

PROYECTO DE ACUERDO N° _____ DE 2026

“Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de mediano plazo y la modificación excepcional de normas urbanísticas de amenaza y riesgo del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Medellín, se compilan, subrogan y dictan otras disposiciones complementarias”.

EL CONCEJO DISTRITAL DE MEDELLÍN

En ejercicio de las facultades constitucionales y legales, especialmente las conferidas por el numeral 7 del artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 41 de la Ley 152 de 1994, el artículo 29 de la Ley 1454 de 2011, los artículos 3, 6, 8 y 26 y concordantes de la Ley 388 de 1997 y los artículos 2.2.2.1.2.2.6 y 2.2.2.1.2.3.5 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y demás normas concordantes y complementarias:

ACUERDA

PARTE 1. COMPONENTE GENERAL. NORMA ESTRUCTURAL

TÍTULO 1

MARCO ESTRATÉGICO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

CAPÍTULO 1

SISTEMA DE ORDENAMIENTO Y DISPOSICIONES PRELIMINARES

Artículo 1. Revisión y ajuste del plan de ordenamiento territorial. Conforme con las previsiones consagradas por la Ley 388 de 1997, en especial en lo establecido en el artículo 28 de la misma, y en armonía con el Decreto Nacional 1077 de 2015, y de las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, adóptese para el Distrito Especial de Medellín el presente acuerdo, que contiene la revisión y el ajuste de mediano plazo y la modificación excepcional de normas urbanísticas de amenaza y riesgo del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Medellín y de manera explícita, los elementos que lo integran:

1. Documento Técnico de Soporte. Comprende los documentos de Memoria Justificativa, Seguimiento y Evaluación, Formulación y Resumen con los respectivos anexos.

2. Las disposiciones que conforman el presente acuerdo

3. El atlas cartográfico conformado por los siguientes mapas:

Numero	Nombre del Mapa
1	Modelo de ocupación
2	Clasificación del Suelo
3	Categorías de suelo de protección, producción y suburbano
4	Estructura Ecológica Principal
5	Amenaza por Movimientos en Masa
6	Amenaza por Inundaciones
7	Amenaza por avenidas torrenciales
8	Áreas en condición de amenaza
9	Riesgo por Movimientos en Masa
10	Riesgo por Inundaciones
11	Riesgo por Avenidas Torrenciales
12	Áreas de Intervención Estratégica
13	Sistema público y colectivo
14	Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Existente
15	Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado
16	Subsistema equipamientos colectivos
17	Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble
18	Subsistema de Servicios Públicos
19	Subsistema de Servicios Públicos No Domiciliarios
20	Subsistema de Movilidad
21	Jerarquización Vial
22	Transporte Público colectivo / masivo
23	Movilidad no motorizada
24	Subsistema de Centralidades
25	Prioridades de intervención del subsistema habitacional
26	Tratamientos Urbanísticos en suelo urbano y de expansión
27	Áreas de Actividad Urbana
28	Densidad habitacional básica
29	Densidad habitacional máxima
30	Altura máxima
31	Áreas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo
32	Zonas generadoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo
33	Tratamientos Rurales
34	Áreas de Actividad Rural
35	Centros poblados
36	Instrumentos de planificación – segundo nivel

Numero	Nombre del Mapa
37	Instrumentos de planificación – tercer nivel

4. Los anexos que hacen parte integral del presente acuerdo:

Anexo 1. Delimitación de Perímetros.

Anexo 2. Zonas de riesgo y con condiciones de riesgo

Anexo 3. Régimen de usos del suelo rural

Anexo 4. Agrupación de Actividades Urbanas

Anexo 5. Listado y clasificación de los elementos del sistema de movilidad.

Anexo 6. Delimitación de los Polígonos de Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT- existentes y en construcción.

Anexo 7. Programa de Ejecución

Anexo 8. Fichas normativas de los polígonos de Renovación en las modalidades de Reactivación y Revitalización

Parágrafo. En atención a la revisión excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial, se ajustan cartográficamente los mapas específicos 3, 5, 7, 8, 9, 10, y 11; adicional, por la modificación de las capas de los mapas mencionados, se ajusta el contenido de los mapas 25, 33 y 34, enlistados en el presente artículo.

Artículo 2. Obligatoriedad del Plan de Ordenamiento Territorial. Ningún agente público o privado o ciudadano podrá realizar actuaciones urbanísticas que no se ajusten al presente Plan, o su desarrollo en instrumentos de planificación complementaria y demás normas que lo reglamenten. Igualmente, las autoridades competentes, velarán por el cumplimiento de lo dispuesto en este Acuerdo.

Artículo 3. Estructura del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal. El proceso administrativo de planificación y gestión territorial del Distrito de Medellín, se fundamenta y direcciona en el marco estratégico desarrollado a través del Sistema de Ordenamiento Territorial. La estructura del Plan es la siguiente:

1. El Marco Estratégico es el elemento alineador y unificador de las diversas propuestas y metas de largo plazo que se compone de: principios, imaginario de ciudad, apuestas, objetivos estratégicos, modelo de ocupación territorial y estrategias territoriales; todas ellas, construidas en un enfoque de futuro con miras al cambio y a la consolidación de un territorio planeado y construido bajo el interés general. Toda decisión del Plan, se enmarca en una visión

estratégica y de largo plazo del ordenamiento territorial, que incorpora el sistema regional y metropolitano de planificación.

2. El Sistema Municipal de Ordenamiento Territorial instrumenta el marco estratégico y comprende el conjunto de decisiones sobre el territorio en su manifestación físico-espacial, apoyadas en procesos de implementación en los sistemas institucionales y de gestión.

3. El conjunto de disposiciones del Plan que gobiernan los Sistemas Físico-Espaciales, se concretan en el uso y ocupación del territorio desde tres elementos transversales y dos sistemas:

En primer lugar, se establecen tres componentes que por sus características y contenidos, se configuran como elementos transversales y tributarios a los Sistemas físico-espaciales e Institucionales y de Gestión.

La Estructura Ecológica y las áreas de amenaza y riesgo, como elementos de soporte físico de carácter natural, que aportan, orientan y condicionan, todas las estrategias e intervenciones de los demás sistemas territoriales.

La Clasificación del Suelo como norma estructural establece parámetros al desarrollo y ocupación del territorio. Asimismo, se aborda el análisis y propuestas de intervención para el municipio desde la delimitación de siete ámbitos territoriales, los cuales obedecen a las características físicas, morfológicas y de ocupación del suelo: Regional-Metropolitano, Municipal, Rural, Borde Rural, Borde Urbano, Ladera y Río.

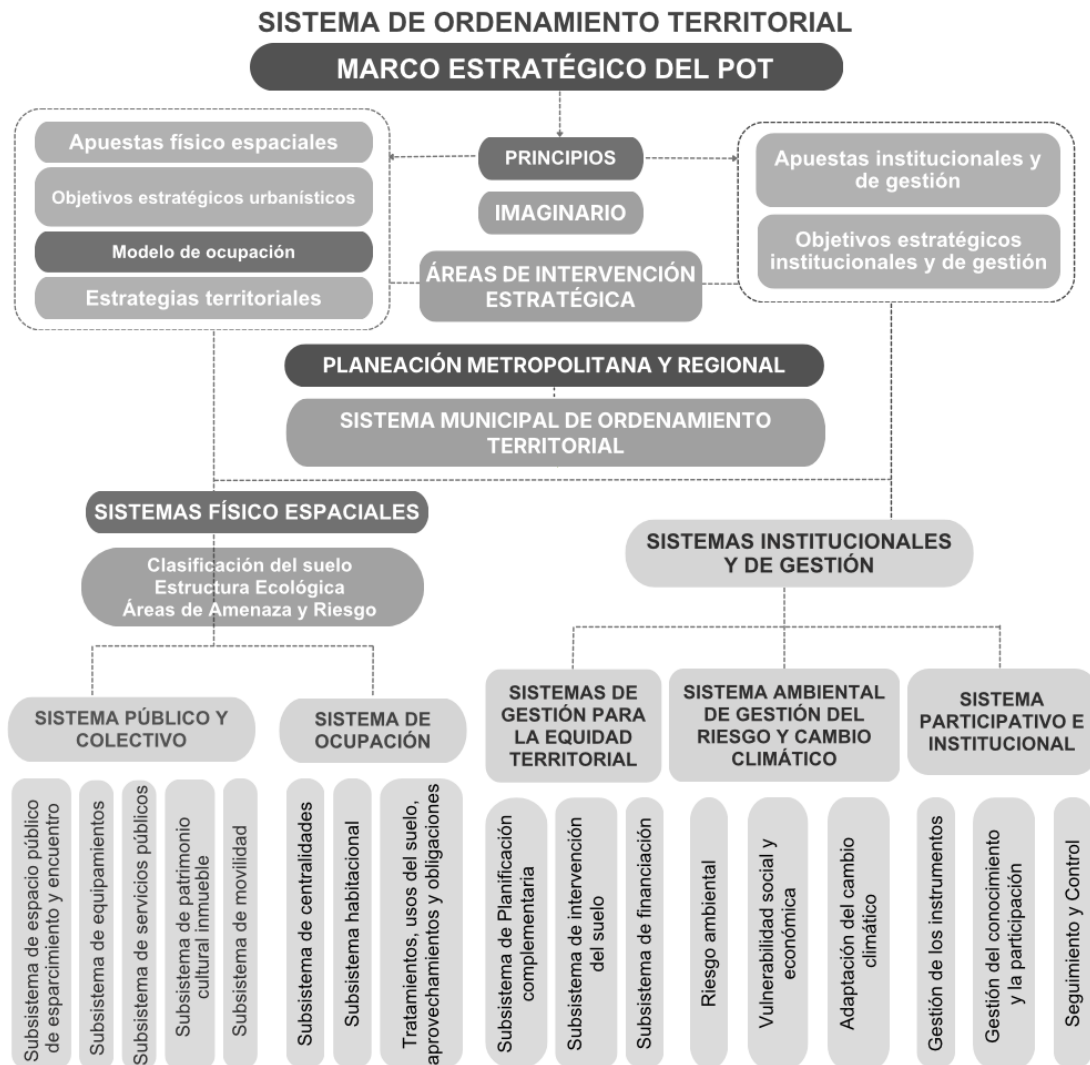
En segundo lugar, el Sistema Público y Colectivo que orienta la ocupación del espacio común de todos los habitantes, compuesto por los subsistemas de Espacio Público de esparcimiento y encuentro, Equipamientos, Patrimonio cultural inmueble, Servicios públicos y Movilidad.

Por último, el Sistema de Ocupación referido al espacio privado, conformado por los subsistemas de Centralidades, y Habitacional, y por las normas de Usos, Tratamientos, Aprovechamientos y Obligaciones urbanísticas.

4. Los Sistemas Institucionales y de Gestión del POT serán los responsables de promover las transformaciones territoriales e incentivar el papel activo de la sociedad y de las instituciones para lograr los propósitos del Plan. De este sistema, hacen parte las normas del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, que agrupa los instrumentos de planificación, intervención del suelo y financiación; el Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático que agrupa las disposiciones sobre riesgo ambiental, vulnerabilidad

social y económica y adaptación al cambio climático; y el Sistema Participativo e Institucional, que se compone de las disposiciones sobre la gestión de los instrumentos, gestión del conocimiento, participación y seguimiento, control urbanístico y a la aplicación.

Lo anterior se expresa en la siguiente figura:



Artículo 4. Estructura del Acuerdo. El presente acuerdo se estructura en cuatro partes según el Sistema de Ordenamiento Territorial, así:

Primera Parte. Componente General. Contiene la norma estructural de largo plazo del ordenamiento territorial, referida al marco estratégico del plan, la Clasificación del Suelo, la Estructura Ecológica, las Áreas de Amenaza y Riesgo, el Sistema Público y Colectivo y el Sistema de Ocupación en lo referido a los Subsistemas de Centralidades y Habitacional.

Segunda Parte. Componente Urbano. Contiene el Sistema de Ocupación referido a la norma general de mediano plazo para el suelo urbano y de expansión asociada a los Usos del suelo, Tratamientos, Aprovechamientos, Obligaciones urbanísticas y actuaciones de Urbanización y Construcción.

Tercera Parte. Componente Rural. Contiene el Sistema de Ocupación referido a la norma general de mediano plazo para el suelo rural, asociada a los Usos del Suelo, Tratamientos, Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas.

Cuarta Parte. Sistemas Institucionales y de Gestión. Establecen las normas de mediano plazo asociadas a la gestión territorial y al aprestamiento institucional necesario para la implementación del Plan, desde los Sistemas de Gestión para la Equidad Territorial; Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático y Participativo e Institucional.

CAPÍTULO 2. MARCO ESTRATÉGICO

Artículo 5. Principios rectores del Plan de Ordenamiento Territorial. En coherencia con los principios consignados en el artículo 2 de la Ley 388 de 1997, el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín, su marco estratégico y las normas e instrumentos que lo desarrollan, se fundamentan en los siguientes principios que permiten hacer posible la consecución y consolidación de un modelo de ocupación coherente y consistente con las dinámicas y metas de transformación del territorio.

1. El Derecho a la Ciudad. Como la posibilidad de instaurar el sentido de “ciudad para todos”, la vida individuales y colectivos, el desarrollo humano integral, la dignidad humana, el acceso a los recursos, bienes y servicios de la ciudad para que sea ésta el escenario de encuentro, sin ninguna discriminación, para la construcción de la vida colectiva.

2. La Sostenibilidad. Entendida como la administración eficiente y racional de los bienes y servicios ambientales, acorde con un modelo de ocupación concentrado y dirigido a controlar la expansión urbana, de manera que sea posible el bienestar de la población actual, buscando la satisfacción de las necesidades básicas y la calidad de vida de las generaciones futuras,

mediante las actividades urbanas y rurales, la constitución de un sistema eficiente de transporte, la reutilización de suelo ya construido y la generación y mantenimiento del espacio público.

3. La equidad social y territorial. Entendida como la igualdad de oportunidades de acceso a los bienes y servicios derivados del desarrollo territorial, que gestiona y promueve el Estado para su población, en especial a aquella en mayores condiciones de vulnerabilidad social, económica y ambiental.

4. La resiliencia territorial. Entendida como la respuesta del territorio frente a desastres coyunturales de origen natural o humano, así como la capacidad de la ciudad para enfrentar sus procesos de transformación, sin vulnerar los derechos de los moradores y protegiendo las actividades económicas que sean compatibles con las normas del Plan.

5. La competitividad territorial y económica. Entendida como la habilidad del territorio para crear y adaptar un sistema productivo y social dinámico a nivel local, de influencia regional y metropolitana, que logre economías de escala para insertarse en las dinámicas globales, teniendo como soporte su capital social, especificidad y potencial geográfico, reconociendo los distintos sectores económicos como soporte del desarrollo presente y futuro.

6. La identidad. Como fundamento de los valores históricos, culturales y geográficos generadores de un sentido de pertenencia de la población por el territorio, con alto sentido de respeto por la diferencia y la diversidad cultural, orientadas a la generación de espacios incluyentes en pro del proyecto de desarrollo de los ciudadanos, facilitando el acceso de la población vulnerable a los bienes y servicios de ciudad con intervenciones que disminuyan los niveles de segregación socioespacial.

7. Un Enfoque de Género. Que permita identificar los impactos diferenciados de la planeación territorial en hombres y mujeres, con el objeto de aportar propuestas para el desarrollo de una ciudad y región equitativa desde el punto de vista social y de género, incluyente y sostenible, con base en un modelo de ciudad beneficioso para el conjunto de la ciudadanía.

8. La Protección a Moradores. Como fundamento de la intervención en el territorio para la protección de los habitantes de sectores en procesos de transformación y a los demás actores económicos, sin detrimento del principio de prevalencia del interés general sobre el particular, promoviendo un ordenamiento territorial democrático e incluyente, que le apueste a la población como el centro de sus decisiones, y a su bienestar, como el objetivo

principal. Con una sociedad que asume la corresponsabilidad como modelo de gestión desarrollando el principio de precaución de la ley 1523 de 2012.

9. La Ruralidad Sostenible. Reconociendo su importancia como proveedora de servicios ecosistémicos, como soporte para un futuro ambientalmente sano, promoviendo la permanencia de la cultura, el paisaje campesino y la productividad agraria como parte de la seguridad alimentaria.

10. La corresponsabilidad. La ciudad se entiende y construye con una visión y responsabilidad compartida y multidireccional, con la participación de la ciudadanía y las instituciones públicas y privadas en los ámbitos municipal y regional.

11. Una Ciudad Saludable. Entendida como aquella que permite a todos los ciudadanos desarrollar y construir en forma articulada, mejores condiciones de salud, bienestar y calidad de vida, a fin de crear capacidades y generar oportunidades para el desarrollo individual y colectivo.

12. La Seguridad Territorial. Entendida como la capacidad de un territorio para ofrecer a sus habitantes las condiciones de estabilidad necesarias para avanzar de manera efectiva en el aprovechamiento integral de sus capacidades: bienestar, salud, vivienda, recreación y cultura; y a los ecosistemas naturales, las condiciones necesarias para que puedan conservar su integridad y biodiversidad, en función de asegurar a la población el goce de un medio ambiente sano y la provisión de los bienes y servicios ambientales.

13. La Eficacia Administrativa. Entendida como la capacidad de la institucionalidad pública para generar un pacto incluyente de obligatorio cumplimiento para todos los actores, en un entorno de confianza mutua, cuya instrumentación sea de carácter práctico, dinámico, multiescalar y programático.

14. La Eficiencia Administrativa. Entendida como la capacidad de la institucionalidad pública para adaptarse, establecer procesos y procedimientos claros, flexibles y documentados que permitan dar respuesta completa, precisa y oportuna a las exigencias del territorio.

15. La Solidaridad Social y Territorial. Mediante la distribución equitativa de cargas y beneficios, como un mecanismo democrático para subsanar la segregación socioespacial, previniendo las inequidades que surgen en los procesos de transformación del territorio.

16. La Participación Interinstitucional. Las capacidades de comunicación, diálogo social y gobernanza del sistema territorial, fortalecen la institucionalidad democrática local, regional y nacional, en concordancia con los principios de concurrencia, complementariedad y subsidiaridad que orientan la función administrativa.

17. La Participación Ciudadana. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley 388 de 1997, el proceso de planificación y gestión territorial en el Municipio deberá vincular el principio de participación democrática y concertación.

18. La Persistencia. La voluntad y el compromiso en el tiempo de los actores públicos, privados y comunitarios del sistema para la materialización de la visión, la misión y los objetivos estratégicos del sistema habitacional.

Artículo 6. Imaginario de Ciudad. Como referente indispensable de ciudad y apoyado en los principios rectores del Plan y en el proceso de participación multisectorial, llevado a cabo para la revisión y ajuste, el Plan de Ordenamiento Territorial parte del siguiente imaginario para Medellín:

“A 2030, Medellín contará con un sistema territorial en equilibrio para el ser humano, culturalmente rico y plural; integrado ecológica, espacial y funcionalmente al Sistema Público y Colectivo de su entorno nacional, regional y metropolitano, aportando así a la consolidación de “una región de ciudades”, donde se logre la plena efectividad de los derechos sociales y colectivos, se valore su paisaje y geografía, se promueva la competitividad y el desarrollo rural; para heredar a las futuras generaciones un territorio socialmente incluyente, globalmente conectado y ambientalmente sostenible, con estrategias de desarrollo económico, en un contexto regional y metropolitano”.

Artículo 7. Apuestas Territoriales. Partiendo de las condiciones particulares del territorio, como los determinantes geográficos, su posición y función como municipio núcleo de una Región Metropolitana y Centro Regional de servicios, se definen las siguientes apuestas territoriales, de las cuales se derivan los objetivos estratégicos y estrategias del Plan. Cada una de las apuestas se constituye en retos encaminados a la transformación o consolidación del Sistema de Ordenamiento Territorial, con miras a atender las necesidades, problemáticas, dinámicas y tendencias de cambio:

1. Urbanismo ecológico como estrategia para la adaptación y mitigación al cambio climático. El Plan buscará establecer e implementar en primera instancia, medidas de adaptación que comprenderán la gestión del riesgo y la consolidación de las áreas protegidas y en segundo lugar, medidas de

mitigación, con énfasis en el modelo de ciudad compacta, la configuración de una red de espacios verdes urbanos, la consolidación de un subsistema de movilidad sostenible y la implementación de sistemas alternativos de ahorro energético en las edificaciones y el impulso a programas de seguridad alimentaria, mejorando el hábitat urbano y rural.

2. Equidad territorial municipal y gestión asociativa. A través de la configuración de un sistema integrado de reparto equitativo de cargas y beneficios, la implementación de estrategias de regeneración urbana a partir de macroproyectos en las áreas de intervención estratégica y la constitución y consolidación de un Subsistema Habitacional incluyente.

3. Revitalización y diversificación económica. El presente Plan incorpora los proyectos regionales para la conectividad, el diseño e implementación de una plataforma territorial para la competitividad soportada en actividades de conocimiento y tecnología generadoras de valor, de los clústeres estratégicos y la economía solidaria, y la implementación de estrategias de apoyo a las actividades productivas, regulando y controlando la mixtura de usos del suelo de forma responsable.

4. Construcción colectiva del territorio. A través del fortalecimiento del Sistema de Planeación Municipal, la articulación interinstitucional para la ejecución del POT, el fomento a las asociaciones público -privada-comunitaria, la puesta en marcha de un sistema de evaluación y seguimiento público del ordenamiento territorial y la implementación de mecanismos de control urbanístico.

5. Consolidación del sistema físico espacial. El Plan buscará la conformación de la Estructura Ecológica Principal -EEP- como elemento ordenador del territorio; un espacio público como soporte de la construcción de ciudadanía; un modelo de movilidad sostenible que da prioridad al peatón y a los medios no motorizados, fundamentado en un sistema de transporte público integrado y multimodal; la preservación de la identidad, la memoria, el patrimonio; y un Subsistema habitacional asequible, coordinado, articulado e incluyente.

6. Mejoramiento de las capacidades institucionales. A partir del Plan, la Administración Municipal realizará las acciones tendientes a ajustar y redistribuir los recursos humanos y técnicos disponibles con el fin de lograr eficacia y eficiencia administrativa, encaminadas a implementar las decisiones contenidas en los sistemas institucionales y de gestión.

Artículo 8. Objetivos estratégicos. Parten del imaginario de ciudad y están dirigidos a la consolidación del modelo de ocupación mediante la operación de un Sistema Municipal de Ordenamiento Territorial, funcional, equilibrado y articulado y son los siguientes:

1. Orientar la equidad territorial y superar la segregación socio espacial, a través de un Sistema de Gestión para la Equidad Territorial a escala local, promoviendo como municipio núcleo, la articulación metropolitana y regional.
2. Desarrollar el modelo de ocupación compacta y policéntrica con crecimiento hacia adentro, a través de la renovación de áreas de intervención estratégica del río, la consolidación del borde urbano-rural y la generación del nuevo eje de conexión regional oriente-occidente.
3. Preservar la Estructura Ecológica Principal como elemento estructurante del territorio que constituye la base de la vida.
4. Promover el desarrollo de un territorio resiliente que de prelación a la atención de los factores y situaciones de riesgo en áreas de mayor vulnerabilidad social, favoreciendo la implementación de medidas de mitigación.
5. Consolidar el espacio público como elemento estructurante del territorio y factor de enriquecimiento de la vida cotidiana y sitio de encuentro de la población. Integrando la Estructura Ecológica Principal y los elementos del Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble.
6. Promover el acceso a la vivienda digna en los procesos de mejoramiento integral, consolidación y construcción del hábitat sostenible como escenarios de cohesión social y territorial, para disminuir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda, bajo una perspectiva de cooperación regional.
7. Apoyar y fomentar el desarrollo rural por medio de la producción sostenible y agroecológica a través de explotaciones agrícolas familiares, buscando configurar una sistema de seguridad y soberanía alimentaria, en armonía con la protección ambiental, la biodiversidad, los recursos y servicios ambientales, así como las características de su hábitat en el entorno metropolitano, para el mejoramiento sostenido de la calidad de vida de la población rural, procurando asegurar una efectiva y eficiente contribución de la economía rural al proceso de desarrollo.
8. Fortalecer y promocionar una cultura de la participación ciudadana en todas las etapas de los procesos de planeación y gestión territorial.

9. Preparar la sociedad para la resolución pacífica de conflictos territoriales y el postconflicto, a partir de una política de inclusión en los procesos de planeación del desarrollo y el ordenamiento territorial.

10. Consolidar una plataforma territorial para la competitividad regional basada en el fomento de los proyectos regionales de desarrollo económico, potenciando los circuitos económicos existentes, la integración de los clústers estratégicos de proyección internacional y la economía solidaria local, promoviendo la generación de espacios para el desarrollo y permanencia de actividades económicas, que hagan sostenible el desarrollo económico de la ciudad y su población siempre y cuando guarden armonía con el régimen de usos del suelo del Plan.

11. Mejorar la conectividad y accesibilidad en el territorio, priorizando la movilidad no motorizada, regulando de manera adecuada el uso del vehículo privado.

12. Generar y cualificar la infraestructura para la prestación y el acceso a los servicios públicos, como un instrumento para el desarrollo municipal y la inclusión socio espacial, con base en la eficiencia, oportunidad, seguridad, innovación y sostenibilidad ambiental.

Artículo 9. Modelo de Ocupación. Es el modelo de organización espacial o proyecto de ciudad definido en el Plan de Ordenamiento Territorial. Se fundamenta en los principios rectores del Plan a la vez que se inspira en el imaginario de ciudad deseada, recoge las principales expectativas sociales e incorpora los objetivos planteados para el ordenamiento futuro; los cuales han de procurarse mediante la aplicación de estrategias, normas generales, programas y proyectos y el Sistema Municipal de Gestión para la Equidad y la Sostenibilidad. Ver mapa 1. Modelo de Ocupación.

Componentes del Modelo:

1. Un territorio que como municipio núcleo del Valle de Aburrá y centro de servicios de escala regional, atiende las nuevas demandas globales en materia ambiental, tecnológica, y logística; que trabaja por reducir las desigualdades socio-espaciales regionales, aportando a la consolidación de un territorio regional, funcionalmente integrado y conectado en su movilidad y que promueve la conservación de su base natural y estructura ecológica como principal elemento de articulación con los demás municipios de la región.

El crecimiento equilibrado, moderado, programado y compensado de conformidad con las dinámicas territoriales metropolitanas, se fortalece en sentido Norte-Sur, mediante el eje natural del río Aburrá como integrador del valle, mientras que en sentido Oriente-Occidente, se propende por el reconocimiento de dos corredores transversales naturales que históricamente han sido la conexión del Valle de Aburrá con la región, y se potencian como las franjas para la conectividad ambiental y funcional entre el área rural, el borde urbano rural, la media ladera y el corredor metropolitano de servicios del río Medellín, con el fin de disminuir el desequilibrio ambiental, propiciar la integración ecológica y la inserción de un nuevo sistema de conexión vial a escala urbana y regional.

2. Un territorio ordenado en torno a la estructura ecológica, interconectado al Subsistema de Centralidades, mediante un sistema de movilidad sostenible y de transporte público colectivo, que soporta el funcionamiento ambiental y espacial, propicia la productividad económica y la competitividad territorial y potencia la identidad y memoria colectiva.

3. Una ciudad compacta continua y diversa que privilegia la densificación y diversificación de usos en las áreas más plana y con mejor capacidad de soporte para garantizar el equilibrio funcional y una ocupación racional del valle.

4. Un área rural integrada al entorno regional, que acoge funciones de protección ecológica, producción de bienes y servicios ambientales; que mantiene paisajes rurales tradicionales y de forma regulada y localizada, orienta y maneja los procesos de ocupación en convivencia con las actividades rurales principales.

5. Un borde rural diverso que articula las dinámicas urbano-rurales, protege sus valores paisajísticos, buscando la constitución de un límite para el crecimiento urbano con intervenciones de carácter ambiental que generan apropiación ciudadana.

6. Un borde urbano con barrios consolidados con alta calidad habitacional reduciendo progresivamente las condiciones de amenaza y riesgo, articulado a la estructura ecológica principal y a los diferentes sistemas físico espaciales.

7. Unas zonas de media ladera heterogéneas, densificadas moderadamente de acuerdo con la capacidad de soporte, con mixtura de actividades en las centralidades emergentes, en consolidación y consolidadas, reconocidas e intervenidas para su mejor aprovechamiento colectivo.

8. Un corredor del río Aburrá que ofrece gran vitalidad urbana, epicentro del espacio público metropolitano, que concentra las más altas densidades urbanas convirtiéndose en el mayor escenario de diversidad social y económica, que impulsa la competitividad local y regional

Artículo 10. Estrategias territoriales. Son las acciones sobre cada uno de los ámbitos que conforman el territorio, que tendrán como objeto la movilización de recursos y potencialidades para la concreción del modelo de ocupación establecido para el territorio.

1. Regionales y metropolitanas.

a. Participar en la ejecución de los proyectos estratégicos metropolitanos de liderazgo supramunicipal, de infraestructura para la movilidad y equipamientos de soporte a la competitividad, que fortalezcan la base económica regional en materia de centros logísticos, autopistas para la prosperidad, y un corredor transversal de conexión oriente-occidente.

b. Implementar el cinturón verde metropolitano y concretar un sistema ecológico estructurante metropolitano como base natural prestadora de servicios ecosistémicos y como estrategia adaptativa a la situación de cambio climático.

c. Promover una política regional de vivienda y suelo asequible en el marco de un sistema de reparto equitativo a escala municipal.

d. Promover y participar en la concertación e implementación de acuerdos metropolitanos y regionales en torno a una agenda concurrente de hábitat incluyente y sostenible que tiene retos comunes desde la perspectiva del desarrollo humano integral.

2. Distritales.

a. Incorporar los mecanismos de actuación institucional coordinada, de mitigación y de adaptación al cambio climático y la gestión del riesgo.

b. Consolidar un sistema integrado de gestión que permita el reparto de cargas y beneficios como medio esencial para lograr la equidad territorial.

c. Priorizar las áreas de intervención estratégica: Corredor del río (MEDRio) Cinturón verde metropolitano (MEDBorde Urbano Rural) y las transversalidades MED La Iguala y MED Santa Elena, a través de actuaciones urbanas integrales, desarrolladas con macroproyectos. El corredor del río será

objeto de intervenciones graduales, consensuadas y planificadas con instrumentos participativos de gestión, que pongan en valor su importancia para la competitividad económica y la sostenibilidad de la ciudad y la región.

d. Consolidar el subsistema de espacio público, incorporando las áreas de la estructura ecológica principal susceptibles de aprovechamiento para el encuentro ciudadano, así como aquellos inmuebles de oportunidad que se ubican a lo largo del territorio municipal, articulados al sistema de centralidades.

e. Implementar instrumentos de gestión, tendientes a la protección, rehabilitación y sostenibilidad del patrimonio cultural inmueble y sus zonas de influencia.

f. Consolidar e incentivar la movilidad peatonal y los medios de transporte no motorizados, articuladas al sistema integrado de transporte multimodal, posibilitando el acceso a los bienes y servicios que demanda la población en el territorio de una manera rápida, eficaz y oportuna en todas sus escalas.

3. Rurales.

a. Intervenir los suelos suburbanos, tales como centros poblados, corredores viales suburbanos, áreas para equipamientos, áreas de alta presión en transformación y aquellas que requieren mejoramiento del hábitat rural y sostenibilidad ambiental, a través de la implementación de Unidades de Planificación Rural.

b. Establecer la política de sostenibilidad de los suelos rurales promoviendo la provisión de bienes y servicios ambientales y configurando el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios con los suelos urbanos.

c. Fomentar y consolidar el fortalecimiento de la actividad productiva agroecológica en el suelo rural, en desarrollo de la normativa municipal constituida como una red de espacios y de agricultores en el área metropolitana.

4. Borde urbano. Implementar el programa de Mejoramiento integral de barrios, priorizando las áreas con condiciones de riesgo y mayor vulnerabilidad socio- económica, ambiental y urbanística.

5. Borde rural. Crear un sistema de ecoparques de borde de alta apropiación, a través del cinturón verde metropolitano, con el fin de proteger las áreas de

valor paisajístico y ambiental, contener la expansión urbana y desestimular la suburbanización.

6. Ladera urbana.

a. Implementar corredores verdes para la movilidad y la conectividad ecológica y paisajística, en pro del equilibrio entre las funciones ambientales y la ocupación urbana.

b. Regular y controlar la responsable mezcla de usos con la puesta en marcha de Protocolos Ambientales y Urbanísticos – PAU - para mitigar los impactos sociales, ambientales y urbanísticos entre los diferentes usos del suelo.

c. Cualificar los barrios y las centralidades, promoviendo la compacidad urbana, con la proximidad de los lugares de habitación, trabajo y los servicios urbanos entre sí, mediante proyectos urbanos integrales en el ámbito de ladera, priorizando la localización de equipamientos, espacios públicos e infraestructuras.

7. Río.

a. Ejecutar el proyecto Parques del Río Medellín con el fin de generar espacio público de escala municipal, que recupere y potencie los valores ambientales y urbanísticos de la ciudad y contribuya a la disminución del déficit de espacio público.

b. Fomentar la diversificación de los usos del suelo, aumentando la mezcla de actividades urbanas y la vivienda supeditada a la implementación de protocolos ambientales y urbanísticos -PAU-.

c. Fortalecer las infraestructuras urbanas de soporte y la articulación de las áreas para la preservación de infraestructuras y del sistema público y colectivo -API- sobre el corredor longitudinal, mejorando la cualificación espacial y funcional de la ciudad.

TÍTULO 2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo 11. Clases de Suelo. El suelo del Distrito de Medellín se clasifica en: urbano, expansión urbana y rural. La clasificación se deriva de los elementos de la Estructura Ecológica Principal - EEP-, la zonificación de las áreas de amenazas y riesgos y la capacidad de soporte del territorio, como se expresa a continuación.

Clase de Suelo	Área (ha)
Suelo rural	26.304,11
Suelo urbano	11.160,98
Suelo de expansión urbana	175,35
TOTAL	37.639,95

Al interior de las clases de suelo, se establece la categoría de protección como elemento transversal y articulador del territorio, encargado de garantizar el mantenimiento de los procesos ecológicos y ambientales, así como la oferta de servicios ecosistémicos necesarios para soportar el modelo de ocupación. Además, define las restricciones para el desarrollo urbanístico y las posibilidades para la producción. Por último, al interior de la clase de suelo rural se establece la categoría de suelo suburbano con sus diferentes subcategorías.

Ver mapa 2, denominado “Clasificación del Suelo” y 3 “Categorías del suelo de protección, producción y suburbano”.

CAPÍTULO 1. SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

Artículo 12. Suelo Urbano. Corresponde a las áreas destinadas a usos urbanos, que cuentan con infraestructura de movilidad, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, soportando su urbanización y edificación. Está conformado por:

1. Las áreas al interior del perímetro urbano existente previa la adopción del presente acuerdo.
2. Los suelos clasificados como de Expansión Urbana previa la adopción del presente acuerdo con Plan Parcial adoptado y actuaciones de urbanización concluidas, correspondientes a: Pajarito (excepto Área de Manejo Especial 2) y las unidades de actuación o de gestión de los polígonos: Altavista, Belén Rincón y La Florida.
3. Los suelos adyacentes al perímetro urbano anterior a la entrada en vigencia del presente acuerdo, donde predominan dinámicas urbanas, con densidades habitacionales superiores a las 30viv/ha, prestación de servicios públicos domiciliarios y que requieren un mejoramiento integral, según lo establecido en el artículo 30 de la Ley 388 de 1997. Estos territorios, son: parte de la vereda Travesías (sector Palenque), la Loma (sectores Loma Hermosa, La Gabriela, San Gabriel, San Pedro, Parte San José, Bella Vista y Altos de la

Virgen) del corregimiento de San Cristóbal, y la cabecera del corregimiento de Altavista.

Para la delimitación específica del Suelo Urbano: ver mapa 2, denominado “Clasificación del Suelo”, y anexo 1 “Delimitación de Perímetros”.

Artículo 13. Suelo de Expansión Urbana. Esta clase de suelo se divide en dos categorías, según su orientación y desarrollo, de la siguiente manera:

1. Suelo de Expansión para el Desarrollo. Constituido por la porción del territorio municipal que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento. Está conformado por los siguientes polígonos:

- a. Altos de Calazans
- b. Eduardo Santos
- c. El Noral
- d. Las Mercedes
- e. La Florida

2. Suelo de Expansión para el Mejoramiento. Constituido por los asentamientos humanos de desarrollo incompleto e inadecuado, localizados por fuera del perímetro sanitario, que serán incorporados al suelo urbano, una vez se adopte el plan parcial y sean recibidas las redes de servicios públicos de acueducto y alcantarillado por parte de la entidad competente. Hacen parte los siguientes polígonos:

- a. Área adyacente al barrio María Cano-Carambolas.
- b. Área adyacente al barrio Llanaditas, Sector Golondrinas.
- c. Área adyacente al barrio Versalles N° 2, Sector La Honda.
- d. Área adyacente al barrio 13 de Noviembre, Pinares de Oriente.

Para la delimitación específica del Suelo de Expansión Urbana y sus perímetros: ver mapa 2, denominado “Clasificación del Suelo”, y anexo 1 “Delimitación de Perímetros”.

Parágrafo: Las áreas definidas como suelo de expansión que presenten actividades mineras, sólo podrán desarrollarse urbanísticamente cuando sean excluidas del registro minero nacional por parte de la autoridad competente y sea ejecutado el plan de abandono respectivo.

Artículo 14. Categoría de suelo de protección al interior del suelo urbano y de expansión urbana. El suelo de protección se define como una categoría

constituida por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las clases de suelo que por sus características geográficas, paisajísticas, ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. Hacen parte del Suelo de Protección:

1. Áreas de la Estructura Ecológica Principal: incluye las áreas protegidas públicas, así como las áreas de interés estratégico que contienen el sistema hidrográfico (ríos y quebradas con sus retiros), el sistema orográfico (cerros tutelares), los elementos estructurantes de la red de conectividad ecológica y las áreas de interés recreativo y paisajístico, los cuales se desarrollan en el Título III. Estructura Ecológica del presente Componente.

2. Áreas de Amenaza y Riesgo: corresponde a las áreas clasificadas como de alto riesgo no mitigable y aquellas áreas de amenaza alta que, por su intensidad y recurrencia o registros históricos asociados a cualquiera de los fenómenos de movimientos en masa, inundaciones o avenidas torrenciales, evidencian que las medidas de reducción son insuficientes en el tiempo para garantizar el desarrollo de procesos de urbanización, según lo establecido el Título IV Áreas de amenaza y riesgo del Componente General del presente acuerdo.

CAPÍTULO 2 SUELO RURAL

Artículo 15. Suelo Rural. Constituyen esta clase de suelo los terrenos que por su valor de paisaje ecológico, productivo y cultural se reservan para garantizar la base natural, la productividad agrícola, pecuaria y forestal, así como los usos y actividades suburbanos. Al interior del suelo rural, se identifican las categorías de protección y suburbano -desarrollo restringido.

SECCIÓN 1 CATEGORÍAS EN SUELO RURAL

Artículo 16. Categoría de protección en suelo rural: Hacen parte del Suelo de Protección las siguientes subcategorías:

1. Áreas de conservación y protección ambiental. Corresponden a las áreas protegidas públicas y privadas, así como las áreas de interés estratégico que contienen el sistema hidrográfico (cuencas abastecedoras de acueductos, cuencas de orden cero, ríos y quebradas con sus retiros, humedales con sus retiros y ojos de sal), el sistema orográfico (cerros tutelares y cadenas montañosas estructurantes), los elementos estructurantes de la red de

conectividad ecológica, los cuales se desarrollan en el Título III. Estructura Ecológica del presente Componente.

2. Áreas de protección para la producción. Comprende las áreas destinadas a la producción o de explotación de recursos naturales, correspondientes a las áreas de actividad rural: Agroforestal, Agropecuaria, Agrícola y Minera en Transición, según las disposiciones establecidas en el Componente Rural del presente acuerdo.

3. Áreas e Inmuebles considerados patrimonio cultural. Incluye los sitios históricos y arqueológicos y las construcciones o restos de ellas que hayan sido declaradas como bienes de interés cultural según lo establecido en el Título VI, Capítulo III. Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble, del presente Componente.

4. Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios. Corresponden a las áreas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras primarias para la provisión de servicios públicos domiciliarios, acueductos veredales y centros de acopio. Estas áreas se describen el Título VI, Capítulo IV. Subsistema de Servicios Públicos del presente Componente.

5. Áreas de Amenaza y Riesgo. Corresponde a las áreas clasificadas como de alto riesgo no mitigable y aquellas áreas de amenaza alta que, por su intensidad y recurrencia o registros históricos por los tres fenómenos, evidencian que las medidas de reducción son insuficientes en el tiempo para garantizar el desarrollo de procesos de urbanización, según lo establecido el Título IV Áreas de amenaza y riesgo del Componente General del presente acuerdo. Ver mapa 3. Categorías de suelo de protección, producción y suburbano.

Artículo 17. Categoría de suelo suburbano- Desarrollo Restringido. Constituyen esta categoría de suelo las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en las leyes 99 de 1993 y 142 de 1994.

Al interior del suelo suburbano se identifican las siguientes subcategorías:

1. Áreas destinadas a la parcelación de vivienda campestre. Conformado por los polígonos Mirador del Poblado, el Tesoro y Chacaltaya, localizados en la vereda las Palmas del Corregimiento de Santa Elena.

2. Centros Poblados Rurales. Constituidos por las zonas que cuentan con la adopción de las provisiones necesarias para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios públicos básicos, equipamiento comunitario que concentran más de 20 viviendas contiguas o adosadas, correspondientes a porciones de terreno de las siguientes veredas o sectores:

- a. Corregimiento San Sebastián de Palmitas: Palmitas Sector Central y Urquitá.
- b. Corregimiento de San Cristóbal: El Llano, Pedregal Alto, Pajarito-AME-, y La Loma.
- c. Corregimiento de Altavista: Corazón El Morro, Aguas Frías, San Pablo, San José del Manzanillo, Buga y Patio Bonito.
- d. Corregimiento de San Antonio de Prado: Potrerito, La Florida.
- e. Corregimiento de Santa Elena: Santa Elena sector Central, Barro Blanco, Mazo, y Mazo-Los Vásquez.

3. Suelos suburbanos propiamente dichos. Se constituyen en áreas o polígonos en los que coexisten usos del suelo rural y las formas de vida del campo y la ciudad con densidades habitacionales más bajas a las permitidas en los centros poblados rurales, correspondientes a porciones de terreno de las siguientes veredas o sectores:

- a. Corregimiento San Sebastián de Palmitas: La Aldea 2 y Aldea – Centralidad.
- b. Corregimiento de San Cristóbal: Conexión Aburrá – Río Cauca y Pedregal Alto.
- c. Corregimiento de Santa Elena: El Plan, El Llano, El Cerro, El Placer, Piedras Blancas y Chorroclarín.

En dichos suelos no se permite el desarrollo de parcelaciones asociadas a la vivienda campestre. Se permiten las agrupaciones de vivienda rural siempre y cuando cumplan con la unidad mínima de actuación, densidades habitacionales, áreas mínimas de lote y provisión de servicios públicos domiciliarios.

4. Áreas para la localización de equipamientos. Corresponden a aquellas áreas definidas para la localización de equipamientos básicos como: salud, educación, bienestar social, cultural, recreación y deporte, además de las áreas de las centralidades rurales destinadas a equipamientos.

Artículo 18. Umbral Máximo de Suburbanización. A partir del carácter de desarrollo de baja ocupación y baja densidad del suelo suburbano, las

posibilidades de suministro de agua potable y saneamiento básico, las normas de conservación y protección del medio ambiente, se establece un umbral máximo de suburbanización del 5,65% del suelo rural, equivalente a 1.575,4 ha, agrupando las diferentes subcategorías de suelo suburbano.

TÍTULO 3. ESTRUCTURA ECOLÓGICA

CAPÍTULO 1 DEFINICIÓN Y CLASIFICACIÓN

Artículo 19. Definición Estructura Ecológica. La Estructura Ecológica -EE- de Medellín es el sistema interconectado de las áreas con alto valor ambiental que sustenta los procesos ecológicos esenciales del territorio y la oferta de servicios ecosistémicos, que se integran estructural y funcionalmente con la estructura ecológica regional, con la finalidad de brindar capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico y cultural de la población. Igualmente, se incorporan en la Estructura Ecológica los lineamientos establecidos en el Acuerdo 10 de 2014, Política de Biodiversidad para Medellín. Ver mapa 4, denominado “Estructura Ecológica Principal”.

Artículo 20. Clasificación de la Estructura Ecológica. Se clasifica bajo dos categorías:

1. Estructura Ecológica Principal -EEP-. Corresponde al primer nivel de prioridad; su propósito es asegurar el mantenimiento o recuperación de funciones ecológicas esenciales para la prestación de servicios ecosistémicos. Incluye áreas protegidas de carácter nacional, regional, metropolitano, de la sociedad civil y las áreas de interés estratégico (sistema hidrográfico, sistema orográfico y nodos y enlaces estructurantes de la red de conectividad ecológica), constituyendo parte del suelo de protección detallado en el Título II Clasificación del suelo, del componente general del presente acuerdo.

2. Estructura Ecológica Complementaria -EEC-. Corresponde al segundo nivel de prioridad; busca asegurar funciones complementarias y conectoras de la Estructura Ecológica Principal. Incluye áreas prioritarias para la prevención de movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales; la captura y el almacenamiento de carbono en biomasa aérea; la recarga de acuíferos, el aprovisionamiento de productos forestales y de alimentos y la prestación de servicios culturales.

Esta clasificación, así como los principales servicios ecosistémicos asociados, se establece en la siguiente tabla:

Categoría	Sub categoría	Componentes	Elementos	Principales servicios ecosistémicos asociados				
				Preservación de la biodiversidad y de	Aprovisionamiento y regulación hídrica	Culturales asociados a	Moderación y adaptación a eventos asociados a la variabilidad	Aprovisionamiento de alimentos y productos
ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL -EEP-	Áreas protegidas	Áreas protegidas de carácter Nacional	RF Nare	✓	✓	✓		✓
		Áreas protegidas de carácter Regional	DMI DVARC	✓	✓	✓		✓
		Áreas protegidas de carácter Metropolitano	PNRM Volador, AR Nutibara, AR Asomadera	✓		✓	✓	
		Reserva Natural de la Sociedad Civil	RNSC Montevivo	✓		✓		
	Áreas de	Sistema hidrográfico	Humedales con sus retiros		✓		✓	
			Ojos de sal		✓		✓	
			Ríos y quebradas con sus retiros		✓		✓	
			Cuencas y microcuencas abastecedoras		✓			
			Cuencas de orden cero		✓			

Categoría	Sub categoría	Componentes	Elementos	Principales servicios ecosistémicos asociados				
				Preservación de la biodiversidad y de	Aprovisionamiento y regulación hídrica	Culturales asociados a	Moderación y adaptación a eventos asociados a la variabilidad	Aprovisionamiento de alimentos y productos
	interés estratégico	Sistema orográfico	Cerros tutelares			✓		
			Cadenas montañosas estructurantes	✓	✓	✓	✓	✓
		Nodos y enlaces estructurantes (actuales y futuros) de la red de conectividad ecológica	Red de conectividad	✓	✓		✓	
ESTRUCTURA ECOLÓGICA COMPLEMENTARIA (EEC)	Áreas complementarias y conectoras de la EEP	Áreas para la prevención de Inundaciones y avenidas torrenciales						✓
		Áreas para la prevención de movimientos en masa						✓
		Áreas con potencial para captura y almacenamiento de carbono en biomasa aérea						✓
		Áreas estratégicas para la recarga de acuíferos					✓	
		Áreas para aprovisionamiento de productos forestales			✓			✓
		Áreas para aprovisionamiento de alimentos			✓		✓	
		Áreas para la prestación de servicios culturales			✓		✓	✓
		Nodos y enlaces complementarios de la red de conectividad ecológica			✓	✓		✓

Parágrafo. En concordancia con lo descrito en el presente artículo, se implementarán las disposiciones del Acuerdo municipal 23 de 2012 Medellín, ciudad verde y sostenible.

CAPÍTULO 2 CATEGORÍAS DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA

Artículo 21. Áreas Protegidas. En desarrollo del artículo 16 del presente acuerdo, las áreas protegidas comprenden las siguientes categorías:

1. Áreas protegidas públicas: a) La Reserva Forestal Protectora RFP del Río Nare; b) El Distrito de Manejo Integrado DMI de la Divisoria Valle de Aburrá - Río Cauca; c) Parque Natural Regional Metropolitano Cerro El Volador; d) Áreas de recreación Parque Ecológico Cerro Nutibara y e) Área de Recreación Urbana Cerro Asomadera.

2. Áreas Protegidas Privadas: La Reserva Natural de la Sociedad Civil RNSC Montevivo.

Parágrafo. Las 6 áreas protegidas declaradas se incorporan a la Estructura Ecológica del Distrito, para lo cual el presente acuerdo adopta la zonificación contenida en los respectivos planes de manejo. En consecuencia, de la Estructura Ecológica Principal, hacen parte las áreas protegidas de los literales c), d), e), el área protegida privada del numeral 2 y las zonas de preservación y restauración de la Reserva Forestal Nare y del DMI DVARC de los literales a) y b). Las zonas de uso sostenible de estas dos últimas hacen parte de la Estructura Ecológica Complementaria.

Artículo 22. Reserva Forestal protectora del Río Nare. Se incorpora la zonificación ambiental de la Reserva Forestal protectora del Río Nare, según lo establecido en la Resolución 1510 de 2010 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, por medio de la cual se redelimita la Zona Forestal Protectora declarada y reservada a través del Acuerdo 31 de 1970 de la Junta Directiva del INDERENA, aprobado mediante la Resolución Ejecutiva 24 de 1971 del Ministerio de Agricultura, así:

1. Zona de preservación: áreas que presentan bosque natural secundario de especies mixtas, bosque natural secundario de robledal mixto y bosque plantado alrededor de la Represa de Piedras Blancas. Comprende todas aquellas actividades de protección, regulación, ordenamiento, control y vigilancia, dirigidas al mantenimiento de los atributos, composición, estructura y función de la biodiversidad, evitando la intervención humana y sus efectos.

2. Zona de Restauración: áreas de protección con coberturas diferentes a bosque, rastrojos altos y bajos, así como los retiros a las quebradas principales sin coberturas adecuadas.

3. Zona de usos sostenible: correspondiente a los espacios delimitados para el desarrollo de actividades productivas y extractivas compatibles con el objetivo de conservación de la Zona Forestal Protectora.

Parágrafo. Dentro de la vigencia del corto plazo del Plan, la Administración Distrital realizará y pondrá en consideración de las autoridades ambientales competentes, los estudios de detalle y una propuesta para la revisión y el ajuste de los límites de la Reserva Forestal protectora del Río Nare, en consonancia con las condiciones biofísicas y socioeconómicas del territorio. Estos estudios de detalle serán insumos para la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial de conformidad con el procedimiento establecido en la ley 388 de 1997.

Artículo 23. Distrito de Manejo Integrado Divisoria Valle de Aburrá - Río Cauca. Se incorpora la zonificación ambiental del Distrito de Manejo Integrado según lo establecido en el Acuerdo 327 de 2009 y el Acuerdo 387 de 2012 de Corantioquia, así:

1. Zona de oferta de bienes y servicios ambientales. Conformada por los ecosistemas en mejor estado de conservación de biodiversidad a los cuales se aplican principalmente acciones de preservación.

2. Zona con potencial de oferta de bienes y servicios ambientales. Agrupa las áreas con vegetación natural en diferentes estados sucesionales, desarticuladas entre sí, con tendencia al encogimiento y al progreso de la fragmentación de los relictos de bosque natural allí localizados. Se incluyen en esta zona las franjas en los nacimientos y fuentes de agua donde no existe la cobertura vegetal, a los cuales les serán aplicables los usos generales del suelo rural de recuperación para la preservación.

3. Zona de producción forestal sostenible. Conformada por suelos en áreas susceptibles a la erosión o con procesos erosivos consolidados los cuales son mejorados a través del manejo y conservación de los suelos, desarrollando prácticas de control a los procesos de expansión de la frontera agrícola y pecuaria. Se aplicarán principalmente a las actividades de producción dirigidas a generar bienes y servicios para la sociedad.

4. Zona de producción agroforestal sostenible. Conformada por áreas en las cuales se desarrollan actividades productivas, con medidas que aseguren

la protección de los recursos naturales renovables a través de la transformación de los ecosistemas de producción actuales hacia sistemas agroforestales de carácter agroecológico. Se aplicarán principalmente a las actividades de producción dirigidas a generar bienes y servicios para la sociedad.

5. Zona de producción agropecuaria sostenible. Conformada por áreas en las cuales se permite la promoción de las actividades productivas propias de la cultura agrícola, pecuaria y agroindustrial donde se producen bienes y servicios para la población. Se aplicarán principalmente las actividades de producción dirigidas a generar bienes y servicios para la sociedad.

Parágrafo. Dentro del corto plazo del Plan, la Administración Distrital realizará y pondrá en consideración de las autoridades ambientales competentes, estudios de detalle y una propuesta para la revisión y el ajuste de los límites del DMI Divisoria Valle de Aburrá Río Cauca, en consonancia con las condiciones biofísicas y socioeconómicas del territorio.

Artículo 24. Áreas de interés estratégico. Las áreas de interés estratégico que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal, son las áreas de especial importancia ecosistémica asociadas al sistema hidrográfico, el sistema orográfico y los nodos y enlaces estructurantes (actuales y futuros) de la red de conectividad ecológica.

Artículo 25. Sistema hidrográfico. Este sistema corresponde al conjunto de componentes y elementos que contribuyen a mantener los servicios ecosistémicos de aprovisionamiento y regulación hídrica, a través de la conservación de depósitos y flujos naturales de agua superficial. Este sistema está compuesto por humedales con sus retiros, ríos y quebradas con sus retiros, cuencas y microcuencas abastecedoras de acueductos y cuencas de orden cero. Este sistema hace parte de los elementos constitutivos naturales del espacio público. En sus componentes, se aplicarán prioritariamente esquemas de pago por servicios ambientales según lo establecido en el Subsistema de Financiación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial de la cuarta parte del presente acuerdo.

Artículo 26. Ríos y quebradas con sus retiros. Se incluyen el río Medellín (Aburrá), sus afluentes y los correspondientes retiros a las corrientes naturales de agua comprendidos en el suelo urbano, de expansión urbana y rural. Estos elementos son a su vez, la base para la conformación de corredores asociados a las corrientes, que forman la red de conectividad ecológica del territorio. Jerárquicamente se clasifican en drenajes y corredores principales y drenajes y corredores secundarios. Varios de estos elementos se incorporan al sistema

de espacio público a través de ecoparques de quebrada y otros cuerpos de agua. Los ríos y quebradas de la Estructura Ecológica Principal, son los siguientes:

Ríos y Quebradas	
Jerarquía	Elemento
Drenajes y corredores principales	Río Medellín (Aburrá)
	Santa Elena
	Piedras Blancas
	La Iguaná
	Doña María
	Ana Díaz
	La Picacha
	Altavista
	La Guayabala
	La Presidenta
Drenajes y corredores secundarios	Todas las quebradas restantes de Medellín incluidas en la red hídrica oficial del Municipio*

Se entiende por zonas de retiro, las fajas laterales de terreno a ambos lados de las corrientes, paralelas a las líneas de máxima inundación o a los bordes del canal natural o artificial; que tienen como finalidades, entre otras, la de servir como faja de protección contra inundaciones y desbordamientos y conservar el recurso hidrológico; brindar estabilidad para los taludes laterales que conforman el cañón de la corriente natural; adecuar posibles servidumbres de paso para la extensión de redes de servicios públicos; mantener el cauce y proporcionar áreas ornamentales, de recreación y senderos peatonales ecológicos. Estas áreas se establecen para garantizar la permanencia de las fuentes hídricas naturales; por lo tanto, no podrán edificarse, ya que su fin es la protección, el control ambiental y el constituirse como faja de seguridad ante amenazas hídricas.

En el suelo rural, las zonas de retiro serán de 30 metros a cada lado de la corriente, las cuales no podrán tener un uso diferente al de protección y a intervenciones de restauración ecológica, sin perjuicio de los derechos adquiridos.

En el suelo urbano la dimensión de los retiros será variable, partiendo de un retiro mínimo de protección de 10,00 metros a estructuras hidráulica y 15,00 metros, medidos a partir del borde de la cota máxima de inundación de la corriente natural, si se tienen registros hidrológicos; o en su defecto, en relación con los bordes superiores del canal natural (cauce y cañón) o artificial,

hasta fajas máximas de 60,00 metros, que aplican para el Río Medellín (Aburrá).

Parágrafo 1. No se permite la intervención del retiro, salvo en el marco de acciones asociadas al espacio público para recreación pasiva, donde se permite su uso hasta el límite de la mancha de inundación para un período de retorno de 100 años, previo estudios técnicos de detalle y autorización de la entidad ambiental competente. Estas intervenciones deberán asegurar la permeabilidad de los suelos, la existencia de especies de flora y fauna endémicas o con algún grado de amenaza, además no se podrá alterar la dinámica natural del agua.

Las intervenciones destinadas a espacios públicos para recreación pasiva, deberán estar acordes con los criterios de manejo ya definidos en el subsistema de espacio público, esparcimiento y encuentro y pueden hacerse en un 7% del área total a intervenir.

Parágrafo 2. Todas las corrientes de agua deben conservar su cauce natural y éste no podrá modificarse. En el evento de ser necesario una desviación o rectificación del cauce o un trasvase de cuenca, ésta debe contar con la aprobación de las autoridades competentes y obedecer a estudios de ordenamiento y manejo de la microcuenca.

Parágrafo 3. En las áreas de protección a nacimientos de aguas se deben plantar especies nativas que permitan la conservación, recuperación y regulación del caudal del agua, de la flora y fauna, así como cercar con una barrera física que impida el deterioro del área protectora, el agotamiento progresivo y la contaminación del recurso hidrográfico.

Parágrafo 4. Dentro del corto plazo definido en el presente acuerdo, la Administración Distrital ajustará el protocolo para la actualización de la red hídrica del municipio de Medellín y sus retiros y nacimientos, con el fin de construir el insumo técnico para su incorporación al Plan de Ordenamiento Territorial a través del procedimiento establecido en la normativa nacional vigente. Esta disposición aplicará también para la incorporación de las rondas y retiros que establezcan las autoridades ambientales en aplicación de lo establecido por el artículo 206 de la Ley 1450 de 2011 o la norma que haga sus veces.

Parágrafo 5. Hasta tanto no se cumpla con lo establecido en el parágrafo anterior, de acuerdo con la concertación con las Autoridades Ambientales, los retiros a corrientes naturales de agua en Medellín serán los definidos en el

presente acuerdo, sin perjuicio de las disposiciones establecidas en el Decreto 2811 de 1974 y la Ley 99 de 1993.

Artículo 27. Humedales con sus retiros. Dentro de la categoría de áreas de interés estratégico de la Estructura Ecológica Principal -EEP-, los humedales corresponden a extensiones de marismas, pantanos y turberas, o superficies cubiertas de aguas, sean estas de régimen natural o artificial, permanente o temporal, estancado o corriente, dulce, salobre o salado. Se consideran humedales los siguientes elementos:

1. Laguna de Guarne
2. Embalse de Piedras Blancas
3. Lago del Parque Norte
4. Lago del Jardín Botánico
5. Humedal Romeral

Parágrafo 1. Quedan restringidas las actividades agropecuarias, de exploración de alto impacto y explotación de hidrocarburos y minerales en los ecosistemas de humedales, hasta tanto se produzcan los estudios técnicos, económicos, sociales y ambientales y sean adoptados por la entidad competente.

Artículo 28. Ojos de sal. Los ojos de agusal, salados, saladeros o fuentes salinas son aguas continentales, ricas en minerales como sodio, potasio, hierro, calcio, cloro y magnesio entre otros. En el Distrito de Medellín, corresponden a ojos de sal en la Reserva Forestal Protectora del Río Nare, como: Pozo Real, El Barnizal, El Chiflón, El Temprano, Cuberos (Vereda Mazo), Santa Cruz (Vereda El Tambo); los ubicados en la zona urbana de Medellín como los cercanos a las quebradas La Salada o Agusal, afluente de la quebrada Santa Elena (sector Rancho de Lata) y en la parte alta de la quebrada El Salado (San Javier) y en el corregimiento de San Antonio de Prado, en la estrella fluvial de la quebrada Doña María.

Parágrafo. En el corto plazo del Plan de Ordenamiento, la Administración Distrital adelantará los estudios para la identificación, delimitación, caracterización y manejo de los ojos de sal del Distrito. Este estudio deberá ser incorporado al Plan a través de los procedimientos de la normativa nacional vigente.

Artículo 29. Cuencas y microcuencas abastecedoras. Las cuencas y microcuencas abastecedoras pertenecientes al suelo rural de Medellín, que surten acueductos urbanos operados por EPM y microcuencas de los

acueductos rurales recientemente construidos y en proceso de construcción, son las siguientes:

Corregimiento	Cuenca	Acueductos que surte
San Antonio de Prado	La Limona	San José
	La Larga	Montañita
	La Sorbetana	Sorbetana
	La Manguala	El Manantial
	La Manguala	El Vergel
	Las Despensas	Acueducto EPM, Área Urbana San Antonio de Prado
	La Chata	
	La Larga	
	Doña María	
San Cristóbal	Quebrada Grande	El Hato
	La Frisola	Arco Iris
	Quebradas San Francisca y Los Hoyos	La Acuarela
	La Iguaná	La Iguaná
Santa Elena	San Pedro	San Pedro
	Quebradas Santa Elena y las Antenas	Multiveredal Santa Elena
	Quebradas San Roque 1 y San Roque 2	Mazo
	Chiqueros	Las Flores
	Santa Bárbara	Media Luna
	Matasano	Piedras Blancas
	Piedras Blancas	Acueducto EPM
	Chorrillos	
	La Castro	Acueducto Isaac Gaviria
Altavista	Quebrada Altavista y sus afluentes, La Piedra, Los Pérez y El Barcino, La Buga	Altavista
	Ana Díaz	Travesías El Morro
	La Guayabala	Manzanillo
	La Guayabala	Agua Pura
San Sebastián de Palmitas	Chachafruto y los Azules	Acueducto EPM, Área Urbana San Sebastián de Palmitas
	Quebrada La Sucia- Afluente la China	Acueducto la China
	Quebrada La Volcana (En proceso de construcción)	Acueducto La Volcana

Artículo 30. Cuencas de orden cero. Las cuencas de orden cero son aquellas que no tienen un canal de corriente permanente en donde el agua de escorrentía se mueve predominantemente a través del suelo y en casos extremos de lluvia a través de líneas de flujo como zanjas o canales. Estas

áreas son las más importantes zonas de recarga de acuíferos, siendo muy vulnerables a los cambios y transformaciones generadas por las actividades humanas. Las áreas donde existen cuencas de orden cero del Distrito de Medellín son las siguientes:

Vereda	Área CHOC (ha)	%	Vereda	Área CHOC (ha)	%
Aguas Frías	88,18	0,24	La Suiza	71,95	0,19
Altavista	11,32	0,03	La Verde	66,36	0,18
Barro Blanco	133,70	0,36	Las Palmas	427,27	1,14
Boquerón	52,24	0,14	Mazo	77,82	0,21
Buga - Patio Bonito	125,75	0,34	Media Luna	189,67	0,51
El Astillero	413,84	1,11	Montañita	57,51	0,15
El Cerro	19,92	0,05	Naranjal	50,06	0,13
El Corazón El Morro	166,77	0,45	Palmitas Sector Central	91,68	0,25
El Jardín	66,74	0,18	Piedra Gorda	72,57	0,19
El Patio	78,67	0,21	Piedras Blancas–Matasano	730,37	1,95
El Placer	11,76	0,03	Potrera Miserenga	13,42	0,04
El Plan	154,51	0,41	Potrerito	76,57	0,20
El Salado	71,50	0,19	San José de la Montaña	37,19	0,10
El Uvito	42,59	0,11	San José del Manzanillo	2,30	0,01
La Cuchilla	21,34	0,06	San Pablo	8,95	0,02
La Esperanza	1,09	0,00	Santa Elena Sector Central	54,53	0,15
La Florida	44,60	0,12	Urquité	22,57	0,06
La Frisola	4,29	0,01	La Volcana Guayabal	113,45	0,30
La Ilusión	15,27	0,04	Yarumalito	502,32	1,34
La Loma	61,40	0,16	El Yolombo	50,44	0,13
La Palma	297,59	0,80			

Artículo 31. Cuencas aportantes externas a Medellín. La Administración Distrital, con el concurso y autorización de los entes territoriales respectivos, implementará estrategias y acciones de gestión del recurso en dichas áreas, bajo criterios de sostenibilidad urbano regional, promoviendo y viabilizando la conservación de áreas estratégicas para el mantenimiento en cantidad, calidad y regulación del recurso. Para ello, dará aplicación a lo establecido sobre la materia en la Ley 99 de 1993, Ley 1450 de 2011, y Decreto 953 de 2013 o las normas que las modifiquen o sustituyan.

Artículo 32. Sistema Orográfico. Constituye la base natural del territorio que conforma las cadenas montañosas que circundan el Distrito y los cerros o accidentes geográficos que hacen parte de las mismas y que incorporarán los elementos constitutivos naturales del espacio público. Comprende los siguientes elementos.

1. Cerros tutelares: Cerro Nutibara, Cerro El Volador, Cerro Santo Domingo, Cerro La Asomadera, Cerro El Salvador, Cerro Pan de Azúcar, Cerro El Picacho, Cerro de las Tres Cruces o Morro Pelón, Cerro La Potrera, Cerro Las Lajas, Cerro Verde, Cerro El Morrón, Cerro El Ajizal, Cerro de La Cajetilla, Cerro La Popa, Cerro El Chuscal, Cerro El Contento, Cerro El Boquerón, Cerro Loma Hermosa y Cerro El Barcino.

2. Cadenas montañosas estructurantes. Hacen parte de este conjunto las cadenas montañosas oriental y occidental: cuchillas, altos y cerros de las cadenas montañosas, que por su preponderancia territorial, estructuran a Medellín y al Valle de Aburrá.

a. La cuchilla Romeral (Incluye los Altos de La Guija, Romeral, El Silencio, El Chuscal y Las Cruces)

b. El cerro del Padre Amaya, vertiente derecha de la quebrada La Sucia, El Boquerón, la Cuchilla de Las Baldías en San Cristóbal y San Sebastián de Palmitas, en límites con el Municipio de Bello (Incluye El Alto Urquitá, El Boquerón, El Chuscal y El Yolombo),

c. Las cuchillas El Barcino, Astillero y Manzanillo, las divisorias de aguas que conforman el Corregimiento de Altavista, localizadas en el costado occidental. (incluye los altos El Astillero, cerro El Barcino, alto El Encanto y alto El Manzanillo y son las divisorias de agua que conforman el corregimiento de Altavista y los cerros Aguas Frías, alto de Los Jaramillos y Morro Pelón).

d. Lomerío del escarpe de Las Palmas, vertiente izquierda de la quebrada Santa Elena.

e. La divisoria de aguas del costado nororiental, donde se incluyen la Cuchilla Gurupera y los Altos Juan Gómez, La Virgen, Sabanas y El Toldo.

f. Cadena montañosa limítrofe con los municipios de Envigado (Incluye los altos de La Pelada, de Perico, Romerillo y Espíritu Santo); Rionegro (Cerro Verde) y Guarne (Altos de San Ignacio, del Pino, La Yegua, Tres Puertas, Las Cruces y La Honda) y el parque Ecológico Piedras Blancas.

Artículo 33. Red de conectividad ecológica. La conectividad ecológica estructural busca promover y conservar procesos biológicos, además del mantenimiento de poblaciones viables de biota en un paisaje fragmentado. Hacen parte de la red de conectividad estructurante los siguientes elementos:

1. Nodos estructurantes. Corresponden a fragmentos de bosque con áreas superiores a 6.400 m² y cobertura vegetal con mejor estado de conservación. Las áreas protegidas urbanas son consideradas como nodos estructurantes de la red de conectividad.

2. Enlaces estructurantes. Comprenden áreas priorizadas a partir de análisis de métrica del paisaje, así como los corredores riparios definidos a partir del POMCA, del Río Aburrá y del Plan Maestro de Zonas Verdes Urbanas, que incluyen corredores riparios y de quebrada asociados a las quebradas la Iguaná, Santa Elena, Picacha, Tablaza, Doña María, Malpaso, Quintana, Altavista y Guayabala.

3. Nodos y enlaces estructurantes proyectados. Corresponden a zonas asociadas con áreas de amenaza alta por deslizamientos o inundaciones, o con deterioro causado por actividades mineras, frente a las cuales se proponen acciones de recuperación y restauración para su articulación a la red ecológica propuesta. Corresponden principalmente a áreas localizadas en el borde urbano rural –Cinturón Verde- y que a partir de los macroproyectos de borde, se incorporarán al sistema de espacio público de esparcimiento y encuentro, con el fin de consolidar el objetivo de recuperar ambientalmente estas zonas, consolidar el cinturón verde en articulación con la clasificación del suelo y potenciar áreas para el espacio público, que propenda fundamentalmente por pisos blandos y recreación pasiva.

4. Áreas de interés recreativo y paisajístico. Hacen parte de la red de conectividad ecológica estructurante, los siguientes inmuebles son considerados como áreas de interés recreativo y paisajístico: Club El Campestre, Club El Rodeo, Lote de la Universidad de Antioquia en la Comuna Villa Hermosa, Parque La Ladera, Finca Montecarlo, Finca La Mesa, Museo El Castillo, Lote El Castillo, Zoológico Santa Fe, Canal Parque (Antiguo Vivero Municipal), Piedra Lisa, Ecoparque Loma Hermosa, Ecoparque Bosques de La Frontera, Finca Yerbabuena, Jardín Botánico y lote adyacente a la Universidad de Medellín.

5. Corredores del Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas – SIMAP. La red de Conectividad Ecológica vincula aquellos corredores urbanos y urbano- rurales, cuyo propósito es la integralidad de las áreas rurales y

urbanas para establecer un continuo de espacio público con funciones ambientales definidas. Hacen parte de la red los siguientes corredores.

a. Corredor La Rosa - Villa Guadalupe – Carevieja - El Aguacatillo (Corredor No. 10 del SIMAP). Ubicado en la comuna nororiental de Medellín, en los barrios La Rosa, San Isidro, Moscú y Carpinelo, y la parte alta del barrio Santo Domingo; entre los principales afluentes asociados están: la quebrada La Rosa, Villa Guadalupe, Carevieja y El Aguacatillo.

b. Corredor Bermejala – Piñuela (Corredor No. 11 del SIMAP). Localizado en la comuna nororiental de Medellín, en los barrios Aranjuez y el sector de Aranjuez-Anillo; entre los principales afluentes asociados a esta zona se encuentran: la quebrada La Piñuela que desemboca en la quebrada Bermejala.

c. Corredor El Molino (Corredor No. 12 del SIMAP). Ubicado en la comuna nororiental, barrios Campo Valdés y Santa Cruz, incluye la ribera de la quebrada El Molino (La Chorrera) desde su parte media hasta las partes más altas, que conecta con el Parque Arví; incluye además la quebrada La Máquina (Tebaida).

d. Corredor Unidad de conservación Jardín Botánico – Parque Norte – Universidad de Antioquia (Corredor No. 13 del SIMAP).

e. Corredor Santa Elena (Corredor No. 14 del SIMAP). Ubicado en el sector oriental del Distrito de Medellín, entre los barrios La Sierra, La Milagrosa, El Salvador y Buenos Aires; entre sus principales afluentes se encuentran la quebrada Santa Elena, Chorro Hondo, La Rafita y la quebrada La India, a través de la cual se conecta con el Parque Arví.

f. Corredor La Poblada (Corredor No. 15 del SIMAP). Localizado en el sector suroriental del Distrito de Medellín, entre los barrios El Poblado y los sectores San Martín y San Lucas, en donde se encuentran además áreas contiguas al Seminario Mayor de Medellín; su principal afluente es la quebrada La Poblada con sus nacimientos en el parque Arví.

g. Corredor La Presidenta (Corredor No. 16 del SIMAP). Asociado a las cuencas de las quebradas La Presidenta, Palo Blanco y La Chacona, en el sector suroriental del Distrito de Medellín; éste conecta el Parque Arví con la Llanura aluvial del río Aburrá.

h. Corredor Aguacatala (Corredor No. 17 del SIMAP). Integra las riberas de la quebrada La Aguacatala en su parte media y alta, hasta el Parque Arví;

además incluye áreas de la quebrada El Castillo, Los Balsos, La Volcana y La Sucia.

i. Corredor Altavista (Corredor No. 18 del SIMAP). Localizado en la zona suroccidental del Distrito de Medellín, integra la cuenca media y alta de la quebrada Altavista hasta la cuchilla El Romeral, en el barrio Belén, sectores Altavista, Rosales y El Rodeo.

j. Corredor La Picacha (Corredor No. 19 del SIMAP). Ubicado en la zona suroccidental del Distrito de Medellín, integra la cuenca de la quebrada La Picacha, desde el valle aluvial del río Aburrá cerca al Cerro Nutibara por toda la ribera de este afluente hasta la cuchilla El Romeral; entre los barrios Fátima y Nutibara.

k. Corredor Ana Díaz (Corredor No. 20 del SIMAP). Ubicado en la zona suroccidental del Distrito de Medellín, inicia en la parte alta de la Cuchilla El Romeral –Barcino, por la ribera de la quebrada Ana Díaz; entre los barrios La América y Santa Mónica; finalizando en la glorieta de San Juan con la carrera ochenta.

l. Corredor La Hueso (Corredor No. 21 del SIMAP). Localizado en la zona occidental del Distrito de Medellín, que integra la cuenca de la quebrada La Hueso hasta su desembocadura al río Aburrá; incluye además otros afluentes como La Bolillala o Pelahueso, La América, El Salado y la quebrada Ana Díaz; en los barrios Veinte de Julio, San Javier parte alta, La Floresta, Suramericana; asociado al metro. Al interior de este corredor se encuentra incluida la Unidad Deportiva Atanasio Girardot y el Velódromo.

m. Corredor La Iguaná (Corredor No. 22 del SIMAP). Ubicado en la zona occidental del Distrito de Medellín, corredor que incluye las riberas y zonas de retiro de las quebradas La Iguaná, Corcovada, La Gómez, La Moñonga, Malpaso, El Chumbimbo y una parte del caño Bello Horizonte. Conecta la Llanura aluvial del río Aburrá cerca al cerro El Volador con el cerro El Picacho y el DMI DVARC, en sectores del barrio Robledo.

n. Corredor La Quintana – La Cantera (Corredor No. 23 del SIMAP). Localizado en el sector occidental del Distrito de Medellín, corredor que se inicia desde la Llanura aluvial del río Aburrá por la ribera y zonas de retiro de la quebrada La Quintana y parte de la quebrada La Cantera (Culantrillo); entre los barrios Aures, El Picacho, Kennedy, Alfonso López y Córdoba.

o. Corredor La Moreno – Tinajas – La Velásquez (Corredor No. 24 del SIMAP). Ubicado en la zona noroccidental del Distrito de Medellín, sobre la ribera y

zonas de retiro de las quebradas La Moreno, Tinajas (Tinajitas) y parte alta de la quebrada La Velásquez, entre los barrios Doce de Octubre, Pedregal, Girardot y Belalcázar; finalizando en terrenos y zona verde de la Plaza de Ferias y la parte alta en límites con el municipio de Bello.

p. Corredor Red de Cerros Tutelares (Corredor No. 25 del SIMAP).

Parágrafo. Las áreas de interés recreativo y paisajístico que sean suelos de propiedad privada y estén comprendidas dentro de polígonos con tratamiento API, podrán incorporarse al Subsistema de Espacio Público a través del instrumento de financiación de pago en especie que se desarrolla en el la Cuarta Parte, Sistema de Gestión para la Equidad Territorial del presente acuerdo. Ver mapa 4, denominado “Estructura Ecológica” protocolizado con este acuerdo.

CAPÍTULO 3. ESTRUCTURA ECOLÓGICA COMPLEMENTARIA

Artículo 34. Estructura Ecológica Complementaria -EEC-. Se refiere al conjunto de relictos de vegetación seminatural y transformada, corredores y áreas intervenidas de mayor relevancia para complementar y conectar la EEP y que contribuyan a la prestación de los servicios ecosistémicos demandados por la población. La característica ecológica de estas áreas es la presencia de mosaicos de vegetación remanente en diferentes estados de maduración y áreas dedicadas a pastos y cultivos, incluyendo elementos lineales (cercas vivas, corredores biológicos o de conectividad) y no lineales (islas de vegetación como parques y zonas verdes).

Parágrafo. Los temas asociados a Ecoparques se desarrollan en el capítulo del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro del Componente General del presente acuerdo. Los corredores verdes de conectividad ecológica se desarrollan en el capítulo del Subsistema de Movilidad.

Artículo 35. Áreas para la prevención de inundaciones, avenidas torrenciales y movimientos en masa. Corresponde a las áreas para la prevención de movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales asociadas a los ecosistemas naturales y seminaturales, que bajo las condiciones actuales del territorio, le prestan al municipio suministro continuo para la prevención de daños frente a fenómenos amenazantes. Hacen parte de las áreas de amenaza y riesgo definidas en el Título 4 del Componente General del presente acuerdo, del cual derivan su carácter de suelo de protección.

Artículo 36. Áreas priorizadas por captura de carbono y almacenamiento en biomasa aérea. Son áreas priorizadas para la prestación del servicio ecosistémico asociado a la captura y almacenamiento de carbono. Hacen parte de esta categoría las siguientes áreas:

1. Áreas con potencial Alto para la captura de carbono: corresponde a las extensiones que actualmente cuentan con coberturas de bajo porte como pastos limpios, pastos enmalezados, pastos arbolados y herbazales, las cuales evolucionarán a rastrojos medios, altos y bosques secundarios.

2. Áreas con potencial Medio para la captura de carbono: corresponde a las áreas con coberturas de porte medio y alto en procesos de regeneración natural (vegetación secundaria o en transición, plantación forestal, bosques fragmentados).

3. Áreas con potencial Bajo para la captura de carbono: comprenden esta subcategoría, los bosques densos y los bosques de galería y/o ripario.

Parágrafo. Estas áreas se considerarán suelo de protección, siempre y cuando coincidan con alguna de las subcategorías del suelo de protección ambiental definidas en el Título 2, Clasificación del Suelo, del presente acuerdo.

Artículo 37. Zonas de recarga de acuíferos. Corresponde a la parte de la cuenca hidrográfica en la cual, por las condiciones climatológicas, geológicas y topográficas, una gran parte de las precipitaciones se infiltran en el suelo, llegando a recargar los acuíferos en las partes más bajas de la cuenca. Estas zonas son las siguientes:

Tipo de recarga	Extensión (ha)
Zonas de recarga directa	110,32
Zonas de recarga indirecta de importancia Alta	11,28
Zonas de recarga indirecta de importancia Media	224,70
Zonas de recarga indirecta de importancia Baja	28,70
TOTAL	375,00

Parágrafo 1. En el corto plazo definido por el presente acuerdo, la Administración Distrital realizará los estudios de detalle para la identificación y caracterización de estas áreas, a fin de formular acciones para su adecuado

manejo y protección y garantizar así la permanencia del recurso hídrico en la ciudad, que constituye una fuente de aprovisionamiento alternativa al agua superficial. Dichos estudios priorizarán las áreas identificadas en los diferentes instrumentos de planificación en los diferentes corregimientos y definirá las acciones para el contener y controlar la contaminación por infiltración y la impermeabilización del suelo.

Parágrafo 2. Estas áreas se considerarán suelo de protección, siempre y cuando coincidan con alguna de las subcategorías del suelo de protección definidas en el Título 2 del Componente General, Clasificación del Suelo del presente acuerdo.

Artículo 38. Áreas para aprovisionamiento de productos forestales. Comprende las áreas para producción forestal que han sido objeto de iniciativas públicas y privadas, con la finalidad de protección, ubicadas en los cinco corregimientos.

Parágrafo. La Administración Distrital implementará estrategias y acciones para promover el desarrollo de actividades productivas con medidas que aseguren la protección de los recursos naturales renovables y contribuyan a la transformación de los sistemas de producción actuales, hacia sistema agroforestales de carácter agroecológico, que protejan el suelo, contribuyan a la seguridad alimentaria local y a la oferta de alimentos regional, de acuerdo a las aptitudes del territorio. Además, se deberán implementar prácticas de manejo y conservación de suelos para el control de los procesos erosivos.

Artículo 39. Áreas para aprovisionamiento de alimentos. Corresponden a las áreas de protección para la producción de alimentos que el Plan de Ordenamiento Territorial, considera de especial interés conservar en los corregimientos, tanto como garantía de seguridad alimentaria de la población rural y parte de la urbana, como una manera de conservar una actividad tradicional cultural representativa del campo y significativa para el campesinado de Medellín.

Artículo 40. Áreas para la prestación de servicios culturales. Los servicios culturales son los beneficios no materiales obtenidos de los ecosistemas, a través del enriquecimiento espiritual, belleza escénica, inspiración artística e intelectual, el desarrollo cognitivo, la reflexión, la recreación y las experiencias estéticas. Están constituidos por los elementos de la naturaleza, que se mantienen en su contexto original, intervenidos de algún modo por los seres humanos. La Administración Distrital o la entidad que esta designe para el cumplimiento de tales fines, adelantará las acciones para la identificación de

paisajes culturales y su potencial inclusión en el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble.

CAPÍTULO 4 CRITERIOS DE MANEJO DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA

Artículo 41. Criterios de manejo de las áreas protegidas. Las áreas protegidas que conforman la Estructura Ecológica Principal -EEP- de Medellín, se intervendrán con base en los siguientes criterios de manejo.

1. De carácter Nacional: Reserva Forestal Protectora del Rio Nare.

a. Las intervenciones en las áreas de la reserva aplicarán las disposiciones del Plan de Manejo.

b. Se aplicarán las disposiciones del Acuerdo 31 de 1.970 de la Junta Directiva delINDERENA. Redelimitada por medio de la Resolución 1510 de 2010 (MAVDT), o las normas que las modifiquen o sustituyan.

2. De carácter Regional: Distrito de Manejo Integrado Divisoria Valle Aburrá – Río Cauca.

a. Las intervenciones en las áreas del DMI, aplicarán las disposiciones del Plan de manejo y las contenidas en el Acuerdo 267 de 2.007 del Consejo Directivo de Corantioquia, modificado mediante Acuerdo 327 de 2009, o las normas que las modifiquen o sustituyan.

b. El Distrito de Manejo Integrado deberá buscar bajo el principio de desarrollo sostenible, ordenar, planificar y regular el uso y manejo de los recursos naturales renovables y las actividades económicas presentes, de manera controlada y con fines investigativos, educativos y recreativos.

3. De carácter Metropolitano: Parque Natural Recreativo Metropolitano. Cerro El Volador.

a. Se intervendrá bajo criterios de restauración con diversos niveles de rehabilitación y recuperación, para restablecer de manera parcial o total la composición, estructura y función de la diversidad biológica bajo criterios de uso público y de recreación. Los usos permitidos serán de restauración, preservación, conocimiento, disfrute, sostenible, acorde con cada subzona existente.

b. Se aplicarán las disposiciones de las Resoluciones Metropolitanas 510 de mayo 7 de 2009, 0001776 2010 y 556 de 2011 o las normas que las modifiquen o sustituyan.

c. Se prohíben todas las actividades diferentes a la conservación ecológica, ambiental y arqueológica, con recreación pasiva y educación ambiental.

4. De carácter Metropolitano: Área de Recreación Parque Ecológico Nutibara.

a. Se intervendrá bajo criterios de conservación de área protegida a partir de acciones de restauración como y recuperación parcial de funciones del ecosistema, como zona general, de uso público (educación, recreación, ecoturismo, apoyo a la investigación).

b. Se dará aplicación al régimen de usos principal (disfrute, restauración), complementario (sostenible, conocimiento y disfrute), restringido (desarrollo de infraestructura, sostenible, disfrute) y prohibido (desarrollo de infraestructura y urbano), en concordancia con las zonas definidas en el Plan de Manejo de dicha área.

c. Se aplicarán las disposiciones de las Resoluciones Metropolitanas 511 de 2009 y 0002137 de 2011 o las normas que las modifiquen o sustituyan.

5. De carácter Metropolitano: Área de Recreación Urbana Cerro La Asomadera.

a. Se intervendrá bajo criterios de conservación de área protegida a partir de acciones de restauración y recuperación parcial de funciones del ecosistema, bajo objetivos fundamentales del fortalecimiento de espacios para la recreación y el disfrute en el marco de zonas de uso público.

b. Se dará aplicación al régimen de usos principal (conocimiento, disfrute, restauración), complementario (sostenible, conocimiento y disfrute), restringido (urbano, sostenible, disfrute) y prohibido (desarrollo de infraestructura y urbano), en concordancia con las zonas definidas en el Plan de Manejo de dicha área.

c. Se aplicarán las disposiciones de las Resoluciones Metropolitanas 857 de 2011 y 0002231 2011 o las normas que las modifiquen o sustituyan.

6. De carácter privado: Reserva Natural de la Sociedad Civil - Montevivo.

a. Los usos permitidos serán la restauración, forestal protector, con usos en recreación, producción sostenible y educación ambiental.

b. Se aplicarán las disposiciones de la Resolución 181 del 28 de junio de 2005 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial de Colombia - MAVDT- o las normas que las modifiquen o sustituyan.

c. Las intervenciones se orientarán hacia la valoración, conservación y recuperación de los recursos naturales presentes y de su área de influencia.

Artículo 42. Criterios de Manejo del Sistema Hidrográfico. El Sistema Hidrográfico se intervendrá con base en los siguientes criterios:

1. Humedales y sus retiros. Recibirán tratamiento de preservación estricta, en la cual se propenderá por la recuperación como hábitat de especies de flora y fauna a partir de la regulación de ciclos hidrológicos, además del valor económico asociado con la riqueza biológica de dichos ecosistemas. La Administración municipal adelantará programas permanentes de adquisición de predios para la conservación, preservación y recuperación de los recursos naturales e incorporará la Política Nacional para Humedales Interiores de Colombia, establecida en Ley 357 de 1997 o en la que la modifique o sustituya.

2. Ojos de sal. En consonancia con los estudios establecidos en el parágrafo del artículo 28, la Administración Distrital inventariará e implementará acciones de protección a los ojos de agua o salados, así como su manejo, mantenimiento y conservación.

3. Las intervenciones y manejo de las Cuencas y microcuencas abastecedoras, comprenderán incentivos a la conservación, pago por servicios ambientales, incentivos tributarios, compra de predios estratégicos para la conservación del recurso hídrico. La Administración Distrital implementará acciones de reforestación, regeneración natural asistida, turismo ecológico, cercado y amojonamiento, y dará aplicación de lo establecido por la Ley 99 de 1993, el Decreto 0953 de 2013 y la Ley 1450 de 2011, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

4. La intervención y manejo de los Ríos y quebradas con sus retiros, buscará implementar acciones de aislamiento, reforestación, regeneración natural. Las intervenciones deberán ser livianas especialmente de paisajismo, acompañadas por estrategias de control por parte de las autoridades, programas educativos y de sensibilización, en aplicación de lo establecido por el Decreto 1640 de 2012 y la Ley 1450 de 2011 o la norma que las modifique o sustituya. En aplicación de lo dispuesto en el Acuerdo Metropolitano 15 de

2006 y el Acuerdo Municipal 31 de 2011, las intervenciones en los tramos de quebrada, deberán propender porque se conserve su estado natural. Para las cuencas que abastecen acueductos veredales y/o multiveredales, la conservación deberá hacerse aguas arriba de las bocatomas, tanto de la corriente principal, así como de sus afluentes. La delimitación de áreas para la preservación de nacimientos deberá responder a estudios de detalle elaborados conjuntamente entre el Distrito de Medellín y la autoridad ambiental competente.

Parágrafo 1. Los tramos de quebrada y demás elementos del sistema hidrográfico, podrán ser intervenidos con obras hidráulicas, siempre que dicha intervención corresponda a alguno de los motivos de utilidad pública descritos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 o la norma que haga sus veces. En estos casos y previo a dichas obras, se deberán adelantar los respectivos estudios hidrológicos de detalle y dar aplicación a lo establecido en el Acuerdo Metropolitano 09 de 2012 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 2. La Administración Distrital, dentro de los límites de su competencia, incorporará al Sistema de Ordenamiento Territorial, los instrumentos de gestión desarrollados por el Área metropolitana del Valle de Aburrá -AMVA- para las áreas vinculadas al Cinturón Verde Metropolitano.

Artículo 43. Criterios de Manejo del Sistema Orográfico. El sistema Orográfico se intervendrá y manejará con base en los siguientes criterios.

1. Preservar y conservar la función de los elementos del componente ecológico y paisajístico en las dinámicas social, económica y cultural; su vigencia, uso y apropiación, en armonía con los atributos que le confieren el valor natural.
2. Preservar el patrimonio ecológico y paisajístico para el uso y bienestar de las generaciones futuras; símbolo de naturaleza, apropiación y reconocimiento ciudadano, que aportará a su calidad de vida y guardará la memoria de una base natural sostenible heredada de generaciones anteriores.
3. Conservar y recuperar la biodiversidad representativa del municipio como aporte a la preservación del componente ecológico y paisajístico del componente cultural.
4. Para la intervención en los cerros tutelares, se aplicarán las disposiciones de los planes de manejo y de las normas de las áreas protegidas que los cobijan.

5. El manejo de las cadenas montañosas estructurantes buscará promover la conservación de los corredores naturales a lo largo de las corrientes de agua o conectores transversales que desde lo rural penetran el suelo urbano, articulándose con parques, zonas verdes y áreas de Interés recreativo y paisajístico.

6. El manejo de los nodos y enlaces estructurantes de la red de conectividad ecológica, comprenderán las herramientas de la ecología de la restauración y de la ecología del paisaje, que viabilicen la estabilidad y permanencia en el tiempo de la red ecológica, acorde con la debida gestión para el mantenimiento de dichos espacios, acompañados de acciones de revegetalización como aporte a mejorar en el tiempo la calidad de los ecosistemas, en armonía con la restauración ecosistémica y la definición de usos forestales protectores.

Artículo 44. Criterios para la intervención de la Red de conectividad Ecológica.

1. En todos los proyectos públicos de intervención sobre áreas, deberán elaborarse estudios de conectividad ecológica tomando como referencia la red estructurante y complementaria definida por el presente acuerdo. En caso de generarse afectaciones, deberán definirse las medidas para restablecer uniones entre nodos, enlaces y fragmentos en el área de influencia del proyecto.

2. La compensación por afectación de especies de flora será la indicada por la Autoridad Ambiental competente, acorde con los lineamientos que se tengan al momento de la intervención. En todo caso, se deberán proteger aquellos árboles con valor por su porte, estructura, longevidad, o que sean de valor patrimonial. Además, deberán disponer del respectivo permiso ambiental.

3. Se deberán preservar referentes arbóreos reconocidos en el conjunto de la vegetación, así como el valor ecológico de las zonas verdes de vías que lo contengan, en articulación con la autoridad ambiental competente para tal fin, acorde con la composición florística, estado de crecimiento y estado fitosanitario.

4. Las intervenciones serán direccionadas en mantenimiento, mejoramiento y recuperación, con prácticas de manejo diferenciadas y aplicables según las características de cada espacio, estableciendo individuos de especies adecuadas para la zona a intervenir, las cuales deberán ser especies nativas y de valor para la ciudad, de acuerdo al Manual de Silvicultura Urbana.

5. Deberá restringirse la tala de árboles con valor patrimonial en estado sano, en cualquier etapa de crecimiento, así como el cambio de zonas verdes por pisos duros.
6. Se deben realizar planteamientos de continuidad de la conectividad ecológica primordialmente en el sitio de intervención, ya sea por el cambio de margen o eje de la red ecológica o en los separadores mismos a manejar por parte del proyecto.
7. Los diseños de proyectos de infraestructura y de espacio público deberán considerar un trabajo articulado de profesionales de la Arquitectura e Ingeniería Forestal, para el manejo coordinado del proyecto y de la estructura ecológica principal, resaltando el manejo de los retiros a corrientes de agua y la conectividad ecológica.
8. Se deberán aplicar los criterios de manejo del Plan Maestro de Espacios Públicos Verdes Urbanos del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, para asegurar la permanencia de los individuos vegetales que hacen parte del inventario del patrimonio arbóreo incluido en el mismo estudio o la actualización de este.

CAPÍTULO 5. CRITERIOS DE MANEJO DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA COMPLEMENTARIA.

Artículo 45. Criterios de manejo de las Áreas para la prevención de inundaciones y avenidas torrenciales. La intervención en estas áreas está dirigida a:

1. La conservación de los patrones naturales de drenaje en la mayor medida compatible con las necesidades de drenaje de la ocupación urbana.
2. La conservación de la función prioritaria de la escorrentía urbana en el sostenimiento de la integridad ecológica de las quebradas y el Río.
3. El uso multifuncional de las aguas lluvias y la escorrentía en el espacio público.
4. De acuerdo con las disposiciones del Plan BIO2030, se deberá optimizar la conservación de la dinámica hidráulica de ríos y quebradas y las condiciones naturales de su cauce, con un enfoque adaptativo del manejo hidráulico y la prevención del riesgo, ajustando en la mayor medida posible la ocupación y usos a la dinámica hidráulica fluvial.

5. Todos aquellos que se identifiquen en la parte 4, título 2, Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático, del presente acuerdo.

Artículo 46. Criterios de manejo de las Áreas para la prevención de movimientos en masa. En el enfoque de la gestión del riesgo como una política integral, la prevención ocupará una posición de gran relevancia que permitirá identificar con anticipación las causas y posibles efectos, con el fin de diseñar planes de intervención que prevengan o mitiguen la probable ocurrencia de un desastre articulado con los lineamientos de manejo descritos en la parte 4, título 2, Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático, del presente acuerdo. Las acciones dirigidas a mantener la capacidad de prevención frente a movimientos en masa, se establecen y priorizan en el programa de ejecución. Ver anexo 7, denominado “Programa de Ejecución”.

Artículo 47. Criterios de manejo de las áreas con potencial para captura de carbono en biomasa aérea. La acción fundamental para aumentar la captura de carbono en la ciudad, será promover la protección de las coberturas vegetales existentes en todos sus estados sucesionales, permitiendo la regeneración natural y en aquellas áreas degradadas y con pastos limpios, promover acciones de reforestación tanto con especies comerciales en áreas destinadas a la producción forestal, como con especies nativas en áreas destinadas a la protección ambiental. Además de la captura de carbono, estas acciones contribuirán a la conservación del suelo, la regulación de los regímenes naturales de los caudales y la permanencia/establecimiento de la flora y fauna nativa que allí habita.

Parágrafo. Como una de las principales estrategias de adaptación al Cambio Climático, la Administración Distrital fortalecerá de manera permanente el proceso de implementación de proyectos de producción forestal, con el fin de capitalizar las oportunidades con el mercado internacional de reducción de emisiones de Gases con Efecto Invernadero -GEI-. La implementación de este tipo de proyectos, bajo el Mecanismo de Desarrollo Limpio -MDL- del Protocolo de Kioto o el Mercado voluntario de carbono, impulsará el desarrollo sostenible de la Región, beneficiando a las comunidades y protegiendo los recursos naturales con que cuentan.

Artículo 48. Criterios de manejo para las zonas de recarga de acuíferos. Para el manejo de las zonas de recarga de acuíferos, se tendrán en cuenta los siguientes criterios generales:

1. Las intervenciones propenderán porque los suelos mantengan sus características que permiten la infiltración y retención del agua lluvia, así como la calidad de la misma.

2. Las actuaciones urbanísticas que se adelanten en áreas urbanas que constituyan zonas de recarga directa e indirecta, de importancia alta y media, deberán incorporar los siguientes criterios manejo:

a. Mantener la cobertura vegetal existente y conservar los suelos de protección.

b. Conformar zonas verdes y comunes con un predominio de suelo permeable utilizando técnicas y vegetación que faciliten la infiltración de las aguas lluvias.

c. Utilizar sistemas urbanos de drenaje sostenible en las vías, andenes y espacios públicos que favorezcan la infiltración de las aguas lluvias en los futuros desarrollos urbanísticos, de acuerdo a las medidas que para tal efecto defina la Autoridad Ambiental.

d. En las áreas predominantemente residenciales urbanas y suburbanas, las medidas se orientarán hacia el manejo de las aguas lluvias a través de sistemas urbanos de drenaje sostenible y aumento de las áreas verdes.

e. En las áreas industriales además de las aguas lluvias se deberán manejar las aguas residuales, prohibiendo su descarga directa al suelo. En las áreas verdes deberán implementarse técnicas que permitan procesos de filtración e infiltración que mitiguen los efectos de la impermeabilización.

Artículo 49. Criterios de manejo para las áreas de aprovisionamiento de productos forestales. Para las áreas de aprovechamiento forestal con fines comerciales, se establecen los siguientes criterios de manejo:

1. Los planes de manejo y aprovechamiento forestal, deberán formularse de acuerdo con los lineamientos de la Organización Internacional de las Maderas Tropicales -OIMT- para la protección de suelos, retiros reglamentarios de las fuentes de agua, conservación de las áreas con vegetación natural en estados sucesionales avanzados y recuperación de los sitios erosionados.

2. Recuperación ecosistémica y de implantación de nuevas alternativas económicas asociadas al manejo silvícola, a la agroforestería, a los huertos leñeros, a las cercas vivas como opciones a las plantaciones forestales que han de ser apropiados para la producción de bienes y servicios ambientales requeridos para el crecimiento urbano.

3. Se implementarán los cultivos dendroenergéticos con técnicas adecuadas de aprovechamiento, donde se evite la tala rasa y se presente plan de manejo sostenible con lineamientos agroecológicos.

4. La Administración Distrital y los actores públicos y privados, adoptarán la zonificación del DVARC para uso forestal sostenible y en la Reserva Forestal Protectora del Rio Nare como uso sostenible, implementando sistemas de menor impacto como los agroforestales y las áreas que a partir de las clases agrológicas, resultaron óptimas para uso silvoagrícola.

5. Se establecerán prácticas de manejo y conservación de suelos en áreas con potencial de erosión o con procesos erosivos consolidados y desarrollar prácticas de control a los procesos de expansión de la frontera agrícola y pecuaria.

6. La Administración Distrital propiciará la investigación, el desarrollo de tecnologías de manejo, la educación ambiental y la recreación, el ecoturismo; de acuerdo con las características naturales de cada área, la protección de suelos y recursos hidrológicos y el manejo de zonas de amortiguamiento para áreas más estrictamente protegidas.

Artículo 50. Criterios de manejo para las áreas de aprovisionamiento de alimentos. Con el fin de conservar y fomentar la producción agropecuaria en el largo plazo, la Administración Distrital, dentro de los límites de su competencia, impulsará la implementación de prácticas agroecológicas sostenibles y reconversiones agroecológicas que mitiguen el impacto en el entorno natural; así mismo, de sistemas silvo pastoriles, agro-pastoriles o agro-silvo-pastoriles; o en su defecto, creará condiciones de producción bajo invernadero en el caso de la agricultura o de confinamiento para la ganadería (estabulación o semi-estabulación).

El presente acuerdo incorpora las directrices de ordenamiento rural que comportarán responsabilidades de la Administración Distrital, en los siguientes aspectos:

1. Formulación y ejecución de programas de formalización de la tenencia de la tierra de conformidad con las normas que regulan los procesos de prescripción adquisitiva, para predios rurales de carácter privado y la titulación de predios fiscales.

2. Formulación y ejecución de programas de reajuste de tierras para ampliar el área de las unidades productivas con predios que no estén en explotación

y que sean necesarios para cumplir con los criterios mínimos del proceso agroproductivo, de conformidad con lo dispuesto en el Programa Nacional de Formalización, con el fin promover y facilitar el saneamiento y titulación masiva de la propiedad rural, como base para la defensa de los derechos a la tierra y la estabilización de las economías rurales que desde el nivel central de la administración, se desarrolla bajo las directrices del Instituto Colombiano de Desarrollo Rural –INCODER.

3. Creación y fortalecimiento de las organizaciones de productores, comercializadores y transportadores que estén relacionadas con todas las etapas del proceso agroproductivo para obtener mayor valor agregado y disminuir las pérdidas por la intermediación en la comercialización.

4. Ejecución de programas de capacitación para la conversión de prácticas agroproductivas tradicionales a prácticas agroecológicas, instalando así capacidades administrativas y de gestión en las comunidades organizadas.

5. Planteamiento y ejecución de programas de establecimiento y mejora de la provisión de pozos sépticos, acueductos veredales y alcantarillado.

6. Diseño y aplicación de esquemas de pago por servicios ambientales de conformidad con lo establecido en el presente acuerdo y en la normativa nacional.

7. Promoción de emprendimientos de actividades agro y ecoturísticas que fortalezcan el respeto por el paisaje agroproductivo.

8. Mejoramiento de la infraestructura vial para facilitar la entrada y salida de productos, y la oferta de actividades agro y ecoturísticas.

9. Dotación y mejoramiento de la vivienda de los campesinos para aumentar su calidad de vida.

10. Fortalecimiento de la UMATA y dependencias relacionadas con el sector agropecuario con capacitaciones en asistencia técnica, conversión agroproductiva, instrumentos alternativos para configurar las áreas reconocidas y protegidas.

Artículo 51. Criterios de manejo para el entorno regional de la Estructura Ecológica Principal. La Administración Distrital, dentro de los límites de su competencia y en asocio con las entidades del orden regional y las autoridades ambientales, formulará e implementará estrategias y acciones que pretendan la conservación de las áreas prioritarias y los servicios ecosistémicos

asociados a la estructura ecológica principal, bajo criterios de sostenibilidad urbano-regional. Especialmente, estas acciones priorizarán intervenciones en áreas como las cuencas abastecedoras externas a Medellín, el Distrito de Manejo Integrado -DMI- Sistema de Páramos y Bosques Altoandinos del Noroccidente Medio Antioqueño, el Alto de San Miguel, entre otros. Para ello, incorporará la estrategia de gestión que establezca el Área metropolitana del Valle de Aburrá -AMVA- para el Cinturón Verde y los corredores ecológicos metropolitanos. Estas estrategias podrán vincular iniciativas como el Fondo del Agua, así como acciones de reforestación, reconversión agrotecnológica e incentivos a la conservación, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 99 de 1993, artículo 111; el Decreto 0953 de 2013, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial 1454 de 2011 y Ley 1450 de 2011, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

TÍTULO 4. ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO.

Artículo 52. Definiciones asociadas a la Gestión del Riesgo de Desastres.

Para efectos de la aplicación del presente acuerdo, las definiciones relacionadas con la gestión del riesgo de desastres, incluyendo los conceptos de amenaza, vulnerabilidad, riesgo, áreas con condición de amenaza, áreas con condición de riesgo y demás conceptos asociados, así como los lineamientos para su incorporación en los instrumentos de ordenamiento territorial, serán los establecidos en la Ley 1523 de 2012, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las demás normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

De manera complementaria, para la interpretación y análisis de los fenómenos objeto de evaluación, se aplicarán las metodologías, lineamientos y criterios técnicos vigentes expedidos por el Servicio Geológico Colombiano – SGC – para la evaluación de la amenaza y el riesgo asociados a movimientos en masa, así como las definiciones, lineamientos técnicos y metodologías expedidas por el Instituto de Hidrología, Meteorología y Estudios Ambientales – IDEAM – en relación con en materia fenómenos hidrometeorológicos como inundaciones y avenidas torrenciales, y los emitidos por las demás entidades nacionales competentes en materia de gestión del riesgo de desastres.

Artículo 53. Estudios detallados de amenaza y riesgo. Los estudios detallados de amenaza y riesgo requeridos en las áreas de amenaza alta y media, las áreas con condición de amenaza o con condición de riesgo identificadas en la cartografía oficial adoptada mediante el presente acuerdo, deberán elaborarse de conformidad con las disposiciones contenidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, la Resolución Nacional 1025 de 2021, el Decreto Distrital 265 de 2022 o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

Así mismo, los estudios deberán incorporar los componentes técnicos, cartográficos y necesarios para la delimitación y zonificación detallada en el área objeto de análisis, conforme a las condiciones de amenaza identificadas. Estos estudios detallados de amenaza y riesgo deberán determinar la viabilidad técnica de las intervenciones o desarrollos propuestos, así como las medidas estructurales y no estructurales necesarias para la mitigación de la amenaza y/o del riesgo, de conformidad con la normativa nacional vigente.

Los estudios serán elaborados y suscritos por profesionales idóneos y legalmente habilitados en las respectivas disciplinas, quienes serán responsables del contenido técnico del estudio en el ámbito de sus competencias profesionales.

Sin perjuicio de lo anterior, el titular de la licencia, el urbanizador, parcelador, constructor o promotor del proyecto serán responsables del cumplimiento de las medidas, condiciones y obligaciones derivadas del respectivo estudio, así como de la ejecución de las obras de mitigación que este determine, de conformidad con la normativa vigente.

Cuando los estudios de detalle concluyan que la viabilidad del desarrollo, intervención o actuación urbanística está condicionada a la ejecución de medidas u obras de mitigación, el otorgamiento de la licencia urbanística y la actualización cartográfica resultantes del estudio quedarán supeditados a la ejecución efectiva de dichas medidas, en los términos establecidos en el respectivo estudio y de acuerdo con el procedimiento para la incorporación de sus resultados en la cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial.

Para efectos del otorgamiento de licencias urbanísticas, el Curador Urbano competente verificará el cumplimiento de los requisitos y condiciones establecidos en la normativa nacional vigente, en particular las disposiciones aplicables del Decreto Nacional 1077 de 2015 y las demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, y la incorporación de las determinantes y condiciones de amenaza y riesgo establecidas en el presente acuerdo.

Una vez surtida la actuación correspondiente dentro del trámite de licenciamiento urbanístico, deberá el titular de la licencia remitir copia del estudio al Departamento Administrativo de Planeación -DAP- dentro de los 5 días hábiles siguientes, contados a partir de su aprobación.

Parágrafo 1. Con el propósito de promover una gestión eficiente del conocimiento del riesgo, las entidades del conglomerado público que deban adelantar estudios de detalle en zonas clasificadas como amenaza alta o

media, o con condición de riesgo, deberán desarrollarlos considerando la totalidad de los fenómenos identificados en la zonificación contenida en los mapas protocolizados mediante el presente acuerdo: 5. Amenaza por Movimientos en Masa, 6. Amenaza por Inundaciones, 7. Amenaza por Avenidas Torrenciales, 9. Riesgo por Movimientos en Masa, 10. Riesgo por Inundaciones y 11. Riesgo por Avenidas Torrenciales.

Cuando exista una relación técnicamente sustentada entre el fenómeno analizado y las variables climáticas, este estudio deberá considerar los posibles efectos de la variabilidad y el cambio climático sobre las condiciones de amenaza y riesgo, utilizando la información oficial disponible y los instrumentos de gestión del cambio climático aplicables al Distrito.

Una vez concluidos dichos estudios, la información resultante deberá remitirse a la Mesa Técnica de Revisión de Estudios creada mediante el Decreto Distrital 265 de 2022, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, con el fin de realizar la correspondiente precisión cartográfica y su incorporación en los instrumentos y bases oficiales de gestión del riesgo.

Parágrafo 2. Cuando los estudios detallados recomienden la ejecución de obras o medidas de mitigación, el responsable del proyecto deberá presentar al Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres un informe técnico que dé cuenta de la ejecución y aplicación de dichas medidas, conforme a las recomendaciones y especificaciones técnicas contenidas en el estudio, anexando los soportes correspondientes y los resultados del monitoreo, cuando a ello hubiere lugar, para efectos de la incorporación de sus resultados en la cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial, cuando resulte procedente.

Parágrafo 3. Los estudios de detalle que se elaboren para la ejecución de proyectos de utilidad pública o interés social adelantados por las dependencias y las entidades descentralizadas del Distrito Especial de Medellín en áreas clasificadas como de amenaza alta o con condición de riesgo deberán remitirse al Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres (DAGRD) para la revisión por parte de la Mesa Técnica de Revisión de Estudios o de la instancia que haga sus veces, de manera previa a la solicitud de la licencia urbanística, sin perjuicio del cumplimiento de las especificaciones previstas en el presente artículo de conformidad por el Decreto Distrital 0265 de 2022 o demás normas que adicione, corrija o sustituya.

Parágrafo 4. La implementación de cualquiera de las actuaciones previstas deberá dar cumplimiento a la normativa urbanística vigente, la Norma Sismo

Resistente NSR-10, el Acuerdo Metropolitano 09 de 2012 y las demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 54. Zonificación de las Áreas de Amenaza en el Distrito de Medellín. La zonificación de las áreas de amenaza en el Distrito Especial de Medellín corresponde a la delimitación y clasificación del territorio según los niveles de amenaza identificados mediante los estudios básicos y detallados elaborados conforme a las metodologías, criterios y lineamientos técnicos establecidos en la normativa nacional vigente, en especial los previstos en el Decreto Nacional 1077 de 2015, o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Dichos estudios permiten identificar, delimitar y clasificar las áreas según su nivel de amenaza, considerando las características físicas, geomorfológicas, geológicas, hidrológicas y demás condiciones propias del territorio, así como de los procesos naturales y antrópicos que puedan generar situaciones de riesgo.

Como resultado de estos estudios, se establecen tres categorías de amenaza: baja, media y alta aplicables a los fenómenos de: i) movimientos en masa; ii) inundaciones y, iii) avenidas torrenciales.

Estas categorías materializan la incorporación de la determinante de gestión del riesgo, en tanto orientan la definición de usos del suelo, la definición de tratamientos urbanísticos, la adopción de restricciones y condicionamientos al desarrollo urbanístico, y la formulación de medidas para la gestión, mitigación y reducción del riesgo de desastres.

CAPÍTULO 1. ZONIFICACIÓN DE AMENAZA POR MOVIMIENTOS EN MASA, INUNDACIONES Y AVENIDAS TORRENCIALES EN SUELO URBANO Y RURAL.

Artículo 55. Zonificación de amenaza por movimientos en masa. Las zonas de amenaza por movimientos en masa en el Distrito Especial de Medellín se clasifican en tres categorías: baja, media y alta. Su delimitación se encuentra contenida en el mapa 5 denominado “Amenaza por movimientos en masa”.

1. Zonas de amenaza baja por movimientos en masa -ZAB-. Corresponden a áreas que presentan condiciones aceptables de estabilidad y que no cuentan con evidencias físicas ni antecedentes históricos de procesos morfodinámicos. En caso de presentarse dichos procesos, estos se caracterizan por su baja

densidad y baja probabilidad de que se presenten movimientos en masa, asociados a la acción conjunta de la lluvia acumulada y las pendientes.

1.1. Criterios de manejo de las zonas de amenaza baja por movimientos en masa.

Las áreas clasificadas como de amenaza baja podrán ser objeto de actuaciones urbanísticas, licencias urbanísticas, tales como el otorgamiento de licencias de urbanización y construcción, actos de reconocimiento de edificaciones, adecuación de espacios públicos o equipamientos y prestación de servicios públicos, de conformidad con las normas urbanísticas aplicables.

En estas áreas deberán implementarse prácticas adecuadas de gestión y manejo del suelo orientadas a prevenir la activación de procesos erosivos o movimientos en masa y a mantener las condiciones de estabilidad existentes.

Las actuaciones que se desarrollen en estas zonas deberán cumplir las normas urbanísticas, constructivas y estructurales aplicables, así como las disposiciones contenidas en el presente acuerdo, en la licencia urbanística correspondiente y en la normativa vigente.

2. Zonas de amenaza media por movimientos en masa -ZAM-. Corresponden a áreas que presentan una probabilidad intermedia de ocurrencia de movimientos en masa asociada a la interacción de factores naturales y antrópicos que inciden en la estabilidad del terreno, entre ellos los de carácter geológico, geomorfológico e hidrológico. Estas zonas presentan procesos morfodinámicos generalmente inactivos de poca densidad, susceptibles de reactivarse si no se implementan medidas correctivas adecuadas.

2.1. Criterios de manejo de las zonas de amenaza media por movimientos en masa.

El uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo en estas zonas deberán orientarse a la conservación de las condiciones de estabilidad del terreno, priorizando la implementación de medidas preventivas que eviten la generación de nuevas condiciones de riesgo.

En las áreas urbanizadas, ocupadas o edificadas deberán implementarse medidas de manejo orientadas al control de aguas superficiales y subsuperficiales, la estabilización de taludes, y la prevención de intervenciones que incrementan la amenaza, así como acciones de seguimiento y monitoreo que permitan verificar la permanencia de las condiciones de estabilidad.

Las áreas clasificadas en amenaza media podrán ser objeto de actuaciones urbanísticas sujetas a licencias y de actos de reconocimiento de edificaciones, así como de la adecuación de espacios públicos o equipamientos y la prestación de servicios públicos, siempre que se garantice la estabilidad del terreno y se cumplan las normas urbanísticas aplicables.

Las áreas no urbanizadas, no parceladas, no ocupadas o no edificadas clasificadas como amenaza media que puedan ser objeto de procesos de desarrollo urbanístico se consideran áreas con condición de amenaza.

Las actuaciones urbanísticas que pretendan desarrollarse en estas áreas requerirán, para efectos del trámite de licenciamiento, la elaboración de los estudios detallados de amenaza previstos en el artículo 53 del presente acuerdo, los cuales deberán ser elaborados conforme a las especificaciones técnicas establecidas en la reglamentación nacional vigente y en el Decreto Distrital 265 de 2022, en sujeción a la Resolución Nacional 1025 de 2021 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

Estos estudios deberán determinar la viabilidad técnica del desarrollo propuesto, así como las medidas necesarias para la mitigación de la amenaza y/o del riesgo, y serán elaborados y suscritos por profesionales idóneos en las respectivas materias, quienes serán responsables solidariamente con el titular de la licencia, el urbanizador, parcelador y/o constructor de su contenido, sin perjuicio de la responsabilidad derivada de la correcta ejecución de las obras de mitigación.

El otorgamiento de la licencia quedará condicionado a que los estudios determinen la viabilidad técnica del desarrollo propuesto y a la adopción de las medidas estructurales y no estructurales necesarias para garantizar la mitigación de la amenaza y evitar la generación de nuevas condiciones de amenaza o riesgo.

Se consideran áreas con condición de riesgo, aquellas zonas clasificadas como amenaza media en las cuales, la presente revisión del Plan haya establecido un incremento de densidad o cambios de uso que puedan aumentar significativamente la exposición de personas, bienes o infraestructura frente a los fenómenos amenazantes identificados. Estas áreas deberán ser objeto de estudios detallados de riesgo, con el fin de determinar la categoría del riesgo (alto, medio o bajo) y en el caso de clasificarse como riesgo alto, deberá establecer si corresponde a una condición mitigable o no mitigable, así como establecer las medidas de intervención requeridas para la reducción de la amenaza y/o el riesgo.

Previo o durante la elaboración de los estudios detallados o la ejecución de las obras definitivas de mitigación, podrán implementarse medidas transitorias de manejo orientadas a controlar los procesos erosivos, manejo de aguas, preservar las condiciones de estabilidad del terreno, incluyendo, entre otras, soluciones basadas en la naturaleza y demás acciones preventivas que contribuyan a reducir la amenaza.

Cuando la clasificación de amenaza media provenga de estudios detallados, será obligatoria la implementación de las medidas estructurales y no estructurales allí definidas.

Parágrafo 1. La implementación de cualquiera de las actuaciones previstas deberá dar cumplimiento a la normativa urbanística vigente, la Norma Sismo Resistente NSR-10, el Acuerdo Metropolitano 09 de 2012 y las demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 2. En las zonas categorizadas clasificadas con amenaza media, podrán adelantarse intervenciones de reparaciones locativas en el marco de programas de mejoramiento de vivienda. Cuando estos programas impliquen o pretendan ejecutar reforzamientos, ampliaciones, modificaciones u otras actuaciones sujetas a licencia urbanística, deberán realizarse en el marco de los resultados de los estudios detallados de riesgo y el cumplimiento de las densidades máximas y demás normas urbanísticas aplicables. En ningún caso, estos programas podrán desarrollarse al interior de los retiros hidrológicos u otros suelos de protección.

3. Zonas de amenaza alta por movimientos en masa -ZAA-. Corresponden a áreas que presentan inestabilidad manifiesta o con alta probabilidad de ocurrencia de movimientos en masa, asociadas a la interacción de factores naturales y antrópicos: que inciden en la estabilidad del terreno, entre ellos los de carácter geológico, geomorfológico e hidrológico. Son áreas que, por sus características físicas, han presentado o pueden presentar en el futuro procesos de remoción en masa.

3.1. Criterios de manejo de las zonas de amenaza alta por movimientos en masa.

Las zonas no urbanizadas, no parceladas, no ocupadas o no edificadas clasificadas como de amenaza alta que pretendan ser objeto de desarrollo urbanístico, se consideran áreas con condición de amenaza.

En estas áreas, el otorgamiento de la licencia quedará condicionado a la ejecución de los estudios detallados de amenaza, en los términos de lo dispuesto en el artículo 53 del presente acuerdo, los cuales deberán determinar la viabilidad técnica del desarrollo propuesto y a la adopción de las medidas estructurales y no estructurales necesarias para garantizar la mitigación de la amenaza y evitar la generación de nuevas condiciones de amenaza o riesgo.

Estos estudios serán elaborados y suscritos por profesionales idóneos en las respectivas materias, quienes serán responsables solidariamente con el titular de la licencia, el urbanizador, parcelador y/o constructor de su contenido, sin perjuicio de la responsabilidad derivada de la correcta ejecución de las obras de mitigación.

Las áreas urbanizadas, parceladas, ocupadas o edificadas clasificadas como de amenaza alta por movimientos en masa que no cuenten con estudios de detallados, corresponden a zonas con condición de riesgo. Estas zonas deberán ser objeto de estudios detallados de riesgo, en los términos del artículo 53 del presente acuerdo, con el fin de determinar la categoría del riesgo (alto, medio o bajo) y en el caso del riesgo alto, establecer si corresponde a una condición mitigable o no mitigable.

También se consideran áreas con condición de riesgo las viviendas y demás construcciones localizadas en zonas de amenaza alta por movimientos en masa, que se encuentren por debajo de la unidad mínima cartografiable de los estudios básicos adoptados mediante el presente acuerdo. En estas se deberán desarrollar los estudios detallados de riesgo.

Así mismo, se considerarán áreas con condición de riesgo aquellas zonas clasificadas como de amenaza alta mediante estudios detallados elaborados sobre áreas que, al momento de su realización, no se encontraban urbanizadas, parceladas, ocupadas o edificadas y que posteriormente hayan sido objeto de ocupación o desarrollo. Estas áreas deberán ser objeto de estudios detallados de riesgo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 53, con el fin de determinar, cuáles áreas dentro de esta zona serán clasificadas de alto riesgo mitigable, alto riesgo no mitigable, riesgo medio o riesgo bajo, así como las medidas de intervención requeridas.

En las zonas clasificadas como amenaza alta por movimientos en masa no se permitirá la localización ni el desarrollo de sitios de disposición final de residuos de construcción y demolición – RCD.

Parágrafo 3. Suelos de protección por amenaza alta. Se consideran suelos de protección las áreas no ocupadas clasificadas como amenaza alta respecto

de las cuales la información sobre intensidad y recurrencia de eventos, o los registros históricos disponibles, evidencien que las medidas de reducción del riesgo resultan insuficientes o inviables para garantizar condiciones adecuadas de seguridad para el desarrollo de procesos de urbanización, de conformidad con lo establecido en la normativa nacional, en especial en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Estas áreas no ocupadas, zonificadas como de amenaza alta, podrán destinarse a procesos de restauración ecológica, conservación ambiental o ecoparques, como estrategia para la mitigación del riesgo, orientados a la conservación y recuperación de estas zonas, siempre que se demuestre su viabilidad mediante estudios geotécnicos, hidrológicos e hidráulicos de detalle elaborados de conformidad con las disposiciones establecidas en la Norma Sismo Resistente NSR-10, el Acuerdo Metropolitano 09 de 2012 y las demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Las actuaciones deberán priorizar la protección, recuperación y restauración ambiental del área y, cuando resulte técnicamente pertinente, la implementación de medidas de bioingeniería y Soluciones basadas en la Naturaleza.

Estas áreas no ocupadas, zonificadas como de amenaza alta, podrán intervenir con ecoparques para la mitigación del riesgo que hacen parte del espacio público general, sin contabilizarse dentro del espacio público efectivo.

Parágrafo 4. Articulación con el subsistema de servicios públicos. Para todos los efectos relacionados con la gestión del riesgo y amenaza, la localización, diseño, construcción, operación y ampliación de infraestructura para la prestación de servicios públicos en zonas de amenaza por movimientos en masa, deberá sujetarse a lo establecido en el subsistema de servicios públicos del presente Plan de Ordenamiento Territorial, el cual regula de manera específica los estudios técnicos requeridos.

Los proyectos que involucren la prestación de servicios públicos en sus diferentes modalidades deberán dar cumplimiento a los estudios, requisitos y condiciones allí definidos, sin perjuicio de las restricciones y condicionamientos derivados de la clasificación de amenaza y riesgo establecidas en el presente capítulo.

Artículo 56. Zonificación de amenaza por inundaciones. Para el Distrito Especial de Medellín, la zonificación de la amenaza por inundaciones en los suelos urbano y rural se obtuvo mediante la integración de análisis hidrológicos y modelaciones hidráulicas. Los análisis hidrológicos permitieron estimar los

parámetros morfométricos y las tormentas de diseño de las cuencas, mientras que las modelaciones hidráulicas permitieron evaluar el comportamiento de las variables hidráulicas en los canales de drenaje del territorio.

A partir de los resultados obtenidos y de la delimitación de la mancha de inundación correspondiente al periodo de retorno de 100 años, se estableció la amenaza por inundaciones en tres categorías: alta, media y baja, las cuales se encuentran delimitadas en el mapa 6 denominado “Amenaza por inundaciones”.

Para la consolidación de esta zonificación se incorporó igualmente la información proveniente de los estudios detallados de riesgo adoptados, las modelaciones hidráulicas desarrolladas por el Sistema de Alerta Temprana de Medellín y el Valle de Aburrá (SIATA), los Planes Integrales de Ordenamiento y Manejo de Microcuencas (PIOM), los análisis geomorfológicos complementados con los resultados de los estudios básicos de amenaza, la zonificación vigente que conservó validez técnica y los tramos de cauce con cobertura hidráulica, los cuales se clasifican como amenaza alta.

1. Zonas de amenaza baja por inundación (ZAIB). Comprenden aquellas áreas con amenaza por inundación lenta localizadas dentro de la zona de influencia del río Aburrá y asociadas a quebradas o drenajes con pendientes bajas.

Este nivel de amenaza se clasifica como baja en razón a que las inundaciones ocupan las planicies de inundación durante períodos cortos de tiempo, afectando principalmente bienes e infraestructura y con baja probabilidad de ocasionar pérdida de vidas humanas.

1.1 Criterios de manejo de las zonas de amenaza baja por inundaciones.

Las áreas clasificadas como de amenaza baja por inundación que no correspondan a las fajas de retiro de quebradas ni a otros suelos de protección podrán ser objeto de actuaciones urbanísticas, actos de reconocimiento de edificaciones, adecuación de espacios públicos o equipamientos y prestación de servicios públicos.

Las actuaciones que se desarrollen en estas zonas deberán cumplir las normas urbanísticas, constructivas y estructurales aplicables, así como las disposiciones contenidas en el presente acuerdo, en la licencia urbanística correspondiente y en la normativa vigente, las cuales en todo caso deberán ajustarse a las disposiciones establecidas en la Norma Sismo Resistente NSR-10, el Acuerdo Metropolitano 09 de 2012 y las demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Toda actuación urbanística que se desarrolle en áreas clasificadas como de amenaza baja por inundación deberá respetar los retiros hidrológicos establecidos en el plano protocolizado de la red hídrica del Plan de Ordenamiento Territorial.

En las intervenciones localizadas en el entorno del río Aburrá o Medellín deberán considerarse las condiciones de inundabilidad asociadas a dicha corriente y adoptarse las medidas técnicas necesarias para prevenir o mitigar sus efectos sobre las personas, los bienes, la infraestructura y las actividades económicas.

2. Zonas de amenaza media por inundación (ZAMI). Corresponden a franjas de terreno con amenaza por inundación asociada a procesos de desbordamiento con diferentes grados de pendiente, en las cuales, como consecuencia del incremento del caudal, el agua sobrepasa o rebosa las barreras naturales o artificiales que la contienen, afectando los sectores aledaños. La recurrencia de este tipo de eventos en el distrito se presenta con mayor frecuencia en aquellos drenajes cuyos cauces, planicies de inundación o estructuras hidráulicas han sido ocupados o intervenidos de manera inadecuada.

2.1 Criterios de manejo de las zonas de amenaza media por inundaciones.

Las áreas no urbanizadas, no parceladas, no ocupadas o no edificadas clasificadas como amenaza media que puedan ser objeto de procesos de desarrollo urbanístico se consideran áreas con condición de amenaza conforme a lo dispuesto en el artículo 53 del presente acuerdo.

Las áreas clasificadas en amenaza media respecto de las cuales el presente Plan establezca incrementos de densidad o cambios de uso que puedan incrementar significativamente la exposición de personas, infraestructura o actividades económicas frente al fenómeno amenazante identificado, se consideran áreas con condición de riesgo. Estas áreas deberán ser objeto de estudios detallados de riesgo conforme a lo dispuesto en el artículo 53 del presente acuerdo con el fin de determinar la categoría del riesgo correspondiente y las medidas de intervención requeridas, así como establecer, cuando se identifique una condición de riesgo alto, si corresponde a una condición mitigable o no mitigable.

Estos estudios deberán determinar la viabilidad técnica del desarrollo propuesto, así como las medidas necesarias para la mitigación de la amenaza y/o del riesgo, y serán elaborados y suscritos por profesionales idóneos en las respectivas materias, quienes serán responsables solidariamente con el titular de la licencia, el urbanizador, parcelador y/o constructor de su contenido, sin

perjuicio de la responsabilidad derivada de la correcta ejecución de las obras de mitigación.

El otorgamiento de la licencia quedará condicionado a que los estudios determinen la viabilidad técnica del desarrollo propuesto y a la adopción de las medidas estructurales y no estructurales necesarias para garantizar la mitigación de la amenaza y evitar la generación de nuevas condiciones de amenaza o riesgo.

Previo o durante la elaboración de los estudios detallados o la ejecución de las obras definitivas de mitigación, podrán implementarse medidas transitorias de manejo orientadas a reducir la amenaza y controlar los procesos erosivos, incluyendo, entre otras, soluciones basadas en la naturaleza y demás acciones preventivas.

Aquellas intervenciones que se encuentren al interior del suelo de protección asociado al sistema hidrográfico, estarán sujetas a la obtención previa de los permisos, autorizaciones y demás requisitos establecidos por la autoridad ambiental competente, sin perjuicio del cumplimiento de las demás disposiciones normativas aplicables.

Parágrafo 1. En las zonas clasificadas con amenaza media podrán adelantarse intervenciones de reparaciones locativas en el marco de programas de mejoramiento de vivienda. Cuando estos programas impliquen o pretendan ejecutar reforzamientos, ampliaciones, modificaciones u otras actuaciones sujetas a licencia urbanística, deberán realizarse en el marco de los resultados de los estudios detallados de riesgo y el cumplimiento de las densidades máximas y demás normas urbanísticas aplicables. En ningún caso, estos programas podrán desarrollarse al interior de los retiros hidrológicos u otros suelos de protección.

3. Zonas de amenaza alta por inundación (ZAIA). Corresponden a franjas de terreno con pendientes variables, susceptibles de ser afectadas por inundaciones lentas o desbordamientos originados por lluvias intensas, en las cuales existen antecedentes de ocurrencia de eventos o se carece de estructuras hidráulicas de protección adecuadas. En estas zonas, el flujo puede sobrepasar sus límites naturales o las obras hidráulicas o de protección existentes, afectando las edificaciones localizadas en dichas áreas o en sus márgenes.

3.1 Criterios de manejo de las zonas de amenaza alta por inundaciones.

Las áreas no urbanizadas, no parceladas, no ocupadas o no edificadas clasificadas como amenaza alta en las cuales la norma urbanística permita el desarrollo urbanístico y constructivo, según las actividades del uso del suelo

permitidas, se consideran zonas con condición de amenaza. En estas áreas, el otorgamiento de la licencia quedará condicionado a la ejecución de los estudios detallados de amenaza que determinen la viabilidad técnica del desarrollo propuesto y a la adopción de las medidas estructurales y no estructurales necesarias para garantizar la mitigación de la amenaza y evitar la generación de nuevas condiciones de amenaza o riesgo en los términos del artículo 53 del presente acuerdo.

Las áreas urbanizadas, parceladas, ocupadas o edificadas clasificadas como de amenaza alta por movimientos en masa que no cuenten con estudios de detallados, corresponden a zonas con condición de riesgo. Estas zonas deberán ser objeto de estudios de riesgo de detalle de conformidad con lo dispuesto en el artículo 53, con el fin de determinar la categoría del riesgo (alto, medio o bajo) y en el caso del riesgo alto, establecer si corresponde a una condición mitigable o no mitigable.

También se consideran áreas con condición de riesgo aquellas zonas clasificadas como amenaza alta mediante estudios detallados de amenaza elaborados sobre áreas que, al momento de su elaboración, no se encontraban urbanizadas, parceladas, ocupadas o edificadas y que posteriormente hayan sido objeto de ocupación o desarrollo. Estas áreas deberán ser objeto de estudios detallados de riesgo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 53, con el fin de determinar la categoría de riesgo aplicable y definir, según corresponda, áreas de alto riesgo mitigable, alto riesgo no mitigable, riesgo medio o riesgo bajo, así como las medidas de intervención requeridas.

También se consideran áreas con condición de riesgo las viviendas y otras construcciones ubicadas en zonas de amenaza alta por inundaciones, que estén por debajo de la unidad mínima cartografiada de los estudios básicos del presente plan. En estas se deberán desarrollar los estudios detallados de riesgo.

Estos estudios serán elaborados y suscritos por profesionales idóneos en las respectivas materias, quienes serán responsables solidariamente con el titular de la licencia, el urbanizador, parcelador y/o constructor de su contenido, sin perjuicio de la responsabilidad derivada de la correcta ejecución de las obras de mitigación.

Parágrafo 2. Suelos de protección por amenaza alta. Se consideran suelos de protección las áreas no ocupadas zonificadas clasificadas como de amenaza alta en respecto de las cuales la información sobre intensidad y recurrencia de eventos, o los registros históricos disponibles, evidencien que las medidas de reducción del riesgo resultan insuficientes o inviables para

garantizar el desarrollo de procesos de urbanización, de conformidad con lo establecido en la normativa nacional, en especial en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Estas áreas no ocupadas, zonificadas como de amenaza alta, podrán destinarse a procesos de restauración ecológica, conservación ambiental o ecoparques como estrategia para la mitigación del riesgo, orientados a la conservación y recuperación de estas zonas, siempre que se demuestre su viabilidad mediante estudios geotécnicos, hidrológicos e hidráulicos de detalle elaborados de conformidad con las disposiciones establecidas en la Norma Sismo Resistente NSR-10, el Acuerdo Metropolitano 09 de 2012 y las demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Los estudios deberán identificar y diferenciar los sectores destinados exclusivamente a protección, conservación, restauración o recuperación ambiental de aquellos en los cuales, de acuerdo con las condiciones de amenaza y seguridad, puedan desarrollarse actuaciones de recreación pasiva, adicionalmente, deberá cumplirse con las especificaciones técnicas que expida el Distrito de Medellín, en consonancia con la norma nacional vigente para la incorporación de sus resultados en la cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial de acuerdo con el procedimiento establecido por el Distrito.

Las áreas no ocupadas, categorizadas como suelos de protección por amenaza alta harán parte del espacio público general y no se contabilizarán dentro del espacio público efectivo del distrito

Artículo 57. Zonificación de amenaza por avenidas torrenciales. Para el Distrito Especial de Medellín, la zonificación de la amenaza por avenidas torrenciales en los suelos urbano y rural se realizó mediante la aplicación de métodos hidrológicos e hidráulicos, complementados con análisis históricos, geomorfológicos y sedimentológicos de los depósitos torrenciales asociados, orientados a la identificación y descripción de los componentes geomorfológicos, geológicos, morfodinámicos y morfométricos de las cuencas directamente involucradas en la ocurrencia de estos fenómenos.

Como resultado de dichos estudios se establecen tres categorías de amenaza: baja, media y alta, delimitadas en el mapa 7 denominado “Amenaza por avenidas torrenciales”.

1. Zonas de amenaza baja por avenidas torrenciales. (ZBAT). Comprenden aquellas áreas localizadas a mayor distancia de los canales o corrientes de agua con comportamiento torrencial. Corresponden a llanuras aluvio-

torrenciales antiguas en las que eventualmente pueden presentarse avenidas torrenciales con una recurrencia aproximada de 500 años. Estas zonas se localizan de manera discontinua e irregular, bordeando las áreas de amenaza alta y media.

1.1 Criterios de manejo de las zonas de amenaza baja por avenidas torrenciales.

Las áreas clasificadas como de amenaza baja por avenidas torrenciales que no correspondan a las fajas de retiro de quebradas ni a otros suelos de protección podrán ser objeto de actuaciones urbanísticas, actos de reconocimiento de edificaciones, la adecuación de espacio público o equipamientos y la prestación de servicios públicos.

Las actuaciones que se desarrollen en estas zonas deberán cumplir las normas urbanísticas, constructivas y estructurales aplicables, así como las disposiciones contenidas en el presente acuerdo, en la licencia urbanística correspondiente y en la normativa vigente.

2. Zonas de amenaza media por avenidas torrenciales. Las zonas de amenaza media por avenidas torrenciales corresponden a áreas topográficamente elevadas y relativamente distantes del canal principal, asociadas a llanuras aluviotorrenciales subrecientes con probabilidad moderada de inundación. Se caracterizan por presentar valores moderados del índice de intensidad de flujo (IDF) y períodos de retorno comprendidos entre 25 y 500 años, asociados a eventos de intensidad moderada y a niveles de daño acordes con dicha intensidad.

2.1 Criterios de manejo de las zonas de amenaza media por avenidas torrenciales.

Las áreas no urbanizadas, no parceladas, no ocupadas o no edificadas clasificadas como amenaza media y sujetas a procesos de desarrollo urbanístico se consideran zonas con condición de amenaza por avenidas torrenciales. Las actuaciones urbanísticas que pretendan desarrollarse en estas zonas deberán contar, para efectos del trámite de licenciamiento, con estudios detallados de amenaza de conformidad con lo dispuesto en el artículo 53 del presente acuerdo.

Las áreas clasificadas en amenaza media respecto de las cuales el presente Plan establezca incrementos de densidad o cambios de uso que puedan incrementar significativamente la exposición de personas, bienes, infraestructura o actividades económicas frente al fenómeno amenazante identificado, se consideran zonas con condición de riesgo. Estas áreas deberán ser objeto de estudios de riesgo de detalle conforme a lo dispuesto

en el artículo 53 del presente acuerdo, con el fin de determinar la categoría del riesgo (alto, medio o bajo) y en el caso de clasificarse como riesgo alto, deberá establecer si corresponde a una condición mitigable o no mitigable.

Estos estudios deberán determinar la viabilidad técnica del desarrollo propuesto, así como las medidas necesarias para la mitigación de la amenaza y/o del riesgo, y serán elaborados y suscritos por profesionales idóneos en las respectivas materias, quienes serán responsables solidariamente con el titular de la licencia, el urbanizador, parcelador y/o constructor de su contenido, sin perjuicio de la responsabilidad derivada de la correcta ejecución de las obras de mitigación.

El otorgamiento de la licencia quedará condicionado a que los estudios determinen la viabilidad técnica del desarrollo propuesto y a la adopción de las medidas estructurales y no estructurales necesarias para garantizar la mitigación de la amenaza y evitar la generación de nuevas condiciones de amenaza o riesgo.

Previo o durante la elaboración de los estudios detallados o la ejecución de las obras definitivas de mitigación, podrán implementarse medidas transitorias de manejo orientadas a reducir la amenaza y controlar los procesos erosivos, incluyendo, entre otras, soluciones basadas en la naturaleza y demás acciones preventivas.

Aquellas intervenciones que se desarrollen al interior del suelo de protección asociado al sistema hidrográfico, estarán sujetas a la obtención previa de los permisos, autorizaciones y demás requisitos establecidos por la autoridad ambiental competente, sin perjuicio del cumplimiento de las demás disposiciones normativas aplicables.

Parágrafo. En las zonas clasificadas con amenaza media podrán adelantarse intervenciones de reparaciones locativas en el marco de programas de mejoramiento de vivienda. Cuando estos programas impliquen o pretendan ejecutar reforzamientos, ampliaciones, modificaciones u otras actuaciones sujetas a licencia urbanística, deberán realizarse en el marco de los resultados de los estudios detallados de riesgo y sujetarse al cumplimiento de las densidades máximas y demás normas urbanísticas aplicables. En ningún caso estos programas podrán ejecutarse al interior de los retiros hidrológicos u otros suelos de protección.

3. Zonas de amenaza alta por avenidas torrenciales (ZAAT). Corresponden a áreas con alta probabilidad de ocurrencia de avenidas torrenciales y con potencial significativo de generación de daños, asociados a períodos de retorno comprendidos entre 25 y 500 años.

3.1 Criterios de manejo de las zonas de amenaza alta por avenidas torrenciales.

Las áreas no urbanizadas, no parceladas, no ocupadas o no edificadas clasificadas como amenaza alta en las cuales la norma urbanística permita el desarrollo urbanístico y constructivo, según las actividades del uso del suelo permitidas, se consideran zonas con condición de amenaza. Las actuaciones urbanísticas que pretendan desarrollarse en estas áreas requerirán, para efectos del trámite de licenciamiento, la elaboración de los estudios detallados de amenaza previstos en el artículo 53 del presente acuerdo.

En estas áreas, el otorgamiento de la licencia quedará condicionado a la ejecución de los estudios detallados de amenaza que determinen la viabilidad técnica del desarrollo propuesto y a la adopción de las medidas estructurales y no estructurales necesarias para garantizar la mitigación de la amenaza y evitar la generación de nuevas condiciones de amenaza o riesgo.

Estos estudios serán elaborados y suscritos por profesionales idóneos en las respectivas materias, quienes serán responsables solidariamente con el titular de la licencia, el urbanizador, parcelador y/o constructor de su contenido, sin perjuicio de la responsabilidad derivada de la correcta ejecución de las obras de mitigación.

Las áreas urbanizadas, parceladas, ocupadas o edificadas clasificadas como de amenaza alta por avenida torrencial que no cuenten con estudios detallados se considerarán como áreas con condición de riesgo y deberán elaborar estudios detallados de riesgo, en los términos del artículo 53 del presente acuerdo, con el fin de determinar la categoría del riesgo (alto, medio o bajo) y y en el caso del riesgo alto, establecer si corresponde a una condición mitigable o no mitigable.

Las zonas clasificadas como de amenaza alta mediante estudios detallados de amenaza elaborados sobre áreas que, al momento de su elaboración no se encontraban urbanizadas, parceladas, ocupadas o edificadas y que posteriormente hayan sido objeto de ocupación o desarrollo, se considerarán igualmente como zonas con condición de riesgo. Estas áreas deberán ser objeto de estudios detallados de riesgo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 53, con el fin de determinar la categoría de riesgo aplicable y definir, según corresponda, áreas de alto riesgo mitigable, alto riesgo no mitigable, riesgo medio o riesgo bajo, así como las medidas de intervención requeridas.

También se consideran áreas con condición de riesgo las viviendas y demás construcciones localizadas en zonas de amenaza alta por avenidas

torrenciales que se encuentren por debajo de la unidad mínima cartografiable de los estudios básicos adoptados mediante el presente acuerdo. En estas áreas se deberán desarrollar los estudios detallados de riesgo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 53 del presente acuerdo.

En las zonas caracterizadas como de amenaza alta por avenidas torrenciales no se permitirá la localización ni el desarrollo de sitios de disposición final de residuos de construcción y demolición – RCD.

Considerando la capacidad destructiva de las avenidas torrenciales y pese a su baja recurrencia, se prohíbe la ocupación con construcciones destinadas a usos generales de vivienda, comercio, industria, servicios o equipamientos (dotacionales) dentro de las fajas de retiro o protección de las quebradas con comportamiento torrencial, sin perjuicio de las disposiciones establecidas por la normativa ambiental y sectorial aplicable.

Parágrafo 1. Suelos de protección por amenaza alta. Se consideran suelos de protección las áreas no ocupadas clasificadas como amenaza alta respecto de las cuales la información sobre intensidad y recurrencia de eventos, o los registros históricos disponibles, evidencien que las medidas de reducción del riesgo resultan insuficientes o inviables para garantizar condiciones adecuadas de seguridad para el desarrollo de procesos de urbanización, de conformidad con lo establecido en la normativa nacional, en especial en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Estas áreas podrán destinarse a procesos de restauración ecológica, conservación ambiental o el desarrollo de ecoparques como estrategia para la mitigación del riesgo, orientados a la conservación y recuperación de estas zonas, siempre que se demuestre su viabilidad mediante estudios geotécnicos, hidrológicos e hidráulicos de detalle elaborados de conformidad con las disposiciones establecidas en la Norma Sismo Resistente NSR-10, el Acuerdo Metropolitano 09 de 2012 y las demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, previo concepto de la Secretaría de Medio Ambiente y del Departamento Administrativo de Planeación en el marco de sus competencias.

Los estudios deberán identificar y diferenciar los sectores destinados exclusivamente a protección, conservación, restauración o recuperación ambiental de aquellos en los cuales, de acuerdo con las condiciones de amenaza y seguridad, puedan desarrollarse actuaciones de recreación pasiva.

Las áreas no ocupadas categorizadas como suelos de protección por amenaza alta harán parte del espacio público general y no se contabilizarán dentro del espacio público efectivo del distrito.

Artículo 58. Áreas con condición de amenaza. Corresponden a las áreas sin ocupación al momento de la adopción del presente Plan de Ordenamiento Territorial, zonificadas como de amenaza alta o media, que puedan ser objeto de desarrollo; en estas zonas, cualquier proceso de urbanización, parcelación, construcción estará sujeto a los resultados de los estudios detallados correspondientes.

En estas áreas, cualquier actuación urbanística se encuentra condicionada a la elaboración de los estudios detallados de amenaza a que se refiere el artículo 53 del presente acuerdo, los cuales deberán determinar la viabilidad técnica de las intervenciones propuestas, así como las medidas estructurales y no estructurales necesarias para la reducción de la amenaza y la prevención de la generación de nuevas condiciones de riesgo.

1. Del manejo de las áreas con condición de amenaza. El manejo de las áreas clasificadas con condición de amenaza se orientará a garantizar un desarrollo territorial seguro, condicionado a la realización previa de los estudios detallados correspondientes y al cumplimiento de las medidas estructurales y no estructurales que estos determinen.

La asignación de usos, tratamientos urbanísticos, aprovechamientos, densidades y edificabilidades deberá responder al nivel de amenaza identificado y a las conclusiones de los estudios detallados de amenaza, incorporando las restricciones, condicionamientos y medidas de prevención y mitigación del riesgo que resulten necesarias.

El desarrollo urbanístico únicamente podrá llevarse a cabo una vez se hayan implementado las medidas de intervención definidas en los estudios detallados de amenaza y se hayan adoptado los mecanismos de seguimiento y monitoreo que dichos estudios determinen para garantizar la estabilidad y seguridad del territorio.

CAPÍTULO 2. ZONIFICACIÓN DEL RIESGO

Artículo 59. Zonas con condición de riesgo. Corresponde a las áreas clasificadas como de amenaza alta que se encuentren urbanizadas, parceladas, ocupadas o edificadas, así como aquellas en las cuales se

localicen elementos del sistema vial, equipamientos colectivos o infraestructura de servicios públicos.

También se consideran áreas con condición de riesgo aquellas zonas clasificadas como de amenaza media respecto de las cuales el presente Plan establezca incrementos de densidad o cambios de uso del suelo que puedan aumentar significativamente la exposición de personas, bienes, infraestructura o actividades económicas frente a los fenómenos amenazantes identificados.

Igualmente, se consideran áreas con condición de riesgo aquellos tramos de quebradas que se encuentran conducidos por estructuras hidráulicas sobre las cuales existen edificaciones o infraestructura susceptible de afectación.

Así mismo, se consideran áreas con condición de riesgo aquellas zonas clasificadas como de amenaza alta mediante estudios detallados de amenaza elaborados sobre áreas que, al momento de su realización, no se encontraban urbanizadas, parceladas, ocupadas o edificadas y que posteriormente hayan sido objeto de ocupación o desarrollo.

Del mismo modo, se consideran áreas con condición de riesgo aquellas viviendas y demás construcciones localizadas en zonas de amenaza alta por movimientos en masa, inundaciones o avenidas torrenciales que se encuentren por debajo de la unidad mínima cartografiada de los estudios básicos adoptados mediante el presente acuerdo.

Estas áreas podrán identificarse en los mapas protocolizados con el presente acuerdo, denominados: mapa 9 “Riesgo por Movimientos en Masa”, mapa 10 “Riesgo por Inundaciones” y mapa 11 “Riesgo por avenidas torrenciales”.

1. Criterios de manejo de las zonas con condiciones de riesgo.

Las áreas con condición de riesgo deberán ser objeto de los estudios detallados de riesgo previstos en el artículo 53 del presente acuerdo. Los estudios detallados de riesgo deberán permitir:

- a.** Determinar la categoría de riesgo correspondiente.
- b.** Establecer, cuando se identifique riesgo alto, si este corresponde a una condición mitigable o no mitigable, medio o bajo.
- c.** Definir las medidas estructurales y no estructurales necesarias para la reducción del riesgo.
- d.** Establecer los mecanismos de seguimiento y monitoreo requeridos para garantizar la efectividad de dichas medidas.

e. Como resultado de los estudios detallados de riesgo, las áreas podrán clasificarse en: Zonas de alto riesgo mitigable; Zonas de alto riesgo no mitigable; Zonas de riesgo medio; Zonas de riesgo bajo.

Con fundamento en los resultados de dichos estudios, se aplicarán las categorías y criterios de manejo previstos en los artículos 61, 62, 63 y 64 del presente acuerdo.

Hasta tanto no se realicen los estudios de detalle previstos en el artículo 53 del presente acuerdo, no se permitirá el otorgamiento de licencias urbanísticas o de construcción ni la prestación de servicios públicos.

Para aquellas áreas en las cuales los estudios detallados de riesgo definan una recategorización condicionada a la ejecución de medidas u obras de mitigación, se mantendrá la condición de riesgo actual definida en el estudio, mientras que la actualización cartográfica a una condición proyectada, quedará supeditada a la implementación de las correspondientes medidas de intervención.

El desarrollo por parcelación en áreas con condición de riesgo localizadas en suelo suburbano o en centros poblados rurales que no cuenten con estudios detallados al momento de la adopción de la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial estará condicionado a la elaboración de dichos estudios y a la implementación de las medidas de reducción del riesgo que estos determinen.

En las áreas con condición de riesgo se podrán ejecutar obras de mitigación y permitir la prestación temporal de servicios públicos a través de esquemas diferenciales, con el fin de reducir el deterioro existente. Lo anterior aplicará hasta tanto se cuente con los estudios de detalle mediante los cuales se definan las medidas de intervención o manejo para estas zonas.

En el plan de gestión de los esquemas diferenciales, se deberá definir de manera articulada, las responsabilidades relacionadas con la elaboración de los estudios detallados de riesgo, y la ejecución de las medidas de intervención que resulten necesarias para la reducción o mitigación del riesgo, así como su seguimiento y mantenimiento cuando corresponda.

Parágrafo. En situaciones de emergencia, podrán implementarse obras de mitigación temporales o medidas transitorias orientadas a reducir de manera inmediata las condiciones de amenaza o riesgo y proteger la vida, los bienes y la infraestructura. En ningún caso dichas obras o medidas sustituirán la realización de los estudios detallados correspondientes ni las medidas definitivas que estos determinen.

Artículo 60. Priorización de las áreas con Condición de Riesgo -ACR-.

Con el fin de orientar la programación y ejecución de estudios detallados de riesgo previstos en el artículo 53 del presente acuerdo, se establece la priorización de las Áreas con Condición de Riesgo (ACR) por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales localizadas en los suelos urbano, rural y de expansión urbana en el Distrito Especial de Medellín, sin perjuicio que puedan adelantarse estudios en otras áreas cuando las condiciones técnicas, ambientales o de gestión del riesgo así lo requieran.

La priorización se realizó considerando, entre otros aspectos, el número de construcciones localizadas dentro de cada polígono delimitado, en función de su mayor potencial de afectación y las zonas que presentan registros históricos de eventos o afectaciones.

Las Áreas con Condición de Riesgo (ACR) priorizadas para la elaboración de estudios detallados de riesgo corresponden a las relacionadas en las tablas contenidas en el presente artículo:

Tabla. Priorización de zonas con condiciones de riesgo por movimientos en masa.

Orden de priorización	Código ACR	Barrio / Vereda	Área (ha)	Clasificación del suelo
1	UR_01_0101_4	Santo Domingo Savio No.1	19,3	Urbano
2	UR_04_0405_2	Moravia	2,3	Urbano
3	UR_03_0311_1	La Cruz	2,6	Urbano
4	UR_08_0814_8	San Antonio	1,7	Urbano
5	UR_08_0813_10	Villatina	2,5	Urbano
6	UR_07_0720_2	Santa Margarita	10,1	Urbano
7	UR_08_0815_10	Las Estancias	1,4	Urbano
8	UR_08_0814_6	San Antonio	0,7	Urbano
9	UR_06_0610_1	El Picacho	1,1	Urbano
10	UR_06_0612_1	El Triunfo	0,6	Urbano
11	UR_70_AE5_1	Área de Expansión Altavista	0,2	Urbano
12	UR_06_0609_1	Picachito	1,2	Urbano
13	RR_60_6011_1	El Picacho	0,04	Rural
14	UR_08_0812_3	La Libertad	0,3	Urbano
15	UR_08_0814_7	San Antonio	0,1	Urbano
16	UR_01_0103_28	Popular	0,3	Urbano
17	UR_13_1315_4	Nuevos Conquistadores	0,8	Urbano
18	UR_60_6014_1	La Loma	0,5	Urbano
19	UR_06_0605_1	La Esperanza	0,1	Urbano
20	UR_07_0720_1	Santa Margarita	7,5	Urbano
21	UR_70_AE5_2	Área de Expansión	0,2	Urbano

Orden de priorización	Código ACR	Barrio / Vereda	Área (ha)	Clasificación del suelo
		Altavista		
22	UR_08_0808_1	Enciso	0,1	Urbano
23	UR_01_0103_3	Popular	0,1	Urbano
24	UR_08_0813_9	Villatina	0,04	Urbano
25	UR_16_1613_1	Altavista	0,01	Urbano
26	UR_01_0103_29	Popular	0,1	Urbano
27	UR_16_1613_2	Altavista	0,1	Urbano
28	UR_01_0103_30	Popular	1,1	Urbano
29	UR_01_0105_16	Moscú N° 2	0,02	Urbano
30	UR_01_0104_2	Granizal	0,001	Urbano
31	UR_01_0102_24	Santo Domingo Savio N° .2	0,1	Urbano
32	UR_01_0112_1	Carpinelo	27,6	Urbano
33	UR_03_0311_3	La Cruz	32,4	Urbano
34	UR_03_0309_4	Versalles N° 1	16,9	Urbano
35	UR_03_0313_4	María Cano-Carambolas	23,7	Urbano
36	UR_03_0310_4	Versalles N° .2	20,4	Urbano
37	UR_08_0811_9	Trece de Noviembre	8,2	Urbano
38	UR_13_1314_9	Las Independencias	5,6	Urbano
39	UR_02_0201_9	La Isla	5,5	Urbano
40	UR_08_0806_13	Llanaditas	8,5	Urbano
41	UR_13_SN01_8	Sin Nombre	6,2	Urbano
42	UR_03_0312_10	Oriente	12,1	Urbano
43	RR_60_6011_3	El Picacho	4,6	Rural
44	UR_01_0101_14	Santo Domingo Savio N° 1	7,5	Urbano
45	UR_01_0111_7	La Avanzada	9,9	Urbano
46	UR_08_0813_27	Villatina	4,1	Urbano
47	UR_03_0305_9	El Raizal	4,5	Urbano
48	RR_90_9003_20	Piedras Blancas - Matasano	14,5	Rural
49	UR_13_1318_5	Antonio Nariño	5,5	Urbano
50	UR_16_1610_7	El Rincón	0,1	Urbano
51	UR_16_1610_14	El Rincón	4,1	Urbano
52	UR_16_1610_13	El Rincón	0,6	Urbano
53	UR_09_0902_7	Barrios de Jesús	1,6	Urbano
54	UR_09_0902_2	Barrios de Jesús	0,1	Urbano
55	UR_08_0806_15	Llanaditas	4,3	Urbano
56	UR_07_0712_19	Aures N° 2	0,03	Urbano
57	UR_07_0712_15	Aures N° 2	3,7	Urbano
58	UR_03_0312_12	Oriente	1,5	Urbano
59	UR_03_0311_2	La Cruz	5,6	Urbano
60	RR_90_9003_33	Piedras Blancas -	5,7	Rural

Orden de priorización	Código ACR	Barrio / Vereda	Área (ha)	Clasificación del suelo
		Matasano		
61	RR_90_9003_32	Piedras Blancas - Matasano	1,7	Rural
62	RR_90_9003_29	Piedras Blancas - Matasano	0,2	Rural
63	RR_90_9003_24	Piedras Blancas - Matasano	13,6	Rural
64	RR_90_9003_23	Piedras Blancas - Matasano	12,8	Rural
65	RR_90_9003_2	Piedras Blancas - Matasano	0,5	Rural
66	RR_90_9003_19	Piedras Blancas - Matasano	7,6	Rural
67	RR_90_9001_10	Las Palmas	5,1	Rural
68	RR_80_8003_1	Montañita	3,3	Rural
69	RR_70_7008_4	El Jardín	3,6	Rural
70	RR_70_7008_3	El Jardín	32	Rural
71	RR_70_7007_2	San José del Manzanillo	5,2	Rural
72	RR_60_6011_18	El Picacho	0,1	Rural
73	RR_60_6011_17	El Picacho	0,8	Rural
74	RR_60_6011_16	El Picacho	1,1	Rural
75	EX_90_9003_4	Piedras Blancas - Matasano	3,4	Expansión Urbana
76	EX_90_9003_1	Piedras Blancas - Matasano	1,8	Expansión Urbana

Tabla. Priorización de zonas con condiciones de riesgo por inundaciones.

No	Código ACR	Barrio / Vereda	Area (ha)	Clasificación del suelo	Quebrada
1	IURR_02_0210_1	Santa Cruz	1,34	Urbano	Rio Medellín o Aburrá
2	IURR_04_0403_1	Palermo	0,23	Urbano	Rio Medellín o Aburrá
3	IURR_04_0403_2	Palermo	0,22	Urbano	Rio Medellín o Aburrá
4	IURR_05_0508_1	Belalcázar	0,04	Urbano	Rio Medellín o Aburrá
5	IURR_11_1113_1	Estadio	9,25	Urbano	Q. La Hueso
6	IURR_10_1011_3	Calle Nueva	9,58	Urbano	Q. Loreto
7	IURR_07_0725_1	Nueva Villa de La Igua	1,38	Urbano	Q. La Igua
8	IURR_04_0405_3	Moravia	0,72	Urbano	Q. La Bermejala
9	IURR_10_1008_2	Corazón de Jesús	5,79	Urbano	Zanjon Guanteros
10	IURR_10_1012_5	Perpetuo Socorro	5,65	Urbano	Q. Loreto

No	Código ACR	Barrio / Vereda	Area (ha)	Clasificación del suelo	Quebrada
11	IURR_11_1103_1	Naranjal	1,25	Urbano	Q. La Magdalena
12	IURR_10_1012_1	Perpetuo Socorro	8,99	Urbano	Q. El Indio
13	IURR_70_AE5_3	Área de Expansión Altavista	0,72	Urbano	Escorrentía San Vicente
14	IURR_02_0211_4	La Rosa	0,87	Urbano	Q. La Rosa o Moscú
15	IURR_15_1502_3	Tenche	1,40	Urbano	Q. Altavista
16	IURR_04_0405_4	Moravia	0,33	Urbano	Q. La Bermejala
17	IURR_08_0808_4	Enciso	0,42	Urbano	Q. El Chocho
18	IURR_04_0405_5	Moravia	0,36	Urbano	Q. La Bermejala
19	IURR_07_0709_1	Córdoba	0,32	Urbano	Q. La Quintana

Tabla. Priorización de zonas con condiciones de riesgo por avenidas torrenciales.

No	Código ACR	Barrio / Vereda	Area (ha)	Clasificación del suelo	Quebrada
1	TURR_07_0725_2	Nueva Villa de La Igua	0,66	Urbano	Q. La Igua
2	TURR_07_0725_1	Nueva Villa de La Igua	0,16	Urbano	Q. La Igua
3	TURR_07_0722_1	Olaya Herrera	0,24	Urbano	Caño El Morro
4	TURR_04_0405_2	Moravia	9,37	Urbano	Q. La Bermejala
5	TURR_04_0405_1	Moravia	6,69	Urbano	Q. La Chorrera o El Molino
6	TURR_16_1602_1	Rosales	17,06	Urbano	Q. La Picacha
7	TURR_11_1113_2	Estadio	7,43	Urbano	Cañada Honda
8	TURR_12_1203_3	Los Pinos	6,44	Urbano	Q. Ana Diaz
9	TURR_15_1502_1	Tenche	16,75	Urbano	Q. Altavista
10	TURR_10_1006_1	San Benito	12,48	Urbano	Q. La Loca
11	TURR_07_0709_3	Córdoba	1,30	Urbano	Q. La Quintana
12	TURR_11_1113_3	Estadio	10,98	Urbano	Q. La Hueso
13	TURR_13_1319_2	El Socorro	1,81	Urbano	Q. La Pelahueso
14	TURR_03_0302_2	Las Granjas	1,69	Urbano	Q. La Mansión
15	TURR_11_1105_6	Los Conquistadores	9,97	Urbano	Q. La Picacha
16	TURR_05_0519_1	El Progreso	10,75	Urbano	Q. Malpaso
17	TURR_11_1103_1	Naranjal	2,40	Urbano	Q. La Magdalena
18	TURR_14_1421_2	Patio Bonito	9,80	Urbano	Q. La Presidenta

Artículo 61. Zonas de alto riesgo no mitigable. Corresponden a zonas urbanizadas, ocupadas o edificadas con niveles de amenaza alta, donde han ocurrido eventos recientes por remoción en masa que han afectado viviendas e infraestructura, o que presentan procesos morfodinámicos latentes o activos complejos. De igual manera, se clasificarán como áreas de alto riesgo no

mitigable aquellas identificadas mediante estudios de riesgo detallado de riesgo, así como aquellas en las que la implementación de medidas de mitigación estructural resulte técnica, económica o socialmente inviable, o cuya complejidad y costo superen la alternativa de reasentamiento de la población expuesta. Se clasifican como zonas de alto riesgo no mitigable, todas aquellas áreas o sectores que presentan las siguientes características:

a. Áreas urbanizadas, ocupadas o edificadas clasificadas en amenaza alta que hayan presentado antecedentes de movimientos en masa, inundaciones o avenidas torrenciales, afectación a viviendas, infraestructura o pérdida de vidas humanas, que fueron objeto de programas de reasentamiento y que se encuentren total o parcialmente ocupadas nuevamente.

b. Áreas o terrenos urbanizados, ocupados o edificados, constituidos por terraplenes no estructurales, rellenos o, sitios de disposición final de residuos de construcción y demolición – RCD potencialmente inestables identificados en el proceso de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, localizadas en laderas y vertientes de pendientes moderadas a muy altas, en terrenos colindantes a drenajes naturales de pendientes suaves a moderadas, en llanuras o planicies de inundación y en áreas con evidencias geomorfológicas de movimientos en masa, cuya recuperación es compleja o demasiado costosa, comparada con las inversiones y tipo de obras proyectadas.

c. Áreas o terrenos urbanizados, ocupados parcelados o edificados respecto de los cuales los estudios detallados de riesgo determinen que las medidas de intervención resultan inviables o que su complejidad y costo superan la alternativa de reasentamiento de la población expuesta.

1. Del manejo de las zonas de alto riesgo no mitigables.

En este tipo de zonas no se permiten actuaciones urbanísticas, otorgamiento de licencias de urbanización, construcción, reconocimiento de edificaciones, adecuaciones de espacio público para la recreación activa o equipamientos, la prestación de servicios públicos ni el desarrollo de sitios de disposición final de residuos de construcción y demolición – RCD.

Mientras se adelantan los procesos de reasentamiento, podrán implementarse obras de mitigación y prestación de servicios públicos por medios alternos. Esto con el fin de evitar el agravamiento de las condiciones de riesgo y mitigar el deterioro progresivo que presentan dichas áreas.

Las zonas clasificadas como de alto riesgo no mitigable deberán ser objeto de programas de reasentamiento, dadas las altas probabilidades de daños y pérdidas asociadas a la ocurrencia de movimientos en masa, inundaciones, desbordamientos o avenidas torrenciales.

Una vez culminados los procesos de reasentamientos en estas zonas, se determinará la factibilidad de destinar algunas de estas áreas a ecoparques o espacios públicos para la recreación pasiva o, en su defecto, definir cuáles deberán destinarse a la protección, restauración ecológica, recuperación ambiental y prevención de nuevas ocupaciones. Estas áreas deberán ser entregadas a la autoridad ambiental de conformidad con las disposiciones del artículo 121 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Luego del reasentamiento, las intervenciones de estas áreas, estarán supeditadas a la elaboración y ejecución de los respectivos estudios geotécnicos, hidrológicos e hidráulicos de detalle, los cuales deberán ajustarse a las disposiciones establecidas en la Norma Sismo Resistente NSR-10, el Acuerdo Metropolitano 09 de 2012 y las demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, que demuestren la viabilidad técnica y económica del proyecto, así como la necesidad y alcance de las obras de mitigación requeridas, previo concepto de la Administración Distrital.

Los proyectos de infraestructura vial contemplados en el plan vial de la ciudad o que formen parte de proyectos estratégicos de carácter local, regional o nacional, así como las infraestructuras lineales de servicios públicos de primer orden destinadas a dotar zonas que no se encuentren caracterizadas como alto riesgo no mitigable, deberán realizar un análisis específico de riesgo que considere los posibles efectos de eventos naturales sobre la infraestructura expuesta y aquellos que se deriven de los daños de esta en su área de influencia, así como los que se deriven de su operación. Con base en este análisis diseñará e implementarán las medidas de reducción del riesgo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 de la ley 1523.

Parágrafo 1. La priorización definida para las zonas de alto riesgo no mitigable se encuentra contenida en la Tabla del apartado 6.4.2 Zonas de Alto Riesgo No Mitigable del Tomo IVD de la Memoria Justificativa del presente acuerdo. Esta priorización podrá ajustarse conforme a los resultados de los estudios de riesgo de detalle que identifiquen nuevas zonas de alto riesgo no mitigable.

Parágrafo 2. La ejecución de las acciones de reasentamiento de la población, se realizará de conformidad con lo establecido en el proyecto de “reasentamiento de población por factores de riesgo o por eventos naturales” contemplado en el programa de ejecución del presente acuerdo y los demás instrumentos que lo desarrollen o sustituyan.

Artículo 62. Zonas de alto riesgo mitigable -ZARM-. Corresponde a las áreas que, como resultado de los estudios detallados de riesgo sean clasificadas como zonas de alto riesgo mitigable, cuyo riesgo identificado

puede controlarse o reducirse mediante la implementación de medidas estructurales y/o no estructurales, cuyas consecuencias de tipo económico, ambiental, financiero y social representan un costo razonable, por lo cual no se hace necesario el reasentamiento de la población.

1. Del manejo de las zonas de alto riesgo mitigable.

Las áreas que, como resultado de los estudios detallados de riesgo, sean clasificadas como de alto riesgo mitigable deberán ser objeto de la implementación de las obras y medidas de mitigación necesarias para reducir el riesgo identificado.

El desarrollo de obras de mitigación para el control o estabilización de movimientos en masa, taludes o laderas potencialmente inestables requerirá la realización de los respectivos análisis de estabilidad, con el fin de garantizar la efectividad de las obras recomendadas.

Para la definición de las medidas de mitigación deberán evaluarse, cuando resulte técnica y ambientalmente pertinente, alternativas convencionales, medidas de bioingeniería, soluciones basadas en la naturaleza y soluciones híbridas, considerando su efectividad en la reducción del riesgo, las condiciones ambientales del área, las necesidades de mantenimiento y los posibles efectos sobre el suelo, las coberturas vegetales, el drenaje natural y el sistema hidrográfico.

Para el control de la erosión y el manejo de aguas superficiales y subsuperficiales se priorizarán, cuando sean técnicamente viables y suficientes para alcanzar los niveles de reducción del riesgo requeridos, las medidas de bioingeniería y demás soluciones que favorezcan simultáneamente la estabilización del terreno y la recuperación ambiental.

Previo a la ejecución de las obras de mitigación recomendadas para cada área de estudio, deberá verificarse que las condiciones (geológicas, geomorfológicas, hidrológicas y geotécnicas consideradas en los estudios) se mantienen. En caso de lo contrario, deberán actualizarse los estudios y diseños correspondientes.

En este tipo de zonas solo se permitirán actuaciones urbanísticas, tales como, licencias de urbanización o construcción, el reconocimiento de edificaciones, la adecuación de espacio público o equipamientos y la prestación de servicios públicos, una vez se hayan ejecutado las obras de mitigación definidas en los estudios de riesgo de detalle y se implementen los procesos de monitoreo recomendados que garanticen el adecuado funcionamiento de dichas obras.

Sin perjuicio de que los estudios detallados de riesgo puedan proponer obras específicas de mitigación, en estas zonas podrán implementarse soluciones alternativas a las inicialmente recomendadas, siempre que se actualice el respectivo estudio o se presenten análisis técnicos complementarios que garanticen la reducción del riesgo identificado.

Parágrafo. En las áreas de terreno clasificadas como zonas de alto riesgo mitigable por inundación y/o avenida torrencial que, además, se encuentren dentro de la faja de retiro de una corriente natural de agua, prevalecerá su condición de suelo de protección y su manejo se sujetará a las disposiciones aplicables a dicha categoría de suelo.

Artículo 63. Zonas de riesgo medio -ZRM-. Corresponden a las áreas que, como resultado de los estudios detallados de riesgo previstos en el artículo 53 del presente acuerdo, sean clasificadas como zonas de riesgo medio, por cuanto los procesos de inestabilidad o demás fenómenos identificados pueden ser controlados mediante la implementación de medidas de mitigación de baja complejidad o mediante obras de estabilización estructural que permitan controlar o reducir el riesgo identificado y que generen condiciones adecuadas de seguridad para las edificaciones y demás elementos expuestos localizados en su área de influencia.

1. Del manejo de las zonas de riesgo medio

Para las zonas clasificadas con riesgo medio, las actuaciones urbanísticas y el otorgamiento de licencias de urbanización o construcción estarán condicionados a la implementación de las medidas y obras estructurales definidas en los estudios detallados de riesgo. En aquellas áreas en las que los estudios detallados de riesgo identifiquen medidas de intervención de menor complejidad, podrán adelantarse actuaciones urbanísticas conforme a las condiciones técnicas establecidas en los respectivos estudios.

En estas zonas se permitirá el reconocimiento de edificaciones, el mejoramiento de viviendas, la adecuación de espacio público, la localización de equipamientos y la prestación de servicios públicos. Las actuaciones que se desarrollen en ellas deberán cumplir las normas urbanísticas, constructivas y estructurales aplicables, así como las disposiciones contenidas en el presente acuerdo, en la licencia urbanística correspondiente y en la normativa vigente.

Parágrafo. En las áreas de terreno clasificadas como zonas de riesgo medio por inundación y/o avenida torrencial que, además, se encuentren dentro de la faja de retiro de una corriente natural de agua, prevalecerá su condición de

suelo de protección y su manejo se sujetará a las disposiciones aplicables a dicha categoría de suelo.

Artículo 64. Zonas de riesgo bajo -ZRB-. Corresponden a las áreas que, como resultado de los estudios detallados previstos en el artículo 53 del presente acuerdo, sean clasificadas como zonas de riesgo bajo, por cuanto únicamente requieren medidas mínimas de prevención, seguimiento y/o control de la amenaza o de la vulnerabilidad, sin que existan restricciones significativas para el desarrollo de actuaciones urbanísticas.

1. Del manejo de las zonas de riesgo bajo.

Las áreas clasificadas como zonas de riesgo bajo podrán ser objeto de actuaciones urbanísticas, del otorgamiento de licencias de urbanización y construcción, del reconocimiento de edificaciones, de la adecuación de espacio público, de la localización de equipamientos y de la prestación de servicios públicos.

Las actuaciones que se desarrollen en estas zonas deberán cumplir las normas urbanísticas, constructivas y estructurales aplicables, así como las disposiciones contenidas en el presente acuerdo, en la licencia urbanística correspondiente y en la normativa vigente.

Parágrafo. No serán aplicables las disposiciones de manejo previstas en el presente artículo para las áreas clasificadas como zonas de riesgo bajo por inundación y/o avenida torrencial que hagan parte de la faja de retiro de una corriente natural de agua, en las cuales prevalecerá su condición de suelo de protección.

Artículo 65. Suelos de protección por amenaza y riesgo. Se consideran suelos de protección las áreas localizadas en suelo urbano, rural y de expansión, que cumplan las siguientes condiciones y que, por lo tanto, tengan restringida la posibilidad de urbanizarse en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y se consideran suelos no aptos según el parágrafo 2 del artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan:

1. Las áreas urbanizadas, parceladas, ocupadas o edificadas que han presentado eventos por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales que aún no han sido reasentadas.
2. Áreas o terrenos urbanizados, ocupados o edificados, constituidos por terraplenes no estructurales, rellenos o sitios de disposición final de residuos de construcción y demolición – RCD, potencialmente inestables identificados

en el proceso de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, localizadas en laderas y vertientes de pendientes moderadas a muy altas, en terrenos colindantes a drenajes naturales de pendientes suaves a moderadas, en llanuras o planicies de inundación y en áreas con evidencias geomorfológicas de movimientos en masa, cuya recuperación es compleja o demasiado costosa, comparada con las inversiones y tipo de obras proyectadas.

3. Las áreas de alta amenaza por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales que han presentado recurrencia de eventos y en las cuales las medidas de mitigación o reducción del riesgo resultan insuficientes para garantizar el desarrollo de procesos de urbanización.

4. Las áreas clasificadas como de alto riesgo no mitigable en suelo urbano, de expansión urbana y rural por medio de los estudios de riesgo de detalle.

Parágrafo 1. Para la delimitación de las zonas que han sido objeto de declaratoria de calamidad pública o desastre, se requerirá la elaboración de estudios de detalle para la identificación de la existencia de suelos de protección.

Parágrafo 2. El reasentamiento de la población localizada en las áreas señaladas en el presente artículo no implicará, por sí mismo, la pérdida de su condición de suelo de protección. Las áreas liberadas mantendrán esta condición mientras persistan las circunstancias de amenaza, riesgo o las demás determinantes ambientales que sustenten su restricción.

La definición de su manejo posterior deberá considerar las condiciones de riesgo remanente, estabilidad del terreno y las determinantes ambientales aplicables, así como las acciones de protección, restauración ecológica, recuperación ambiental, estabilización, mantenimiento y control que resulten necesarias para prevenir nuevas ocupaciones.

TÍTULO 5. AREAS DE INTERVENCIÓN ESTRATÉGICA -AIE-.

Artículo 66. Definición de Áreas de Intervención Estratégica. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 12 de la Ley 388 de 1997, como parte de las acciones territoriales estratégicas necesarias para garantizar la consecución de los objetivos de desarrollo territorial, económico y social del municipio, se identifican en el territorio distrital Áreas de Intervención Estratégica, que permiten direccionar acciones y utilizar los instrumentos de planificación y gestión complementaria del Plan.

Las Áreas de Intervención Estratégica -AIE- son porciones del territorio municipal que presentan las mayores oportunidades para que en ellas se produzcan las transformaciones territoriales necesarias, que permitan concretar el modelo de ocupación. Por lo tanto, requieren de un conjunto de medidas para alcanzar las condiciones físicas y funcionales adecuadas, acompañadas de grandes apuestas sociales y económicas

La planificación de las AIE permite resolver la escala intermedia de la planeación alcanzando un mayor detalle, que articula la escala general del Plan de Ordenamiento y la escala de detalle de los proyectos públicos y privados en un proceso multiescalar de direccionamiento e intervención del territorio.

Artículo 67. Identificación de las Áreas de Intervención Estratégica. Se identifican tres grandes áreas. Ver mapa 12, denominado “Áreas de intervención estratégica”:

1. AIE MEDRío. Corresponde al Corredor del Río Medellín y su área de influencia. Teniendo en cuenta el reconocimiento de características homogéneas desde la estructura urbana y desde aspectos socio económicos, se subdivide en tres zonas: RíoNorte, RíoCentro y RíoSur.

En esta área se concentran todos los suelos con tratamiento de renovación asociados a la recuperación del Río Medellín (Aburrá) como eje ambiental y de espacio público de la región y la ciudad, lo que hace de esta AIE el lugar para una nueva ocupación de los suelos próximos al río con el fin de alcanzar una ciudad compacta que propicie el urbanismo de proximidad y aproveche las infraestructuras existentes.

Se divide, por su complejidad funcional y diversidad morfológica, en las subzonas Frente del Río, Distrito Medellinnovation y Centro Tradicional, de acuerdo con:

1.1. RíoNorte. Se ubica entre la Calle 77 y el límite con el municipio de Bello al norte de Medellín. Se enfoca a la intervención de los desarrollos incompletos y desarticulados en términos urbanísticos y ambientales, como recurso para equilibrar el territorio de las laderas nororiental y noroccidental articulándolos al corredor del río que concentrará la oferta de espacio público, movilidad y servicios.

1.2. RíoCentro: Esta zona tiene como objetivo ordenar el área central de la ciudad para la superación de los desequilibrios funcionales a escala local,

metropolitana y regional, mediante la reutilización, recuperación y transformación estratégica de su tejido con el fin de revertir los procesos de deterioro y configurar la centralidad metropolitana competitiva del siglo XXI, vinculada al Río Medellín.

Se divide, por su complejidad funcional y diversidad morfológica, en las subzonas Frente del Río, Distrito Medellinnovation y Centro, de acuerdo con:

a. Subzona 1. Frente del Río. Incluye la parte baja y central del valle que configura el Río Medellín, y comprende el frente del Río en ambos costados e incluye el centro cívico de la Ciudad. Se enfoca a desarrollar los suelos con tratamiento de Renovación Urbana con el fin de aprovechar el potencial urbanístico del corredor del Río y definir los sistemas públicos de manera articulada.

b. Subzona 2. Distrito Medellinnovation. Se localiza en la zona norte de la AIE entre las comunas 4 Aranjuez y 10 La Candelaria. Por su cercanía a equipamientos educativos, de investigación y de salud de orden general, por incluir suelos con tratamiento de Renovación Urbana y por contar con infraestructuras asociadas al corredor del río, es una zona de oportunidad para consolidar allí el corazón de la innovación en la ciudad. Se pretende generar un ambiente digital, donde la diversidad y la inclusión reflejen la idiosincrasia y soporten el surgimiento y crecimiento de las nuevas industrias del Siglo XXI. Esto hace que los barrios Chagualo, Sevilla, San Pedro y Jesús Nazareno. sean considerados áreas de actividad económica asociada a las nuevas tecnologías, en función de las actividades ya existentes que generen empleo y potencien la imagen objetivo de la ciudad.

El Distrito Medellinnovation busca insertar a la ciudad de Medellín en la economía del conocimiento a escala mundial anclando en el territorio el ecosistema de la innovación, otorgándole atributos físicos y legales que le permitan incrementar la competitividad, promoviendo la atracción de actividades económicas innovadoras a la zona y el cambio cultural del ciudadano.

c. Subzona 3. Centro Tradicional. Corresponde al Centro Tradicional de la Ciudad. Su objeto es ordenar integralmente el centro a través de estrategias e intervenciones físicas, que contribuyan a mejorar las condiciones de seguridad, movilidad, legalidad y convivencia ciudadana.

Las estrategias para lograr este objetivo son: a) “Re-habitar” el centro con el fin de adecuar los sistemas públicos y habilitar suelo apto para el desarrollo de nueva vivienda, dirigida a diferentes estratos e implementar políticas de

reciclaje y subdivisión que recuperen los edificios existentes; b) mejorar el espacio público para la convivencia, la vitalidad, favoreciendo dinámicas de sana apropiación y control. c) Devolver la presencia de la institucionalidad por medio de dotaciones que favorezcan el surgimiento de redes de mercado, el retorno de la población al centro y la presencia institucional representada en servicios para la comunidad. d) Potenciar el “patrimonio cultural” del centro, desarrollando los Planes de Manejo y Protección para zonas patrimoniales como el Barrio Prado. e) Posibilitar nuevos desarrollos a partir de alianzas público/privadas –APP-, diseñando un nuevo sistema de incentivos y de gestión del suelo que armonicen ambas iniciativas en pro del objetivo transformador de ciudad. f) mejorar las condiciones ambientales, dando prioridad a la movilidad peatonal y no motorizada, a la presencia del transporte público en el Centro y potenciando el sistema ecológico presente en esta zona de la ciudad.

1.3. RíoSur. Corresponde a la porción del corredor metropolitano y de servicios entre la Calle 30 y el límite con los municipios del sur del Valle de Aburrá. Se caracteriza por su vocación industrial e incluye barrios de vivienda tradicionales. Se orienta al aprovechamiento de los suelos industriales, al impulso de la competitividad de la ciudad en las redes económicas globales y a la coexistencia de usos residenciales con la industria sostenible y de última generación, así como con otros usos complementarios.

2. AIE MEDBorde Urbano Rural. Corresponde a las áreas del Borde Urbano y Borde Rural a planificar integralmente con el fin de mejorar los sistemas públicos, cualificar los barrios, propiciar el reordenamiento y mejoramiento de las Unidades de Planificación Rural, recuperar las zonas en condición de riesgo, propiciar reasentamientos de la población prevalentemente en sitio, preservar los suelos de protección y potenciar los suelos para la producción rural. Con esto, se busca orientar el crecimiento urbano hacia zonas adecuadas, bajar la presión en zonas de protección ambiental y/o riesgo, potenciar la productividad del suelo rural y favorecer el mejoramiento integral de barrios. Se divide en 5 zonas:

2.1. MEDBorde Nororiental. Corresponde a las áreas del borde cuya planificación deberá orientarse a una adecuada gestión del riesgo y a la articulación de la ciudad con el parque Arví y la Reserva Forestal Protectora del Río Nare, a través de un sistema de espacios públicos que estructuren el territorio y permitan aprovechar el potencial del entorno natural.

2.2. MEDBorde Noroccidental. La planificación de esta zona busca ordenar el entramado urbano existente, consolidar el cinturón verde y repotenciar el sistema de espacio público desde la base natural, siendo el cerro tutelar El

Picacho, el principal referente geográfico de espacio público para el encuentro ciudadano.

De igual forma, debe fortalecerse la producción agrícola, agropecuaria y agroforestal, especialmente en las áreas del corregimiento de San Cristóbal.

2.3. MEDBorde Suroccidental. Esta Área de Intervención Estratégica comprende áreas de influencia de las actividades mineras de los corregimientos de Altavista y San Cristóbal, por lo cual requiere procesos de mitigación de los impactos generados por estas actividades. Así mismo, deberá consolidar un Subsistema de espacios públicos que potencie el valor ambiental y paisajístico de los sistemas orográfico e hidrográfico, ordenar los procesos de ocupación del territorio en Suelo Urbano, de expansión urbana y Suburbano, y fortalecer las actividades agrícolas, agropecuarias y agroforestales del Suelo Rural, aumentando la producción y apropiación campesina.

2.4. AIE MEDBorde Suroriental. Corresponde al corredor vial de Las Palmas como una de las principales vías de conectividad de la ciudad con el oriente. Dicho corredor requiere ordenar los crecientes procesos de suburbanización que junto con obras de infraestructura, han afectado el sistema hídrico de la ciudad e incrementado las amenazas por movimientos en masa, para lo cual deberá configurarse un Subsistema de espacios públicos asociados a los elementos hidrográficos, a la Estructura Ecológica. Con respecto a la movilidad, las intervenciones deberán favorecer la generación de espacios para las actividades recreativas y deportivas que hoy se desarrollan sobre dicho corredor.

2.5. AIE MEDBorde San Antonio de Prado. Corresponde al área del corregimiento de San Antonio de Prado, que actualmente afronta importantes procesos de transformación urbanística, que afectan los sistemas ambientales y productivos, por lo cual requiere ordenar el territorio para proteger los servicios que allí se generan; se definen importantes apuestas para la consolidación de un Subsistema de espacios públicos que, entre otros aspectos, recuperen la Quebrada Doña María y articule el distrito rural campesino con la cabecera urbana.

3. AIE MED Transversalidades: Están situadas entre los ámbitos Borde y Río de los conjuntos montañosos centro-occidental y centro-oriental de Medellín y corresponden a las franjas conformadas por el curso y los márgenes de las quebradas que llevan sus nombres y sus áreas adyacentes. Se consolidarán como las franjas para la conectividad ambiental y funcional entre el área rural, el borde Urbano y borde Rural, la media ladera y el Corredor del Río Medellín

que deberá propiciar el reordenamiento y mejoramiento de las unidades de planificación rural, favorecer el mejoramiento integral de barrios, potenciar la productividad rural, potenciar la educación, la innovación y el desarrollo, además de la inserción de un nuevo sistema de conexión vial de escala urbana y regional, con el fin de disminuir el desequilibrio ambiental, propiciar la integración ecológica y regional.

3.1. AIE MED Transversalidad La Iguaná. Corresponde a la transversalidad que estructura la Quebrada La Iguaná entre el río y el área de influencia del Túnel de Occidente. Le corresponde la articulación entre el desarrollo de la AIE MEDRío y las acciones que equilibran los territorios de borde, bajando la presión urbanizadora y respetando las condiciones propias de la diversidad urbana asociadas a los cambios de pendiente. Particularmente, a esta área le corresponde la articulación con los proyectos de infraestructura de escala regional, metropolitana y municipal, incluyendo acciones en cuanto a la movilidad en relación con las conexiones transversales y longitudinales. A través de la implementación del Proyecto Urbano Integral –PUI- La Iguaná, definirá intervenciones en torno al centro logístico o puerta urbana, al espacio público, a los equipamientos y a la vivienda.

Dada la cantidad de instituciones de educación superior, la vocación de generación de conocimiento y la importancia ambiental de las áreas adyacentes al cerro El Volador, se genera la oportunidad de estructurar un “distrito de educación” con la participación de las instituciones educativas de la zona, que propicie la creación de un eje de educación e innovación, siendo este un elemento dinamizador de lo urbano y articuladores entre la AIE MEDRío y la AIE MEDTransversalidad Iguaná.

3.2. AIE MED Transversalidad Santa Elena. Esta Área de Intervención Estratégica corresponde a la transversalidad que estructura la Quebrada Santa Elena entre el río y el límite urbano al oriente. A las transversalidades les corresponde la articulación entre el desarrollo de la AIE MEDRío y las acciones que equilibran los territorios de borde bajando la presión urbanizadora, pasando por la diversidad de situaciones urbanas que se asocian a las condiciones derivadas de los cambios de pendiente. Particularmente, a esta área le corresponde la articulación del Distrito de Medellín con el desarrollo hacia la región cercana del oriente, articulando los proyectos de infraestructura de escala regional, metropolitana y municipal.

Incluirá acciones que permitirán integrar el Suelo Rural al espacio metropolitano, que acoja funciones de protección ecológica, abastecimiento alimentario, regulación hidrológica y admita procesos regulados y localizados de urbanización. Consolidará un Subsistema de espacio público que

desestime la expansión, controlando la suburbanización y protegiendo las áreas de valor paisajístico y ambiental.

Artículo 68. Instrumentación de las Áreas de Intervención Estratégica. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 113 y 114 de la Ley 388 de 1997, las áreas de intervención estratégica definidas en el artículo 60 equivalen a Actuaciones Urbanas Integrales, las cuales se desarrollarán mediante macroproyectos, según lo establecido en el subsistema de planificación complementaria del presente acuerdo.

Artículo 69. Objetivos comunes de los Macroproyectos. El proceso de planificación de las áreas de intervención estratégica deberá, incorporar los siguientes objetivos, en consonancia con el marco estratégico del Plan.

1. Objetivo general. Desarrollar las Áreas de Intervención Estratégica, definiendo el Sistema Público y Colectivo, el Sistemas de Ocupación y aplicando las disposiciones de los Sistemas Institucionales y de Gestión.

2. Objetivos específicos.

2.1. Definir el sistema estructurante de manera integral y coherente para cada macroproyecto.

2.2. Planificar cada macroproyecto articulado con su contexto inmediato y los demás macroproyectos.

2.3. Desarrollar bajo la multiescalaridad en el ejercicio de planificación cada macroproyecto.

2.4. Aplicar la política de protección a moradores donde se requieran procesos de reasentamiento, favoreciéndolo en sitio, y la garantía de permanencia de las actividades económicas y productivas siempre que esté en armonía con la norma general del POT.

2.5. Articular los instrumentos planificación, gestión y financiación.

2.6. Establecer el sistema de gestión del macroproyecto.

2.7. Mitigar los impactos generados por los proyectos de infraestructura.

2.8. Promover e integrar las acciones sectoriales del municipio de las que trata el parágrafo 1 del artículo 113 de la Ley 388 de 1997.

2.9. Contemplar el desarrollo de acciones que permitan soluciones integrales y coordinadas de cada macroproyecto, entre ellas estrategias integrales para la gestión del riesgo, natural, tecnológico, social y económico, para ello; en caso de requerirse, los Macroproyectos podrán realizar estudios de amenaza o riesgo de detalle que permitan definir su categoría, su mitigabilidad y las obras de mitigación.

2.10. Vincular al proyecto las diversas instancias públicas, privadas y comunitarias.

TÍTULO 6. SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO

Artículo 70. Sistema Público y Colectivo. Este sistema hace parte del sistema físico espacial y a su vez se compone de los siguientes Subsistemas:

1. Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro.
2. Equipamientos.
3. Patrimonio Cultural Inmueble.
4. Servicios Públicos.
5. Movilidad.

CAPÍTULO 1. SUBSISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO

Artículo 71. Definición. Del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro. El Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, corresponde al espacio público efectivo de carácter permanente, destinado a la recreación, esparcimiento, ocio y encuentro ciudadano, adscritos al uso colectivo, cuya generación o adecuación son producto de la intervención directa del hombre y según el carácter, cobertura, valoración cultural o patrimonial y actividad a la cual se destinan, prestan diversos servicios a la población cumpliendo funciones ecológicas, ambientales y sociales.

Son espacios representativos por sus características singulares de localización y por su peso en la conformación de las diferentes estructuras que componen el territorio; por lo tanto, posibilitarán bajo un enfoque diferencial y de género, el reconocimiento de la heterogeneidad cultural, pluralidad y diversidad de grupos poblacionales, según sus especificidades, formas de habitar y utilizarlos, con el fin de garantizar la seguridad pública ser incluyentes para personas en situación de discapacidad, cognitiva y/o física y todo tipo de población, posibilitando la construcción social, el encuentro y el esparcimiento colectivo.

El subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro se asocia a la estructura ecológica principal y complementaria, pretendiendo alcanzar una relación armónica entre el hombre y la naturaleza, especialmente en las áreas de mayor presión sobre los servicios ecosistémicos, las áreas de amenaza por movimientos en masa e inundaciones y avenidas torrenciales, así como las áreas de mayor potencial para el encuentro ciudadano.

Así mismo, muchos de los espacios públicos de esparcimiento y encuentro poseen valor e importancia en la conformación histórica de la ciudad, en la apropiación ciudadana y en su reconocimiento como símbolo de valor cultural, estético y urbanístico, también hacen parte de este subsistema, las áreas verdes asociadas a espacios públicos articuladores y de encuentro, que a su vez conforman el sistema de espacio público verde urbano. Ver mapa 14, denominado “Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro existente” y mapa 15, denominado “Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro proyectado”.

Parágrafo. Los mapas y tablas del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro protocolizados con el presente acuerdo, se consideran ilustrativos. El inventario podrá ser actualizado permanentemente; por lo tanto el mapa 14, denominado “Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Existente”, es dinámico, y se actualizará y ajustará por razones de inconsistencias gráficas y por la incorporación de nuevas áreas producto de cesión obligatoria de los procesos de urbanización y construcción, dación en pago o adquisición y demás situaciones según lo establecido en el artículo 190 del Decreto Ley 019 de 2012, o las demás normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.

SECCIÓN 1. CLASIFICACIÓN DEL SUBSISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y EL ENCUENTRO

Artículo 72. Conformación del Subsistema. El subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro categoriza de acuerdo con su naturaleza y función -dominio, función, valor de uso, características formales y tipológicas- y según su jerarquía cobertura tamaño/escala y localización, tal como se ilustra a continuación:

Según Su Naturaleza Y Función		Según Su Jerarquía Y Cobertura	
		3. Tamaño/Escala	↩ 93

1. Dominio	2. Función, Valor De Uso, Características Formales Y Tipológicas		Orden	Nivel	Orden	Nivel	
BIENES DE USO PÚBLICO. ÁREAS LIBRES DEL EQUIPAMIENTO PÚBLICO 1.3.ÁREAS LIBRES PRIVADASDE USO PÚBLICO	PARQUE	Ecoparque Ecoparque de cerros y otros elementos del sistema orográfico Ecoparque de quebrada y otros cuerpos de agua 2.1.1.3. Ecoparque para mitigación del riesgo 2.1.1.4. Ecoparque de borde	3.1 PRIMER ORDEN O GENERAL	3.1.1 Nivel Regional /Metropolitano.	3.2 SEGUNDO ORDEN O LOCAL	3.2.1 Nivel Zonal / Corregimental	4.1. RIO
		2.1.2. Parque Recreativo Parque recreativo pasivo Parque recreativo pasivo					
	2.2 PARQUE CÍVICO					3.2.2. Nivel Comunal/ Suburbano Nivel 1.	4.2 LADERA
	2.3. PLAZA	Plazoleta Plazuela		3.1.2 Nivel Municipal		3.2.2. Nivel Comunal/ Suburbano Nivel 1.	4.3 BORDE
	2.4. ZONA VERDE RECREACIONAL					3.2.3 Nivel barrial / Suburbano Nivel 2.	4.5. RURAL
	2.5.MIRADOR PANORAMICO					Nivel vecinal / veredal.	

Subsección 1. Categorías del Subsistema según su Naturaleza y Función

Artículo 73. Según su dominio. Comprenden las siguientes subcategorías:

1. Bienes de uso público. Áreas destinadas al uso general y directo de todos los habitantes, los cuales hacen parte de cualquiera de las categorías y subcategorías del subsistema de espacio público de esparcimiento y

encuentro, tales como: parques, parques cívicos, plazas, zonas verdes recreacionales, miradores panorámicos urbanos y rurales.

Se consideran como bienes de uso público, los entregados en cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, los espacios que por formación urbanística han sido de dominio público por uso y costumbre, así como los bienes propiedad del Distrito de Medellín y sus entes descentralizados, adquiridos a cualquier título traslativo de dominio destinados al uso público; igualmente aquellas áreas en las cuales, aún sin que haya mediado cesión o entrega voluntaria de su propietario, sean destinados como espacio público y figuren como tales en los planos adoptados como parte integrante de los procesos de Legalización y Regularización Urbanística.

2. Área libre del equipamiento público. Corresponden a las áreas libres para el encuentro y el esparcimiento ciudadano que hacen parte del suelo destinado a equipamiento y que sin perder su destinación, son contabilizados dentro del índice de espacio público efectivo, siempre y cuando, cumplan con las características de ser de dominio público, tener libre tránsito, acceso y ser espacio de permanencia y recreación pasiva, las cuales se clasifican en cualquiera de las categorías y subcategorías del subsistema: parques, parques cívicos, plazas, zonas verdes recreacionales y miradores panorámicos, urbanos y rurales.

3. Área libre privada de uso público. Corresponden a las áreas comunes de las urbanizaciones abiertas, sin restricciones de acceso, con libre tránsito para la comunidad en general, las cuales se han consolidado como bienes de uso de la ciudadanía. Dichas áreas no cuentan necesariamente con una destinación como bienes de uso público y tampoco corresponden a suelos propiedad del Distrito de Medellín; su sostenimiento y mantenimiento es responsabilidad de sus propietarios.

Estas áreas cumplen una función en la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden por tanto, los límites de los intereses individuales y que por su calidades espaciales y localización, se consideran áreas representativas de la Ciudad desde el punto de vista urbanístico, paisajístico y ambiental; las cuales son usadas como sitios de encuentro, esparcimiento colectivo; consideradas como espacios de atraktividad y apropiación; por consiguiente podrán contabilizarse en el índice de espacio público efectivo, siempre y cuando se encuentren integradas directamente al espacio público circundante, pueda ingresarse y recorrer libremente por las personas y disponer de espacios para la permanencia y la recreación.

Artículo 74. Según su función. Los espacios públicos de esparcimiento y encuentro se clasifican según su valor de uso, características formales y tipológicas en:

1. Parque. Es un espacio al aire libre destinado a la recreación, contemplación y contacto con la naturaleza, así como a la recreación pasiva y activa. En este espacio abierto predominan los valores paisajísticos, naturales y la presencia de vegetación, que en su conjunto prestan servicios ambientales fundamentales para la ciudad. Hacen parte de esta categoría los Ecoparques y Parques Recreativos que presentan las siguientes características:

1.1. Ecoparque. Es un espacio público constituido por elementos propios de la naturaleza donde se pretende mantener la biodiversidad, conservación y restauración del ecosistema, por tanto, el acceso y disfrute público de sus valores naturales está condicionado a la recreación pasiva, contemplación, ocio y encuentro ciudadano. Complementariamente, puede presentar actividades relacionadas con la educación ambiental, ecoturismo, cultura, actividades económicas y sociales enfocadas a la conservación de la naturaleza. Igualmente pueden asociarse a elementos de la Estructura Ecológica Principal y áreas de extracción minera, entre otros. Integran esta subcategoría las siguientes tipologías: Ecoparque de Cerros y otros elementos del sistema orográfico, Ecoparque de Quebrada y otros cuerpos de agua, y Ecoparque para la mitigación del riesgo, los cuales se definen a continuación:

a. Ecoparque de Cerros y otros elementos del sistema orográfico. Espacio público asociado a cerros, cuchillas y otras geoformas, que tienen funciones de contención de la urbanización, orientan el crecimiento urbano hacia zonas apropiadas, mejoran la calidad de vida de las comunidades y contribuyen a la conservación, preservación y restauración de funciones ecosistémicas, con énfasis en la contemplación y la recreación pasiva.

b. Ecoparque de Quebrada y otros cuerpos de agua. Espacio público destinado a la protección y conservación ecológica del recurso hídrico, al disfrute y goce pasivo de sus calidades ambientales y paisajísticas, donde las intervenciones serán mínimas para garantizar el acceso, recorridos y permanencia de la comunidad.

c. Ecoparque para la mitigación del riesgo. Áreas asociadas a las zonas de alto riesgo no mitigables por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales, con previos procesos de reasentamiento, las cuales pueden ser adecuadas como espacios públicos para la recreación pasiva. También se consideran potenciales las áreas que estén asociadas a la incorporación

preventiva de zonas de alta amenaza por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales.

d. Ecoparque de borde: De conformidad con el Acuerdo Municipal 39 de 2.008, “Por medio del cual se desarrolla la política pública ambiental de intervención integral en laderas y bordes para la sostenibilidad ambiental del Municipio de Medellín en sus zonas rurales y urbanas con la creación de ecoparques, involucrando los aspectos ambientales, educativos, sociales, culturales, turísticos y económicos”, estarán constituidos por ecoparques de quebrada y otros cuerpos de agua, de cerro y otros elementos del sistema orográfico y ecoparques para la mitigación del riesgo. Serán espacios que aprovechen los valores naturales del borde para la creación de espacios de encuentro, sin ir en detrimento de los valores naturales y considerando las restricciones ambientales y constituyéndose como contenedores de la urbanización y expansión urbana.

Pretenderán conservar y generar coberturas vegetales protectoras de las áreas de borde, con el objeto de visibilizarlas, asegurando para la población espacios abiertos con funciones climáticas, hidrológicas, recreativas y paisajísticas y contribuyendo con la generación de la conectividad ecológica entre las áreas de interés estratégico, localizadas en la zona rural y los corredores biológicos de gran importancia en la zona urbana. Su generación hará parte de la estrategia territorial del cinturón verde metropolitano para el ámbito de borde urbano rural municipal. En el ámbito de borde urbano rural, se convierten en los principales elementos de articulación de la ciudad con su entorno.

1.2. Parque Recreativo. Espacio público asociado a los elementos constitutivos artificiales o construidos producto de los desarrollos urbanísticos y constructivos con fines recreativos, de ocio y esparcimiento. En cuanto a su articulación con la conectividad ecológica, y con el papel que cumplan dentro de las redes ecológicas urbanas, deberán tener un aumento paulatino de sus áreas verdes y aumentar su biodiversidad. Integran esta subcategoría las siguientes tipologías: Parque Recreativo Pasivo y Parque recreativo Activo.

a. Parque Recreativo Pasivo. Área libre para la recreación pasiva el cual presta servicios para el sector residencial. Podrá disponerse en forma lineal asociado a vías conformando un corredor verde. Se caracteriza por el predominio de elementos naturales, dotación de amoblamiento urbano y senderos peatonales, favorable para la recreación pasiva, ocio y contemplación sin instalaciones ni escenarios para la recreación activa. Podrán cumplir funciones ambientales como regulación microclimática, infiltración de aguas lluvias, hábitat de fauna entre otras.

b. Parque Recreativo Activo. Área libre destinada a la recreación pasiva y activa el cual puede contar con escenarios para la práctica deportiva y recreativa informal no competitiva. Podrán cumplir funciones ambientales como regulación microclimática, infiltración de aguas lluvias, hábitat de fauna entre otras.

2. Parque Cívico. Espacio que actúa como centro cívico y representativo de su entorno, resultante de la agrupación de edificios alrededor de un espacio libre. Se diferencia de la plaza porque la vegetación desempeña un papel especial en función de ambientar los elementos arquitectónicos; este factor ambiental hace que genere áreas de descanso o recreación pasiva en sus ejes verdes conservando parte de su área como zonas duras, útil para la realización de encuentros colectivos, expresiones artísticas, ferias y encuentros culturales. Son espacios abiertos, creados para el uso colectivo, con funciones cívicas, ceremoniales u ornamentales, ampliamente reconocidas, por su valor histórico y cultural. Hacen parte de la conformación histórica tanto de la ciudad como de sectores particulares, considerados de valor por su representatividad histórica y cultural, permanencia en el tiempo, simbolismo y relación con otros sitios.

3. Plaza. Lugar público resultante de la agrupación de edificios en torno a un espacio libre; es el espacio público de mayor representatividad bien sea por sus características singulares de localización, por su peso en la conformación de la estructura del desarrollo territorial o por los valores culturales que contiene o representa. Integran esta subcategoría las siguientes tipologías: Plazuela y Plazoleta, las cuales se definen a continuación:

3.1. Plazuela. Espacio abierto de menor tamaño y jerarquía que la plaza, que comparte con esta, la predominancia de los elementos arquitectónicos que la conforman, siendo un espacio conformado con fachadas contenedoras.

3.2. Plazoleta. Espacio libre de menor tamaño y jerarquía que la plazuela, no posee una connotación de uso masivo; es el espacio público donde prevalecen los elementos arquitectónicos que la conforman y componen, estableciendo relaciones más próximas entre los edificios, el espacio público y los usuarios. Asociada generalmente a espacios barriales o pequeños espacios de centralidades, actúa como generador del espacio público.

4. Zona Verde Recreacional. Corresponde a espacios públicos con predominio de vegetación relacionada con árboles, arbustos y cobertura de piso, combinada para uso de jardines, con una mínima proporción de pisos duros y amoblamiento urbano necesarios para su apropiación y disfrute en

función de la recreación pasiva/contemplativa, de manera que se garantice su accesibilidad y vinculación a la malla urbana.

Estos espacios podrán contribuir (según su tamaño, en especial aquellos mayores de 6.400,00 metros cuadrados), a las funciones ecológicas y ambientales tales, como la mitigación del ruido, la disminución de temperatura ambiental, la absorción de partículas contaminantes en el aire y la infiltración del agua; así como también a la biodiversidad representativa del territorio municipal. Deberán aportar, además, a la consolidación de la estructura verde en el paisaje urbano.

No hacen parte de esta categoría las zonas verdes asociadas a la sección pública de las vías, ni las zonas verdes que hacen parte de la mancha de inundación a las corrientes naturales de agua definidas en la mancha de inundación para una creciente con un periodo de retorno de 100 años. Solo las zonas verdes recreacionales y las demás categorías definidas dentro del sistema de espacio público de esparcimiento y encuentro, se tendrán en cuenta en la contabilización del espacio público efectivo de ciudad de conformidad con las disposiciones nacionales.

5. Mirador Panorámico. Son lugares para la recreación contemplativa vinculados al sistema orográfico y asociado a los corredores de movilidad de la red vehicular, peatonal, senderos y caminos de valor histórico y patrimonial, los cuales podrán contar con superficies duras, amoblamiento de comunicación, organización, ambientación, recreación, servicio, salud, higiene y seguridad, en materiales acordes con el contexto y en función de las características naturales, ambientales y paisajísticas del entorno donde se emplazan. Espacio público que por su localización estratégica y las visuales que ofrece sobre el territorio, presenta valores paisajísticos que se convierten en referente para la población y pueden localizarse en suelo urbano y rural.

Subsección 2. Categorías del Subsistema según su Jerarquía y Cobertura

Artículo 75. Categorías del Subsistema según tamaño y escala. Integran esta categoría los de Primer Orden o General y Segundo Orden o Local:

1. Primer Orden o General. Hacen parte de este orden los espacios públicos de alta jerarquía de nivel regional, metropolitano y municipal las cuales se definen a continuación:

1.1. Nivel Regional y Metropolitano. Hacen parte de este nivel los espacios públicos de esparcimiento y encuentro que tienen una superficie superior a 50

ha, que ofrecen características de alta jerarquía y de impacto supramunicipal; asimismo comprenden algunas de las áreas de interés estratégico. Además de sus funciones de esparcimiento y encuentro son áreas llamadas a cumplir funciones de conservación, mejoramiento ambiental y contención de la expansión urbana, razón por la cual configuran nodos potenciales de la red ecológica considerándose sus beneficios ambientales como un aporte de carácter regional.

1.2. Nivel Distrital. Conforman este nivel los espacios públicos de esparcimiento y encuentro de alta jerarquía o significativo impacto municipal (urbano y rural) establecidos para la recreación de los habitantes de la ciudad. Su localización será preferiblemente en el área de influencia de las vías de alta jerarquía sobre los principales corredores de transporte masivo y colectivo asociados a centralidades y equipamientos de jerarquía municipal, preferiblemente ubicados en el ámbito río, en el borde urbano y borde rural con un área de influencia definida por un radio mayor a 3.600,00 metros y con una superficie entre 10 ha. y 50 ha.

2. Segundo Orden o Local. Hacen parte de éste Orden, espacios públicos de baja jerarquía, de nivel zonal, corregimental, comunal/suburbano nivel 1, barrial/ suburbano nivel 2, vecinal y veredal.

2.1. Nivel Zonal / Corregimental. Conforman este grupo los espacios públicos de esparcimiento y encuentro que atienden las necesidades colectivas de la población correspondiente a una zona y a los suelos urbanos de los corregimientos. Su localización se presenta preferiblemente en los corredores o centralidades zonales y corregimentales asociados a equipamientos de cobertura zonal. Su acceso se presenta a través de vías secundarias o colectoras, asociados a sistemas de transporte masivo, colectivo y no motorizado. Por su nivel de convocatoria, pueden contener elementos espaciales aptos para actividades recreativas activas, culturales y comunitarias con un área de influencia definida por un radio inferior a 1.800 metros y con una superficie entre los 50.000 y 100.000 m².

2.2. Nivel Comunal/ Suburbano Nivel 1. Conforman este nivel los espacios públicos de media jerarquía o impacto urbano que atienden las necesidades colectivas de la población de la comuna o centralidades suburbanas nivel 1 en el suelo rural. Hacen referencia a los espacios públicos de esparcimiento y encuentro, con áreas verdes menores o de carácter lineal y puntual con un área de influencia definida por un radio de 900,00 metros y una superficie entre los 10.000,00 y 50.000,00 m².

2.3. Nivel Barrial / Suburbano Nivel 2. Conforman este nivel los espacios públicos de menor jerarquía o impacto urbano de proximidad y complementario a la vivienda que ofrecen oportunidades de recreación, esparcimiento e intercambio social a escala barrial, interbarrial, o centralidades suburbanas del nivel 2 en el suelo rural. Se localizan preferiblemente en las centralidades barriales y suburbanas, circundado por vías peatonales y vehiculares para permitir su accesibilidad con un área de influencia definida por un radio de trescientos metros 300,00 m. y con una superficie entre los 3.000,00 y 10.000,00 m².

2.4. Nivel Vecinal / Veredal. Conforman este grupo los espacios públicos de esparcimiento y encuentro colectivo de proximidad a la vivienda, de baja jerarquía o impacto territorial, que prestan servicios al sector residencial y tienen por objeto resolver las necesidades básicas de descanso y esparcimiento al aire libre de la población residente, cuyo ámbito de influencia es definido por un radio inferior a 100,00 m. metros, accesibles mediante itinerarios peatonales, que no superen los 5 minutos de desplazamiento a pie y por medio de senderos peatonales y vías de servicio. Se constituyen en áreas de juego y esparcimiento con una superficie entre 1.000 y 3.000 m².

Artículo 76. Categorías del Subsistema según Localización. Integran esta categoría las siguientes subcategorías asociadas a los ámbitos territoriales: Río, Ladera, Borde y Rural.

1. Ámbito Río. Espacios públicos centrales situados en la ribera del Río y en el Centro Metropolitano, inscritos en el Área de Intervención Estratégica MEDRío, que favorecen el contacto entre el río y los ciudadanos dentro de la zona conurbada del valle. Sus funciones son las de rescatar los valores naturales como cualificadores del paisaje y prestadores de servicios ambientales, asegurar la apropiación comunitaria y la revaloración del carácter cívico, histórico y representativo del centro de la ciudad, mejorando las condiciones de accesibilidad al río y su calidad ambiental, involucrando el manejo del agua, las coberturas vegetales y conservando los valores patrimoniales en su diseño.

Se concibe como el epicentro del espacio público metropolitano y la oportunidad de restituir los valores ambientales y urbanísticos fortaleciendo las infraestructuras urbanas de soporte sobre el corredor longitudinal, mejorando su cualificación espacial y funcional. En este ámbito prevalecerán las categorías de los espacios de Primer Orden o General como los Parques del Río, ecoparques, parques recreativos metropolitanos, plazas y parques cívicos de mayor reconocimiento y representatividad; escenario tanto para eventos

festivos de escala metropolitana como encuentros cotidianos de los ciudadanos del Valle de Aburrá.

2. Ámbito Ladera. Espacios públicos asociados a barrios residenciales consolidados, concebidos como estructurantes en el espacio público a escala local; propician el reconocimiento y disfrute escénico enriqueciendo el paisaje de las laderas. Predominan los espacios públicos de Segundo Orden o Local que buscan cubrir las necesidades de esparcimiento y encuentro a nivel vecinal, barrial y comunal.

En este ámbito, se implementarán acciones para el incremento de los índices de espacio público de esparcimiento y encuentro con prevalencia de parques recreativos y ecoparques de quebrada y otros cuerpos de agua; Miradores Panorámicos predomina la generación de espacios de encuentro como parques, plazas y zonas verdes recreacionales para consolidar las centralidades existentes y emergentes, que permitan su articulación y animación urbana, cualificando los espacios públicos y reforzando las condiciones paisajísticas y ambientales de este ámbito. Prevalecerán las categorías de ecoparques de quebrada y para la mitigación del riesgo, los parques de recreación pasiva, los parques cívicos y miradores panorámicos.

3. Ámbito Borde. Áreas de uso público periféricos con fines recreativos de Orden General o Local, localizados en el Área de Intervención Estratégica Borde Urbano Rural, destinados a suplir deficiencias locales de esparcimiento y encuentro; cumplen una función de transición entre las estructuras naturales y artificiales del suelo urbano y rural, así como de sellado del límite urbano en áreas vulnerables a la ocupación informal y en aquellas sujetas a amenazas y riesgos naturales, las cuales buscan desestimular la expansión, controlando la suburbanización y protegiendo las áreas de valor paisajístico y ambiental generando apropiación pública. En este territorio se pretende consolidar un sistema de ecoparques de borde con el fin de proteger las áreas de valor paisajístico y ambiental. Prevalecerán las categorías de ecoparques (de quebrada y otros cuerpos de agua, de cerro y otros elementos del sistema orográfico y para la mitigación del riesgo), los miradores y parques de recreación pasiva.

4. Ámbito Rural. Son espacios naturales intervenidos de manera sostenible, y construidos como lugares de esparcimiento y encuentro destinados por su reconocimiento al disfrute colectivo, la recreación pasiva, al ecoturismo, al equilibrio, la sostenibilidad ambiental y al desarrollo social de las comunidades que lo usufructúan. En su mayoría son puntos de intersección y de intercambio que utilizan la base natural del territorio como verdadero estructurante de los usos y formas de ocupación; basan su singularidad en las costumbres y

características culturales de la población permanente y flotante que le da significación y reconocimiento público.

Prevalecerán las categorías de los ecoparques en todas sus subcategorías, los miradores panorámicos y los espacios de integración comunitaria tales como, plazas y parques recreativos que complementan y consoliden las centralidades veredales y suburbanas como espacios de esparcimiento y encuentros cotidianos de la población residente y visitante.

SECCIÓN 2. Criterios de Manejo del Subsistema.

Artículo 77. Objetivos y estrategias para la intervención en el subsistema.

La gestión y actuaciones en el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro se enmarcarán en los siguientes objetivos:

- 1.** Fortalecer la legibilidad, la identidad espacial y el paisaje mediante el diseño, la recuperación y la renaturalización del espacio público, de forma que sus elementos contribuyan a construir y reconocer el carácter diverso del territorio distrital, integrando valores ambientales, culturales y de memoria colectiva y articulando la red de espacios públicos con la infraestructura verde y azul, conforme los lineamientos del Plan de Renaturalización Distrital y con la infraestructura del cuidado del territorio.
- 2.** Desarrollar actuaciones orientadas a proteger, mejorar y ampliar el espacio público, velando por su preservación en superficie y por las condiciones ambientales de su entorno, incrementando de manera equitativa en el territorio los indicadores cuantitativos y cualitativos de espacio público, de forma tal que el uso y disfrute común prevalezcan sobre el interés particular.
- 3.** Orientar el diseño, la localización y la gestión del espacio público para que funcione como infraestructura multifuncional del cuidado, de manera que cada intervención garantice la posibilidad de albergar las necesidades de distintos grupos poblacionales, así como condiciones de proximidad, accesibilidad, estancia y continuidad respecto a los servicios esenciales.
- 4.** Direccionar todos los tipos de actuación del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro al reconocimiento y acogida de la diversidad de grupos poblacionales y de sus formas de habitar, utilizar y significar el espacio público, de modo que los proyectos y actuaciones consoliden espacios efectivamente incluyentes para todos los grupos poblacionales, favorezcan sus imaginarios culturales, promuevan la convivencia y potencien el esparcimiento colectivo como componentes centrales de la vida en el territorio.

5. Incorporar en todos los tipos de actuación del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, un enfoque de inclusión con carácter diferencial poblacional y de cuidado, que garantice que las personas en y/o con discapacidad (incluidas personas de talla baja, invidentes, sordas y con múltiples discapacidades), así como niños, niñas y adolescentes, mujeres, personas mayores y sus cuidadores, accedan y se beneficien del espacio público en condiciones de igualdad, equidad, accesibilidad y seguridad frente al conjunto de la población.

6. Propender, dentro de las competencias del Distrito y en el marco de lo establecido en la Constitución y las leyes, por el aprovechamiento bajo superficie y del espacio aéreo para la generación de espacio público y otras infraestructuras públicas, para contribuir a los indicadores del subsistema.

7. Orientar el manejo ambiental del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro hacia la sostenibilidad de sus bienes y servicios ambientales.

8. Conservar, fortalecer y establecer cobertura vegetal multiestrato en el espacio público para conservar y restablecer la calidad ecosistémica del Distrito.

9. Propender por el mejoramiento de la calidad visual del fondo escénico de la ciudad por medio del manejo de la vegetación.

Artículo 78. Criterios Generales del Subsistema. Para el manejo integral e intervenciones en el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, deberán aplicarse los siguientes criterios generales:

1. Las actuaciones en el espacio priorizarán el soterramiento progresivo de las redes aéreas de servicios públicos, en coordinación con los operadores de las redes.

2. Bajo la superficie de los elementos del espacio público efectivo, el Distrito podrá implementar las modalidades de administración y aprovechamiento económico en el marco de lo establecido en el presente acuerdo, el Acuerdo Municipal 50 de 2015 o las normas que lo modifiquen, sustituyan o adicionen, así como la demás reglamentación de este instrumento. En ningún caso, podrán disminuirse los metros cuadrados, ni alterarse las condiciones de uso y disfrute del espacio público efectivo.

3. En el espacio aéreo de los bienes de uso público y fiscales, podrán desarrollarse proyectos puntuales para la generación espacios públicos y de

servicios complementarios, previos estudios de viabilidad técnica y de impacto urbanístico, técnico y ambiental para evitar afectaciones en el paisaje y en los elementos constitutivos del espacio público de esparcimiento y encuentro.

4. En el marco de los procesos de reasentamiento, podrán incorporarse las zonas de riesgo alto no mitigable, al subsistema de espacio público, mediante la generación de ecoparques, siempre y cuando se realicen los estudios de riesgo de detalle respectivos y se ejecuten las obras de mitigación y demás medidas requeridas, según el fenómeno amenazante. Esta disposición será aplicable también para los proyectos de espacio público sobre áreas de riesgo alto mitigable y de riesgo medio. En todo caso, los estudios y las medidas derivadas deberán avalarse por las dependencias e instancias establecidas en el Decreto Distrital 265 de 2022 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

5. Todas las actuaciones en los elementos constitutivos del subsistema implementarán acciones para fortalecer y consolidar la cobertura vegetal en el espacio público, de forma que se favorezca la fijación de dióxido de carbono - CO₂- y otros contaminantes atmosféricos, la purificación del aire, la infiltración del agua en el suelo, la regulación del microclima (vientos, temperatura, lluvias) y la disminución de las islas de calor y de la contaminación acústica, contribuyendo a la recuperación de la calidad ecosistémica y al embellecimiento del paisaje como medidas de adaptación y mitigación basadas en ecosistemas.

6. Las actuaciones en el Subsistema deberán generar zonas verdes funcionales para la conectividad ecológica y la rehabilitación del suelo, priorizando los espacios públicos sensibles y de especial protección de acuerdo a la zonificación acústica (ecoparques, parques recreativos, zonas verdes recreacionales y plazoletas), las áreas donde se presenta el fenómeno de islas de calor, los elementos de la Estructura Ecológica Principal, las áreas con déficit de espacio verde urbano por habitante y las áreas con aporte funcional a la conectividad ecológica. Lo anterior en armonía con los lineamientos de gestión de la conectividad ecológica relacionados en el Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático, desarrollados en el presente acuerdo.

7. Las diferentes entidades competentes, tanto públicas como privadas, que realicen actividades de infraestructura física, silvicultura urbana, paisajismo y ornato, deberán desarrollar acciones de acompañamiento social y educativo, tendientes a la conservación, apropiación del espacio público; estas

actividades deberán realizarse antes, durante y después de la intervención física respectiva.

8. Diseñar e implementar alternativas de Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible en el espacio público, para la disminución de la brecha hídrica, conforme los lineamientos de la reglamentación específica propuesta relacionada en el capítulo del Sistema de Gestión Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático, que contemple la recuperación o regeneración de espacios verdes, transformación de pisos duros por espacios verdes con cobertura vegetal y/o superficies permeables o semipermeables, así como el aprovechamiento del agua lluvia, como medida basada en gestión mixta.

9. En el diseño, adecuación, mejoramiento o intervención de los espacios públicos nuevos y existentes, se deberán incorporar acciones orientadas a reducir la exposición al ruido ambiental y facilitar la implementación de barreras acústicas, como medida de mitigación de la contaminación sonora, en concordancia con la zonificación acústica vigente.

10. Integrar la gestión del Subsistema de Espacio Público con la estructura ecológica y las estrategias de adaptación al cambio climático, de modo que toda actuación en el espacio público incorpore Soluciones Basadas en la Naturaleza articuladas a la infraestructura verde, azul y gris conforme a los lineamientos del Plan de Renaturalización de Medellín, favoreciendo la reducción de riesgos, la mejora del microclima, la resiliencia climática del territorio y el fortalecimiento de la conectividad ecológica

11. La selección, establecimiento e intervención sobre la vegetación deberán dar cumplimiento a la reglamentación vigente sobre flora y fauna amenazada, a las vedas y resoluciones expedidas por la autoridad ambiental competente y el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, así como a las especificaciones técnicas y reglamentaciones específicas vigentes, en particular el Plan de Silvicultura Urbana, el Manual de Silvicultura Urbana y los conceptos del Comité Técnico Interinstitucional de Silvicultura Urbana y Paisajismo, articulado al Sistema de Gestión Ambiental de Medellín –SIGAM–

12. Establecer un modelo de gestión y gobernanza del Subsistema basado en la corresponsabilidad entre el Estado, el sector privado y la ciudadanía, que fortalezca los mecanismos de planeación, seguimiento y evaluación señalados en el documento de Seguimiento y Evaluación, regule el aprovechamiento económico del espacio público en armonía con su función social y ambiental, e incorpora herramientas de gestión inteligente de la infraestructura y de la operación del espacio público, orientado a su sostenibilidad física, funcional y financiera en el tiempo.

13. En las diferentes intervenciones que se hagan en el subsistema, independientemente de la actuación, se deberán incorporar estrategias de construcción sostenible orientadas a disminuir los efectos de las islas de calor, mediante el uso de superficies termorreguladoras, materiales y revestimientos aislantes y mobiliario de baja absorción térmica, como medidas de adaptación basada en infraestructura, con base en la reglamentación específica de construcción sostenible propuesta relacionada en el capítulo del Sistema de Gestión Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático, como medidas de adaptación basada en infraestructura.

14. Implementar estrategias de construcción sostenible en el espacio público, de acuerdo con los lineamientos de la Política Pública del Área Metropolitana del Valle de Aburrá -AMVA-, y la reglamentación específica de construcción sostenible propuesta relacionada en el capítulo del Sistema de Gestión Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático con el fin mejorar las especificaciones de construcción y equipamiento de instalaciones públicas que toleren las condiciones adversas ocasionadas por el cambio y la variabilidad climática, como medidas de adaptación basada en infraestructura y de mitigación basada en transición y eficiencia energética.

15. El espacio público existente ubicado en zonas de riesgo medio podrá ser objeto de adecuaciones urbanísticas una vez se implementen las recomendaciones y las obras derivadas de los estudios de detalle, siempre que dichas actuaciones hayan sido contempladas en los estudios. En estas áreas será posible ejecutar actuaciones de mejoramiento o adecuación del espacio público. Estas condiciones no aplican para las zonas clasificadas con riesgo medio por inundaciones y/o avenidas torrenciales que se encuentren dentro de la faja de retiro de una corriente natural de agua, donde rigen criterios específicos de manejo y restricción.

16. Las áreas de espacio público proyectado según el mapa 15 protocolizado con el presente acuerdo, podrán ser objeto de actuaciones urbanísticas en el marco de los aprovechamientos y obligaciones del polígono de tratamiento respectivo, siempre y cuando no coincidan con los elementos de la estructura ecológica principal y ni con los suelos de protección por amenaza y riesgo en los términos de lo establecido en los títulos 3 y 4 del presente componente general. En estos casos, se priorizará el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas mediante cesión de suelo en sitio, siempre y cuando cumpla con las demás normas y reglamentaciones en materia de áreas de cesión.

17. Las dependencias del conglomerado con competencias para la generación de elementos que constituyen espacio público, deberán realizar una

priorización de los elementos a adquirir incorporados en el espacio público proyectado considerando su impacto dentro de la red de espacios públicos, el programa de ejecución de presente acuerdo y las metas del Plan Distrital de Desarrollo correspondiente, con el fin de establecer la pertinencia de su adquisición.

18. Para los espacios públicos declarados Bienes de Interés Cultural y los que se ubiquen en sus zonas de influencia y los tratamientos de conservación correspondientes, aplicarán los criterios de manejo de la presente sección y los criterios de manejo que resulte aplicables del Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble.

19. La implementación del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro se orientará por los criterios de calidad y cobertura, los cuales se materializan de manera integral mediante el establecimiento de un sistema de indicadores cualitativos y cuantitativos que permita monitorear su evolución; la normalización de parámetros de intervención y criterios de diseño ajustados a las condiciones territoriales de cada ámbito de emplazamiento; y la formulación de proyectos específicos articulados a programas de mantenimiento, generación, mejoramiento y restitución de sus elementos, con ejecución prevista dentro de la vigencia del Plan.

20. Los criterios Generales de manejo del Subsistema de Espacio Público definidos en el presente artículo, se aplicarán a los elementos de espacio público relacionados en los mapas protocolizados 14 y 15 del Plan de Ordenamiento Territorial, así como a los bienes inmuebles y elementos incluidos en el listado de inventario de espacio público del Distrito de Medellín como anexo 19, denominado “Inventario General del Subsistema de Espacio Público” de la Memoria Justificativa, Documento Técnico de Soporte del presente acuerdo.

21. Para el manejo y la gestión integral de los elementos del Subsistema de Espacio Público, se observarán a cabalidad las disposiciones de la Ley 2476 de 2025 y sus reglamentos, así como del Decreto Distrital 113 de 2017 o de las normas que los modifiquen, sustituyan o adicionen.

22. Las actuaciones en los espacios públicos existentes y proyectados en el suelo rural, aplicarán las disposiciones de los planes de manejo vigentes para las áreas protegidas, en el marco de la clasificación del suelo vigente en el presente acuerdo.

23. El manejo ambiental de los elementos del espacio público, localizados en las áreas contiguas a las áreas protegidas urbanas: Parque Natural Regional Metropolitano Cerro El Volador, Área de Recreación Urbana Cerro La Asomadera, Área de Recreación Ecológica Cerro Nutibara y Reserva Nacional de la Sociedad Civil Club Campestre El Rodeo, deberá seguir los lineamientos de gestión de la función amortiguadora desarrollados en el Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y de Cambio Climático. En todo caso, toda intervención deberá contemplar los objetivos y valores objeto de conservación de los planes de manejo de cada área protegida.

24. Los espacios públicos existentes correspondientes a áreas libres del equipamiento que tengan la naturaleza de bienes fiscales, podrán someterse a las actuaciones urbanísticas en concordancia con el régimen de usos, aprovechamientos y obligaciones del presente acuerdo. Estas áreas libres podrán ser cedidas al Distrito para consolidarlas como bienes uso público.

25. Para la adecuada gestión, manejo y generación del espacio público localizado dentro de la delimitación de las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, el presente acuerdo y su reglamentación habilitarán criterios diferenciales, con el fin de fortalecer su integración, accesibilidad y contribuir al aprovechamiento eficiente de estos espacios, favoreciendo la consolidación de entornos activos y seguros.

Parágrafo 1. En la ejecución de los proyectos del programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial y del Plan de Desarrollo, podrán realizarse cambios en la tipología de los bienes de uso público sin modificar su naturaleza jurídica. Cuando estos requieran cambios de destinación que pretendan modificar su naturaleza de bien de uso público a bien fiscal, deberán tramitarse en el marco de lo establecido en el artículo 6 de la Ley 9 de 1989, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Esta disposición aplicará también para la formulación de los instrumentos de planificación complementaria.

Parágrafo 2. Las intervenciones, metas, clasificación de los espacios públicos verdes urbanos, líneas estratégicas, programas y proyectos que sean definidos en la actualización y modificación del Plan Maestro de Espacios Públicos Verdes Urbanos -PMEPVU- llevada a cabo por parte del Área Metropolitana de Valle de Aburrá, deberán ser observadas por las autoridades públicas y los particulares como una determinante ambiental de carácter vinculante y de superior jerarquía, una vez sea adoptada a través de Acto Administrativo, en los términos del artículo 10 de la ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que los adicione, modifique, sustituya.

Parágrafo 3. La gestión y el manejo integral del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, así como los criterios establecidos en el presente artículo deberán articularse con las Guías, Manuales y las determinantes aplicables que sean adoptadas por las autoridades ambientales competentes, en especial, los lineamientos y especificaciones establecidos en la Guía para el Manejo del Arbolado Urbano en el Valle de Aburrá y la Guía de Construcción Sostenible del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, el Decreto Municipal 113 de 2017, el Decreto Municipal 2502 de 2019, el Decreto Distrital 774 de 2024, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 79. Tipos de actuación en el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro. Las actuaciones en el Subsistema de Espacio Público comprenden las intervenciones de generación, mantenimiento, restitución, mejoramiento o recuperación y conservación de sus elementos, que se determinan en función de la magnitud del déficit cualitativo, a partir de la calidad y dotación de los espacios existentes, y/o del déficit cuantitativo, mediante la generación de nuevo espacio público. A cada uno de estos indicadores le corresponden diferentes tipos de actuación que podrán ser desarrolladas por entes gubernamentales, por particulares o de forma mixta.

Todas las actuaciones tendrán por finalidad el mejoramiento de la calidad urbanística de los espacios y la disminución del déficit, con el fin de obtener en el largo plazo un indicador de espacio público efectivo urbano de 7 m² /habitante y un indicador de espacio público efectivo distrital de 15 m² /habitante; buscando lograr la equidad en los ámbitos territoriales a través de la implementación de estrategias de creación de nuevos parques en las diferentes Áreas de Intervención, movilizand la utilización de instrumentos de gestión y financiación para la consolidación del subsistema.

A continuación, se establecen los tipos de actuaciones dirigidas a atender y superar el déficit de cualitativo y el déficit cuantitativo:

1. Actuaciones que buscan atender y superar el Déficit cualitativo.

1.1. Mantenimiento. Actuaciones orientadas a la consolidación y preservación del conjunto de elementos y calidades del espacio público en aquellas áreas donde se presentan adecuadas condiciones físicas, ambientales, paisajísticas y funcionales, que requieren intervenciones mínimas para asegurar la permanencia del espacio público y su uso adecuado por parte de la población. Esta actuación propone acciones de reparación continua o preventiva para la conservación de los elementos que componen el espacio público, que sean acorde con el diseño urbanístico y la tipología del espacio.

Adicionalmente, integra acciones asociadas al mantenimiento del componente vegetal y paisajístico, a través de la implementación de prácticas silviculturales adecuadas, la restricción de la fragmentación espacial, la disminución y el aislamiento del área cubierta con vegetación, el mantenimiento de la integridad del espacio verde, el predominio del área cubierta de vegetación sobre cobertura de pisos duros y su enriquecimiento con predominio de especies nativas adecuadas para el lugar donde se ejecute la actuación, de valor por su longevidad, porte y arquitectura.

Esta actuación se establece para los espacios públicos cuya calificación sea superior al 4.0. dentro de los parámetros de medición de calidad establecidos en el Inventario de Espacios Públicos efectuado por parte de la Secretaría de Infraestructura de Medellín o la autoridad competente.

1.2. Mejoramiento o recuperación. Este tipo de actuación está orientada al mejoramiento de las condiciones existentes y atributos espaciales de los espacios que cuenten con un nivel aceptable de dotación y características físicas aptas para su uso, a través de la ejecución de acciones y proyectos de restauración, adecuación, rediseño y recuperación del espacio público de esparcimiento y encuentro, con procesos de deterioro, alteración de la intensidad de uso o impacto por obras de desarrollo físico.

Comprende acciones orientadas a recobrar o restaurar los atributos espaciales en los cuales se enmarcan los valores urbanísticos, paisajísticos, históricos y culturales, para recuperar sus condiciones originales y recomponer los elementos que por diseño o intervenciones inadecuadas no están acordes con las características tipológicas de cada espacio, optimizando sus características físicas y estéticas, aprovechando al máximo el área que posee y su potencial como área para el disfrute colectivo.

Incluye acciones de reparación de los pisos duros en mal estado de conservación o que hayan sufrido intervenciones que obstaculicen el paso peatonal, subsanando esas deficiencias y dotándolos de elementos que faciliten la accesibilidad a toda la población. Adicionalmente, se enmarcarán en esta actuación el reemplazo y dotación de elementos de amoblamiento urbano, utilizando elementos durables siguiendo un diseño universal, urbanístico y funcional.

En el componente ecológico y paisajístico se plantea, que en los casos que se requiera, se reemplazarán los espacios verdes deteriorados por cobertura vegetal de piso, vegetación arbórea y arbustiva, con el fin de evitar la fragmentación, disminución y aislamiento del área verde y de mantener los estándares de espacio público verde urbano por habitante. Adicionalmente el

incremento y enriquecimiento de la diversidad de especies vegetales nativas adecuadas y de valor para el distrito por su longevidad, porte y arquitectura.

Esta actuación se establece para los espacios públicos cuya calificación se encuentren entre 2.0 y 3.9 dentro de los parámetros de medición de calidad establecidos en el Inventario de Espacios Públicos efectuado por parte de la Secretaría de Infraestructura de Medellín o la autoridad competente.

1.3. Restitución. Esta actuación está orientada a la rehabilitación física del espacio público y al restablecimiento de sus condiciones que han sido destruidas o alteradas debido a una ocupación indebida o privatización. Dentro de esta actuación se incluye la eliminación de cualquier barrera o elemento arquitectónico que este impidiendo su acceso y disfrute masivo, la construcción de nueva infraestructura física, dotación de arborización y amoblamiento urbano que aseguren accesibilidad, destinación y uso público por parte de la comunidad. Lo anterior, previo agotamiento de los procedimientos administrativos policivos establecidos en la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Esta actuación se establece para los espacios públicos cuya calificación se encuentren entre 0.9 y 1.99 dentro de los parámetros de medición de calidad establecidos en el Inventario de Espacios Públicos efectuado por parte de la Secretaría de Infraestructura de Medellín o la autoridad competente.

1.4. Conservación. Tipo de actuación que se orienta a mantener condiciones adecuadas y sostenibles de los espacios públicos que forman parte de los constitutivos naturales, representados especialmente en ecoparques, zonas verdes recreacionales y parques recreativos pasivos. Abarca las acciones tendientes a la aplicación de criterios ecológicos en el manejo del verde urbano y también a los proyectos relacionados con el reconocimiento de los valores o atributos ecológicos que son objeto de conservación en el tiempo y por ello se articulan con figuras e instrumentos normativos garantes de dicha conservación.

Mediante este tipo de intervención, se pretende fortalecer mecanismos para la conservación de áreas verdes estratégicas dentro del paisaje urbano-rural, desarrollar ejercicios de valoración sociocultural y económica de los espacios verdes urbanos, tanto públicos como privados, mejorar la gobernanza ambiental para la conservación de la infraestructura verde y la biodiversidad, identificar los principales servicios ecosistémicos y propender por incentivos para su conservación.

Asimismo, se espera fortalecer la gestión institucional y la regulación de usos del suelo de las áreas protegidas que hacen parte del componente físico territorial del sistema de espacios públicos verdes.

Esta actuación se establece para los espacios públicos vinculados con el suelo de protección y conservación ambiental cuya calificación sea superior al 4.0. dentro de los parámetros de medición de calidad establecidos en el Inventario de Espacios Públicos efectuado por parte de la Secretaría de Infraestructura de Medellín o la autoridad competente.

2. Actuaciones que buscan atender y superar el Déficit cuantitativo.

2.1. Generación. Este tipo de actuación busca dotar las áreas del Distrito que presentan deficiencias en los estándares de espacio público, propiciando la creación de nuevas áreas que garanticen una mayor oferta y generen beneficios ambientales y sociales, en función de promover la equidad territorial, disminuir la contaminación del aire, aportar a la regulación del microclima y al enriquecimiento de la biodiversidad.

A partir de la armonización y articulación con el Plan Maestro de Espacios Públicos Verdes Urbanos -PMEPVU-, a través de esta actuación se busca incrementar las áreas verdes del territorio metropolitano, especialmente aquellas en donde se presentan deficiencias o existen mayores condiciones de desconexión o aislamiento. En tal sentido, comprende el conjunto de acciones atinentes para la creación de nuevos espacios públicos verdes que promuevan una mayor oferta de beneficios no solo ambientales sino también socio culturales, en función de aportar al enriquecimiento de la biodiversidad, la adaptación al cambio climático, la gestión integral del riesgo y por supuesto el disfrute ciudadano y la equidad territorial. En esta actuación se concentran las iniciativas de proyectos destinadas a la creación de espacios públicos que aseguren condiciones adecuadas de conectividad, apropiación y conservación del verde.

Comprende acciones orientadas a crear espacios públicos que aseguren condiciones urbanísticas adecuadas de accesibilidad, conectividad y apropiación por parte de la colectividad.

Parágrafo. La aplicación de las anteriores actuaciones generales para el manejo del subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro, se desarrollarán mediante el diseño e implementación de programas y proyectos específicos, los cuales determinarán las particularidades de aplicación de estas prácticas en cada espacio público.

Artículo 80. Criterios para la Generación de Espacios Públicos.

1. En la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial y de sus instrumentos de planificación complementaria, deberá priorizarse la generación de espacio público en las zonas que presentan un mayor déficit de Superficie Verde Urbana por habitante, con base en el Índice de Espacios Públicos Verdes Urbanos.

2. La generación de espacios públicos, deberá contar con una caracterización de la población beneficiaria que permita establecer un análisis de la cobertura y demanda que evalúe el déficit existente en cada territorio, considerando los requerimientos de la población para su desarrollo y mejoramiento de su calidad de vida. La priorización y caracterización de la población relacionada con las intervenciones para la generación de espacio público deberán observar la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas -PPPMAEP- del Distrito de Medellín, contenida en el Acuerdo 145 de 2019 del Concejo de Medellín, así como en el Decreto Distrital 818 de 2021, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

3. Los instrumentos de planificación complementaria, priorizarán los sectores con los indicadores más bajos o mayor déficit de espacio público para la generación de nuevas áreas, las cuales deberán contribuir al equilibrio del territorio, a la consolidación y ampliación de los espacios públicos y equipamientos existentes para aumentar su cobertura.

4. La generación de nuevas áreas destinadas a espacio público de esparcimiento y encuentro, contribuirán a la consolidación de los sistemas públicos y colectivos de la ciudad y promoverán la integración a las centralidades, los corredores y los equipamientos existentes e integrarán las propuestas planteadas por los diferentes instrumentos de planificación complementaria.

5. Los nuevos espacios públicos deberán promover la diversidad de funciones y usos recreativos, incorporando criterios de diseño universal, seguridad y accesibilidad, para las personas con discapacidad y/o movilidad reducida, mujeres, niños, niñas y adolescentes, personas adultas mayores, población LGBTIQ+, comunidades afro descendientes, personas cuidadoras y demás grupos poblacionales con un enfoque diferencial, que propicie su uso cómodo e incluyente por parte de la comunidad. Para ello, la geometría de estos espacios deberá favorecer la visibilidad, la iluminación, y deberán dotarse de un amoblamiento adecuado que permita a la población acceder de forma segura, resguardarse de los efectos del clima, recargar sus dispositivos electrónicos y contar con otros elementos del ámbito reglamentario que

propendan por el cuidado y bienestar de los habitantes. Cuando no existan limitaciones derivadas de su localización en suelo de protección, se podrá construir espacios de descanso que permitan atender a las necesidades de la población que requiera de estas áreas.

6. Procurar la integración de las nuevas áreas con espacios públicos y equipamientos y centralidades próximas a su localización.

7. Integrar al sistema de espacialidades públicas las zonas de extracción minera que no sean aptas para el desarrollo, una vez cumplan su vida útil y se haya implementado un plan de manejo y abandono donde se definan las acciones necesarias para cerrar, dismantelar y restaurar ambientalmente los predios, garantizando la estabilidad física, química, biológica y social del área intervenida que permitan su reincorporación segura al entorno natural.

8. Implementar actuaciones de generación de espacios públicos dentro del suelo suburbano y rural acorde con sus condiciones, privilegiando su localización en las centralidades

9. Las nuevas áreas deberán tener como mínimo 10,00 metros de ancho, en el frente de acceso y en el de salida, directos desde y hacia una vía pública construida, ya sea peatonal o vehicular que cumpla con las dimensiones mínimas y las especificaciones técnicas establecidas en la reglamentación vigente para las personas con movilidad reducida y otros grupos poblacionales según sus necesidades. Salvo que el área a generar sea colindante a un espacio público existente que garantice su libre acceso y que ya haya cumplido con esta condición.

10. Cuando se trate de espacio público efectivo y la vinculación a una vía pública construida principal de acceso, se haga a través de una vía secundaria o de una faja perteneciente al lote que se va a incorporar como espacio público, la distancia máxima de recorrido entre la vía principal y el frente del predio será de veinte 20,00 metros de longitud y adecuada como sendero peatonal de acceso.

11. Las nuevas áreas de espacio público deberán tener un área superior a 1.000 metros cuadrados o ser colindantes a espacios públicos que al sumarse, superen dicha medida. Se exceptúan de esta disposición las áreas con tratamiento urbanístico de Mejoramiento Integral, Consolidación Nivel 3 y Revitalización, a excepción de las zonas de desarrollo orientado al transporte – DOT-, en las cuales se podrán implementar espacios públicos con áreas mayores a 500 metros cuadrados, sin que sea requisito su colindancia con otros espacios públicos, procurando en su diseño el fortalecimiento y

articulación de la red de espacialidades públicas de la zona. Para las zonas con tratamiento de Consolidación Nivel 2, se podrán generar espacios públicos con un área mayor a 500 m², siempre que sean colindantes a un equipamiento o a un espacio público existente.

12. Promover la adquisición de suelo para la generación de espacio público propiciando condiciones para su gestión, uso, mantenimiento y adecuación. Para la generación de espacios públicos y la adquisición de suelo, el Distrito priorizará la aplicación de instrumentos de financiación, además de llevar a cabo en coordinación con las autoridades ambientales los proyectos de cofinanciación para los fines establecidos en la ley 99 de 1993, considerando las fuentes de recursos y financiación que resulten aplicables para el fin propuesto, de acuerdo con las normas vigentes.

13. Conectar con redes de movilidad peatonal los senderos y caminos de valor histórico y patrimonial, mejorando la accesibilidad y la dotación de los miradores panorámicos y de espacios de valor ambiental y paisajístico.

14. En consideración al orden, nivel y jerarquía del espacio público, a las necesidades de la población y a la capacidad financiera y de gestión de la Dependencia responsable, los nuevos espacios públicos deberán contar con servicios sanitarios que respondan a diseños urbanísticos y arquitectónicos adecuados y conectividad a la red de internet.

15. Los espacios públicos a generar por iniciativa pública o en el marco de áreas de cesión, podrán generarse o comprender áreas dentro de la cota máxima de inundación para crecientes con periodos de retorno de 100 años siempre que los estudios de detalle permitan precisar la amenaza y definan las medidas y/o obras de mitigación. Estas zonas no podrán ser objeto de ocupación con edificaciones.

En el caso que estas zonas presenten procesos morfodinámicos activos o inactivos que afecten la estabilidad general del predio, y exista posibilidad de accesibilidad directa, sea fácilmente recorrible y que, con el área adyacente a dicha faja, se pueda conformar un ecoparque que sirva para la recreación pasiva de la población y pueda ser incorporado al Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro. Lo anterior podrá hacerse, una vez se realicen las obras de mitigación para garantizar la estabilidad del área a generar, las cuales deben diseñarse y construirse acorde con un estudio geotécnico.

16. Propender por el desarrollo del espacio público en las áreas definidas en los lineamientos de la red de conectividad ecológica en el sistema ambiental,

de gestión de riesgo y cambio climático, según características definidas en la memoria justificativa del presente acuerdo.

17. Los espacios públicos a generar al interior de la estructura ecológica principal priorizarán la recreación pasiva, en concordancia con las funciones ambientales y de conservación que caracterizan dichas áreas.

18. La generación de nuevos espacios públicos deberá estar orientada a la materialización de los principios de derecho a la ciudad y equidad social y territorial.

19. Los nuevos espacios públicos que comprendan áreas y espacios para la realización de actividades deportivas, culturales, artísticas o para las artes escénicas deberán observar las disposiciones establecidas en la Ley 2450 de 2025 y las reglamentaciones que al respecto sean proferidas por las autoridades nacionales y locales.

20. En el marco de cada Plan de Desarrollo, la Administración Distrital construirá y adoptará mediante acto administrativo, un mapa con las áreas priorizadas para la generación espacio público, partiendo del mapa 15, denominado “Espacio Público Proyectado” del presente acuerdo, de la red de conectividad de la estructura ecológica principal y del Plan Plurianual de Inversiones. Este será un instrumento para que las dependencias, instancias encargadas y las curadurías urbanas, según sus competencias, determinen, viabilicen y direccionen recursos para generación de nuevos espacios públicos a través de las áreas de cesión pública y otros instrumentos de gestión y financiación del Plan.

21. Cuando el desarrollo urbanístico se encuentre en zonas de desarrollo orientado al transporte -DOT- y dé frente a una estación del sistema de transporte o a su línea, los espacios públicos que se generen deberán orientarse hacia la estación o hacia la línea que constituye el corredor de transporte

22. En las zonas de desarrollo orientado al transporte -DOT-, se desarrollará prioritariamente la tipología de parques recreativos activos. Asimismo, se implementarán elementos de conexión con las estaciones del sistema de transporte.

23. Las nuevas áreas de espacio público deberán generarse en un entorno apropiado de áreas naturales y construidas que propendan por la seguridad y tranquilidad de los ciudadanos para su debida utilización, a partir del desarrollo de edificaciones o proyectos constructivos con fachadas abiertas, sin

cerramientos y que no presenten estacionamiento de vehículos privados en sus primeros pisos.

Parágrafo 1. La aplicación de los anteriores criterios de manejo para la generación de espacios públicos, se ejecutarán mediante el diseño e implementación de programas y proyectos específicos. Dichos proyectos, determinarán las particularidades de la aplicación de estas prácticas a cada espacio público. Las áreas para la generación de nuevo espacio público de esparcimiento y encuentro podrán tener un manejo diferencial y específico por ámbito territorial, donde se localicen por restricciones topográficas entre otras condiciones técnicas y ambientales.

Parágrafo 2. Todas las actuaciones sobre los espacios públicos de esparcimiento y encuentro serán acordes con las especificaciones técnicas y reglamentación específica vigente, en especial con lo dispuesto en los manuales de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público y de Silvicultura Urbana, así como con los lineamientos y especificaciones establecidos en la Guía para el Manejo del Arbolado Urbano en el Valle de Aburrá del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, el Decreto Municipal 113 de 2017, el Decreto Municipal 2502 de 2019, el Decreto Distrital 774 de 2024, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituya.

Parágrafo 3. En la evaluación de los presentes criterios para la generación de espacios públicos en la ciudad, se deberá tener en cuenta, la prioridad de intervención asignada en los instrumentos de planificación complementaria, especialmente en Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat en los sectores calificados con mayor déficit.

Parágrafo 4. Los criterios para la generación de espacio público de carácter ambiental se encuentran en el artículo 381 “Criterios generales para la generación de espacio público de carácter ambiental, no efectivo”, del presente acuerdo.

Artículo 81. Criterios para los remanentes de Obra. Con el fin de que las áreas de remanentes de obra puedan ser adecuadamente incorporadas en el sistema público y colectivo, las entidades y dependencias del conglomerado encargadas de la contratación o ejecución de las obras, así como de la adquisición de los predios, considerarán desde las fases de prefactibilidad y factibilidad, las posibles destinaciones de estas fajas, en aplicación de las siguientes disposiciones:

1. Podrán incorporarse al subsistema de espacio público como un elemento independiente los predios que cuenten con un área igual o superior a 500 m².

Los remanentes con área inferior podrán incorporarse al subsistema de espacio público únicamente cuando sean colindantes a un elemento existente y la suma de ambas áreas alcance como mínimo dicha dimensión; en caso contrario, se incorporarán al subsistema de movilidad.

2. El área de qué trata el numeral anterior, se contabilizará excluyendo los elementos que conforman la sección vial, tales como andenes, zonas verdes, franjas de amoblamiento y demás componentes que hagan parte de dicha sección, según el tipo de vía en la que se emplace el proyecto.

3. La clasificación tipológica de dichos elementos se determinará en función de las condiciones y necesidades de dotación de la zona donde se encuentre ubicado, priorizando aquellas tipologías que garanticen la conservación y generación de zonas verdes.

4. Cuando un proceso constructivo genere remanentes de obra a lo largo de un eje de intervención, el desarrollo de los elementos de espacio público deberá propender por la continuidad y articulación espacial entre los distintos remanentes, de manera que se configure un sistema integrado de espacialidades públicas a lo largo del eje intervenido, con criterios de conectividad funcional y coherencia urbana.

5. Los predios colindantes a remanentes de obra podrán adelantar actuaciones modificaciones en sus fachadas, incluyendo la apertura de ventanas o accesos directos hacia la nueva cara abierta, siempre que la nueva configuración garantice la accesibilidad directa desde una vía pública. En caso de generarse nuevas áreas construidas, estas deberán cumplir con toda la normativa pertinente que le aplique al polígono de tratamiento urbanístico. Estas modificaciones deberán tramitarse mediante las licencias de construcción correspondientes.

6. Las entidades responsables de la ejecución de las obras deberán diseñar y construir las áreas remanentes resultantes de estas, así como las intervenciones sobre las culatas o elementos que queden expuestas por efecto de la obra.

7. Las entidades públicas y privadas que adelanten procesos constructivos en el Distrito y que, como consecuencia de dichas intervenciones, generen remanentes de obra, deberán implementar programas de comunicación e información dirigidos a los propietarios y residentes de los predios colindantes, con el fin de informarles sobre las condiciones, posibilidades y restricciones para el desarrollo o adecuación de sus inmuebles en relación con dichos remanentes.

Artículo 82. Criterios de manejo comunes a todas las tipologías de Ecoparques. Los criterios de manejo comunes para el manejo integral de los ecoparques, en articulación con la Ley de Ciudades verdes – Ley 2476 de 2025, o la norma que la adicione, modifique o sustituya, serán los siguientes:

1. Las actuaciones en los ecoparques deberán considerar los aspectos relacionados con el paisaje, orientados al reconocimiento de los valores escénicos y al control de los impactos negativos sobre los elementos naturales como estrategia para su incorporación de manera efectiva al subsistema de espacio público; por lo que estarán supeditadas a la ejecución de los respectivos estudios geotécnicos de detalle, hidrológicos e hidráulicos, acorde con la Norma de Sismo Resistencia y el Acuerdo Metropolitano N° 09 de 2.012 o demás normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.
2. El desarrollo de cualquier infraestructura respetará la cobertura vegetal en áreas de valor paisajístico y ambiental, protegiendo y conservando los elementos naturales con características especiales para el paisaje, el ambiente y el espacio público.
3. En los Ecoparques se adelantarán actuaciones integrales, propiciando la educación sobre el valor de las riquezas naturales mediante proyectos educativos, recreativos y lúdicos, que aporten al subsistema del espacio público del Distrito de Medellín, incorporando el desarrollo de programas ambientales, educativos, sociales, culturales, turísticos y económicos, entre otros, de conformidad con el Acuerdo 39 de 2008 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
4. Los ecoparques constituirán una opción de apropiación en áreas de protección y producción, permitiendo su acondicionamiento para el disfrute colectivo de manera que se preserven las funciones ecológicas, productivas y ambientales, en armonía con el uso del suelo y el tratamiento asignado. A través de los Ecoparques permitirá el desarrollo de un ecoturismo sostenible, que no interfiera con las funciones de los ecosistemas, con actividades contemplativas y de recreación pasiva.
5. El desarrollo de actividades ecoturísticas en los Ecoparques, deberá contar con el estudio de capacidad de carga donde se determine la intensidad del uso del ecoparque así como la infraestructura adecuada, en los términos de la reglamentación sectorial y las metodologías del Ministerio de Comercio, Industria y Turismo, o la entidad que ejerza sus competencias.

6. Las actividades de recreación pasiva estarán en armonía con los atributos ambientales, y ecológicos las relaciones de apropiación de habitantes y visitantes.

7. Podrán incluir sistemas agroforestales armónicos con la clasificación, uso y tratamiento; en estos deberán conservarse los remanentes de bosques con vegetación adecuada preexistente, asociados a ecosistemas estratégicos y elementos de la Estructura Ecológica Principal.

8. Las actuaciones en los ecoparques deberán priorizar la conservación de los ecosistemas existentes y la restauración de coberturas vegetales degradadas, privilegiando el uso de especies nativas y adaptadas a las condiciones climáticas locales. Toda intervención que se realice sobre ellos deberá supeditarse al mantenimiento y mejora de los servicios ecosistémicos, tales como la regulación hídrica, la captura de carbono, la protección de suelos y la conectividad ecológica.

9. El diseño y manejo de los ecoparques incorporará medidas orientadas a la adaptación y mitigación del cambio climático, tales como el incremento de la cobertura arbórea y de sombra, la reducción de superficies duras, la gestión natural de escorrentías y el fortalecimiento de la capacidad del territorio para amortiguar eventos extremos de lluvia y temperatura. Estos espacios se concebirán como infraestructuras climáticamente resilientes que aportan al confort térmico y a la reducción de islas de calor.

10. Las obras de estabilización, drenaje y adecuación paisajística privilegiarán Soluciones basadas en la Naturaleza -SbN- sobre intervenciones rígidas, promoviendo técnicas de bioingeniería, manejo vegetal de taludes y recuperación de rondas hídricas.

11. Los ecoparques se entenderán como elementos que aportan y/o conforman la Estructura Ecológica Principal y del Subsistema de Espacio Público, por lo cual su manejo deberá contribuir a mejorar la conectividad entre cerros, corredores de quebrada, fragmentos de bosque y otras áreas verdes urbanas y rurales. Las intervenciones deberán evitar la fragmentación de hábitats y promover corredores ecológicos continuos.

12. Favorecer la accesibilidad y sistemas de transporte no motorizados, contemplando distintas condiciones de edad, movilidad reducida y situación de discapacidad, de acuerdo con las características topográficas del sector. Incluir antesalas de llegada y continuidad de movilidad peatonal. Generar rampas de acuerdo con las pendientes establecidas en las normas técnicas de construcción; si no es posible por características del terreno, buscar

alternativas con áreas mínimas para albergar espacios adecuados para personas con discapacidad.

13. No se permitirá la localización de juegos extremos en los Ecoparques.

14. Implementar medidas para reducir la contaminación acústica en los ecoparques con mayor exposición al ruido, mediante soluciones basadas en la naturaleza conforme los lineamientos del Plan de Renaturalización de Medellín y la zonificación acústica.

15. Para los procesos de restauración en ecoparques se podrán aplicar las estrategias descritas en el Plan Nacional de Restauración tales como estrategias activas o pasivas u otras que se consideren pertinentes para la aplicación en estos espacios.

Artículo 83. Criterios específicos de manejo en Ecoparques de quebrada y otros cuerpos de agua. Además de los criterios de manejo comunes establecidos en el artículo anterior, los criterios específicos de manejo para el manejo integral de esta tipología de ecoparques son los siguientes:

1. Los Ecoparques podrán generarse e intervenirse gradualmente por tramos con intervenciones diferenciadas según entorno, articulando lo existente y lo propuesto para el área urbana o rural, de conformidad con la clasificación del suelo y los usos generales asignados y priorizando los segmentos donde las condiciones de riesgo, topografía y cota de inundación lo permitan.

2. Constituir fajas de amortiguamiento para proteger el recurso hidrográfico y en espacios para el disfrute y goce pasivo.

3. En las áreas del ecoparque de amenaza alta y media por inundaciones y avenidas torrenciales, que no cuenten con los estudios de detalle que permitan su reclasificación o la mitigación de la amenaza, no podrán generarse senderos ni áreas de estar que incentiven el paso peatonal; adicionalmente estas áreas deberán tener la señalización pertinente que alerte a la población usuaria del espacio público.

En las áreas del ecoparque clasificadas con amenaza alta y media por movimientos en masa, se podrán implementar intervenciones de bajo impacto, tales como senderos, mobiliario menor o adecuaciones paisajísticas que no impliquen cargas significativas sobre el terreno. No obstante, cuando se proyecten intervenciones o adecuaciones de carácter estructural que puedan modificar la estabilidad del terreno, o que contemplen la incorporación de obras hidráulicas, urbanísticas o de soporte, deberán realizarse los estudios

de detalle, independientemente de que tales intervenciones sean consideradas de impacto menor.

En todo caso y de ser necesario, se deberán implementar las obras de mitigación correspondientes.

4. Deberán elaborarse los estudios hidrológicos, hidráulicos, geotécnicos y de capacidad de carga que resulten necesarios para el adecuado desarrollo del proyecto.

En caso de que alguna intervención requiera la ocupación de cauce, deberán adelantarse los estudios técnicos y surtirse los trámites correspondientes ante la autoridad ambiental competente para obtener su aprobación. Así mismo, el diseño del ecoparque deberá presentarse en planos georreferenciados que incorporen la red geodésica oficial con coordenadas nacionales y cotas de nivel debidamente verificadas.

Dichos estudios deberán ser considerados para verificar que las intervenciones propuestas no generen nuevas condiciones de amenaza o riesgo y, en caso de que esto se presente, se deberá proponer las medidas necesarias para su reducción. Igualmente, deberán evaluar la pertinencia de la localización de las intervenciones proyectadas y definir áreas habilitadas para recreación pasiva por fuera de las zonas de amenaza alta por inundación y avenida torrencial.

5. Todas las actuaciones específicas deberán cumplir con los requerimientos y permisos respectivos, ante la autoridad ambiental competente.

6. Deberán plantearse actuaciones integrales que incluyan restauración ecológica, revegetalización, acciones de mitigación, recuperación del cauce, tratamiento de aguas y demás intervenciones que fortalezcan las calidades naturales y solucionen las problemáticas ambientales existentes en torno a las corrientes de agua. Consolidar la red verde de la ciudad por medio de los corredores hídricos y potenciar las quebradas como corredores ecológicos.

7. Deberá propenderse por la naturalización de los cauces como estrategia de saneamiento, incorporando Soluciones basadas en la Naturaleza -SbN- en las obras hidráulicas para el manejo de crecientes.

8. Las intervenciones deberán conservar y recuperar la capa y cobertura vegetal existente adecuada, y establecer vegetación nativa adecuada en las fajas de los retiros a corrientes de agua, de manera que no entre en conflicto con la infraestructura colindante y a la vez favorezca la conectividad ecológica.

9. Evitar la intervención de infraestructura que implique el retiro de individuos vegetales adecuados; sólo se podrán retirar especies o individuos que presenten peligros por volcamiento, poda natural, frutos leñosos pesados o estados fitosanitarios regulares o malos, según lo demuestren los estudios pertinentes y con el permiso de la autoridad ambiental competente. Donde sea posible, implementar acciones de revegetalización de los retiros y áreas adyacentes.

10. El diseño y ejecución del proyecto deberán exaltar las quebradas como elementos estructurantes de la ciudad, dándoles tratamiento específico según el ámbito, asegurando la calidad ambiental y paisajística, continuidad espacial y confortabilidad micro climática (arbolado, vegetación, jardines, entre otros). Resaltar desde una propuesta paisajística la existencia de quebradas cubiertas y el valor de los componentes naturales, y darles valor a los corredores hídricos resaltando la naturalidad del drenaje a partir de la vegetación y potenciando sus valores visuales. Identificar conos visuales e hitos paisajísticos existentes.

11. En suelo urbano, las áreas destinadas a la recreación pasiva se permitirá la construcción de estancias, miradores y dotación de amoblamiento, de comunicación, ambientación, servicio, salud e higiene, seguridad y arbolado, entre otros, con materiales acordes al contexto donde se emplace el ecoparque.

En suelo rural, los elementos relacionados con la recreación pasiva descritos anteriormente no podrán localizarse dentro de las franjas de protección de corrientes hídricas, áreas forestales y demás áreas destinadas a la conservación ambiental, debiendo mantener estas zonas, una vocación para la protección, restauración y conservación ambiental, sin la realización de actuaciones que alteren la dinámica natural del recurso hídrico.

12. El porcentaje de piso duro dentro de las fajas adyacentes a los retiros establecidos a las diferentes corrientes de agua, no podrán superar el 7% del área bruta total del ecoparque, y se restringe la instalación o construcción de escenarios deportivos y de recreación activa. En áreas donde se generarán miradores panorámicos o espacios de estancia, utilizar materiales de piso antideslizantes y superficies de piso continuo, acorde con la naturaleza del área de manejo ambiental.

13. Contemplar sectores con programas de recuperación (restitución de espacios invadidos y ocupados indebidamente), sectores de prevención (control a la presión de ocupación y alteración de las condiciones naturales) y

sectores rurales asociados a centros poblados, suelos suburbanos y cabeceras de corregimientos, acorde con la Clasificación del Suelo, los usos del suelo y los requerimientos ambientales, paisajísticos y demandas de espacio público existentes.

14. El diseño del ecoparque deberá resolver todas las infraestructuras y obras complementarias para el adecuado funcionamiento del espacio público y contemplar su integración con los andenes perimetrales que dan frente al espacio público para viabilizar la accesibilidad desde el entorno inmediato.

15. Permitir elementos conectores como senderos peatonales, puentes y similares. Los senderos peatonales deberán ser con materiales acordes con el contexto y la sección mínima de franjas de circulación en fajas adyacentes será de 2.00 metros, libres de obstáculos, al igual que los senderos o puentes de atravesamiento que posibiliten la conexión entre ambas riberas. Cuando estén atravesados por vías de alta jerarquía o alto flujo vehicular, se velará por la continuidad del parque y su conexión con elementos constitutivos del espacio público del entorno.

Parágrafo. En suelo rural, no podrán localizarse dentro de las franjas de protección de corrientes hídricas, áreas forestales y demás áreas destinadas a la conservación ambiental, los elementos relacionados con la recreación pasiva ni la construcción de estancias, miradores y dotación de amoblamiento, de comunicación, ambientación, servicio, salud e higiene, seguridad y arbolado, debiendo mantener estas zonas una vocación para la protección, restauración y conservación ambiental, sin la realización de actuaciones que alteren la dinámica natural del recurso hídrico.

Artículo 84. Zonificación para el manejo de ecoparques de quebrada. Las actuaciones y el desarrollo integral de los ecoparques de quebrada en el suelo urbano y rural, tendrán en cuenta la siguiente zonificación:

1. Zona 1. Faja de mancha de inundación para un periodo de retorno de los 100 años.

Se restringe cualquier intervención nueva, respetando el carácter protector de dicha faja, y las adecuaciones de caminos preexistentes, previos estudios de capacidad de carga, geológicas, geotécnicas, hidrológicas e hidráulicas, entre otros y estarán condicionados a la aprobación de los respectivos trámites de ocupación de cauce, ante la autoridad ambiental competente.

El uso debe propender por la protección con acciones relacionadas con enriquecimiento, reforestación y obtención de productos secundarios del bosque.

2. Zona 2. Faja dentro del retiro por fuera de la mancha de inundación de los 100 años.

Las adecuaciones serán orientadas a la recreación pasiva y sólo se podrán desarrollar actuaciones equivalentes al 7% del área total a intervenir conservando la permeabilidad de los suelos, promoviendo el establecimiento de las especies de flora y fauna endémicas o con algún grado de amenaza, sin que se altere la dinámica natural del agua.

3. Zona 3. Faja adyacente y por fuera de la mancha de inundación y del retiro asociada a lotes de oportunidad.

Adecuación de espacio público de esparcimiento y encuentro. En las áreas destinadas a la recreación pasiva se permitirá la construcción de estancias, miradores panorámicos, dotación de amoblamiento urbano, de comunicación, ambientación, servicio, salud e higiene, seguridad y arbolado, entre otros. Los elementos a instalar serán construidos con materiales acordes al contexto donde se emplaza el ecoparque.

Cualquier intervención, deberá estar en armonía, con las restricciones y aptitudes naturales y deberá ser considerada, según lo establecido en la clasificación del suelo, uso y tratamiento asignado.

Parágrafo. Para la determinación y aplicación de las distancias correspondientes a los retiros a corrientes naturales de agua, se aplicará lo establecido en el artículo 26 “Ríos y quebradas con sus retiros”, del presente acuerdo.

Artículo 85. Criterios específicos de manejo para Ecoparques de Cerro y otros elementos del sistema orográfico y de borde. Los Ecoparques de cerro por su gran relevancia simbólica se constituyen en referente fundamental del entorno sobre el cual tienen dominio, cumpliendo una función sociocultural importante de orden general o local desde el punto de vista natural, ecológico, paisajístico, arqueológico, histórico y turístico. Además de los criterios de manejo comunes aplicables a todos los tipos de Ecoparques, para esta subcategoría aplican los siguientes criterios específicos de manejo:

1. Las áreas protegidas tales como el Parque Natural Regional Metropolitano, cerro El Volador, el Área de Recreación Urbana Cerro La Asomadera, el Área

de Recreación Parque Ecológico Cerro Nutibara y la Reserva Natural de La Sociedad Civil El Rodeo) podrán intervenir acogiéndose las disposiciones de los respectivos planes de manejo en cuanto a zonificación, régimen de usos del suelo (zonas de uso y manejo) y criterios de intervención.

2. Deberá mantenerse su estado natural como geoforma, cubierta con vegetación adecuada asociada, que garantice que este elemento se mantenga como parte estructurante del paisaje, con una dotación mínima de accesos, señalización y amoblamiento armónicamente integrados en el contexto natural por materiales, forma y localización, sin alterar la estructura de la composición florística natural, ni los procesos sucesionales existentes, conservando la permeabilidad de los suelos, las especies de flora y fauna endémicas o con algún grado de amenaza y sin que se altere la dinámica natural del agua.

3. Tendrán como objetivo convertirse en espacios destinados para la recreación pasiva, la educación ambiental y el control de usos que puedan impactar la función ecológica, ambiental y paisajística. Podrán contar con dotación de los elementos necesarios para actividades recreativas pasivas de bajo impacto y contemplativas; cualquier intervención deberá considerar con las restricciones y aptitudes ambientales del plan de manejo y de gestión del elemento orográfico, y ser coherente con la clasificación del suelo, uso y tratamiento asignado.

4. Podrán disponer de áreas funcionales para su acceso y disfrute, y adecuar espacios aptos para ser “miradores panorámicos” y senderos, siempre y cuando no alteren la composición florística propia de zonas de vida, los procesos naturales de regulación hídrica y la forma natural del terreno, requiriendo un estudio de impacto, capacidad de carga u otros estudios que exija la Autoridad Ambiental competente conforme a la ley, para la identificación y delimitación de las áreas de intervención destinadas a la recreación pasiva y de bajo impacto, en los cuales se definirá el porcentaje del área de intervención con relación al área total del elemento orográfico.

5. La infraestructura requerida para administración y servicio al público estará concentrada arquitectónicamente armonizadas con el paisaje natural. Los elementos construidos como senderos, estancias y amoblamiento deberán ser limitados en número, tamaño y forma mínimamente perceptibles en el paisaje y justificados funcionalmente como indispensables.

6. Se permitirá la instalación de elementos de amoblamiento, su disposición será la estrictamente necesaria para garantizar la protección, arborización, iluminación, accesibilidad segura, señalética y comodidad de los visitantes en materiales apropiados para el lugar. Se proyectarán elementos necesarios en

señalética para apoyar la interpretación ambiental y el reconocimiento de los recursos ambientales y paisajísticos de los sitios dispuestos a nivel de piso para evitar obstáculos visuales, armonizar y respetar las zonas adyacentes a las zonas adecuadas como miradores.

7. Para los espacios de mayor importancia ambiental y ecológica que deberán ser protegidos en cada elemento orográfico, se prohibirá cualquier intervención que implique accesos directos y espacios de permanencia. No obstante, se procurará la recuperación de los senderos y rutas existentes, la apropiación cultural restringiendo el acceso en zonas con alta vulnerabilidad.

8. Podrán establecerse equipamientos culturales, tipo centros de innovación, investigación, ciencia y tecnología, como observatorios astronómicos, observatorios de avifauna, aulas ambientales, entre otros espacios, acordes con la función ambiental, productiva, ecológica y paisajística del elemento orográfico. De acuerdo con la intervención, se deberán realizar estudios de capacidad de carga que evalúen la factibilidad de la instalación de dichas infraestructuras acordes con la clasificación del suelo, uso y tratamiento asignado y cumpliendo con los permisos establecidos por la Autoridad Ambiental competente.

9. Podrán realizarse actividades productivas con la infraestructura asociada que se requiera donde el uso y la clasificación del suelo lo permitan.

10. De conformidad con lo establecido en el programa de ejecución, estos ecoparques aportarán a consolidar los Parques del Cinturón Verde Metropolitano del Valle de Aburrá -CVMVA- en observancia de la estrategia 3, denominada “Grandes espacios metropolitanos” del Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial -PEMOT-.

Artículo 86. Criterios de manejo específico en ecoparques para la mitigación del riesgo. Además de los criterios de manejo comunes aplicables a todos los tipos de Ecoparques, para esta subcategoría aplican los siguientes criterios específicos de manejo:

1. Efectuado el proceso de reasentamiento en las zonas de alto riesgo no mitigable, se determinará la factibilidad de generar ecoparques para la recreación pasiva. Este tipo de actuaciones, estarán supeditadas a la ejecución de los respectivos estudios geotécnicos, hidrológicos e hidráulicos de detalle, acordes con la Norma de Sismo Resistencia y el Acuerdo Metropolitano 09 de 2012 o demás normas que las complementen, modifiquen o sustituyan, que demuestren la viabilidad técnica y económica del proyecto, así como la realización de las obras de mitigación requeridas.

2. En los suelos de protección constituidos por las áreas de amenaza alta por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales que han presentado recurrencia de eventos, afectando infraestructura, viviendas, y servicios públicos, que fueron objeto de reasentamiento, se podrán generar ecoparques tendientes a la conservación y recuperación, siempre y cuando se demuestre mediante el desarrollo de estudios geotécnicos, hidrológicos e hidráulicos de detalle la viabilidad técnica de las actuaciones, acordes con la Norma de Sismo Resistencia, directrices y lineamientos del Acuerdo Metropolitano 09 de 2012 o demás normas que las complementen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo. En las zonas con condición de riesgo por movimientos en masa, no se permitirá su intervención con espacios públicos en las zonas habitadas o edificadas, hasta tanto sean realizados los estudios de riesgo de detalle que permitan definir la categoría del riesgo y la construcción de todas las obras de mitigación que de estos se deriven.

Artículo 87. Criterios específicos en parque recreativo pasivo. Las actuaciones deberán favorecer las actividades contemplativas, el disfrute escénico y la salud física y mental, con infraestructura mínima de muy bajo impacto ambiental. Para su manejo e intervención se deberán considerar los siguientes criterios específicos:

1. Promover el mantenimiento de las zonas verdes dotadas con un mínimo de amoblamiento, adecuadas con arborización, de descanso, cubiertas livianas que protejan a los ciudadanos del clima, señalización higiene y ornamentación con juegos infantiles o de adultos. No se permitirán los juegos extremos ni la ocupación con equipamientos deportivos.

2. El Manual del Espacio Público -MEP- definirá los porcentajes del área bruta que podrán utilizarse para conformar senderos, terrazas y plazoletas, priorizando los pisos permeables que favorezcan y potencien la termorregulación del ambiente y la infiltración de agua lluvia, como medida de adaptación y mitigación basada en ecosistemas e infraestructura, orientada a mantener la continuidad del flujo de infiltración para la recarga del acuífero.

3. Contar con una superficie mínima de 6.400 metros cuadrados para ser constituidos en nodos de la red de conectividad ecológica del distrito; espacios menores podrán hacer parte de la red como fragmentos y enlaces.

4. En estos espacios deberá sobresalir el porcentaje de área cubierta con vegetación de acuerdo con la cantidad de estratos establecidos, la variedad

de especies y la presencia de especies nativas, entre otros aspectos. Se incorporará el concepto de diseño ecológico que contemple composición florística, biodiversidad, estratificación, especies adecuadas, circuicidad, métrica y ecología del paisaje.

5. Deberán ajustarse a la topografía natural y a las restricciones morfométricas del terreno. Las áreas de uso intensivo para la recreación y el encuentro deberán cumplir con la normativa vigente de accesibilidad universal. En los casos en que se proyecten intervenciones estructurales que impliquen modificación del perfil natural del terreno, tales como taludes, banqueos o terracedos, deberán elaborarse los estudios geotécnicos necesarios para garantizar la estabilidad de la zona intervenida.

6. La tipología de parque recreativo pasivo se destinará de forma preferente para el desarrollo de parques de proximidad, cuya vocación principal será la atención inclusiva de personas mayores, niños, adolescentes, personas cuidadoras y la población a cargo de estas últimas.

7. Los parques recreativos pasivos podrán disponerse en forma lineal asociados a vía, conformando un corredor verde, dotado de elementos que atiendan las necesidades básicas de la población en lo referente a estancia, ocio, recreación no programada y esparcimiento al aire libre.

Artículo 88. Criterios específicos de manejo en parque recreativo activo.

Las actuaciones para esta tipología de espacio público están dirigidas al ejercicio de disciplinas lúdicas, artísticas y culturales y a mantener el predominio de superficies verdes y permeables que permitan su uso alternativo como espacio para dichas prácticas. Para su manejo e intervención se deberá considerar los siguientes criterios específicos de manejo:

1. Podrán ocuparse con la construcción de equipamientos de recreación y deporte, culturales y comunitarios, complementarios a la función y vocación del parque con un índice máximo del 15% en lotes menores a 5.000 m² del área del predio y del 20% en lotes mayores a 5.000,00 metros cuadrados; equipamientos que serán integrados con el espacio público a través de la generación de fachadas abiertas y extensión de las actividades compatibles, sin ir en detrimento de las áreas peatonales y de esparcimiento.

2. Los elementos existentes, como edificaciones y dotación deportiva como canchas, pistas de trote, entre otras, aun cuando no estén cubiertos, se contabilizarán como área ocupada. En consecuencia, el análisis de las nuevas áreas a ocupar deberá realizarse sobre las áreas remanentes, sin que esto vaya en contravía de las ocupaciones máximas establecidas.

3. Realizar los estudios geológicos, geotécnicos, de impacto, apropiación social, ambiental y urbanística que evalúen y determinen las adecuaciones o reubicación en el área de influencia de los equipamientos existentes.
4. El Manual de Espacio Público -MEP- definirá el porcentaje del área bruta de los parques recreativos activos que podrá ocuparse en actuaciones de ampliación e intervención de los equipamientos existentes, con destino a vías internas, accesos, parqueaderos y demás elementos indispensables para el funcionamiento del equipamiento. Estas disposiciones definirán además las soluciones basadas en la naturaleza y/o estrategias de construcción sostenibles en espacio público según la guía de construcción sostenible vigente.
5. Dotarlos con amoblamiento de descanso, de ornamentación, iluminación, higiene y servicio.
6. Podrán hacer parte de espacios públicos de esparcimiento y encuentro, áreas de interés de importancia recreativa y paisajística, siempre y cuando garanticen su libre goce, uso y disfrute público.
7. Incorporar estrategias orientadas a prevenir y mitigar la contaminación sonora, reduciendo la emisión de ruido asociada a su uso y operación.

Parágrafo. Cuando los equipamientos existentes superen los porcentajes aquí definidos, se permitirá su permanencia, hasta tanto se realicen y evalúen los estudios geológicos, geotécnicos y de impacto y/o apropiación social, ambiental y urbanística, que definan su adecuación y/o reubicación. En el caso que un equipamiento sea reubicado, las áreas que antes ocupaba deberán ser sometidas a procesos de restauración de áreas verdes, rehabilitación de suelos, recuperación de rondas hídricas y corredores verdes según sea el caso.

Artículo 89. Criterios específicos de manejo en Parque Cívico. Para lograr la adecuación integral de los parques cívicos, se deberán considerar aspectos tales como: la disposición de las zonas verdes y arborización, áreas de circulación peatonal y espacios de estar, el amoblamiento, los usos del sector, las alturas de los paramentos que las delimitan, los elementos de valor patrimonial del entorno, el paisaje y la distribución equilibrada del amoblamiento, de acuerdo con el carácter y la función de cada espacio. Los criterios de manejo de los parques cívicos, serán los siguientes:

1. Toda intervención en estos espacios públicos deberán evidenciar y respetar las características y valoraciones estéticas, morfológicas y culturales que poseen. Deberán ser áreas libres públicas, predominantemente arborizadas y ajardinadas, destinadas al esparcimiento y ocio y así como a la generación, preservación y disfrute de los valores paisajísticos, ornamentales y ambientales, manteniendo, restaurando y permitiendo el disfrute público de sus valores naturales y culturales.

2. Deberán dotarse de amoblamiento y de arborización en articulación con su contexto y paramentalidad.

3. Las áreas peatonales y de descanso de los espacios públicos acondicionadas para las áreas de alta representatividad deberán diseñarse respetando los valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales y paisajísticos de cada sitio, y acondicionarse preferentemente mediante pisos blandos con cobertura vegetal y/o pavimentos semipermeables, integrando soluciones basadas en la naturaleza y técnicas de construcción sostenible de conformidad con la reglamentación específica del presente acuerdo.

4. Preservar, restaurar y permitir el disfrute público de sus valores naturales y culturales.

5. Incorporar estrategias orientadas a prevenir y mitigar la contaminación sonora, reduciendo la emisión de ruido asociada a su uso y operación.

6. Las actuaciones en esta tipología de espacio público cumplirán con lo siguiente:

6.1. No podrán construirse nuevos equipamiento ni escenarios deportivos. Los existentes, podrán permanecer hasta tanto reubiquen en sus áreas de influencia.

6.2. Podrán autorizarse modalidades de administración y aprovechamiento económico del espacio público, en los términos de la reglamentación distrital vigente.

6.3. Salvaguardar la permanencia de las condiciones ambientales y ornamentales.

6.4. Deberá preservarse como lugar fundacional, como espacio de gran vitalidad e importancia en la configuración de la estructura urbana de la ciudad, donde se ha constituido en el centro de la vida urbana representando el poder religioso, económico y político de la Ciudad.

6.5. Dotarlo con amoblamiento de ornamentación con énfasis en esculturas, fuentes y jardines dentro de su diseño, estableciendo una nueva relación activa con la naturaleza y la cultura e introduciendo elementos contrastantes con gran contenido expresivo, tanto en la arquitectura como en los espacios públicos.

6.6. Deberá consolidar su uso en armonía con los valores del sitio en especial los ecológicos y paisajísticos; en ellos debe prevalecer su aptitud para el disfrute del paisaje, ocio, lúdica, esparcimiento y en general, actividades de recreación pasiva, sin necesidad de construir pisos duros o infraestructuras que atenten contra sus valores históricos, culturales, ecológicos, estéticos y paisajísticos.

6.7. Estos espacios deben ser objeto de promoción y divulgación de sus valores patrimoniales tanto en programas de educación formal como no formal, dando a conocer sus valores históricos, culturales, ecológicos, estéticos y paisajísticos, de manera que se fortalezca la valoración y el sentido de pertenencia hacia ellos.

6.8. Para conservar los atributos valorados en estos espacios, no se debe permitir el establecimiento de infraestructuras para la recreación activa que impliquen la construcción de pisos duros sobre las áreas cubiertas con vegetación, así como tampoco actividades o intervenciones que incentiven o produzcan el fraccionamiento, aislamiento y la disminución de sus áreas verdes; el establecimiento de conjuntos vegetales con predominio de una o pocas especies, prácticas que estimulen la afectación o pérdida de visuales desde el sitio y hacia el sitio, ni las ampliaciones de la sección en las vías circundantes que impliquen la disminución de su área verde. En el caso de poseer equipamientos y escenarios deportivos, se admite solo la permanencia de los existentes hasta tanto se reubiquen en sus áreas de influencia.

7. Cualquier actividad que demande afectación del área verde deberá respetar las condiciones históricas, culturales, ecológicas, estéticas y paisajísticas del espacio.

8. Incorporar estrategias orientadas a prevenir y mitigar la contaminación sonora, reduciendo la emisión de ruido asociada a su uso y operación.

9. Se debe propender por mantener sin afectaciones las áreas verdes y/o evitar la construcción de pisos duros y/o infraestructuras que atenten contra sus valores históricos, culturales, ecológicos, estéticos y paisajísticos.

10. Acondicionar dentro de los parques cívicos, áreas peatonales y de descanso respetando los valores urbanísticos y arquitectónicos del espacio público, planteando un proyecto de diseño urbano que aproveche los valores históricos y culturales y los atributos paisajísticos de cada sitio.

Artículo 90. Criterios específicos de manejo en plazas. Las plazas, plazoletas y plazuelas cumplen funciones similares, pero se diferencian principalmente por su escala y la intensidad de uso que soportan. Los criterios de manejo definidos para las plazas se aplicarán también a plazoletas y plazuelas, con los ajustes que correspondan según su capacidad y nivel de ocupación: Los criterios específicos de manejo de las plazas serán los siguientes:

1. Deberá servir de soporte a eventos públicos, con predominio de los elementos arquitectónicos sobre los paisajísticos naturales, donde el peatón tendrá una condición preponderante con espacios para su cómodo, libre y seguro desplazamiento peatonal.

2. Deberá ser reconocida por su clara relación entre calle-plaza y los edificios que le dan paramento, regida por principios de proporción, escala y simetría.

3. Para cumplir sus funciones de lugar aglutinante, encuentro, conmemoración, multifuncional y de actividad económica y social, podrá albergar en ella eventos transitorios, mercados rotatorios, ventas de feria entre otros, en concordancia con lo establecido para el efecto, en el Manual de Espacio Público adoptado mediante el Decreto Municipal 113 de 2017, el Manual de Aprovechamiento Económico del Espacio público adoptado mediante el Decreto Municipal 2229 de 2019, o las normas que lo complementen, adicionen, modifiquen o sustituyan.

4. Los diseños de estos espacios públicos deberán incorporar estrategias orientadas a prevenir y mitigar la contaminación sonora, reduciendo la emisión de ruido asociada a su uso y operación.

5. En estos espacios no podrán ser proyectados elementos que obstaculicen el libre acceso, tránsito, disfrute de la población en general y el encuentro masivo de personas. Adicionalmente, en su manejo se contemplarán tanto los elementos naturales, como los construidos y el mobiliario adecuado que garantice el usufructo y funcionamiento seguro, amable y continuo para la población en general.

6. El Manual de Espacio Público -MEP- definirá el porcentaje del área bruta de las plazas que deberá contar con cobertura vegetal, dando prevalencia a las

áreas libres para la realización de eventos y encuentros colectivos. Los materiales de piso deben contribuir a mitigar el impacto de la radiación solar, construirse superficies de piso antideslizantes, cómodas y seguras para el tránsito peatonal.

7. Se dotará de amoblamiento con énfasis en monumentos conmemorativos, como mecanismo de mantenimiento de la memoria histórica de la Ciudad.

8. Podrán construirse nuevos equipamiento o escenarios deportivos, siempre que se diseñen en coherencia y aporten a las características cívicas y representativas del espacio. Con este propósito, las Dependencias encargadas de su ejecución, sustentarán la propuesta en el marco de la aprobación del proyecto.

9. Podrán autorizarse modalidades de administración y aprovechamiento económico del espacio público, en los términos de la reglamentación distrital vigente.

10. Las plazas ubicadas en el área de recarga del acuífero deberán conservar la permeabilidad existente y propender por generar áreas permeables mediante intervenciones que garanticen la continuidad del flujo de infiltración del agua. Para ello, deberán considerar alternativas de drenaje sostenible, como la implementación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS, la recuperación o regeneración de espacios verdes, el reemplazo de superficies rígidas por áreas verdes y/o permeables. Lo anterior, en desarrollo de lo establecido en la Ley 2476 de 2025 y en las orientaciones de las Guías, Manuales y las determinantes aplicables que sean adoptadas por las autoridades ambientales competentes.

Artículo 91. Criterios específicos de manejo en plazuelas. Las plazuelas podrán complementarse con espacios verdes y tratamiento paisajístico, con predominio de su función de espacio para el encuentro, el reposo y la recreación pasiva. Para su diseño, manejo e intervención se deberá considerar:

1. Mantener las características del espacio en relación con el entorno donde se emplaza, interactuando en forma racional con los usos y actividades de sus paramentos, en equilibrio con las áreas destinadas al cómodo, libre y seguro desplazamiento peatonal.

2. Dotar con amoblamiento de acuerdo con las características singulares de localización y en función de ser un sitio de la convocatoria y encuentro

ciudadano, podrá arborizarse puntualmente y adecuarse con elementos de iluminación, basureras y bancas, para el disfrute y la recreación pasiva.

Artículo 92. Criterios específicos de manejo en plazoletas. Para su diseño, manejo e intervención se deberá considerar:

1. Dotarlas de amoblamiento, en relación con las características singulares de localización y en función de ser un sitio de convocatoria y encuentro ciudadano, sin detrimento de los valores culturales que contiene o representa.
2. El diseño y las características de la plazoleta responderán a las condiciones de su entorno.
3. Podrán contar con un espacio para presentaciones de tipo cultural, acompañado con bancas, integrándose al conjunto del entorno.
4. Contar con un equilibrio adecuado entre pisos duros y áreas verdes arborizadas, con predominancia de los primeros.
5. Los materiales y sistemas constructivos, responderán a las características específicas, tradiciones y representaciones culturales del entorno donde se localice. Su emplazamiento deberá permitir su articulación de manera directa con las edificaciones y equipamientos.

Artículo 93. Criterios específicos de manejo en zonas verdes recreacionales. Por tratarse de espacios abiertos y empedrados, los criterios específicos de manejo de esta tipología de espacio público están orientados a mantener su carácter natural dedicado especialmente a la protección y recuperación de valores paisajísticos, permitir actividades recreativas informales, no programadas y de baja ocupación de personas.

Las zonas verdes recreacionales deberán cumplir con los siguientes criterios específicos para su diseño y manejo:

1. Las zonas verdes cumplirán funciones ambientales, ecológicas, paisajísticas y ornamentales, acorde con sus dimensiones, se dará prioridad a la instalación de iluminación, basureras y construcción de andenes perimetrales.
2. Los senderos peatonales tendrán una dimensión mínima de 2.0 metros de sección con accesibilidad funcional para las personas con discapacidad y personas con movilidad reducida de forma que se garantice la utilización de todo el espacio por parte de la ciudadanía.

- 3.** Podrá utilizarse hasta el 7% de su área con pisos duros para la construcción de senderos peatonales. En estos andenes y senderos deberán, en lo posible, materializarse mediante pavimentos blandos o semipermeables que favorezcan la infiltración del agua y la recarga del acuífero, como medidas de adaptación y mitigación basadas en ecosistemas e infraestructura.
- 4.** Deberán articularse al subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro, como espacios representativos y de apropiación colectiva. Las zonas verdes recreacionales no serán espacios residuales y/o áreas remanentes.
- 5.** Deberán mantener las condiciones y el equilibrio urbanístico del planteamiento aprobado que dio origen a la zona verde, sin modificar su naturaleza.
- 6.** En las zonas verdes recreacionales que no cumplan con condiciones de accesibilidad, alto nivel de atraktividad y área mínima definida para ser adecuadas como parque recreativo activo de nivel barrial, zonal, comunal y municipal, no se permite su construcción, conversión total en piso duro, estacionamiento, instalación de publicidad, ni cerramiento, privatización o restricción de su uso.
- 7.** Permanecer engramadas y arborizadas con especies adecuadas a sus dimensiones, de acuerdo con el Manual de Silvicultura Urbana y con el correspondiente tratamiento paisajístico.
- 8.** Realizar un monitoreo y control continuo estableciendo en ellos prácticas silviculturales adecuadas incluyendo el tratamiento de plagas y enfermedades.
- 9.** Establecer las prácticas de manejo definidas en el Plan Maestro de Espacios Públicos Verdes Urbanos del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, para asegurar la permanencia de los individuos vegetales localizados en los espacios de valor patrimonial que hacen parte del inventario del patrimonio arbóreo incluido en el mismo estudio, con los mecanismos de control que defina la autoridad ambiental competente.
- 10.** Realizar los estudios geológicos, geotécnicos de impacto, apropiación social, ambiental y urbanística que evalúen y determinen la adecuación o reubicación en el área de influencia de los equipamientos existentes, los cuales serán admitidos hasta tanto se reubiquen en sus áreas de influencia. En todos los casos, restringiendo la construcción de nuevos escenarios y equipamientos deportivos.

11. Las zonas verdes recreacionales que cumplan con condiciones de accesibilidad, alto nivel de atraktividad y área mínima definida para ser adecuado como parque recreativo de nivel barrial, zonal, comunal y municipal, podrán dotarse con amoblamiento, senderos, estancias y construcción de equipamientos de recreación y deporte, culturales y comunitarios, siempre y cuando sean complementarios a la función y vocación del espacio público. La ocupación e intervenciones de estos espacios con equipamientos, se regirá por lo establecido al respecto, en los criterios específicos de manejo para parques recreativos activos.

12. Deberán dotarse con amoblamiento, senderos, estancias y construcción de equipamiento básico social siempre y cuando cumplan con condiciones de accesibilidad, alto nivel de atraktividad y área mínima definida para ser adecuado como parque recreativo de nivel barrial, zonal, comunal y municipal complementario a la función y vocación del espacio público.

13. Deberán contar con una superficie mínima de 6.400 m² para ser constituidos como nodos de la red de conectividad ecológica del distrito; espacios menores podrán hacer parte de la red como fragmentos y enlaces.

14. Cumplir funciones ecológicas en la que sobresalga el área cubierta con vegetación de acuerdo con la cantidad de estratos establecidos, la variedad de especies y la presencia de especies nativas, entre otros aspectos. Se incorporará el concepto de diseño ecológico que contemple composición florística, biodiversidad, estratificación, especies adecuadas, circuicidad, métrica y ecología del paisaje.

Parágrafo. Se admitirán los equipamientos existentes, hasta tanto se reubiquen en sus áreas de influencia, pero se restringirá la construcción de equipamientos y escenarios deportivos nuevos, que vayan en contravía de las características ambientales, ecológicas, paisajísticas y contemplativas del espacio público. En caso de requerirse la adecuación y/o reubicación del equipamiento, se deberán realizar los estudios geológicos, geotécnicos y de impacto y/o apropiación social, ambiental y urbanística, que definan su adecuación y/o reubicación. Una vez un equipamiento sea reubicado, las áreas que antes ocupaba deberán ser sometidas a procesos de restauración de áreas verdes, rehabilitación de suelos y recuperación de rondas hídricas y corredores verdes según sea el caso.

Artículo 94. Criterios específicos de manejo en miradores panorámicos. Los criterios específicos de manejo y diseño para los miradores panorámicos deberán:

- 1.** Propender por la sostenibilidad de los sistemas hidrográfico, orográfico, así como de los ecosistemas estratégicos existentes en el sitio destinado a mirador panorámico y demás elementos de la Estructura Ecológica Principal.
- 2.** Valorar los elementos naturales existentes y orientar su desarrollo a mejorar la cobertura de espacio público.
- 3.** Responder a la oferta y demanda del sector donde se localice con el amoblamiento y los elementos complementarios adecuados para su óptimo funcionamiento de acuerdo con el carácter y uso.
- 4.** Consolidar en el sitio sus valores ambientales mediante la implantación y manejo de vegetación adecuada, priorizando especies nativas seleccionadas con criterios paisajísticos (color, volumen, altura, follaje, textura) y ecológicos (relación con la fauna y la flora, regulación climática y mitigación de islas de calor), de conformidad con los lineamientos técnicos y reglamentarios para la vegetación en el espacio público.
- 5.** Realizar intervenciones mínimas en el sitio e implementar acciones para el control de actividades antrópicas que ocasionan procesos erosivos, contaminación con, residuos y la inadecuada ocupación del espacio público.
- 6.** Aprovechar la morfometría del sitio para el diseño del mirador con mínimas intervenciones físicas en laderas y montañas.
- 7.** La administración Distrital tendrá en cuenta el contexto y las necesidades de la población ubicada en el área de influencia inmediata del mirador para efectos de la administración y manejo de este.
- 8.** Consolidar el mirador panorámico como un lugar de convocatoria ciudadana, que incluya servicios, actividades socioculturales y económicas cuyo ámbito de cobertura será para la población de su entorno, pero su alcance podrá ser zonal, de ciudad y región.
- 9.** Facilitar el acceso peatonal sin restricciones para las personas con movilidad reducida, así como disponer de estacionamientos acorde con la cantidad de usuarios, los cuales deberán localizados por fuera del mirador y en el área inmediata al mismo.
- 10.** Ubicar módulos para ventas estacionarias y publicidad visual exterior, de acuerdo con el área disponible para su intervención y en concordancia con las normas que las regulen.

- 11.** Las actividades complementarias no podrán obstaculizar las visuales existentes.
- 12.** Adecuar espacios para la instalación de mesas y bancas con kioscos o similares como parte integral del diseño, de acuerdo con las características y dimensiones del área de intervención.
- 13.** Dar un manejo ambiental sobre ambos costados de la vía de acceso, plantando árboles de diferentes texturas y colores a una distancia mínima de 1 kilómetro del acceso, al mirador asimismo en taludes, y al interior del mirador sembrar árboles o arbustos que permitan su identificación desde visuales lejanas
- 14.** Proporcionar sombra con arborización sin generar obstaculización de las visuales y las perspectivas.
- 15.** Contribuir a mitigar el impacto de la radiación solar con la utilización de materiales de piso adecuados y que propendan por mantener la recarga del acuífero por medio de la implementación de superficies permeables u otras estrategias de Sistemas Urbanos de Drenaje Urbano Sostenible -SUDS-.
- 16.** Contar con amoblamiento de información tanto al interior como al exterior del espacio para orientar al usuario. Este mobiliario deberá estar enfocado en dotar de información a los habitantes locales y turistas.
- 17.** Procurar la menor intervención en miradores localizados en suelo rural con el fin de minimizar los impactos sobre el paisaje cultural, priorizando el uso de materiales propios de la región.
- 18.** Prever en la adquisición del predio, que las áreas residuales o restantes del predio de mayor extensión, puedan ser desarrollables urbanísticamente según las normas establecidas en el presente acuerdo.
- 19.** Buscar que las intervenciones privilegien la utilización de materiales livianos y naturales, con el fin de no causar deterioro significativo del contexto paisajístico.
- 20.** Dotar con mobiliario urbano que contenga elementos de seguridad para el usuario, tales como pasamanos o barandas y luminarias.
- 21.** Privilegiar la localización de miradores en lugares que cuenten con el reconocimiento ciudadano.

CAPÍTULO 2. SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

SECCIÓN 1. Definición y Clasificación.

Artículo 95. Definición del Subsistema de equipamientos colectivos. Está conformado por las construcciones de uso y propiedad pública o privada, destinadas a satisfacer las necesidades básicas, tanto las que permiten la prestación de servicios colectivos a los habitantes, como las que soportan el funcionamiento y operación del municipio en su conjunto y sostienen el desarrollo de actividades multisectoriales. Este subsistema hace parte del Sistema Público y Colectivo, está estrechamente relacionado con los subsistemas de espacio público y de movilidad; a partir de lo cual busca generar un equilibrio en el territorio al estar distribuidos, garantizando el número y la jerarquía de los equipamientos, según la relación de las demandas poblacionales y la prestación de servicios. Por sus características, singularidades y por las condiciones de accesibilidad, estos equipamientos podrán además prestar servicios a la población de la metrópoli y la región. Ver el mapa 16, denominado “Subsistema de Equipamientos Colectivos”, protocolizado con el presente acuerdo.

Los equipamientos deben cumplir con los siguientes criterios:

- 1.** Aportar a la concreción del modelo de ciudad en armonía con los principios rectores del Plan, asociados al Derecho a la Ciudad, la equidad social y territorial y la competitividad territorial y económica, distribuyéndose equitativamente en el territorio.
- 2.** Cualificar las centralidades y contribuir, junto con el espacio público, a la construcción de una cultura ciudadana referida al rescate de los valores cívicos, democráticos y éticos.
- 3.** Fortalecer las centralidades con la dotación de edificios públicos y equipamientos, que garanticen el reconocimiento y la accesibilidad por parte de los habitantes.
- 4.** Articularse con los demás subsistemas del sistema público y colectivo, en procura del equilibrio en la prestación de servicios y adquisición de bienes por parte de la población, a través de una adecuada infraestructura de soporte sobre el territorio para la dinámica urbana y la vida diaria.
- 5.** Ubicarse en los corredores y centralidades de las diferentes escalas territoriales, asociadas a los niveles de servicio, que posibiliten la adecuada

accesibilidad y cobertura, en relación con las distancias y los modos o medios de transporte, mediante los cuales la población del orden municipal urbano-rural y supramunicipal, puede acceder a ellos.

6. Ser un aporte urbanístico como parte de las áreas para la preservación de infraestructuras y de los elementos del Sistema Público y Colectivo –API–.

7. Deberán permanecer como patrimonio social y colectivo durante la vigencia del presente acuerdo, teniendo en cuenta el uso que prestan y las condiciones locativas especiales.

8. Deberán estar localizados y diseñados, según su orden, tipología de servicio y cobertura por la tipología de servicio que prestan, asociado a la demanda urbana y rural. Deberá permitir evaluar las fortalezas y debilidades de los equipamientos por el tipo de servicio.

9. Deberán ser diseñados con criterios de sostenibilidad, aportando a la mitigación y adaptación al cambio climático, a través de estrategias de localización y tecnologías constructivas innovadoras.

Artículo 96. Clasificación. La clasificación del Subsistema de equipamientos colectivos es la siguiente:

Categoría	Componentes	Tipo		Orden	Nivel
Equipamientos Básicos Sociales EBS	Equipamientos de Educación (ED)	Preescolar	Centros educativos infantiles	Local	Barrial-veredal, vecinal
		Educación básica (primaria, secundaria y media. En algunos casos en el mismo equipamiento se puede encontrar uno o más grados de preescolar)	Instituciones educativas	Local	Zonal-corregimental,
					Barrial-veredal y vecinal
			Colegios	Local	Zonal-corregimental, Barrial-veredal y vecinal
		Educación Superior	Instituciones técnicas profesionales	General	Supramunicipal Municipal
			Instituciones Universitarias o escuelas tecnológicas	General	Supramunicipal Municipal

Categoría	Componentes	Tipo		Orden	Nivel
			Universidades	General	Supramunicipal Municipal
	Equipamientos de Salud (SA)	Equipamientos de primer nivel de atención	Equipamientos de primer nivel de atención	Local	Zonal-corregimental, Barrial-veredal
		Equipamientos de segundo nivel de atención	Equipamientos de segundo nivel de atención	Local	Supramunicipal Municipal
		Equipamientos de tercer nivel de atención	Equipamientos . De tercer nivel de atención	General	Supramunicipal Municipal
	Equipamientos de Recreación y Deporte (RE)	Unidad Deportiva		General	Supramunicipal Municipal
		Unidad Deportiva Satélite		Local	Zonal-corregimental
		Equipamiento Recreativo		General	Supramunicipal Municipal
		Equipamiento de Desarrollo Deportivo Integral		Local	Zonal-corregimental
		Escenario deportivo-recreativo	-	Local	Zonal-corregimental, Barrial-veredal y vecinal
		Equipamientos deportivos y recreativos no tradicionales		General	Supramunicipal Municipal
	Equipamientos Culturales (CU)	Centros de promoción y divulgación artística y cultural	Teatros, cines, museos	General y Local	Supramunicipal , Municipal Zonal-corregimental
		Centros de Exposiciones y Convenciones		General	Supramunicipal Municipal
		Centros de desarrollo cultural Parques biblioteca Casas de la cultura	Parques biblioteca Casas de la cultura	Local	Zonal-corregimental, Barrial-veredal

Categoría	Componentes	Tipo		Orden	Nivel
		Centros de salvaguarda del patrimonio y la memoria	Centros de documentación, archivos históricos, museos	General	Supramunicipal Municipal
		Centros de innovación, investigación, ciencia y tecnología	Centros de innovación, investigación, ciencia y tecnología	General	Supramunicipal Municipal
			Centros de desarrollo científico	General	Supramunicipal Municipal
Equipamientos Básicos Comunitarios EBC	Equipamientos Comunitarios (CM)	Equipamientos de Educación para el trabajo y el desarrollo humano		General	Supramunicipal Municipal
		Centros de integración barrial o unidades básicas de servicios		Local	Zonal-corregimental, Barrial-veredal
		Ciudadelas Universitarias		General	Municipal
	Equipamientos de Culto (CL)	Espacios para el culto	capilla, iglesia, templo, sinagoga, mezquita o similar	General Local	Supramunicipal Municipal Zonal-corregimental, Barrial-veredal
		Lugares de apoyo al culto	Conventos	General	Supramunicipal Municipal
			Seminarios, centros de estudio bíblico	General	Supramunicipal Municipal
	Equipamientos de Asistencia Social (AS)	Equipamientos para la Atención física y psicosocial	Atención infantil	General	Supramunicipal Municipal
			Atención adulto mayor	General	Supramunicipal Municipal
			Albergues Temporales	General	Supramunicipal Municipal

Categoría	Componentes	Tipo		Orden	Nivel
		Albergues	Albergues para personas en situación de calle	General	Supramunicipal Municipal
		Centros de atención y recuperación física, psíquica y social		General	Supramunicipal Municipal
Equipamientos de Seguridad y Convivencia ESC	Equipamientos para la Fuerza Pública (FP)	Equipamientos Militares	División	General	Supramunicipal
			Brigada	General	Supramunicipal
			Batallón	General	Municipal
			Base	Local	Zonal-corregimental, Barrial-veredal
		Equipamientos de Policía	Departamento	General	Supramunicipal Municipal
			Comando	General	Supramunicipal Municipal
			Estaciones	Local	Zonal-corregimental
			Subestaciones	Local	Zonal-corregimental, Barrial-veredal
			Centros de Atención Inmediata-CAI	Local	Zonal-corregimental, Barrial-veredal
		Administrativos	Tribunales	General	Supramunicipal Municipal
			Juzgados	General	Supramunicipal, Municipal
			Fiscalías	General	Supramunicipal, Municipal
			SIJIN	General	Supramunicipal, Municipal

Categoría	Componentes	Tipo		Orden	Nivel
	Equipamientos para la Administración de Justicia (AJ)	Apoyo técnico de justicia	Cuerpo Técnico de Investigación	General	Supramunicipal Municipal
			Decypol	General	Supramunicipal, Municipal
			Registraduría Especial del Estado Civil	General	Supramunicipal, Municipal
		Centros de reclusión	Centros de Reclusión cárceles, reformatorios del delito, penitenciarias de Adultos	General	Supramunicipal Municipal
			Centros de Reclusión cárceles, reformatorios del delito, penitenciarias de Menores	General	Supramunicipal Municipal
			Casas Cárceles	General	Supramunicipal Municipal
	Equipamientos de Justicia Cercana al Ciudadano (JC)	Instituciones municipales encargadas de la convivencia	Inspecciones	General Local	Municipales
			Comisarías de Familia	General	Municipal
			Defensorías de Menores y Familia	Local	Zonal-corregimental
		Instituciones para los Mecanismos alternativos de solución de conflictos cotidianos	Centros de Conciliación y resolución de justicia	General	Municipal
			Centros de Conciliación institucional	Local	Zonal-corregimental
			Casas de Justicia	Local	Zonal-corregimental
			Sedes para los jueces de paz	Local	Zonal-corregimental
			Sedes de los defensores de	General	Supramunicipal

Categoría	Componentes	Tipo		Orden	Nivel
	Equipamientos de prevención y Atención de desastres – PA		oficio		Municipal
		Estaciones de bomberos	Estaciones de bomberos	General	Supramunicipal, municipal
		Sedes defensa civil	Sedes defensa civil	General	Supramunicipal, municipal
		Cruz Roja	Cruz Roja	General	Supramunicipal Municipal
EQUIPAMIENTOS DE INFRAESTRUCTURAS - EII	Equipamientos para la prestación de los servicios públicos - SP	Equipamientos para la prestación del servicio de acueducto	Plantas de potabilización	General	Supramunicipal, municipal
			Tanques de almacenamiento	General	Supramunicipal, municipal
			Estación de bombeo	General	Supramunicipal, municipal
		Equipamientos para la prestación del servicio de alcantarillado	Plantas de tratamiento de aguas residuales	General	Supramunicipal, municipal
		Equipamientos para la prestación del servicio de energía	Subestaciones y Estaciones de energía	General	Supramunicipal, municipal
			Plantas de generación	General	Supramunicipal Municipal
		Equipamientos para la prestación del servicio de Telecomunicaciones	Antenas de telecomunicaciones	General	Supramunicipal Municipal
			Estaciones telefónicas inalámbricas	General	Supramunicipal Municipal
			Estaciones repetidoras	General	Supramunicipal Municipal
		Equipamientos para la prestación del servicio de Gas	Estación de regulación	General	Supramunicipal Municipal
			Tanques de almacenamiento	General	Supramunicipal Municipal
			Estación de Transferencia de Residuos	General	Supramunicipal Municipal

Categoría	Componentes	Tipo		Orden	Nivel
		Equipamientos para el aseo	Sólidos		
			Centros de Acopio del sistema de neumáticos	General	Supramunicipal Municipal
			Escombreras	General	Supramunicipal Municipal
			Relleno Sanitario de Seguridad	General	Supramunicipal Municipal
			Planta de aprovechamiento	General	Supramunicipal Municipal
	Equipamientos para el transporte – TT	Equipamientos para el Transporte aéreo	Terminal Aérea - Aeropuertos	General	Supramunicipal, municipal
		Equipamientos para el Transporte Público Colectivo y Masivo	Centros Logísticos de Transporte de Pasajeros.	Local	Barrial
			Depósitos o Parqueaderos de Vehículos de transporte público	Local	Zonal, barrial
			Paradero de control de ruta	Local	Zonal, barrial
			Terminales de Transporte Intermunicipal	General	Supramunicipal
			Terminales de Transporte Regional o De Alta Frecuencia	General	Supramunicipal
			Estaciones de transporte Masivo o Público Colectivo	General	Supramunicipal, municipal
			Patios y talleres de transporte	General	Supramunicipal, municipal

Categoría	Componentes	Tipo		Orden	Nivel
			masivo		
		Equipamientos para el Transporte ferroviario	Terminales del sistema férreo Nacional/ Multipropósito	General	Supramunicipal
			Estaciones del sistema férreo Nacional/ Multipropósito	General	Supramunicipal
		Equipamientos para el Transporte en bicicleta	Parqueaderos de bicicletas	Local	Zonal, barrial
		Otros Equipamientos de Transporte	Estación de Intercambio Modal (EIM)	General	Supramunicipal, municipal
			Centro Logístico de Transporte de Carga	General	Supramunicipal
			Terminal De Carga	General	Supramunicipal
	Equipamientos de almacenamiento y distribución del sector primario y del comercio popular– PP	Plazas o galerías de mercado	Plaza (Galería) de mercado local	General Local	Municipal Zonal-corregimental o barrial
		Acopios para la producción rural	Acopios	Local	Corregimental, veredal
			Puntos verdes	Local	Corregimental, veredal
	Equipamientos Almacenamiento y distribución de Combustibles – CB	Distribución General de combustible		General	Supramunicipal, municipal
	Equipamientos sanitarios - SN	Cementerios humano	Cementerios, jardines, osarios	General	Supramunicipal, municipal
		Morgues, anfiteatros y depósitos de cadáveres		General	Supramunicipal, municipal
		Cementerios animales		General	municipal

Categoría	Componentes	Tipo		Orden	Nivel
EQUIPAMIENTOS INSTITUCIONALES - EIN	Equipamientos institucionales Internacionales - II	Equipamientos institucionales Internacionales - II		General	Supramunicipal, municipal
	Equipamientos institucionales Nacionales - IN	Equipamientos institucionales Nacionales - IN		General	Supramunicipal, municipal
	Equipamientos institucionales Regionales - IR	Equipamientos institucionales Regionales - IR		General	Supramunicipal, municipal
	Equipamientos institucionales Metropolitanos - IM	Equipamientos institucionales Metropolitanos - IM		General	Supramunicipal, municipal
	Equipamientos institucionales Locales - IL	Equipamientos institucionales Municipales- IMu		General	Municipal,
		Equipamientos institucionales Locales- ILL		local	zonal, corregimental, barrial, veredal

Artículo 97. Cobertura de los equipamientos en función de su participación en el Sistema Público y Colectivo y su articulación con el Subsistema de Centralidades. Los elementos del Subsistema de Equipamientos colectivos se constituyen en componentes del sistema público y colectivo; por regla general, se articulan con el subsistema de centralidades.

De manera genérica, los equipamientos del segundo orden o local se localizarán en las centralidades, corredores zonales y suburbanos y, los del primer orden o general, en el Área de Intervención Estratégica MEDRio. Dada su naturaleza, en el capítulo de criterios se presentan las consideraciones específicas para cada componente del Subsistema.

Clasificación de los equipamientos según cobertura de los servicios		
Orden	Nivel	Definición
Primer orden o general	Supramunicipal	<u>Internacional y Nacional:</u> Edificaciones localizadas en el territorio del municipio que ofrecen servicios de alta jerarquía y de impacto nacional e internacional. <u>Regional:</u> Edificaciones localizadas en el territorio del municipio que ofrecen servicios de alta jerarquía y de impacto departamental.
		<u>Metropolitano:</u> Edificaciones de alta jerarquía o reconocido impacto metropolitano, y están dispuestos para atender la demanda de

Clasificación de los equipamientos según cobertura de los servicios		
Orden	Nivel	Definición
		servicios públicos o privados de Medellín y de los municipios correspondientes al área metropolitana
	Municipal	Equipamientos de alta jerarquía o significativo impacto municipal (urbano y rural) establecidos para la prestación de aquellos servicios públicos o privados, de los que requiere satisfacerse colectivamente el Municipio en su conjunto
Segundo orden o local	Zonal - Corregimental	Equipamientos de mediana jerarquía o nivel de cobertura, que atienden las necesidades colectivas de la población de una o varias comunas y de los Corregimientos o a centros suburbanos del nivel 1
	Barrial y suburbano	Equipamientos de menor jerarquía que atienden las necesidades colectivas de los barrios, o centros suburbanos del nivel 2 en la zona rural
	Vecinal y veredal	Equipamientos de baja jerarquía o nivel de cobertura, que atienden las necesidades colectivas de parte de uno o varios barrios, o de una o más veredas.

SECCIÓN 2. Categorías del Subsistema.

Artículo 98. Clasificación por tipo de servicio. Según el tipo de servicio, los equipamientos se clasifican en 5 categorías y 21 componentes, así:

1. Equipamientos Básicos Sociales – EBS.

- a. Equipamientos de educación - ED.
- b. Equipamientos de salud – SA.
- c. Equipamientos de recreación y deportes – RE.
- d. Equipamientos culturales – CU.

2. Equipamientos Básicos Comunitarios – EBC.

- a. Equipamientos comunitarios – CM.
- b. Equipamientos de culto – CL.
- c. Subsistema de Equipamientos de asistencia Social – AS.

3. Equipamientos De Seguridad Y Convivencia – ESC.

- a. Equipamientos para la fuerza pública – FP.
- b. Equipamientos para la administración de justicia – AJ.
- c. Equipamientos de Justicia cercana al ciudadano – JC.
- d. Equipamientos de prevención y atención de desastres – PA.

4. Equipamientos De Infraestructuras – EII.

- a. Equipamientos para la prestación de los servicios públicos – SP.
- b. Equipamientos para el transporte – TT.
- c. Equipamientos de almacenamiento y distribución del sector primario y el comercio popular – PP.
- d. Equipamientos Almacenamiento y distribución de combustibles – CB.
- e. Equipamientos sanitarios – SN.

5. Equipamientos Institucionales – EIN.

- a. Equipamientos institucionales Internacionales – II.
- b. Equipamientos institucionales Nacionales – IN.
- c. Equipamientos institucionales Regionales – IR.
- d. Equipamientos institucionales Metropolitanos – IM.
- e. Equipamientos institucionales Locales – IL.

Subsección 1. Equipamientos Básicos Sociales -EBS-.

Artículo 99. Definición de Equipamientos Básicos Sociales -EBS-. Son aquellas edificaciones en las cuales se busca garantizar el pleno disfrute de los derechos básicos de la población. Una característica fundamental de estos servicios básicos sociales, es que la dirección del servicio esta exclusivamente en manos del Estado, en sus diferentes niveles y sus impactos se reflejan directamente en el bienestar de la población y la disminución de la brecha social. Así, los derechos a la educación, la salud, la recreación y el deporte y la cultura, se consideran centrales en la política de desarrollo humano integral y por ello su garantía es un compromiso de los gobiernos. Los equipamientos básicos sociales están compuestos por los de educación, salud, recreación y deporte y cultura.

Artículo 100. Equipamientos de educación -ED-. Compuesto por las plantas físicas destinadas a la formación humana e intelectual de las personas, la preparación de ciudadanos para su plena inserción en la sociedad y su capacitación para el desempeño de actividades productivas, altruistas, culturales o sociales. Los equipamientos educativos se entenderán a partir de su relación con la educación formal en los términos definidos por la Ley 115 de 1995 o la norma que la modifique o sustituya. Los equipamientos de educación no formal harán parte de los equipamientos comunitarios. Se divide en los siguientes componentes:

1. Equipamientos de educación preescolar. Comprende las edificaciones para la educación preescolar, entendida como aquella que es ofrecida al niño para su desarrollo integral en los aspectos biológico, cognoscitivo, sicomotriz, socio- afectivo y espiritual, a través de experiencias de socialización

pedagógicas y recreativas. Estos equipamientos deberán contar con el espacio y la dotación suficiente para garantizar el desarrollo integral del niño, en los términos de la Ley 115 de 1995 y demás normatividad asociada.

2. Equipamientos de educación básica y media. Compuesto por el conjunto de edificaciones para la prestación de la educación básica obligatoria, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 356 de la Constitución Política y que comprende la educación primaria y secundaria hasta el grado 9 y se integra con la educación media, la cual constituye la culminación, consolidación y avance en el logro de los niveles anteriores hasta el grado 11.

3. Equipamientos de educación superior. Comprende los equipamientos de soporte a la plataforma física para la educación superior, a fin de posibilitar el desarrollo de los alumnos y su formación académica o profesional, así como sus potencialidades de una manera integral. Las instituciones en educación superior pueden ser:

- a. Instituciones técnicas profesionales.
- b. Instituciones universitarias o escuelas tecnológicas
- c. Universidades.

Parágrafo. El Distrito de Medellín deberá actualizar el plan maestro de infraestructura educativa, que permita aumentar paulatinamente la cobertura de los programas nacionales y locales de jornada única y jornada complementaria.

Artículo 101. Equipamientos de Salud -SA- Los equipamientos de salud son de carácter público y/o privados; buscan garantizar el servicio público de la salud a toda la población. La localización de estos equipamientos se dirige a mejorar las condiciones de cobertura para la población, a partir de la inserción en el Subsistema de Centralidades definido en el presente acuerdo.

Este servicio tiene diferentes grados de complejidad y niveles de atención, de acuerdo con lo definido en la Resolución 14707 de 1991 del Ministerio de Salud, va del primer al tercer nivel según el tipo de servicio que ofrece, el recurso tecnológico requerido y el recurso humano con el que se cuenta, tal como se desarrollan a continuación:

1. Primer nivel de atención: es el que requiere de tecnología de baja complejidad, sencilla y simple de utilizar con el fin de atender problemas de salud de baja severidad, con recurso humano de tipo profesional general, técnico y auxiliar. En los equipamientos de salud que hagan parte de este nivel de atención, no se permitirá la ubicación y/o funcionamiento de quirófanos.

2. Segundo nivel de atención: es el que requiere de tecnología de mediana complejidad que precisa de profesionales especializados para su utilización, con el fin de atender problemas de salud de mediana severidad. La atención será brindada por profesionales especializados responsables de la prestación del servicio.

3. Tercer nivel de atención: es el que requiere de tecnología de más alta complejidad y personal especializado y subespecializado para operarla, la atención será brindada por profesionales especializados y subespecializados responsables de la prestación del servicio.

Artículo 102. Equipamientos de Recreación y Deporte -RE-. Comprende las áreas públicas y privadas cuyo carácter principal es la recreación pasiva, activa o mixta. Están conformados por uno o varios escenarios deportivos y recreativos con el respectivo amoblamiento y espacios complementarios, y podrán ser de carácter público o privado. Estos equipamientos podrán localizarse en cualquier clase de suelo, previo visto bueno de la Administración Distrital y deberán distribuirse de manera equitativa, conforme las disposiciones del presente acuerdo y de los instrumentos de planificación complementaria. Se dividen en:

1. Unidad deportiva. Espacios cuya función es la recreación, la enseñanza deportiva y la práctica competitiva. Posee un mayor énfasis en la especificidad del uso y por tanto requieren de espacios adecuados con tribunas, cubiertas, camerinos, comercio menor, servicios sanitarios y áreas administrativas. Estos escenarios deben cumplir con las reglamentaciones técnicas de las federaciones internacionales para la práctica de las diferentes disciplinas deportivas. La infraestructura física de la unidad deportiva estará conformada por uno o varios escenarios recreativos y deportivos con los respectivos amoblamientos y espacios complementarios.

2. Unidad deportiva satélite. Equipamiento destinado a la recreación, la enseñanza deportiva y la práctica competitiva. Su infraestructura física debe estar conformada por varios escenarios deportivos, parques infantiles, edificios administrativos y zonas de control, parqueaderos, zonas verdes y de retiro, amoblamientos y comercio menor. Estarán ubicadas en las diferentes clases de suelo y deberán contar con amplia oferta institucional de deporte, recreación y actividad física.

3. Equipamientos recreativos. Son áreas libres cuyo énfasis es la recreación pasiva. Pueden contar con escenarios para la práctica deportiva y recreativa informal y deberán contar con elementos mínimos de amoblamiento urbano y

zonas verdes para aislamiento de las áreas residenciales. Podrán ser públicos o privados y localizarse en cualquiera de las clases de suelo, preferentemente al interior de las áreas del Subsistema de Centralidades.

4. Equipamiento de Desarrollo deportivo integral. Equipamiento destinado a la recreación, y la práctica deportiva no competitiva. Su infraestructura física deberá estar conformada por varios escenarios deportivos, parques infantiles, edificios administrativos, zonas de control, parqueaderos, zonas verdes, amoblamientos y comercio menor. Podrán estar ubicados en las diferentes comunas de la ciudad.

5. Escenarios deportivos-recreativos. Son áreas destinadas a la práctica deportiva y recreativa informal; pueden ser placas polideportivas (baloncesto, voleibol, microfútbol y balonmano), canchas de fútbol, piscinas, coliseos cubiertos, gimnasios, muros de escalada, rampas y pistas de patinaje y circuitos de trote y triciclos. Podrán ser públicos o privados y localizarse en cualquiera de las clases de suelo, preferentemente al interior de las áreas del Subsistema de Centralidades.

6. Equipamientos deportivos y recreativos no tradicionales. Se refiere a los escenarios para la práctica de deportes no tradicionales o nuevos, tales como el golf, deportes a motor, ecuestres, extremos (de alto impacto, a campo abierto o en contacto con la naturaleza) y similares.

Parágrafo. En estos equipamientos se promoverá la definición de zonas cardio protegidas, los cuales serán acompañados de programas de prevención y atención en eventos cardiovasculares que permitirán salvar vidas.

Artículo 103. Equipamientos Culturales -CU-. Comprende los equipamientos al servicio de los derechos culturales, materializados en la promoción, el fomento, la circulación de los bienes y servicios culturales, el diálogo cultural, la creación, la memoria y la participación social, con miras a la construcción de referentes sociales compartidos en torno a la ciudad, la nación y el mundo. Se dividen en:

1. Equipamientos de promoción y divulgación, cultural y artística. Edificaciones especializadas para la presentación de las diferentes expresiones artísticas locales, nacionales o internacionales, que incluyen teatros, museos y cines. Estos equipamientos deben cumplir los estándares mínimos en términos de iluminación, sonido, camerinos y demás requerimientos propios de las áreas artísticas: danzas, teatro, música o canto. Además, deberán estar dotados con el mobiliario y estructura necesaria para garantizar el disfrute y seguridad del público, en términos de circulaciones,

servicios públicos, parqueaderos, entre otros. Por la complejidad de estos equipamientos y el impacto que pueden generar, se localizarán en las centralidades zonales o corregimentales, metropolitana y distritales.

2. Centros de exposiciones y convenciones. Espacios para el diálogo cultural, donde se realizan convenciones, encuentros y ferias sectoriales de orden local, nacional e internacional que tienen como fin permitir que los asistentes se acerquen a contenidos, bienes, productos y servicios reunidos en un mismo espacio. Por la complejidad de estos equipamientos y el impacto que pueden generar se localizarán en las centralidades metropolitana y distrital.

3. Centros de desarrollo cultural y bibliotecas. Los Centros de Desarrollo Cultural buscan promover las expresiones culturales y artísticas, el diálogo cultural, la formación e información, los entornos virtuales de interacción, el encuentro, la participación, la organización social y comunitaria y los emprendimientos culturales que proporcionan una mejor calidad de vida a los habitantes del Distrito, combinándose con espacio público para el encuentro y disfrute ciudadano. Debido a su importancia e impacto, el nivel de estos equipamientos es zonal o corregimental.

4. Centros de salvaguarda del patrimonio y la memoria. Espacios dedicados a la salvaguarda y puesta en valor del patrimonio social y cultural de documentos escritos, audiovisuales, cartográficos, artísticos entre otros, con el fin de conservar la memoria del Distrito, la Región y la Nación. Corresponden a los museos, fonotecas, centros documentales y archivos históricos. Deben contar con las condiciones necesarias para la conservación en buen estado de las obras que albergan y garantizar el disfrute y la seguridad del público. Estos equipamientos podrán estar localizados en cualquier lugar de la ciudad.

5. Centros de innovación, ciencia y tecnología. Espacios dedicados al desarrollo científico y tecnológico de la ciudad, así como al disfrute ciudadano, en los que la ciencia se asume como un valor social que, como acción creativa, es cultural. Por su magnitud, estos equipamientos deberán contar con espacio público asociado y se localizarán en las centralidades.

Subsección 2. Equipamientos Básicos Comunitarios -EBC-.

Artículo 104. Definición de Equipamientos básicos comunitarios -EBC-. Esta tipología de equipamientos está constituida por el conjunto de inmuebles que sirve de soporte físico para las relaciones cotidianas de los habitantes del

Distrito y para el goce de sus derechos colectivos, particularmente los relacionados con la formación y fortalecimiento de la ciudadanía. Se divide en:

1. Equipamientos comunitarios.
2. Equipamientos de culto.
3. Equipamientos de asistencia social.

Artículo 105. Equipamientos comunitarios -CM-. Constituido por los equipamientos que sirven para uso de organizaciones sociales y comunitarias, para desarrollar sus actividades cívicas, y como lugares para el encuentro y convivencia, son:

1. Equipamientos de Educación para el trabajo y el desarrollo humano. Son centros de enseñanza artística, de idiomas, capacitación laboral, desempeño comunitario o asociativo, o similares, no considerados dentro de la educación formal, y que para efectos del presente acuerdo, se asimilarán a servicios educativos complementarios o actividades a ser prestadas mediante los equipamientos básicos comunitarios.

Para el caso de las guarderías se considerarán equipamientos de educación para el trabajo y el desarrollo humano, si son la única destinación del inmueble. En caso que compartan con otros usos donde no sea la guardería el uso principal, no se considerará equipamiento y deberá cumplir con la normatividad específica para el uso. Se podrán ubicar en cualquier área del Distrito, siempre y cuando se garantice la accesibilidad a través de vías cercanas y que el acceso sea máximo a 500 metros de las viviendas. Podrán ubicarse en complejos de educación básica, media y superior y en complejos industriales como medida de bienestar para los empleados y sus familias, pero sin ir en detrimento de la seguridad. Por ello se tendrán en cuenta retiros de 500 metros a las zonas de peligro de estos complejos industriales.

2. Centros de integración barrial o unidades básicas de servicios. Son los equipamientos que por su capacidad física, cobertura y oferta de servicios sobrepasan los límites del barrio. Son complejos que ofrecen espacios para actividades de participación, prestación de servicios institucionales, asociación y apoyo a la organización social y comunitaria, capacitación no formal, servicios a la comunidad en temas de salud, tecnología, formación, divulgación cultural y escenarios deportivos.

3. Ciudades Universitarias. Complejo que articula funciones educativas, de extensión cultural, investigativas, de divulgación de la ciencia, la cultura y el arte, para el aprendizaje y transferencia de conocimiento y de innovación tecnológica, científica y social; con posibilidades de prácticas.

Artículo 106. Equipamientos de Culto -CL-. Comprende el conjunto de inmuebles en los que se lleva a cabo o se apoyan las actividades referentes a un culto asociado a cualquier religión o confesión; para ello, el culto deberá contar con la autorización de la iglesia a la cual pertenece y estar debidamente registrada ante el Ministerio del Interior; se compone de:

1. Espacios para el culto. Inmuebles total o prevalentemente destinados a la práctica de un culto, religión o confesión, que se realiza colectivamente y de manera sistemática. El área de celebración (capilla, templo, sinagoga, mezquita o similar) es considerado el espacio principal de los equipamientos de culto y deberá tener un manejo cuidadoso de las vías de evacuación, escape y demás adecuaciones que garanticen la seguridad de los asistentes. Se reconocen como parte de los usos principales de los equipamientos de culto, aquellas actividades auxiliares que dan soporte al desarrollo adecuado de la celebración, asistencia y beneficencia, residencia y formación religiosa y que comprenden las áreas administrativas, los salones de enseñanza, la vivienda del oficiante y demás espacios indispensables para el respectivo culto.

2. Lugares de apoyo al culto. Inmuebles e infraestructuras de apoyo y soporte a las actividades de culto, tales como: conventos, seminarios, centros de estudio bíblico.

Artículo 107. Equipamientos de Asistencia Social –AS-. Son los diseñados y construidos para la prestación de servicios asistenciales a la población más vulnerable y que necesariamente impliquen pernoctación temporal o permanente por la misma asistencia a la persona. Se entiende como población vulnerable, el grupo poblacional que por su condición social, económica, física o mental no puede ser atendida por los demás servicios del sistema de equipamientos, y requiere del apoyo del Estado o de instituciones privadas especializadas para tales fines, son:

1. Equipamientos para la atención física, psíquica y social. Espacios para albergar temporal, permanente o transitoriamente a grupos poblacionales en condición de vulnerabilidad social y física. En este tipo se encuentran las casas cunas, centros de cuidado de niños, ancianatos, entre otros.

2. Albergues. Espacio donde se presta albergue a personas y familias en situaciones de necesidad, tales como víctimas del desplazamiento, de desastres naturales y la población en situación de calle y mujeres víctimas de la violencia.

3. Centros de atención y recuperación física, psíquica o social. Atención terapéutica para todas las personas que requieren apoyo para su recuperación de afecciones físicas, psíquicas o sociales.

Subsección 3. Equipamientos de Seguridad y Convivencia -ESC-.

Artículo 108. Definición de Equipamientos de Seguridad y Convivencia.

Se consideran en esta tipología, todos los equipamientos destinados a prestar servicios de seguridad, administración de justicia y aquellos enfocados a mejorar la convivencia y la paz, así como la atención a desastres naturales.

Artículo 109. Equipamientos para la Fuerza Pública -FP-. Son el conjunto de espacios y edificaciones públicas destinadas a prestar servicios relacionados con la seguridad nacional para la prevención y represión del delito, integrada en forma exclusiva por las Fuerzas Militares, la Policía Nacional y sus cuerpos especializados. Son equipamientos de primer orden o general.

1. Equipamientos militares. Tienen como finalidad primordial la defensa de la soberanía, la independencia, la integridad del territorio nacional y del orden constitucional. En ese sentido, su ubicación se presenta según criterios de orden nacional que superan la competencia municipal. Aquellos equipamientos en los cuales se localicen polvorines y polígonos para entrenamiento, que representen algún posible peligro para la ciudadanía, deberán estar localizados por fuera de los perímetros urbanos, los centros poblados y los suelos suburbanos delimitados en el presente acuerdo.

2. Equipamientos de policía. Su localización obedece a criterios de orden nacional y a la necesidad de cubrir todo el territorio municipal, garantizando así la seguridad de manera oportuna. Aquellos equipamientos en los cuales se localicen polvorines y polígonos para entrenamiento, que representen algún posible peligro para la ciudadanía, deberán estar localizados por fuera de los perímetros urbanos, los centros poblados y los suelos suburbanos delimitados en el presente acuerdo.

Artículo 110. Equipamientos de Administración de Justicia -AJ-. Son el conjunto de espacios y edificaciones públicas y privadas destinadas a prestar servicios relacionados con la represión del delito, la administración de justicia, la convivencia y la Paz y según la Constitución en su artículo 228 es una función pública.

1. Administrativos. Son espacios destinados a la ejecución de la administración de justicia, caracterizados por ser salas u oficinas donde

despachan jueces y fiscales. Las características físicas de ellos deben contribuir a demostrar la fortaleza e imparcialidad misma de la Justicia. Su localización obedece a criterios y decisiones de orden nacional; sin embargo, por representar un asunto de interés para el área metropolitana, el departamento e inclusive la región, se localizarán de manera prevalente en el Corredor de Río y la Centralidad Metropolitana, buscando garantizar la accesibilidad.

2. Apoyo Técnico de justicia. Son espacios de apoyo a la administración de justicia y se caracterizan por el manejo de equipos especializados. Por la complejidad de los servicios que prestan, serán restringidos en el suelo urbano. Los nuevos cuerpos especiales de seguridad del Estado que surjan se manejarán bajo estas normas.

3. Centros de reclusión. Son sitios para el cumplimiento de decisiones judiciales cautelares o definitivas, en torno a la privación de la libertad de las personas. Por la complejidad de las instalaciones y por los impactos que dichos espacios generan en sus alrededores, estos deberán ubicarse por fuera del suelo urbano.

Artículo 111. Equipamientos de Justicia cercana al Ciudadano. -JC-. Son el conjunto de espacios y edificaciones públicas y privadas destinadas a desarrollar el programa de convivencia ciudadana que busca disminuir los fenómenos de inseguridad y los conflictos sociales. Estos equipamientos, deberán localizarse en las centralidades barriales-veredales y zonales-corregimentales.

1. Instituciones municipales encargadas de la convivencia. Se encuentran las instituciones que hacen parte del sistema de administración de justicia, a cargo del Distrito, y cuyos responsables son profesionales preparados para dicha función.

2. Instituciones para los mecanismos alternativos de solución a los conflictos cotidianos. Se identifican en este componente aquellas instituciones sociales que buscan resolver los problemas cotidianos de los habitantes sin necesidad de llegar al sistema de administración de justicia.

Artículo 112. Equipamientos de prevención y atención de desastres -PA. Comprende los siguientes:

1. Estaciones de Bomberos. En estos equipamientos se agrupa la principal fuerza de atención de emergencias y desastres del municipio, por ende deberán contar con el suficiente espacio y condiciones urbanísticas para la

prestación eficaz del servicio. Estos equipamientos serán del orden zonal y corregimental.

2. Sedes de la Defensa Civil. Es un equipamiento para la gestión del riesgo y la atención de emergencias. Por su objetivo institucional, la capacitación y acompañamiento a la ciudadanía requiere de espacios que apoyen la labor de formación y gestión social. La sede administrativa tiene orden Distrital, las demás serán de cobertura zonal y corregimental.

3. Cruz Roja. Incluye los equipamientos para este órgano de carácter supramunicipal que atienden la totalidad del Departamento de Antioquia.

Subsección 4. Equipamientos de Infraestructuras -EII-.

Artículo 113. Definición de Equipamientos de Infraestructuras -EII-. Estos equipamientos comprenden los destinados a la prestación de servicios públicos domiciliarios como plantas, bocatomas, estaciones, etc., y aquellos que dan soporte a la movilidad urbana y rural, tanto local como regional, nacional e internacional. Así mismo, incluyen las infraestructuras destinadas al almacenamiento y distribución de la producción primaria y de combustibles y los que prestan servicios sanitarios.

Comprende los siguientes elementos:

1. Equipamientos para la prestación de los servicios públicos.
2. Equipamientos para el transporte.
3. Equipamientos de almacenamiento y distribución del sector primario.
4. Equipamientos de Almacenamiento y distribución de combustibles.
5. Equipamientos sanitarios.

Artículo 114. Equipamientos para la Prestación de los Servicios Públicos -SP-. Se refiere a las infraestructuras básicas para la prestación de los servicios públicos domiciliarios distintas a las redes y se compone de: Equipamientos para la prestación del servicio de acueducto, alcantarillado, energía, telecomunicaciones, gas y aseo.

Artículo 115. Equipamientos para el Transporte -TT-. Agrupa los espacios físicos abiertos o cerrados donde se realizan las maniobras de inicio o terminación de ruta, de acceso y evacuación por parte de los usuarios del transporte, parqueo momentáneo de los vehículos para la prestación del servicio, parqueo durante los períodos en los que no prestan el servicio y en periodos nocturnos y prestación de servicios complementarios al vehículo.

Estos equipamientos pueden ser de nivel nacional, supramunicipal (regional, metropolitano), distrital y barrial. Se consideran los siguientes:

1. Equipamientos para el Transporte aéreo: corresponde al equipamiento Terminal Aérea para la prestación de servicios de transporte aéreo público y privado de carga y pasajeros; en el Distrito de Medellín, el Aeropuerto Enrique Olaya Herrera cumple esta función.

2. Equipamientos para el Transporte Público Colectivo y Masivo:

a. Centro Logístico de Transporte de Pasajeros. Los centros logísticos de transporte -CLT-, son sitios para estacionar en su interior, los vehículos de transporte público que no estén en servicio (en recorrido de ruta) ó en el periodo nocturno, donde se prestan también servicios al vehículo.

b. Depósitos o parqueaderos de vehículos de transporte público. Los depósitos de vehículos de transporte público son sitios para estacionar en su interior los vehículos de transporte público que no estén en servicio (en recorrido de ruta) o en el periodo nocturno y en los cuales no se prestan servicios adicionales al vehículo.

c. Paradero de control de ruta. Área ubicada en el recorrido del servicio de Transporte Público Colectivo, destinada a la detención temporal de vehículos, con el objeto de controlar y regular frecuencias y cambio de personal, sin prestación de servicios complementarios al vehículo.

d. Terminales de transporte intermunicipal de pasajeros. Equipamientos de ciudad y de interés público que corresponden a las actuales Terminales del Norte y del Sur; donde se prestan servicios de transporte público intermunicipal.

e. Terminales de transporte de alta frecuencia con cobertura regional. Área abierta o cerrada dotada de las instalaciones requeridas para atender las necesidades de los usuarios del transporte terrestre automotor (pasajeros y vehículos) con origen y/o destino en los municipios cercanos, ubicados al éste y oeste de la ciudad de Medellín, desde los cuales operan rutas de transporte público colectivo con alta frecuencia, producto de los procesos de crecimiento de la ciudad y la región. Corresponde a las Terminales Satélites de Transporte del Plan Maestro de Movilidad del Área Metropolitana.

f. Estación de Transporte público colectivo / masivo de pasajeros. Corresponden a las estaciones existentes y proyectadas del sistema integrado de transporte público colectivo / masivo de pasajeros del Distrito.

g. Patios y Talleres de Transporte masivo. Son los sitios destinados al estacionamiento en su interior, del material rodante consistente en trenes, buses o cabinas en el periodo nocturno o que no estén en servicio, donde además se prestan servicios necesarios para realizar la operación y mantenimiento del material rodante y la infraestructura del sistema de transporte Masivo

3. Equipamientos para el transporte ferroviario. Terminales y Estaciones del Sistema Férreo Nacional / Multipropósito: Corresponden a los equipamientos para la prestación de servicios de transporte público intermunicipal del modo férreo y de escala nacional (Sistema Férreo Nacional) o regional de pasajeros y carga (Sistema Férreo Multipropósito).

4. Equipamientos para el transporte en bicicleta. Parqueaderos de bicicletas.

5. Otros Equipamientos de Transporte:

a. Estación de Intercambio Modal -EIM-. Es el inmueble destinado al intercambio de pasajeros entre distintos modos de transporte, tipos de servicio y/o vehículos de transporte público.

b. Centro Logístico de Transporte de Carga. Es la estructura organizativa asociada a la gestión del transporte de carga. Se ocupa de la coordinación de los procesos de transporte, almacenamiento, inventario y manipulación de cargas, eventualmente utilizando más de un terminal, con el fin de garantizar el abastecimiento oportuno de sus centros receptores finales, lograr incrementar la eficiencia y reducir el costo global del sistema.

c. Terminal de Carga. Inmueble dotado de un conjunto de instalaciones físicas y equipos que permiten la carga, descarga, manipulación, traslado, almacenamiento, fraccionamiento y consolidación de embarques de productos y mercaderías.

Artículo 116. Equipamientos de almacenamiento y distribución del sector primario y el comercio popular -PP-. Se refiere a los equipamientos destinados a la comercialización y distribución de los productos agrícolas y pecuarios (especies menores y carne) del sector primario, abarrotes y artesanías, mediante las galerías, plazas de mercado cubiertas y acopios para la producción rural, dirigidas a la distribución al por menor, además de los centros destinados a organizaciones de venteros ambulantes y estacionarios que hacen parte de programas dirigidos por la Administración Distrital. Dichos

productos son para el consumo de la población y se deberán acoger todas las normas higiénicas, sanitarias y ambientales existentes.

Artículo 117. Equipamientos de almacenamiento y distribución de combustibles. -CB-. Comprende las plantas de almacenamiento y distribución de combustibles líquidos derivados de petróleo y de GLP, que se localizan en jurisdicción del Distrito de Medellín y que se constituyen en equipamientos estratégicos para la competitividad.

Artículo 118. Equipamientos sanitarios -SN-. Inmuebles de apoyo a la prestación del servicio de disposición final de cadáveres (humanos y de animales), mediante los jardines cementerios, los cementerios en bóvedas, los cenizarios o los osarios para el caso de humanos y centros de zoonosis para animales.

Subsección 5. Equipamientos Institucionales -EIN-

Artículo 119. Definición de Equipamientos Institucionales -EIN-. Son los destinados a garantizar el funcionamiento administrativo estatal, distinto a las acciones operativas que cada entidad pueda realizar. Estos se clasifican según su nivel así:

1. Equipamientos institucionales internacionales.
2. Equipamientos institucionales nacionales.
3. Equipamientos institucionales regionales.
4. Equipamientos institucionales metropolitanos.
5. Equipamientos institucionales locales.

SECCIÓN 3. Criterios de Manejo del Subsistema.

Artículo 120. Estrategias para el manejo de los equipamientos. Las estrategias para el manejo de los equipamientos colectivos buscan orientar las intervenciones públicas y privadas del subsistema en el marco de los retos y apuestas del proceso de revisión, y se desarrollan a través de criterios de manejo generales y específicos.

Para contribuir al cuidado y al bienestar, los criterios de manejo del Subsistema de Equipamientos Colectivos se orientarán a acercar la prestación de servicios fundamentales a la población que más los necesita, mediante condiciones de proximidad espacial y accesibilidad.

Los criterios de manejo además estarán encaminados a fortalecer la resiliencia territorial mediante disposiciones sobre la localización e implantación que

incorporen medidas de adaptación y mitigación frente a las amenazas, los riesgos y los efectos del cambio climático.

Igualmente, promoverán la viabilidad financiera de la infraestructura dotacional mediante la optimización del suelo y la complementariedad funcional, favoreciendo su sostenibilidad en el tiempo.

Las estrategias vinculadas al subsistema son:

1. Multifuncionalidad. Con el propósito de ampliar la oferta de servicios optimizando el suelo y la infraestructura del territorio y fortaleciendo la proximidad de los elementos del subsistema a la población, los equipamientos colectivos podrán desarrollarse o intervenirse a través de la estrategia de multifuncionalidad, en virtud de la cual, en un mismo inmueble, podrán prestarse diversos servicios colectivos y/o cumplirse diversas funciones públicas. En este caso, la totalidad de la infraestructura se regula desde el uso dotacional, salvo que se opte también por la hibridación.

2. Hibridación. Con el fin de propender por la sostenibilidad funcional y económica de los equipamientos colectivos, para que su infraestructura se mantenga activa, útil y pertinente en el tiempo, responda de manera adecuada a las necesidades de la población y se adapte a los cambios en la demanda, en los servicios y en las dinámicas del territorio, estos podrán desarrollarse o intervenirse a través de la estrategia de hibridación del presente acuerdo. A partir de esta, los equipamientos colectivos podrán desarrollar otros usos, sin desplazar la prestación del servicio colectivo como actividad principal ligada al uso dotacional. En este caso, el área destinada a otros usos no podrá segregarse del equipamiento a través de subdivisión y la totalidad del suelo mantendrá el uso dotacional en el acuerdo.

3. Intergeneracionalidad: Promueve la coexistencia de equipamientos colectivos con servicios dirigidos a diferentes grupos etarios, promoviendo el encuentro y la convivencia entre generaciones, y fortaleciendo su función social.

4. Etnoculturalidad. Estrategia que orienta los equipamientos colectivos para integrar servicios y espacios que permitan el reconocimiento de la diversidad étnica y cultural de la población, promoviendo la inclusión, el encuentro intercultural, y la participación comunitaria.

Artículo 121. Criterios generales de manejo para el Subsistema de Equipamientos Colectivos. Los criterios generales de manejo para los

equipamientos deberán aplicarse en todas las clases de suelo del Distrito y en todas las categorías de los equipamientos colectivos.

Los criterios de manejo generales que regulan las intervenciones en los equipamientos colectivos del Distrito de Medellín son los siguientes:

- 1.** Los equipamientos deben propender por localizarse en las centralidades y en los corredores que articulan las áreas de actividad de alta y media mixtura, salvo por las necesidades prestación del servicio o cumplimiento de la función pública, deban localizarse por fuera de las mismas, acorde con los niveles y jerarquías territoriales y la tipología del equipamiento.
- 2.** Los equipamientos de orden general que presten servicios destinados a atender las necesidades sociales, deberán priorizar su localización en las Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT- o en el área de influencia de las estaciones del Sistema Integrado de Transporte del Valle de Aburrá, favoreciendo la accesibilidad de la población a los servicios. Para determinar el área de influencia, se tendrá en cuenta una distancia caminable de hasta 15 minutos.
- 3.** Las normas generales sobre aprovechamientos urbanísticos aplicables a los equipamientos, serán las definidas para el polígono de tratamiento respectivo, tanto en suelo urbano como rural, sin perjuicio de que pueda requerirse mayor edificabilidad de conformidad con las condiciones para la prestación del servicio y el cumplimiento de la función pública, en cuyo caso deberá adoptarse el Proyecto de Implantación para el efecto.
- 4.** Todo equipamiento deberá contar con frente y acceso directo desde vía pública construida y asegurar conexión técnica a redes de servicios públicos domiciliarios. Además, deberá asegurar condiciones de accesibilidad universal, priorizando grupos en condición de vulnerabilidad. Para los equipamientos colectivos proyectados, su puesta en funcionamiento estará supeditada a la construcción de los proyectos viales que garanticen su vinculación a la malla vial existente, haciéndolos accesibles para toda la población.
- 5.** Los equipamientos colectivos de orden general deberán disponer de áreas complementarias para el acceso vehicular en los términos de la reglamentación específica del presente acuerdo, para mitigar el impacto sobre el tráfico en la vía pública.
- 6.** Todos los equipamientos colectivos deberán contar con parqueaderos en los términos de la reglamentación específica del presente acuerdo,

considerando el orden del equipamiento, el aforo relacionado con el servicio que prestan y los demás criterios que permitan entender el funcionamiento del equipamiento y su impacto en el Subsistema de Movilidad.

7. Todos los equipamientos establecidos en el presente acuerdo, podrán generarse o intervenir en el marco de la estrategia de multifuncionalidad. Para ello, deberán formular un Proyecto de Implantación ante el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, en el cual desarrollen el planteamiento físico que asegure la compatibilidad de los servicios, la correcta interrelación entre las plantas físicas, los servicios colectivos a prestar, sus requerimientos técnicos, la mitigación de impactos y su adecuada operación. Para ello, deberán aplicar las normas y lineamientos establecidos en la reglamentación específica del presente acuerdo, las normas técnicas sectoriales y demás disposiciones concordantes.

8. En el marco de la estrategia de hibridación, al interior de los equipamientos colectivos podrán disponerse espacios para otros usos de comercio y servicios complementarios y compatibles hasta un máximo del 30% del área construida, siempre y cuando se cumpla con los siguientes criterios.

8.1. El área para otros usos deberá disponerse al interior de las edificaciones que prestan el servicio dotacional. No podrán generarse en edificaciones aisladas, salvo que esto se viabilice en el marco del instrumento de planificación complementaria o de un Proyecto de Implantación, según corresponda.

8.2. En el 70% restante solo podrán desarrollarse actividades asociadas directamente al uso dotacional. Excepcionalmente en el marco del instrumento de planificación complementaria o del Proyecto de Implantación, podrá solicitarse una hibridación superior al 30% en área para otros usos, sin superar el 45%, siempre y cuando se justifique como parte de las estrategias estrictamente necesarias para la permanencia del uso dotacional y que el planteamiento arquitectónico y/o urbanístico evidencie la prevalencia de los servicios dotacionales.

8.3. El uso residencial solo se admitirá en la modalidad de vivienda colectiva y supeditada a su aprobación en el marco del instrumento de planificación complementaria o de un Proyecto de Implantación, según corresponda.

8.4. La hibridación podrá autorizarse directamente en la licencia urbanística, cuando no supere el 30% de área construida en otros usos; estos se dispongan al interior de las edificaciones que prestan servicios dotacionales y el equipamiento no se localice en un polígono de tratamiento sujeto a algún

instrumento de planificación complementaria, en cuyo caso este deberá ajustarse con el fin adoptar la estrategia de hibridación.

8.5. Los equipamientos básicos sociales, básicos comunitarios e institucionales no podrán realizar hibridación con los servicios de entretenimiento de muy alto impacto, con actividades sexuales pagas en modalidad virtual y presencial, ni con actividades de industrias de transformación química y de materiales de alto impacto y muy alto impacto. Tampoco podrá incluir en equipamientos híbridos, otras actividades de alto impacto por olores ofensivos, actividades de alto y muy alto impacto por ruido, ni actividades de alto y muy alto impacto por contaminantes atmosféricos

Los equipamientos colectivos que desarrollen la estrategia de hibridación deberán aplicar las prohibiciones y condiciones establecidas en el régimen de usos del suelo urbano y rural correspondiente al área de actividad que caracterice mayoritariamente su entorno inmediato.

8.6. Los equipamientos colectivos que desarrollen la estrategia de hibridación deberán aplicar las prohibiciones y condiciones establecidas en el régimen de usos del suelo urbano y rural correspondiente al área de actividad que caracterice mayoritariamente su entorno inmediato, de acuerdo con las siguientes reglas

8.6.1. Se considerará la clasificación predominante de los predios colindantes, esto es, cuando la mayoría corresponda a un área de actividad de media mixtura, se aplicará el régimen previsto para dicha área; cuando corresponda a un área actividad de baja mixtura, se aplicará el régimen de baja mixtura.

8.6.2. Cuando el equipamiento se ubica en un área de actividad de alta mixtura, se aplicará el régimen de usos de media mixtura.

8.6.3. Cuando se ubique en suelo rural, deberá aplicar el régimen de usos del área que se ubique mayoritariamente en su entorno inmediato.

9. Para su localización, las dependencias y entidades que tengan a su cargo los diferentes equipamientos deberán priorizar las zonas con alta concentración de la población a quien se dirige el servicio, partiendo de los análisis diferenciales de cobertura en función de las categorías de los equipamientos, los enfoques poblacionales, proyecciones estables a largo plazo y las estrategias de sostenibilidad financiera y funcional de la infraestructura.

10. No podrán localizarse las áreas construidas de los equipamientos colectivos en zonas de alto riesgo no mitigable, nacimientos de agua, humedales y áreas de retiro a ríos y quebradas. Las áreas construidas de los equipamientos colectivos existentes sobre este tipo de suelos solo podrán realizar reparaciones locativas y acciones de mantenimiento hasta tanto sean reubicados.

11. Los equipamientos colectivos proyectados sobre áreas con condición de amenaza o riesgo estarán sujetos a la realización de estudios detallados y la ejecución de las obras de mitigación cuando sean requeridas. Lo mismo aplicará para los equipamientos existentes localizados sobre estas áreas que pretendan ejecutar alguna actuación urbanística sujeta a licencia.

12. Para los equipamientos colectivos ubicados en zonas de alto riesgo mitigable o de riesgo medio, siempre que requieran obras de mitigación, la entidad responsable de su funcionamiento deberá ejecutar las obras de mitigación recomendadas en el estudio detallado correspondiente o, en su defecto, actualizar dicho estudio, siempre que se garantice la efectiva reducción del riesgo. Las obras implementadas deberán asegurar la disminución del nivel de riesgo identificado, y su ejecución deberá ser reportada al Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres -DAGRD- y al Departamento Administrativo de Planeación -DAP-, este último con el fin de realizar la precisión en torno a la categoría de riesgo asociada al equipamiento en la cartografía protocolizada con el presente acuerdo.

13. Los equipamientos colectivos localizados en un Bienes de Interés Cultural -BIC-, deberán aplicar las disposiciones del respectivo Plan Especial de Manejo y Protección. En caso de que el inmueble no requiera el instrumento, las intervenciones deberán ajustarse a los requisitos definidos desde el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble.

14. Las dependencias, entidades encargadas y la Secretaría de Suministros y Servicios, o quien haga sus veces, en los ámbitos de sus competencias, así como los instrumentos de planificación complementaria del Plan de Ordenamiento Territorial, identificarán e inventariarán los lotes de oportunidad para la localización de equipamientos, considerando especialmente los suelos y edificaciones dotacionales subutilizados y demás suelos disponibles en el Distrito que cumplan condiciones de accesibilidad y seguridad territorial y los criterios definidos en el presente acuerdo.

15. Todos los equipamientos deberán cumplir con las normas de sismo resistencia, condiciones de habitabilidad (iluminación, ventilación, retiros,

patios, voladizos, vacíos), accesibilidad universal y seguridad contra incendios, acreditadas mediante planos y cálculos estructurales.

16. Implementar estrategias desde su implantación, diseño arquitectónico y soluciones constructivas para la reducción del ruido, de acuerdo con la reglamentación de la estrategia de construcción sostenible desarrollada en la línea 2, denominada “Promoción del modelo de construcción, producción y consumo circular”, así como las estrategias de protección y calidad acústica del código de edificación de la Ley 2476 de 2025 -Ley de Ciudades Verdes- o la norma que la adicione, modifique o sustituya. Se deberán priorizar los equipamientos colectivos de salud, educación, bibliotecas, bienestar social y aquellos con población sensible, atendiendo las disposiciones de la Ley 2450 de 2025 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, en particular cuando se localicen próximos a corredores viales con alto tráfico vehicular, actividades industriales u otras fuentes emisoras de ruido de impacto significativo.

17. Fomentar estrategias de construcción sostenible como el emplazamiento de las edificaciones para optimizar la iluminación y ventilación natural, el uso de materiales con baja huella de carbono, materiales aislantes térmicos eficientes en consumo de energía, sistemas de captación y aprovechamiento de aguas lluvias, sistemas de reutilización de aguas grises para usos no potables, entre otras. Asimismo, implementar estrategias de uso sostenible de la energía en el Distrito, con base en la reglamentación específica de construcción sostenible como medida de adaptación basada en infraestructura y de mitigación basada en transición y eficiencia energética, que apunten a disminuir la vulnerabilidad frente al cambio climático y la disminución de emisiones de Gases de Efecto Invernadero.

18. Implementar en las áreas no construidas de los equipamientos colectivos y en elementos de la infraestructura pública, cuando sea técnicamente viable, estrategias de transformación orientadas al reemplazo de superficies duras por superficies verdes naturales, permeables o semipermeables, que apunten a disminuir la contaminación de acuíferos y fomentar su recarga, de acuerdo con las determinantes ambientales.

19. En las áreas no construidas de los equipamientos colectivos mantener y propender por generar nuevos espacios verdes como medida de adaptación basada en ecosistemas, teniendo en cuenta las propuestas de soluciones basadas en la naturaleza conforme con los lineamientos que se establezcan en el Plan de Renaturalización de Medellín; asimismo, considerar en estas zonas la implementación de alternativas de drenaje sostenible, con base en la reglamentación específica para el Sistema Urbano de Drenaje sostenible -SUDS-, que apunten a disminuir la contaminación del acuífero. Lo anterior, en

consonancia con lo establecido en la Ley 2476 de 2025, así como en las Guías, Manuales y las determinantes aplicables que sean adoptadas por las autoridades ambientales competentes, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

20. Para los equipamientos existentes en suelo rural y aquellos que pretendan localizarse en este mismo tipo de suelo, aplicarán las disposiciones de los planes de manejo vigentes para las áreas protegidas, en el marco de la clasificación del suelo establecida en el presente acuerdo.

21. Las actuaciones sobre la vegetación asociada a los equipamientos colectivos serán acordes con las especificaciones técnicas y reglamentaciones vigentes, en especial con los lineamientos del Plan de Silvicultura Urbana y el Manual de Silvicultura Urbana. Asimismo, deberán contar con el concepto favorable del Comité Técnico Interinstitucional de Silvicultura Urbana y Paisajismo, y considerar la reglamentación vigente sobre el uso y aprovechamiento de la flora y fauna amenazada, dando cumplimiento a su veda.

22. Los nuevos equipamientos colectivos generadores de ruido, así como los relacionados con la realización de actividades artísticas, culturales y espectáculos públicos de las artes escénicas, como los equipamientos de recreación y deporte, los culturales, de culto, de almacenamiento y distribución del sector primario y del comercio popular, y aquellos que pueden afectar la convivencia, deben establecer medidas de mitigación acústica, tales como insonorización, reducción del ruido en la fuente de emisión dentro del recinto, u otras estrategias aplicables.

Los equipamientos colectivos existentes en estas tipologías, deberán acoger lo dispuesto en el parágrafo 5 del artículo 14 de la Ley 2450 de 2025, o la norma que la adicione, modifique o sustituya, en los términos del plan de acción de mitigación de ruido y en cumplimiento de los límites máximos permisibles.

23. Los equipamientos colectivos localizados en sectores con alta exposición a fuentes móviles de emisión, corredores viales de alto tráfico vehicular o áreas con condiciones críticas de calidad del aire deben incorporar medidas de diseño y soluciones constructivas orientadas a reducir la exposición de la población a contaminantes atmosféricos, con énfasis en aquellos clasificados como Equipamientos Básicos Sociales, Equipamientos Básicos Comunitarios y Equipamientos Institucionales, en procura de proteger las condiciones de salud, bienestar, permanencia y confort ambiental de la población usuaria, de acuerdo con la reglamentación de la estrategia de construcción sostenible,

desarrollada en la línea 2, denominada “Promoción del modelo de construcción, producción y consumo circular”, del sistema ambiental del presente acuerdo.

24. En las áreas no construidas de los equipamientos colectivos debe instalarse mobiliario que permita el bienestar de la población, como bancas para el descanso, fuentes de agua potable, luminarias, entre otros elementos definidos en las normas específicas, sectoriales y técnicas que resulten aplicables.

25. Los equipamientos colectivos deberán incorporar principios de innovación, promoviendo soluciones digitales, sistemas de información, herramientas tecnológicas que permitan mejorar el acceso, la seguridad, la eficiencia operativa y la calidad en la prestación de los servicios, en concordancia con el carácter de Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

26. Los establecimientos que presten servicios orientados a satisfacer las necesidades básicas de la población ubicados en inmuebles con usos diferentes al dotacional se entenderán como un servicio asociado al uso dotacional y no como equipamientos; asimismo, cada uso o actividad en particular, se registrará por la norma específica aplicable.

27. En los equipamientos colectivos podrá implementarse el instrumento Derecho Real de Superficie público, en los términos de la reglamentación nacional y en el marco de las disposiciones del artículo 641, denominado “Fuentes de financiación del ordenamiento territorial” del subsistema de financiación del presente acuerdo.

Parágrafo. La reglamentación del presente acuerdo contendrá las normas específicas para cada una de las categorías de los equipamientos atendiendo, los criterios aquí señalados, de conformidad con las características y requerimientos propios de cada equipamiento para su óptimo funcionamiento.

Artículo 122. Criterios específicos de manejo para los Equipamientos de Educación. Los criterios para la localización, actuaciones e intervenciones en los Equipamientos de Educación en función de su orden y nivel serán los siguientes:

1. En concordancia con el régimen de usos definidos en el presente acuerdo para el suelo rural, urbano y de expansión urbana, las entidades encargadas de los equipamientos de educación de primer orden o general deberán aplicar los siguientes criterios:

1.1. Priorizar su localización en las centralidades de primer orden y en las zonas de alta mixtura.

1.2. Propender por localizarse en radios de proximidad espacial a las estaciones del Sistema Integrado de Transporte del Valle de Aburrá, favoreciendo la accesibilidad de la población a estos servicios.

1.3. Los equipamientos de educación superior, tanto en suelo urbano como en suelo rural podrán funcionar en varias sedes y deberán cumplir con todas las normas específicas asociadas al sistema educativo.

2. En concordancia con el régimen de usos definidos en el presente acuerdo para el suelo rural, urbano y de expansión urbana, las entidades encargadas de los equipamientos de educación de segundo orden o local aplicarán los siguientes criterios:

2.1. Priorizar su localización en las centralidades de segundo orden, así como en las áreas de alta y media mixtura.

2.2. Priorizar territorios con alta concentración de población infantil y juvenil para su localización, teniendo en cuenta los déficits de cupos y proyecciones estables a largo plazo, garantizando así la sostenibilidad de la inversión y la equidad territorial para los habitantes, en el acceso a la educación.

2.3. Los establecimientos educativos deberán cumplir con las mínimas condiciones de funcionalidad, confort, accesibilidad y seguridad y demás disposiciones de las normas nacionales y sectoriales aplicables.

3. Los equipamientos de educación deberán orientar su localización en zonas sin conflicto acústico según el mapa de ruido del Distrito y la zonificación acústica, debido a su condición de edificaciones especialmente protegidas contra el ruido, por lo cual deberán incorporar desde su implantación, diseño arquitectónico y soluciones constructivas, estrategias para la reducción del ruido, conforme a las medidas de protección y calidad acústica del código de edificación de la Ley 2476 de 2025 (Ley de Ciudades Verdes), los lineamientos de la Ley 2450 de 2025, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan. Los equipamientos existentes que se encuentren localizados en zonas con conflicto acústico, deberán implementar estrategias de mitigación del ruido de manera prioritaria.

4. Los equipamientos de educación deberán localizarse lejos de focos de insalubridad y de actividades que generen alto y muy alto impacto por contaminación del aire, olores ofensivos o emisiones sonoras, capaces de

perturbar el bienestar y la seguridad de los estudiantes y de la población usuaria. En consecuencia, para su localización deberán aplicarse las distancias y/o condiciones de colindancia con usos no compatibles, conforme con las disposiciones establecidas en el régimen de usos del suelo y su reglamentación vinculadas al perímetro de impacto de que trata el artículo 84 de la Ley 1801 de 2016, o la norma que la adiciona, modifique o sustituya.

Artículo 123. Criterios específicos de manejo para los Equipamientos de Salud. Los criterios para la localización, actuaciones e intervenciones en los equipamientos de salud en función de su orden y nivel serán los siguientes:

1. En concordancia con el régimen de usos definidos en el presente acuerdo para el suelo rural, urbano y de expansión urbana, las entidades encargadas de los equipamientos de salud deberán aplicar los siguientes criterios:

1.1. Priorizar su localización en las centralidades de primer orden y las zonas de alta mixtura. No podrán implantarse en áreas de baja mixtura.

1.2. Propender por localizarse en radios de proximidad espacial a las estaciones del Sistema Integrado de Transporte del Valle de Aburrá, favoreciendo la accesibilidad de la población a estos servicios.

2. En concordancia con el régimen de usos definidos en el presente acuerdo para el suelo rural, urbano y de expansión urbana, las entidades encargadas de los equipamientos de salud de orden local deberán atender los siguientes criterios:

2.1. Priorizar su localización en las centralidades de segundo orden y las zonas de alta y media mixtura.

2.2. Priorizar su localización en los sectores del territorio con mayor concentración poblacional y, de manera especial, donde se identifiquen condiciones de necesidad, vulnerabilidad o déficit en la provisión de estos servicios, atendiendo criterios de proximidad espacial que favorezcan el acceso a este servicio.

3. Todos los equipamientos de salud, deberán cumplir condiciones de accesibilidad para transporte asistencial, continuidad operativa, disponibilidad de infraestructura técnica y soporte funcional propio de su complejidad y generar bahías de aproximación cuando se localicen sobre vías arteriales o de primer orden.

4. Los equipamientos de salud deberán localizarse lejos de focos de insalubridad y de actividades que generen alto y muy alto impacto por contaminación del aire, olores ofensivos o emisiones sonoras, capaces de perturbar el bienestar y la seguridad de los pacientes y de la población usuaria. En consecuencia, deberán aplicarse las distancias y/o condiciones de colindancia con usos no compatibles, conforme con las disposiciones establecidas en el régimen de usos del suelo y su reglamentación vinculadas al perímetro de impacto de que trata el artículo 84 de la Ley 1801 de 2016, o la norma que la adiciona, modifique o sustituya.

5. Los equipamientos de salud deberán orientar su localización en zonas sin conflicto acústico según el mapa de ruido del Distrito y la zonificación acústica, debido a su condición de edificaciones especialmente protegidas contra el ruido, por lo cual deberán incorporar desde su implantación, diseño arquitectónico y soluciones constructivas, estrategias para la reducción del ruido, conforme a las medidas de protección y calidad acústica del código de edificación de la Ley 2476 de 2025 (Ley de Ciudades Verdes), los lineamientos de la Ley 2450 de 2025, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan. Los equipamientos existentes que se encuentren localizados en zonas con conflicto acústico deberán implementar estrategias de mitigación del ruido de manera prioritaria.

Artículo 124. Criterios para los Equipamientos Culturales. Los criterios para la localización, actuaciones e intervenciones en los equipamientos Culturales en función de su orden serán los siguientes:

1. Los equipamientos culturales podrán localizar en cualquier clase de suelo en el marco de las normas de usos del suelo del presente acuerdo.

2. Deberá localizarse prevalentemente en las centralidades, anexos a centros comerciales, grandes superficies, terminales de transporte, como parte de los equipamientos de educación, o comunitarios; siempre y cuando puedan cumplir con las normas específicas y sectoriales que resulten aplicables.

3. No se permite su localización en áreas de actividad de baja mixtura -ABM- del suelo urbano.

4. En concordancia con el régimen de usos definidos en el presente acuerdo para el suelo rural, urbano y de expansión urbana, las entidades encargadas de los equipamientos culturales de orden general deberán atender los siguientes criterios:

4.1. Priorizar su localización en las centralidades de primer orden y las zonas de alta mixtura.

4.2. Propender por localizarse en radios de proximidad espacial a las estaciones del Sistema Integrado de Transporte del Valle de Aburrá, favoreciendo la accesibilidad de la población a estos servicios.

5. En concordancia con el régimen de usos definidos en el presente acuerdo para el suelo rural, urbano y de expansión urbana, las entidades encargadas de los equipamientos culturales de segundo orden o local deberán atender los siguientes criterios:

5.1. Priorizar su localización en las centralidades de segundo orden y las zonas de alta y media mixtura.

5.2. Priorizar su localización en los sectores del territorio con mayor concentración poblacional y, de manera especial, donde se identifiquen condiciones de necesidad, vulnerabilidad o déficit en la provisión de servicios culturales, atendiendo criterios de proximidad espacial que favorezcan el acceso a este servicio mediante la movilidad activa.

Artículo 125. Criterios de manejo para los Equipamientos de Recreación y Deporte. Los criterios para la localización, actuaciones e intervenciones en los equipamientos de Recreación y Deporte en función de su orden y nivel serán los siguientes:

1. En concordancia con el régimen de usos definidos en el presente acuerdo para el suelo rural, urbano y de expansión urbana, las entidades encargadas de los equipamientos de Equipamientos de Recreación y Deporte de orden general deberán:

1.1. Priorizar su localización en las centralidades de primer orden y las zonas de alta mixtura.

1.2. Propender por localizarse en radios de proximidad espacial a las estaciones del Sistema Integrado de Transporte del Valle de Aburrá, favoreciendo la accesibilidad de la población a estos servicios.

2. En concordancia con el régimen de usos definidos en el presente acuerdo para el suelo rural, urbano y de expansión urbana, las entidades encargadas de los Equipamientos de Recreación y Deporte de orden local deben atender los siguientes criterios:

2.1. Priorizar su localización en las centralidades de segundo orden y las zonas de alta y media mixtura.

2.2. Priorizar su localización en los sectores del territorio con mayor concentración poblacional y, de manera especial, donde se identifiquen condiciones de necesidad, vulnerabilidad o déficit en la provisión de estos servicios deportivos y de recreación, atendiendo criterios de proximidad espacial que favorezcan el acceso a este servicio mediante la movilidad activa.

3. Todos los equipamientos deberán cumplir con las normas específicas contenidas en la reglamentación del presente acuerdo y con las normas técnicas y sectoriales que resulten aplicables, especialmente las emitidas por las federaciones internacionales para la práctica de las diferentes disciplinas deportivas, que permitan el adecuado desarrollo competitivo.

Artículo 126. Criterios de manejo para los Equipamientos Básicos Comunitarios. Los criterios para la localización, actuaciones e intervenciones en los Equipamientos Básicos Comunitarios serán los siguientes:

1. Los equipamientos básicos comunitarios deberán ubicarse estratégicamente en el territorio, como elementos generadores de mecanismos de integración social, de forma que satisfagan las necesidades que tienen las comunidades con ciertos grados de exclusión, promoviendo espacios colectivos para la convivencia y con carácter flexible de manera que favorezcan una integración socio – laboral y puedan cumplir con su doble papel; eficacia en la función y permitir la comunicación entre los usuarios elevados a la categoría de sujetos activos de las iniciativas que desde allí se promueven.

2. Los Equipamientos Básicos Comunitarios deberán considerar la compatibilidad de las actividades que prestan en su infraestructura, promoviendo la integración multigeneracional a partir de la vinculación de población perteneciente a diferentes grupos etarios y en desarrollo de los enfoques poblacionales.

3. La localización de los Equipamientos Básicos Comunitarios de orden general, deberán propender por localizarse en radios de proximidad espacial a las estaciones del Sistema Integrado de Transporte del Valle de Aburrá, favoreciendo la accesibilidad de la población a estos servicios; mientras que los correspondientes al orden local buscarán conformar áreas de cobertura espacial desde la proximidad, considerando distancias caminables de la población al servicio.

4. Los jardines infantiles se vinculan con el componente de Equipamientos de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano.

5. Los Equipamientos de Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano y los Equipamientos de Asistencia Social podrán corresponder al orden general o local y deberán propender por una atención integral en radios de proximidad espacial donde el desplazamiento de población pueda darse en distancias caminables.

6. Los Equipamientos de Culto destinarán un área libre de seguridad como espacio para la evacuación en caso de emergencia, equivalente al 10% del área del lote y deberán cumplir con las normas específicas definidas en la reglamentación del presente acuerdo.

Artículo 127. Criterios de manejo específicos para equipamientos de seguridad y convivencia. Los criterios para la localización, actuaciones e intervenciones en los Equipamientos de Seguridad y Convivencia serán los siguientes:

1. Los Equipamientos de Seguridad y Convivencia que en su interior tengan polvorines y/o polígonos de entrenamiento, no podrán localizarse en suelo urbano, de expansión urbana, ni en suelo rural de desarrollo restringido. Los existentes se considerarán usos establecidos y podrán adecuar su infraestructura construida, generar mejoras, reparaciones locativas, ampliaciones o adecuaciones, cumpliendo con los requerimientos normativos según su tipo, así como proponer medidas para la mitigación de los impactos generados sobre el espacio público y su entorno inmediato.

2. Todos los Equipamientos de Seguridad y Convivencia deberán cumplir con las normas específicas desarrolladas en la reglamentación del presente acuerdo y con las disposiciones técnicas y sectoriales de orden nacional aplicables.

3. En aplicación del numeral 21 del artículo 205 de la Ley 1801 de 2016 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, cualquier equipamiento necesario para la seguridad, convivencia y establecimientos de reclusión, constituye un determinante de superior jerarquía del presente acuerdo en los términos del artículo 10 de la Ley 388 de 1997 y por lo tanto, la Administración Distrital podrá establecer su construcción en el lugar que para el efecto determine la autoridad. En todo caso, las necesidades para el cumplimiento de las funciones públicas relacionadas con estos equipamientos, deberán armonizarse con los siguientes criterios.

4. Criterios específicos de manejo para los nuevos Equipamientos para la Fuerza Pública:

4.1. Los equipamientos que deban disponer de instalaciones sitios para el hospedaje de la población militar o de cuerpos especializados, sitios para entrenamiento, sitios para almacenaje y administración de armamento y equipos de guerra, deberán localizarse prioritariamente en suelo rural.

4.2. No podrán ubicarse adosados a edificaciones residenciales, ni a Equipamientos de Educación, Salud, Asistencia social e Institucionales.

4.3. No se permite el cierre de vía públicas para acceso al equipamiento (calzada, andén, zona verde y antejardín).

4.4. Todas las infraestructuras físicas de protección a los equipamientos deben ubicarse al interior del predio.

4.5. Desarrollar áreas de parqueo para el parque automotor oficial, visitantes y usuarios al interior del equipamiento.

4.6 Los equipamientos para servicios especiales como los Grupos de Acción Unificada por la Libertad Personal -GAULA- y otras especialidades policiales o militares, podrán ubicarse anexos a los equipamientos existentes de Seguridad y Convivencia, o de manera independiente en el Área de Intervención Estratégica MEDRío, de acuerdo con los requerimientos propios de cada equipamiento.

4.7. Para los equipamientos existentes ubicados dentro del suelo urbano, se recomienda iniciar procesos de traslado o reubicación hacia el suelo rural dentro de una gestión conjunta con el Gobierno Nacional.

4.8. Los nuevos Equipamientos para la Fuerza Pública deberán dar solución a todos los impactos que se generen sobre el espacio público y en general, sobre su entorno, y su aprobación está sujeta a una evaluación de la propuesta por parte del Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

5. Los equipamientos de la Policía podrán ubicarse en todo el territorio distrital aplicando las siguientes disposiciones:

5.1. Las clínicas de la policía o establecimientos para el uso de salubridad deberán localizarse aplicando los criterios definidos para los Equipamientos de Salud y manteniendo las condiciones requeridas según su nivel de servicio.

5.2. Las Escuelas de Policía deberán ubicarse en suelo urbano en el Área de Intervención Estratégica MEDRío o en el suelo rural. Este equipamiento deberá cumplir además con los criterios establecidos para los Equipamientos de Educación.

5.3. Los Departamentos y comandos de la Policía deberán ubicarse en el Área de Intervención Estratégica MEDRío.

5.4. Las estaciones, subestaciones y comandos de policía deberán ubicarse en las centralidades, en áreas de actividad de alta y media mixtura, o en el Área de Intervención Estratégica MEDRío.

6. Criterios específicos de manejo de Equipamientos para la Administración de Justicia.

6.1. Los equipamientos para las tipologías de Administrativos y de Apoyo Técnico de Justicia deben localizarse en el Área de Intervención Estratégica MEDRío, donde se asegure el fácil acceso de toda la población.

6.2. Los equipamientos para la Administración de Justicia deben solucionar y mitigar todos los impactos al interior del equipamiento, incluyendo las áreas para el estacionamiento de vehículos y para el acceso de visitas y personas reclusas.

6.3. Para los nuevos centros de reclusión, se priorizará su ubicación en el suelo rural siempre y cuando no se ubiquen en áreas de desarrollo restringido. Solo en casos excepcionales se admitirá la localización en suelo urbano de centros de reclusión de menor escala como casa cárceles y cárceles de menores de baja ocupación, Establecimiento de Atención Transitoria – EDT y Centros de Arraigo Transitorio – CAT adosados a otros equipamientos de seguridad y convivencia. Estos no podrán localizarse adosados a vivienda, ni a equipamientos colectivos de categorías distintas a los de seguridad y convivencia.

7. Criterios específicos de manejo de Equipamientos de Justicia Cercana al Ciudadano.

7.1. Podrán ubicarse anexos a equipamientos colectivos de otras categorías, o de manera independiente en las áreas de actividad de alta y media mixtura, en el Área de Intervención Estratégica MEDRío, y en las centralidades del suelo urbano y rural.

7.2. Deberá priorizarse su localización en los sectores del territorio con mayor concentración poblacional y, de manera especial, donde se identifiquen condiciones de necesidad, vulnerabilidad o déficit en la provisión de estos servicios, atendiendo criterios de proximidad espacial que favorezcan su accesibilidad.

8. Criterios específicos de manejo para los Equipamientos de Prevención y Atención de Desastres. Como edificaciones indispensables, deberán asegurar la continuidad de operaciones y su integridad estructural ante escenarios de eventos catastróficos. Se regirán por los siguientes criterios de manejo:

8.1. Asegurar accesibilidad inmediata a las vías arterias y contar con facilidades para la llegada de vehículos de emergencia. Asimismo, contar con accesos operativos diferenciados para vehículos de emergencia, personal y usuarios, evitando interferencias funcionales.

8.2. Considerar los tiempos y las condiciones reales de desplazamiento en el territorio para priorizar su localización, propendiendo por la cobertura total del Distrito con tiempos de respuesta óptimos frente a emergencias.

8.3. Localizarse con accesibilidad eficiente hacia equipamientos colectivos de salud de alta complejidad, con el fin de optimizar la atención de emergencias y la coordinación interinstitucional.

8.4. Prever espacios funcionales destinados a albergue temporal para la atención de emergencias en situaciones de contingencia.

8.5. Pueden localizarse en las áreas de actividad de alta y media mixtura, así como en las centralidades. En ningún caso podrán localizarse en las áreas de actividad de baja mixtura.

Artículo 128. Criterios de manejo para los Equipamientos de Infraestructuras. Los criterios de manejo de los equipamientos para la prestación de los servicios públicos serán los establecidos en el artículo 164 del presente acuerdo garantizando así la articulación con las disposiciones vigentes en el marco normativo de alta especificidad técnica en relación con la prestación de estos servicios.

Artículo 129. Criterios de manejo para los Equipamientos de Transporte. Los criterios de manejo de los Equipamientos de Transporte serán los establecidos en el artículo 249, denominado “Equipamientos de Transporte” del presente acuerdo, garantizando así la articulación con las disposiciones vigentes del subsistema de movilidad.

Artículo 130. Criterios de manejo para los Equipamientos de Almacenamiento y Distribución del sector primario y el comercio popular. Las plazas de mercado propiedad del Distrito, son elementos constitutivos del espacio público y susceptibles de aprovechamiento económico en los términos establecidos en el presente acuerdo y en la reglamentación nacional y local del instrumento. Estarán destinados a la comercialización y distribución de productos agrícolas, pecuarios, agroindustriales, artesanales y gastronómicos, orientados al abastecimiento alimentario de la población, la integración urbano-rural y el fortalecimiento de la economía local, de conformidad con las disposiciones aplicables a los equipamientos de almacenamiento y distribución del sector primario y el comercio popular.

Las plazas o galerías de mercado deben cumplir con los siguientes criterios específicos de manejo:

1. Los equipamientos de almacenamiento y distribución del sector primario y el comercio popular podrán localizar en cualquier clase de suelo en el marco de las normas de usos del suelo del presente acuerdo.
2. Propender por generar conexiones directas a la red vial principal del Distrito, con vías de acceso adecuadas para el transporte de carga. Asimismo, deben implementar áreas de transición vehicular para mitigar impactos sobre la vía pública.
3. Contar con áreas de parqueaderos para visitantes y zonas de carga y descarga al interior del equipamiento.
4. Podrán tener áreas complementarias destinadas al comercio minorista de productos agrícolas y pecuarios, para las actividades que se determinen en la norma específica frente a esta tipología de equipamientos.
5. Deberán disponer de sitios para la separación y el almacenamiento temporal de residuos y podrán habilitar el aprovechamiento y/o tratamiento de residuos orgánicos.
6. No podrán adosarse a edificaciones destinadas a vivienda, servicios de salud y cementerios.
7. Las Plazas de Mercado que se localicen en bienes fiscales, observarán en lo relativo a su enajenación, el régimen jurídico establecido legalmente para el efecto.

Parágrafo 1. La Administración Distrital administrará los bienes de uso público destinados a plazas de mercado de forma directa, o de forma indirecta a través de gestores y actores autorizados, mediante actos administrativos de autorización, permisos o contratos, previo cumplimiento de los requisitos legales y contractuales aplicables. Toda actuación se regirá por la Ley 9 de 1989, el Decreto Municipal 113 de 2017 -Manual de Espacio Público, el Decreto Distrital 2229 de 2019 -Manual de Aprovechamiento Económico del Espacio Público, el Decreto Municipal 471 de 2018, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Las actividades de las plazas de mercado respetarán los usos del suelo y las normas urbanísticas aplicables. Se garantizará siempre la protección, sostenibilidad y destinación pública del equipamiento, sin que los títulos otorgados impliquen transferencia del dominio de los bienes de uso público.

Parágrafo 2. La Administración Distrital reglamentará los criterios de selección, operación, seguimiento y control de los gestores, las actividades permitidas, las reglas de inversión, los mecanismos de aprovechamiento económico y las condiciones de reversión de los bienes afectos a la operación; de igual forma, se reglamentará bajo el instrumento correspondiente, las condiciones para la administración, conservación, operación, mantenimiento, mejoramiento, modernización, gestión del aprovechamiento económico y ejecución de nuevos desarrollos de infraestructura en las plazas de mercado. Los recursos obtenidos por la administración y el aprovechamiento económico se reinvertirán exclusivamente en el mantenimiento, conservación, modernización, nuevos desarrollos y fortalecimiento de la respectiva plaza de mercado, conforme las normas fiscales y presupuestales distritales.

Artículo 131. Criterios de manejo para Equipamientos Sanitarios. Los criterios específicos de manejo para los Equipamientos Sanitarios son los siguientes:

1. Los Equipamientos Sanitarios se localizarán atendiendo a las normas de usos del suelo del presente acuerdo.

Para la disposición final de cadáveres humanos, no se aprobará la construcción de nuevos jardines cementerios en el Distrito Especial de Medellín, dada la escasez de suelo.

2. Los jardines de osarios se localizarán sólo en centralidades y corredores de alta mixtura. Por su carácter perpetuo, pueden admitirse anexos a templos

cementerios y jardín cementerio, siempre y cuando hagan parte integral del servicio de culto y cumpla con los demás requisitos.

3. Las morgues requieren de manejo especial, para lo cual deben realizar un proyecto que debe contar con un concepto previo del Departamento Administrativo de Planeación del Distrito Especial de Medellín. En ningún caso podrán localizarse en áreas de baja mixtura.

4. La disposición final de cadáveres de animales se realizará de acuerdo con las directrices del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos –PGIRS–, del Distrito Especial de Medellín vigente y en consonancia con las determinaciones aplicables establecidas en el Decreto Único Nacional 780 de 2016, el Decreto Nacional 1077 de 2015, la Ley 1801 de 2016 y las demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

El particular generador del cadáver debe realizar la gestión de tratamiento y disposición con un gestor autorizado por la autoridad ambiental, en los casos donde los cadáveres de los animales superen el peso de 50 kg. Este mismo procedimiento lo debe desarrollar el Distrito, con los cadáveres de animales abandonados en las vías y áreas públicas.

Artículo 132. Criterios de manejo para los Equipamientos Institucionales. Los criterios específicos de manejo para los Equipamientos Institucionales son los siguientes:

1. Los equipamientos Institucionales se localizarán atendiendo a las normas de usos del suelo del presente acuerdo.

2. La localización de esta clase de equipamientos se priorizará en las centralidades de primer orden y en las zonas de alta mixtura.

3. Propender por localizarse en radios de proximidad espacial a las estaciones del Sistema Integrado de Transporte del Valle de Aburrá, favoreciendo la accesibilidad de la población a estos servicios.

4. No podrán localizarse en áreas de actividad de baja mixtura.

5. Disponer de áreas funcionalmente diferenciadas para las actividades administrativas y para la atención al usuario, que aseguren la adecuada organización y el funcionamiento institucional del Distrito.

Artículo 133. Tipos de actuación en el Subsistema de Equipamientos Colectivos. Las actuaciones para el Subsistema de Equipamientos Colectivos son las siguientes:

1. Mantenimiento. Actuación orientada a la permanencia del equipamiento, en aquellas áreas donde su localización es adecuada según los lineamientos del presente acuerdo, y cuando éste presenta buenas condiciones físicas y funcionales. Se deberán realizar las intervenciones necesarias para conservar los equipamientos existentes en buen estado, con el fin de brindarle a los habitantes del Distrito infraestructuras de calidad y mejorar así la cobertura del subsistema en el territorio.

2. Mejoramiento. Actuación orientada a la ejecución de acciones y proyectos de restauración y recuperación de equipamientos con procesos de deterioro.

3. Reubicación. Actuación orientada a la reubicación del equipamiento cuando se presentan áreas construidas en zonas de alto riesgo no mitigable y se constate que no existen alternativas para su continuidad sin comprometer la seguridad de la población. Una vez realizada la actuación de reubicación se deberá fomentar el uso de espacio público como ecoparque.

4. Repotenciación. Actuación orientada a repotenciar o rehabilitar sísmicamente las estructuras de equipamientos colectivos existentes y adaptarlas a las normas sismorresistentes, en los casos en los cuales el análisis de vulnerabilidad determine su necesidad. En estos casos, se evalúa la pertinencia de la localización, de tal manera que estas sea la adecuada.

5. Reconversión. Actuación orientada a la transformación funcional, física o normativa del equipamiento existente cuando se requiere adecuarlo a nuevas condiciones de servicio, garantizando su permanencia y atendiendo a las nuevas demandas poblacionales. Aplica a equipamientos en estado de abandono o subutilización, promoviendo su recuperación, reutilización o cambio de tipología, manteniendo su uso como dotacional, con el fin de reincorporarlos de manera efectiva al subsistema.

6. Ampliación. Este tipo de actuación estará orientada a la ejecución de acciones y proyectos de adición a las construcciones existentes, con el fin de garantizar una adecuada cobertura del servicio según los requerimientos de las proyecciones poblacionales o del déficit en cuanto a cobertura encontrado.

7. Generación. Actuación orientada a dotar aquellos territorios deficitados de equipamientos colectivos, en función de los distintos servicios que estos vinculan, con soporte en estudios de cobertura y en función de las dinámicas

poblacionales y físico espaciales de dichos territorios, de tal manera que se aporta a la consolidación del modelo de ocupación.

CAPÍTULO 3 SUBSISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE

Artículo 134. Definición del Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble.

Es aquel que integra y articula los Bienes de Interés Cultural -BIC- declarados en el distrito, tanto por este nivel, el departamental y el nacional y sus zonas de influencia; define además los mecanismos para su mantenimiento, manejo, valoración y los procedimientos para futuras declaratorias a integrar al Subsistema.

Los Bienes declarados y los que puedan ser declarados cumpliendo con las previsiones de las Leyes 397 de 1997 y 1185 de 2008 y demás normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan, comprenden aquellos elementos contruidos y naturales, que, en su expresión arquitectónica, urbanística, arqueológica y paisajística, poseen una significación y representatividad especial para la colectividad, así como sus zonas de influencia correspondientes a los polígonos con tratamiento Conservación Nivel 1 -C1- y Conservación Nivel 3 -C3-, y las demás localizadas en otros polígonos de tratamiento.

Hacen también parte de este Subsistema, los patrimonios integrados, en cumplimiento del Decreto Nacional 1080 de 2015, modificado y adicionado por el Decreto Nacional 2358 de 2019 o la norma que los adicione, modifique o sustituya, desde su incidencia en lo territorial, tales como: edificaciones y espacios públicos incluidos en la Lista Indicativa de Bienes Candidatos a Interés Cultural -LICBIC-; inmuebles valorados no declarados, patrimonio mueble, patrimonio inmaterial, sectores de valor patrimonial: Conservación Nivel 2 -C2- y Consolidación Nivel 4 -CN4-, patrimonio natural y potenciales Paisajes Culturales.

Este Subsistema hace parte constitutiva y esencial del sistema público y colectivo como lo establece la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que los adicione, modifique o sustituya, al tiempo que hace parte del Sistema Nacional de Patrimonio Cultural.

Sobre el grupo de Bienes de Interés Cultural y sus zonas de influencia rigen el Régimen Especial de Protección, las faltas contra el patrimonio cultural y todas las demás disposiciones legales contenidas por las Leyes 397 de 1997 y 1185 de 2008, así como la categoría de prevalencia normativa y protección, establecidas en la Ley 388 de 1997.

Sus componentes relacionados con la protección ecológica y del paisaje urbano y rural, se integran a la Estructura Ecológica Principal y por ende constituyen suelos de protección ambiental.

Artículo 135. Alcance del Subsistema de patrimonio Cultural Inmueble.

Este subsistema hace parte del sistema público y colectivo, articulándose a los subsistemas de espacio público de esparcimiento y encuentro, movilidad y equipamientos, así como a aquellos componentes de la protección ambiental y del paisaje urbano y rural integrados a la Estructura Ecológica Principal. Las presentes normas son aplicables a:

1. Los Bienes de Interés Cultural -BIC-, declarados del grupo arquitectónico, urbano, paisajístico y arqueológico.
2. Los inmuebles colindantes y las zonas de influencia de los Bienes de Interés Cultural -BIC-.
3. Los patrimonios integrados (mueble, inmaterial, Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural -LICBIC-, valorados no declarados, sectores urbanísticos, natural y potenciales paisajes).

Contiene los procedimientos, los criterios normativos aplicables, la interacción con otros subsistemas e instrumentos de planificación complementaria y de financiación, y los proyectos para fortalecer la gestión del patrimonio y las acciones futuras de los componentes del Subsistema.

Los demás inmuebles que son significativos para la colectividad, pero no hacen parte del subsistema de patrimonio cultural inmueble y no poseen acciones derivadas de la valoración cultural de los Bienes de Interés Cultural y sus entornos, se regulan y protegen a través de las normas contenidas en cada Subsistema del Sistema Público y Colectivo.

SECCIÓN 1. Clasificación.

Artículo 136. Componentes del Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble. Este subsistema está compuesto por los diferentes Bienes de Interés Cultural, sus colindantes, sus zonas de influencia, los patrimonios integrados y los sectores urbanos a preservar mediante tratamientos urbanísticos.

La siguiente tabla relaciona las categorías, grupos, subgrupos y tipos de los elementos inmuebles incluidos en el Subsistema:

Tabla. Clasificación del Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble.

Categoría	Subcategoría / grupo	Subgrupo	Tipo
Bienes de Interés Cultural (BIC)	Arquitectónico	Edificaciones	Obra de arquitectura
			Obra de ingeniería
		Conjuntos arquitectónicos	Conjunto
	Urbano	Sectores Urbanos	Centro Histórico
			Otras fracciones del territorio
		Espacio público de esparcimiento y encuentro	Parque
			Parque cívico
			Plaza
			Zona verde recreacional
			Mirador Panorámico
	Paisajístico	Paisajes Culturales	Claramente definido, concebido y creado intencionalmente por el ser humano.
			Evolucionado orgánicamente
			Asociativos
			Lugares de memoria
			Complejos socioculturales
	Arqueológico	Zonas arqueológicas	Área arqueológica protegida
			Sitio arqueológico
			Camino Antiguo (Camino ancestral)
Zonas de Influencia de BIC	Zonas de Influencia Urbanística	Delimitadas	Zona de Influencia Arquitectónica y Urbanística
			Zona de influencia de paisajes culturales
		No delimitadas	Zona de Influencia Arquitectónica y Urbanística
	Zonas de Influencia Arqueológica	N/A	N/A
	Arquitectónico	Edificaciones	Obra de arquitectura
			Obra de ingeniería
		Conjuntos arquitectónicos	Conjuntos
	Urbano	Sectores Urbanos	Centro Histórico

Bienes de Valor Patrimonial -no declarados-			Otras fracciones del territorio
			Sectores con tratamiento de conservación nivel 2
		Espacio público de esparcimiento y encuentro	Parque
			Parque cívico
			Plaza
			Zona verde recreacional
	Paisajístico	Paisajes Culturales	Mirador Panorámico
			Claramente definido, concebido y creado intencionalmente por el ser humano.
			Evolucionado orgánicamente
			Asociativo
			Lugares de memoria
			Complejos socioculturales

Parágrafo. Los Bienes de valor patrimonial, Valorados – No declarados hacen parte de este subsistema como marco de referencia para la gestión del patrimonio cultural, sobre los cuales solo se aplicará el Régimen Especial de Protección cuando posean un acto administrativo de declaratoria como Bienes de Interés Cultural, conforme la Ley 397 de 1997, o aquella que la adicione, modifique o sustituya.

Artículo 137. Clasificación de los Bienes de Interés Cultural declarados. Los Bienes de Interés Cultural declarados, cuentan con acto administrativo de declaratoria como de interés cultural sujetos a un Régimen Especial de Protección -REP-. Estos bienes se clasifican de acuerdo con su nivel de declaratoria en:

- 1. Bienes de Interés Cultural de la Nación -BIC-N-:** son bienes inmuebles con declaratoria del ámbito Nacional.
- 2. Bienes de Interés Cultural del Departamento -BIC-Dep-:** bienes inmuebles con declaratoria del ámbito Departamental.
- 3. Bienes de Interés Cultural del Distrito -BIC-D-:** bienes inmuebles con declaratoria del ámbito Distrital (antes municipal).

Los Bienes de Interés Cultural están clasificados en las Subcategorías o Grupos: arquitectónico, urbano, paisajístico y arqueológico, conforme se clasifican a continuación:

3.1. Bienes de Interés Cultural – BIC– del grupo arquitectónico: son construcciones individuales o articuladas en conjuntos, con áreas libres públicas o privadas con valor histórico, simbólico o estético y con declaratoria como Bien de Interés Cultural. Estas son:

3.1.1. Edificaciones: son construcciones de arquitectura habitacional, institucional, comercial, industrial, militar, religiosa, para el transporte y las obras de ingeniería. Este subgrupo se subdivide en 2 tipos:

3.1.1.1. Obra de arquitectura: edificio con valor histórico, simbólico o estético, creado para albergar las actividades humanas tales como la residencia, el culto, la administración civil, la organización comunitaria, el comercio o la industria, entre otras.

3.1.1.2. Obra de ingeniería: construcción creada para la organización y aprovechamiento del territorio en aspectos relacionados con el transporte o la hidráulica, entre otras, y que presenta valor histórico, simbólico o estético.

3.1.2. Conjuntos arquitectónicos: grupos de edificios homogéneos en su origen, diseño, estilo, forma o carácter, los cuales se entienden como una unidad en el contexto en que se localizan. Cuentan con valor histórico, simbólico o estético y con declaratoria como Bien de Interés Cultural.

3.2. Bienes de Interés Cultural – BIC– del grupo urbano: son fracciones del territorio urbanizado con características particulares de valor patrimonial e inmuebles de uso público y elementos de inmuebles privados destinados a satisfacer necesidades urbanas colectivas declarados Bien de Interés Cultural. Este grupo está conformado por 2 subgrupos o componentes:

3.2.1. Sectores: son fracciones del territorio, dotadas de fisonomía, características y rasgos distintivos que le confieren cierta unidad y particularidad, con valor histórico, simbólico o estético y con declaratoria como Bienes de Interés Cultural. Los sectores pueden ser Centros Históricos y otras fracciones del territorio, y siempre se clasificarán en el polígono de tratamiento urbanístico Conservación 1 -C1-.

3.2.2. Espacios Públicos de Esparcimiento y Encuentro: son espacios públicos de carácter permanente, para el esparcimiento y el encuentro, con declaratoria como Bien de Interés Cultural, cuya generación y/o

adecuación es producto de la intervención directa del ser humano, y que prestan diversos servicios a la población según el carácter, el ámbito, la valoración cultural o patrimonial que poseen y la actividad a la cual se destinan. Este subgrupo se subdivide en 5 tipos: parque, parque cívico, plaza, zona verde recreacional y mirador panorámico. Estos 5 tipos, se encuentran descritos en detalle en el Documento Técnico de Soporte -DTS-, correspondiente al capítulo del subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro.

3.3. Bienes de Interés Cultural -BIC- del grupo paisajístico: son los territorios producto de la interrelación entre grupos sociales, comunidades o colectividades con su territorio o la naturaleza, referentes de procesos históricos, económicos, sociales, políticos, culturales o espirituales, que ilustran las formas de ocupación y manejo del territorio. Son muestra de procesos, relaciones y combinaciones de elementos y factores naturales y antrópicos, en un espacio geográfico determinado. Contienen elementos del patrimonio cultural material y son lugares importantes para la memoria colectiva en los que se crean y recrean saberes, expresiones, prácticas y manifestaciones del patrimonio cultural inmaterial. Un paisaje cultural puede incluir zonas continuas, discontinuas o aisladas de acuerdo con las características y valores de cada territorio, en cuyo caso se deberá exponer la identificación de cada zona. Harán parte de esta categoría a título enunciativo, los siguientes:

3.3.1. Claramente definido: concebido y creado intencionalmente por el ser humano; se refiere a espacios transformados por la intervención del hombre, estéticamente reconocibles y que responden a unas determinadas características estético-formales, con frecuencia relacionadas con edificaciones o conjuntos. Comprende los paisajes de jardines y parques creados, así como sitios que poseen valores de orden estético, artístico, histórico, ambiental, simbólico y/o social, entre otros. Dentro de sus componentes se pueden identificar bienes culturales muebles e inmuebles, prácticas culturales, elementos bióticos y/o la presencia de cuerpos de agua, entre otros. Se constituyen en espacios para el encuentro, la contemplación, el esparcimiento y el ocio. Son espacios que requieren de mantenimiento y cuidado en el tiempo para la conservación de sus atributos.

3.3.2. Evolucionado orgánicamente: es fruto de una exigencia originalmente social, económica, administrativa o religiosa que ha alcanzado su forma actual por asociación y como respuesta a su entorno natural. Incluyen lugares geológicos y yacimientos paleontológicos fruto de la evolución de la tierra, los procesos que la han modelado, los climas y paisajes del pasado y presente, el

origen y la evolución de la vida. Estos paisajes reflejan ese proceso evolutivo en su forma y su composición; se subdividen en 2 categorías:

3.3.2.1. Relicto: el que ha experimentado un proceso evolutivo que se ha detenido en algún momento del pasado, ya sea bruscamente o a lo largo de un periodo, o ha proseguido su evolución orgánica. Sus características esenciales siguen siendo materialmente visibles o científicamente significativas.

3.3.2.2. Vivo: el que conserva una función social activa en la sociedad contemporánea, estrechamente vinculada al modo de vida tradicional y a los procesos de explotación productiva del territorio, en el cual prosigue el proceso evolutivo, y que, al mismo tiempo, presenta pruebas materiales manifiestas de su evolución en el transcurso del tiempo. Comprende también aquellos territorios constituidos por el desarrollo de sistemas económicos en relación con su entorno o la naturaleza y aquellos territorios con elementos asociados. Esta categoría incluye paisaje urbano, paisaje rural y paisaje agropecuario.

3.3.2.3. Asociativos: este tipo de paisajes expresa la asociación cultural, religiosa, simbólica o espiritual de determinados grupos humanos sobre un territorio y los elementos naturales que contiene, permiten el desarrollo de la vida social y cultural de comunidades o colectividades a través de la práctica y disfrute de manifestaciones relevantes de su patrimonio cultural inmaterial. Son paisajes en los que, las comunidades o grupos sociales han conferido al componente natural importantes connotaciones religiosas, espirituales, artísticas o culturales, aunque no haya gran presencia de elementos materiales muebles o inmuebles. Así se establecen fuertes vínculos sociales con los elementos de carácter natural, lo que es muestra de procesos y prácticas de recreación y construcción de memoria colectiva.

3.3.3. Lugares de memoria: espacios o sitios donde comunidades o colectividades a través del recuerdo, dan testimonio de su historia, constituyéndolos en hitos o referentes culturales. Corresponden a paisajes asociados al acontecimiento de hechos históricos, religiosos, políticos, sociales y/o culturales cuya conmemoración cobra una gran importancia en la preservación de la memoria colectiva.

3.3.4. Complejos socioculturales: lugares donde conviven múltiples formas de concebir y habitar el espacio y el territorio. En estos lugares, las diferentes colectividades o comunidades desarrollan prácticas culturales que devienen en referentes de convivencia ciudadana. Corresponden a paisajes asociados a formas de intercambio cultural y a formas particulares de concebir y habitar el territorio.

3.4. Bienes de Interés Cultural -BIC- del grupo arqueológico: comprende aquellos vestigios producto de la actividad humana y aquellos restos orgánicos e inorgánicos que, mediante los métodos y técnicas propios de la arqueología y otras ciencias afines, permiten reconstruir y dar a conocer los orígenes y las trayectorias socioculturales pasadas y garantizan su conservación y restauración, identificados y valorados. En este grupo de Bienes de Interés Cultural, las zonas arqueológicas se subdividen en:

3.4.1. Áreas arqueológicas protegidas: figura de ordenamiento territorial para la protección del patrimonio arqueológico. Áreas que contienen de manera excepcional cuantitativa y cualitativamente, bienes arqueológicos y que poseen declaratoria realizada por la autoridad nacional competente para tal efecto.

3.4.2. Sitio arqueológico: lugar o área donde existen restos de actividad social producto de acciones humanas, con vestigios materiales de significación cultural, constituyendo restos de la vida social en un momento dado. Pueden ser afloramientos y abrigos rocosos, paneles rupestres, así como los vestigios y demás construcciones que han perdido su vínculo de uso con el proceso de origen.

3.4.3. Camino antiguo -camino ancestral-: son rutas que exhiben elementos formales de construcción, donde se ha incorporado parámetros ingenieriles en su conformación estructural, tales como muros laterales, banca definida, superficies preparadas, muros de contención, peldaños o superficies elevadas, sistema de drenaje, etc., que evidencien relación o asociación directa, con áreas o sectores donde se han encontrado vestigios de edificios y/o asentamientos.

Artículo 138. Área afectada y zona de influencia. Las áreas objeto del Régimen Especial de Protección denominadas área afectada y zona de influencia, se definen y caracterizan así:

1. Área afectada: es el área de interés o demarcación física del inmueble o conjunto de inmuebles, sectores urbanos o centros históricos, compuesta por sus áreas construidas y libres, para efectos de su declaratoria como Bien de Interés Cultural -BIC-.

Está comprendida por la demarcación física del inmueble, el conjunto de inmuebles, la unidad predial, o según conste en el correspondiente acto administrativo de declaratoria, o de adopción del Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP-.

2. Zona de influencia: es la demarcación del contexto circundante o próximo al bien declarado, necesario para que sus valores se conserven. Para delimitar la zona influencia, se debe realizar un análisis de las potencialidades y de las amenazas o riesgos que puedan afectar al bien declarado, en términos de paisaje, ambiente, contexto urbano o rural e infraestructura, y si aplica, la relación del bien con manifestaciones del patrimonio cultural inmaterial identificadas por la comunidad. Se divide en:

2.1. Zona de influencia arquitectónica y urbanística: estará siempre delimitada y adoptada mediante acto administrativo, sea el de declaratoria, el que adopte el estudio de su delimitación o el que adopte el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP-; como medida transitoria, en caso de que no sea contemplada la zona de influencia, de acuerdo con la norma nacional, medirá 100 metros en suelo urbano y 300 metros en suelo rural, contados a partir de la finalización del área afectada, hasta formar un polígono tomando predios completos. En caso de intersección con cursos de agua, se incluye la ribera opuesta. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1080 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 2358 de 2019, y aquellas normas que los adiciones, modifiquen o sustituyan.

2.2. Zona de influencia arqueológica: estará asociada a las áreas arqueológicas protegidas declaradas, y tiene como finalidad servir de espacio de amortiguamiento frente a las afectaciones que puedan producirse por la construcción u operación de obra, proyectos o actividades que se desarrollen en el perímetro inmediato de las mismas. Se reglamentarán por medio de un Plan de Manejo Arqueológico – PMA-.

2.3. Zona de influencia de paisajes culturales: podrá también reconocerse como zona de amortiguamiento y será determinada en el acto administrativo de declaratoria. Su identificación se fundamentará en el análisis de las potencialidades, las amenazas y riesgos que puedan afectar los valores culturales y naturales de esos paisajes o lugares, así como las actividades económicas que se ejecuten en el territorio. El paisaje cultural puede incluir zonas continuas, discontinuas o aisladas de acuerdo con las características y valores de cada territorio, en cuyo caso se deberá exponer la identificación de cada zona.

Artículo 139. Bienes de Interés Cultural -BIC- declarados localizados en el Distrito de Medellín. Los Bienes de Interés Cultural -BIC-, sus colindantes y sus zonas de influencia, delimitadas en los diferentes ámbitos según los actos administrativos vigentes a la fecha, así como aquellos que se declaren

y/o delimiten en fecha posterior, hacen parte de este subsistema y están cobijados por el Régimen Especial de Protección.

La dependencia distrital competente para efectuar las declaratorias y para el manejo de los Bienes de Interés Cultural del ámbito distrital, mantendrá un registro de Bienes de Interés Cultural -BIC-, y sus zonas de influencia, por medio de acto administrativo compilatorio, que será la base del mapa 17, denominado “subsistema de patrimonio cultural” del presente acuerdo, el cual será dinámico conforme al artículo denominado “Precisiones, correcciones y actualizaciones de la cartografía” del plan de ordenamiento territorial del presente acuerdo, y deberá actualizarse de acuerdo con las nuevas declaratorias realizadas, que harán parte del Sistema Público de Información del Patrimonio Cultural.

El registro de Bienes de Interés Cultural deberá contener como mínimo:

1. Identificación: son los datos de identificación del bien mueble o inmueble objeto de inventario.

2. Aspecto físico: hace referencia a las características físicas presentes en el bien mueble o inmueble objeto de inventario.

3. Aspecto legal: es la normatividad vigente, nivel de protección del bien y demás observaciones de índole legal. Solo aplica para el caso de bienes inmuebles.

4. Valoración: corresponde a la significación cultural del bien mueble o inmueble, a partir del análisis integral de los criterios de valoración y de los valores del mismo.

5. Declaratoria: es la Información del acto administrativo mediante el cual se declaró como Bien de Interés Cultural.

Parágrafo 1. En concordancia con el parágrafo 5 del artículo 2.4.1.2.4 del Decreto Nacional 1080 de 2015 modificado por el Decreto Nacional 2358 de 2019, o la norma que los adicione, modifique o sustituya, para todos los Bienes de Interés Cultural será aplicable el nivel de intervención 1 - Conservación integral-, para su valoración, protección e intervención, los inmuebles clasificados con anterioridad en los diferentes actos administrativos de declaratoria o de adopción de instrumentos de planificación complementaria, mantendrán su clasificación, hasta tanto sean reclasificados por medio de acto administrativo.

Parágrafo 2. Para determinar el nivel de gestión de los bienes inmuebles declarados antes de la entrada en vigencia del presente acuerdo, se deberá homologar su nivel de conservación y/o nivel de declaratoria incluido en el acto administrativo, de ser el caso, conforme los lineamientos descritos en el artículo 145 del presente acuerdo.

Parágrafo 3. Los Bienes de Interés Cultural serán objeto de aplicación de los instrumentos de financiación contemplados en el presente acuerdo. Los inmuebles colindantes a Bienes de Interés Cultural y los localizados en sus zonas de influencia, solo serán objeto de estos mecanismos, cuando el instrumento de planificación complementaria aplicable genere un menor aprovechamiento del suelo al determinar un nivel de intervención con condiciones restrictivas.

Parágrafo 4. El acto administrativo compilatorio no afecta ni modifica la fuerza de la declaratoria y la aplicación de las normas de este subsistema.

Parágrafo 5. La actualización del registro de Bienes de Interés Cultural y del mapa 17, denominado “subsistema de patrimonio cultural” del presente acuerdo no se considera un ajuste al mismo, la cual solo procederá cuando no altere el presente contenido normativo y se ajuste al procedimiento legal establecido.

Artículo 140. Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural - LICBIC. La Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural – LICBIC-, constituye el primer paso en el proceso de declaratoria como Bien de Interés Cultural -BIC-, estará conformada por inmuebles arquitectónicos, urbanos y paisajísticos que cumplen preliminarmente con valores, históricos, estéticos o simbólicos que sean susceptibles de ser declarados, los cuales se mantendrán en la lista de forma transitoria de acuerdo con la normativa nacional vigente.

La inclusión de un inmueble formaliza su identificación y habilita su valoración con el fin de definir si posee una significación cultural excepcional que sustente su declaratoria.

Será expedida por la dependencia distrital competente para tal efecto, mediante acto administrativo motivado, que será la base de un mapa de referencia para la gestión, denominado “patrimonios integrados” dispuesto en el numeral 8.3 del Documento Técnico de Soporte de presente acuerdo y hará parte del Sistema Público de Información del Patrimonio.

Los inmuebles de los grupos arquitectónico y urbano enlistados en la Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural, tendrán como criterios de manejo prevalentes, los dispuestos en el artículo 156 del presente acuerdo, lo cual primará sobre la norma indicada para cada polígono de tratamiento en que se encuentre el inmueble enlistado.

Para la elaboración de la Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés cultural, deberá tener en cuenta:

1. Tendrá una extensión gestionable de acuerdo con las capacidades técnicas y administrativas del distrito, con el fin de responder al criterio de atención urgente y transitorio dispuesto por la Resolución Nacional 983 de 2010, o aquella que la adicione, modifique o sustituya.

2. Deberá conformarse de acuerdo con criterios de riesgo para su conservación, representatividad y multiculturalidad, posición estratégica en el territorio y posibilidades de gestión normativas y financieras para la sostenibilidad, definidos así:

2.1. Riesgo: son las posibilidades de su inminente pérdida, por transformación, demolición y/o descontextualización.

2.2. Excepcionalidad (representatividad): es la condición indiscutida de representatividad cultural que debe ser protegida.

2.3. Territorialidad (posición estratégica): busca proteger nuevas identidades y representatividades culturales en diversas zonas del territorio.

2.4. Estrategias integrales del Distrito (posibilidad de gestión): necesidad de impactar territorios con acciones integrales en las que la vinculación del patrimonio pueda ser fundamental para generar cohesión social y donde su gestión pueda darse de manera sostenible, bien sea desde lo público, desde lo privado o desde lo público-privado.

2.5. En suelo rural, procurar la priorización de declaratoria de inmuebles localizados en las centralidades rurales, buscando asegurar su sostenibilidad y dar sentido de cohesión social a estos centros representativos.

3. Deberá contener siempre inmuebles localizados tanto en suelo urbano, como en suelo rural.

4. Deberá tener en cuenta los inmuebles identificados en los instrumentos de planificación complementaria y en el subsistema de centralidades, dando

prioridad a aquellos que puedan albergar equipamientos como una posibilidad de gestión.

Parágrafo 1. Sobre los inmuebles incluidos en la Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de interés Cultural – LICBIC, no recae el Régimen Especial de Protección establecido en la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2008, o aquellas normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 2. La inclusión de un inmueble en la Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural no implica la declaratoria como Bien de Interés Cultural.

Parágrafo 3. La actualización del registro de LICBIC se verá reflejada en el mapa denominado “patrimonios integrados” del numeral 8.3 del Documento Técnico de Soporte de presente acuerdo, concebido como una herramienta para la gestión y actualización, cuya actualización solo procederá cuando no altere el presente contenido normativo y se ajuste al procedimiento aplicable, definido en el artículo denominado “Precisiones, correcciones y actualizaciones de la cartografía del plan de ordenamiento territorial”, de las disposiciones finales del presente acuerdo.

Parágrafo 4. Los bienes que se encuentren en la Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural, podrán ser objeto de aplicación de los instrumentos de financiación contemplados en el presente acuerdo, como una compensación transitoria, cuando, conforme sus características propias, sus posibilidades de intervención sean restringidas.

Artículo 141. Patrimonios integrados. Los patrimonios integrados contemplan manifestaciones materiales e inmateriales que hace parte de este subsistema, como marco de referencia para la gestión del patrimonio cultural; corresponden a los bienes valorados – no declarados, el patrimonio natural y ecológico, los territorios donde se desarrollan las manifestaciones inmateriales, los bienes muebles y los sectores con cualidades urbanísticas.

El registro de patrimonios integrados, conforma un horizonte de gestión para la evaluación preliminar de valores, se actualizará periódicamente por medio de acto administrativo compilatorio, que será la base de un mapa de referencia para la gestión, denominado “patrimonios integrados” del numeral 8.3 del Documento Técnico de Soporte del presente acuerdo, el cual será dinámico y hará parte de un Sistema Público de Información del Patrimonio. Los criterios de manejo para los patrimonios integrados se establecerán en el artículo 157.

Su inclusión se hace exclusivamente teniendo en cuenta su incidencia en el manejo urbanístico del territorio, se clasifican así:

1. Bienes valorados – no declarados: listado de inmuebles con una identificación de valor preliminar, pero que aún no han iniciado el proceso de declaratoria mediante su inclusión en la Lista Indicativa de Cantidades a Bienes de Interés Cultural -LICBIC-.

2. Patrimonio natural y ecológico: el patrimonio natural y ecológico de Medellín es el conjunto de bienes naturales con valor patrimonial, paisajístico, histórico y cultural, que configuran la identidad del territorio y deben ser preservados como parte importante de la memoria y el paisaje de la ciudad. Hacen parte de estos los espacios naturales rurales de valor patrimonial, espacios verdes urbanos de valor patrimonial, Reservas Naturales de la Sociedad Civil -RNSC-, los predios de reservas naturales propiedad de Secretaría de Medio Ambiente y los árboles y palmas patrimoniales declarados.

También hacen parte las zonas o pulmones verdes, sean estas públicas o privadas, y que tienen valor histórico, simbólico, cultural, paisajístico y ecológico, que deben preservarse para el disfrute de futuras generaciones. Estas áreas son viables para el desarrollo de la investigación ecológica, la lúdica, el ocio, el esparcimiento y la recreación pasiva en condiciones de respeto y armonía con sus valores. Estas áreas aportan a la regulación climática, a la diversidad biológica representativa del Distrito y a su calidad ambiental en general.

Debe asegurarse su registro, georreferenciación y priorización dentro de los instrumentos de planificación y gestión como parte integral del desarrollo urbano sostenible y de la memoria ecológica de la ciudad.

3. Patrimonio inmaterial: comprende las manifestaciones, prácticas, saberes y tradiciones incluidas en la Lista Representativa de Patrimonio Cultural Inmaterial o que cuenten con certificación de patrimonio cultural inmaterial en cualquiera de los ámbitos territoriales, que deberán espacializarse con el fin de poder responder a sus territorios desde los criterios de manejo del presente acuerdo.

4. Patrimonio mueble: corresponderán a aquellos de los grupos de monumentos en espacio público -monumentos ubicados en espacios públicos- y bienes muebles asociados a inmuebles -bien o conjunto de bienes adosados o destinados a un bien inmueble y que forman parte integral del mismo-.

5. Sectores urbanísticos: Corresponde a los polígonos con tratamiento de conservación nivel 2 -C2- y de consolidación nivel 4 -CN4-, definidos así:

a. Conservación Nivel 2: sectores o urbanizaciones con alto valor arquitectónico y urbanístico relacionado con la arquitectura moderna, cuya morfología, materialidad, equilibrio entre espacio público y privado, calidades ambientales y condiciones excepcionales de habitabilidad deben preservarse.

b. Consolidación Nivel 4: sectores urbanos a cualificar, se constituye por importantes realizaciones urbanísticas del Siglo XX, cuyos trazados y morfologías urbanas y/o vegetación significativa deben conservarse, son representativos de diferentes momentos históricos del desarrollo urbano de Medellín, correspondiendo a los barrios tradicionales de la ciudad.

6. Interacción de los patrimonios: hacen parte de los patrimonios integrados, las consideraciones para la protección de los Bienes de Interés Cultural, las zonas de influencia y los polígonos de conservación en relación con el turismo, las zonas de tratamiento especial, el desarrollo orientado al transporte, la vivienda de interés cultural y los Territorios Creativos, Culturales y de los Saberes -antes ADN o Distritos creativos-.

Parágrafo 1. De acuerdo con las nuevas identificaciones de bienes que puedan ser considerados parte de alguna de las categorías de patrimonios integrados, la dependencia encargada de su gestión deberá expedir acto administrativo compilatorio, con la información que sea remitida por las demás dependencias competentes.

Parágrafo 2. La actualización del registro de los patrimonios integrados, se verá reflejada en el mapa denominado “patrimonios integrados”, del numeral 8.3 del Documento Técnico de Soporte de presente acuerdo, concebido como una herramienta para la gestión y actualización, cuya actualización solo procederá cuando no altere el presente contenido normativo y se ajuste al procedimiento aplicable, definido en el artículo denominado “Precisiones, correcciones y actualizaciones de la cartografía del plan de ordenamiento territorial”, de las disposiciones finales del presente acuerdo.

Parágrafo 3. Estos patrimonios se entenderán como incorporados al subsistema; no obstante, teniendo en cuenta la falta de un régimen especial de protección, no harán parte de los suelos de protección incorporados en el mapa 3, denominado “categorías de suelo de protección, producción y suburbano”, hasta que cuenten con una declaratoria formal como Bien de Interés Cultural.

Parágrafo 4. Los sectores urbanísticos definidos en el presente artículo, podrán ser objeto de declaratoria como Bienes de Interés Cultural del ámbito distrital, en la categoría de grupo urbano, previo cumplimiento del procedimiento establecido en la normativa vigente. Para tal efecto, deberá formularse y adoptarse un Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP-, el cual definirá las condiciones específicas de intervención, conservación y uso, de conformidad con los valores excepcionales identificados.

Parágrafo 5. Para los polígonos con tratamiento de conservación de nivel 2, no aplica la transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo, como mecanismo de compensación, ya que, por sus características, ya utilizaron el potencial edificatorio que pudiera existir en el polígono.

Parágrafo 6. Los inmuebles identificados en el Inventario de Patrimonio Urbanístico y Arquitectónico del Área Metropolitana -IPUAVA-, que no hayan sido declarados o no integren la LICBIC, hacen parte de los bienes valorados - no declarados.

Parágrafo 7. Las disposiciones del presente acuerdo en relación con el Patrimonio Inmaterial y con el Patrimonio Mueble, tiene por objeto reconocer y regular su ubicación en el territorio y su relación con los inmuebles que son considerados Bienes de Interés Cultural o de importancia patrimonial. Los demás aspectos de estos elementos serán regulados por los planes especiales de salvaguardia para el patrimonio inmaterial y los planes especiales de manejo y protección para el patrimonio mueble o aquellos que establezca la dependencia competente para su reglamentación y manejo.

Artículo 142. Valoración Cultural. La valoración cultural es un estudio, o documento técnico que, con base en los criterios generales de manejo establecidos en los artículos 143, 144 y 145 del presente acuerdo, permite la comprensión integral de cada Bien de Interés Cultural -BIC, sus colindantes y su entorno. Orienta las decisiones de intervención para la protección de sus valores y características excepcionales y por lo tanto, permite avalar o restringir la aplicación de los criterios de manejo contemplados en este subsistema, buscando la protección de los Bienes de Interés Cultural.

Parágrafo 1. En el marco de las autorizaciones de intervención, de que trata el Decreto Nacional 1080 de 2015 modificado por el Decreto Nacional 2358 de 2019, o la norma que los adicione, modifique o sustituya, esta valoración cultural se debe incluir en la memoria descriptiva, documento técnico, gráfico y escrito, que sustenta la aplicación de los criterios generales y específicos de manejo de este subsistema.

Parágrafo 2. La valoración cultural no podrá avalar mayores aprovechamientos que los definidos para el polígono, o nuevas interpretaciones contrarias a los criterios de manejo ya establecidos en el presente acuerdo.

Parágrafo 3. En el marco de la formulación de instrumentos de planificación complementaria, la valoración cultural es el insumo que permite la toma de decisiones para la asignación de criterios y/o norma diferencial que pudiera ser aplicable para garantizar la protección de los Bienes de Interés Cultural, sus colindantes y zonas de influencia.

SECCIÓN 2. Criterios de manejo del Subsistema.

Artículo 143. Objetivos y estrategias generales de manejo del Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble. Los objetivos generales de manejo del Subsistema de Patrimonio Cultural inmueble son:

1. Propender por acciones de equilibrio entre la conservación y el desarrollo, buscando atender la interacción de las diferentes capas históricas de la ciudad y la consolidación de un paisaje histórico representativo, el cual parte de las siguientes premisas:

1.1. Valoración patrimonial como principal criterio de manejo: lo estético, lo histórico y lo simbólico.

1.2. Integración de capas históricas de la ciudad de manera armónica.

1.3. Aplicabilidad normativa como apuesta por la legalidad.

1.4. Vocación de inmuebles y polígonos de conservación, como respuesta a la realidad del territorio.

1.5. Protección de entornos patrimoniales, buscando la concreción de conjuntos arquitectónicos y/o urbanísticos.

1.6. Participación comunitaria mediante el Sistema Distrital de Patrimonio.

1.7. Gestión del patrimonio cultural buscando la sostenibilidad territorial.

2. Reconocer en el patrimonio cultural un enfoque étnico y multicultural, por medio de la valoración cultural y las múltiples representatividades de los diferentes grupos poblacionales del distrito.

3. Comprender la importancia de la conservación de los Bienes de Interés Cultural, entendiendo la Integralidad en su declaratoria y en el manejo de estos según su nivel de intervención y su categoría de gestión.

Artículo 144. Criterios generales de manejo del Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble. Para la intervención de los Bienes de Interés Cultural, aplicarán los principios generales de intervención definidos en el Decreto Nacional 1080 de 2015 y las normas que la adicionan, modifican y sustituya, materializados en los siguientes criterios generales del subsistema:

1. Para la intervención de los Bienes de Interés Cultural:

1.1. Conservar los valores culturales del bien.

1.2. La mínima intervención, entendida como las acciones estrictamente necesarias para la conservación del bien, con el fin de garantizar su estabilidad y sanearlo de las fuentes de deterioro.

1.3. Tomar las medidas necesarias que las técnicas modernas proporcionen para garantizar la conservación y estabilidad del bien.

1.4. Permitir la reversibilidad de la intervención, si en el futuro se considera necesario.

1.5. Respetar la evolución histórica del bien y abstenerse de suprimir agregados sin que medie una valoración crítica de los mismos.

1.6. Reemplazar o sustituir solamente los elementos que sean indispensables para la estructura. Los nuevos elementos deberán ser datados y distinguirse de los originales.

1.7. Documentar todas las acciones e intervenciones realizadas.

1.8. Las nuevas Intervenciones deben ser legibles.

2. En el marco de las autorizaciones de intervención, de que trata el Decreto Nacional 1080 de 2015 modificado por el Decreto Nacional 2358 de 2019, o la norma que los adicione, modifique o sustituya, toda propuesta de intervención, deberá partir de un análisis de valor patrimonial en la memoria descriptiva del proyecto, en el que se concluyan los criterios y decisiones de intervención con base en la protección de los valores históricos, estéticos y/o simbólicos del

bien. Para ello deberán analizar los siguientes criterios de valoración dispuestos en la norma nacional mencionada:

- a.** Antigüedad.
- b.** Autoría.
- c.** Constitución del bien.
- d.** Forma.
- e.** Estado de conservación.
- f.** Contexto ambiental.
- g.** Contexto urbano.
- h.** Contexto Físico.
- i.** Representatividad y contextualización sociocultural.

3. Para Bienes Inmuebles declarados de Interés Cultural, sus colindantes, zonas de influencia y paisajes culturales, deberán tenerse en cuenta los criterios de manejo ambiental:

3.1. Implementar estrategias para la reducción del ruido a través de medidas activas y pasivas, de acuerdo con la zonificación acústica.

3.2. Implementar estrategias constructivas con base en la reglamentación específica de construcción sostenible y de acuerdo a las características excepcionales del Bien de Interés Cultural, como medida de adaptación y mitigación basada en transición y eficiencia energética, que apunten a disminuir la vulnerabilidad frente al cambio climático y la disminución de emisiones de Gases de Efecto Invernadero -GEI-, conforme al Plan Integral de Gestión de la Calidad del Aire -PIGECA-, Plan de Acción ante el Cambio y la Variabilidad Climática -PAC & VC-, el Plan de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas -POMCA-, Plan Regional de Cambio Climático -PRCC, Plan Integral de Cambio Climático de Antioquia -PICCA-, Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial -PEMOT-, Política Pública y Hecho Metropolitano de construcción sostenible, Hecho Metropolitano de Economía Circular y la Resolución Nacional 0194 de 2025.

3.3. Implementar, cuando sea técnicamente viable, y garantizando la protección de los valores excepcionales del Bien de Interés Cultural, estrategias de transformación orientadas al reemplazo de superficies duras por superficies verdes naturales, permeables o semipermeables, que apunten a disminuir la contaminación de acuíferos, de acuerdo con las determinantes ambientales del Plan Ambiental de Manejo del Acuífero -PMAA- y Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial -PEMOT-.

3.4. Amenaza y Riesgo -ambiental y tecnológico-: toda intervención en un Bien de Interés Cultural, su colindante o zonas de influencia, debe incluir las acciones necesarias para la mitigación de riesgos ambientales y tecnológicos, armonizando los criterios de manejo para el patrimonio cultural y para las amenazas y los riesgos establecidos en el presente acuerdo.

Deberá priorizar aquellas intervenciones que aseguren la conservación del Bien de Interés Cultural y minimicen las posibilidades de afectación física, colindante o contextual del bien.

La toma de decisiones ante amenazas, riesgos o eventos, debe darse mediante un concepto técnico articulado por el Departamento Administrativo de Planeación y el Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres o aquellos que ejerzan sus competencias.

3.5. Las intervenciones deberán privilegiar las características auténticas del conjunto de vegetación arbórea y de la cobertura vegetal de piso. Establecer vegetación adecuada que aporte a la calidad paisajística y a la vez mitigue el aumento en la temperatura superficial y preste otros servicios ecosistémicos, priorizando las soluciones basadas en la naturaleza, como estrategia para solucionar los efectos climáticos.

3.6. Propender por mantener y generar nuevos espacios verdes a partir de los estudios de valoración cultural del Bien de Interés Cultural y su contexto, priorizando soluciones basadas en la naturaleza; asimismo, considerar en estas zonas la implementación de alternativas de drenaje sostenible, con base en la reglamentación específica para Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS-, que apunten a disminuir la contaminación del acuífero, de acuerdo con el Hecho Metropolitano Red de Espacios Públicos y Equipamientos Metropolitanos, el PMEUVU, Plan de Acción ante el Cambio y la Variabilidad Climática -PAC & VC-, Plan Integral De Cambio Climático De Antioquia -PICCA-, Plan Regional de Cambio Climático -PRCC- y la Ley 2476 de 2025, o aquellas normas que las adiciones, modifique o sustituyan.

3.7. La selección, el establecimiento y las intervenciones sobre la vegetación de las zonas verdes asociadas a los Bienes de Interés Cultural, deben considerar la excepcionalidad y autenticidad del bien protegido, así como la reglamentación vigente sobre el uso y aprovechamiento de la fauna y flora amenazada, dando cumplimiento a su veda de conformidad con las Resoluciones emitidas por la Autoridad Ambiental competente, y el Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, de conformidad con el Hecho Metropolitano Red de Espacios Públicos y Equipamientos Metropolitanos, el

PMEPVU, las reglamentaciones vigentes sobre el uso y aprovechamiento de la flora y fauna amenazada y el esquema de conectividades ecosistémicas.

4. Las disposiciones contenidas en el presente acuerdo serán aplicables con relación a los Bienes de Interés Cultural -BIC-, a sus inmuebles colindantes y a sus zonas de influencia, siempre que estos hayan sido declarados en el ámbito municipal o distrital.

Igualmente, serán aplicables a los Bienes de Interés Cultural del ámbito departamental o nacional que se encuentren en el territorio del distrito y que no cuenten con un Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP- adoptado por la autoridad competente; y en todo caso, cuando exista o se adopte un Plan Especial de Manejo y Protección u otro instrumento específico de intervención debidamente aprobado por la autoridad competente, prevalecerán las disposiciones contenidas en dicho instrumento.

Artículo 145. Niveles de intervención y categorías de gestión. Para el manejo de los Bienes de Interés Cultural, se deben tener en cuenta los niveles de intervención y las categorías de gestión asignadas a cada inmueble, aplicables para su valoración, conservación, gestión e intervención.

1. Niveles de intervención: de conformidad con el artículo 2.4.1.2.4 del Decreto Nacional 1080 del 2015, y la norma que lo adicione, modifique o sustituya, corresponde a los niveles asignados mediante la formulación de un Plan Especial de Manejo y Protección u otro instrumento de planificación complementaria, y marcarán las pautas para la intervención de Bienes de Interés Cultural, sus colindantes o de los inmuebles localizados al interior de las zonas de influencia delimitadas; los niveles de intervención son:

- a. Nivel 1 – Conservación Integral.
- b. Nivel 2 – Conservación del tipo Arquitectónico
- c. Nivel 3 – Contextual
- d. Nivel 4 – Inmuebles sin valores patrimoniales en el ámbito arquitectónico

2. Categorías de gestión: Estas corresponden a las categorías asignadas en los actos administrativos de declaratoria, y permiten determinar la aplicación de instrumentos de financiación, beneficios tributarios y demás herramientas que disponga el Distrito para la gestión de su patrimonio cultural inmueble. Las categorías de gestión serán:

2.1. Riguroso: aplica a inmuebles con valores estéticos, históricos y simbólicos excepcionales conservados y/o que poseen alta complejidad para su intervención. Deberán ser protegidos en su integralidad y sus

intervenciones deben estar orientadas hacia la restauración principalmente, por lo tanto, poseen mayores beneficios que equilibren la carga de conservación asignada.

2.2. General: aplica a los inmuebles con características arquitectónicas o urbanas excepcionales tanto internas como externas, en los cuales, se han conservado sus rasgos fundamentales, preservando sus características formales, volumétricas y tipológicas internas y externas. Por sus características, poseen procedimientos de intervención menos complejos y mayores posibilidades de aprovechamiento respecto a la categoría integral, razón por la cual se ajusta el equilibrio de cargas y beneficios.

2.3. Externo: aplica a los inmuebles de valor arquitectónico o urbano y características externas excepcionales, razón por la cual su intervención posee múltiples posibilidades al interior lo cual implica una menor carga en términos de conservación y por lo tanto requieren una menor compensación para su gestión.

Parágrafo. En el marco de los instrumentos de financiación, beneficios tributarios y demás herramientas que disponga el Distrito para la gestión de su patrimonio cultural inmueble, aplicarán las categorías de gestión “riguroso”, “general” y “externo” indicadas, de conformidad con la siguiente homologación a los niveles incluidos en los actos administrativos de declaratoria de Bienes de Interés Cultural, así:

Tabla. Homologación nivel de gestión en BIC.

Nivel de declaratoria	Homologado a nivel de gestión
Integral	Riguroso
Arquitectónico 1	General
Arquitectónico 2	Externo
Contextual	Externo
*Todas aquellas declaratorias de Bienes de Interés Cultural que no contemplen un nivel de declaratoria o de gestión, serán consideradas como nivel Riguroso, mientras no exista otro acto administrativo que le otorgue una clasificación diferente.	

Artículo 146. Intervención y autorización en Bienes de Interés Cultural, sus colindantes y zonas de influencia. Por intervención se entiende todo acto que cause cambios al inmueble o que afecte el estado del mismo; de acuerdo con el Régimen Especial de Protección del que trata la Ley 397 de 1997 y todas aquellas que la adicionen, modifiquen o sustituyan, los Bienes de Interés Cultural, sus colindantes y los espacios públicos e inmuebles localizados en zonas de influencia, requieren autorización de intervención

mediante Resolución Motivada -RM- o Concepto Técnico -CT- emitido por la autoridad competente, en la cual, se señalará el tipo de intervención autorizada.

Las autorizaciones de intervención, sus prórrogas y modificaciones, tendrán la vigencia definida en el artículo 2.4.1.4.8 del Decreto Nacional 1080 de 2015, modificado por el Decreto 2358 de 2019 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

En los casos en que por amenaza o riesgo natural o tecnológico se deba ordenar la demolición parcial o total de un inmueble asociado al Subsistema de Patrimonio Cultural, de manera prioritaria, se realizará un análisis conjunto entre el Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres - DAGRD-, o aquel que ejerza sus funciones, y la autoridad competente para la autorización de intervenciones, del cual se expedirá un concepto técnico en el que se expongan las medidas tomadas para generar la menor afectación posible a los valores originales y/o auténticos del bien, así como los lineamientos de restitución, en armonía con las disposiciones de gestión del riesgo.

Ante la materialización de un evento, se deberá proceder con urgencia en la atención y gestión del mismo, de tal manera que la emisión del concepto no genere una dilación en la actuación que ponga en riesgo la vida y bienes de las personas. Posterior a la atención y gestión del evento, ambas dependencias determinarán las acciones necesarias relacionadas con la protección del patrimonio cultural afectado o localizado en el área del evento. Así mismo, para la aplicación de los tipos de intervención descritos en el artículo 146, y para la solicitud de autorización, deberá tenerse en cuenta:

- 1.** La solicitud de autorización deberá presentarse por su propietario, poseedor o representante legal o por la persona debidamente autorizada por estos.
- 2.** Intervenir sin la autorización de la autoridad competente, implica la comisión de las faltas contra el patrimonio de las que trata el artículo 15 de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 10 de la Ley 1185 de 2008 o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituya, conductas investigadas por la autoridad que disponga la ley para tal fin y bajo los procedimientos establecidos.
- 3.** Se entenderá como inmueble colindante, aquel que catastralmente comparta un lindero con el predio donde se localiza el Bien de Interés Cultural, sin distinción del número de metros y sin necesidad de que las construcciones colinden materialmente.

4. Cuando se expida autorización de intervención que trate sobre liberación o reintegración, será en la modalidad de restauración.

5. Cuando una intervención se realice sobre el área afectada del Bien de Interés Cultural, los colindantes y la zona de influencia, sin que se cuente con un Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP-, el tipo de obra por realizar deberá evaluarse de acuerdo con los impactos que la intervención pueda generar en el Bien de Interés Cultural y el contexto.

6. La intervención de bienes muebles de los tipos “monumentos en espacio público” y “asociados a inmuebles”, ubicados en Bienes de Interés Cultural, colindantes, y zonas de influencia de Bien de Interés Cultural, son objeto de autorización de intervención, respecto de su relación con el inmueble declarado.

Parágrafo 1. Para los Bienes de Interés Cultural del ámbito Nacional, sus colindantes y zonas de influencia, la entidad competente para la autorización de intervención corresponde al Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes o la entidad que haga sus veces; sin perjuicio de la competencia del Distrito de Medellín para la emisión de los conceptos normativos respecto a la planificación de su territorio.

Parágrafo 2. Los inmuebles incluidos en la Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural -LICBIC-, y aquellos identificados como valorados no declarados, no requieren esta autorización, pues ante la falta de un acto administrativo de declaratoria, no recae sobre ellos el Régimen Especial de Protección dispuesto por la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2008, o aquellas normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 147. Tipos de intervención de Bienes de Interés Cultural, sus colindantes y zonas de influencia. Los tipos de intervención para Bienes de Interés Cultural inmuebles, sus colindantes, espacios públicos y sus zonas de influencia, serán los establecidos en el artículo 2.4.1.4.4. del Decreto Nacional 1080 de 2015, o aquella norma que lo adicione, modifique o sustituya. Lo dispuesto en el numeral 1 para las obras comunes a bienes del sector urbano y del grupo arquitectónico: primeros auxilios, reparaciones locativas, reforzamiento estructural, adecuación, restauración, obra nueva, ampliación, demolición, modificación, reconstrucción y cerramiento; y lo dispuesto en el numeral 2 para las intervenciones en espacio público.

Artículo 148. Autorización de intervención en Bienes de Interés Cultural. Para la autorización de intervención que se otorga mediante concepto técnico

-CT- o resolución Motivada -RM-, aplicables a las diferentes obras que se pueden efectuar en los Bienes de Interés Cultural, los inmuebles y espacios públicos colindantes a este y/o los que se encuentren localizados en el área afectada del Bien de Interés Cultural y su zona de influencia, se debe tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 2.4.1.4.6 del Decreto Nacional 1080 de 2015, o aquella norma que lo adicione, modifique o sustituya, respecto a la autorización sin Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP-, autorización con Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP y las Intervenciones en espacio público. Además, deberán tenerse en cuenta las siguientes disposiciones:

1. En los casos en que un Bien de Interés Cultural sea intervenido total o parcialmente sin la autorización correspondiente, o en contravención de las normas que regulan su conservación, conforme al artículo 2.4.1.4.7 del Decreto Nacional 1080 de 2015, modificado por el artículo 18 del Decreto Nacional 2358 de 2019, o aquella norma que lo adicione, modifique o sustituya, las autoridades de policía o locales competentes deberán: a) ordenar la suspensión inmediata de la obra, cuando esta se encuentre en ejecución, conforme lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 y en el Régimen Especial de Protección dispuesto por la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2008, o aquellas normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y, b) informar al responsable sobre la obligación de presentar una propuesta de intervención orientada a la restitución de las condiciones auténticas del bien, la cual deberá ser evaluada y aprobada por la autoridad competente.

2. Para el caso de los inmuebles y espacios públicos colindantes al Bienes de Interés Cultural y/o los que se encuentren localizados en el área afectada y su zona de influencia, sin perjuicio de las medidas correctivas de policía o demás sanciones administrativas que puedan ser aplicables, también será obligación la restitución, buscando siempre llevar el inmueble o espacio público a un estado en el que aporte a la conservación del contexto del bien declarado.

2.1. Aplica también la restitución en los términos anteriormente señalados, en los casos en que, por la materialización de un fenómeno amenazante, riesgo tecnológico u otro tipo de eventos, se ordene la demolición o desmonte controlado del inmueble o espacio público declarado o con valor, parcial o totalmente.

3. En el marco de la actuación urbanística de reconocimiento de intervenciones en Bienes de Interés Cultural del ámbito Distrital, sus colindantes o zonas de influencia, el interesado o el Curador Urbano podrá consultar al Departamento Administrativo de Planeación o la dependencia que ejerza la competencia para autorizar intervenciones, sobre el cumplimiento normativo y la compatibilidad

de lo construido respecto a la preservación de los valores auténticos del bien y su entorno, o la necesidad de los lineamientos de intervención necesarios que tendrán que incluirse en una solicitud de autorización de intervención.

4. En el marco del artículo 2.4.1.4.9 del Decreto Nacional 1080 de 2015, adicionado por el artículo 20 del Decreto Nacional 2358 de 2019, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, los actos de englobe o desenglobe que involucren Bienes de Interés Cultural, deberán ser autorizados por la autoridad que haya efectuado la declaratoria.

5. El Concepto Técnico o la Resolución Motivada expedida, no constituye licencia urbanística ni autoriza por sí mismo la ejecución de obras. Su alcance se limita a la viabilidad patrimonial de la intervención, sin perjuicio de las demás autorizaciones y licencias requeridas por la normativa vigente.

Artículo 149. Criterios específicos de manejo para los Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico. Para el manejo de los Bienes de Interés Cultural del grupo arquitectónico, aplicarán criterios de excepcionalidad, valoración y adaptabilidad con un enfoque de conservación de la integralidad del inmueble, así:

1. Criterios de excepcionalidad esenciales para preservar los Bienes de Interés Cultural: corresponden a la protección de las características excepcionales del inmueble declarado, las cuales deberán siempre conservarse y/o recuperarse.

1.1. Altura: deberá conservarse la altura del Bien de Interés Cultural, la cual solo se podrá superar en el marco de un proyecto estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial, el Plan de Desarrollo o iniciativa privada, o público – privada, acorde a las apuestas de ciudad desarrolladas en el presente acuerdo y sus instrumentos de planificación complementaria y que se enmarque en el máximo aprovechamiento dado por el polígono de tratamiento donde se localiza el inmueble. Solo cuando se trate de Bienes de Interés Cultural, esta propuesta deberá contar con concepto favorable del Consejo Distrital de Patrimonio Cultural o la instancia dispuesta para ello, conforme a al Decreto Distrital 570 de 2024, la Ley 1185 de 2008 y aquellas normas que los adiciones, modifiquen o sustituyan, en el marco del estudio de valoración cultural del que trata el artículo 142 del presente acuerdo.

1.2. Volumetría: deberá conservarse y/o recuperar la volumetría auténtica del bien declarado. Las ampliaciones propuestas deberán partir del reconocimiento de los elementos volumétricos del inmueble siendo estos la guía para la propuesta de nuevos volúmenes.

1.3. Fachadas: todas las características auténticas y originales de la fachada son de estricta conservación y/o recuperación, en términos de forma, materiales, colores, ritmos, llenos y vacíos y demás atributos excepcionales que identifique al bien.

1.4. Lenguaje: toda intervención deberá ser respetuosa con el lenguaje o tendencia arquitectónica del Bien de Interés Cultural, procurando conservar y/o recuperar ornamentos, órdenes, proporciones, materialidad. Las nuevas intervenciones deberán integrarse adecuadamente al lenguaje del inmueble a la vez que deberán ser legibles como nuevos elementos.

1.5. No se admiten falsos históricos, entendidos como aquellas intervenciones que buscan engañar sobre la materialidad y antigüedad de los elementos del inmueble.

1.6. Englobes y subdivisión: está permitido englobes, siempre y cuando las intervenciones resultantes de estos conserven y/o recuperen las características excepcionales del bien. Estos inmuebles podrán ser sometidos a propiedad horizontal y generar nuevas destinaciones, siempre que esto no implique la subdivisión de la superficie del lote y que el bien de interés cultural mantenga su unidad arquitectónica y se garantice la lectura de los valores culturales que motivaron la declaratoria.

1.7. Restitución: es obligatorio proceder con la restitución tipológica ante estado de deterioro, ruina o pérdida, por cualquier motivo. Para esto se aplicará lo dispuesto en el artículo 148 del presente acuerdo.

1.8. Tipología: deberá conservarse y/o recuperar la tipología edilicia del inmueble, excepto cuando las modificaciones hagan parte auténtica del mismo. Este criterio incluye la estricta conservación y/o recuperación de patios, solares, antejardines, vacíos, antejardines, áreas libres, zaguanes, escaleras y en general todo lo relacionado con la estructura espacial del inmueble.

1.9. Habitabilidad: deberá garantizarse la iluminación y ventilación natural de todos los espacios, como base para una adecuada conservación. Quedarán exceptuados aquellos que originalmente fueron concebidos sin estas condiciones y aquellos que por sus condiciones técnicas especializadas así lo requieran.

1.10. Vegetación: deberá protegerse la vegetación existente en los Bienes de Interés Cultural, que hace parte integral de sus valores. La vegetación

agregada deberá evaluarse en términos del impacto que genere al Bien de Interés Cultural, y sus intervenciones serán acordes con las especificaciones técnicas y reglamentaciones específicas vigentes, en especial con el Plan de Silvicultura Urbana, el Manual de Silvicultura Urbana y contar con el concepto del Comité de Silvicultura Urbana del Distrito en los casos que sea su competencia.

2. Criterios de valoración cultural: corresponde a las posibilidades de intervención, variables entre todos los inmuebles, las cuales estarán supeditadas a las posibilidades que arroje el estudio de valoración incluido en la memoria descriptiva, en el marco de las autorizaciones de intervención de que trata el Decreto Nacional 1080 de 2015 modificado por el Decreto Nacional 2358 de 2019, o la norma que los adicione, modifique o sustituya, y conforme a lo establecido en el artículo 142 del presente acuerdo, en búsqueda de la salvaguarda de los valores excepcionales estéticos, históricos y simbólicos de los inmuebles.

2.1. Ampliación: podrá aumentarse el área construida al interior del predio del Bien de Interés Cultural, siempre en cumplimiento de los índices y alturas establecidos para el polígono donde se encuentra el inmueble.

2.2. Aporte al paisaje urbano: todas las intervenciones deberán demostrar el aporte estético al paisaje urbano en relación con las características del Bien de Interés Cultural y su entorno.

2.3. Mezzanines: están permitidos los mezzanines en espacios interiores de un Bien de Interés Cultural, siempre y cuando no alteren la estructura espacial principal del inmueble, no se ubiquen en espacios representativos y permitan una altura mínima libre de 3 metros en toda su extensión, tanto en la parte inferior como superior del entrepiso agregado.

Estos mezzanines tendrán que ser construidos en materiales contemporáneos, ser legibles y reversibles.

2.4. Avisos y publicidad: no se permiten avisos, ni publicidad en los Bienes de Interés Cultural, excepto cuando su uso así lo requiera. En este caso, se regirán por el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP- formulado para tal efecto, y en caso de no estar adoptado, por las normas distritales de publicidad exterior visual y avisos publicitarios, lo cual siempre deberá contar con la autorización de la entidad que efectuó su declaratoria conforme a lo dispuesto en este sistema y atendiendo al resultado de la valoración cultural.

2.5. Sótanos y semisótanos: la valoración cultural avalará o restringirá la posibilidad de construcción de sótanos y semisótanos en el mismo predio del Bien de Interés Cultural. Cuando sea posible, estos no podrán generar modificaciones en los elementos excepcionales del bien que deben conservarse.

2.6. Parqueaderos: la valoración patrimonial del Bien de Interés Cultural determinará la posibilidad de cumplir con las plazas requeridas por tratamiento establecidas desde el subsistema de movilidad.

2.7. Accesibilidad: las condiciones de accesibilidad pueden verse limitadas en relación con las características excepcionales de un Bien de Interés Cultural, las cuales solo podrán ser determinadas por medio de una valoración cultural. Cuando se requieran intervenciones, siempre se deberá optar por el uso de nuevas tecnologías para garantizar el acceso a la cultura y a la actividad económica de personas con capacidades diversas.

3. Criterios de adaptabilidad: son aquellos que permiten al inmueble acceder a nuevas tecnologías, nuevos usos y responder a retos como la sostenibilidad, el cambio climático, el riesgo, el turismo, la cualificación de entornos patrimoniales, la economía circular y la vocación de Ciencia, Tecnología e Innovación del Distrito. Toda intervención deberá demostrar equilibrio entre conservación y desarrollo, mediante la aplicación de los siguientes criterios:

3.1. Adecuación: está permitida la intervención para adaptar nuevos usos en el inmueble declarado; la valoración cultural deberá dar las pautas para el planteamiento del proyecto de intervención, siempre en búsqueda de la conservación de los valores excepcionales del bien, pero promoviendo el desarrollo de nuevas posibilidades de uso conforme a lo dispuesto en el presente acuerdo.

3.2. Iluminación ornamental fija: la iluminación de Bien de Interés Cultural es de gran importancia para poner en valor el inmueble y el contexto donde se implanta. Esta debe responder a las siguientes premisas: reversibilidad, compatibilidad técnica con el bien, temperatura cálida, dirección de arriba hacia abajo.

3.3. Reforzamiento estructural: corresponde a las acciones de cumplimiento de la NSR-10, las cuales deberán ser limitadas en relación con la conservación de los valores excepcionales del bien, y para los casos en que aplique, la norma técnica AIS-610 para la evaluación e intervención de edificaciones patrimoniales de 1 y 2 pisos de adobe y tapia pisada, adoptado mediante el

Decreto Nacional 2113 de 2019, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

3.4. Aspectos culturales del turismo: entender el Bien de Interés Cultural y su entorno como parte de la cadena de valor del turismo, razón por la que todas las acciones de intervención orientadas al sector turismo deberán poner el patrimonio en valor. Se deberá cumplir con los criterios definidos en el artículo 157 del presente acuerdo.

3.5. Sostenibilidad: promover el uso de técnicas y tecnologías que fortalezcan la sostenibilidad y la vocación de Ciencia, Tecnología e Innovación como la instalación de equipos, materiales y sistemas, como bombas, paneles fotovoltaicos, calentadores solares, terrazas verdes, materiales tradicionales como la madera, la cal hidratada, la teja de barro, el uso de Bloques de Tierra Comprimida -BTC-, implementación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS- u otras estrategias de manejo de drenaje urbano, sistemas digitales y en general, todo aquello que permita una intervención sostenible y actualizada de los Bienes de Interés Cultural, siempre dentro del marco de posibilidades que establezca la valoración cultural del bien.

Parágrafo 1. El programa de ejecución incluye un proyecto mediante el cual se definirá una guía técnica y normativa, así como incentivos técnicos y financieros para la intervención del patrimonio con énfasis en la sostenibilidad y adaptación a nuevas tecnologías que contribuyan a la resiliencia al cambio climático y a la vocación de ciencia, tecnología e innovación del Distrito.

Artículo 150. Criterios específicos de manejo para inmuebles colindantes a Bienes de Interés Cultural. Para el manejo de los colindantes a los Bienes de Interés Cultural, aplicarán criterios de valoración y adaptabilidad, con enfoque en una adecuada interacción e integración con el BIC colindante, así:

1. Criterios de valoración cultural: corresponde a las posibilidades de intervención, variables entre todos los inmuebles, las cuales estarán supeditadas a las posibilidades que arroje el estudio de valoración incluido en la memoria descriptiva en el marco de las autorizaciones de intervención, de que trata el Decreto Nacional 1080 de 2015 modificado por el Decreto Nacional 2358 de 2019, o la norma que los adicione, modifique o sustituya, y conforme a lo establecido en el artículo 142 del presente acuerdo, en búsqueda de la salvaguarda de los valores excepcionales estéticos, históricos y simbólicos de los Bienes de Interés Cultural colindantes.

1.1. Actuaciones urbanísticas: el predio colindante al Bien de Interés Cultural, podrá ser objeto de las actuaciones urbanísticas a que haya lugar, en

cumplimiento de las normas de edificabilidad establecidas para el polígono de tratamiento donde se encuentra el inmueble.

1.2. Aporte al paisaje urbano: las intervenciones deberán demostrar el aporte estético al paisaje urbano en relación con las características del Bien de Interés Cultural y su entorno.

1.3. Avisos y publicidad: los avisos se regirán por el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP- formulado o por el instrumento de planificación complementaria; en caso de no estar adoptado, por las normas distritales de publicidad exterior visual y avisos publicitarios, lo cual siempre deberá contar con la autorización de la entidad que efectuó la declaratoria del Bien de Interés Cultural Colindante conforme a lo dispuesto en este sistema y atendiendo al resultado de la valoración cultural.

1.4. Sótanos y semisótanos: la construcción de sótanos y semisótanos en predios colindantes al Bien de Interés Cultural, deberá retirarse 10 metros del límite del predio con el inmueble protegido.

1.5. Parqueaderos: el acceso a parqueaderos en predios colindantes con el Bien de Interés Cultural, no podrá generarse sobre el muro colindante al inmueble protegido.

1.6. Accesibilidad: deberá implementarse el uso de elementos arquitectónicos o nuevas tecnologías para garantizar el acceso al inmueble y a la actividad económica de personas en condición y/o con discapacidad (incluidas personas de talla baja, invidentes, sordas y con múltiples discapacidades), así como niños, niñas y adolescentes, mujeres, personas mayores y sus cuidadores.

1.7. Culatas: no se permiten culatas sin acabado, deben plantearse fachadas acabadas, y en la colindancia con el Bien de Interés Cultural, deberán plantear fachadas abiertas.

1.8. Empate en altura de cuerpos principales: deberá empatarse o marcar la altura de los cuerpos principales que conforman la volumetría del Bien de Interés Cultural, se priorizará el uso de tipología de plataforma y torre, sin embargo, esto se definirá por medio de la valoración cultural, que marcará la pauta de empates, buscando siempre un continuo urbano que garantice la adecuada lectura del Bien de Interés Cultural y la armonización del entorno.

1.9. Aislamientos laterales: cuando los aprovechamientos del tratamiento donde está localizado el inmueble faculte una mayor altura que el Bien de

Interés Cultural, se deberán respetar aislamientos laterales que permitan la apertura de fachada.

1.10. Fachada: el estudio de valoración deberá generar las pautas para el diseño de fachada en armonía con el Bien de Interés Cultural y el contexto.

2. Criterios de adaptabilidad: son aquellos que permiten al inmueble acceder a nuevas tecnologías, nuevos usos y responder a retos como la sostenibilidad, el cambio climático, el riesgo, el turismo, la cualificación de entornos patrimoniales, la economía circular y la vocación de Ciencia, Tecnología e Innovación del Distrito. Toda intervención deberá demostrar equilibrio entre conservación y desarrollo, mediante la aplicación de los siguientes criterios:

2.1. Nuevos usos: está permitida la intervención para adaptar nuevos usos en el inmueble colindante al declarado, en el marco del régimen de usos del suelo del presente acuerdo o del Plan Especial de Manejo y Protección respectivo. La valoración cultural deberá dar las pautas para habilitar estas actividades, siempre en búsqueda de la conservación de los valores excepcionales del bien, promoviendo el desarrollo de nuevas posibilidades de uso y previniendo la generación de altos impactos hacia el Bien de Interés Cultural.

2.2. Iluminación ornamental fija: la iluminación de inmuebles colindantes a Bienes de Interés Cultural es de gran importancia para poner en valor el inmueble declarado y el contexto donde se implanta. Esta debe responder a las siguientes premisas: reversibilidad, compatibilidad técnica con el bien, temperatura cálida, dirección de arriba hacia abajo. El diseño buscará tener menor protagonismo que el Bien de Interés Cultural.

2.3. Reforzamiento estructural: corresponde a las acciones de cumplimiento de la NSR-10, las cuales deberán ser limitadas en relación con la conservación de los valores excepcionales del bien y para los casos en que aplique, la norma técnica AIS-610 para la evaluación e intervención de edificaciones patrimoniales de 1 y 2 pisos de adobe y tapia pisada, adoptado mediante el Decreto Nacional 2113 de 2019, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

2.4. Aspectos culturales del turismo: entender el Bien de Interés Cultural y su entorno como parte de la cadena de valor del turismo, razón por la que todas las acciones de intervención orientadas al sector turismo deberán poner el patrimonio en valor. Se deberá cumplir con los criterios definidos en el artículo 157 del presente acuerdo.

2.5. Sostenibilidad: promover el uso de técnicas y tecnologías que fortalezcan la sostenibilidad y la vocación de Ciencia, Tecnología e Innovación, como la instalación de equipos, materiales y sistemas, como bombas, paneles fotovoltaicos, calentadores solares, terrazas verdes, materiales tradicionales como la madera, la cal hidratada, la teja de barro, el uso de Bloques de Tierra Comprimida -BTC-, implementación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS- u otras estrategias de manejo de drenaje urbano, sistemas digitales y en general, todo aquello que permita una intervención sostenible y actualizada de los Bienes de Interés Cultural, siempre dentro del marco de posibilidades que establezca la valoración cultural del bien.

Parágrafo. El programa de ejecución incluye un proyecto mediante el cual se definirá una guía técnica y normativa, así como incentivos técnicos y financieros para la intervención del patrimonio con énfasis en la sostenibilidad y adaptación a nuevas tecnologías que contribuyan a la resiliencia al cambio climático y a la vocación de ciencia, tecnología e innovación del Distrito.

Artículo 151. Criterios específicos de manejo para inmuebles localizados en las zonas de influencia de Bienes de Interés Cultural. Para el manejo de inmuebles localizados en las zonas de influencia de Bienes de Interés Cultural, aplicarán criterios de valoración y adaptabilidad, con enfoque en una adecuada cualificación del entorno del bien declarado, así:

1. Criterios de valoración cultural: corresponde a las posibilidades de intervención, variables entre todos los inmuebles, las cuales estarán supeditadas a las posibilidades que arroje el estudio de valoración incluido en la memoria descriptiva en el marco de las autorizaciones de intervención, de que trata el Decreto Nacional 1080 de 2015 modificado por el Decreto Nacional 2358 de 2019, o la norma que los adicione, modifique o sustituya, y conforme a lo establecido en el artículo 142 del presente acuerdo.

1.1. Actuaciones urbanísticas: el predio en zona de influencia, podrá ser objeto de las actuaciones urbanísticas a que haya lugar, en cumplimiento de las normas de edificabilidad establecidas para el polígono de tratamiento donde se encuentra el inmueble.

1.2. Aporte al paisaje urbano: las intervenciones deberán demostrar el aporte estético al paisaje urbano en relación con las características del Bien de Interés Cultural y su entorno.

1.3. Avisos y publicidad: los avisos se regirán por el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP- formulado o por el instrumento de planificación complementaria; en caso de no estar adoptado, por las normas distritales de

publicidad exterior visual y avisos publicitarios, lo cual siempre deberá contar con la autorización de la entidad que efectuó la declaratoria del Bien de Interés Cultural Colindante conforme a lo dispuesto en este sistema y atendiendo al resultado de la valoración cultural.

1.4. Accesibilidad: garantizar entornos transitables que permitan a la ciudadanía acceder y reconocer los Bienes de Interés Cultural.

1.5. Culatas: no se permiten culatas sin acabado, deben plantearse fachadas acabadas.

1.6. Empate en altura de cuerpos principales: deberá empatarse o marcar la altura de los cuerpos principales que conforman la volumetría del Bien de Interés Cultural, se priorizará el uso de tipología de plataforma y torre, sin embargo, esto se definirá por medio de la valoración cultural, que marcará la pauta de empates, buscando siempre un continuo urbano que garantice la adecuada lectura del Bien de Interés Cultural y la armonización del entorno.

1.7. Fachada: el estudio de valoración deberá generar las pautas para el diseño de fachada en armonía con el Bien de Interés Cultural y el contexto.

1.8. Señalización: deberá establecerse una estrategia de divulgación de los valores culturales de los Bien de Interés Cultural y su entorno.

1.9. Bienes muebles: debe propenderse por la protección de bienes muebles ubicados en fachadas y demás elementos del espacio público de propiedad privada.

1.10. Arborización y cobertura vegetal: las intervenciones deberán privilegiar las características originales del conjunto de vegetación arbórea y de la cobertura vegetal de piso. Como estrategia para solucionar los efectos climáticos en la zona influencia de los Bien de Interés Cultural, establecer vegetación adecuada que aporte a la calidad paisajística y a la vez mitigue el aumento en la temperatura superficial y preste otros servicios ecosistémicos.

2. Criterios de adaptabilidad: son aquellos que permiten al inmueble acceder a nuevas tecnologías, nuevos usos y responder a retos como la sostenibilidad, el cambio climático, el riesgo, el turismo, la cualificación de entornos patrimoniales, la economía circular y la vocación de Ciencia, Tecnología e Innovación del Distrito. Toda intervención deberá demostrar equilibrio entre conservación y desarrollo, mediante la aplicación de los siguientes criterios:

2.1. Nuevos usos: están permitidas las intervenciones para adaptar nuevos usos en los inmuebles ubicados en la zona de influencia en el marco del régimen de usos del suelo del presente acuerdo o del Plan Especial de Manejo y Protección respectivo. La valoración cultural deberá dar las pautas para avalar o restringir actividades, siempre en búsqueda de la conservación de los valores excepcionales del Bien de Interés Cultural y su entorno regulando actividades de alto impacto, pero promoviendo el desarrollo de nuevas posibilidades de uso.

2.2. Iluminación: la iluminación de las zonas de influencia deberá estar orientada a garantizar entornos seguros, y a resaltar elementos urbanos que generen contextos patrimoniales armónicos. Los inmuebles localizados en zona de influencia que reciban iluminación ornamental no deben competir en protagonismo con el bien declarado.

2.3. Servicios públicos: los criterios asociados a la cualificación del paisaje histórico, y el manejo de los inmuebles localizados en las zonas de influencia de los BIC, en materia de servicios públicos, se desarrollan en el Capítulo 4 Subsistema de Servicios Públicos del presente acuerdo.

2.4. Reforzamiento estructural: corresponde a las acciones de cumplimiento de la NSR-10, las cuales deberán ser limitadas en relación con la conservación de los valores excepcionales del bien, y para los casos en que aplique, la norma técnica AIS-610 para la evaluación e intervención de edificaciones patrimoniales de 1 y 2 pisos de adobe y tapia pisada, adoptado mediante el Decreto Nacional 2113 de 2019, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

2.5. Aspectos culturales del turismo: entender el Bien de Interés Cultural y su entorno como parte de la cadena de valor del turismo, razón por la que todas las acciones de intervención orientadas al sector turismo deberán poner el patrimonio en valor. Se deberá cumplir con los criterios definidos en el artículo 157 del presente acuerdo.

2.6. Sostenibilidad: promover el uso de técnicas y tecnologías que fortalezcan la sostenibilidad y la vocación de Ciencia, Tecnología e Innovación como la instalación de equipos, materiales y sistemas, como bombas, paneles fotovoltaicos, calentadores solares, terrazas verdes, materiales tradicionales como la madera, la cal hidratada, la teja de barro, el uso de Bloques de Tierra Comprimida -BTC-, implementación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS-, u otras estrategias de manejo de drenaje urbano, sistemas digitales y en general, todo aquello que permita una intervención sostenible y

actualizada de los BIC siempre dentro del marco de posibilidades que establezca la valoración cultural del bien.

Parágrafo. El programa de ejecución incluye un proyecto mediante el cual se definirá una guía técnica y normativa, así como incentivos técnicos y financieros para la intervención del patrimonio con énfasis en la sostenibilidad y adaptación a nuevas tecnologías que contribuyan a la resiliencia al cambio climático y a la vocación de ciencia, tecnología e innovación del Distrito.

Artículo 152. Criterios específicos de manejo para los espacios públicos declarados o localizados en tratamientos de conservación o en zona de influencia. Para el manejo de los espacios públicos declarados o localizados en tratamientos de conservación o en zona de influencia de un Bien de Interés Cultural, aplicarán criterios de valoración y adaptabilidad, con enfoque en una adecuada cualificación del entorno del Bien de Interés Cultural, así:

1. Criterios de valoración cultural: corresponde a las posibilidades de intervención, variables entre todos los espacios públicos, las cuales estarán supeditadas a las posibilidades que arroje el estudio de valoración incluido en la memoria descriptiva en el marco de las autorizaciones de intervención, de que trata el Decreto Nacional 1080 de 2015 modificado por el Decreto Nacional 2358 de 2019, o la norma que los adicione, modifique o sustituya, y conforme a lo establecido en el artículo 142 del presente acuerdo.

1.1. Trazado vial: debe mantenerse el trazado vial y ancho de la sección vial original. En caso de requerirse una modificación del trazado para la ejecución de un proyecto vial, aplicarán las reglas definidas para las instancias y dependencias competentes para su aprobación desde el Subsistema de Movilidad. Cuando estas adviertan una posible afectación de los valores excepcionales del Bien de Interés Cultural y sus entornos, de acuerdo con el tipo de intervención proyectada, se definirá la pertinencia de contar con concepto del consejo distrital de patrimonio cultural o la instancia dispuesta para ello, conforme a al Decreto Distrital 570 de 2024, la Ley 1185 de 2008 y aquellas normas que los adiciones, modifiquen o sustituyan.

1.2. Aporte al paisaje urbano: las intervenciones deberán demostrar el aporte estético al paisaje urbano en relación con las características del Bien de Interés Cultural y su entorno.

1.3. Accesibilidad: debe garantizarse entornos transitables que permitan a la ciudadanía acceder y reconocer los Bienes de Interés Cultural.

1.4. Señalización: deberá establecerse una estrategia de divulgación de los valores culturales de los Bienes de Interés Cultural y su entorno.

1.5. Arborización y cobertura vegetal: las intervenciones deberán privilegiar las características originales del conjunto de vegetación arbórea y de la cobertura vegetal de piso. Como estrategia para solucionar los efectos climáticos en la zona influencia de los Bienes de Interés Cultural, establecer vegetación adecuada que aporte a la calidad paisajística y a la vez mitigue el aumento en la temperatura superficial y preste otros servicios ecosistémicos.

1.6. Los árboles y palmas patrimoniales serán de conservación prioritaria y las intervenciones en espacio público deberán tener estos elementos como determinantes de diseño. Asimismo, se deberán seguir los criterios establecidos en el artículo 157.

1.7. Medidas de manejo ambiental: desarrollar las siguientes medidas, priorizando la protección del Bien de Interés Cultural y su contexto a partir de los estudios de valoración cultural:

1.7.1. Las intervenciones deberán privilegiar las características auténticas del conjunto de vegetación arbórea y de la cobertura vegetal de piso. Establecer vegetación adecuada que aporte a la calidad paisajística y a la vez mitigue el aumento en la temperatura superficial y preste otros servicios ecosistémicos, priorizando las soluciones basadas en la naturaleza, como estrategia para solucionar los efectos climáticos.

1.7.2. La selección, el establecimiento y las intervenciones sobre la vegetación de las zonas verdes asociadas a los Bienes de Interés Cultural, deben considerar la excepcionalidad y autenticidad del bien protegido, así como la reglamentación vigente sobre el uso y aprovechamiento de la fauna y flora amenazada, dando cumplimiento a su veda de conformidad con las resoluciones emitidas por la autoridad ambiental competente, y el Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible, de conformidad con el Hecho Metropolitano Red de Espacios Públicos y Equipamientos Metropolitanos, el Plan de Manejo de Espacios Públicos Verdes Urbanos -PMEPVU-, las reglamentaciones vigentes sobre el uso y aprovechamiento de la flora y fauna amenazada y el esquema de conectividades ecosistémicas.

1.8. Manifestaciones y saberes: de acuerdo con la premisa de patrimonios integrados y homologando los requisitos de intervención de espacio público del Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes, se requerirá socialización para la presentación de intervenciones y, en consecuencia, garantizar mediante el diseño espacial, la protección a manifestaciones y

saberes que se desarrollen en el lugar. Lo relacionado con el patrimonio inmaterial deberá cumplir con los criterios establecidos en el artículo 157.

1.9. Bienes muebles: debe propenderse por la protección de bienes muebles ubicados en espacios públicos, además se evaluará la pertinencia espacial y significación cultural de aquellos que se quisieran instalar. Las intervenciones en bienes muebles deberán cumplir con los criterios establecidos en el artículo 157.

1.10. Conservación: deberá conservarse la estructura espacial del espacio público de acuerdo con los valores patrimoniales del mismo. En términos de materiales, cuando se trate de un Bien de Interés Cultural, deberá buscarse siempre su recuperación; cuando se trate de espacios públicos en zona de influencia los materiales deberán ser contemporáneos y responder al contexto.

1.11. Diseño: el espacio público deberá responder espacialmente con gestos urbanos que pongan en valor el Bien de Interés Cultural que se localice en su entorno.

2. Criterios de adaptabilidad: son aquellos que permiten al inmueble acceder a nuevas tecnologías, nuevos usos y responder a retos como la sostenibilidad, el cambio climático, el riesgo, el turismo, la cualificación de entornos patrimoniales, la economía circular y la vocación de Ciencia, Tecnología e Innovación del Distrito. Toda intervención deberá demostrar equilibrio entre conservación y desarrollo, mediante la aplicación de los siguientes criterios:

2.1. Iluminación: la iluminación de las zonas de influencia deberá estar orientada a garantizar entornos seguros y a resaltar elementos urbanos que generen contextos patrimoniales armónicos. Los inmuebles localizados en zona de influencia que reciban iluminación ornamental no deben competir en protagonismo con el Bien de Interés Cultural

2.2. Servicios públicos: los criterios asociados a la cualificación del paisaje histórico y el manejo de los espacios públicos declarados, en materia de servicios públicos, se desarrollan en el Capítulo 4 Subsistema de Servicios Públicos del presente acuerdo.

2.3. Aspectos culturales del turismo: entender el Bien de Interés Cultural y su entorno como parte de la cadena de valor del turismo, razón por la que todas las acciones de intervención orientadas al sector turismo deberán poner el patrimonio en valor, deberá cumplirse con los criterios definidos en el artículo 157.

2.4. Generación de espacios públicos: entendiendo el concepto de paisaje histórico, se reconoce la posibilidad de generar nuevos espacios públicos en contextos patrimoniales, siempre y cuando estos estén alineados a las directrices, políticas y criterios de manejo del Subsistema de Espacio Público, y en complemento, tengan como función, sustentada a partir de un estudio de valoración patrimonial, la cualificación del entorno patrimonial y la exaltación de los Bienes de Interés Cultural localizados en su paramento. Asimismo, los nuevos espacios públicos deberán permitir la lectura de la trama urbana tradicional del sector.

Parágrafo. Los espacios públicos localizados en los polígonos con tratamiento de Conservación -C1, C2 y C3-, así como de Consolidación Nivel 4 -CN4- deberán ser intervenidos siempre en búsqueda de la conservación y cualificación de sus funciones culturales, simbólicas, ecológicas y paisajísticas, razón por la cual siempre primará la protección de prácticas, manifestaciones, estructura espacial, arbolado urbano y áreas verdes, entre otros aspectos que definan las funciones mencionadas.

Artículo 153. Criterios específicos de manejo para los Bienes de Interés Cultural y las zonas de influencia en suelo Rural. Para el manejo de los Bienes de Interés Cultural y las zonas de influencia en suelo rural, aplican los criterios de intervención para los Bienes de Interés Cultural, colindantes y zonas de influencia urbanos incorporados en el presente capítulo, además de las siguientes normativas particulares aplicables en suelo rural:

1. Habitabilidad: debe garantizarse su uso en condiciones de habitabilidad adecuadas, las nuevas intervenciones deberán garantizar iluminación y ventilación natural, exceptuando espacios que originalmente no posean esta condición.

2. Entornos inmediatos: las propuestas de intervención deberán justificar aislamientos y restricciones en altura para intervenciones en el Bien de Interés Cultural y sus colindantes de acuerdo con el estudio de valoración cultural del artículo 142, y sus condiciones de visibilidad y predominancia en el paisaje. En todo caso, deberá respetarse la condición jerárquica de los Bienes de Interés Cultural y su relación con el entorno rural.

3. Espacio público: las intervenciones, excepto aquellas relacionadas con mantenimientos y servicios públicos, debe aportar a la integración del Bien de Interés cultural con su entorno, buscar su exaltación por medio de información sobre su valor y asegurar su accesibilidad.

4. Mantenimiento: todas las intervenciones deben incluir acciones de recuperación, reintegración y restitución si fuera necesario.

5. Materialidad: deberá priorizarse la conservación e intervención con las técnicas tradicionales y materiales vernáculos, tales como el bahareque, la tapia, los muros en piedra y las cubiertas de teja de barro y demás existentes. Su sustitución será permitida, cuando se justifique por razones técnicas y con criterios de mínima intervención.

6. Paisaje rural: los proyectos de intervención, deberán proteger el equilibrio del paisaje rural en términos de colores, lenguajes, materiales, volumetría, deberán tener en cuenta la relación de estas con el patrimonio natural y ecológico, así como con la fauna y flora que hacen parte del paisaje, y deberán conservar elementos asociados a la producción agrícola y forestal, tales como acequias, terrazas, huertas, trazados de los sembrados, caminos ancestrales, muros de contención en piedra, entre otros, que se hayan consolidado como elementos de valor.

7. Impacto sociocultural: la intervención de equipamientos y espacios públicos declarados Bienes de Interés Cultural, deberá ser divulgado con la comunidad local y deberán incorporar saberes y técnicas constructivas tradicionales.

8. Nuevas tecnologías: están permitidas adaptaciones para garantizar condiciones de habitabilidad contemporánea, tales como salubridad, eficiencia energética, seguridad estructural, sin comprometer el carácter patrimonial, lo cual será verificado en el estudio de valoración cultural.

Parágrafo. Deberá ejecutarse un proyecto de identificación de los bienes materiales y la delimitación territorial general que representan e integran las manifestaciones incluidas en la Lista Representativa de Patrimonio Cultural Inmaterial, la cual deberá ser incorporada al mapa para la gestión, denominado “patrimonios integrados”, del numeral 8.3 del Documento Técnico de Soporte de presente acuerdo, concebido como una herramienta para la gestión y actualización, cuya actualización solo procederá cuando no altere el presente contenido normativo y se ajuste al procedimiento aplicable, definido en el artículo denominado “Precisiones, correcciones y actualizaciones de la cartografía del plan de ordenamiento territorial”, de las disposiciones finales del presente acuerdo.

Artículo 154. Criterios específicos para la identificación y manejo del patrimonio paisajístico. El patrimonio paisajístico tiene como marco de referencia para su identificación y declaratoria los polígonos delimitados como

potenciales paisajes culturales y los bienes con valor natural, ecológico y paisajístico, incluidos en los patrimonios integrados, sin que esto excluya la posibilidad de nuevas identificaciones de sectores urbanos o rurales. Para su gestión deberá tenerse en cuenta los siguientes criterios de manejo:

1. Deberá formularse un proyecto que permita la identificación y conclusión sobre la existencia de valores excepcionales que sustenten una declaratoria y la consecuente adopción de instrumentos de manejo para paisajes culturales.

2. Reconocer las dimensiones culturales -material e inmaterial-, sociales, ambientales, económicas, de infraestructura y de movilidad, propias de los paisajes culturales, razón por la que la identificación, declaratoria y manejo son un proyecto de ciudad y por ende deberá ser formulado e implementado, entre la Secretaría de Medio Ambiente, la Secretaría de Cultura Ciudadana y el Departamento Administrativo de Planeación, con apoyo de la Gerencia de Corregimientos, la Secretaría de Turismo, la Secretaría de Hacienda, la Secretaría de Desarrollo Económico, aquellas que ejerzan sus competencias, y las demás dependencias del conglomerado que se identifiquen como relevantes de acuerdo a la valoración del territorio.

3. Propende por la protección y fomento de la vivienda en los paisajes culturales, reconociendo que la permanencia de la población y sus modos de habitar el territorio, son fundamentales para la conservación de los paisajes fruto de la interacción de las comunidades con su territorio.

4. Toda declaratoria de paisaje cultural implica la adopción de un instrumento de planificación complementaria, con el fin de garantizar que las actividades urbanísticas y los proyectos de infraestructura no impacten negativamente su valor cultural, económico, ambiental y social. Esto incluye la generación de normas claras de intervención, administración y financiación para promover la sostenibilidad y productividad de los territorios protegidos y de sus actores, así como fomentar la participación de las comunidades locales.

Artículo 155. Criterios de manejo para el patrimonio arqueológico. Los criterios de manejo para el patrimonio arqueológico del Distrito de Medellín se orientan por las determinantes dadas por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia -ICANH- o aquel que haga sus veces, estableciendo como principios la identificación, protección y gestión integral de los contextos arqueológicos presentes en el territorio:

1. Deberá garantizarse la conservación in situ como primera opción, evitando intervenciones que afecten la integridad de los depósitos, rasgos o materiales arqueológicos.

2. Todo proyecto de intervención urbano, rural o de infraestructura debe incorporar la gestión arqueológica desde su fase de planificación, mediante el cumplimiento de las disposiciones del Instituto Colombiano de Antropología e Historia -ICANH-, que brinda acompañamiento para orientar prospecciones, diagnósticos y, cuando sea necesario, la implementación de medidas de manejo arqueológico de acuerdo con la legislación vigente.

3. Ante intervenciones que se ejecuten como parte de proyectos que implican remoción de suelo, rellenos o alteración de las áreas con evidencia de hallazgo, se deben formular e implementar medidas de manejo arqueológico, para lo cual se solicita consultar al Instituto Colombiano de Antropología e Historia ICANH, el procedimiento adecuado.

4. Las medidas de manejo para el patrimonio arqueológico se enuncian a continuación, se implementan según el caso y de acuerdo con lo que establezca el Instituto Colombiano de Antropología e Historia:

4.1. Acompañamiento Arqueológico: en el caso de proyectos, obras o actividades que no requieran licenciamiento ambiental.

4.2. Implementación del Protocolo de Hallazgos Fortuitos: mediante el reporte de manera inmediata al Instituto Colombiano de Antropología e Historia – ICANH, para activar los protocolos de protección, suspensión de obras y registro y análisis de lo encontrado.

4.3. Registro y tenencia de bienes muebles pertenecientes al patrimonio arqueológico.

4.4. Implementación de Planes de Manejo Arqueológico: en aquellos sectores en los que existan contextos arqueológicos claramente identificados, ya sea a partir de proyectos de investigación previa, autorizaciones de intervención arqueológica o programas de arqueología preventiva, se deberán implementar las medidas de manejo señaladas en el Plan de Manejo Arqueológico aprobado previamente por el ICANH para cada caso. Para ello será necesario verificar el área de interés en el Geovisor del ICANH y el Catálogo de la Biblioteca del ICANH. Adicionalmente, siempre que exista la obligatoriedad de formular un Programa de Arqueología Preventiva, este se deberá formular de acuerdo con la legislación vigente.

4.5. Programas de arqueología preventiva: en los términos del artículo 131 del Decreto Nacional 2106 de 2019, que modificó el artículo 11 de la Ley 397 de 1997, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

4.6. Autorización de intervención Arqueológica: cualquier intervención que pretenda realizarse sobre el patrimonio arqueológico, requiere previa autorización por parte del ICANH de conformidad con lo señalado en el artículo 11 de la Ley 397 de 1997 o aquella que la adicione, modifique o sustituya, independientemente del tipo de intervención que corresponda.

5. Los caminos ancestrales, también llamados antiguos o arqueológicos, se reconocen desde su importancia en la comunicación e integración histórica de las comunidades, por lo tanto, debe gestionarse la liberación de construcciones que obstruyan su trazado, y cualquier proyecto de intervención debe garantizar su libre tránsito, conservación de los materiales y técnicas originales, relación con el entorno y con las visuales relevantes, vinculación de las comunidades y divulgación de su valor cultural. Su tratamiento y dimensiones, corresponderá a lo establecido por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia – ICANH en la normativa vigente.

Parágrafo 1. El patrimonio arqueológico cuenta con su propio Régimen Jurídico Especial, regido en el marco de la Constitución Política de Colombia, la Ley 163 de 1959, la Ley 397 de 1997, la Ley 1185 de 2008 y el Decreto Nacional 138 de 2019 y aquellas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. El Instituto Colombiano de Antropología e Historia – ICANH, es la única entidad facultada por las disposiciones legales para aplicar el régimen de manejo del patrimonio arqueológico, realizar autorizaciones de intervención arqueológica, adoptar Planes de Manejo Arqueológico, establecer medidas de manejo arqueológico y llevar el registro (inventario, catalogación e información cultural) de los bienes integrantes de dicho patrimonio.

Parágrafo 2. Los Planes de Manejo Arqueológico son el instrumento de gestión territorial aprobado por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia – ICANH-, que garantiza la integralidad del contexto arqueológico. Por lo tanto, estos son de implementación inmediata con su adopción y se deberán tomar como determinantes del ámbito nacional dentro de todos los instrumentos de planificación complementaria y/o gestión del suelo que se formulen en el ámbito distrital.

Parágrafo 3. Las nuevas declaratorias de Áreas Arqueológicas Protegidas, así como la identificación de sitios arqueológicos y caminos, mantendrán relación con la información actualizada del Instituto Colombiano de Antropología e Historia la cual puede ser consultada en el geovisor de la entidad, lo cual se registrará en el mapa 17, denominado “subsistema de patrimonio cultural” del presente acuerdo, el cual será dinámico conforme al artículo de Precisiones, correcciones y actualizaciones de la cartografía del plan de ordenamiento

territorial y hará parte del Sistema Público de Información del Patrimonio Cultural. Los Planes de Manejo Arqueológico aprobados por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia – ICANH-, deberán ser incorporados en las revisiones al Plan de Ordenamiento Territorial, atendiendo su superior jerarquía.

Parágrafo 4. Las prioridades de ejecución contenidas en el presente capítulo, que a su vez se ve reflejado en el programa de ejecución, prioriza el desarrollo de los estudios técnicos y registro actualizado de los patrimonios integrados, en el que se incluye todo lo relacionado con la gestión del instrumento Plan de Manejo Arqueológico para el Distrito.

Artículo 156. Criterios de manejo para los inmuebles incluidos en la Lista de Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural -LICBIC-. Con el fin de garantizar la conservación preventiva de los valores culturales identificados para el posterior trámite de declaratoria como Bien de Interés Cultural, los inmuebles incluidos en la Lista de Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural se registrarán por los siguientes criterios:

1. Criterios específicos.

1.1. Las áreas libres sin construir al interior del inmueble donde se localiza la edificación, podrán ser construidas aumentando la ocupación de la edificación existente, sin superar la ocupación máxima permitida para el polígono de tratamiento donde se localiza la edificación; estas ampliaciones no se podrán realizar en las áreas correspondientes a patios, vacíos interiores y retiros de aislamientos, cuando existieren.

Se deberá conservar la altura existente y la volumetría auténtica del bien, sin la incorporación de sótanos o semisótanos.

Las ampliaciones propuestas deberán partir del reconocimiento de los elementos volumétricos del inmueble, siendo estos la guía para la propuesta de nuevos volúmenes.

1.2. Las intervenciones deberán ser compatibles con los valores arquitectónicos y urbanos identificados para el inmueble y contribuir a su adecuada integración con el entorno patrimonial, priorizando así la conservación de las características auténticas y originales de la fachada, en términos de forma, materiales, colores, ritmos, llenos y vacíos, y demás atributos excepcionales que identifique al bien.

1.3. Las intervenciones deberán ser respetuosas con el lenguaje o tendencia arquitectónica del inmueble incluido en la Lista de Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural, procurando conservar y/o recuperar ornamentos, órdenes, proporciones, materialidad. Las nuevas intervenciones deberán integrarse adecuadamente al lenguaje del inmueble a la vez que deberán ser legibles como nuevos elementos.

1.4. Los inmuebles incluidos en la Lista de Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural podrán ser sometidos al régimen de propiedad horizontal y generar nuevas destinaciones, siempre que esto no implique la subdivisión de la superficie del lote y que el bien mantenga su unidad arquitectónica y se garantice la lectura de los valores culturales que motivaron la declaratoria.

1.5. Deberá conservarse la tipología edilicia del inmueble, excepto cuando las modificaciones hagan parte auténtica del mismo. Este criterio incluye la conservación de patios, solares, antejardines, vacíos, antejardines, áreas libres, zaguanes, escaleras y en general todo lo relacionado con la estructura espacial del inmueble.

1.6. Se permiten mezzanines en espacios interiores, siempre que no alteren la estructura espacial principal del inmueble, no se ubiquen en espacios representativos y permitan una altura mínima libre de 3 metros en toda su extensión, tanto en la parte inferior como superior del entrepiso agregado. Estos mezzanines tendrán que ser construidos en materiales y/o lenguajes arquitectónicos que no se lean como falsos históricos, y deberán ser legibles y reversibles.

1.7. Deberá darse preferencia a la conservación de los elementos propios y característicos del inmueble, evitando el uso de falsos históricos, entendidos como aquellas intervenciones que buscan engañar sobre la materialidad y antigüedad de los elementos.

1.8. Deberá garantizarse la iluminación y ventilación natural de todos los espacios, como base para una adecuada conservación. Quedarán exceptuados aquellos que originalmente fueron concebidos sin estas condiciones y aquellos que por sus condiciones técnicas especializadas así lo requieran.

1.9. Deberá protegerse la vegetación existente en los inmuebles enlistados en la Lista de Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural que hace parte integral de sus valores. Sus intervenciones serán acordes con las especificaciones técnicas y reglamentaciones específicas vigentes, en especial con el Plan de Silvicultura Urbana.

1.10. Los bienes incluidos en la Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural deberán permanecer libres de avisos y elementos publicitarios, a menos que el inmueble contara con ellos al momento de su inclusión en la Lista y/o que su actividad lo requiera.

1.11. Los bienes incluidos en la lista, mantendrán los estacionamientos de parqueo existentes en el inmueble, la incorporación de nuevas plazas de estacionamiento, solo procederá cuando no implique la alteración de los valores culturales del inmueble

2. Criterios de adaptabilidad: son aquellos que permiten al inmueble acceder a nuevas tecnologías, nuevos usos y responder a retos como la sostenibilidad, el cambio climático, el riesgo, el turismo, la cualificación de entornos patrimoniales, la economía circular y la vocación de Ciencia, Tecnología e Innovación del Distrito. Toda intervención deberá demostrar equilibrio entre conservación y desarrollo, mediante la aplicación de los siguientes criterios:

2.1. Adecuación: está permitida la intervención para adaptar nuevos usos en el inmueble incluido en la lista, promoviendo el desarrollo de nuevas actividades conforme a lo dispuesto en el presente acuerdo, siempre que se conserven los valores excepcionales del bien.

2.2. Iluminación ornamental fija: esta debe responder a las siguientes premisas: reversibilidad, compatibilidad técnica con el bien, temperatura cálida, dirección de arriba hacia abajo, lo anterior como criterio para poner en valor el inmueble y el contexto donde se implanta.

2.3. Sostenibilidad: promover el uso de técnicas y tecnologías que fortalezcan la sostenibilidad y la vocación de Ciencia, Tecnología e Innovación como la instalación de equipos, materiales y sistemas, como bombas, paneles fotovoltaicos, calentadores solares, terrazas verdes, materiales tradicionales como la madera, la cal hidratada, la teja de barro, el uso de Bloques de Tierra Comprimidos -BTC-, implementación de Sistemas de Drenaje Urbano -SUDS, u otras estrategias de manejo de drenaje urbano, sistemas digitales y en general, todo aquello que permita una intervención sostenible y actualizada de los bienes siempre dentro del marco de posibilidades que establezca la valoración cultural del bien.

Parágrafo 1. Para los bienes que integran la Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural, que deban aplicar estos criterios en tanto son declarados, y teniendo en cuenta que no están obligados a obtener autorización de intervención en los términos de la 397 de 1997 modificada por

la Ley 1185 de 2011, en el marco del proceso de licenciamiento u otras actuaciones, el curador urbano podrá consultar al Departamento Administrativo de Planeación sobre la aplicación y cumplimiento de estos criterios a la actuación urbanística pretendida, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.2.5 “Información de otras autoridades” del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 2. Ante un estado de deterioro, ruina o pérdida, del inmueble que hace parte de la Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural, se deberá procurar la restitución tipológica, con el fin de evitar que este pierda los valores por los cuales fue incluido.

Artículo 157. Criterios de manejo e integración para los patrimonios integrados. Los Patrimonios Integrados contienen los siguientes componentes, que guardan relación directa con el patrimonio cultural inmueble, y son fundamentales para garantizar la protección efectiva de los valores culturales del Distrito: 1) Patrimonio natural y ecológico, 2) Patrimonio inmaterial, 3) Patrimonio mueble, 4) Sectores urbanísticos, 5) Turismo y patrimonio, 6) Industrias creativas, Zonas de tratamiento Especial y proyectos estratégicos y 7) Vivienda y patrimonio.

1. Criterios de manejo para el patrimonio natural y ecológico: corresponden a la dimensión ambiente, que debe tenerse en cuenta desde el ámbito patrimonial:

1.1. Los componentes del patrimonio natural y ecológico, se protegen como hitos y espacios verdes fundamentales para la estructura del paisaje y el orden del territorio.

1.2. Los proyectos de ciudad deberán garantizar la articulación entre los espacios verdes de valor paisajístico urbanos y rurales por medio de corredores verdes urbanos y bióticos rurales, consolidando la función de la red de conectividad ecológica de Medellín.

1.3. Se deberá nombrar, listar y poner en valor como parte de los proyectos de desarrollo de ciudad, a los cerros tutelares, las quebradas, urbanas y rurales, las reservas naturales y bosques, lagunas, cascadas y cuchillas, o aquellos que son singulares para Medellín, y que deben ser protegidos y conservados como parte de la identidad de la ciudad.

1.4. La incorporación de los árboles y palmas declaradas como patrimonio natural, debe orientarse por criterios de protección, manejo, seguimiento y uso

sostenible que garanticen su permanencia como bienes de valor ambiental, paisajístico e histórico.

1.5. Para su intervención o la de sus entornos, deberá priorizarse siempre la conservación con acciones, desde el mantenimiento preventivo hasta la instalación de elementos físicos de soporte o protección; asimismo, son determinantes de diseño en cualquier proyecto de intervención, y su aprovechamiento en entornos patrimoniales debe darse con concepto favorable conjunto del Comité de Silvicultura Urbana y Paisajismo y del Consejo Distrital de Patrimonio Cultural.

2. Criterios para el manejo y la integración del patrimonio cultural inmaterial:

2.1. Los Planes Especiales de Salvaguardia -PES-, son el instrumento de gestión a través del cual se definen y consolidan las acciones necesarias para garantizar la transmisión, sostenibilidad, protección y fortalecimiento de una manifestación del Patrimonio Cultural Inmaterial en el territorio del Distrito. Por lo tanto, su componente territorial, definiciones, valoraciones, áreas e inmuebles, se deberá tener en cuenta dentro de los instrumentos de planificación y/o gestión del suelo que se formulen en el ámbito distrital, estableciendo estrategias de protección que incluyan medidas para preservar las tradiciones, saberes, y prácticas culturales, en relación con el territorio en el que se desarrollan.

2.2. Las manifestaciones incluidas en la Lista Representativa de Patrimonio Cultural Inmaterial -LRPCI- deberán ser territorializadas y espacializadas, identificando áreas de protección e inmuebles asociados a la declaratoria. Las manifestaciones identificadas y/o certificadas hacen parte de la categoría de bienes valorados no declarados.

2.3. Las nuevas declaratorias de Bienes de Interés Cultural, de todos los grupos y categorías, deberán incluir en los soportes de declaratoria correspondientes, los elementos del patrimonio cultural inmaterial que estén asociados a estos inmuebles directa o indirectamente.

2.4. Las manifestaciones incluidas en la LRPCI, así como las que cuentan con certificación y las que considere la autoridad competente en el marco de las valoraciones culturales relacionadas con el proceso de autorización de intervención, son determinantes de diseño en cualquier proyecto de intervención a desarrollarse en bienes arquitectónicos o espacios públicos asociados a lo protegido.

2.5. La intervención de equipamientos y espacios públicos que tengan relación con prácticas, manifestaciones y/o saberes asociados al patrimonio inmaterial y que permitan proteger la multiculturalidad del Distrito, deberá ser divulgada con la comunidad del sector y deberán incorporar saberes y/o técnicas constructivas tradicionales, así como disponer espacios que permitan la práctica identificada.

3. Criterios de manejo para el patrimonio mueble: para el patrimonio mueble de los tipos monumentos ubicados en espacios públicos y bienes adosados o destinados a un bien inmueble, deben tenerse en cuenta los siguientes criterios:

3.1. Los Planes Especiales de Manejo y Protección – PEMP para bienes muebles, son el instrumento de gestión para asegurar su conservación, divulgación y sostenibilidad en el tiempo. Por lo tanto, una vez sean adoptados, deberán ser aplicados, y deberán ser tenido en cuenta dentro de los instrumentos de planificación y/o gestión del suelo que se formulen en el ámbito distrital. Los contenidos, riesgos y condiciones particulares para su adopción serán los contenidos en el Decreto Nacional 1080 de 2015 o el que lo complemente, adicione, modifique o sustituya.

3.2. Los instrumentos de planificación complementaria y de gestión urbanos y rurales, deberán tener en cuenta, los bienes muebles inventariados, estableciendo estrategias de protección e integración, en relación con el territorio en el que se desarrollan.

3.3. Las intervenciones en bienes muebles de los grupos monumentos en espacio público y bienes muebles asociados a inmuebles, como murales, esculturas, vitrales o elementos artísticos instalados, entre otros, ubicados en inmuebles o espacios públicos declarados, colindantes o localizados en zonas de influencia deben asegurar el cumplimiento de las orientaciones técnicas elaboradas por el Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes, tales como: el Instructivo para inventarios de Bienes Culturales Muebles, la Guía de mantenimiento de esculturas conmemorativas y artísticas ubicadas en el espacio público en Colombia, la Guía para manipulación, embalaje, transporte y almacenamiento de Bienes Culturales Muebles y la Guía para el trámite de autorización de intervención en bienes muebles; esto, sin perjuicio de los lineamientos adicionales o autorizaciones que sean requeridas por la autoridad competente en materia de Patrimonio Cultural Mueble.

3.4. Deberá priorizarse la conservación preventiva y el mantenimiento periódico, que incluya control de variables ambientales, evaluación de riesgos por intemperie, vibración, humedad, contaminación y en general los sociales,

naturales y tecnológicos; así como manejo responsable del acceso público, iluminación y cuidado del entorno inmediato. Debe garantizarse el cuidado del paisaje urbano que los enmarca, asegurando protección frente a grafitis, vandalismo, intervenciones no autorizadas o uso impropio del bien como soporte publicitario.

3.5. Debe garantizarse la relación entre la conservación del objeto y la del inmueble o espacio que lo alberga. Su desplazamiento, restauración o sustitución debe ejecutarse bajo criterios técnicos, intervenciones mínimas, reversibles y compatibles, y autorización de la autoridad competente, buscando siempre mantener el bien en su localización original para preservar sentido y autenticidad.

3.4. Los bienes muebles son determinantes de diseño en cualquier proyecto de intervención tanto en bienes arquitectónicos, como en espacios públicos donde se encuentren localizados.

4. Criterios de manejo para los sectores urbanos con valor patrimonial: los polígonos con tratamiento de Conservación Nivel 2 y los polígonos de Consolidación Nivel 4, poseen calidades urbanísticas e importancia dentro del paisaje urbano. Dada su falta de declaratoria, sobre estos no aplica el Régimen Especial de Protección.

4.1. Criterios de manejo para polígonos de Conservación Nivel 2 -C2-, Conservación de los entornos modernos:

4.1.1. Cada uno de los polígonos de Conservación Nivel 2, cuenta con una ficha de valoración en el anexo de memoria justificativa, donde se incluyen las descripciones físicas, tanto de su concepción original, como actual, la valoración cultural y el estado de conservación de los inmuebles que conforman cada uno de los polígonos.

4.1.2. Los aprovechamientos y obligaciones para estos polígonos se definen desde el sistema de ocupación según los tratamientos asignados.

4.1.3. Estos polígonos requieren un manejo integral, que preserve la coherencia formal de sus edificaciones y la lógica urbana y paisajística que les dio origen. Sus conjuntos, deben conservar su materialidad y proporciones originales, evitando alteraciones que afecten sus diseños originales. Las intervenciones en fachadas, carpinterías y cubiertas deben ser controladas, para asegurar continuidad estética, especialmente hacia el exterior.

4.1.4. La estructura urbana de estos polígonos (supermanzanas, plataformas, patios internos, senderos peatonales, áreas recreativas, plazas duras y pasos peatonales conectores) constituye un valor esencial, su conservación exige mantener la permeabilidad urbana, la accesibilidad y la continuidad de circulaciones peatonales. Los cierres y rejas, frecuentes en varios conjuntos, deterioran la calidad ambiental y fragmentan el espacio público y contradicen los principios del urbanismo moderno; por ello deben ser, minimizados, reconvertidos o retirados definitivamente para garantizar legibilidad espacial y seguridad sin perder apertura. No se permitirán nuevos cerramientos.

4.1.5. Deberá conservarse la conformación paramental existente.

4.1.6. No podrá modificarse la forma de ocupación original de las edificaciones, ni generar retiros diferentes a los del diseño inicial.

4.1.7. No podrá construirse o instalarse cualquier tipo de elemento que obstaculice la visibilidad parcial o total de la fachada de las edificaciones.

4.1.8. Los espacios públicos interiores (zonas verdes, jardines, patios colectivos, arborización y la incorporación de los corredores ecológicos asociados a quebradas) son determinantes del paisaje moderno. Su manejo debe priorizar la conservación de la vegetación, el control de especies adecuadas al clima, la protección de árboles patrimoniales, la continuidad de los corredores verdes para la creación de microclimas que mantienen las altas calidades ambientales de estos conjuntos.

4.1.9. Los elementos constitutivos del espacio público existente y de los espacios libres comunitarios y zonas verdes, no podrán ser ocupados por ningún tipo de construcción fija, con excepción de estructuras temporales removibles para la realización actividades de culturales o de esparcimiento. Los elementos de arborización original deberán ser preservados, a menos que las autoridades ambientales responsables autoricen alguna intervención por razones de seguridad o salubridad.

4.1.10. Las características originales del espacio público y las zonas libres de estas urbanizaciones deberán ser preservadas para mantener la cantidad de áreas con cobertura vegetal, y las condiciones de infiltración de agua lluvia al subsuelo, evitando nuevas impermeabilizaciones de los suelos, igualmente se deberá preservarse el mobiliario urbano original.

4.1.11. La mezcla equilibrada entre los diferentes usos, vivienda, comercio, servicios y equipamientos comunitarios es parte constitutiva del carácter moderno. Su protección implica evitar la expulsión de usos complementarios,

fortalecer la economía barrial y mantener los equipamientos culturales, deportivos y educativos que articulan la vida colectiva.

4.1.12. Las intervenciones deben basarse en conservación preventiva, mantenimiento periódico, tratamiento respetuoso de los espacios comunes y actualización de la infraestructura sin alterar las estructuras, ni el lenguaje moderno.

4.1.13. Las intervenciones deberán privilegiar las características auténticas del conjunto de vegetación arbórea y de la cobertura vegetal de piso. Como estrategia para solucionar los efectos climáticos, establecer vegetación adecuada que aporte a la calidad paisajística y a la vez mitigue el aumento en la temperatura superficial y preste otros servicios ecosistémicos, priorizando las soluciones basadas en la naturaleza. Considerar en estas zonas la implementación de alternativas de drenaje sostenible, con base en la reglamentación específica para Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS-, que apuntan a disminuir la contaminación del acuífero, de acuerdo con el Plan Ambiental de Manejo del Acuífero -PMAA-, Plan Integral de Cambio Climático de Antioquia -PICCA-, Plan de Acción ante el Cambio y la Variabilidad Climática -PAC & VC-, Plan Regional de Cambio Climático -PRCC- y el Plan de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas -POMCA- del río Aburrá.

4.1.14. Fomentar el uso de técnicas y tecnologías que fortalezcan la sostenibilidad y la vocación de Ciencia, Tecnología e Innovación como la instalación de equipos, materiales y sistemas, como bombas, paneles fotovoltaicos, calentadores solares, terrazas verdes, materiales tradicionales como la madera, la cal hidratada, la teja de barro, el uso de Bloques de Tierra Comprimida -BTC-, implementación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS- u otras estrategias de manejo de drenaje urbano, sistemas digitales y en general, todo aquello que permita una intervención sostenible y actualizada siempre dentro del marco de posibilidades que establezca la valoración cultural del bien.

4.1.15. Implementar, en las intervenciones en elementos de la infraestructura pública, cuando sea técnicamente viable y priorizando la preservación de las características excepcionales del sector, estrategias de transformación orientadas al reemplazo de superficies duras por superficies verdes naturales, permeables o semipermeables, que apunten a disminuir la contaminación de acuíferos, de acuerdo con las determinantes ambientales del Plan Ambiental de Manejo del Acuífero -PMAA- y Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial -PEMOT-.

4.2. Criterios de manejo para polígonos Consolidación Nivel 4: las intervenciones en estos polígonos deberán cualificar los valores, rasgos urbanísticos y la estructura del espacio público. La definición de estos polígonos, los aprovechamientos y obligaciones definen desde el sistema de ocupación según el tratamiento asignado.

5. Relación entre turismo y patrimonio cultural: los elementos que componen el patrimonio cultural constituyen un soporte fundamental para el desarrollo del potencial turístico de la ciudad, en tanto concentran valores históricos, simbólicos, estéticos y sociales que fortalecen la identidad y la proyección territorial. Su adecuada articulación con la actividad turística permite dinamizar la economía local, promover el reconocimiento de las comunidades y diversificar la oferta de la ciudad, siempre que se garantice un equilibrio entre uso, protección y la sostenibilidad.

5.1. El turismo, entendido desde una perspectiva cultural, debe aportar a la conservación activa del patrimonio y a su apropiación social responsable.

5.2. El turismo en entornos e inmuebles patrimoniales deberá orientarse prioritariamente a la valoración cultural del patrimonio en todas sus categorías -arquitectónico, urbano, arqueológico, paisajístico, mueble e inmaterial-, el cual deberá tratarse como producto cultural y no desde su explotación como imagen o contenedor, garantizando el equilibrio entre la actividad turística, protección patrimonial y función social del bien como símbolo de la identidad cultural de Medellín y de sus comunidades.

5.3. Deberá diferenciarse y regular los tipos de turismo según las vocaciones específicas de cada polígono con tratamiento de conservación, evitando la homogeneización de las actividades turísticas y promoviendo la diversidad de enfoques culturales, educativos, científicos, de salud, de eventos, entre otros.

5.4. Las intervenciones en Bienes de Interés Cultural, colindantes, sus zonas de influencia y polígonos de conservación, relacionadas con la actividad turística, deberán partir del estudio de valoración establecido en el artículo 142 del presente acuerdo, buscando preservar los valores culturales de los inmuebles y su entorno. Además, deberán tener en cuenta la incidencia territorial del patrimonio inmaterial en los términos del numeral 2 del presente artículo, de tal manera que no se generen impactos negativos en dicho patrimonio por cuenta de las transformaciones arquitectónicas y urbanas necesarias para el desarrollo de la actividad turística.

5.5. Deberá promoverse la divulgación del patrimonio cultural mediante señalización turística y patrimonial obligatoria, integrada a los proyectos urbanos, arquitectónicos y de espacio público.

5.6. La actividad turística deberá ajustarse a la capacidad de soporte física, social y cultural de los entornos patrimoniales, evitando procesos de deterioro, saturación, turistificación y gentrificación.

6. Relación entre las industrias creativas, Zonas de Tratamiento Especial -Territorios Creativos Culturales y de los Saberes- y el Patrimonio Cultural: las industrias creativas en Medellín se consolidan como motores de desarrollo económico y transformación urbana, en estrecha relación con el patrimonio cultural que da identidad, sentido y valor al territorio. Para lograr el equilibrio entre el aprovechamiento económico y la protección de los Bienes de Interés Cultural se deberá:

6.1. Garantizar que el desarrollo de las industrias creativas se articule con la protección de los valores culturales, históricos, arquitectónicos y simbólicos de los Bienes de Interés Cultural y de los contextos patrimoniales existentes, priorizando la protección e integración de los saberes locales.

6.2. Orientar la localización y el tipo de industrias creativas de acuerdo con las tendencias culturales y las actividades establecidas en los actos administrativos de declaratoria de cada zona de tratamiento especial (o distrito creativo o Territorios Culturales, Creativos y de los Saberes -TCCS- o la denominación vigente) de cada polígono en el que se localicen, regulando usos que desvirtúen la valoración patrimonial de cada uno.

6.3. Acatar los criterios de excepcionalidad, valoración y adaptabilidad, en los Bienes de Interés Cultural, sus colindantes y sus zonas de influencia y los polígonos de conservación, garantizando que las adecuaciones y/o intervenciones formuladas para las industrias creativas, respeten los valores históricos, simbólicos y arquitectónicos de los inmuebles y sus entornos.

6.4. Integrar el enfoque de Paisaje Histórico como principio orientador de las transformaciones urbanas asociadas a las industrias creativas y los polígonos de conservación.

6.5. Implementar estrategias integrales de espacio público que permitan dar unidad urbanística e identidad al área delimitada.

6.6. Garantizar la coexistencia de industrias creativas con la vivienda, protegiendo a las comunidades tradicionales del sector donde se desarrolle la actividad y fomentando la creación de nueva vivienda.

6.7. Promover la divulgación del patrimonio mediante señalización patrimonial y estrategias de interpretación cultural en proyectos asociados a los distritos creativos.

6.8. Establecer un equilibrio entre aprovechamiento económico y conservación, evitando procesos de sobreexplotación, desplazamiento o pérdida de identidad cultural.

7. Relación entre vivienda y patrimonio cultural: la relación entre la vivienda y el patrimonio cultural es fundamental para garantizar la continuidad de la memoria, la identidad y la vida comunitaria en los territorios. En los contextos patrimoniales, la actividad residencial es estratégica para evitar la pérdida de población residente, la degradación física de los inmuebles y los procesos de desplazamiento, asegurando un equilibrio entre conservación, uso y calidad de vida.

7.1. Deberá protegerse y fomentarse la actividad residencial en polígonos de conservación, Bienes de Interés Cultural o sus zonas de influencia, garantizando su conservación, rehabilitación y habitabilidad, evitando procesos que afecten la permanencia de las comunidades y los valores culturales asociados a estas.

7.2. Deberá fomentarse la rehabilitación de viviendas declaradas Bienes de Interés Cultural, y viviendas con valor, bien sea mediante la consolidación de su uso tradicional o la adaptación a nuevas formas de vivienda; asimismo, deberá fomentarse la construcción de viviendas nuevas, permitiendo aportar a la superación del déficit habitacional y permitiendo a nuevos habitantes acceder al patrimonio cultural de la ciudad.

7.3. Los instrumentos de planificación complementaria deberán regular la prevalencia y cualificación de las condiciones para el desarrollo de la actividad residencial sobre otras actividades, de acuerdo con la vocación de cada polígono.

7.4. Integración de la Vivienda de Interés Cultural -VIC- a las políticas de vivienda: de acuerdo con el Decreto Nacional 1077 de 2015, adicionado por el Decreto 651 de 2022, el Distrito de Medellín reconoce la Vivienda de Interés Cultural como aquella caracterizada por estar totalmente arraigada a su territorio y su clima, y que su diseño, construcción, financiación y criterios

normativos obedecen a costumbres, tradiciones, estilos de vida, materiales y técnicas constructivas y productivas; esta será regulada conforme las disposiciones que establezca para tal efecto el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el Ministerio de Cultura, las Artes y los Saberes o aquellos que hagan sus veces, y se incorporará en la reglamentación específica del presente acuerdo, los requerimientos urbanísticos para la implementación de la vivienda cultural.

Parágrafo 1. Los criterios definidos en el presente artículo en relación con el Patrimonio Inmaterial y con el Patrimonio Mueble, tiene por objeto reconocer y regular su ubicación en el territorio, y su relación con los inmuebles que son considerados Bienes de Interés Cultural o de importancia patrimonial. Los demás aspectos de estos elementos serán regulados por los planes especiales de salvaguardia para el patrimonio inmaterial y los planes especiales de manejo y protección para el patrimonio mueble, o aquellos que establezca la dependencia competente para su reglamentación y manejo.

Parágrafo 2. Las diferentes dependencias distritales que tengan a cargo estos patrimonios deberán mantener actualizados y cartografiados sus registros por medio de expedientes y fichas técnicas e implementaran programas de inventario que registren sus características físicas, valores culturales, contexto territorial y condiciones actuales de conservación. Esta información deberá hacer parte de un sistema distrital de información de patrimonio que permita la divulgación y la planificación de acciones de gestión y acciones preventivas, así como garantizar la trazabilidad de los bienes o sectores.

Parágrafo 3. Se incluye mediante el programa de ejecución, la necesidad de crear un Plan Estratégico de patrimonio Cultural que ordene y dirija la gestión y el manejo del patrimonio cultural del Distrito y que, por su condición amplia de abarcar todos los patrimonios, permita preparar la vigencia de largo plazo en búsqueda de trascender lo inmueble, inmaterial e inmueble hacia un patrimonio totalmente integrado. En este, se incluirán políticas y estrategias para la identificación, conservación, divulgación, gestión y manejo de la información, de manera articulada entre todas las dependencias del conglomerado público que tienen incidencia alrededor del patrimonio cultural cualificando las competencias de cada dependencia. La gestión de los patrimonios integrados deberá implementarse buscando el equilibrio entre valoración cultural, planificación territorial y sostenibilidad.

Artículo 158. Criterios para la formulación los instrumentos de planificación complementaria desde el subsistema de patrimonio cultural inmueble. Los criterios para la formulación de instrumentos de planificación complementaria, así como para la cualificación de los instrumentos de

financiación para asegurar la sostenibilidad del patrimonio cultural son los siguientes:

1. Instrumentos de planificación complementaria: todos los instrumentos de planificación complementaria establecidos en el presente acuerdo, deberán incluir un capítulo para el patrimonio cultural con énfasis en la valoración cultural, para habilitar o restringir criterios de manejo de excepcionalidad, valoración y adaptabilidad a las vocaciones del territorio con base en el concepto de paisaje histórico, buscando la integración de los Bienes de Interés Cultural y su zona de influencia con el entorno que los rodea, los patrimonios integrados para la protección general de lo étnico y lo multicultural y la habilitación de los instrumentos de financiación y gestión como estrategia para garantizar la sostenibilidad.

Este capítulo tendrá como alcance los elementos del Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble localizados en el área objeto de planificación, y deberá contener como criterios mínimos lo relacionado con:

1.1. Vinculación del patrimonio cultural a las dinámicas de ciudad: reconociendo que estos entornos son de especial valor y que no deben detenerse en el tiempo, monumentalizarse o musealizarse, sino, integrarse mediante el concepto de paisaje histórico a partir de las posibilidades y/o restricciones que generen los estudios de valoración cultural a realizarse en los procesos de formulación de instrumentos de planificación complementaria.

1.2. Objetivos y estrategias: que permitan la concreción de vocaciones del territorio.

1.3. Asignación de niveles de intervención y aspectos de manejo físico-técnico: relacionados con la preservación de la excepcionalidad de los inmuebles declarados y valorados como patrimonio y criterios que permitan la intervención de los inmuebles de acuerdo con su valoración y a sus posibilidades de adaptabilidad.

1.4. Aspectos financieros: incluyendo las condiciones particulares del territorio para la cualificación de los instrumentos de financiación necesarios para garantizar la sostenibilidad económica del polígono, así como el fomento de acciones para la adaptabilidad de los Bienes de Interés Cultural y sus entornos, que respondan a retos como la sostenibilidad ambiental, el cambio climático, el riesgo, el turismo, la cualificación de entornos patrimoniales, la economía circular y la vocación de Ciencia, Tecnología e Innovación del Distrito.

1.5. En los polígonos de conservación, se deberá garantizar la conservación y cualificación del espacio público, la estructura urbanística, las secciones viales, antejardines, estructura ecológica y demás características representativas del sector.

1.6. Para todos los entornos de inmuebles patrimoniales definidos como zonas de influencia, es prioritario implementar estrategias integrales de intervención del espacio público que permitan dar unidad urbanística e identidad al área delimitada.

1.7. En caso de hallarse problemáticas asociadas a la siniestralidad o la necesidad de generar espacios de mayores dimensiones para los peatones, se podrán implementar medidas de tráfico calmado, las cuales estarán supeditadas a una justificación técnica siguiendo los criterios para este tipo de intervenciones contenidas en el Subsistema de Movilidad.

1.8. Definir los estudios complementarios que se requieran para las áreas de amenaza y riesgo presentes en el área objeto de reglamentación, así como los criterios y medidas de reducción del riesgo necesarios para la prevención y mitigación de los escenarios de riesgo natural y tecnológico identificado. Lo anterior con el fin de asegurar la protección de los patrimonios integrados.

1.9. Para las actividades relacionadas con el turismo, la implementación de medidas para la gestión adecuada de los Territorios Creativos, Culturales y de los Saberes, y la integración entre vivienda y patrimonio, se debe tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 157 del presente acuerdo.

Parágrafo 1. Cuando se requiera un esquema de gestión para el BIC o se determine la existencia de los riesgos que establece el Decreto Nacional 1080 de 2015, deberá plantearse un PEMP e incluirse los aspectos relacionados con lo sociocultural, lo administrativo y la divulgación.

Parágrafo 2. Se reconocen los instrumentos para el patrimonio cultural denominados Plan de Manejo Arqueológico – PMA y Plan Especial de Salvaguardia - PES, los cuales se entenderán desde su superior jerarquía y se implementarán desde el momento de su adopción y publicación -incluidos sus regímenes de usos del suelo-, debiendo ser integrados y tomados como determinantes en todos los instrumentos de planificación complementaria.

Parágrafo 3. Buscando la protección y sostenibilidad de los patrimonios, los instrumentos de planificación complementaria podrán regular las actividades del régimen de usos del suelo, pero, en ningún caso se podrá modificar la intensidad (baja, media o alta mixtura).

Artículo 159. Criterios para la formulación de instrumentos de planificación complementaria en los polígonos con tratamiento de conservación Nivel 1 y Nivel 3. Los polígonos con tratamiento de Conservación se regirán por las disposiciones establecidas para el Sistema de Ocupación. Para cada una de las tipologías correspondientes a este tratamiento se aplicarán criterios de manejo diferenciados, de conformidad con las características propias de los respectivos polígonos.

Los criterios específicos para el manejo de los tratamientos de Conservación Nivel 1 y Conservación Nivel 3 son los siguientes:

1. Criterios de manejo específicos para polígonos con tratamiento de Conservación Nivel 1 – C1, Conservación Urbanística: los polígonos de Conservación Nivel 1 – C1 deberán contar siempre con la formulación de un Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP, teniendo en cuenta la homogeneidad de este tratamiento equivalente a sectores de interés cultural o sectores urbanos. Se tendrá en cuenta la valoración de cada uno de los inmuebles y elementos que hacen parte del patrimonio cultural, tanto los Bienes de Interés Cultural como aquellos inmuebles, espacios públicos y los Patrimonios Integrados que se identifiquen en el territorio delimitado.

Se establecen como lineamientos principales para el Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP de los polígonos con tratamiento de conservación nivel 1 – C1:

1.1. La formulación del instrumento deberá partir de la base conceptual de los patrimonios integrados, el paisaje histórico y la vocación de ciencia, tecnología e innovación.

1.2. Deberá incluirse dentro de las condiciones de manejo físico técnico, criterios relacionados con la preservación de la excepcionalidad, la valoración y la adaptabilidad de los inmuebles y el entorno homogéneo del sector.

1.3. La protección de las viviendas existentes y de las comunidades tradicionales del sector de conservación, sumado al incentivo para el desarrollo de vivienda nueva, mediante la adecuación de las edificaciones de gran tamaño que permitan especialmente la vivienda colectiva y compartida, y el desarrollo de proyectos de vivienda nueva en predios sin valor.

1.4. Debe determinarse como lineamiento para la actualización del Plan Especial de Manejo y Protección – PEMP del barrio Prado, la protección y fortalecimiento de la actividad residencial y la protección de la comunidad

tradicional del sector, la implementación de medidas para el desarrollo adecuado del Distrito Creativo de Prado, la apertura a la adecuación funcional de los inmuebles y la regulación de las actividades relacionadas con el turismo y actividades de alto impacto para la conservación.

1.5. Dentro de los criterios de manejo administrativo, incluir la cualificación de la operación urbana, determinando un modelo de gobernanza público-privado que incluya a las comunidades locales y al Distrito.

1.6. Dentro de los criterios de manejo financiero, deben incluirse las condiciones particulares del territorio para la cualificación de los instrumentos de financiación necesarios para garantizar la sostenibilidad, fortaleciendo lo relacionado con la venta y transferencia de derechos de construcción, como un instrumento que no solo compensa el menor aprovechamiento del suelo, sino que promueve la apropiación cultural y dinamiza las condiciones económicas del sector mediante la recuperación de los inmuebles y la incorporación de actividades beneficiosas para el sector. Estos polígonos deberán ser considerados como áreas generadoras de derechos, para la implementación del instrumento de transferencia y venta de derechos de construcción.

2. Criterios de manejo específicos para polígonos con tratamiento de Conservación Nivel 3 – C3: Zonas de Influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacionales: en caso de no existir un Plan Especial de Manejo y Protección, o no estar definido en el instrumento de planificación complementaria aplicable, los aprovechamientos y obligaciones para estos polígonos se definen desde el Sistema de Ocupación, según los tratamientos asignados.

2.1. Deberán formularse y/o actualizar en el corto plazo, los instrumentos de planificación complementaria que son competencia de revisión por parte de la administración distrital, incluyendo un capítulo para la protección, desarrollo y sostenibilidad de los polígonos C3 de acuerdo con lo planteado en el artículo 153 y bajo los siguientes criterios:

2.1.1. Valoración Cultural: como direccionador de la norma desde la protección de los patrimonios integrados; generando las posibilidades y restricciones de desarrollo (criterios de manejo de excepcionalidad, de valoración y de adaptabilidad).

2.1.2. Tendencia del territorio: con base en el concepto de paisaje histórico, direcciona las decisiones estratégicas en términos de actividades -régimen de usos del suelo, manejo de la vivienda, manejo del turismo-, permitiendo

adaptabilidad normativa, en búsqueda de los objetivos para concretar la tendencia identificada o las áreas con vocación definida, garantizando siempre la protección y fortalecimiento de la actividad residencial y la regulación de las actividades que puedan generar procesos de desplazamiento, gentrificación y/o turistificación.

2.1.3. Aprovechamientos y obligaciones: mediante la vinculación y materialización los dos criterios anteriores, habilita los instrumentos de financiación y gestión.

2.1.4. Viabilidad de instrumentos de financiación y gestión: genera condiciones de financiación al interior del polígono, con facultad para generar cargas patrimoniales y habilitar o restringir la transferencia y venta de derechos de construcción.

2.1.5. Ciencia, tecnología e innovación: condiciones para materializar la vocación distrital, de acuerdo con posibilidades dadas por la valoración cultural.

2.1.6. Desarrollo Orientado al Transporte: posibilidad de densificar, mezclar usos y dar sostenibilidad a entornos de estaciones del sistema de transporte masivo y las líneas de transporte masivo, de acuerdo con posibilidades dadas por la valoración cultural

2.2. Las tendencias de actividad para los polígonos de conservación C3, podrán ser complementadas o modificadas por medio del estudio de valoración cultural que se realice para la formulación de instrumentos de planificación complementaria, y el cual deberá ser aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces:

POLÍGONO	TENDENCIAS Y DINÁMICAS
Z1_C3_1 – Casa Museo Pedro Nel Gómez	Este polígono cuenta con una norma establecida en el macroproyecto río norte, en el cual se propone el ajuste y ampliación de la Zona de Influencia para mejorar la regulación y conservación del entorno, así como la posibilidad de implementación de instrumentos de financiación y estrategias de gestión. La Casa Museo Pedro Nel corresponde a un centro cultural importante para la comunidad y el sector de Aranjuez. Actualmente existe el proyecto de ampliación del equipamiento cultural dentro del mismo lote, con un espacio mayor para el desarrollo de actividades culturales. Actualmente, la tendencia de la zona de influencia es residencial, lo cual debe protegerse, pero existe en la zona gran cantidad de equipamientos de educación, lo cual representa una oportunidad para incentivar el desarrollo de otros equipamientos (culturales, educativos, recreativos).

POLÍGONO	TENDENCIAS Y DINÁMICAS
	El régimen de usos del suelo, las condiciones normativas de edificabilidad y las estrategias financieras y de gestión deberán incentivar la consolidación de una centralidad, de manera que se convierta en un punto clave para la provisión de servicios al sector, contribuyendo así al bienestar y la cohesión de la comunidad.
Z1_C3_2 – Templo Parroquial El Calvario, barrio Campo Valdés.	El principal elemento de la zona de influencia a proteger corresponde al espacio público que rodea a la iglesia, con jardines, zonas verdes transitables, arbolado y equipamientos deportivos en uso. La delimitación de la zona de influencia y por ende del polígono C3 es insuficiente y poco funcional al partir las manzanas aledañas al BIC, creando una gran disparidad en los aprovechamientos dentro de una misma manzana. El polígono tiene el potencial de convertirse en una importante centralidad, con el parque y los espacios de encuentro comunitario. El régimen de usos del suelo, las condiciones normativas de edificabilidad y las estrategias financieras y de gestión, deberán incentivar la localización de otros equipamientos culturales, educativos y/o de servicios en el entorno, configurando una centralidad barrial que permita la puesta en valor del BIC y su contexto.
Z2_C3_3 – Edificios M3 y M5, Facultad de Minas Universidad Nacional	La Facultad de Minas se encuentra en un entorno de varios otros equipamientos de educación. Con el fin de poner en valor la gran cantidad de edificaciones patrimoniales que se encuentran en el entorno, los proyectos a realizar deberán buscar la coordinación entre las distintas entidades para consolidar un territorio dedicado a la educación y a la puesta en valor de los patrimonios, abiertos para los ciudadanos. Se deberá mantener la tendencia planteada como un conjunto de equipamientos de educación, culturales y recreativos, adoptando el régimen de usos del suelo planteado en el API.
Z1_C3_4 – Universidad de Antioquia y Estación El Bosque.	Dada la tendencia de centralidad de escala metropolitana y los grandes equipamientos existentes en la zona, se debe incentivar la interrelación entre las instituciones y equipamientos localizados en el entorno, articulándose al territorio estratégico y Distrito de la Innovación. En el polígono se deberán seguir priorizando la localización de equipamientos culturales, educativos y/o de servicios en el entorno, mientras que para el barrio Sevilla se deberá mantener el carácter residencial del barrio, complementario a la centralidad metropolitana e incentivar la localización de vivienda en altura. El régimen de usos del suelo, las condiciones normativas de edificabilidad y las estrategias financieras y de gestión, deberán incentivar la consolidación de un entorno dotacional con énfasis en la educación y el desarrollo de la vocación de Ciencia, Tecnología e Innovación, para lo cual resulta relevante el estudio de caso de Porto Digital en Recife, Brasil.
Z1_C3_5 –	Al momento de revisarse y actualizarse el PEMP existente, se propone establecer una norma base para los nuevos desarrollos en la Zona de

POLÍGONO	TENDENCIAS Y DINÁMICAS
Cementerio San Pedro Zona de influencia del BIC Nacional, delimitada por la Resolución 2236 de 2008.	Influencia, teniendo en cuenta la cercanía con el Barrio Prado, polígono de Conservación Nivel 1 y Distrito Creativo y Cultural, al igual que la cercanía con el Distrito de la Innovación, con los cuales se deberán establecer conexiones urbanas que permitan la habitabilidad de esta importante zona de la ciudad. Se plantea también, que, para el régimen de usos del suelo, las condiciones normativas de edificabilidad y las estrategias financieras y de gestión, incentiven la localización de nueva vivienda, que permita la renovación, y el desarrollo de espacios públicos y equipamientos que complementen la oferta del centro cultural del Cementerio y pongan en valor el contexto urbano de la zona de influencia.
Z3_C3_6 – Conjunto Hospital San Vicente de Paúl	Al momento de revisarse y actualizarse el PEMP existente, se propone establecer distando una norma base para los nuevos desarrollos en la Zona de Influencia. De igual manera, el Hospital San Vicente requiere una transformación tecnológica, la cual deberá ser llevada a cabo de manera que no se afecten las edificaciones declaradas como BIC y se asegure su sostenibilidad en el tiempo. Se plantea para esta zona de influencia, que se tenga en cuenta la cercanía con el Barrio Prado, polígono de Conservación Nivel 1 y Distrito Creativo y Cultural, al igual que la cercanía con el Distrito de la Innovación, con los cuales se deberán establecer conexiones urbanas que permitan la habitabilidad de esta importante zona de la ciudad. Se propone, que el régimen de usos del suelo, las condiciones normativas de edificabilidad y las estrategias financieras y de gestión incentive la consolidación de un ecosistema de salud con actividades residenciales, comerciales y de servicios complementarios a los equipamientos de salud y educación de la zona, así como la localización de nueva vivienda, que permita la densificación y revitalización del sector.
Z3_C3_7 – Catedral Metropolitana y Parque Bolívar	Se deberá revisar y actualizar el instrumento de planificación complementaria con el fin de priorizar la recuperación y mantenimiento de los BIC y su entorno patrimonial, toda vez que son símbolo de la ciudad. En este sentido, es importante reconocer las actividades conexas al patrimonio identificadas por la Universidad Nacional, en la que el turismo cultural y los servicios asociados a este cobran gran relevancia. En complemento, con el fin de recuperar la cohesión social y mejorar la permanencia en el sector, se deberá proteger y fomentar la vivienda, así como controlar los desarrollos y subdivisiones de las edificaciones a partir de la regulación de actividades de alto impacto tanto por sus dinámicas, como por sus grandes necesidades de adaptación de inmuebles. El régimen de usos del suelo, las condiciones normativas de edificabilidad y las estrategias financieras y de gestión, deberán incentivar el centro de la ciudad como el territorio más significativo para la sana mezcla de usos y el disfrute del espacio público, priorizando la conservación de la vivienda existente, la promoción de nuevas unidades de vivienda tanto en altura como en reciclaje de edificaciones construidas, la cualificación del entorno urbano,

POLÍGONO	TENDENCIAS Y DINÁMICAS
Z3_C3_8 – Conjunto Núcleo Originario Centro Tradicional y Conjunto Guayaquil.	la localización de equipamientos y servicios y la regulación de la industria, el comercio y las actividades relacionadas con el turismo. Se deberá revisar y actualizar el instrumento de planificación complementaria con el fin de priorizar la recuperación y mantenimiento de los BIC y su entorno patrimonial, toda vez que son símbolo de la ciudad. En este sentido, es importante reconocer las actividades conexas al patrimonio identificadas por la Universidad Nacional, en la que el turismo cultural y los servicios asociados a este cobran gran relevancia. En complemento, con el fin de recuperar la cohesión social y mejorar la permanencia en el sector, se deberá proteger y fomentar la vivienda, así como controlar los desarrollos y subdivisiones de las edificaciones a partir de la regulación de actividades de alto impacto tanto por sus dinámicas como por sus grandes necesidades de adaptación de inmuebles. El régimen de usos del suelo, las condiciones normativas de edificabilidad y las estrategias financieras y de gestión, deberán incentivar el centro de la ciudad como el territorio más significativo para la sana mezcla de usos y el disfrute del espacio público, priorizando la conservación de la vivienda existente, la promoción de nuevas unidades de vivienda tanto en altura como en reciclaje de edificaciones construidas, la cualificación del entorno urbano, la localización de equipamientos y servicios y la regulación de la industria, el comercio y las actividades relacionadas con el turismo.
Z3_C3_10 – Casa Natal Francisco Antonio Zea	Se deberá revisar y actualizar el instrumento de planificación complementaria con el fin de priorizar la recuperación y mantenimiento de los BIC y su entorno patrimonial, toda vez que son símbolo de la ciudad. En este sentido, es importante reconocer las actividades conexas al patrimonio identificadas por la Universidad Nacional, en la que el turismo cultural y los servicios asociados a este cobran gran relevancia. En complemento, con el fin de recuperar la cohesión social y mejorar la permanencia en el sector, se deberá proteger y fomentar la vivienda, así como controlar los desarrollos y subdivisiones de las edificaciones a partir de la regulación de actividades de alto impacto tanto por sus dinámicas, como por sus grandes necesidades de adaptación de inmuebles. La Zona de Influencia se debería ampliar, al menos conectando este polígono con el Z3_C3_8 (centro tradicional, con el cual está conectado por medio de la Calle Boyacá). El régimen de usos del suelo, las condiciones normativas de edificabilidad y las estrategias financieras y de gestión, deberán incentivar el centro de la ciudad como el territorio más significativo para la sana mezcla de usos y el disfrute del espacio público, priorizando la conservación de la vivienda existente, la promoción de nuevas unidades de vivienda tanto en altura como en reciclaje de edificaciones construidas, la cualificación del entorno urbano, la localización de equipamientos y servicios y la regulación de la industria, el comercio y las actividades relacionadas con el turismo.

POLÍGONO	TENDENCIAS Y DINÁMICAS
Z3_C3_11 – Palacio de Bellas Artes	Se deberá revisar y complementar la norma actual que dicta el Macroproyecto RíoCentro, y ajustar la zona de influencia de tal manera que abarque un mayor contexto e incida de mejor manera en la protección del bien. Esta Zona de Influencia se encuentra localizada dentro del Distrito Cultural y Creativo de San Ignacio, destacando su tendencia alrededor de la cultura, la educación y el patrimonio del centro. Igualmente, el BIC es la sede del proyecto de revitalización de La Avenida La Playa denominado La Serpiente, desde el cual se plantean estrategias para su activación cultural y mejoras continuas. El régimen de usos del suelo, las condiciones normativas de edificabilidad y las estrategias financieras y de gestión, deberán incentivar el centro de la ciudad como el territorio más significativo para la sana mezcla de usos y el disfrute del espacio público, priorizando la conservación de la vivienda existente, la promoción de nuevas unidades de vivienda tanto en altura como en reciclaje de edificaciones construidas, la cualificación del entorno urbano, la localización de equipamientos y servicios y la regulación de la industria, el comercio y las actividades relacionadas con el turismo.
Z3_C3_12 – Conjunto arquitectónico de San Ignacio	Esta Zona de Influencia corresponde al corazón del Distrito Cultural y Creativo de San Ignacio, delimitado por el Decreto 693 de 2021 de la Alcaldía de Medellín, destacando su clara tendencia alrededor de la cultura, la educación y el patrimonio del centro de Medellín, dado que se ubican en ella gran cantidad de equipamientos. Se deberán proteger los equipamientos existentes, educativos, culturales y de servicios localizados y propender por la consolidación del Distrito Creativo y Cultural, incentivando la protección de los proyectos ya existentes en pro de la conservación del patrimonio cultural, material e inmaterial presente en esta zona. Adicionalmente, se requieren acciones preventivas para el mantenimiento de los espacios públicos, andenes y vías y el control de la ocupación del espacio público con actividades comerciales. Se deberán implementar los proyectos asociados a la ZUAP existente en este polígono. El régimen de usos del suelo, las condiciones normativas de edificabilidad y las estrategias financieras y de gestión, deberán incentivar el centro de la ciudad como el territorio más significativo para la sana mezcla de usos y el disfrute del espacio público, priorizando la consolidación del Distrito creativo, la conservación de la vivienda existente, la promoción de nuevas unidades de vivienda tanto en altura como en reciclaje de edificaciones construidas, la cualificación del entorno urbano, la localización de equipamientos y servicios y la regulación de la industria, el comercio y las actividades relacionadas con el turismo.
Z3_C3_13 – Cementerio de San Lorenzo	Se deberá revisar y actualizar la normativa, buscando la concreción de la renovación urbana teniendo como centro del polígono el uso del BIC como espacio público y equipamiento.

POLÍGONO	TENDENCIAS Y DINÁMICAS
	Esta zona se encuentra aledaña a la delimitación del Distrito Cultural y Creativo de San Ignacio, y presenta también equipamientos culturales y educativos importantes para la ciudad. Dado el carácter residencial de la mayor parte de esta zona de influencia y la tipología de las edificaciones, se debería promover la protección de estas edificaciones y el desarrollo de nuevas viviendas que permitan la renovación y mejoramiento integral de esta zona. El régimen de usos del suelo, las condiciones normativas de edificabilidad y las estrategias financieras y de gestión, deberán incentivar la concreción de la renovación del sector con énfasis en la creación de vivienda y en la protección del BIC como elemento central del polígono.
Z3_C3_14 – Templo del Sagrado Corazón de Jesús Zona de influencia del BIC Nacional, delimitada por la Resolución 2236 de 2008.	El régimen de usos del suelo debería incentivar la localización de nuevas viviendas, dado que este polígono cuenta con grandes privilegios en cuanto a ubicación sobre el corredor del río y aledaño al centro de Medellín. Igualmente, el instrumento que se formule, deberá proponer la creación de espacios públicos y equipamientos culturales, educativos y de servicios que complementen el sector y pongan en valor el contexto urbano de la zona de influencia, además que permitan la conexión entre los importantes espacios de ciudad cercanos, tales como el edificio inteligente del EPM, la Plaza de la Luz y el Centro Administrativo La Alpujarra. El régimen de usos del suelo, las condiciones normativas de edificabilidad y las estrategias financieras y de gestión, deberán incentivar la concreción de la renovación del sector con énfasis en la creación de vivienda y en la protección del BIC como elemento central del polígono.
Z2_C3_15 – Templo de Nuestra Señora de los Dolores, Barrio Robledo	El polígono tiene el potencial de convertirse en una importante centralidad barrial, con el parque y los espacios de encuentro comunitario. Se debería establecer un régimen de usos del suelo que permita la localización de otros equipamientos culturales, educativos y/o de servicios en el entorno, configurando una centralidad barrial que permita la puesta en valor de estos patrimonios. Se deberá priorizar la conservación del binomio parque-templo como hito urbano de congregación y representatividad cultural. El régimen de usos del suelo, las condiciones normativas de edificabilidad y las estrategias financieras y de gestión, deberán incentivar la consolidación de una centralidad barrial, de manera que se convierta en un punto clave para la provisión de servicios al sector, contribuyendo así al bienestar y la cohesión de la comunidad.
Z6_C3_16 – Aeropuerto Olaya Herrera Zona de influencia del BIC Nacional,	En tanto el aeropuerto siga manteniendo su función, se deberán mantener tanto las alturas, como los usos destinados a equipamientos, y se deberá consolidar el sector alrededor de la recreación y deportes. Se deberá buscar la protección de los espacios públicos y equipamientos

POLÍGONO	TENDENCIAS Y DINÁMICAS
delimitada por la Resolución 2236 de 2008.	existentes en la zona, y la localización de nuevos equipamientos recreativos, deportivos, culturales, educativos y/o de servicios en el entorno, que permita la puesta en valor del BIC y la protección de este importante equipamiento para los ciudadanos. El régimen de usos del suelo, las condiciones normativas de edificabilidad y las estrategias financieras y de gestión, deberán garantizar la sostenibilidad del BIC y la consolidación del borde sobre la carrera 70 para usos dotacional y de servicios.

2.2. Los polígonos de Conservación -C3- se sustentan en Bienes de Interés Cultural que son equipamientos -culturales, educativos, recreativos, entre otras-; estas actividades se consideran claves y deben fortalecerse tanto en el inmueble declarado como en otros inmuebles, para revitalizar los entornos patrimoniales, ofreciendo espacios de encuentro comunitario que favorezcan la cohesión social.

2.3. En caso de hallarse problemáticas asociadas a la siniestralidad o la necesidad de generar espacios de mayores dimensiones para los peatones, se podrán implementar medidas de tráfico calmado, las cuales estarán supeditadas a una justificación técnica siguiendo los criterios para este tipo de intervenciones contenidas en el Subsistema de Movilidad.

2.4. En los polígonos de Conservación -C3- se debe incentivar el desarrollo de nuevas viviendas, particularmente en altura o de carácter multifamiliar, y proteger las existentes.

Artículo 160. Transferencia y venta de derechos de construcción, los polígonos de Conservación -C3-. Para la implementación del instrumento de transferencia y venta de derechos de construcción, los polígonos de Conservación -C3-, tendrán las siguientes condiciones base en cuanto a áreas generadoras o receptoras, las cuales, podrán ser complementadas o modificadas por medio del estudio de valoración cultural que se realice para la formulación de instrumentos de planificación complementaria y el cual deberá ser aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación o aquella que ejerza sus competencias. Asimismo, el instrumento que se formule podrá generar cargas patrimoniales y/o modelos de gestión financiera al interior del polígono que propicien la sostenibilidad de los Bienes de Interés Cultural y su entorno:

POLÍGONO	ZONA GENERADORA Y/O RECEPTORA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN
Z1_C3_1 –	No aplica al instrumento, por estar en equilibrio de cargas y beneficios. Solo aplican los BIC.

POLÍGONO	ZONA GENERADORA Y/O RECEPTORA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN
Casa Museo Pedro Nel Gómez	
Z1_C3_2 – Templo Parroquial El Calvario, barrio Campo Valdés.	El BIC será generador, la zona de influencia será variable (con inmuebles generadores y/o receptores), lo cual aplicará de acuerdo a los niveles de intervención y a la definición de alturas a compensar establecidas buscando la consolidación de un perfil urbano adecuado para el contexto patrimonial de acuerdo a los aprovechamientos asignados por el presente acuerdo y/o el instrumento de planificación complementaria aplicable para este polígono de tratamiento.
Z2_C3_3 – Edificios M3 y M5, Facultad de Minas Universidad Nacional	No aplica al instrumento, por estar en equilibrio de cargas y beneficios. Solo aplican los BIC.
Z1_C3_4 – Universidad de Antioquia y Estación El Bosque.	No aplica al instrumento, por estar en equilibrio de cargas y beneficios. Solo aplican los BIC.
Z1_C3_5 – Cementerio San Pedro	El BIC será generador, la zona de influencia será variable (con inmuebles generadores y/o receptores), lo cual aplicará de acuerdo a los niveles de intervención y a la definición de alturas a compensar establecidas buscando la consolidación de un perfil urbano adecuado para el contexto patrimonial de acuerdo a los aprovechamientos asignados por el presente acuerdo y/o el instrumento de planificación complementaria aplicable para este polígono de tratamiento.
Z3_C3_6 – Conjunto Hospital San Vicente de Paúl	El BIC será generador, la zona de influencia será variable (con inmuebles generadores y/o receptores), lo cual aplicará de acuerdo a los niveles de intervención y a la definición de alturas a compensar establecidas buscando la consolidación de un perfil urbano adecuado para el contexto patrimonial de acuerdo a los aprovechamientos asignados por el presente acuerdo y/o el instrumento de planificación complementaria aplicable para este polígono de tratamiento.
Z3_C3_7 – Catedral Metropolitana y Parque Bolívar	El BIC será generador, la zona de influencia será variable (con inmuebles generadores y/o receptores), lo cual aplicará de acuerdo a los niveles de intervención y a la definición de alturas a compensar establecidas buscando la consolidación de un perfil urbano adecuado para el contexto patrimonial de acuerdo a los aprovechamientos asignados por el presente acuerdo y/o el instrumento de planificación complementaria aplicable para este polígono de tratamiento.
Z3_C3_8 – Conjunto Núcleo Originario Centro Tradicional y Conjunto Guayaquil.	El BIC será generador, la zona de influencia será variable (con inmuebles generadores y/o receptores), lo cual aplicará de acuerdo a los niveles de intervención y a la definición de alturas a compensar establecidas buscando la consolidación de un perfil urbano adecuado para el contexto patrimonial de acuerdo a los aprovechamientos asignados por el presente acuerdo y/o el instrumento de planificación complementaria aplicable para este polígono de tratamiento.
Z3_C3_10 – Casa Natal Francisco Antonio Zea	El BIC será generador, la zona de influencia será variable (con inmuebles generadores y/o receptores), lo cual aplicará de acuerdo a los niveles de intervención y a la definición de alturas a compensar

POLÍGONO	ZONA GENERADORA Y/O RECEPTORA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN
	establecidas buscando la consolidación de un perfil urbano adecuado para el contexto patrimonial de acuerdo a los aprovechamientos asignados por el presente acuerdo y/o el instrumento de planificación complementaria aplicable para este polígono de tratamiento.
Z3_C3_11 – Palacio de Bellas Artes	El BIC será generador, la zona de influencia será variable (con inmuebles generadores y/o receptores), lo cual aplicará de acuerdo a los niveles de intervención y a la definición de alturas a compensar establecidas buscando la consolidación de un perfil urbano adecuado para el contexto patrimonial de acuerdo a los aprovechamientos asignados por el presente acuerdo y/o el instrumento de planificación complementaria aplicable para este polígono de tratamiento.
Z3_C3_12 – Conjunto arquitectónico de San Ignacio	El BIC será generador, la zona de influencia será variable (con inmuebles generadores y/o receptores), lo cual aplicará de acuerdo a los niveles de intervención y a la definición de alturas a compensar establecidas buscando la consolidación de un perfil urbano adecuado para el contexto patrimonial de acuerdo a los aprovechamientos asignados por el presente acuerdo y/o el instrumento de planificación complementaria aplicable para este polígono de tratamiento.
Z3_C3_13 – Cementerio de San Lorenzo	El BIC será generador, la zona de influencia será variable (con inmuebles generadores y/o receptores), lo cual aplicará de acuerdo a los niveles de intervención y a la definición de alturas a compensar establecidas buscando la consolidación de un perfil urbano adecuado para el contexto patrimonial de acuerdo a los aprovechamientos asignados por el presente acuerdo y/o el instrumento de planificación complementaria aplicable para este polígono de tratamiento.
Z3_C3_14 – Templo del Sagrado Corazón de Jesús	El BIC será generador, la zona de influencia será variable (con inmuebles generadores y/o receptores), lo cual aplicará de acuerdo a los niveles de intervención y a la definición de alturas a compensar establecidas buscando la consolidación de un perfil urbano adecuado para el contexto patrimonial de acuerdo a los aprovechamientos asignados por el presente acuerdo y/o el instrumento de planificación complementaria aplicable para este polígono de tratamiento..
Z2_C3_15 – Templo de Nuestra Señora de los Dolores, Barrio Robledo	El BIC será generador, la zona de influencia será variable (con inmuebles generadores y/o receptores), lo cual aplicará de acuerdo a los niveles de intervención y a la definición de alturas a compensar establecidas buscando la consolidación de un perfil urbano adecuado para el contexto patrimonial de acuerdo a los aprovechamientos asignados por el presente acuerdo y/o el instrumento de planificación complementaria aplicable para este polígono de tratamiento.
Z6_C3_16 – Aeropuerto Olaya Herrera Zona de influencia del BIC Nacional, delimitada por la Resolución 2236 de 2008.	No aplica al instrumento, por estar en equilibrio de cargas y beneficios. Solo aplica BIC como generador.

Artículo 161. Criterios para la formulación de los instrumentos de financiación desde el subsistema de patrimonio cultural inmueble. Para la cualificación, conservación y mantenimiento integral del patrimonio del Distrito, se promueven lineamientos específicos que permitan la implementación de diversas fuentes de recursos previstas en el Subsistema

de Financiación, las cuales deberán desarrollarse con el propósito de generar incentivos y/o estímulos orientados a la equidad territorial, mediante mecanismos de compensación y otros instrumentos de promoción del desarrollo urbano así:

1. Las fuentes de financiación estarán orientadas a compensar:

1.1. Las cargas derivadas de las condiciones propias del patrimonio por localización en tratamiento de conservación en los niveles 1 -C1- y 3 -C3-, por declaratoria o por inclusión en la Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural.

1.2. Las decisiones normativas del ordenamiento territorial que limitan el aprovechamiento del suelo por exigencias de conservación.

2. Se determinan tres tipos de carga:

2.1. Carga fija: aplicable a Bienes de Interés Cultural y a inmuebles localizados en el polígono con tratamiento de conservación nivel 1 -C1-.

2.2. Carga variable: definida en cada instrumento de planificación complementaria con base en las decisiones normativas adoptadas. Aplicable a polígonos con tratamiento de conservación nivel 3 -C3- y zonas de influencia de Bienes de Interés Cultural Distritales.

2.3. Carga transitoria: aplicable a los inmuebles incluidos en la Lista indicativa de Cargas a Bienes de Interés Cultural -LICBIC-, cuando se les genere un menor aprovechamiento del suelo o intervenciones con condiciones restrictivas mientras se encuentre incluido en la Lista.

3. Se establecen los siguientes lineamientos orientadores respecto a diversos instrumentos de financiación, los cuales deberán ser considerados en la formulación y eventual adopción del Estatuto Tributario Distrital, sin que ello implique la creación directa de beneficios tributarios desde el presente instrumento:

3.1. Transferencia y venta de derechos: los polígonos con tratamiento de conservación nivel 1 -C1- serán compensados siempre como zonas generadoras por la homogeneidad del territorio y por la limitación dada al aprovechamiento del suelo. Los polígonos con tratamiento C2 no serán compensados toda vez que al ser unidades modernas consolidadas ya llegaron al tope de aprovechamientos. Los polígonos con tratamiento de conservación nivel 3 -C3- y las zonas de influencia de Bienes de Interés

Cultural distritales serán variables, podrán ser generadores y/o receptores en función de las decisiones normativas que se tomen en el presente acuerdo o en el instrumento de planificación complementaria aplicable. Para todos los Bienes de Interés Cultural en cualquiera de sus ámbitos, se establece una altura compensable de 1 piso, la cual habilita la implementación del instrumento, no obstante, podrá variar de acuerdo a lo que se establezca en el instrumento de planificación complementaria aplicable al polígono de tratamiento donde se localice el inmueble.

3.2. Aplicación de beneficios tributarios por niveles de gestión: Se generarán beneficios tributarios diferenciados para los inmuebles clasificados en las categorías de gestión riguroso, general, externo y los incluidos en la Lista Indicativa de Bienes de Interés Cultural -LICBIC-, siempre que la solicitud sea presentada por primera vez, se acredite el cumplimiento de condiciones de conservación acordadas mediante convenio y se realicen acciones relacionadas con la iluminación ornamental, la divulgación de los valores y la implementación de tecnologías que aporten a la sostenibilidad.

3.3. Ajustes de estratificación asociados a usos compatibles: aplicar mecanismos de disminución o asimilación de estratificación para usos residenciales y/o actividades económicas que contribuyan al cumplimiento de los objetivos del presente acuerdo y a la consolidación material e inmaterial de los polígonos de conservación.

3.4. Recursos provenientes de las sanciones por faltas contra el patrimonio cultural: se destinarán estos recursos para la cualificación del sistema público y colectivo en los polígonos con tratamiento de conservación.

3.5. Cargas patrimoniales: incluir cargas relacionadas con la conservación del patrimonio -transferencias, intervenciones o formulación de instrumentos-, que puedan equilibrar y dar sostenibilidad al polígono de zona de influencia correspondiente, en el marco de la formulación de instrumentos de planificación complementaria.

3.6. Incentivos a actividades económicas culturales y patrimoniales: establecer incentivos, estímulos y/o exenciones en instrumentos tributarios como el impuesto predial, el impuesto de industria y Comercio -ICA- u otros tributos distritales, dirigidos a actividades económicas que promuevan la marca Medellín, la vocación cultural del territorio y los patrimonios integrados, localizadas en territorios creativos, culturales y de los saberes.

3.7. Incentivos asociados al impuesto de delineación urbana: establecer incentivos, estímulos y/o exenciones al impuesto de delineación urbana para

proyectos que licencien intervenciones integrales de conservación en Bienes de Interés Cultural -BIC- y la Lista Indicativa de Bienes de Interés Cultural -LICBIC-, de conformidad con la normativa urbanística y patrimonial vigente.

3.8. El sector turístico, del entretenimiento y de las industrias creativas deberá contribuir económicamente a la sostenibilidad del patrimonio, mediante el impulso de instrumentos de financiación y gestión de economía circular, así como mecanismos de recaudo, compensación e inversión para su conservación.

Parágrafo 1. La aplicación de los mecanismos de compensación estará sujeta, en todos los casos, a la viabilidad financiera y al análisis de impacto fiscal emitidos por la Secretaría de Hacienda. Asimismo, se promoverá el uso de ingresos corrientes de libre destinación, en los términos permitidos por la normativa vigente, para el financiamiento de programas y proyectos del Subsistema de Patrimonio.

Parágrafo 2. Estos lineamientos tienen carácter orientador y estratégico y no generan obligaciones fiscales automáticas, estando su implementación condicionada a los análisis técnicos, financieros y fiscales correspondientes.

Artículo 162. Prioridades de ejecución del subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble. Las prioridades de ejecución para el Subsistema de patrimonio Cultural Inmueble, incluyen programas y proyectos de impacto e integración de múltiples dependencias de la administración distrital, entre las cuales se encuentra: 1) Sistema de priorización para las declaratorias como Bienes de Interés Cultural -BIC-, 2) Valoración completa de Bienes de Interés Cultural -BIC- y zonas de influencia, 3) Estudios técnicos y registro actualizado de los patrimonios integrados, 4) Cualificación de los instrumentos de planificación complementaria, 5) Creación del Plan Estratégico de Patrimonio Cultural, 6) Sistema de información y consulta pública del patrimonio cultural, 7) Seguimiento al estado de conservación de los como Bienes de Interés Cultural -BIC-, 8) Cualificación de instrumentos de financiación para la protección del patrimonio cultural, 9) Guía técnica para la sostenibilidad del patrimonio cultural y 10) Inclusión de los Territorios Creativos Culturales y de los Saberes -Áreas de Desarrollo Naranja- como parte del modelo de ocupación de la ciudad.

La descripción de los programas y proyectos, responsables, vigencia y costos, puede ser consultada en el programa de ejecución.

CAPÍTULO 4 SUBSISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

SECCIÓN 1. Definición y clasificación.

Artículo 163. Definición del Subsistema de Servicios Públicos. Hace parte del Sistema Público y Colectivo. Lo constituyen todas aquellas infraestructuras o sus componentes aislados, que conforman redes de distribución o de manera independiente, sirven para dotar al territorio urbano-rural (Barrio-Vereda) con las diferentes modalidades de su prestación. Ver mapas denominados: 18 “Subsistema de Servicios Públicos” y 19 “Subsistema de Servicios Públicos No Domiciliarios”.

Artículo 164. Clasificación del Subsistema de Servicios Públicos. La función de los Servicios Públicos es la de cubrir necesidades de bienestar y salubridad de la población, prestados por el Estado o por particulares, bajo su regulación, control y vigilancia. Se clasifican en domiciliarios y no domiciliarios de la siguiente manera:

1. Servicios públicos domiciliarios. Estos servicios son: Acueducto, Alcantarillado, Aseo, Energía eléctrica, distribución de gas combustible.

2. Servicios públicos no domiciliarios. Estos son: Alumbrado Público y las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones -TICs-.

Artículo 165. Infraestructuras de apoyo para la prestación de los servicios públicos. Los elementos de infraestructura para la prestación de servicios públicos en el Distrito de Medellín se identifican en la siguiente tabla:

COMPONENTE	ELEMENTOS SUBSISTEMA POR SERVICIO	
	DESCRIPCIÓN GENERAL	ELEMENTO
DOMICILIARIOS		
Acueducto	Plantas de potabilización de agua EPM	• Manantiales • Villa Hermosa • La Montaña • Guacharacas • San Antonio de Prado • San Cristóbal • La Cascada • Aguas Frías • Palmitas • Ayurá

COMPONENTE	ELEMENTOS SUBSISTEMA POR SERVICIO	
	DESCRIPCIÓN GENERAL	ELEMENTO
	Plantas de Potabilización de Acueductos Veredales	San Antonio de Prado: • Corporación Acueducto San José • Corporación de Acueducto Montañita • Junta Administradora Acueducto La Sorbetana • Junta Administradora de Acueducto El Manantial • Junta Administradora de Servicio El Vergel (Jasver) • Corporación de Acueducto de Altavista_ Las Camelias • Corporación de Acueducto SADEP_Potreros El Manantial • Corporación de Acueducto de Altavista_Los Rieles San Cristóbal • Junta administradora de acueducto multiveredal El Hato • Corporación de Acueducto Multiveredal Arcoiris • Corporación de Acueducto Multiveredal La Acuarela • Corporación de Acueducto Multiveredal La Acuarela_La Palma • Junta Administradora de Acueducto Multiveredal La Iguaná • Junta de Acción Comunal El Salado Santa Elena: • Corporación de Acueducto San Pedro • Corporación de Acueducto Multiveredal Santa Elena • Corporación de Asociados del Acueducto Mazo • Corporación de Asociados del Acueducto Las Flores • Corporación de Acueducto Media Luna • Corporación de Acueducto Piedras Blancas • Corporación Acueducto Isacc Gaviria Altavista: • Corporación de Acueducto Altavista_La

COMPONENTE	ELEMENTOS SUBSISTEMA POR SERVICIO	
	DESCRIPCIÓN GENERAL	ELEMENTO
		Perla • Corporación de Acueducto Altavista_Escolástica • Corporación de Acueducto Altavista_La Principal • Corporación de Acueducto de Altavista_Los Naranjos • Corporación Junta Administradora del Acueducto Aguas Frías_Escuela • Corporación Junta Administradora del Acueducto Aguas Frías_Principal • Junta Administradora del Acueducto Manzanillo • Junta Administradora del Acueducto San José de Manzanillo Agua Pura • Corporación de Acueducto Manantial de Ana Díaz Palmita: • Corporación de Acueducto Multiveredal Palmitas- La China
	Bocatomas EPM	Aguas frías
		La Picacha
		La Iguaná
		La Manguala
		La Puerta
		La Tenche
		Piedras Blancas
		Chorrillos
		Santa Elena
		La Bocana
		Doña María
		La Manguala
		La Larga
		La Despensa

COMPONENTE	ELEMENTOS SUBSISTEMA POR SERVICIO	
	DESCRIPCIÓN GENERAL	ELEMENTO
		Chachafruto
		Los Azules
	Otras Bocatomas	Operadores veredales
Acueducto	Redes acueducto	Aducción y conducción
		Primarias y secundarias
	Tanques Almacenamiento	EPM
		Sistemas Veredales
Acueducto Cobertura regional	Bocatomas	Embalse la Fe
		Piedras Blancas
Alcantarillado	Redes alcantarillado	Secundarias
		Colectores
		Interceptores
	Planta de tratamiento de Agua Residual - PTAR Veredales	Corporación de Acueducto Multiveredal Palmitas- La China (La Aldea)
		Corporación de Acueducto Multiveredal Santa Elena
		Corporación de Acueducto Multiveredal Arco Iris
		Corporación de Acueducto Montañita
Aseo	Estaciones de Clasificación y Aprovechamiento - ECA	42 puntos en Distrito
	Centros de almacenamiento	Centro B San Juan
	Estación de transferencia	El Caracol (proyectado)
	Puntos Limpios de Residuos de Construcción y Demolición RCD (No pétreos)	9 sitios en el Distrito incluidos en los Gestores de RCD del Área Metropolitana del Valle de Aburrá
	Puntos limpios y Plantas de Aprovechamiento de Residuos de Construcción y Demolición	3 sitios en el Distrito incluidos en los Gestores de RCD de Corantioquia

COMPONENTE	ELEMENTOS SUBSISTEMA POR SERVICIO	
	DESCRIPCIÓN GENERAL	ELEMENTO
	Punto de Acopio Temporal de Residuos de Construcción y Demolición RCD	Los Volqueteros, reglamentado por el Decreto Distrital 376 de 2023.
Aseo Cobertura regional	Relleno	Relleno Sanitario La Pradera- Don Matías
Energía	Subestaciones de energía	Colombia
		Central
		Miraflores
		Belén
		Guayabal
		Castilla
		Villa Hermosa
		Poblado
		San Diego
		Piedras Blancas
		San Antonio de Prado
		Horizontes
		San Cristóbal
		Industriales
	Redes energía	Primarias
		Secundarias
		Transmisión Servidumbre (ISA)
Gas	Redes gas	Primaria
		Arteria
		Anillo
Gas Cobertura regional	Compresora	Estación compresora de Gas- Girardota
	Red	Poliducto- Transmetano
NO DOMICILIARIOS		

COMPONENTE	ELEMENTOS SUBSISTEMA POR SERVICIO	
	DESCRIPCIÓN GENERAL	ELEMENTO
Telecomunicaciones	Antenas	AM
		FM
		TDT
		Terrenas
		Micro Ondas
	Subestaciones	Base
Transporte de Hidrocarburos	Derecho de vía	Corresponde a la faja de retiro de la red de distribución de hidrocarburos
Alumbrado Público	Luminarias	
	Cuadrantes	
	Transformadores	

Parágrafo 1. Las infraestructuras de servicios públicos se visualizan en los mapas denominados: 18 “Subsistema de Servicios Públicos Domiciliarios” y 19 “Subsistema de Servicios Públicos No Domiciliarios”, protocolizados con el presente acuerdo, no obstante, en el marco de la revisión de mediano plazo, debido a su alcance, esta información no se incluye en el mapa 3, denominado “Categorías de suelo de protección, producción y suburbano”, protocolizado. Las infraestructuras de carácter regional referenciadas en la tabla anterior, no se indican en el mapa o cartografía del presente acuerdo, dado que si bien, prestan servicios en el Distrito de Medellín, no se encuentran localizadas en él.

Parágrafo 2. Dado el alcance normativo de la revisión de mediano plazo, las infraestructuras primarias de servicios públicos tales como, Plantas de Tratamiento de Agua Residual -PTAR-, Plantas de Tratamiento de Agua Potable -PTAP-, Estaciones de Bombeo de Agua Potable -EBAP- y los tanques de almacenamiento de agua potable, se deberán llevar a la Categoría de protección como áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios en suelo rural, en la siguiente revisión, sea general de largo plazo, o modificación excepcional del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial de Medellín.

Artículo 166. Normas técnicas de Servicios Públicos. La prestación de los servicios públicos domiciliarios y no domiciliarios, se rigen por las siguientes reglamentaciones:

1. Acueducto. Se define en el numeral 22 del artículo 14 de la Ley 142 de 1994, como la distribución de agua apta para el consumo humano, incluida su conexión y medición. También lo constituyen las actividades complementarias tales como, captación de agua y su procesamiento, tratamiento, almacenamiento, conducción y transporte, según lo dispuesto en el Reglamento técnico del sector de Agua potable y Saneamiento básico -RAS- Resolución Nacional 0330 de 2017 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

2. Alcantarillado. Se define en el numeral 23 del artículo 14 de la Ley 142 de 1994, como la recolección de residuos, principalmente líquidos, por medio de tuberías y conductos. También hacen parte de este servicio, las actividades complementarias de transporte, tratamiento y disposición final de tales residuos. Los aspectos técnicos relacionados con el sistema público de alcantarillado se rigen según lo dispuesto en el Reglamento técnico del sector de Agua potable y Saneamiento básico RAS -Resolución Nacional 330 de 2017- y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

3. Energía. Se define en el numeral 25 del artículo 14 de la Ley 142 de 1994, como el transporte de energía eléctrica desde las redes regionales de transmisión hasta el domicilio del usuario final, incluida su conexión y medición. Este servicio comprende las actividades complementarias de generación, comercialización, transformación, interconexión y transmisión, según lo establecido en la Resolución Nacional 40117 de 2024 -Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas -RETIE- y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

4. Aseo. Se define en el numeral 24 del artículo 14 de la Ley 142 de 1994, como el servicio de recolección de residuos, principalmente sólidos. Este servicio lo constituyen las actividades complementarias de transporte, tratamiento, aprovechamiento y disposición final de tales residuos. Las actividades asociadas al servicio público de aseo se encuentran establecidas en el artículo 2.3.2.2.2.1.13 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

5. Distribución de gas combustible. Según lo establecido en la Ley 142 de 1994, el servicio público domiciliario de gas combustible, comprende tanto la distribución de gas natural por red, como la de gas licuado de petróleo -GLP-, desde un sitio de acopio de grandes volúmenes o desde un gasoducto central

hasta la instalación de un consumidor final, incluyendo su conexión y medición; así como las actividades complementarias de comercialización desde la producción y transporte de gas por un gasoducto principal, o por otros medios, desde el sitio de generación hasta aquel en donde se conecte a una red secundaria. Las actividades asociadas al servicio público de distribución de gas combustible se encuentran establecidas en la Resolución Nacional 40246 de 2016, Reglamento Técnico aplicable al recibo, almacenamiento y distribución de Gas Licuado de Petróleo -GLP-, Resolución CREG 023 de 2.008, Código de Distribución de Gas Combustible por redes y, Resolución CREG 067 de 1995, modificado por la Resolución CREG 059 de 2012, o las normas que las complementen, modifiquen o sustituyan.

6. Alumbrado público. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2.3.1.2 del Decreto Nacional 1073 de 2015, se define como el servicio público no domiciliario de iluminación, inherente al servicio de energía eléctrica, que se presta con el fin de dar visibilidad al espacio público, bienes de uso público y demás espacios de libre circulación, con tránsito vehicular o peatonal, dentro del perímetro urbano y rural de un municipio o distrito, para el normal desarrollo de las actividades. El servicio de alumbrado público comprende las actividades determinadas por la Resolución Nacional 40150 de 2024 -Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público – RETILAP-.

7. Tecnologías de la Información y Telecomunicaciones. Comprende el conjunto de recursos, herramientas, equipos, programas informáticos, aplicaciones, redes y medios, que permiten la compilación, procesamiento, almacenamiento, transmisión de información como voz, datos, texto, video e imágenes, las cuales se rigen por las disposiciones de la Ley 1341 de 2009 o las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

SECCIÓN 2. Criterios de manejo del Subsistema.

Artículo 167. Objetivos y estrategias del Subsistema de Servicios Públicos. El subsistema de servicios públicos se estructura como soporte físico y funcional del territorio, en esa medida, articula de forma transversal las apuestas del Plan de Ordenamiento Territorial, relacionadas con el cuidado y bienestar de la población, la incorporación de la Ciencia, Tecnología e Información, la resiliencia territorial y el fortalecimiento de la cultura de la legalidad, constituyéndose en un eje habilitante para el desarrollo sostenible, equitativo y normativamente ordenado del Distrito, en los siguientes términos:

1. Cuidado y bienestar de la población. El acceso universal, continuo y de calidad a los servicios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía, gas, telecomunicaciones y alumbrado público, es condición material para garantizar

derechos fundamentales tales como la salud, vida digna, hábitat adecuado. El Plan de Ordenamiento Territorial orienta a la ampliación de coberturas y el mejoramiento de la calidad del servicio como mecanismo directo de reducción de brechas territoriales y sociales, priorizando la población vulnerable, zonas rurales dispersas y asentamientos informales.

2. Ciencia, Tecnología e Información. La modernización del subsistema de servicios públicos mediante tecnologías inteligentes, sistemas de información geográfica para georreferenciar infraestructura, monitoreo en tiempo real de calidad del agua y energías alternativas, permite una gestión más eficiente, transparente y basada en evidencia. El Plan de Ordenamiento Territorial promueve la incorporación de estas tecnologías como criterio de planificación y como insumo para la toma de decisiones territoriales.

3. Resiliencia territorial. La infraestructura de servicios públicos debe diseñarse y localizarse considerando amenazas naturales, cambio climático y variabilidad hidro climática, garantizando la continuidad del servicio ante eventos de riesgo (inundaciones, deslizamientos, sequías). El Plan de Ordenamiento Territorial articula el subsistema con la gestión del riesgo, promoviendo soluciones basadas en la naturaleza.

4. Un acuerdo social que incentiva la corresponsabilidad y cultura de la legalidad. La formalización de conexiones, la erradicación de fraudes y conexiones ilegales, y el cumplimiento normativo de los prestadores, fortalecen la confianza institucional y desincentivan prácticas informales. El Plan de Ordenamiento Territorial establece mecanismos que condicionan la habilitación de suelo y la expedición de licencias a la disponibilidad real y legal de servicios públicos, evitando el aumento de desarrollos informales que imponen acciones de regularización, consolidando así una cultura ciudadana de cumplimiento normativo.

Artículo 168. Criterios de localización y manejo de infraestructuras del Subsistema de servicios públicos. Los criterios de localización y manejo de los diferentes servicios públicos son los siguientes:

1. Las infraestructuras para la prestación de servicios públicos, no podrán localizarse en las áreas de protección ambiental, salvo que su necesidad así lo requiera, previo análisis de alternativas y en los términos de las normas y criterios de definidos para estas infraestructuras en el presente acuerdo.

2. No podrán localizarse en zonas de alto riesgo no mitigable por movimientos en masa, avenidas torrenciales o inundaciones. No obstante, se podrán cruzar los suelos de protección con infraestructuras lineales destinadas a redes de

servicios públicos. Para esto deberán realizar un análisis específico de riesgo que considere los posibles efectos de eventos naturales sobre la infraestructura expuesta, aquellos que se deriven de los daños de esta en su área de influencia, así como los que se deriven de su operación. Con base en este análisis, se diseñarán e implementarán las medidas de reducción del riesgo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley 1523 de 2012 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

3. En zonas de alto riesgo no mitigable, en el marco de lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Nacional 776 de 2025 y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, en materia de lineamientos para garantizar el mínimo vital de servicios públicos en las zonas ocupadas a la fecha de entrada de vigencia del presente acuerdo y hasta tanto se realicen los procesos de reasentamiento, se podrá continuar prestando los servicios públicos a través de las modalidades que técnicamente haya lugar; no obstante, no podrán realizarse nuevas conexiones, sin perjuicio de las alternativas para la garantía del mínimo vital.

4. En la áreas de alto riesgo no mitigable ocupadas, podrá continuarse prestando el servicio público de energía, sin generar nuevas conexiones, mientras se realizan los procesos de reasentamiento; en estas zonas el operador de Red podrá mitigar los riesgos de incendios a viviendas o electrocución de las personas, mediante el reemplazo de la infraestructura que no cumple con las normas técnicas de seguridad y facturar en forma provisional el servicio público de energía a los usuarios existentes mediante la modalidad de prepago. El operador de la red retirará a su costo, toda la infraestructura instalada en el marco del reasentamiento.

5. Para las zonas con condición de riesgo, es necesario establecer estrategias de abastecimiento transitorias mientras se realizan los estudios de riesgo de detalle que definan las categorías de riesgo al interior de este y las obras de mitigación pertinentes. Las zonas en condición de riesgo donde a la entrada en vigencia de este acuerdo, cuenten con la prestación de servicios públicos en sus diferentes modalidades y tengan estudios de detalle, podrán utilizarse esquemas diferenciales, entre tanto los estudios de detalle permitan definir las medidas necesarias para la mitigación del riesgo. En el plan de gestión de los esquemas diferenciales deberá definirse articuladamente la responsabilidad en la realización del estudio y la ejecución de las obras a que haya al lugar.

6. En las zonas con condición de riesgo, el operador de red de energía podrá mitigar los riesgos de incendios a viviendas o electrocución de las personas, mediante el reemplazo de la infraestructura existente que no cumple con las normas técnicas de seguridad y prestar en forma provisional el servicio público

de energía a los usuarios existentes mediante la modalidad prepago. El operador de red retirará a su costo, toda la infraestructura instalada en el marco de los procesos de reasentamiento de aquellos que resulten reclasificados como de riesgo no mitigable, o ejecutará las medidas necesarias para el mantenimiento, reemplazo o reubicación de esta infraestructura, en los demás casos, según la categoría definida en el estudio de detalle.

7. En zonas de alto riesgo mitigable, la prestación de servicios públicos se permite una vez se hayan ejecutado las obras de mitigación propuestas y los procesos de monitoreo recomendados. Mientras las obras son ejecutadas, podrán implementarse medios alternativos. Previo a la ejecución de las obras de mitigación recomendadas para cada área de estudio, deberá verificarse si las condiciones iniciales (geológicas, geomorfológicas, hidrológicas y geotécnicas) persisten, de lo contrario, deberá realizarse una actualización a los estudios y diseños de estas.

8. En las zonas de alto riesgo mitigable de todo el territorio distrital y en función de los resultados, medidas y obras definidas por los estudios de riesgo de detalle, el operador de red podrá mitigar los riesgos de incendios a viviendas o electrocución de las personas, mediante el reemplazo de la infraestructura existentes que no cumple con las normas técnicas de seguridad y prestar en forma provisional el servicio público de energía a los usuarios existentes mediante la modalidad prepago.

9. En las zonas de riesgo medio, que no estén condicionadas a la ejecución de obras según las determinaciones del presente acuerdo, podrán prestarse los servicios públicos en las diferentes modalidades.

10. En las zonas de riesgo medio, que estén condicionadas a la realización de obras según los estudios de detalle, deberán acogerse las recomendaciones del referido estudio. En el evento de que para el polígono de intervención se recomiende obras de mitigación, el prestador del servicio deberá verificar si las condiciones iniciales (geológicas, geomorfológicas, hidrológicas y geotécnicas) persisten, de lo contrario deberá realizarse una actualización a los estudios y diseños de estas, en función de la infraestructura asociada a los servicios públicos. En caso de presentarse variaciones en las condiciones de riesgo, deberán actualizarse los estudios y medidas definitivas de reducción del riesgo orientadas a la seguridad de la infraestructura y de la población.

11. En las zonas clasificadas de amenaza alta y media en las que se proyecte el desarrollo, ampliación y optimización de la infraestructura de servicios públicos en sus diferentes modalidades, el prestador deberá elaborar los

estudios de detalle en función del desarrollo proyectado y las obras de mitigación recomendadas, propiciando la reducción de la amenaza.

12. Para las zonas categorizadas de amenaza alta y media que no se encuentren al interior del suelo de protección o que no se encuentren caracterizadas con condición de riesgo, podrán prestarse los servicios públicos en sus diferentes modalidades.

13. Las infraestructuras, incluidos los equipamientos para la prestación de servicios públicos, deberán localizarse en zonas que permitan la accesibilidad (zonas carreteables), con excepción de las torres de energía y antenas de telecomunicaciones, cuya localización dependerá del plan de expansión y cobertura de los servicios. En todo caso, para su instalación deberán constituir las servidumbres respectivas.

14. Para la ubicación de los equipamientos de servicios públicos en las zonas clasificadas como de amenaza alta, amenaza media, riesgo medio o riesgo alto mitigable, deberá elaborarse el Plan de Gestión del Riesgo de Desastres de las Entidades Públicas y Privadas -PGRDEPP- de acuerdo con el Decreto Nacional 2157 de 2017 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, con el objeto de lograr su implementación sectorial y armonización territorial. Para estos efectos, deberá aplicarse lo establecido en el artículo 2.2.4.12.18 del Decreto Nacional 1072 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, referente a la entrega de información específica al Distrito de Medellín, con fines de ordenamiento territorial, sobre los análisis técnicos de riesgos de accidentes mayores que forman parte del informe de seguridad.

15. En las áreas que presenten algún fenómeno de amenaza o riesgo, se encuentren ocupadas y correspondan a las franjas de retiro a cuerpos de agua, podrá continuarse prestando los servicios públicos, sin generar nuevas conexiones, hasta tanto se lleven a cabo los procesos de reasentamiento. También podrán implementarse infraestructuras lineales que tengan por objeto prestar los servicios por fuera de la franja de protección.

16. No podrán autorizarse nuevas construcciones ni reconocerse las existentes que estén ubicadas o se proyecten sobre las infraestructuras de los servicios públicos. Los curadores urbanos, verificarán el diseño a partir de los mapas denominados: 18 “Servicios Públicos Domiciliarios” y 19 “Servicios Públicos No Domiciliarios”, protocolizados con el presente acuerdo. En todo caso los operadores de estas infraestructuras y el Distrito de Medellín, implementarán acciones de conocimiento, control, formalización o reubicación a que haya lugar en las ocupaciones existentes, en el marco del programa de ejecución del presente acuerdo.

17. La localización de llenos antrópicos (residuos sólidos, residuos de construcción de demolición -RCD-), rellenos sanitarios, entre otras infraestructuras de servicios públicos, incluyendo las estaciones de servicio, quedarán condicionadas a las determinaciones establecidas por el Plan de Manejo Ambiental del Acuífero -PMAA-, los determinantes ambientales y las normas sectoriales que sean aplicables; lo anterior, como medida de mitigación para reducir la contaminación de acuíferos. De igual manera, las actividades industriales que generen aguas residuales no domésticas o lixiviados, deberán cumplir con las condiciones anteriormente mencionadas, así como cualquier otra que determine la autoridad ambiental.

Con el fin de no incrementar el grado vulnerabilidad intrínseca del sistema acuífero, el régimen de usos del suelo restringe la localización de estas actividades en aquellas áreas donde la vulnerabilidad intrínseca del acuífero libre adquiera las categorías de extrema o alta, así como en las áreas con categoría de vulnerabilidad intrínseca alta del acuífero de la dunita.

18. También hacen parte del subsistema de servicios públicos las fajas de retiro e infraestructura para el Transporte de Hidrocarburos, como servicio público no domiciliario de naturaleza esencial y de utilidad pública, regulado por los artículos 4 y 212 del Código de Petróleos -Decreto 1056 de 1953-, el artículo 1° de la Ley 1274 de 2009, y la Resolución 181258 de 2010 del Ministerio de Minas y Energía.

Artículo 169. Criterios específicos de localización y manejo para el servicio de acueducto. Las infraestructuras y equipamientos del servicio de acueducto deberán aplicar los retiros establecidos en la Resolución Nacional 0330 de 2017 -RAS-, modificada por la Resolución 0799 de 2021 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. Adicionalmente, los siguientes criterios específicos de localización y manejo:

1. Criterios para la localización de las Plantas de Tratamiento de Agua Potable – PTAP.

1.1. La selección del predio, el sitio, los atributos, servicios, condiciones de manejo, distribución de áreas, accesibilidad y demás especificaciones técnicas, deberán dar cumplimiento a las disposiciones de la Resolución Nacional 0330 de 2017 -RAS-, modificada por la Resolución 0799 de 2021 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

1.2. En el suelo urbano, el uso habilitado y compatible donde se localicen o se proyecten localizar estas infraestructuras, corresponde al uso dotacional.

1.3. En el suelo rural, el uso habilitado y compatible para las plantas de tratamiento de agua potable, tanques y sistemas de bombeo de agua potable, deberá consultarse en el régimen de Usos del suelo.

2. Criterios para la localización del Tanques de almacenamiento y distribución.

2.1. La selección del predio, el sitio, los atributos, retiros, condiciones de manejo, distribución de áreas, accesibilidad y demás especificaciones técnicas, deberán dar cumplimiento a las disposiciones de la Resolución Nacional 0330 de 2017 -RAS-, modificada por la Resolución 0799 de 2021 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan

2.2. En suelo urbano, el uso habilitado y compatible donde se localicen o se proyecten localizar estas infraestructuras, corresponde al uso dotacional. En el suelo rural, el uso habilitado y compatible para los tanques de almacenamiento y distribución de agua potable, se establece en el régimen de Usos del suelo.

2.3. Los tanques existentes y proyectados en el suelo urbano deberán garantizar la protección de las tuberías de entrada y salida, así como el sistema de válvulas.

3. Criterios para el manejo del servicio de acueducto.

3.1. Las estructuras de captación que hacen parte de los sistemas de provisión de los acueductos multiveredales y de Empresas Públicas de Medellín y con área de atención en el Distrito Especial de Medellín, deben contar con un cerramiento perimetral que proteja la estructura de captación, cumpliendo las siguientes funciones: evitar el ingreso de animales y personal diferente a la empresa prestadora; delimitación de la faja de protección para sostenibilidad de la vegetación ripiara y arbórea; contar con señalética que identifique nombre de la fuente y prestador asociado.

3.2. Los prestadores del servicio de acueducto deberán mantener vigente la concesión de las diferentes captaciones utilizadas, así como gestionar ante la autoridad ambiental competente la respectiva modificación de la concesión de aguas, cuando se presenten cambios en las condiciones bajo las cuales fue otorgado el permiso, tales como la suspensión del uso de una fuente hídrica, la incorporación de una nueva fuente de abastecimiento y/o la modificación del punto de captación, ya sea dentro de la misma fuente o en una diferente.

3.3. Como parte de la implementación de los Programas de Uso Eficiente y Ahorro del Agua -PUEAA-, cada prestador deberá implementar las acciones pertinentes para hacer un uso eficiente del agua y proyectar la búsqueda de fuentes alternas de tipo superficial, subterráneo o atmosférico, para garantizar el acceso al agua potable a los usuarios dentro de su Área de Prestación del Servicio -APS-.

3.4. Los predios que se adquieran para la protección de las fuentes de abastecimiento y que integren las microcuencas abastecedoras, deberán incorporarse como suelo de protección, articulados a la Estructura Ecológica Principal en los procesos de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial.

3.5. En el suelo rural del Distrito Especial de Medellín, cuando se haga uso del recurso hídrico en las diferentes actividades, deberán realizarse los trámites correspondientes ante la autoridad ambiental competente, en los términos del Decreto Nacional 1076 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

3.6. Las construcciones que se encuentren al interior del perímetro sanitario de acueducto y dentro del Área de Prestación del Servicio -APS- podrá conectarse al servicio tramitando la solicitud de conexión, atendiendo las condiciones dispuestas en el contrato de condiciones uniformes del prestador.

3.7. En los suelos de expansión urbana, los formuladores del plan parcial deberán solicitar la factibilidad de servicios públicos ante la entidad prestadora de servicios, como requisito para la formulación de este instrumento de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015. Una vez se de inicio a la ejecución del plan parcial, deberá solicitarse la disponibilidad inmediata del servicio, como requisito para el trámite de la licencia de urbanización en unidades de gestión y actuación urbanísticas ubicadas al interior del plan parcial, al igual que el punto de conexión, de conformidad con la Resolución Nacional 1025 de 2021, artículo 2, o las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

3.8. El Distrito Especial de Medellín gestionará con los operadores del servicio de acueducto y alcantarillado, la disminución de la brecha entre los servicios de acueducto y alcantarillado para dar cumplimiento a la Resolución CRA 688 del 24 de junio de 2014 o las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan, donde se solicita a las empresas prestadoras, establecer un estándar de eficiencia para la disminución de la diferencia entre suscriptores de acueducto y alcantarillado -DACAL-.

Artículo 170. Criterios específicos de localización y manejo para el servicio de alcantarillado. Las infraestructuras y equipamientos del servicio de alcantarillado, deberán aplicar los retiros establecidos en la Resolución Nacional 330 de 2017 -RAS-, modificada por la Resolución 0799 de 2021 o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan. Adicionalmente, los siguientes criterios específicos de localización y manejo:

1. Criterios para la localización de las Plantas de Tratamiento de Agua Residual -PTAR- y las Estaciones de bombeo de Agua Residual -EBAR-.

1.1. La selección del predio, el sitio, los atributos, retiros, condiciones de manejo, distribución de áreas, accesibilidad y demás especificaciones técnicas, deberán dar cumplimiento a las disposiciones de la Resolución Nacional 0330 de 2017 -RAS-, modificada por la Resolución 0799 de 2021 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

1.2. Las PTAR existentes deberán contar con un retiro de 200 metros como área de infraestructura de servicios públicos, de conformidad con el artículo 183 de la Resolución Nacional 330 de 2017, o la norma que la adicione, modifique o sustituya. Corresponden a los sistemas anaerobios: Corporación Acueducto Montañita El Chozizo, Corporación de Acueducto Multiveredal Santa Elena, Corporación de Acueducto Multiveredal Palmitas La China (La Aldea) y Corporación de Acueducto Multiveredal Arco Iris.

1.3. En suelo urbano, el uso habilitado y compatible donde se localicen o se proyecten localizar estas infraestructuras, corresponde al uso dotacional.

1.4. En el suelo rural, el uso habilitado y compatible para las plantas de tratamiento de agua residual y sistemas de bombeo de agua residual, deberá consultarse en el régimen de Usos del suelo.

1.5. La localización de Plantas de Tratamiento de Agua Residual -PTAR- quedará condicionada a los permisos emitidos por la autoridad ambiental competente, de acuerdo con las determinaciones establecidas por el Plan de Manejo Ambiental del Acuífero -PMAA-, los determinantes ambientales, el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos -PSMV- y, las demás normas sectoriales que sea aplicables; lo anterior, como medida de mitigación para reducir la contaminación de acuíferos.

2. Criterios para el manejo del servicio de alcantarillado.

2.1. El servicio de alcantarillado se prestará en función del perímetro sanitario, el área de prestación del servicio y las cuencas sanitarias, definido y

establecido por cada entidad prestadora que opere en el Distrito Especial de Medellín, garantizando la disponibilidad del servicio.

2.2. En los suelos de expansión urbana los formuladores del plan parcial deberán solicitar la factibilidad de servicios públicos ante la entidad prestadora de servicios, como requisito para la formulación de este instrumento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015. Una vez se de inicio a la ejecución del plan parcial, deberá solicitarse la disponibilidad inmediata del servicio, como requisito para el trámite de la licencia de urbanización en unidades de gestión y actuación urbanísticas ubicadas al interior del plan parcial, al igual que el punto de conexión, de conformidad con la Resolución Nacional 1025 de 2021, artículo 2, o las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

2.3. Toda persona natural o jurídica que pretenda desarrollar: 1) Sistemas satélites o in situ, tipo pozo séptico individual o condominial o sistemas de tratamiento de Aguas Residuales Domésticas -AR- y Aguas Residuales no Doméstica -ARnD-, estarán sujetos a la solicitud de un permiso de vertimientos cuando el cuerpo receptor es una fuente superficial; cuando la descarga es a suelo aplica para unidades residenciales, sector industrial, servicios o comercial; 2) Descarga de aguas residuales domésticas o no domésticas, debe presentar ante la autoridad ambiental el respectivo permiso de vertimiento, ya sea con descarga directa al agua o al suelo; 3) Para solicitudes de permiso de vertimiento en suelo urbano, el permisionario deberá demostrar ante la autoridad ambiental competente, la viabilidad técnica para obtener dicho permiso. Todo lo anterior, en cumplimiento con la normativa ambiental vigente.

En todo caso, en concordancia con el artículo 10 de la Ley 388 de 1997, o la norma que la adicione, modifique o sustituya, cuando no exista compatibilidad entre los usos del suelo y las determinantes ambientales establecidas por la autoridad ambiental, prevalecerán estas últimas.

2.4. Los permisos de vertimientos que se soliciten a las autoridades ambientales, Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia -CORANTIOQUIA- y Área Metropolitana del Valle de Aburrá -AMVA-, deberán cumplir con lo estipulado en la Resolución Nacional 631 de 2015, Resolución Nacional 0699 de 2021 y con lo dispuesto en los Objetivos de Calidad -ODC- del río Aburrá Medellín, en los tramos 4 y 5 del Plan de Ordenamiento del Recurso Hídrico -PORH- y en el Plan de Manejo del Acuífero (PMAA).

De igual forma, la localización de redes de alcantarillado y sus diferentes infraestructuras, estarán condicionados a las determinaciones establecidas

por el Plan de Manejo Ambiental del Acuífero -PMAA-, los Objetivos de Calidad -ODC- del río Aburrá Medellín en los tramos 4 y 5 del Plan de Ordenamiento del Recurso Hídrico -PORH-, las demás determinantes ambientales, el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos -PSMV- y las normas sectoriales adicionales que sean aplicables, según las determinaciones de la autoridad ambiental competente.

2.5. Los usuarios de vivienda rural dispersa o de subsistencia, deberán registrarse como usuarios del recurso hídrico ante la autoridad ambiental competente. De conformidad con lo establecido en el artículo 279 de la Ley 1955 del 2019, las soluciones individuales de saneamiento básico para el tratamiento de las aguas residuales domésticas provenientes de viviendas rurales dispersas, deben estar diseñadas bajo los parámetros definidos por la Sección 3 "Sistemas Descentralizados", de la Resolución Nacional 330 de 2017, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan, y solo se podrán registrar los vertimientos con descarga al suelo. La determinación del trámite ambiental requerido para cada actividad es competencia exclusiva de la autoridad ambiental competente.

2.6. Los operadores deberán optimizar las redes de alcantarillado como medida de mitigación basada en infraestructura, de acuerdo con el Plan de Manejo Ambiental de Acuíferos -PMAA- con el fin de evitar la contaminación cruzada por fugas del sistema y reducir la contaminación del acuífero.

2.7. Todas las actividades económicas que se localicen en el suelo urbano deberán solicitar la conexión a la red de alcantarillado teniendo en cuenta que están ubicados en el área de prestación de servicio de alcantarillado del Distrito; en caso de que no sea posible esta solicitud, debe tramitar el permiso de vertimientos cumpliendo la normatividad sectorial.

2.8. De acuerdo con lo descrito en el artículo 153 de la Resolución Nacional 330 de 2017 del Reglamento de Agua Potable y Saneamiento Básico, la infraestructura de los Sistema Urbanos de Drenaje Sostenible, son infraestructuras asociadas a la gestión del riesgo; los criterios y lineamientos para su localización, tipología de implementación y gestión, se desarrollan en los contenidos del Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio climático en la línea 1, Fortalecimiento de un territorio sostenible enfocado en la funcionalidad de la estructura ecológica del presente acuerdo.

En el Distrito Especial de Medellín, deberán implementarse los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS- con base en la reglamentación específica para SUDS, que apunten a disminuir la contaminación del acuífero, de acuerdo con lo establecido en las determinantes ambientales aplicables,

tales como, el Plan de Manejo Ambiental del Acuífero -PMAA-, Plan Integral de Cambio Climático de Antioquia -PICCA-, Plan de acción ante el cambio y la variabilidad climática -PAC & VC-, Plan Regional de Cambio Climático -PRCC, Plan de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas -POMCA- del río Aburrá.

Las normas específicas contenidas en la reglamentación que expida la Administración Distrital, definirán las condiciones y normas aplicables a las diferentes actuaciones urbanísticas en cuanto a la inclusión de diseños urbanos que promuevan las soluciones de Drenaje Urbano Sostenible interno, orientadas a gestionar la escorrentía en la fuente, de manera que se limite la transferencia directa de escorrentía hacia el sistema de alcantarillado Distrital.

Artículo 171. Criterios de localización y manejo de infraestructuras y equipamientos para el servicio de aseo. Las infraestructuras y equipamientos del servicio de aseo deberán tener en cuenta los retiros establecidos en la Resolución Nacional 330 de 2017 -RAS-, modificada por la Resolución 0799 de 2021 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. Además, en la prestación del servicio público de aseo confluyen diferentes infraestructuras y equipamientos que requieren criterios para su localización, tanto en el espacio público, como en áreas definidas en suelo urbano y rural que permita su compatibilidad.

1. Se establecen como criterios generales de localización y manejo para el servicio de aseo, los siguientes:

1.1. El presente acuerdo, articula las disposiciones del Plan de Gestión Integral Residuos Sólidos -PGIRS- Distrital como instrumento rector de carácter sectorial para la prestación del servicio de aseo y gestión integral, el cual define las acciones necesarias y las necesidades de infraestructura para la gestión de todas las tipologías de residuos identificadas y generadas en el Distrito Especial de Medellín.

1.2. La aplicación de los criterios de localización de infraestructura para la gestión de los residuos sólidos se constituye en una medida de mitigación basada en gobernanza para reducir los Gases de Efecto Invernadero -GEI-, de acuerdo con el Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial -PEMOT- y el Hecho Metropolitano de Economía Circular.

1.3. Todas las infraestructuras del servicio público de aseo deberán estar conectadas a los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, en cuyo caso pueden ser suministrados por un prestador en su área de influencia

o también por auto prestación, como lo establece la Ley 142 de 1994 en servicios públicos.

1.4. Las infraestructuras contempladas para la gestión integral de las diferentes tipologías de residuos, deberán contribuir a los procesos de economía circular, de acuerdo con los lineamientos establecidos en la Estrategia Nacional de Economía Circular del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible en los términos desarrollados en la línea 2, denominada “Promoción del modelo de construcción, producción y consumo circular del Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio climático” del presente acuerdo.

1.5. La disposición final de los residuos del distrito se realiza en el Parque Ambiental la Pradera localizado en el municipio de Donmatías y su sitio de contingencia será establecido por la empresa prestadora del servicio de acuerdo con las directrices del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos-PGIRS Municipio de Medellín 2016 – 2027 del Distrito Especial de Medellín, adoptado mediante el Decreto Distrital 0058 de 2025.

1.6. De acuerdo con el artículo 2.2.2.3.2.3, numerales 10, 11, 12, 13, 14, del Decreto Nacional 1076 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, las autoridades ambientales competentes determinarán el otorgamiento o no, de los permisos para el desarrollo, entre otras, de las siguientes actividades: Construcción y operación de instalaciones para almacenamiento, tratamiento, aprovechamiento, recuperación y disposición final de RESPEL; Construcción y operación de rellenos de seguridad de residuos hospitalarios; Construcción y operación de instalaciones cuyo objeto sea el almacenamiento tratamiento, aprovechamiento (recuperación/reciclado) y/o disposición final de RAEE y residuos de pilas o acumuladores, y; Construcción y operación de rellenos sanitarios, para este último, la operación únicamente podrá ser adelantada por las personas señaladas en el artículo 15 de la Ley 142 de 1994, o aquella que la adicione, modifique o sustituya.

2. Criterios específicos para la localización y manejo de cajas de almacenamiento temporal o contenedores. Las cajas de almacenamiento temporal o contenedores, los cuales dieron origen al programa de contenerización, son una respuesta para atender los puntos críticos de disposición inadecuada de los Residuos Sólidos Urbanos -RSU-, áreas de difícil acceso y gestión y, en zonas que requieran unas condiciones especiales en el almacenamiento temporal y recolección de residuos de acuerdo con la articulación con el PGIRS.

Estas cajas de almacenamiento deben cumplir con las características técnicas para su durabilidad y operación descritas en el artículo 2.3.2.2.2.23 del Decreto Nacional 1077 de 2015, y en estos elementos solo se podrán disponer residuos ordinarios. Los sitios de ubicación para las cajas de almacenamiento deberán cumplir, además de las determinaciones del artículo 2.3.2.2.2.24 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, con los siguientes criterios de localización:

2.1. Su localización sobre espacio público -andenes y áreas libres- debe permitir el paso de peatones o de vehículos. La ubicación en áreas públicas debe contar con un análisis de capacidad (Producción Per Cápita- PPC-) por parte del prestador del servicio de aseo y la Secretaría de Medio Ambiente, además contar con permiso por parte de la dependencia del Distrito que regule y administre el espacio público.

2.2. Para la instalación adecuada, segura y funcional de contenedores en el Distrito de Medellín, se deberá dar cumplimiento al Procedimiento Técnico de Contenerización de la Secretaría de Gestión y Control Territorial 2025, en el cual se establecen los lineamientos técnicos, operativos y los documentos técnicos para este fin.

3. Criterios específicos para Centros de Acopio Temporal de Emvarias (llamados Puntos Limpios o Puntos Naranja). Los Centros de Acopio Temporal de Emvarias -llamados Puntos Limpios o Puntos Naranja, son estaciones fijas o móviles, destinados a la clasificación y acopio temporal de residuos sólidos ordinarios aprovechables y los residuos objeto de regulación de los Planes de Gestión de Devolución de Productos Posconsumo. Las estaciones móviles pueden localizarse:

3.1. En zonas comerciales y entidades gubernamentales y corresponden a cajas especializadas para almacenar temporalmente los residuos posconsumo para que sean aprovechadas, tratadas o dispuestas finalmente por un gestor.

3.2. Su ubicación debe hacerse en lugares accesibles y de fácil visualización por el usuario, no debe obstaculizar las zonas de mayor tránsito.

3.3. Las estaciones fijas (ubicadas en predio o inmueble), para su localización, deberán cumplir los requisitos planteados para las ECA, descritos en el artículo 2.3.2.5.2.12 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

3.4. Las estaciones fijas (Contenedores), deben contar con espacios diferenciados de almacenamiento de acuerdo con los tipos de residuos sólidos

y contar con báscula debidamente calibrada. El uso habilitado y compatible donde se localicen o se proyecten localizar estos elementos, debe estar articulado con las disposiciones del Manual del Espacio Público del Distrito de Medellín.

4. Criterios específicos para la localización de residuos peligrosos - RESPEL-. Para desarrollar acciones almacenamiento, aprovechamiento, tratamiento, valorización y disposición final de los residuos peligrosos, su localización debe tener en cuenta los siguientes criterios:

4.1. Debe localizarse alejado de zonas densamente pobladas, de fuentes de agua de captación para consumo humano y áreas inundables y posibles fuentes externas de peligro.

4.2. De acuerdo con la Ley 1252 de 2008 se prohíbe la generación, almacenamiento o eliminación de residuos peligrosos en ecosistemas estratégicos o importantes del país.

4.3. En suelo urbano, el uso habilitado y compatible donde se localicen o se proyecten localizar estas infraestructuras, corresponde a zonas de actividad de alta mixtura y actividades industriales.

4.4. En el suelo rural, el uso habilitado y compatible para las plantas de almacenamiento, aprovechamiento, tratamiento y/o eliminación de residuos peligrosos se establece en el régimen de Usos del suelo.

4.5. Únicamente podrá localizarse en áreas de amenaza baja por cualquiera de los fenómenos amenazantes, con el fin de prevenir la ocurrencia de amenazas tecnológicas desencadenadas por eventos socio-naturales (eventos NATECH por sus siglas en inglés).

5. Criterios específicos de localización y manejo de infraestructuras para la gestión de Residuos de Construcción y Demolición -RCD-. Las infraestructuras para la gestión y aprovechamiento y disposición final de los Residuos de la Demolición y Construcción deberán aplicarse las disposiciones de la Resolución Nacional 472 de 2017 modificada por la Resolución Nacional 1257 de 2021 y las demás normas complementarias. Adicionalmente, los criterios de localización para cada uno de sus elementos son los siguientes:

5.1. Criterios de manejo y localización de sitios para la disposición final de RCD. El Distrito de Medellín y los particulares deberán seleccionar los sitios específicos para la disposición final de los RCD, adoptar las medidas de

manejo contempladas en la Resolución Nacional 472 de 2017 modificada por la Resolución Nacional 1257 de 2021 y aplicar los siguientes criterios:

Se deberá propender su localización en lugares con baja oferta ambiental y degradación severa del suelo; asimismo con características geomorfológicas quebradas o encajonadas, y con las siguientes características:	Con distancia mayor a 1000 metros de cuerpos de agua lóticos o lénticos.
	Con capacidad suficiente para atender una proyección a 30 años.
	Con una distancia entre 10 km y 50 km del centroide de generación.
	Disponibilidad de vías de acceso.
	Con baja densidad población que oscile entre 0 a 20 habitantes/ha.
Su localización se permite en:	En suelo Urbano: Áreas de actividad de alta mixtura y compatible con actividades de tipo industrial.
	En el suelo rural: El uso habilitado y compatible se establece en el régimen de Usos del suelo rural.

6. Criterios específicos de localización y manejo de los puntos limpios y plantas de aprovechamiento de Residuos de Construcción y Demolición -RCD-. Los puntos limpios, son áreas destinadas a que el gestor realice la separación y almacenamiento temporal de los RCD; son infraestructuras intermedias en el proceso de gestión de esta tipología de residuos y deben contar como mínimo, con áreas de recepción y pesaje, separación por tipo de RCD y almacenamiento.

Las plantas de aprovechamiento son espacios de almacenamiento permanente, fijas o móviles que permite la clasificación, aprovechamiento y comercialización de productos pétreos y no pétreos, así como productos de rechazo. Deben contar como mínimo, con áreas de recepción y pesaje, separación y almacenamiento por tipo de RCD aprovechables, y almacenamiento de materiales procesados.

Los puntos limpios y plantas de aprovechamiento deberán cumplir con además de las medidas mínimas de manejo ambiental estipuladas en la Resolución Nacional 472 de 2017 modificada por la Resolución Nacional 1257 de 2021 y las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan. De igual manera, deberán contar con la prestación de los servicios públicos de alcantarillado, acueducto, energía y aseo y/o, realizar los trámites que haya a lugar con la autoridad ambiental para el acceso a los mismos, de manera total o parcial. De manera específica, se establece para el desarrollo de esta actividad, los siguientes criterios:

6.1. No se podrá disponer y almacenar temporal o permanente residuos RCD en zonas verdes, reservas forestales, áreas de recreación ni en proximidad elementos del recurso hídrico.

6.2. En suelo urbano, en los puntos limpios con áreas entre los 150 m² y 600 m² se permitirá su localización en áreas de actividad de media mixtura; cuando sus superficies sean superiores a 600 m², se permitirá su localización en áreas de actividad de alta mixtura.

6.3. En suelo urbano, las plantas de aprovechamiento deberán localizarse en áreas en áreas de actividad de alta mixtura y compatible con actividades de tipo industrial.

6.4. En el suelo rural, el uso habilitado y compatible para los puntos limpios (almacenamiento) y plantas de aprovechamiento de Residuos de Construcción y Demolición -RCD- se establece en el régimen de Usos del suelo.

7. Criterios específicos de localización y manejo de Estaciones de Clasificación y Aprovechamiento – ECA. Las Estaciones de Clasificación y Aprovechamiento – ECA- son instalaciones técnicamente diseñadas con criterios de ingeniería, destinadas a la clasificación, y pesaje de los residuos sólidos ordinarios aprovechables, mediante procesos manuales, mecánicos o mixtos.

Deberán aplicarse las disposiciones del artículo 2.3.2.5.2.12 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan las Estaciones de Clasificación y Aprovechamiento -ECA-. Adicionalmente, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

7.1. En suelo urbano se permitirá su localización en áreas de actividad de media y alta mixtura, siempre y cuando el área de la ECA sea igual o superior a 250 m².

7.2. En el suelo rural, el uso habilitado y compatible para las Estaciones de Clasificación y Aprovechamiento -ECA-, se establece en el régimen de Usos del suelo rural.

8. Criterios específicos de localización de Centros de Acopio Temporal. En concordancia con el Decreto Nacional 1077 de 2015, los Centros de acopio temporal de residuos sólidos ordinarios aprovechables, son inmuebles destinados a la clasificación y acopio temporal de residuos sólidos ordinarios aprovechables que serán transportados a la Estación de Clasificación y Aprovechamiento – ECA-, usados con el objetivo de disminuir el trayecto entre

el lugar de recolección de los residuos y la ECA, en estos sitios no se podrán comercializar los residuos.

Su localización deberá cumplir, además de los requisitos establecidos por el artículo 2.3.2.5.2.11 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique y sustituya, con los siguientes criterios:

8.1. En suelo urbano, se permitirá su localización en áreas de media y alta mixtura, siempre y cuando los Centros de Acopio Temporal cuenten con superficies entre 150 m² y 250 m².

8.2. En el suelo rural, el uso habilitado y compatible para los Centros Acopio Temporal, se establece en el régimen de Usos del suelo rural

8.3. En cumplimiento de lo establecido por el artículo 2.3.2.5.2.10 del Decreto Nacional 1077 de 2015, sobre “Implementación de centros de acopio temporal”, el Distrito de Medellín implementará los Centros de Acopio Temporal Móviles para las comunas y corregimientos, donde se incluye la implementación de contenedores dotados como centros de acopio temporal para el uso de las organizaciones de recicladores, con el fin de recuperar los residuos reciclables en estas infraestructuras. Estos Centros de Acopio Temporal Móviles serán gestionados en el marco de las normas y estrategias para la administración del espacio público.

9. Criterios específicos de localización y manejo de áreas para el aprovechamiento y/o tratamiento de residuos orgánicos. Los residuos orgánicos pueden aprovecharse para generar energía, combustible y fertilizantes. Este proceso se realiza a través de 1) composteras a gran escala; 2) plantas de tratamiento térmico, o biológico u, 3) Otros sistemas de aprovechamiento y/o tratamientos de residuos orgánicos.

9.1. Para el caso de las composteras, son aplicables las siguientes condiciones:

9.1.1. Para procesos de compostaje a gran escala (20.000 ton/año) deberán localizarse en zona rural de distrito, no obstante, no podrá estar en el área de influencia de centros poblados, centros educativos, hospitalarios y de atención al adulto mayor.

9.1.2. Para evitar contaminación por lixiviados y olores ofensivos, estas infraestructuras deben estar alejado del área de influencia de cuerpos de aguas y acuíferos y se debe tener en cuenta las condiciones de dirección del viento para no afectar población aledaña.

9.1.3. Contar con vía de acceso para la recepción del material.

9.1.4. Los sitios seleccionados deberán contar con acceso a agua potable y energía, además de sistema perimetral para recolección de agua lluvia.

9.1.5. En el suelo rural, el uso habilitado y compatible para las plantas de aprovechamiento de residuos orgánicos a gran escala (compostera 20Tn/año), se establece en el régimen de Usos del suelo

9.2. Para las plantas de tratamiento térmico, o biológico son aplicables las siguientes condiciones:

9.2.1. Su localización deberá dar cumplimiento a las determinaciones de la Resolución Nacional 938 de 2019, artículo 6, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

9.2.2. En suelo urbano, el uso habilitado y compatible donde se localicen o se proyecten localizar estas infraestructuras, corresponde al uso dotacional.

9.2.3. La selección de proyectos de tratamiento de residuos sólidos en la prestación del servicio público de aseo, deberá fundamentarse en los postulados y criterios de selección de tratamiento incluidos en el artículo 7 de la Resolución Nacional 938 de 2019, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

9.3. Otros sistemas de aprovechamiento y/o tratamientos de residuos orgánicos

9.3.1. En suelo urbano, los Sistemas de aprovechamiento y/o tratamiento residuos sólidos orgánicos en áreas de actividad de baja mixtura, se permitirá únicamente como actividad anexa a la vivienda o a otros usos. En áreas y corredores de media mixtura, se permitirá siempre y cuando el sistema cuente con un área de hasta 120 m². En áreas y corredores de alta mixtura se permitirá con sistemas con superficies entre 121 m² y 1700 m².

9.3.2. En el suelo rural, el uso habilitado y compatible los Sistemas de aprovechamiento y/o tratamiento residuos sólidos orgánicos, se establece en el régimen de usos del suelo.

9.3.3. Otras actividades de aprovechamiento de residuos orgánicos en el Distrito de Medellín, de iniciativas institucionales, comunitarias, de personas naturales entre otros (pequeña escala) podrán desarrollarse a nivel urbano y

rural, teniendo en cuenta las diferentes tecnologías aplicables, aprovechando lugares tipo jardines, parques, huertas y viveros previa articulación con la Secretarías de Medio Ambiente y la Subsecretaría de Servicios Públicos, o aquellas que ejerzan sus funciones.

10. Criterios de localización y manejo de las estaciones de transferencia.

La Administración Distrital evaluará su conveniencia, con el objetivo de optimizar los costos de recolección, recursos económicos y energéticos, dará lo establecido por el artículo 2.3.2.2.7.74 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y a los siguientes criterios específicos:

10.1. Los usos del suelo, el uso habilitado y compatible donde se localicen o se proyecten localizar estas infraestructuras, corresponde al uso dotacional y compatible con actividades industriales de alto impacto y corredores de alta mixtura.

10.2. En el suelo rural, el uso habilitado y compatible las estaciones de transferencia de residuos sólidos, debe consultarse en el régimen de Usos del suelo.

11. Criterios específicos de localización y manejo de las plantas de tratamiento de residuos.

Las condiciones de localización para las actividades complementarias al tratamiento de residuos sólidos en el servicio público de aseo, se regirán por lo dispuesto en el artículo 6, criterios I, IV y V, y artículo 7 de la Resolución Nacional 938 de 2019, reglamentaria del Decreto 1784 del 2 de noviembre de 2017 o las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan. Podrán localizarse en suelo de expansión urbana y rural, siempre que no coincida con las subcategorías de protección establecidas en el presente acuerdo. Para el suelo rural, el uso habilitado y compatible para las plantas de tratamiento de residuos, deberá consultarse en el régimen de Usos del suelo.

Artículo 172. Criterios para la localización y manejo del servicio de energía.

La prestación del servicio de energía estará regida por la Resolución Nacional 40117 de 2024 -Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE)- y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan y de manera complementaria, por los siguientes criterios:

1. La ubicación y trazado de las líneas de alta tensión, y demás infraestructura, deberán constituirse como servidumbre y conservar los retiros establecidos en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas -RETIE-, tal como se describe el artículo 3.19.1 de la Resolución Nacional 40117 de 2024 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

- 2.** Los predios donde se ubiquen las subestaciones con partes energizadas expuestas, deberán contar con un cerramiento (cercas, pantallas, tabiques o paredes) de tal modo que no se permita el acceso de personal no autorizado; cada entrada debe contar con la señalética respectiva que indique riesgo eléctrico.
- 3.** Las subestaciones deben cumplir con los requisitos descritos en el TÍTULO 22 de la Resolución Nacional 40117 de 2024 -Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas -RETIE- y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.
- 4.** En las subestaciones se prohíben los cruces de canalizaciones de agua, gas natural, aire comprimido, gases industriales y combustibles, excepto las tuberías de extinción de incendios y de refrigeración de los equipos de la subestación.
- 5.** Los retiros asociados a las subestaciones de energía serán los establecidos en la Resolución Nacional 40117 de 2024 -Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas -RETIE- y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan. No obstante, en aquellas situaciones donde estas infraestructuras estén ubicadas en sector residencial, se deben estipular medidas de manejo que mitiguen y minimicen los impactos generados.
- 6.** Las subestaciones de energía podrán localizarse en cualquier clase de suelo y área de actividad, sin embargo, previo a su construcción y operación deberá formularse y adoptarse un proyecto de Implantación en los términos establecidos en el presente acuerdo.
- 7.** Deberán aplicarse las distancias de seguridad en subestaciones exteriores en los términos del artículo 3.22.1 de la Resolución Nacional 40117 de 2024 -Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas -RETIE-, o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.
- 8.** Para subestaciones de mediana tensión, aplicarán las distancias adaptadas de la norma NTC 2050, correspondiente a la segunda actualización contenidos en el artículo 3.22.1 de la Resolución Nacional 40117 de 2024 -Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas -RETIE- y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.
- 9.** Para subestaciones de mediana, alta tensión y extra alta tensión, deben cumplirse las distancias descritas el artículo 3.22.1 de la Resolución Nacional 40117 de 2024 -Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas -RETIE- y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, relacionadas con la

coordinación de aislamiento, así como, el Comité 23 del CIGRE y la norma IEC 60071-2.

10. Como medidas de mitigación basadas en la transición y eficiencia energética, para disminuir la emisión de Gases de Efecto Invernadero -GEI- y en concordancia con el Plan de acción ante el cambio y la variabilidad climática -PAC &VC- y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, para todas las actuaciones urbanísticas, públicas o privadas, se deberán implementar estrategias de uso sostenible de la energía.

Artículo 173. Criterios para el uso de vehículos eléctricos. Para el uso de vehículos eléctricos, aplicarán las disposiciones establecidas por la Ley 1964 de 2019, o la norma que la adicione, modifique o sustituya, en dicho sentido, el Distrito de Medellín, conforme las disposiciones establecidas por la Resolución Nacional 337 de 2026 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, incorporará en la reglamentación específica del presente acuerdo, los requerimientos técnicos y urbanísticos para la implementación de acometidas para recarga de vehículos eléctricos, en desarrollos residenciales y de otros usos, en función de su tamaño y su exigibilidad para las diferentes actuaciones urbanísticas.

En cualquier caso, para la instalación de estaciones de carga, tanto en sitios privados como públicos por parte del prestador del servicio de energía y el usuario, deberá cumplir con los requisitos establecidos en las normas IEC 61851-1, Norma NTC 2050, Resolución 40223 de 2021, RETIE Resolución 40117 de 2024, la Norma Técnica RA8-031 o las demás reglamentaciones que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo. Las normas específicas referentes a las acometidas de electricidad para carga o el repostaje de vehículos eléctricos, no serán aplicables a los proyectos de Vivienda de Interés Social y de Interés Prioritario.

Artículo 174. Criterios generales para la prestación del servicio de gas. El servicio de gas se define como el conjunto de redes, tuberías, accesorios y equipos que integran el servicio hasta el medidor del usuario. Su prestación se regirá por lo establecido en la Resolución CREG N° 059 de 2012 y la normas NTC 3949 de 2022 y 2505 de 2006, o aquellas que las adicionen, modifiquen o sustituyan y por los siguientes criterios:

1. Las estaciones compresoras y regulación de gas, deberán contar con un cerramiento perimetral, con servicios públicos de acueducto y alcantarillado y cumplir con un retiro de 7,00 metros perimetral de la zona del cerramiento, para disminuir los riesgos tecnológicos.

2. La ubicación de estaciones compresoras y de regulación de gas, según la norma NTC 3949 de 2022, deberá contar con separación de redes eléctricas de redes de servicio de acueducto y alcantarillado.
3. Las construcciones en el área de influencia de las estaciones compresoras y de regulación de gas, cumplirán las distancias mínimas establecidas en NTC 3949 de 2002 o aquella que la adicione, modifique o sustituya.
4. Las líneas matrices de instalación de gas deberán cumplir lo exigido por la norma NTC 2505 de 2006 o aquella que la modifique o sustituya.
5. Sobre las servidumbres debidamente constituidas para la tubería de la red de gas, no podrán levantarse edificaciones y ni siembra de árboles.

Artículo 175. Criterios de localización de combustibles derivados del petróleo. Se establecen los siguientes criterios para la localización de: Plantas de abastecimiento de combustibles; Estaciones de Servicio y; Poliductos-Oleoductos.

1. Plantas de abastecimiento de combustibles. Para su localización, diseño, aforo, distancias a linderos, vías públicas, separación de tanques, entre otros, los interesados deberán seguir el procedimiento y los requisitos establecidos en la norma NFPA-30, artículo 2.2.1.1.2.2.3.1 del Decreto Nacional 1073 de 2015 o la norma que lo adicione modifique y sustituya, como medidas para evitar el riesgo de amenazas tecnológicas desencadenadas por eventos socio-naturales (eventos Natech por sus siglas en ingles).

El petróleo, sus derivados y combustibles alternativos, hacen parte del listado de sustancias peligrosas asociadas a accidentes mayores que define el Decreto Nacional 1072 de 2015, por lo que, en caso de que las instalaciones calificadas superen o igualen los umbrales definidos, se debe adoptar el Programa de Prevención de Accidentes Mayores -PPAM- para contribuir a incrementar los niveles de seguridad de estas.

En todo caso, no se podrán iniciar operaciones de las instalaciones de una planta de abastecimiento sin la licencia de funcionamiento otorgada por el Ministerio de Minas y Energía. Para el Distrito de Medellín, además de las consideraciones de la norma nacional, para la localización de las Plantas de abastecimiento de combustibles se deberá dar cumplimiento a las actividades asociadas a los usos del suelo urbano y rural, según las determinaciones del presente acuerdo.

2. Estaciones de servicio. Para su localización, instalación, distancia entre los tanques que almacenan líquidos inflamables y combustibles en las estaciones de servicio, con respecto a los linderos de los predios vecinos, entre otros, los interesados deberán seguir el procedimiento y requisitos establecidos en la norma NFPA-30, artículo 2.2.1.1.2.2.3.42 del Decreto Nacional 1073 de 2015 o la norma que lo adicione modifique y sustituya.

Para el Distrito de Medellín, además de las consideraciones de la norma nacional, la localización de Estaciones de Servicio deberá dar cumplimiento a las actividades asociadas a los usos del suelo urbano y rural, según las determinaciones del presente acuerdo.

En todo caso, la localización de las estaciones de servicio quedará condicionada a los permisos emitidos por la autoridad ambiental competente, de acuerdo con las determinaciones establecidas por el Plan de Manejo Ambiental del Acuífero -PMAA-, los determinantes ambientales, el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos -PSMV- y demás las normas sectoriales que sea aplicables; lo anterior, como medida de mitigación para reducir la contaminación de acuíferos, el recurso suelo y el agua superficial.

3. Infraestructura de transporte de hidrocarburos (Poliductos-Oleoductos). De acuerdo con lo establecido por el artículo 2.2.1.1.2.2.3.88 del Decreto Nacional 1073 de 2015, la actividad de transporte de combustibles de derivados del petróleo por poliducto se regirá por el reglamento de transporte que expida el Ministerio de Minas y Energía, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Sobre los retiros de seguridad para este tipo de ductos, se aplicarán las disposiciones de la Ley 1274 de 2009, Código Nacional de Petróleos, o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituya. Cada empresa encargada del transporte de material combustible por ductos determinará el ancho de la servidumbre de acuerdo con el diámetro de la tubería, presentándose franjas de derecho de vía.

Sobre la franja de terreno que constituye el derecho de vía, sólo se permitirán las actividades relacionadas con la construcción, mantenimiento y operación de la infraestructura de transporte de hidrocarburos. Se prohíbe sobre el derecho de vía la siembra de árboles o cultivos de raíz profunda y/o permanente, así como la construcción de edificaciones temporales y/o permanentes que no guarden relación con las actividades necesarias para el transporte de hidrocarburos.

La infraestructura de transporte de hidrocarburos líquidos en el Distrito de Medellín se encuentra conformada por el Poliducto Medellín Cartago, el poliducto Sebastopol Medellín y la Estación Medellín.

La localización de la infraestructura futura y las actividades asociadas al transporte de hidrocarburos en los diferentes suelos del Distrito se registrará por lo establecido en las licencias y autorizaciones ambientales debidamente otorgadas por las autoridades competentes en la materia.

Parágrafo. La información cartográfica del transporte de Hidrocarburos es de carácter confidencial y restringida. No obstante, previa autorización del CENIT, los derechos de vía se incluyen en el mapa 19, denominado “Subsistema de Servicios Públicos No Domiciliarios”, protocolizado con el presente acuerdo; esta información debe ser reconocida por los Curadores Urbanos al momento de expedir licencias urbanísticas, además de tener cuenta los criterios establecidos en el presente artículo. En caso de que el curador requiera información adicional, podrá consultarla ante el Departamento Administrativo de Planeación del Distrito.

Artículo 176. Esquemas diferenciales de prestación de los Servicios Públicos de acueducto, alcantarillado, aseo, energía, y otras medidas para suministrar el mínimo vital. El Distrito Especial de Medellín incorpora en el presente plan y en sus instrumentos de planificación complementaria, los esquemas diferenciales para los servicios de acueducto, alcantarillado y aseo, como una estrategia de abastecimiento transitoria mientras se establece una solución definitiva que oriente a la regularización de los polígonos en tratamiento urbanístico de Mejoramiento Integral -MI-, en zonas con condición de riesgo y/o condición de amenaza que hayan sido objeto o sean susceptibles de regularización urbanística y en procesos de ocupación informal en borde urbano rural.

La implementación de la estrategia de esquemas diferenciales de prestación de los servicios públicos en el Distrito de Medellín estará regida por las determinaciones del Título 7 “Esquemas diferenciales para la prestación de los servicios de acueducto, alcantarillado y aseo” del Decreto Nacional 1077 de 2015 y los lineamientos para garantizar el mínimo vital de acueducto y alcantarillado del Decreto Nacional 776 de 2025 o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

El fortalecimiento del sistema de saneamiento básico rural se constituye en una medida de adaptación basada en gobernanza frente al cambio climático, de acuerdo con el Plan de acción ante el cambio y la variabilidad climática -PAC &VC-, por lo que, las acciones de prestación diferenciada en suelo rural

aplican tanto para centros poblados, asentamientos y población de vivienda rural dispersa.

Para la prestación por esquema diferencial del servicio de energía, en áreas o zonas especiales, el Distrito de Medellín acoge las disposiciones del Decreto Nacional 1073 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, sin perjuicio del desarrollo de los esquemas diferenciales que regule la Comisión de Regulación de Energía y Gas.

Parágrafo 1. En ningún caso se podrá aplicar esquemas diferenciales en suelos de protección de los que trata el artículo 35 de la Ley 388 de 1997, a excepción de retiros quebradas, en los términos del artículo 168 del presente acuerdo.

Parágrafo 2. En cumplimiento a lo establecido por el Decreto Nacional 776 de 2025, el Distrito de Medellín articulará en sus planes de desarrollo las estrategias, metas y necesidades presupuestales para garantizar el programa de mínimo vital de acueducto y alcantarillado, así como el desarrollo de esquemas diferenciales, utilizando para ello las herramientas técnicas, presupuestales y los convenios vigentes con las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.

Artículo 177. Criterios de servicios públicos en tratamiento de Conservación Patrimonial. Para las áreas comprendidas dentro de los tratamientos de Conservación, con vocación de protección patrimonial, se establecen los siguientes criterios para la instalación de servicios públicos:

1. Aseo. Disponer de cajas estacionarias y canastillas en su área de influencia para evitar la creación de puntos críticos en estos lugares.

2. Telecomunicaciones.

2.1. Las intervenciones enfocadas a la instalación de infraestructura de telecomunicaciones en sectores condicionados por la presencia de bienes de interés cultural, deberán atender principios que garanticen la adecuada articulación de los elementos en el entorno patrimonial, a partir del empleo de criterios de mimetización, camuflaje y compartición de infraestructura.

2.2. Dado el impacto visual que generan las infraestructuras de telecomunicaciones, en el caso de las antenas no podrán ser implantadas en primeros pisos y en fachadas, en caso de ser necesario, su instalación deberá priorizarse en las cubiertas y/o azoteas de pisos altos a partir del empleo de criterios de mimetización, camuflaje y compartición de infraestructura.

2.3. Las estructuras de telecomunicaciones que se encuentren en desuso u obsoletas, deberán ser retiradas, en caso de que sean necesarias para dar continuidad al servicio, deberán ser reemplazadas por elementos acordes al entorno del polígono patrimonial, guardando proporción por tamaño, forma y materiales.

2.4. En el espacio público de los polígonos patrimoniales, se deberá gestionar por parte del distrito y las empresas prestadoras, el soterramiento de las redes de telecomunicación y fibra óptica, para minimizar el impacto visual en estas zonas.

2.5. Las antenas de telecomunicaciones dispuestas en cerros tutelares y en entornos considerados con nivel paisajístico y cultural y que no presten servicio, se propende por la reubicación o en caso de que sigan operando es necesario que las empresas de telecomunicaciones las reemplacen por elementos que cumplan con los criterios de mimetización, camuflaje y compartición de infraestructura.

3. Para la instalación y adecuación de redes y medidores del servicio de energía, con el fin de proteger los bienes patrimoniales y potenciar alternativas que permitan los procesos de optimización y adecuación de las infraestructuras en estas zonas, se deberán tener en cuenta los siguientes lineamientos:

3.1. Soterrar las redes de baja tensión de los polígonos patrimoniales y en su zona de influencia.

3.2. Instalar alumbrado ornamental en los espacios públicos y bienes muebles e inmuebles patrimoniales para potenciar los recorridos con enfoque turístico. Su diseño deberá cumplir criterios de eficiencia energética, control de deslumbramiento y limitación de la contaminación lumínica, garantizando la adecuada integración con el entorno urbano y el respeto por las condiciones patrimoniales.

3.3. En los polígonos patrimoniales la conexión de las acometidas a las viviendas del servicio de energía, gas y telecomunicaciones no podrán ser visibles, en caso de contar con limitaciones técnicas para dicha instalación se debe solicitar autorización, para instalarse en la fachada en gabinetes empotrados en el muro en materiales que permitan acondicionar el color de la fachada.

3.4. En caso de que estas zonas sean objeto de peatonalización o semi peatonalización, el proyecto debe incluir un ítem relacionado con el soterramiento de las redes áreas.

Artículo 178. Criterios de servicios públicos para construcciones sostenibles. En el marco de la aplicación de la Política Pública de Construcción Sostenible de Área Metropolitana del Valle de Aburrá, en temas de servicios públicos en la gestión de agua, residuos y energía, el Distrito de Medellín deberá implementar estrategias de construcción sostenible en los elementos de servicios públicos, como medida de adaptación basada en infraestructura y de mitigación basada en transición y eficiencia energética, conforme las determinantes ambientales y metropolitanas y lo establecido por la Resolución Nacional 194 de 2025, o la norma que lo adicione, modifica o sustituya.

Se establecen los siguientes criterios de servicios públicos para construcciones sostenibles:

- 1.** De acuerdo con la implementación de la Ley 373 de 1997- Programa para el Uso Eficiente y Ahorro del Agua -PUEAA-, en las construcciones y/o edificios de actividad comercial, residencial, servicios o institucional, se deben fortalecer los sistemas de gestión del agua, relacionado con el aprovechamiento de aguas lluvias, subterráneas y aguas residuales para actividades no relacionadas con consumo humano (lavado de fachadas y andenes, riego de jardines y unidades sanitarias).
- 2.** Las aguas captadas de origen pluvial, subterráneas o aguas residuales para un uso específico, deben contar con un sistema de tratamiento acorde a la necesidad del usuario.
- 3.** Todas las construcciones deben contar con dispositivos de ahorro y uso eficiente del agua, en unidades sanitarias y cocinas.
- 4.** De acuerdo con lo descrito en la Política de Construcción Sostenible del Área Metropolitana del Valle de Aburrá -AMVA- y con el fin de contribuir a mitigar la huella de carbono y reducir los consumos de energía eléctrica del sistema convencional, deberá propenderse por el uso de procesos de cogeneración de energías renovables y alternativas como la energía fotovoltaica sin conexión a la red pública, aprovechando las áreas de los techos de las edificaciones.

5. Las construcciones y/o edificios, deberán proveer espacios para la separación en la fuente de los residuos de características orgánicas, aprovechables e inservibles, según la actividad económica o residencial.
6. En el caso de los residuos orgánicos, la gestión está orientada a la implementación de rutas selectivas o aprovechamiento para cuidado e intervención de jardines y zonas verdes aledañas a la construcción, previo tratamiento mediante pilas.

Artículo 179. Criterios específicos para la localización y manejo del servicio de Telecomunicaciones. Para la localización de infraestructuras de telecomunicaciones -TICS- y sus componentes en el Distrito de Medellín, así como para las actividades de despliegue de redes de infraestructura de telecomunicaciones, el cumplimiento de las categorías de accesibilidad y límites máximos de exposición, se deberán tener en cuenta, además de las determinaciones establecidas por la Resolución Nacional 4423 de 2014 de la Comisión Nacional Reguladora de Comunicaciones -CRC-, el artículo 3 de la Resolución CRC 4262 de 2013 -Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL- las reglamentaciones de la Agencia Nacional del Espectro y lo establecido por los artículos 2.2.2.5.4 y 2.2.2.5.5 del Decreto Nacional 1078 de 2015 o las demás normas que adicionen, modifiquen o sustituyan las citadas, los siguientes criterios:

1. La definición de alturas de la infraestructura y redes de telecomunicaciones, deberá llevarse a cabo con sujeción a lo previsto en los reglamentos aeronáuticos de la Aeronáutica Civil, y/o autoridades encargadas de vigilar la aeronavegación del país.
2. Cuando se trate de la infraestructura y redes de telecomunicaciones instalada en predios urbanizables no urbanizados, o asentamientos humanos que están en proceso de legalización, y las cuales cuenten con viabilidad por parte del Distrito Especial de Medellín, perderán su vigencia en el momento que quede en firme la licencia de urbanismo o la resolución de legalización respectivamente, por lo que deberán acogerse a lo establecido en el presente acuerdo. En el entretanto se pueden autorizar infraestructuras temporales, con el objeto de garantizar la prestación del servicio.
3. Cuando se trate de la infraestructura y redes de telecomunicaciones instalada en suelos de expansión urbana, estas deben ajustarse y relocarse conforme se desarrolle las unidades de actuación del plan parcial, cumpliendo con las normas de campo electromagnético, alturas y mimetización descritas en el Decreto Nacional 1078 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

4. La instalación de antenas y demás infraestructura de Telecomunicaciones, deberá dar cumplimiento a las actividades asociadas a los usos del suelo urbano y rural, según las determinaciones del presente acuerdo y las normas específicas o complementarias que para tales efectos expida el Distrito de Medellín. En áreas constitutivas del Espacio Público, se deberá tramitar la correspondiente licencia de intervención del Espacio Público referida en el artículo 2.2.6.1.1.13 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 180. Criterios específicos para la localización y manejo del servicio de Alumbrado público. Para la prestación del servicio público no domiciliario de alumbrado público en el Distrito de Medellín, se deberán tener en cuenta los siguientes criterios:

1. Para la iluminación de vías de comunicación, según la jerarquía vial del distrito, así como para la iluminación de parques, plazas, senderos peatonales e instalaciones deportivas, equipamientos colectivos y otros, se deberá dar cumplimiento a los parámetros técnicos establecidos en el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público -RETILAP- vigente, en cuanto a niveles de luminancia, uniformidad, control de deslumbramiento y eficiencia energética, tipo de luminarias, disposición, tecnologías a implementar, alturas de montaje, espaciamiento y distribución fotométrica, entre otros, asegurando condiciones adecuadas de visibilidad y seguridad vial.

El diseño deberá diferenciar entre iluminación funcional, ambiental y ornamental, e incorporar criterios que aseguren la visibilidad continua de los recorridos, la eliminación de zonas de penumbra y condiciones de confort visual y seguridad para los usuarios.

2. El distrito propenderá por la instalación de luminarias que incluyan nuevas tecnologías, nuevas fuentes de alimentación eléctrica, tecnologías de la información y comunicaciones que permitan una operación eficiente y detección de fallas, medición de consumo, georreferenciación, atenuación lumínica, interoperabilidad y ciberseguridad y telegestión que permitan el monitoreo remoto, entre otros.

3. Se excluyen del servicio de alumbrado público la iluminación de carreteras que no se encuentren a cargo del Distrito, con excepción de aquellos entes territoriales que presten el servicio de alumbrado público en corredores viales nacionales o departamentales. Su extensión a corredores viales de carácter nacional o departamental, deberá realizarse mediante instrumentos de

coordinación o convenios interadministrativos, especialmente en zonas de interfaz urbana, garantizando la coherencia funcional del sistema.

4. El Distrito debe garantizar la continuidad y calidad en la prestación del servicio de alumbrado público, así como los niveles de cobertura adecuados. De igual forma, debe formular e implementar programas de mantenimiento preventivo y predictivo que aseguren la operación eficiente.

5. El sistema de alumbrado público definirá su plan de expansión armonizado con los planes de expansión de otros servicios. Dicho plan deberá incorporar proyecciones de crecimiento urbano, análisis de demanda futura y coordinación con redes de servicios públicos, asegurando la disponibilidad de infraestructura asociada y cumpliendo con las normas RETIE, Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público -RETILAP-.

CAPÍTULO 5. SUBSISTEMA DE MOVILIDAD.

SECCIÓN 1. Definición y Clasificación.

Artículo 181. Definición del subsistema de movilidad. Se entiende por movilidad el conjunto de desplazamientos de personas y mercancías, que se producen en un entorno físico. Estos desplazamientos son realizados en diferentes modos o sistemas de transporte como el automóvil, el transporte público, la caminata, bicicleta y demás medios no motorizados, con el objetivo de salvar la distancia que separa a los individuos de los sitios para la satisfacción de sus necesidades. El presente plan de ordenamiento pretende mejorar las condiciones de accesibilidad en todo el territorio a través del fortalecimiento de los medios de transporte, en el siguiente orden de prioridad: 1) Las personas, 2) La bicicleta y demás modos no motorizados, 3) el transporte masivo y colectivo de pasajeros, 4) el transporte de carga y 5) el transporte privado.

Con el fin de alcanzar los objetivos estratégicos en materia de movilidad, el presente plan y sus instrumentos complementarios, concretarán parámetros para la planificación y diseño urbanístico favorable a la movilidad sostenible e incluyente, que privilegie los modos no motorizados, la responsable mezcla de usos del suelo, la proximidad de servicios en nuevos procesos de urbanización y una regulación responsable del uso del automóvil en la ciudad.

Las actuaciones que desarrolla el presente acuerdo en torno a la movilidad sostenible, buscan influir en la reducción de la contaminación del aire, el consumo excesivo de energía, los efectos sobre la salud de la población o la saturación de las vías de circulación, ya sea a través de prácticas de movilidad

responsable por parte de personas (desplazarse a pie, en bicicleta y en transporte público y hacer uso racional del vehículo privado siempre que sea posible); o mediante el desarrollo de tecnologías que amplíen las opciones de movilidad sostenible por parte de las empresas; o a partir de decisiones de los agentes públicos y privados para sensibilizar a la población y promover dichas prácticas.

Parágrafo 1. En el corto plazo definido en el presente acuerdo, la Administración Distrital formulará y adoptará el Plan Integral de Movilidad Sostenible que complemente los lineamientos de la Ley 1083 del 31 de julio de 2006. Este plan desarrollará, a escala de detalle de comuna, corregimiento, barrio y vereda, los planteamientos del Plan Maestro de Movilidad del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, actualizará el Plan Vial y acogerá las disposiciones del presente acuerdo.

Parágrafo 2. Los proyectos de movilidad y espacio público que al momento de la aprobación del presente acuerdo, se encuentren diseñados o en proceso de diseño por parte de la Administración Distrital y sus entidades descentralizadas, tendrán hasta tres años para iniciar la obra física con los diseños fundamentados en el régimen urbanístico anterior. Si al cabo de dicho periodo no se han iniciado las obras, deberán realizarse nuevos diseños bajo las disposiciones del presente Plan.

Artículo 182. Clasificación del Subsistema de Movilidad. Los elementos del Subsistema de movilidad se clasifican en las siguientes categorías:

1. Sistemas Articuladores de la Movilidad.
2. Sistema de Transporte.
3. Sistema de Gestión y Control del Tránsito y Transporte.

Ver mapas denominados: 20 “Subsistema de Movilidad”; 21 “Jerarquización Vial”; 22 “Transporte Público colectivo / masivo” y mapa 23 “Movilidad no motorizada” que se protocolizan con el presente acuerdo.

Estos elementos se clasifican de acuerdo con la siguiente tabla:

Sistema de Movilidad	Orden / Nivel				
	Primer Orden / General		Segundo Orden / Local		
	Metropolitano o /Nacional	Ciudad	Zonal/Corregimental	Barrial/Veredal	Vecinal
Categoría 1 - SISTEMAS ARTICULADORES DE LA MOVILIDAD					
Movilidad No Motorizada					

Sistema de Movilidad	Orden / Nivel				
	Primer Orden / General			Segundo Orden / Local	
	Metropolitano o /Nacional	Ciudad	Zonal/Corregimental	Barrial/Veredal	Vecinal
Peatones					
Andenes				X	
Vías Peatonales Dedicadas		X			
Vías de Tráfico Calmado		X			
Caminos y servidumbres			X		
Vías Pecuarias				X	
Infraestructuras complementarias				X	
Bicicletas					
Ciclorrutas Segregadas		X			
Ciclorrutas Compartidas		X			
Infraestructuras complementarias		X			
Movilidad Motorizada					
Vías Férreas	X				
Vías Nacionales	X				
Primer orden	X				
Segundo orden	X				
Tercer orden	X				
Vías Urbanas					
Autopistas Urbanas	X				
Vías arterias		X			
Vías colectoras			X		
Vías de servicio				X	
Vías Privadas					
Moto vías		X			
Vías Rurales					
Primarias			X		
Secundarias				X	
Terciarias					X
Componentes de la sección vial					
Calzada Vehicular					X
Carril de circulación vehicular					X
Retornos					X
Accesos y Salidas vehiculares					X

Sistema de Movilidad	Orden / Nivel				
	Primer Orden / General			Segundo Orden / Local	
	Metropolitano o /Nacional	Ciudad	Zonal/Corregimental	Barrial/Veredal	Vecinal
Vías de servicio Paralelas					X
Andén					X
Ciclorruta					X
Zona y Áreas Verdes					X
Separador					X
Sobreanchos; Bahías					X
Antejardín					X
Infraestructuras Asociadas al vehículo automotor					
Parqueaderos públicos y privados o abiertos al público		X			
Parqueaderos en vía pública		X			
Túneles urbanos y rurales		X			
Acopios de transporte Público Individual		X			
Carril de Alta ocupación		X			
Corredores Verdes		X			
Corredores Rurales		X			
Categoría 2- SISTEMA DE TRANSPORTE					
Transporte Terrestre					
Transporte de pasajeros					
Transporte Público Individual		X			
Transporte Terrestre Automotor especial		X			
Transporte público Colectivo / Masivo de Pasajeros		X			
Corredores de Transporte Masivo		X			
Corredores de Transporte Público Colectivo		X			
Equipamientos	X	X			
Amoblamiento de transporte		X		X	X
Transporte de carga		X			
Corredores de Transporte de Carga		X			
Zonas de Actividad Logística		X			

Sistema de Movilidad	Orden / Nivel				
	Primer Orden / General			Segundo Orden / Local	
	Metropolitano /Nacional	Ciudad	Zonal/Corregimental	Barrial/Veredal	Vecinal
Zonas y corredores de cargue y descargue		X			
Equipamientos		X			
Transporte Aéreo		X			
Transporte Por Cables		X			
Conectividad Regional	X				
Categoría 3 - SISTEMA DE GESTIÓN Y CONTROL DEL TRÁNSITO Y TRANSPORTE					
Seguridad Vial y Señalización	X				
Políticas y Acciones para la Gestión del tránsito y el transporte	X				

SECCIÓN 2. Categorías del Subsistema.

Artículo 183. Sistemas articuladores de movilidad. Los sistemas articuladores de la movilidad corresponden a las diferentes redes destinadas a la movilización y circulación de personas, vehículos y aeronaves que permiten el desarrollo de las actividades diarias en condiciones de equidad para la ciudadanía. Hacen parte de este sistema los elementos para la movilidad no motorizada, para el transporte público masivo, colectivo, individual y especial, para los vehículos y aeronaves de uso privado o público y para el transporte de carga.

Parágrafo. En el corto plazo del presente acuerdo, la Administración Distrital reglamentará los casos y situaciones en los cuales debe presentarse el estudio de movilidad o accesibilidad, el contenido de los mismos, las obligaciones de mitigación de impactos y las sanciones por el incumplimiento de dichas disposiciones. En todo caso, se dará aplicación a lo establecido en la Norma Nacional, para el otorgamiento de las licencias de construcción en proyectos de gran superficie que impacten en la movilidad.

Artículo 184. Movilidad no motorizada. Las disposiciones de manejo del subsistema de movilidad, se fundamentarán en la concepción integral y equilibrada del espacio público como elemento articulador de las relaciones funcionales tanto vehiculares como peatonales y ambientales, de forma que se responda a las necesidades primarias de circulación con adecuada valoración del espacio público resultante y las calidades ambientales y paisajísticas. Son elementos de este componente, los siguientes:

1. Peatones. El peatón se constituye en la prioridad de la movilidad del presente acuerdo. Con la consolidación de la red peatonal se aportará a la articulación y el equilibrio espacial y funcional del territorio y se constituirá un sistema básico de comunicación continuo y jerarquizado, que permitirá la conexión de todo el territorio sin requerir otro medio de transporte. Está conformada por todos los ejes viales de uso peatonal o mixto y se compone de las siguientes subcategorías:

1.1. Andén. También denominado acera, es la franja longitudinal ubicada a los costados de la vía, destinada exclusivamente a la circulación de peatones. Es uno de los elementos de la sección vial. Se compone de:

1.1.1. Franja de amoblamiento y/o zona verde: corresponde al área lineal donde se ubica la arborización, amoblamiento, señalización vertical, semaforización y los elementos de infraestructura de servicios públicos, seguridad y tránsito, siempre y cuando la sección de la franja lo permita.

1.1.2. Franja de circulación peatonal: comprende la franja de circulación principal entendida como la peatonal continua y con todos los componentes para la accesibilidad de los peatones, incluyendo las personas en situación de discapacidad y la franja de acceso a predios para vincularlos desde el andén principal, cuando existen desniveles entre ellos. Solo en casos excepcionales se podrá permitir el uso de este espacio en conjunto para la movilidad de bicicleta, garantizando la señalización horizontal y vertical que indique al ciclista la disminución de la velocidad y la prelación del peatón en esta franja.

1.2. Vías peatonales dedicadas. Corresponde a una senda o camino concebido exclusivamente para la circulación peatonal dentro de los parques, plazas, zonas verdes o secciones de vía urbanas y rurales donde sólo será permitida la circulación de peatones, personas en situación de discapacidad y excepcionalmente vehículos no motorizados, cumpliendo con las medidas adecuadas de señalización y prevención de accidentalidad. Hacen parte de esta subcategoría, las calles peatonales, las calles en escaleras, los senderos y las escaleras mecánicas en sitios públicos.

1.3. Vías de Tráfico Calmado. Son todas aquellas vías en las cuales las personas pueden mezclarse de manera segura con modos motorizados y no motorizados, mediando para ello una señalización e infraestructura adecuada que indique la presencia de peatones y personas en situación de discapacidad en la calzada; así como de elementos físicos o tecnológicos, que eviten que los vehículos transiten a más de 30 km/h. Dentro de esta clasificación se

encuentran las vías compartidas o de uso compartido y vías denominadas zonas 30 (tránsito menor a 30 km/h).

1.4. Caminos y Servidumbres. Corresponden a los caminos de comunicación que facilitan la movilidad animal y peatonal en el suelo rural. Su construcción y manejo seguirá los criterios definidos para las vías peatonales dedicadas en suelo rural. Estos proyectos solo se autorizarán donde la clasificación y el uso del suelo lo permitan y bajo las condiciones establecidas en la norma general del presente acuerdo.

1.5. Vías Pecuarias. Son corredores viales principalmente destinados al tránsito de todo tipo de semovientes en el suelo rural. Estos proyectos solo se autorizarán donde la clasificación y el uso del suelo lo permitan y bajo las condiciones establecidas en la norma general del presente acuerdo.

1.6. Infraestructuras complementarias al peatón: Pasos peatonales (puentes peatonales, deprimidos peatonales y pasos a nivel). Estas infraestructuras se hacen para salvar el paso o cruce de los peatones; personas en situación de discapacidad y vehículos no motorizados con las vías de alto tráfico vehicular o cuerpos de agua.

2. Bicicletas: Vehículo no motorizado de dos o más ruedas en línea que se desplaza por el esfuerzo de su conductor accionando por medio de pedales. El sistema para bicicletas comprende la red de vías y carriles para bicicletas privadas y públicas como medio de transporte alternativo y los vehículos no motorizados, cicloparqueaderos y otras infraestructuras de apoyo a este tipo de movilidad. Las ciclorrutas podrán estar dentro o fuera de la sección vial o de la calzada.

La infraestructura para el uso extensivo de la bicicleta privada y/o pública, será un medio individual alternativo de transporte a nivel distrital. Estos proyectos solo se autorizarán donde la clasificación y el uso del suelo lo permitan y bajo las condiciones establecidas en la norma general del presente acuerdo.

La infraestructura para este tipo de transporte se clasifica en:

2.1. Ciclorrutas Segregadas. Las ciclorrutas segregadas ofrecerán una solución segura para el ciclista separándolo del tráfico motorizado. Pueden ser de dos tipos:

2.1.1. De segregación física haciendo uso de la calzada vehicular, pero separado de tráfico motorizado por medio de boyas, balizas, estoperoles y/o señalización horizontal y vertical según se establezca.

2.1.2. De segregación con vía exclusiva, sin usar la vía vehicular, los cuales podrán generarse en todo tipo de vía cuya velocidad de circulación permitida sea mayor a 30 km/h.

Su implementación estará supeditada a un estudio que analice los impactos en la movilidad y establezca la forma adecuada de mitigar integralmente los mismos en el tramo o zona propuesta.

2.2. Ciclorrutas Compartidas. Espacios donde la bicicleta y el vehículo comparten el ancho de la calzada haciendo uso de la señalización vertical y horizontal. Podrán generarse preferentemente en vías de servicio y excepcionalmente en vías arterias y colectoras con velocidades medias reales de circulación iguales o inferiores a 30 km/h en periodo pico am/pm. Su implementación estará supeditada a un estudio realizado por el ente interesado, que analice los impactos en la movilidad y establezca la forma adecuada de mitigarlos integralmente en el tramo o zona propuesta.

2.3. Infraestructuras complementarias a la bicicleta. Se consideran las siguientes:

2.3.1. Cicloparqueaderos. Son los lugares destinados al estacionamiento de bicicletas.

2.3.2. Ciclorrutas asistidas/Ascensores para bicicletas. Consisten en sistemas mecánicos de asistencia al ciclista en el ascenso de pendientes pronunciadas, que estarán adosados a la ciclorruta o a la calzada. La Administración Distrital estudiará en el marco del Plan Integral de Movilidad Sostenible, la implementación de este tipo de sistemas a fin de incentivar el uso de medios no motorizados en todo el Distrito y en especial en las zonas de alta pendiente.

Artículo 185. Elementos para la articulación del transporte público colectivo y masivo al transporte en bicicletas. Consisten en las adecuaciones para el acceso y complementos en los buses, trenes, cables, tranvías y/u otros, que hacen parte del sistema de transporte de pasajeros, permitiendo la implementación del uso de la bicicleta en el mismo, en aras de incentivar la multimodalidad en los modos de transporte del Distrito y el Área Metropolitana.

Parágrafo. La Administración Distrital, adelantará las gestiones ante el Ministerio de Transporte a efectos de lograr la armonización normativa que permita la circulación de bicicletas eléctricas de pedaleo asistido y de actualizar la definición descrita en el Ley 769 de 2002 -Código Nacional de

Tránsito Terrestre- para Bicicletas, además de la reglamentación para la implementación de vías de tráfico calmado.

Artículo 186. Movilidad motorizada. Comprende el tren y tranvía, metro, cables, buses, camiones, automóviles y motos, que cumplen su función en la movilidad mediante alguna de las siguientes infraestructuras. Ver mapa 21 “Jerarquización Vial”.

1. Vías Férreas. Comprende la vía y los elementos asociados al tránsito de vehículos sobre rieles (trenes) con prelación sobre las demás vías, a excepción del Metro. En Medellín estos elementos se encuentran asociados con las líneas A, B y C del Sistema Metro y comprende además los tranvías, la red ferroviaria nacional y el proyecto del Sistema Férreo Multipropósito, que incluye el Tren Suburbano o de Cercanías.

2. Vías Nacionales. Se clasifican en vías de primer, segundo y tercer orden, que se homologan con las establecidas en el artículo 10 del Decreto Nacional 2770 de 1953, como de primera, segunda y tercera categoría, respectivamente. Los retiros a estas vías serán los establecidos en la Ley 1228 de 2008 o la norma que la modifique o sustituya.

3. Vías Urbanas. Son las vías para el transporte público, privado o de carga, que en sus diferentes categorizaciones se encuentran adscritas al perímetro urbano del Distrito. Los elementos de esta red son:

a. Autopistas Urbanas o Vías de Travesía-VT. Son las vías que permiten la circulación de flujos regionales de larga distancia, así como metropolitanos de larga o mediana distancia. Estas vías apoyan las vías arterias de la ciudad, razón por la cual, en algunos casos, se unirán en una sola calzada o tendrán conectividad con las mismas mediante entradas y salidas directas o intersecciones en desnivel, con control de velocidades mínimas y máximas por carril. En función de las características y especificaciones en su diseño geométrico y de acuerdo con las necesidades de operación de la vía, estas vías podrían ajustar su velocidad máxima permitida que no sobrepasará aquella admitida por el Código Nacional de Tránsito Terrestre o la norma que complemente, modifique o sustituya, siempre y cuando se cuente con estudios técnicos que lo viabilicen para mejorar los niveles de servicio y de operación.

b. Vías Arterias. Son vías del sistema vial urbano con prelación sobre las demás vías con respecto a la circulación de tránsito, exceptuando la vía férrea y la autopista. Su función principal es movilizar el flujo vehicular de largo recorrido dentro del área urbana, uniendo entre sí las diferentes zonas de la ciudad. El sistema vial arterial para la ciudad de Medellín, estará conformado

por el anillo bidireccional del centro, un sistema de vías en dirección norte-sur principalmente asociado al sistema vial metropolitano y un sistema de vías en dirección oriente-occidente, que cruza a desnivel sobre el sistema vial del Río Medellín (Aburrá).

c. Vías Colectoras. Conjunto de vías que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema arterial hasta diferentes sectores urbanos, en forma directa o con intervención complementaria de las vías de servicio. Generalmente unen vías arterias entre sí, y deben atender volúmenes de tránsito moderados, incluyendo el transporte público colectivo. Estas se homologan a las vías secundarias a que se refiere el artículo 105 de la Ley 769 de 2002 Código Nacional de Tránsito Terrestre.

d. Vías de servicio. Conjunto de vías vehiculares cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes, disminuyendo la importancia de la función de movilidad. Para este sistema de vías deberá restringirse el transporte público y de carga y la velocidad permitida estará condicionada al desarrollo de las actividades y flujos peatonales existentes. Pertenecen a este sistema todas las demás vías vehiculares de la ciudad no incluidas en las clasificaciones anteriores. Estas se homologan a las vías ordinarias y locales a que se refiere el artículo 105 de la Ley 769 de 2002 Código Nacional de Tránsito Terrestre.

e. Vías Privadas. Conjunto de vías vehiculares ubicadas al interior de las propiedades, cuya función principal es facilitar el acceso desde el sistema vial Distrital.

f. Motovías. En esta categoría se agrupan las vías exclusivas, unidireccionales o bidireccionales, separadas del tráfico mediante elementos físicos y/o de señalización, para el uso de vehículos motorizados de dos o tres ruedas. Su implementación en el territorio dependerá de la regulación que expida el Gobierno Nacional. En cualquier caso, las intervenciones de generación de estas infraestructuras, deberá permitir la mezcla por tramos con otros medios de transporte.

4. Vías rurales. Son las vías que, en sus diferentes categorizaciones, ya sea para transporte público o privado y de carga, se encuentran adscritas dentro de la zona rural del Distrito y que no hacen parte de la red Vial Nacional. Los elementos de esta red son:

a) Vías Primarias Rurales. Son las vías que comunican la cabecera de los corregimientos con las respectivas veredas, así como las veredas entre sí, en

uno o más corregimientos; adicionalmente pueden formar parte de anillos veredales y vías que comunican con los centros poblados.

b) Vías Secundarias Rurales. Son las que permiten el acceso directo a las veredas desde las vías primarias y las interconexiones principales entre estas.

c) Vías Terciarias Rurales. Son las que sirven de acceso a partir de la red primaria o secundaria, a uno o varios predios teniendo un alcance limitado.

Parágrafo 1. El listado de los elementos estructurantes de la red vial urbana y Rural se presenta en el anexo 5 del presente acuerdo, denominado “Listado y clasificación de los elementos del Subsistema de Movilidad”.

Parágrafo 2. Con el fin de reducir alto índice de incidentes con vehículos motorizados de dos y tres ruedas, se estudiará la posible segregación de carriles para su circulación en las vías de mayor impacto, en el marco del Plan Integral de Movilidad Sostenible.

Parágrafo 3. En el marco del Plan Integral de Movilidad Sostenible se analizará a nivel de prefactibilidad, la conexión férrea de la ciudad en el sentido oriente - occidente y viceversa, adicional a la planteada por el sistema férreo multipropósito en el sentido norte - sur y viceversa para la conexión con el centro del país y el Puerto de Urabá.

Parágrafo 4. En vías de cualquier jerarquía podrán incluirse corredores exclusivos para el transporte público tipo Bus de Tránsito Rápido -BRT-.

Parágrafo 5. En el marco del Plan Integral de Movilidad Sostenible se analizará a nivel de prefactibilidad la implementación de un sistema de transporte colectivo eléctrico exclusivo para la movilidad de pasajeros en el centro de la ciudad, con el fin de descongestionar y contribuir a la disminución de los niveles de contaminación.

Artículo 187. Componentes de la sección vial. Serán componentes de la sección vial la calzada, el andén, la ciclorruta, la zona verde, el separador, la bahía, el carril de transición, el sobreancho y el antejardín. Los andenes y ciclorrutas se definen en el artículo 184 del presente acuerdo; los demás componentes, se definen a continuación:

1. Calzada. Constituye la zona de circulación vehicular, de transporte de carga y pasajeros, cuyo ancho y características serán variables según la jerarquía y tipología de la vía; podrán poseer o no, además de los carriles para el tráfico

mixto de vehículos, carriles separados para el transporte de pasajeros. La calzada puede conformarse con uno o varios de los siguientes componentes:

a. Peatonal. Área destinada a circulación de peatones, incluyendo a las personas en situación de discapacidad.

b. Ciclorruta. Área destinada a circulación de bicicletas.

c. Vehicular. Área destinada a circulación de vehículos.

d. Mixta. Son aquellas vías de tráfico calmado y ciclorrutas compartidas.

1.1. En la calzada, pueden presentarse los siguientes tipos de infraestructuras para la circulación vehicular:

a. Carril de circulación: Es la parte de la calzada destinada al tránsito de una sola fila de vehículos.

b. Retornos: Es la sección de calzada adaptada geométricamente para realizar maniobras de retorno de vehículos, asociada generalmente a vías que por condiciones topográficas o de conformación del sector, no presentan continuidad inmediata o futura.

c. Accesos y salidas vehiculares: Es la estructura de circulación vehicular que conecta la calzada en forma directa o indirecta con las edificaciones a lado y lado de la sección vial.

d. Vías de Servicio Paralelas: Vías paralelas a autopistas, arterias o de primer orden nacional, necesarias para evitar la interferencia en los flujos principales sobre dichas vías de alta jerarquía.

2. Zona y área verde. Corresponde a la zona dentro de la sección vial destinada a la mitigación de los efectos de la emisión de gases contaminantes provenientes de vehículos automotores, además del ruido producido por los mismos y las actividades humanas. Estará engramada o con especies vegetales de piso y podrán estar en

a. Contenedores corridos para zonas verdes continuas ubicadas en zonas residenciales.

b. Contenedores discontinuos para fracciones de zonas verdes ubicadas en corredores comerciales o de uso mixto, principalmente.

Adicionalmente, de este componente hacen parte otras áreas verdes del Subsistema de Movilidad, tales como las asociadas a las glorietas, separadores, lazos u “orejas”, vías parque y las áreas cedidas en el marco de los proyectos viales y que se encuentran actualmente como zonas verdes.

3. Separador. Corresponde al espacio estrecho y saliente que independiza dos calzadas de una vía. Podrá estar presente o no dentro de la sección vial y poseerá ancho y características variables según la jerarquía y tipología de la vía. En conjunto con la zona verde, es la zona dentro de la sección vial destinada a la mitigación de los efectos de la emisión de gases contaminantes provenientes de vehículos automotores, además del ruido producido por éstos y las actividades humanas; bajo condiciones adecuadas de vegetación y conectividad puede complementar la red de conectividad ecológica de la ciudad en mayor o menor grado. Complementario a lo anterior su diseño e implementación se hace bajo parámetros de seguridad vial para proteger la vida y mitigar efectos sobre el ser humano cuando se sucedan hechos viales.

4. Sobreanchos en vías. Corresponde al elemento de la sección vial destinado al cargue, sobrepaso, descargue de pasajeros o carga y/o estacionamiento de vehículos. Tendrá un ancho y características variables según la jerarquía y tipología de la vía. Podrá estar presente o no en la sección vial y cumplirá diferentes funciones, principalmente la del ascenso y descenso de pasajeros y de paradas momentáneas de todo tipo de vehículos fuera de la zona de circulación vehicular. El sobreancho para el sobrepaso, será necesario donde por condiciones técnicas no sea posible construir una calzada vehicular que permita el paso de dos vehículos. Cuando en el sobreancho se permita el parqueo de vehículos por parte de la autoridad de tránsito se denominará Bahía.

5. Antejardín. Área del espacio público de propiedad privada, ubicada entre los paramentos o fachadas de los predios y el andén.

Artículo 188. Infraestructuras Asociadas al vehículo automotor. Son las siguientes:

1. Parqueaderos públicos - privados o abiertos al público. Los parqueaderos son los estacionamientos abiertos al público, de propiedad pública, privada o mixta desarrollados fuera de la vía en edificaciones apropiadas para tal fin. Igualmente, pueden ser mecanizados con el fin de optimizar el espacio y generar más cupos de parqueo en un mismo lugar. La Administración Distrital, en el marco del Plan Integral de Movilidad Sostenible estudiará la factibilidad del aprovechamiento económico del subsuelo de espacios públicos para la construcción de este tipo de infraestructuras.

Los parqueaderos que estén en un radio de 500 metros cerca de las estaciones del transporte colectivo y masivo y en los puntos de acceso a la ciudad, así como en los límites de zonas de cobro por congestión, deberán estar integrados tarifaria y operativamente al sistema integrado de transporte.

2. Parqueaderos en vía pública. Son los sitios debidamente demarcados y señalados en vías públicas donde el estacionamiento se encuentra permitido y está regulado mediante el pago de una tasa (Zonas de Estacionamiento Regulado), cuyo tiempo de permanencia es controlado por un expendedor de tiquetes o parquímetro.

3. Túneles urbanos y rurales. Los túneles son todas aquellas secciones de vía soterrada o semi soterrada con cubierta.

4. Acopios de transporte público individual. Áreas exclusivas para el estacionamiento de un determinado número de vehículos, permitiendo a la ciudadanía un servicio con más seguridad, oportunidad y comodidad.

5. Carril de alta ocupación. Componente de la sección que permite aumentar el volumen de personas que puede desplazarse por una vía, con el fin de reducir la congestión y disminuir el volumen de vehículos en circulación.

Parágrafo. La implementación de elementos y tecnologías innovadoras en materia de movilidad, sobre los cuales el presente acuerdo no establece lineamientos, estará supeditada a la revisión de la normativa vigente, así como a las experiencias nacionales e internacionales en el marco de un estudio técnico que evalúe su correcto funcionamiento, estándares de calidad, seguridad, pertinencia y conveniencia de su utilización en la ciudad.

Artículo 189. Corredores verdes. Corresponden a una tipología de vía de cualquier jerarquía con funciones de movilidad, de conectividad ecológica y paisajística que aportan al paisaje valores estéticos de legibilidad, apropiación peatonal, reconocimiento colectivo, calidad urbanística y en algunos casos, valores históricos. Buscan un equilibrio entre las funciones ambientales con la ocupación urbana y propenden por una movilidad sostenible. Podrán estar asociados a quebradas, ecoparques, sistemas de transporte masivo y modos de transporte no motorizado, por lo que son determinantes en la sostenibilidad territorial.

Parágrafo 1. Los corredores verdes que se generarán de manera prioritaria durante la vigencia del Plan se identifican en el anexo 5, denominado “Listado y clasificación de los elementos del Subsistema de Movilidad”, en el que

además se definen los tramos, los tipos de actuación y los parámetros urbanísticos y ecológicos para su intervención.

Parágrafo 2. Acorde con la viabilidad de los estudios técnicos, ambientales y económicos, la Administración Distrital, por intermedio del proyecto Parques del Río y del Área de Intervención Estratégica -AIE- Transversalidad - MED Iguaná, implementará el sistema de soterramiento en las vías paralelas a la Quebrada la Iguaná, en el tramo entre el corredor del río Medellín (Aburrá) y el intercambio vial existente con la carrera 80.

Artículo 190. Sistema de Transporte. Corresponde al conjunto de elementos para la movilización de pasajeros o de cosas de un lugar a otro, por distintos medios o modos que utilizan una determinada infraestructura (red de transporte). Ver mapa 22, denominado “Transporte Público Colectivo/Masivo”.

Artículo 191. Transporte Terrestre. Comprende las tipologías e infraestructura para el transporte de pasajeros y carga, así:

1. Transporte de Pasajeros. El sistema de transporte urbano de pasajeros de Medellín es el conformado por los siguientes tipos de transporte y sus equipamientos asociados, los cuales irán consolidando la red de Transporte público integrado de cobertura metropolitana y regional, donde se incluyen el Metro, el Tren Suburbano o de Cercanía, el Tranvía, los Buses de Tránsito Rápido, los cables y su sistema complementario y de alimentación compuesto por buses, busetas y microbuses y el Transporte Público Individual. El sistema de transporte de pasajeros estará conformado por los siguientes tipos:

1.1. Transporte Público Individual. Comprende los automóviles destinados al servicio público individual de pasajeros, cuyo radio de acción será la totalidad del territorio del Distrito o lo que estipule la autoridad nacional en la materia.

1.2. Transporte Terrestre Automotor Especial. Aquel que se presta bajo la responsabilidad de una empresa de transporte legalmente constituida y debidamente habilitada en esta modalidad, a un grupo específico de personas ya sean estudiantes, asalariados, turistas (prestadores de servicios turísticos) o particulares, que requieren de un servicio expreso y que para todo evento se hará con base en un contrato escrito celebrado entre la empresa de transporte y ese grupo específico de usuarios. Podrá ser de turismo, empresarial o escolar y tendrán un radio de acción de carácter Nacional o lo que estipule la autoridad nacional en la materia.

1.3. Transporte público Colectivo/Masivo de Pasajeros. Comprende los corredores existentes y propuestos del transporte de pasajeros a través de sistemas de transporte masivo y de transporte público colectivo, que se encuentran articulados o deberán articularse al Sistema Integrado de Transporte de cobertura metropolitana y regional. El tipo de tecnología para el transporte a implementar en cada corredor dependerá de estudios de detalle de movilidad, demanda y financieros, que acrediten el buen funcionamiento y los trazados definitivos. Será la autoridad competente quien avale estos estudios. Las Vías para el transporte público colectivo o masivo de pasajeros, se clasifican en:

1.3.1. Corredores de Transporte Masivo. Vías con destinación exclusiva de carriles y/o calzadas o infraestructura dedicada para el tránsito de servicio público masivo. Pertenecen a este sistema todas las vías utilizadas para implementar el Transporte Masivo y los Buses de Tránsito Rápido -BRT-.

1.3.2. Corredores de Transporte Público Colectivo. Vías con destinación exclusiva de carriles y/o calzadas para el tránsito de servicio público colectivo troncalizado o pretroncalizado y que se encuentra por integrarse física y tarifariamente, al Sistema Integrado de Transporte. La viabilidad de estos corredores troncales estará supeditada a los resultados del estudio que para tal efecto adelante la autoridad competente del orden distrital o metropolitano.

1.4. Equipamientos para el Transporte Público Colectivo y Masivo. Corresponde a las edificaciones y áreas asociadas, identificadas y reguladas en el capítulo 2 del título 6 del Componente General del presente acuerdo.

1.4. Amoblamiento de Transporte de Pasajeros. Son infraestructuras livianas o áreas demarcadas con señalización para el ascenso y descenso de pasajeros.

2. Transporte de Carga. Es un componente funcional del Sistema de Transporte que hace referencia a la infraestructura por medio de la cual se realiza el abastecimiento, intercambio y distribución de bienes y mercancías en el territorio urbano y metropolitano. Comprende los siguientes elementos:

2.1. Corredores de Transporte de Carga: Son corredores relacionados con el abastecimiento y distribución de bienes en el territorio. El Plan de Logística y Transporte de Carga de Medellín que hará parte del Plan Integral de Movilidad Sostenible para el Distrito, definirá las condiciones para la implementación y manejo de estos corredores.

2.2. Zonas de Actividad Logística: Comprende los lugares donde se generan y reciben bienes y mercancías, así como los sitios de comercio y servicios asociados. En estas zonas confluyen los diferentes actores de la logística urbana, los modos de transporte y tipos de vehículos que realizan las operaciones de abastecimiento y distribución de las mercancías. El Plan de Logística y Transporte de Carga de Medellín que hará parte del Plan Integral de Movilidad Sostenible para el Distrito, definirá las condiciones para la implementación y manejo de estas zonas.

2.3. Zonas y corredores Regulados de cargue y descargue: Corresponde a espacios donde es posible realizar operaciones de cargue y descargue de vehículos bajo parámetros preestablecidos.

2.4. Equipamientos: Los equipamientos para el transporte de carga están representados por los Centros logísticos de Transporte de Carga, definidos y regulados en el capítulo 2 del título 6 del Componente General del presente acuerdo.

Parágrafo 1. Estos proyectos sólo se autorizarán donde la clasificación y el uso del suelo lo permita. Su establecimiento en el suelo rural dependerá de la definición de estrategias que desestimen la densificación del suelo en sus áreas de influencia.

Parágrafo 2. En el corto plazo establecido en el presente acuerdo, la Administración Distrital reglamentará la tabla de incentivos de distinta índole a fin de promover el uso de modos no motorizados, transporte público y de desincentivo del uso del vehículo particular para empresas e instituciones públicas y privadas.

Parágrafo 3. La Administración Distrital, en coordinación con el Área Metropolitana del Valle de Aburrá y la Gobernación de Antioquia respaldará de acuerdo con las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial, la implementación del Sistema Férreo Multipropósito para el transporte de pasajeros, carga y de residuos sólidos; dichas Directrices Metropolitanas complementan y ajustan las definiciones del presente Plan sobre el tema. Los macroproyectos del AIE MEDRío y el Proyecto Parques del Río Medellín, reservarán las fajas correspondientes de acuerdo con el concepto emitido por el Ministerio de Vías y Transporte, proponiendo que este sistema sea soterrado a fin de no interrumpir la continuidad urbana de la ciudad con el Río.

Para ello, la Línea Férrea Nacional podrá usar la del Sistema Férreo Multipropósito. Para la Línea Férrea Nacional existente, la Administración Distrital propondrá a la autoridad competente del Orden Nacional (Ministerio

de Transporte) su uso con fines netamente turísticos y con velocidades inferiores a 30 km/h a fin de promover la realización de actividades que incentiven el uso adecuado de los Parques del Río Medellín. En todo caso, se mantendrá la capacidad vial especificada para el corredor del río Medellín Aburrá, de acuerdo con el Plan Maestro de Movilidad del Área Metropolitana del Valle De Aburrá.

Parágrafo 4. El transporte de carga y pasajeros de Medellín debe desarrollarse en función no solo de los flujos de la ciudad de Medellín, sino en coordinación metropolitana y regional.

Artículo 192. Transporte Aéreo. Se refiere al traslado de personas o carga de un lugar a otro mediante aeronaves. La prestación de este servicio en el ámbito regional, la seguirá cumpliendo el Aeropuerto Enrique Olaya Herrera. En el ámbito nacional e internacional, la ciudad se seguirá sirviendo del Aeropuerto Internacional José María Córdova en la región del oriente antioqueño.

Artículo 193. Transporte por Cables. Se refiere al traslado de personas o carga de un lugar a otro mediante cabinas adosadas a cables. Conforman esta categoría los sistemas de transporte aéreo asociados al Metrocable y los cables del Corregimiento San Sebastián de Palmitas.

Parágrafo. El Plan Integral de Movilidad Sostenible para el Distrito de Medellín, comprenderá el análisis de factibilidad técnica y económica para el establecimiento de sistemas de transporte de pasajeros, carga y/o turismo por cable u otro tipo de tecnología de transporte con el fin de comunicar entre sí algunas veredas de la zona rural del distrito y algunas veredas con la zona urbana o cabecera corregimental, además de los cerros tutelares entre sí y con el sistema integrado de transporte.

Artículo 194. Conectividad Regional. La Administración Distrital respaldará las iniciativas regionales que conlleven a generar una mejor conectividad del Distrito con la región Metropolitana, el Departamento y la Nación, en términos de optimización y aumento de la competitividad territorial, ya sea a través de vías y líneas férreas de altas especificaciones, infraestructura aeroportuaria o mediante transporte fluvial y marítimo hacia y desde los puertos sobre el Río Magdalena y los Océanos Atlántico y Pacífico. Harán parte de esta conectividad regional los siguientes:

1. La autopista – Vía Travesía que recorre el Distrito en sentido sur norte y viceversa y que será objeto de intervención en el marco del proyecto Parques

del Río Medellín, conectando con las Autopistas de la Prosperidad hacia el norte, centro y sur del país.

2. Las vías paralelas a la quebrada La Iguaná que conectan la autopista – Vía Travesía con las autopistas de la Prosperidad hacia el occidente y la región de Urabá y las vías de conexión a la región del oriente del departamento en las cuales se incluye el Túnel de Oriente.

3. El corredor del sistema férreo multipropósito en el sentido sur norte y el que se proponga en el sentido oriente occidente para el transporte de pasajeros, carga y residuos sólidos.

4. Los equipamientos aeroportuarios que se encuentren en el territorio distrital o que le presten servicios fuera de este.

5. Las áreas que se constituyan en nodos logísticos donde confluyan corredores y zonas de actividad logística, centros logísticos de transporte de carga.

SECCIÓN 3. Criterios de manejo del Subsistema.

Artículo 195. Criterios de manejo de los componentes de la movilidad no motorizada - red peatonal. Las actuaciones sobre la red peatonal y los otros modos de movilidad no motorizados, se orientarán a la recuperación, adecuación y mantenimiento de los elementos peatonales, así como a la generación de nuevas conexiones, con base en los siguientes criterios de manejo:

1. La planificación, implementación y mantenimiento de la red peatonal distrital, deberá considerar las disposiciones nacionales vigentes, incorporando lineamientos para la accesibilidad de las personas con discapacidad, la Norma Técnica Colombiana -NTC- sobre “Accesibilidad de las personas al medio físico”, el Decreto Municipal 113 de 2017 – Manual de Espacio Público de Medellín, o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, así como los lineamientos, determinantes y asuntos de carácter metropolitano.

2. El Plan Integral de Movilidad Sostenible y Segura para Medellín - PIMSSMed-, a través del proyecto Plan Distrital Peadonal, abordará los diferentes elementos que conforman la red peatonal bajo una visión integral y articulada entre la ejecución física y las estrategias orientadas a consolidar una red peatonal integrada, atractiva, continua, cómoda, segura y accesible, conectada con el Sistema Integrado de Transporte del Valle de Aburrá -SITVA,

los equipamientos, los espacios públicos y las centralidades. Asimismo, incorporará el concepto de proximidad en las áreas de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-, con el propósito de fortalecer y promover el modo caminata a nivel distrital.

3. El Plan Integral de Movilidad Sostenible y Segura para Medellín - PIMSSMed- deberá incorporar las disposiciones establecidas en el Plan Maestro Metropolitano de la Caminata y en el Plan Maestro de Movilidad del Área Metropolitana del Valle de Aburrá. En todo caso, las disposiciones que adopte el plan, deberán guardar correspondencia con los lineamientos definidos en el presente acuerdo.

4. En las actuaciones de mantenimiento, mejoramiento y rehabilitación de andenes existentes se deberán priorizar intervenciones que garanticen la continuidad, funcionalidad, seguridad y accesibilidad, mediante la recuperación de superficies, corrección de desniveles y discontinuidades, eliminación o mitigación de barreras físicas y adecuación de conexiones con cruces peatonales, accesos, equipamientos y demás elementos de la red peatonal.

5. En sectores consolidados donde las condiciones físicas o la disponibilidad de suelo limiten el cumplimiento de las condiciones previstas para obra nueva, se deberán implementar soluciones técnicamente viables que permitan mejorar progresivamente las condiciones de accesibilidad y seguridad, evitando la generación de nuevas barreras o discontinuidades.

Artículo 196. Criterios para el manejo de los andenes. Los andenes se componen de la zona verde de la vía y/o franja de amoblamiento y la franja de circulación.

1. Dimensiones asociadas a los andenes en suelo urbano.

1.1. El ancho de la franja de circulación se establecerá de acuerdo con su jerarquización vial, siendo el mínimo de 2,00 metros y se localizará entre la zona verde de la vía y/o franja de amoblamiento y el antejardín de propiedad privada. De no ser factible, la franja de circulación en ningún caso podrá ser menor de 1,50 metros para vías nuevas, y deberá ser sustentada mediante un análisis técnico.

1.2. Los nuevos intercambios viales que se planteen sobre el Río Aburrá, deberán tener franjas de circulación peatonal de mínimo 2,00 metros de ancho, las cuales deberán contar con medidas de accesibilidad universal.

1.3. El ancho mínimo para las franjas de acceso a predios será de 1,20 metros, libre de obstáculos.

1.4. El ancho mínimo para las franjas de amoblamiento tendrá en cuenta las dimensiones dadas según la jerarquía vial para las zonas verdes. La franja mínima de amoblamiento será de 0,50 metros para vías privadas o internas.

1.5. En los casos en que se generen zonas verdes, esta sustituye la franja de amoblamiento, y la franja de circulación será de mínimo 2,00 metros.

1.6. La distribución entre las franjas de amoblamiento y circulación solo podrá modificarse en casos específicos, entre los cuales se incluyen las pendientes del terreno, y se deberá asegurar una franja mínima de 50 centímetros entre la calzada y el andén para la conformación de la sección vial que corresponderá a zona verde o franja de amoblamiento para la ubicación de la señalización vertical, semáforos y elementos de infraestructura de servicios públicos, seguridad y tránsito. El resto de la franja de amoblamiento podrá situarse adyacente al antejardín.

1.7. Según la jerarquía vial y el uso, se podrán ampliar los valores anteriormente descritos.

1.8. Para el diseño y la construcción de vados y rampas, se aplicará en lo pertinente, la Norma Técnica Colombiana -NTC- 4143 “Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, Rampas Fijas” y el Decreto Municipal 113 de 2017 – Manual del Espacio Público de Medellín-, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

1.9. Para orientar el desplazamiento de las personas con discapacidad visual en el diseño y construcción de los andenes, se aplicará en lo pertinente, la Norma Técnica Colombiana NTC 5610 Accesibilidad de las personas al medio físico y el Decreto Municipal 113 de 2017 -Manual del Espacio Público de Medellín-, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, en lo referente a Señalización Táctil.

1.10. Cuando la Administración Distrital inicie cualquier tipo de intervención en los corredores viales, se deberá revisar la viabilidad de remover los postes y elementos técnicos de transporte de energía, alcantarillado, gas, telefonía y otros servicios públicos, que constituyen obstáculos en el espacio público aéreo y terrestre, buscando su modernización paulatina y su ubicación progresiva en las galerías de servicios.

2. Dimensiones asociadas a los andenes en suelo rural.

Con el fin de consolidar la red peatonal dentro de los corregimientos del suelo rural, se deberá construir al menos, en uno de los costados de la vía, un andén con una franja de mínimo 1,50 metros y franja de amoblamiento de mínimo 50 centímetros, teniendo en cuenta la normativa vigente para personas con discapacidad, la Norma Técnica Colombiana -NTC- sobre “Accesibilidad de las personas al medio físico”, el Decreto Municipal 113 de 2017 – Manual de Espacio Público de Medellín, o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, así como los lineamientos, determinantes y asuntos de carácter metropolitano. Estos andenes podrán generarse en tramos de tráfico calmado o sobreanchos para sobrepaso, cuando se considere necesario debido a las condiciones de la calzada.

Parágrafo 1. El Distrito estudiará como parte del Plan Integral de Movilidad Sostenible y Segura, la posibilidad de peatonalizar vías de servicio que conecten la Estructura Ecológica Principal con espacios públicos de esparcimiento y encuentro y equipamientos de nivel general, vinculando las estrategias del Plan de Renaturalización.

Parágrafo 2. En las vías peatonales y en general en las vías peatonales dedicadas ubicadas en áreas de actividad de baja y media mixtura del suelo urbano, se deberán implementar acciones para el reemplazo de superficies duras, sin ir en detrimento de la posibilidad de circulación de vehículos de emergencia y manteniendo en piso duro la franja de circulación peatonal, involucrando en el diseño e implementación, procesos de revegetalización con implementación de Soluciones Basadas en la Naturaleza.

Artículo 197. Criterios para el manejo de vías peatonales dedicadas.

1. Los elementos mínimos de la sección para vías peatonales dedicadas nuevas, existentes, o que se encuentren en proyectos de ampliación o de mejoramiento serán los siguientes:

1.1. Franjas laterales de circulación peatonal mínima: 2,00 metros -libre de obstáculos-.

1.2. Franjas de amoblamiento mínimas: 0,50 metros.

1.3. Zona verde central de 6,00 metros. En áreas de alta mixtura esta franja podrá generarse en piso duro teniendo en cuenta las condiciones de demanda peatonal.

2. Cuando no sea posible conformar las secciones anteriormente indicadas por razones físico-espaciales para los polígonos con tratamientos urbanísticos de Mejoramiento Integral -MI-, Revitalización -REV- y Consolidación Nivel 3 -CN3, sin disminuir la sección entre paramentos, las vías peatonales dedicadas se podrán conformar de la siguiente manera:

2.1. Franja central de circulación peatonal de 2 metros o dos franjas laterales de 2 metros cada una (libre de obstáculos).

2.2. Zona verde central mínima de 3 metros o bien, dividirse en dos franjas laterales con un ancho mínimo de 1,50 metros cada una.

3. Para el diseño, generación e implementación de vías peatonales dedicadas, se deberá además considerar los siguientes lineamientos:

3.1. De acuerdo con la jerarquía vial y el uso asignado, los anchos mínimos de la franja de circulación peatonal y la zona verde anteriormente establecidos, podrán modificarse, en relación con las características urbanísticas y paisajísticas que se busque alcanzar.

3.2. Para su implementación se deberá cumplir con lo determinado por el Decreto 712 de 2021 para el caso que se pretenda cambiar de vía vehicular a peatonal. En el caso de vías peatonales nuevas, estas no deberán interferir con proyectos viales vigentes, en el caso de cruce o superposición con proyectos viales vigentes, se deberá presentar propuesta de modificación con justificación técnica, la cual deberá ser evaluada y aprobada por el Departamento Administrativo de Planeación o quien haga sus veces.

3.3. Las secciones de las vías peatonales dedicadas podrán modificarse con base en las propuestas formuladas desde los macroproyectos o según las condiciones urbanas y ambientales que se deseen implementar, a partir de un estudio técnico que sustentará la adecuada funcionalidad de las vías, en especial, respecto a los flujos de carga y del transporte público en el área de intervención estratégica, este estudio será aprobado por la Administración Distrital según las competencias.

3.4. Las nuevas vías peatonales dedicadas, deberán garantizar condiciones adecuadas de accesibilidad a los predios aledaños, especialmente para la población con movilidad reducida y demás actores vulnerables. Para ello, se deberá incorporar lo establecido en la Norma Técnica Colombiana -NTC- 4143 “Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios y espacios urbanos. Rampas fijas adecuadas y básicas”, en la NTC 4145 “Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios y espacios urbanos y rurales. Escaleras”,

así como lo establecido en el Decreto Municipal 113 de 2017 – Manual del Espacio Público de Medellín-, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 1. Los requerimientos aplicables a las zonas verdes, tanto en lo relacionado con los estratos vegetativos como con la cobertura del piso, deberán garantizar el cumplimiento de los lineamientos establecidos en el Manual de Silvicultura Urbana, el Plan Maestro de Espacio Público Verde Urbano del Área Metropolitana del Valle de Aburrá -AMVA-, y el Plan de Renaturalización de Medellín, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 2. Se deberá fortalecer y establecer la cobertura vegetal en áreas peatonales, para disminuir las islas de calor como medida de adaptación basada en ecosistemas. De conformidad con el Plan de Acción ante el Cambio y la Variabilidad Climática, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 3. Se promoverá el uso de pavimentos y materiales permeables, y la transformación de pisos duros por pisos blandos con cobertura vegetal, en los elementos del subsistema de movilidad asociados al tránsito peatonal para disminuir la contaminación de acuíferos y la amenaza de avenidas torrenciales, como medidas de adaptación y mitigación basadas en ecosistemas e infraestructura, de conformidad con el Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial -PEMOT- y el Plan de Manejo Ambiental del Acuífero -PMAA- o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 198. Criterios de manejo para vías de tráfico calmado. Para la implementación de vías de tráfico calmado, se aplicarán los siguientes criterios de manejo:

1. La implementación de vías de tráfico calmado se podrá dar en los siguientes casos:

1.1. Cuando hay restricciones de espacio en secciones viales ubicadas en zonas con tratamiento urbanístico de Consolidación Nivel 3 o Mejoramiento Integral.

1.2. Cuando sea necesario disminuir la velocidad por la identificación de riesgos potenciales o la ocurrencia de incidentes viales.

1.3. Cuando se requiera mejorar las condiciones para la movilidad peatonal.

2. La conformación de una vía de tráfico calmado se realizará fundamentalmente con procesos de señalización horizontal y vertical, además de elementos físicos que cumplan con lo establecido por el Decreto Municipal 113 de 2017 -Manual del Espacio Público de Medellín, Decreto Municipal 471 de 2018, la Resolución 20243040045005 de 2024 del Ministerio de Transporte (Manual de Señalización Vial) o las normas que las adicionen, modifiquen, o sustituyan.

3. Las vías de tráfico calmado podrán generarse sobre todas las vías clasificadas como de servicio en las cuales no circule transporte público colectivo, con la justificación de la imposibilidad de generar la sección vial completa según lo establecido en el presente acuerdo o cifras de siniestralidad que respalden los cambios planteados. Cuando se propongan en vías de servicio con presencia de transporte público, deberá presentarse un análisis de tránsito con la evaluación de los lugares de parada de los vehículos de transporte público.

4. Para el caso de las vías colectoras, se deberá presentar un análisis a la Administración Distrital, en el cual se consideren los impactos sobre la movilidad de la zona propuesta y se propongan las medidas de mitigación respectivas. No se permitirá la implementación de vías de tráfico calmado sobre vías arterias. Será necesario realizar un proceso de evaluación cuantitativo desde la justificación y el análisis posterior a la implementación de las intervenciones, el cual deberá mostrar mejoras evidentes con los indicadores de seguimiento sobre los cuales se basó la necesidad de generar la intervención.

5. En todos los casos, la justificación deberá contar con la propuesta de manejo del transporte de carga y análisis para vehículos de servicios -recolección de residuos, vehículos de emergencias-.

6. Las vías de tráfico calmado deberán contribuir a mejorar las condiciones de accesibilidad a los predios aledaños, con relación a la población en situación de discapacidad.

7. Para la generación de estas intervenciones viales, no se permitirá la reducción de la distancia entre los paramentos.

8. En caso de permitirse el estacionamiento, este deberá estar debidamente delimitado y se sujetará a las condiciones de regulación de tiempo y tarifas establecidas en la reglamentación distrital vigente para las diversas Zonas de Estacionamiento Regulado –ZER-, emitido por la Secretaría de Movilidad Distrital o aquella que ejerza sus competencias.

9. Mediante un adecuado diseño de la sección vial, se podrá promover el tránsito compartido de modos motorizados y no motorizados; teniendo en cuenta las diferencias entre la masa y la velocidad potencial entre modos motorizados y no motorizados; será necesario que cuando este tipo de soluciones se implementen, sean acompañadas de una campaña robusta de socialización en la zona directamente intervenida, durante un periodo de tiempo que permita que los habitantes y usuarios de la vía se adapten a las nuevas condiciones, con el fin de reducir incidentes entre vehículos y personas en los cuales se pueda poner en peligro la vida.

Artículo 199. Criterios de manejo para caminos, servidumbres y vías pecuarias. Los caminos, servidumbres y vías pecuarias, deberán considerar los siguientes criterios de manejo:

1. Los caminos ancestrales existentes y sus áreas de influencia deberán ser recuperados, conservados y puestos en valor atendiendo las prácticas sociales y culturales de las comunidades a las que sirven, en el marco de la normatividad que regula la materia.

Sus dimensiones deben acogerse a los estudios de valoración que desde la Administración Distrital se realicen para su conservación, mantenimiento o mejoramiento.

Los criterios de manejo de los caminos ancestrales o pertenecientes al patrimonio arqueológico, corresponden al Subsistema de Patrimonio Cultural.

2. Las servidumbres peatonales y los caminos tendrán una sección mínima de 6,00 metros; de conformidad con los siguientes criterios:

2.1. Servidumbres peatonales: superficie de circulación peatonal 3 metros y cunetas-bermas, zonas verdes, según el caso, de 1,50 metros cada una.

2.2. Vía peatonal para el suelo de protección rural: superficie de circulación peatonal central de 2 metros y cunetas o zonas verdes a ambos lados, de 2 metros cada una.

2.3. Vía peatonal para suelo de desarrollo restringido: 2 circulaciones peatonales a ambos lados de 2 metros cada uno y 1 separador entre ambas circulaciones de 2 metros.

2.4. Las vías pecuarias se podrán construir sobre los ejes de los caminos existentes, con una sección mínima para la vía pecuaria de 1,50 metros dentro

del ancho total de los caminos, dejando un espacio de 2 metros para la circulación de personas para un total de 3,50 metros de circulación.

Parágrafo. De acuerdo con la longitud y la capacidad de drenaje del terreno, se podrán exigir cunetas de mayor sección, aumentando consecuentemente la sección total del camino.

Artículo 200. Criterios de manejo para puentes o deprimidos peatonales.

Los nuevos puentes o deprimidos deberán aplicar los siguientes criterios de manejo:

1. Los atravesamientos peatonales viales deberán priorizar los pasos a nivel, debidamente señalizados y de ser necesario, con semaforización. Cuando el análisis técnico evidencie restricciones asociadas a flujos vehiculares, condiciones topográficas o requerimientos de seguridad vial, particularmente en vías arteriales o colectoras, la implementación de pasos a nivel podrá no resultar viable; por lo tanto, se podrán implementar puentes elevados o deprimidos que incorporen condiciones de seguridad mediante iluminación adecuada durante las 24 horas, cámaras de vigilancia y/o módulos comerciales, así como la protección de los peatones mediante la instalación de barreras de seguridad vial.
2. Los pasos peatonales a nivel deberán ser semaforizados cuando se trate de vías arterias o colectoras, donde por condiciones de velocidad y visibilidad, se ponga en peligro la seguridad de los peatones o conductores. En autopistas y vías de primer orden nacional, los atravesamientos deberán ser a desnivel, de conformidad con las determinaciones de la autoridad nacional competente.
3. Los puentes y deprimidos peatonales deberán contar con un ancho mínimo de 3 metros para la circulación libre de personas y vehículos no motorizados y con rampas de acceso para personas en situación de discapacidad, cumpliendo los lineamientos del Decreto Municipal 113 de 2017 - Manual del Espacio Público de Medellín, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
4. Para la implementación de puentes o deprimidos peatonales será necesario cumplir con las normas nacionales, como la Ley 1618 de 2013, el Manual de Señalización Vial vigente, la Norma Técnica Colombiana -NTC- 4774, la Norma Técnica Colombiana -NTC- 4201, Resolución 4745 de 2022, por la cual se adopta la Cartilla Puentes Peadonales Tipo, y lo relacionado a estándares para los cruces peatonales a desnivel del Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

5. Todos los puentes o deprimidos peatonales y sus infraestructuras asociadas deberán contar con sistemas de drenaje urbano, de acuerdo con lo establecido en el Plan de Manejo Ambiental del Acuífero del Valle de Aburrá -PMAA- o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 201. Criterios de manejo de los componentes de la movilidad no motorizada - Red para bicicletas. La red de vías y carriles para bicicletas deberá considerar los elementos técnicos y normativos establecidos en la Ley 2251 de 2022, que define los lineamientos para el diseño e implementación de la Política de Seguridad Vial con enfoque de sistema seguro, la Ley 1811 de 2016, por la cual se otorgan incentivos para promover el uso de la bicicleta en el territorio nacional y se modifica el Código Nacional de Tránsito, y la Ley 2486 de 2025, por medio de la cual se regula la circulación y se promueve el uso de vehículos eléctricos livianos de movilidad personal urbana, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituya, como alternativas de movilidad sostenible.

Las condiciones para la circulación de vehículos eléctricos livianos en la infraestructura ciclista será la regulada por la autoridad de tránsito competente, para proteger la seguridad de los diferentes actores viales principalmente los más vulnerables, peatones y ciclistas, estas medidas deberán potenciar la movilidad sostenible y sus nuevas formas de movilidad.

Asimismo, deberá incorporar las disposiciones relacionadas con la señalización vertical y horizontal de la red de ciclorrutas, conforme a lo establecido en el Manual de Señalización y en el Código Nacional de Tránsito. Para la construcción de ciclorrutas, será necesario remitirse al Decreto Municipal 113 de 2017, Manual de Espacio Público -MEP-, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, con el fin de realizar los acondicionamientos requeridos que garanticen condiciones adecuadas de accesibilidad.

Adicionalmente, se deberá analizar su articulación estratégica y conceptual con el Acuerdo Metropolitano 17 de 2015 - Por el cual se adopta el Plan Maestro Metropolitano de la Bicicleta -PMB 2030-, el Plan Integral de Desarrollo Metropolitano PIDM 2021-2032, la Resolución 3258 de 2018 por medio de la cual se adopta la Guía de Ciclo-infraestructura para Ciudades Colombianas y las disposiciones del Plan Integral de Movilidad Sostenible - PIMSSMed- o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 202. Criterios de manejo de las Ciclorrutas (red de vías y carriles para bicicletas). Los proyectos nuevos de construcción, ampliación, o mejoramiento de la red de carriles para bicicletas, deberán realizar los estudios previos de ingeniería y urbanismo que incluyan, como mínimo, el análisis del

volumen y las velocidades del tráfico vehicular, el volumen proyectado de usuarios ciclistas, el espacio disponible, las características del entorno urbano y las condiciones de seguridad vial.

Estos estudios deberán permitir determinar la tipología de intervención más adecuada para la red de ciclorrutas, considerando la función, forma y uso de la vía, así como definir el diseño específico de las intersecciones y su articulación con el Sistema Integrado de Transporte. Dichos estudios estarán sujetos a la aprobación previa por parte de la Secretaría de Movilidad y el Departamento Administrativo de Planeación Distrital en atención a sus competencias o la dependencia que haga sus veces, conforme a la normativa vigente y lo establecido en el Decreto Municipal 113 de 2017 -Manual del Espacio Público de Medellín, o a las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

Con la finalidad de promover el uso de los vehículos eléctricos livianos de movilidad personal urbana, de conformidad con lo definido en la Ley 2486 de 2025 o las normas que adicionen, modifiquen o sustituyan, el Distrito priorizará en sus instrumentos de planificación, la construcción, adecuación y mantenimiento de infraestructura para el transporte en bicicleta para medios de transporte no motorizados. En relación con el uso de la infraestructura ciclista por vehículos livianos de movilidad personal, estará sujeto a la reglamentación desarrollada por el Ministerio de Transporte o las disposiciones de la autoridad de tránsito distrital competente.

La tipología de ciclorruta a implementar se definirá en función de la velocidad de circulación vehicular establecida por la jerarquía vial correspondiente. Estas podrán clasificarse como ciclorrutas segregadas o ciclorrutas compartidas.

El Plan Maestro Distrital de la Bicicleta y Micromovilidad, proyecto asociado al Plan Integral de Movilidad Sostenible y Segura para Medellín -PIMSSMed-, desarrollará la propuesta para la generación de red ciclista, conectada y accesible, analizará y formulará las medidas asociadas a la promoción de la movilidad sostenible no motorizada, los incentivos y estrategias, incluyendo análisis para potenciar el uso de vehículos eléctricos livianos de movilidad personal urbana, todo lo anterior en cumplimiento de las disposiciones del presente acuerdo.

A nivel estratégico se deberán considerar los lineamientos y las propuestas de la red ciclista establecidos en el Plan Maestro Metropolitano de la Bicicleta y el Plan Integral de Desarrollo Metropolitano -PIDM 2021 -2032, priorizando en el marco de los proyectos asociados a la construcción de ciclorrutas, la

implementación de red ciclista que permita el tránsito continuo de norte a sur en el territorio Distrital.

Parágrafo. Se podrán proponer trazados de ciclorrutas diferentes a los señalados en el presente acuerdo, lo anterior, mediante la realización de estudio técnico y aprobación de este por parte de la Secretaría de Movilidad y el Departamento Administrativo de Planeación conforme a sus respectivas competencias o las dependencias que hagan sus veces. Sin embargo, será prioridad la implementación de las ciclorrutas que forman parte de la red de vías y carriles para bicicletas de la presente normativa o aquellas definidas en el marco de la Formulación del Plan Maestro Distrital de la Bicicleta y la Micromovilidad, así como el análisis y posible implementación de las consignadas en el Plan Maestro Metropolitano de Bicicleta – PMB 2030-.

Artículo 203. Criterios de manejo de las Ciclorrutas segregadas. Para mejorar las condiciones de seguridad, comodidad y maniobrabilidad de los usuarios de las ciclorrutas, se deberán adoptar los siguientes estándares para la planificación, diseño, construcción y/o adaptación de las ciclorrutas segregadas:

1. Este tipo de ciclorrutas serán parte del perfil vial de las vías y se podrán proponer como elemento de sección en todas las jerarquías viales, y en todos los casos, su dimensión será independiente a la del andén o la calzada.
2. El ancho mínimo de las ciclorrutas unidireccionales será de 1,50 metros. En casos excepcionales se podrán implementar ciclorrutas con ancho mínimo 1,20 metros siempre que se justifique su necesidad por restricción espacial para su incorporación a la sección vial.
3. El ancho para ciclorrutas bidireccionales será de 2,50 metros.
4. Las ciclorrutas a nivel de calzada deberán contar con elementos físicos de segregación y protección con respecto a la calzada de circulación vehicular.
5. Se deberá mantener la continuidad en las Ciclorrutas mediante la instalación de elementos necesarios que superen los cambios de nivel o los obstáculos por presencia de sumideros, entre otros elementos.

Parágrafo 1. Podrán generarse ciclocarriles, los cuales deberán ser implementados a partir de la reducción o eliminación de carriles para automóviles, mediante la eliminación del área de estacionamiento lateral, excepto cuando este espacio sea esencial para el uso del suelo adyacente o

ampliación de bermas, y en espacios de infraestructura para los sistemas de transporte público, donde se proyecte su implementación.

En todos los casos, se requiere la presentación de un estudio técnico debidamente aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación y la Secretaría de Movilidad del Distrito de Medellín, o las dependencias que ejerzan sus funciones.

Parágrafo 2. En los tramos en los cuales se proyecte la implementación de ciclorrutas con pendientes superiores al 6%, deberán incorporarse estrategias de intermodalidad y provisión de cicloparqueaderos, orientadas a mitigar condiciones de riesgo para los ciclistas. Estas propuestas requerirán de estudio técnico aprobado por las entidades distritales competentes, en el cual se considerarán las alternativas propuestas por el PMB 2030 y el Plan Maestro Distrital de la bicicleta y la micromovilidad.

Dicho estudio deberá sustentar, según las condiciones del tramo, si procede la implementación de cicloparqueaderos, conexión con rutas alimentadoras o transporte colectivo, adecuación de buses o estaciones, transporte de bicicletas en vehículos del sistema u otras soluciones que faciliten la continuidad del viaje en bicicleta en estas zonas del territorio. Lo anterior, en correspondencia con las disposiciones del Código Nacional de Tránsito - Ley 769 de 2002 y los lineamientos del presente acuerdo.

Parágrafo 3. Para los tratamientos de Mejoramiento Integral -MI-, Renovación en la modalidad de Revitalización -REV- y Consolidación Nivel 3 -CN3- se permitirá disminuir las dimensiones establecidas por medio de la presentación de un estudio técnico debidamente aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación y la Secretaría de Movilidad.

Parágrafo 4. El uso de la red de carriles segregados para bicicletas, respecto de la tipología de vehículos que puedan transitar en ella, estará sujeto a la normativa nacional vigente y a las disposiciones definidas por la autoridad de tránsito distrital competente.

Artículo 204. Criterios de manejo de las Ciclorrutas compartidas. Para mejorar las condiciones de seguridad, comodidad y maniobrabilidad de los usuarios de las ciclorrutas, se deberán adoptar los siguientes estándares para la planificación, diseño, construcción y/o adaptación de las ciclorrutas compartidas:

1. De acuerdo con las condiciones topográficas, paisajísticas, de amoblamiento urbano, de uso del suelo y demás condiciones técnicas del

terreno, en vías de servicio y en zonas de tráfico calmado con velocidades iguales o inferiores a 30 km/h por hora, podrán implementarse ciclorrutas compartidas. Para su operación, deberá disponerse de la señalización vertical y horizontal correspondiente. Su implementación estará supeditada a la aprobación previa de la Secretaría de Movilidad y Departamento Administrativo de Planeación conforme a sus competencias o de las dependencias que hagan sus veces; así como al cumplimiento de los lineamientos metropolitanos y de la normativa nacional vigente.

2. Se permitirá la coexistencia entre peatones y bicicletas en franjas de circulación compartida, únicamente en aquellos casos en que las condiciones de espacio disponible no permitan la segregación física de los modos, debiendo disponerse señalización horizontal y vertical que advierta a los ciclistas de la presencia del peatón dentro de la franja de la ciclorruta y estableciendo un límite de velocidad máxima de 10 km/h, garantizando la prevalencia y seguridad del peatón.

Artículo 205. Criterios de manejo para los cicloparqueaderos. El manejo para cicloparqueaderos estará definido por los siguientes criterios:

1. Los equipamientos futuros, generadores y atractores de viajes, estaciones de transporte público colectivo, masivo o de intercambio modal, así como los usos residenciales, comerciales, de oficinas o establecimientos públicos, deberán contar con dotación de cicloparqueaderos, sujeto a disponibilidad espacial, ubicación y demanda de ciclistas de los mismos.

2. La ubicación de los cicloparqueaderos deberá ser accesible, mediante ingresos y salidas que faciliten la integración de los usuarios y que no generen afectación a los demás usuarios del equipamiento, sistema, residencia, comercio o servicio. Estos deberán mantener condiciones de seguridad en torno a la ubicación de estos elementos, facilitando, además, en lo posible, la integración a las redes de ciclorrutas cercanas de manera ágil para losbici usuarios. En caso de plantear la ubicación de estos elementos en el espacio público, se deberá presentar estudio técnico ante la Secretaría de Movilidad y el Departamento Administrativo de Planeación para su aprobación.

3. Los cicloparqueaderos podrán incorporar elementos adicionales que requieran mayor espacio para ofrecer más seguridad y comodidad a los usuarios ciclistas. En estos casos, corresponderá al urbanizador, comercio, oficina o establecimiento público, definir la configuración del elemento mediante un estudio de demanda. La propuesta no podrá generar afectaciones a los demás usuarios y deberá cumplir con la normativa vigente distrital específica sobre mobiliario urbano. Asimismo, deberá incorporar los

lineamientos de la Norma Técnica Colombiana -NTC- aplicable a la accesibilidad al medio físico, o de cualquiera que la adicione, modifique o sustituya, implementando medidas de accesibilidad, especialmente para los peatones.

Parágrafo 1. La Administración Distrital formulará el Plan Maestro Distrital de la bicicleta y micromovilidad proyecto asociado al Plan Integral de Movilidad Sostenible y Segura para Medellín -PIMSSMed-, en este se evaluarán y formularán las medidas para la conformación de cicloparqueaderos buscando potenciar el uso de la bicicleta.

Parágrafo 2. Se deberán implementar estrategias de intermodalidad en altas pendientes según estudio técnico, considerando las alternativas propuestas por el Plan Metropolitano de la Bicicleta -PMB2030- y el Plan Maestro Distrital de la bicicleta y la micromovilidad. Dicho estudio deberá sustentar, según las condiciones del tramo, si procede la implementación de cicloparqueaderos, conexión con rutas alimentadoras o transporte colectivo, adecuación de buses o estaciones, transporte de bicicletas en vehículos del sistema u otras soluciones que faciliten la continuidad del viaje en bicicleta en estas zonas del territorio.

Artículo 206. Criterios de manejo de elementos para la articulación del transporte público colectivo y masivo con el transporte en bicicletas.

Para fomentar la intermodalidad de las diferentes modalidades de transporte, el Distrito se articulará con las empresas prestadoras de servicio público colectivo y masivo de pasajeros con el fin de desarrollar propuestas de integración entre estos modos y el transporte en bicicleta, por lo tanto, se podrán implementar pilotos para evaluar y optimizar la estrategia de integración, lo cual será un alcance del Plan Maestro Distrital de la Bicicleta y la Micromovilidad, del proyecto de Plan Integral de Movilidad Sostenible y Segura para Medellín, y en todo caso, sus disposiciones deberán dar cumplimiento a las disposiciones del presente acuerdo.

La articulación de la bicicleta con el transporte público se podrá generar mediante la implementación de uno o varios de los siguientes elementos:

1. Adaptaciones a los trenes, buses, tranvías o cabinas por medio de habilitación de espacios o aditamentos mecánicos que permitan el transporte de bicicletas por parte del usuario del sistema de transporte público colectivo y masivo. Estas medidas podrán asociarse principalmente a rutas urbanas específicas o de carácter periférico en la ciudad, rurales o intermunicipales que permitan conectar a los usuarios de la bicicleta con estaciones de transporte público de mediana o alta capacidad, esta articulación se dará mediante la

delimitación de espacios al interior de los vehículos motorizados para el transporte de la bicicleta. La inclusión de este elemento deberá considerar en todo momento las disposiciones del Código Nacional de Tránsito vigente, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

2. Facilitar el acceso de usuarios portando bicicleta a las estaciones de transporte público colectivo y masivo, implementando canaletas en las escaleras, permitiendo el uso de los ascensores y facilitando los ingresos en torniquetes.

3. Las estaciones nuevas de transporte masivo analizarán mediante un estudio técnico la instalación de cicloparqueaderos teniendo en cuenta aspectos como su demanda potencial, espacio y condiciones de seguridad para los ciclistas.

4. Los proyectos de movilidad activa del Plan Integral de Movilidad Sostenible y Segura, deberán realizar el análisis de la implementación de cicloparqueaderos en estaciones de transporte, o áreas de influencia de los sistemas de transporte público colectivo y masivo. Este elemento podrá ser integrado en la estación o área de influencia y cumplir con las disposiciones consignadas para cicloparqueaderos en el presente acuerdo o la norma que lo adicione, modifique, o sustituya.

Artículo 207. Criterios de manejo de los elementos del sistema de movilidad motorizada para vías férreas y vías nacionales. Aplicarán los siguientes criterios de manejo:

1. Criterios de manejo de las vías férreas. El diseño y la intervención de este tipo de infraestructura deberá ajustarse, como mínimo, a las especificaciones establecidas por la normatividad de orden nacional y los siguientes criterios específicos:

1.1. Las actuaciones urbanísticas localizadas en las áreas adyacentes a corredores viales o férreos deberán preservar las condiciones de estabilidad geotécnica requeridas para la infraestructura y no podrán generar riesgos asociados a movimientos en masa, erosión o afectación de estructuras de contención.

1.2. Las intervenciones colindantes con corredores viales y férreos deberán garantizar el manejo adecuado de escorrentías y drenajes, evitando afectaciones sobre la estabilidad de taludes, estructuras y elementos de la infraestructura de transporte.

1.3. Las secciones viales de los corredores estructurantes deberán prever, cuando resulte aplicable, espacio suficiente para la incorporación futura de sistemas de transporte público de pasajeros y/o carga, infraestructura férrea, y redes de servicios públicos estratégicas.

1.4. No podrán habilitarse cruces informales peatonales o vehiculares sobre corredores férreos. Los cruces autorizados que se generen deberán prever medidas de control y seguridad de conformidad con las condiciones operacionales del corredor.

1.5. La localización de redes de servicios públicos deberá prever la ejecución futura de proyectos viales y férreos, evitando configuraciones que dificulten o encarezcan su ampliación o modernización.

2. Criterios de manejo de las vías nacionales.

2.1. En suelo rural, aplicarán las dimensiones de las fajas de retiro obligatorias o área de reserva o de exclusión, establecidas por la Ley 1228 de 2008 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

2.2. En suelo urbano donde se cuente con proyecto vial específico por parte del Departamento Administrativo de Planeación, la sección pública corresponderá a la determinada por este, incluyendo un retiro de 10 metros privados de antejardín. Para el manejo de este retiro se deberá tener en cuenta los lineamientos del Decreto Municipal 113 del 2017 -Manual del Espacio Público de Medellín, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, privilegiando los pisos blandos.

Donde no se cuente con proyecto vial específico por parte del Departamento Administrativo de Planeación, las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión, no podrán ser inferiores al ancho de la sección pública existente y 10 metros más, medidos a lado y lado de esta.

Parágrafo 1. En el caso particular de la Ruta Nacional 25 -Troncal de Occidente-, esta adopta la jerarquía Autopista Urbana o Vía Travesía -VT- y su sección se especifica en el artículo 216 en su inclusión dentro del corredor multimodal del río.

Parágrafo 2. Las fajas y/o secciones típicas de las vías férreas incluidas o pertenecientes al corredor multimodal del río -metro y sistema Férreo Multipropósito-, se especifican en el artículo 216 del presente acuerdo.

Artículo 208. Criterios generales de manejo de los elementos del sistema de movilidad motorizada- vías urbanas. Las secciones públicas de las vías definidas, deberán tener como mínimo las dimensiones señaladas en los artículos siguientes, y cumplir con las especificaciones del Decreto Municipal 113 de 2017 - Manual del Espacio Público de Medellín, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 1. En función de las condiciones topográficas, paisajísticas, de amoblamiento urbano, de uso del suelo u otras condiciones de carácter técnico, estas secciones podrán ser ajustadas por parte del Departamento Administrativo de Planeación o la dependencia que ejerza la competencia, teniendo en cuenta las recomendaciones realizadas por el Comité Asesor de Movilidad en el marco del Decreto Municipal 712 de 2021 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Dichas modificaciones deberán sustentarse en criterios técnicos y cumplir con lo determinado en el marco de las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial. Las secciones viales podrán ser mayores para garantizar una mejor maniobrabilidad, de acuerdo con el uso o actividad logística de carga o pasajeros.

Parágrafo 2. En las Áreas de Intervención Estratégica, los Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH-Urbanística, previa aprobación del Departamento Administrativo de Planeación, podrán modificar y establecer las secciones viales mediando siempre un estudio de movilidad que analice y mitigue los impactos en el área o zona de influencia, siempre dejando las reservas de faja necesarias para los corredores de transporte público masivo o colectivo de pasajeros; para este tipo de modificaciones se deberá elevar consulta al Comité de Movilidad para obtener su concepto y recomendaciones.

Artículo 209. Criterios de manejo de las autopistas urbanas o vías de travesía VT. Para las autopistas urbanas o vías de travesía -VT- aplicarán las siguientes especificaciones:

1. Número de carriles: 3 por calzada.
2. Separador central: 4 metros.
3. Bermas laterales: 1,50 metros a cada lado de las calzadas.
4. Zonas verdes laterales: 4 metros.
5. Franjas de circulación laterales: 4 metros.

VA VÍA ARTERIA CON CARRIL EXCLUSIVO TP													
ELEMENTO VIAL	AN	FC	FA / ZV	CV	CV	CV/CT	SP	CV/CT	CV	CV	FA / ZV	FC	AN
													
	Ante jardín	Franja de Circulación	Franja de amoblamiento y/o zona verde	Carril vehicular	Carril vehicular	Carril vehicular / Carril transitado transporte público	Separador	Carril vehicular / Carril transitado transporte público	Carril vehicular	Carril vehicular	Franja de amoblamiento y/o zona verde	Franja de Circulación	Ante jardín
Metros	5.00	2.50	2.50	3.25	3.25	3.50	1.50	3.50	3.25	3.25	2.50	2.50	5.00
				3 carriles				3 carriles					
Sección pública mínima total 31.50 metros													

Parágrafo 1. Para las vías arterias existentes donde no sea posible implementar la sección establecida, el Departamento Administrativo de Planeación o la Dependencia que ejerza la competencia, podrá aprobar sus intervenciones con dimensiones diferentes a las establecidas en esta disposición.

Parágrafo 2. Para el caso puntual de la carretera Las Palmas en la zona urbana, el antejardín se establece en 10 metros y un retiro adicional de 15 metros a eje de separador. Para un total de 25 metros desde el eje del separador a la línea de paramento.

Artículo 211. Criterios de manejo de las vías colectoras. Para las vías colectoras aplicarán las siguientes especificaciones:

1. Número de carriles: 2 para uno o dos sentidos de circulación.
2. Separador central: 1,50 metros, cuando aplique.
3. Franjas de amoblamiento y/o zonas verdes laterales: 2 metros.
4. Franjas de circulación laterales: 2 metros.
5. Antejardín: 3 metros.

VC VÍA COLECTORA CALZADA SENCILLA								
ELEMENTO VIAL	AN	FC	FA / ZV	CV	CV	FA / ZV	FC	AN
	 Antejardín	 Franja de Circulación	 Franja de amoblamiento y/o zona verde	 Carril vehicular	 Carril vehicular	 Franja de amoblamiento y/o zona verde	 Franja de Circulación	 Antejardín
Metros	3.00	2.00	2.00	3.25	3.25	2.00	2.00	3.00
			2 carriles					
Sección pública mínima total 14.50 metros								

VC VÍA COLECTORA DOBLE CALZADA											
ELEMENTO VIAL	AN	FC	FA / ZV	CV	CV	SP	CV	CV	FA / ZV	FC	AN
	 Antejardín	 Franja de Circulación	 Franja de amoblamiento y/o zona verde	 Carril vehicular	 Carril vehicular	 Separador	 Carril vehicular	 Carril vehicular	 Franja de amoblamiento y/o zona verde	 Franja de Circulación	 Antejardín
Metros	3.00	2.00	2.00	3.25	3.25	1.50	3.25	3.25	2.00	2.00	3.00
				2 carriles			2 carriles				
	Sección pública mínima total 22.50 metros										

Parágrafo. En suelo rural, los segmentos o tramos de vía jerarquizados como arterias o colectoras, que no cuenten con proyecto vial vigente en el Plano Índice de Proyectos Viales, deberán cumplir las secciones viales mínimas para una vía primaria rural establecidas en el artículo 218 del presente acuerdo.

Artículo 212. Criterios de manejo de las vías de servicio. Para las vías de servicio aplicarán las siguientes especificaciones:

1. Número de carriles: 2 para ambos sentidos de circulación.
2. Franjas de amoblamiento y/o zonas verdes laterales: 1,50 metros.
3. Franjas de circulación laterales: 2 metros.
4. Antejardín: 3 metros.

VS VÍA DE SERVICIO									
ELEMENTO VIAL	AN	FC	FA / ZV	CV	CV	FA / ZV	FC	AN	
	 Antejardín	 Franja de Circulación	 Franja de amoblamiento y/o zona verde	 Carril vehicular	 Carril vehicular	 Franja de amoblamiento y/o zona verde	 Franja de Circulación	 Antejardín	
Metros	3.00	2.00	1.50	3.00	3.00	1.50	2.00	3.00	
				2 carriles					
	Sección pública mínima total 13.00 metros								

Parágrafo 1. En los tratamientos urbanísticos de Mejoramiento Integral, Consolidación nivel 3 y 4 y de Conservación en los niveles 1, 2 y 3, zonas de influencia de los Bienes de Interés Cultural y en Renovación en la modalidad de Reactivación, el Departamento Administrativo de Planeación o la dependencia que ejerza la competencia, podrá aprobar intervenciones con dimensiones diferentes a las establecidas en esta disposición.

Parágrafo 2. Podrán proponerse como vías de tráfico calmado, cumpliendo las condiciones establecidas para dicho tipo de vías en el presente acuerdo.

Parágrafo 3. En cualquier tratamiento urbanístico, las vías nuevas, resultantes de los procesos de urbanización, deberán cumplir las secciones del presente acuerdo y sus instrumentos de planificación complementaria.

Artículo 213. Criterios de manejo de las vías privadas urbanas y rurales. Las vías de carácter privado tendrán una sección mínima de 10 metros distribuidos así:

1. Calzada: 6 metros.
2. Franjas de amoblamiento laterales: 0,50 metros.
3. Franjas de circulación laterales: 1,50 metros.

VP VÍA PRIVADA						
ELEMENTO VIAL	FC  Franja de Circulación	FA / ZV  Franja de amoblamiento y/o zona verde	CV  Carril vehicular	CV  Carril vehicular	FA / ZV  Franja de amoblamiento y/o zona verde	FC  Franja de Circulación
Metros	1.50	0.50	3.00	3.00	0.50	1.50
			2 carriles			
Sección pública mínima total 10.00 metros						

Parágrafo. Podrán ser de tráfico calmado, siempre que cumplan los criterios de manejo definidos para este tipo de vías en el presente acuerdo y en la norma reglamentaria aplicable, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Artículo 214. Criterios de manejo de las motovías. Las vías segregadas para vehículos motorizados de dos y tres ruedas podrán establecerse en vías con suficiente capacidad o aquellas que cuenten con 3 carriles o más por sentido, así como en vías o tramos de vía con alto índice de siniestralidad o alto grado de incidencia de hechos viales.

Parágrafo 1. La implementación de motovías estará condicionada a que, conforme a estudios de tránsito, el volumen de motocicletas supere el 50 % de la composición vehicular.

Parágrafo 2. En vías que cuenten con sistemas troncales o pre troncales de transporte público colectivo o masivo, no podrá disminuirse el número de carriles existentes para la implementación de motovías.

Parágrafo 3. El ancho mínimo de los carriles segregados para motovías, será de 1,65 metros por cada sentido de circulación.

Parágrafo 4. Deberá garantizarse la continuidad de las motovías mediante la implementación de elementos complementarios orientados a la gestión de conflictos entre actores viales, tales como zonas adelantadas o cajones para motocicletas en intersecciones semaforizadas, conforme a lo dispuesto en la Resolución 20243040045005 de 2024 -Manual de Señalización Vial de Colombia-, modificada por la Resolución 20253040037925 de 2024 ambas del Ministerio de Transporte o la norma que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 5. El diseño de las motovías deberá desarrollarse con criterios técnicos de seguridad y operación, considerando las características particulares de cada vía, las velocidades máximas permitidas por la Secretaría de Movilidad, la normativa nacional sobre señalización vial vigente y demás disposiciones expedidas por el Gobierno Nacional.

Parágrafo 6. En la aprobación del proyecto, el Departamento Administrativo de Planeación o la dependencia que ejerza la competencia, podrá aprobar especificaciones diferentes a las establecidas en esta disposición, en el marco de los estudios técnicos que se realicen para determinar su viabilidad en términos de capacidad y nivel de servicio.

Artículo 215. Criterios de manejo del Plan Vial Distrital. El Plan Vial Distrital es el instrumento técnico de desarrollo, ejecución y gestión, que registra la estructura vial principal y orienta las actuaciones necesarias para garantizar la conectividad, accesibilidad, articulación territorial y capacidad funcional del sistema de movilidad, en concordancia con el modelo de ocupación territorial del presente Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan Integral de Movilidad Sostenible y Segura para Medellín - PIMSSMed-, del cual constituye parte integral. Para este instrumento aplicarán los siguientes criterios:

1. De conformidad con la estructura administrativa vigente o la norma que la adicione, modifique o sustituya, la definición, actualización y ajuste a los proyectos que integran el Plan Vial Distrital corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Distrital, en ejercicio de su función de direccionamiento estratégico y de análisis de las modificaciones al sistema vial. Para tal efecto, tendrá en cuenta los conceptos y recomendaciones técnicas emitidas por el Comité Asesor de Movilidad, en los términos

establecidos en el presente acuerdo y en el Decreto Municipal 712 de 2021, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

2. El Plan Vial se representará gráficamente a través del Plano Índice de Proyectos Viales, instrumento oficial de información territorial que consolida los trazados de los proyectos viales aprobados y vigentes.

3. Todos los proyectos nuevos, así como las modificaciones y ajustes que sean aprobadas por el Departamento Administrativo de Planeación o la dependencia que ejerza la competencia sobre las vías del Distrito, deberán incorporarse al Plan Vial Distrital a través del Plano Índice de Proyectos Viales.

4. El Plano Índice de Proyectos Viales es de naturaleza orientativa, constituye el referente técnico-normativo para la revisión, evaluación, formulación, y ejecución de actuaciones urbanísticas y proyectos de infraestructura vial, así como para la determinación de obligaciones viales en el marco de los procesos de licenciamiento y demás actuaciones asociadas a la gestión del suelo y al desarrollo territorial. Para su administración, deberá aplicar las siguientes disposiciones:

4.1. Mantenerse actualizado conforme a las decisiones adoptadas por el Departamento Administrativo de Planeación, teniendo en cuenta las recomendaciones emitidas por el Comité Asesor de Movilidad, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Municipal 712 de 2021 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

4.2. Garantizar la coherencia y articulación con el modelo de ocupación territorial y los sistemas estructurantes definidos en el presente acuerdo y el Plan Integral de Movilidad Sostenible y Segura para Medellín - PIMSSMed-.

4.3. Propender por la articulación intermodal con los sistemas de transporte público, movilidad no motorizada, espacio público y demás componentes asociados al sistema de movilidad.

4.4. Servir como instrumento de referencia y coordinación interinstitucional para la programación, priorización y ejecución de proyectos estratégicos y actuaciones urbanas del Distrito.

Artículo 216. Criterios de manejo del Corredor Multimodal del río. El corredor multimodal del río se identifica como hecho metropolitano y se encuentra constituido por las fajas del sistema metro y del sistema férreo multipropósito aledañas al río, dos calzadas vehiculares denominadas Autopista Urbana o Vía de Travesía -VT (una por cada sentido, Norte - Sur y

Sur - Norte), y dos calzadas vehiculares denominadas distribuidoras o Vía Arteria -VA (una por cada sentido, Norte Sur y Sur Norte), y la vía de servicio -VS (una en cada sentido).

Las actuaciones, intervenciones o ajustes asociados al Corredor Multimodal del Río, deberán propender por la recuperación, disponibilidad, protección y permanencia de las fajas requeridas para su consolidación integral, sin comprometer la viabilidad técnica, jurídica y financiera de los proyectos viales y de movilidad previstos, en atención a su carácter estructurante dentro del modelo de ocupación del territorio y del sistema de movilidad metropolitana.

La conformación del corredor multimodal del río implica un ancho mínimo de 60 metros públicos y 6 metros privados o antejardín en ambos costados del río, medidos a partir de los bordes superiores del canal en el tramo actualmente canalizado, o bien medidos desde el punto de localización sobre el terreno del borde superior de las placas del proyecto de canalización.

Cada costado del Río, tendrá como configuración la siguiente sección típica:

- 1.** Sistema ferroviario: 18 metros.
- 2.** Autopista urbana o vía de travesía -VT-: 10,50 metros (mínimo 3 carriles por calzada).
- 3.** Separador: 4 metros.
- 4.** Distribuidora o vía arteria -VA-: 10,50 metros (mínimo 3 carriles por calzada).
- 5.** Separador: 4 metros.
- 6.** Vía de servicio -VS-: 7 metros (2 carriles por calzada).
- 7.** Franja de circulación: 2 metros.
- 8.** Zona verde: 4 metros.
- 9.** Total sección pública: 60 metros.
- 10.** Retiro en antejardín: 6 metros.

VT VA VS CORREDOR MULTIMODAL DEL RÍO															
ELEMENTO VIAL	SF 	CV 	CV 	CV 	SP 	CV 	CV 	CV 	SP 	CV 	CV 	FC 	FA / ZV 	AN 	
Metros	18.00	3.50	3.50	3.50	4.00	3.50	3.50	3.50	4.00	3.50	3.50	2.00	4.00	6.00	
	3 carriles - VT					3 carriles - VA					2 carriles - VS				
Sección pública mínima total 60.00 metros															

Parágrafo. Estas especificaciones podrán ser modificadas en el marco de los Macroproyectos Río Norte, Centro y Sur, de acuerdo con los resultados de los estudios realizados por el proyecto Parques del Río Medellín en ejecución, previa revisión del Departamento Administrativo de Planeación, siempre y cuando se mantenga la capacidad vial mínima en número y ancho de carriles para las calzadas vehiculares en cada costado, así como la continuidad de los sistemas férreos en ambos sentidos Norte-Sur y Sur-Norte.

Artículo 217. Criterios de manejo para las intervenciones viales en las áreas de amenaza y riesgo. En zonas clasificadas como de alto riesgo no mitigable, la ejecución de proyectos de infraestructura vial previstos en el Plan Vial del Distrito, o que hagan parte de proyectos estratégicos de carácter local o nacional, serán viables cuando se realicen los análisis de riesgos que consideren los efectos potenciales de los eventos naturales sobre la infraestructura expuesta, los efectos derivados de los daños que esta pueda ocasionar en su área de influencia, y los asociados a su operación. Con base en dicho análisis, se diseñarán e implementarán las medidas de reducción del riesgo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley 1523 de 2012 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Para la construcción, ampliación o mejoramiento de vías en áreas con amenaza alta o media y en zonas con condición de riesgo, será obligatoria la formulación de estudios detallados de riesgo. La ejecución de las intervenciones estará condicionada a la adopción e implementación de las medidas técnicas derivadas de dichos estudios. En el caso de nuevas vías peatonales y ciclorrutas que impliquen modificaciones significativas de la topografía del terreno, entendidas como aquellas intervenciones que alteren sustancialmente las condiciones naturales de pendiente, drenaje o estabilidad del terreno, tales como cortes y llenos de gran magnitud, se exigirá la elaboración de estudios detallados.

En zonas con riesgo alto mitigable, toda intervención sobre la infraestructura vial deberá analizarse a la luz de los resultados del estudio detallados de riesgo vigente, con el fin de evaluar su incidencia sobre las condiciones de amenaza y riesgo. Cuando el proyecto vial modifique los supuestos o variables

consideradas en el estudio, este deberá ser actualizado para el área de intervención antes de su ejecución.

Los estudios detallados de riesgo, deberán remitirse al Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres –DAGR- para la revisión por parte de la Mesa Técnica de Revisión de Estudios.

Artículo 218. Criterios de manejo de los elementos del sistema de movilidad motorizada -vías rurales -. Las dimensiones mínimas de los elementos que componen las secciones viales de las vías rurales aplicables en su diseño en el Distrito de Medellín son los siguientes:

1. Vías primarias rurales. Las vías primarias tendrán la siguiente sección vial mínima y solo en los casos que no sea posible realizar dichas ampliaciones, se podrán proponer infraestructuras tales como, sobreanchos de sobrepaso, bahías y retornos que permitan un flujo simultáneo adecuado:

1.1. Calzada mínima: 6 metros.

1.2. Cuneta - berma o andén según el caso: 2 metros c/u.

1.3. Sección pública mínima: 10 metros.

1.4. Antejardín: 3 metros.

VPR VÍA PRIMARIA RURAL								
ELEMENTO VIAL	RA	AN	BC/FC	CV	CV	BC/FC	AN	RA
	- // - - // - Retiro Adicional	 Antejardín	 Berma - Cuneta Franja de circulación	 Carril vehicular	 Carril vehicular	 Berma - Cuneta Franja de circulación	 Antejardín	- // - - // - Retiro Adicional
Metros		3.00	2.00	3.00	3.00	2.00	3.00	
				2 Carriles				
			Sección pública mínima total 10.00 metros					
		Retiro eje de vía 15.00 ml				Retiro eje de vía 15.00 ml		

Los sobreanchos para adelantamiento de vehículos deberán tener un ancho mínimo de 2,50 metros y un largo 10 metros para alojar vehículos de carga y pasajeros. En cualquier caso, para su dimensionamiento se deberán considerar las dimensiones específicas de la vía.

2. Vías secundarias rurales. Las vías secundarias tendrán la siguiente sección vial mínima:

2.1. Calzada mínima: 4 metros.

2.2. Cuneta-berma o andén según el caso: 1,50 metros c/u.

2.3. Sección pública mínima: 7 metros.

2.4. Antejardín: 3 metros.

VSR VÍA SECUNDARIA RURAL							
ELEMENTO VIAL	RA	AN	BC/FC	CV	BC/FC	AN	RA
	 Retiro Adicional	 Antejardin	 Berma - Cuneta Franja de circulación	 Carril vehicular	 Berma - Cuneta Franja de circulación	 Antejardin	 Retiro Adicional
Metros		3.00	1.50	4.00	1.50	3.00	
				1 Carril			
			Sección pública mínima total 7.00 metros				
			Retiro eje de vía 15.00 ml		Retiro eje de vía 15.00 ml		

3. Vías terciarias rurales. Las vías terciarias deberán ser ejecutadas con la siguiente sección vial mínima:

3.1. Calzada mínima: 4 metros.

3.2. Cuneta-berma o andén según el caso: 1,50 metros c/u.

3.3. Sección pública mínima: 7 metros.

3.4. Antejardín: 3 metros.

VTR VÍA TERCIARIA RURAL							
ELEMENTO VIAL	RA	AN	BC/FC	CV	BC/FC	AN	RA
	 Retiro Adicional	 Antejardin	 Berma - Cuneta Franja de circulación	 Carril vehicular	 Berma - Cuneta Franja de circulación	 Antejardin	 Retiro Adicional
Metros		3.00	1.50	4.00	1.50	3.00	
				1 Carril			
			Sección pública mínima total 7.00 metros				
			Retiro eje de vía 15.00 ml		Retiro eje de vía 15.00 ml		

Parágrafo 1. En función de las condiciones topográficas, ambientales, paisajísticas, de amoblamiento, de uso del suelo u otras condiciones de

carácter técnico, estas secciones podrán ser ajustadas por parte del Departamento Administrativo de Planeación o la dependencia que ejerza la competencia, teniendo en cuenta las recomendaciones realizadas por el Comité Asesor de Movilidad en el marco del Decreto Municipal 712 de 2021 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Las secciones viales podrán ser mayores para garantizar una mejor maniobrabilidad, de acuerdo con el uso o actividad logística de carga o pasajeros.

Parágrafo 2. En el caso de que la vía se construya en placa huella, deberá cumplir con lo establecido en la Guía Nacional de Diseño de Pavimentos con Placa Huella, o la norma que adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 3. Las vías primarias y secundarias rurales que se encuentren ubicadas en centros poblados rurales o suelos urbanos deberán cumplir las secciones viales mínimas para una vía de servicio. Estas deberán contar con una calzada mínima de 6 metros, zonas verdes laterales adyacentes a la calzada de 1,50 metros y de franjas de circulación lateral de 2 metros, para una sección pública total de 13 metros.

Parágrafo 4. En el marco del ajuste a las normas complementarias del presente acuerdo, se incorporará la homologación de los elementos y retiros del sistema vial rural y la Red Nacional de Carreteras. Transitoriamente, para efectos de la aplicación de la Ley 1228 de 2008, para las vías primarias, secundarias y terciarias rurales aplicará el retiro de las vías de tercer orden nacional.

Artículo 219. Lineamientos generales para la intervención y manejo de la sección vial en vías de cualquier jerarquía. Acorde con la conformación, tipología, jerarquía, y las características urbanísticas del espacio público y de paisaje de los corredores viales, tanto si se trata de un proyecto en un corredor vial existente, en un sector consolidado del Distrito, como en la generación de uno nuevo, se deberán tener en cuenta los siguientes lineamientos:

1. En sectores con tratamientos urbanísticos de Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del sistema público y colectivo -API- y de Consolidación en los niveles 1, 2 y 5, los componentes de las secciones viales deberán ajustarse procurando siempre mantener la calzada vehicular y la franja para la circulación peatonal igual o superior a la mínima, libre de obstáculos y con los elementos complementarios básicos, así como los destinados para personas con discapacidad, que sean posibles topográfica y espacialmente, para tener un buen funcionamiento y accesibilidad en estas áreas públicas. Así mismo, y cuando exista arborización y/o elementos paisajísticos representativos, esta se deberá conservar, acorde con lo que defina la entidad competente.

2. En todo el territorio distrital, para efectos de las intervenciones en los elementos del Subsistema de Movilidad, se aplicará lo establecido en el Decreto Municipal 113 de 2017 -Manual del Espacio Público de Medellín o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, en lo relacionado con las diferentes franjas de circulación peatonal, para bicicletas y vehicular; así como para la implementación de los elementos complementarios, las piezas y los materiales constructivos para la adecuada accesibilidad y calidad paisajística y ambiental del espacio público.

3. En corredores viales localizados en polígonos con tratamientos urbanísticos de Conservación en los niveles 1, 2 y 3, y zonas de influencia de BIC, se conservarán las condiciones paisajísticas excepcionales que garanticen la conservación de sus valores culturales, procurando generar óptimas condiciones en todos los componentes urbanos que permitan realizar una adecuada lectura histórica del contexto y garantizar un espacio urbano apto para la integración y exaltación de los Bienes de Interés Cultural, incluyendo una adecuada accesibilidad peatonal, múltiples modos de transporte y la dotación equilibrada de los elementos complementarios del espacio público.

Cualquier intervención deberá contar con un estudio de valoración patrimonial con base en el concepto de paisaje histórico y solo podrá ejecutarse bajo autorización de la entidad competente que realizó la declaratoria del Bien de Interés Cultural -BIC-, la cual podrá elevar consulta al Consejo Distrital de Patrimonio Cultural, o a la dependencia o instancia competente.

Para los polígonos de Consolidación nivel 4, se buscará la cualificación de la estructura urbana principal del sector, buscando garantizar una adecuada lectura histórica de la misma y la conservación de las relaciones y dinámicas del contexto.

4. En corredores viales o sectores de alta pendiente, sus componentes deberán moldearse al espacio disponible para la circulación peatonal, acorde con los desniveles existentes, teniendo en cuenta la implementación de ajustes razonables para mejorar las condiciones de accesibilidad, siguiendo los lineamientos establecidos para este tipo de vías.

5. En los sectores con tratamientos de Mejoramiento Integral y Consolidación Nivel 3, donde se presentan condiciones urbanas irregulares relacionadas con la conformación de los predios y sus paramentos, los instrumentos de planificación brindarán solución a las condiciones mínimas de accesibilidad y circulación peatonal, incluyendo a las personas con discapacidad y/o con movilidad reducida, y dotando la red vial con los elementos complementarios

mínimos posibles, siempre que no exista otra alternativa que permita la conformación adecuada de la vía y no estén enmarcados en proyectos o planes parciales para el sector donde se ubica; las vías de tráfico calmado se constituyen en alternativas para este tipo de situación.

6. Las vías de servicio, cuya función principal es facilitar el acceso a las construcciones, deberán ser construidas con una calzada mínima de 6 metros, franjas de amoblamiento y/o zonas verdes laterales adyacentes a la calzada de 1,50 metros y franjas de circulación laterales de 2 metros, para una sección total de 13 metros con antejardines laterales mínimos de 3 metros.

Parágrafo. El anexo 5 del presente acuerdo contiene la jerarquización vial de todas las vías del Distrito; para el caso del suelo urbano, las vías que no se encuentren jerarquizadas, se entenderán como vías de servicio, para el suelo rural, las vías que no se encuentren jerarquizadas, se entenderán como vías terciarias.

Artículo 220. Diseño vial. El diseño de vías del distrito deberá hacerse con criterios técnicos que permitan una circulación no motorizada y motorizada, cómoda y segura; para ello, se tendrán como parámetros de diseño, las velocidades máximas vehiculares permitidas por la Secretaría de Movilidad Distrital, así como lo establecido en la Ley 2251 de 2022 (Ley Julián Esteban), las reglamentaciones nacionales, las normas sobre señalización y demás elementos de seguridad vial y lo dispuesto en el Decreto 113 de 2017 -Manual del Espacio Público de Medellín o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan, así como los siguientes parámetros:

- 1.** Toda nueva vía pública que se construya al interior del perímetro urbano, deberá contemplar la construcción de la totalidad de los elementos del perfil vial, en especial, los andenes, las calzadas, los separadores, los sardineles, las zonas verdes y demás elementos que lo conforman.
- 2.** Cuando las condiciones físicas del terreno lo permitan, en el trazado de las vías se deberá priorizar la continuidad a las existentes en los sectores adyacentes.
- 3.** El diseño de la rasante o diseño vertical de una vía, deberá ser coherente con el diseño horizontal; es decir, conservando los mismos criterios de velocidad y seguridad.
- 4.** El empalme de rasantes de dos vías deberá ser mediante curvas verticales conservando como mínimo, 5 metros desde el borde de la calzada o de la bahía hasta el inicio o terminación de la curva vertical.

5. Las rampas de acceso vehicular, ascendente y descendente no podrán iniciar en ningún caso antes de la línea de paramento de las edificaciones y deberán desarrollarse hacia el interior de los predios.

6. En los accesos a desarrollos urbanísticos o constructivos, se deberá garantizar la continuidad peatonal con un ancho mínimo de 2 metros y el mismo nivel del andén.

7. En los casos en que el Proyecto de Implantación sea exigible para la localización de determinados usos del suelo, los interesados que adelanten actuaciones urbanísticas de parcelación o urbanización deberán presentar dicho instrumento, el cual deberá contener la propuesta de diseño vial necesaria para demostrar la mitigación de los impactos urbanísticos generados por el proyecto. El componente vial del Proyecto de Implantación deberá contar con concepto técnico de las entidades que designe la Administración Distrital, mediante el cual se verifique el cumplimiento de las condiciones de mitigación, seguridad, y articulación con los elementos del sistema vial definidos en el presente acuerdo.

Parágrafo. El Departamento Administrativo de Planeación podrá exigir modificaciones al Proyecto de Implantación presentado por el interesado, en aras de mejorar las condiciones de seguridad vial, la accesibilidad, y el adecuado funcionamiento del tránsito vehicular motorizado, no motorizado y las condiciones de seguridad de las personas en situación de discapacidad y/o con movilidad reducida, con el fin de propender por la mitigación de los impactos generados y el cumplimiento de los elementos y criterios del sistema vial definidos en el presente acuerdo.

Artículo 221. Pendientes viales. La pendiente longitudinal máxima permitida para vías vehiculares nuevas del sistema vial donde no se presente transporte público, será del 16%. En las vías nuevas con transporte público será de 12%; la pendiente longitudinal mínima será del 0,5% para cualquier tipo de vía. Las pendientes transversales de la sección vial serán mínimo del 1%.

Para vías peatonales será necesario garantizar la circulación de personas en situación de discapacidad y/o con movilidad reducida. Cuando por razones de la topografía las vías peatonales tengan pendiente longitudinal máxima superior al 2%, se deberá definir la implementación de rampas, escaleras o rampas escalonadas. Se aplicará en lo pertinente la Norma Técnica Colombiana -NTC- 4143 "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios y espacios urbanos. Rampas fijas adecuadas y básicas" y la NTC 4145 "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios y espacios

urbanos y rurales. Escaleras”, además de lo definido en el Manual del Espacio Público de Medellín -MEP-, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

En el suelo rural, las vías primarias, secundarias y terciarias tendrán una pendiente máxima del 25% para tramos puntuales que no excedan los 30 metros. Por razones técnicas de seguridad vial, solo será posible admitir pendientes de hasta el 30% como máximo en tramos puntuales de vías privadas. Los senderos peatonales podrán superar las pendientes aquí establecidas, cumpliendo con lo determinado para el suelo urbano en el presente acuerdo.

Parágrafo 1. La Secretaría de Movilidad podrá autorizar la circulación de vehículos de transporte público en vías con pendientes mayores al 12% en la zona urbana y rural, adicionalmente podrá restringir la circulación de vehículos de carga y de transporte público en ciertos sectores teniendo en cuenta condiciones de seguridad vial. En estos casos, la dependencia exigirá el cumplimiento de estándares de seguridad, tipología, condiciones y capacidad técnica de los vehículos que prestan el servicio, se tendrá en cuenta lo establecido por la Ley 2251 de 2022 para estas autorizaciones, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 2. La Administración Distrital podrá autorizar para la construcción de nuevas vías, con o sin transporte público, pendientes longitudinales mayores a las establecidas en el presente artículo, previo condicionamiento de planteamientos de diseño y construcción que brinden propuestas especiales de señalización, físicas de rugosidad de la superficie de rodadura o nuevas adaptaciones tecnológicas que así lo permitan.

Artículo 222. Criterios de manejo para el carril de circulación vehicular. Los anchos mínimos de los carriles vehiculares son:

JERARQUÍA VIAL	ANCHO MÍNIMO DE CARRIL (m)
Autopistas	3,50
Arterias	3,25
Colectoras	3,25
De servicio	3

Parágrafo 1. Estas dimensiones podrán ser ajustadas presentando un estudio técnico, el cual demuestre que no se generan impactos negativos en la

movilidad, o que es posible mitigar los impactos que puedan ocurrir en la movilidad en la zona de influencia; este estudio debe ser aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación y la Secretaría de Movilidad en sus respectivas funciones, o por las dependencias que designe la Administración Distrital.

Parágrafo 2. Para los corredores nuevos de transporte público, en los cuales se implementen carriles exclusivos de transporte público, la dimensión mínima para carriles troncalizados de transporte público será de 3,50 metros para cualquier jerarquía vial. Para los casos en los cuales se tenga un carril troncalizado, los demás carriles podrán tener un ancho mínimo de 3 metros, teniendo como mínimo 2 carriles de circulación para el tráfico mixto.

Artículo 223. Criterios de manejo para retornos. Toda vía que por condiciones topográficas o de conformación del sector, no presente continuidad inmediata o futura y que posea una longitud mayor a 100 metros, deberá tener una señal informativa al respecto, de acuerdo con las especificaciones de la Secretaría de Movilidad.

1. Las vías sin continuidad deberán contemplar la implementación de retornos que permitan la atención de emergencias y la prestación de servicios públicos. En el caso de que por razones topográficas, técnicas o de consolidación urbanística no permitan el retorno de vehículos de recolección de residuos sólidos, se deberá contar con puntos de acopio temporales en lugares que permitan darle continuidad a la circulación de este tipo de vehículos.

2. Para vías privadas: se podrán utilizar geometrías rectangulares, circulares, en T o Y u otras, que cuenten con la justificación técnica y de funcionalidad adecuada.

Artículo 224. Criterios de manejo para accesos y salidas vehiculares. El acceso vehicular a urbanizaciones o edificaciones que generen 40 celdas o más, no podrá realizarse de forma directa. Deberá ser a través de sobreanchos o vías de servicio, de acuerdo con los siguientes criterios de manejo:

1. Los accesos vehiculares a desarrollos sobre el sistema vial nacional, regional, metropolitano y arterial, deberán realizarse a través de una vía de servicio paralela, si las condiciones topográficas lo permiten. Si el proyecto incorpora vías de servicio, el acceso deberá realizarse a través de esta.

2. Los accesos vehiculares sobre el resto del sistema vial, deberá realizarse a través de sobreanchos o carriles de acceso.

3. No se permitirá la habilitación de áreas de estacionamiento en sobreanchos de acceso y salida vehicular.

4. En corredores de transporte masivo de pasajeros no se permitirán accesos vehiculares directos a una distancia inferior a 30 metros, medidos desde los accesos peatonales a las estaciones de los sistemas.

5. Para los predios que se encuentran contiguos a intersecciones viales, el interesado deberá presentar el acceso teniendo en cuenta una distancia de seguridad medida a partir del borde del andén de la intersección más cercana al predio; en este sentido, para flujos que confluyen o se cruzan en vías con velocidades permitidas iguales o menores a 30 km/h se deberá implementar una distancia mínima de 15 metros. Para vías con velocidades permitidas superiores a los 30 km/h, esta distancia será mínimo de 20 metros. Esta distancia podrá ser menor en el caso de predios que por la dimensión de su frente no puedan cumplir con esta exigencia, según lo dispuesto en la norma complementaria expedida por la Administración Distrital. En casos excepcionales la autoridad distrital podrá exigir distancias diferenciales bajo requerimiento de estudio técnico que considere velocidades, maniobras y análisis de conflictos entre modos de transporte, así como los flujos peatonales y ciclistas con el fin de garantizar la fluidez operativa de la vía y la seguridad para todos los actores viales.

6. En los desarrollos urbanísticos localizados sobre vías del sistema vial nacional y arterial que no correspondan a doble calzada, no se permitirá la localización de accesos vehiculares contiguos o enfrentados. Cuando no sea posible una configuración diferente, se deberá elevar consulta ante el Departamento Administrativo de Planeación.

7. En suelo rural los accesos vehiculares a parcelaciones y construcciones deberán realizarse según los siguientes lineamientos:

7.1. Los accesos vehiculares a desarrollos sobre el sistema vial nacional deberán realizarse a través de sobreancho vial.

7.2. Los accesos vehiculares desde las vías rurales podrán realizarse de forma directa, siempre que se garanticen las condiciones de seguridad establecidas en los manuales de Diseño Geométrico de Carreteras y de Señalización Vial del Ministerio de Transporte.

7.3. No se permitirá la habilitación de áreas de estacionamiento contiguas a las calzadas de vías nacionales y del sistema vial rural.

Parágrafo. El control de los accesos a las diferentes edificaciones se hará al interior del predio, generando un espacio suficiente para los vehículos al ingresar, sin que se interrumpa la libre circulación de las vías aledañas, justificando su ubicación y longitud, según las conclusiones de los estudios de movilidad o accesibilidad.

Artículo 225. Criterios de manejo para vías de servicio paralelas. Cuando una vía correspondiente a las del sistema nacional, autopista o arterial, cuya sección contemple vías de servicio paralelas, atraviere o limite un desarrollo urbanístico, las vías de servicio deberán ser construidas por parte del interesado con sus respectivas zonas de transición en los empalmes con la vía nacional, autopista o arteria respectiva. Cuando por condiciones topográficas no sea posible la construcción de las vías de servicio paralelas, o cuando por conformación del sector no se justifique, se podrá adoptar otra alternativa viable para dar seguridad al acceso y salida del desarrollo urbanístico hacia la vía nacional, autopista o arteria que se relacione con el terreno. Lo anterior con el aval respectivo del Departamento Administrativo de Planeación. Para el caso de vías que no son administradas por el Distrito, el interesado deberá cumplir además de lo anterior, con la normativa del ente administrador.

Artículo 226. Criterios de manejo de la zona verde de la sección vial. Las zonas verdes de la sección vial estarán conformadas por coberturas vegetales integradas dentro de las franjas de amoblamiento, antejardines, lazos y separadores. En estas zonas verdes de la sección vial se podrán establecer cobertura rasante, arbustiva o arbórea donde la dimensión de los espacios lo permita. La selección, establecimiento e intervenciones sobre la vegetación, deberán tener en cuenta la reglamentación vigente sobre el uso y aprovechamiento de la flora y fauna amenazada, dando cumplimiento a su veda, preservación y promoción, de conformidad con las resoluciones emitidas por la autoridad ambiental competente y el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

Las actuaciones sobre la vegetación en el subsistema de movilidad cumplirán con las especificaciones técnicas, y las reglamentaciones específicas vigentes, en especial con el Plan de Silvicultura Urbana, el Manual de Silvicultura Urbana y el Manual del Espacio Público, o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, y deberán contar con el concepto favorable del Comité Técnico Interinstitucional de Silvicultura Urbana y Paisajismo del SIGAM, o por la dependencia o instancia que designe la Administración Distrital.

En función de los usos generales del suelo las zonas verdes serán priorizadas de la siguiente manera:

1. En áreas de baja y media mixtura de usos, primará la conservación paisajística y ambiental, así como la movilidad peatonal. Se deberán conservar las zonas verdes circunscritas en contenedores continuos asociados a las franjas de amoblamiento y antejardines, con cobertura engramada y, donde sea posible, arborizadas, teniendo en cuenta los criterios para la selección de especies y la plantación de los árboles, arbustos y palmas. En las zonas verdes viales urbanas, estarán dados por los lineamientos del Comité Técnico Interinstitucional de Silvicultura Urbana y Paisajismo del Sistema de Gestión Ambiental -SIGAM- o por la dependencia o instancia que se designe.

2. En áreas de alta mixtura de usos, de acuerdo con las necesidades de circulación peatonal, se podrán reemplazar las zonas verdes por pisos duros, con el fin de aumentar las dimensiones de la franja de circulación peatonal, para la implementación de pisos duros se deberán utilizar materiales permeables o semipermeables; cuando sea posible su conservación o incorporación, deberán disponerse zonas verdes usando para ello jardineras, alcorques o contenedores discontinuos, con el fin de mitigar los impactos ambientales y mantener las condiciones ambientales del sector.

Las zonas verdes laterales a las vías tendrán como objetivo el mejoramiento de las condiciones ambientales, la mitigación de los efectos climáticos y la reducción de los impactos causados por el ruido y los agentes contaminantes expulsados por los vehículos.

Parágrafo. En las zonas verdes asociadas a la sección vial del corredor multimodal del río, en aras de garantizar las funciones de recarga del acuífero, se deberá propender por mantener la permeabilidad del suelo de estas zonas en concordancia con los lineamientos del Plan de Manejo Ambiental de Acuíferos -PMAA- y lo señalado sobre las Medidas de manejo para zonas de recarga del acuífero y el Acuerdo 23 de 2015 por medio del cual se adopta la Política Pública de Construcción Sostenible en la jurisdicción del Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

Artículo 227. Criterios de manejo del separador en la sección vial. Para el separador de la sección vial se aplicarán los siguientes criterios de manejo:

1. El separador central de las vías que por su jerarquía lo incorporen en su sección pública, solo podrán contemplar aperturas en intersecciones con vías de igual o superior jerarquía, o para maniobras de retornos o giros a la izquierda, siempre que se garantice una distancia mínima de 200 metros entre aperturas consecutivas para evitar conflictos operativos y mantener la seguridad peatonal y vehicular, salvo justificación técnica favorable previa

emitida por la Secretaría de Movilidad o la dependencia que ejerza sus competencias, e implementación de medidas de seguridad vial, como semáforos, señalización horizontal y vertical, o reductores de velocidad.

2. Las dimensiones del separador central estarán asociadas a la jerarquía vial, deberán tener entre 1 y 5 metros de sección, en el cual, se admitirá la siembra de especies arbóreas, cobertura vegetal de piso y/o jardín, teniendo en cuenta los criterios de seguridad vial y las especies arbóreas que determine el Comité Técnico Interinstitucional de Silvicultura Urbana y Paisajismo del Sistema de Gestión Ambiental -SIGAM-, o la dependencia o instancia que designe la Administración Distrital, de conformidad con los lineamientos de la Autoridad Ambiental.

3. Las islas o separadores en los puntos de cruce peatonal deberán tener una sección mínima de 1,50 metros de ancho. Adicionalmente, deberán incluir superficies niveladas y antideslizantes, elementos de protección y señalización clara, con el fin de mitigar riesgos y mejorar la seguridad de los peatones y de las personas con discapacidad o con movilidad reducida que se alojen en este espacio.

4. Se deberá cumplir con las disposiciones del Manual de Señalización Vial de la Agencia Nacional de Seguridad Vial, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. La demarcación de bordillos, sardineles, isletas y otros elementos de canalización del tránsito deberán ajustarse a lo establecido en dicho manual, con el fin de mejorar la visibilidad y seguridad vial para todos los actores. En intersecciones, se deberá aplicar demarcación especial para mejorar la visibilidad y seguridad de la nueva condición geométrica de la vía.

5. En materia de compensación de zonas verdes y arborización asociados a los elementos de la sección vial, se deberán seguir los lineamientos definidos en el artículo 239 Compensación por la eliminación de zonas verdes y cobertura arbórea en la construcción de proyectos viales. Adicionalmente, cuando las zonas verdes hagan parte de la Estructura Ecológica Principal deberán seguir lo señalado en el artículo 245 denominado “Criterios de manejo de proyectos viales que cruzan la estructura ecológica y espacios públicos verdes”, definidos en el presente acuerdo.

Artículo 228. Criterios de manejo de sobreanchos y bahías en la sección vial. Los criterios de manejo requeridos para este elemento de la sección vial, son:

1. Cuando las autopistas, arterias y colectoras que han de soportar transporte público colectivo, tengan menos de tres carriles por sentido, y siempre y

cuando la sección vial así lo permita, se deberán proyectar y construir bahías para paradero de buses con un ancho mínimo de 3 metros, su longitud mínima estará asociada al tipo de vía, capacidad requerida y tipo de vehículos que prestan servicio sobre el corredor de transporte de pasajeros. Para autopistas, arterias y colectoras con presencia de transporte público, la longitud mínima será de 15 metros, en vías de servicio el mínimo requerido será de 12 metros.

2. El radio de giro estará asociado a la tipología de vehículo de transporte público sobre el corredor de transporte de pasajeros.

3. Las bahías para el ascenso y descenso de usuarios de transporte público deberán contar con un ancho mínimo de 2,50 metros y una longitud mínima de 5 metros. En casos donde esta cumpla la funcionalidad de acopio para el transporte público individual deberá contar con un ancho mínimo de 3 metros y su longitud dependerá de la capacidad proyectada para la prestación del servicio de transporte y en todo caso será la Secretaría de Movilidad, la autoridad competente para la definición de localización de este elemento. Se deberá propender por mantener la zona verde y el antejardín; sin embargo, se podrán construir utilizando la zona verde pública de la sección de la vía.

4. Los sobreanchos de acceso a desarrollos de urbanización, y de construcción, deberán tener un ancho mínimo de 2,50 metros, la longitud de este estará asociada al tipo de vía, flujo vehicular y tipo de vehículos que transitan en esta. Se deberá propender por mantener la zona verde y el antejardín; sin embargo, se podrán construir utilizando la zona verde pública de la sección de la vía.

5. Los sobreanchos para giros a la izquierda y retornos deberán tener un ancho mínimo de 3 metros y longitud mínima de 15 metros, para autopistas, arterias y colectoras con presencia de transporte público, en el caso de vías sin transporte público, la longitud mínima podrá ser de hasta 12 metros.

6. Los sobreanchos de sobrepaso deberán tener un ancho mínimo de 3 metros y una longitud mínima de 15 metros cuando exista transporte público. De no existir transporte público, podrá reducirse hasta un mínimo de 2,50 metros y una longitud mínima de 12 metros.

Parágrafo 1. En todo caso este elemento de sección y su incorporación deberá cumplir con los lineamientos del Código Nacional de Tránsito Terrestre, el Manual de Señalización Vial y la normativa nacional en materia de seguridad vial o cualquier norma que los adicione, modifique o sustituya.

Se deberá propender por dar cumplimiento a las dimensiones establecidas, siempre que la sección vial y las condiciones de la vía así lo permitan. Sin embargo, el Departamento Administrativo de Planeación podrá autorizar sobreanchos con dimensiones diferentes a las establecidas en el presente artículo; siempre que se cuente con el concepto técnico correspondiente y avalado por parte de la Secretaría de Movilidad del Distrito de Medellín.

Parágrafo 2. La Secretaría de Movilidad regulará mediante señalización vertical y horizontal el uso adecuado de los sobreanchos viales y de las bahías de estacionamiento.

Artículo 229. Criterios de manejo para antejardines en la sección vial. Para este elemento de la sección vial, se establecen los siguientes criterios de manejo:

1. Las actuaciones urbanísticas de obra nueva y ampliación que proyecten intervenciones desde el primer piso de la edificación, deberán cumplir con las siguientes dimensiones de antejardín, según la jerarquía de la vía:

Jerarquía de la Vía	Antejardín (m)
Vial Nacional en suelo rural	3
Vial Rural Distrital	3
Arterial (con o sin troncal de transporte público)	5
Colectora	3
Servicio	3
Peatonal	3,00

2. Deberá estar engramado o con cobertura vegetal.

3. Las áreas privadas afectadas al uso público se podrán utilizar como parte de las áreas peatonales, integrándolas al andén, cuando estén ubicados en áreas de media y alta mixtura de usos, y se requieran acorde con el flujo peatonal. En este caso, la franja de amoblamiento y la de la circulación peatonal se deberá redistribuir, acorde con la sumatoria de ambos componentes y con el flujo peatonal, conservando en todos los casos, la dimensión mínima permitida para la circulación peatonal.

4. En materia de compensación de zonas verdes y arborización asociados a los elementos de la sección vial, se deberán seguir los lineamientos definidos

en el artículo 239. Compensación por la eliminación de zonas verdes y cobertura arbórea en la construcción de proyectos viales. Adicionalmente, cuando las zonas verdes hagan parte de la Estructura Ecológica Principal deberán seguir lo señalado en el artículo 245, denominado “Criterios de manejo de proyectos viales que cruzan la estructura ecológica y espacios públicos verdes”.

5. Los antejardines se establecen con el fin de proporcionar áreas de ornato, protección y aislamiento; por consiguiente, sobre o debajo de éstos no se podrá autorizar construcción alguna, como tampoco piscinas, sótanos, semisótanos, rampas, escaleras, entre otros, salvo en los casos expresos de rampas y escaleras cuando por las condiciones topográficas del terreno, resulten diferencias entre el andén y los accesos principales vehiculares y peatonales a la edificación, o para garantizar las condiciones de accesibilidad universal para personas con discapacidad, cumpliendo con lo establecido en la Ley 1618 de 2013, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

6. Los antejardines no podrán ser ocupados con almacenamiento de productos o mercancías, parqueo de vehículos, ni ningún tipo de mobiliario, no se podrán localizar módulos de ventas ni publicidad exterior visual, de conformidad con lo establecido en las normas que para el efecto se encuentran vigentes.

7. Las redes de servicios públicos principales, cajas de inspección, telefónicas, hidrantes, entre otras, no se ubicarán en los antejardines. Se podrán localizar en los componentes de la sección vial pública sin que se obstaculice la circulación vehicular y peatonal.

8. La intervención y ocupación con mesas y sillas de los antejardines, deberá solicitarse ante la Administración Distrital de conformidad con lo establecido en el presente acuerdo, el Decreto Municipal 113 de 2017, Decreto Municipal 2229 de 2019, o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

9. La ocupación e intervención de los antejardines deberá estar contenida en los planos urbanísticos y constructivos que se sometan a la aprobación de la Curaduría Urbana respectiva o de la autoridad competente, en concordancia con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

10. Cuando por condiciones topográficas, el antejardín no pueda estar al mismo nivel del andén, se podrá adecuar el talud adyacente; en el caso de que el talud tenga procesos de inestabilidad o esté conformado por un lleno o terraplén no estructural, se solicitará evaluación geotécnica concertando con el Departamento Administrativo de Planeación. Los accesos a la edificación

deberán atravesar perpendicularmente dicho antejardín, conservando el nivel del terreno.

11. Teniendo en cuenta que son elementos constitutivos del espacio público, no se permitirá la instalación de rejas o cerramiento alguno en antejardines.

12. Los contadores de las redes domiciliarias no se podrán ubicar en antejardines. Se deberán instalar embebidos en las fachadas de las edificaciones, a ras con la línea de paramento.

Artículo 230. Criterios de manejo para la infraestructura asociada al vehículo automotor. Para los parqueaderos en vía pública, parqueaderos mecanizados, túneles urbanos y rurales, acopios de transporte público individual y carriles de alta ocupación, los cuales son componentes de la infraestructura asociada al vehículo automotor, en los siguientes artículos se definen los criterios de manejo aplicables.

Artículo 231. Criterios de manejo de estacionamientos en vía pública. La Administración Distrital podrá delimitar zonas de estacionamiento regulado como herramienta para mejorar el uso del espacio público, promover la rotación de vehículos y desincentivar el uso extendido del automóvil particular.

La Secretaría de Movilidad definirá la ubicación, horarios y condiciones de las zonas de estacionamiento regulado mediante acto administrativo sustentado en estudios técnicos, y establecerá los criterios específicos de implementación mediante procedimiento interno, conforme a sus competencias establecidas en la normativa nacional vigente. La fijación de las tarifas se realizará conforme al marco, criterios y parámetros previamente establecidos por el Concejo Distrital y la normativa aplicable.

Estas zonas podrán implementarse en:

- 1.** Sectores reglamentados por la Secretaría de Movilidad.
- 2.** Otras vías o sectores definidos por la Administración Distrital con base en análisis técnicos de movilidad y uso del suelo.

Parágrafo. Serán zonas de estacionamiento prohibido todas las vías clasificadas como arterias y de carácter nacional o regional, en aplicación de lo establecido por la normativa vigente.

Artículo 232. Criterios de manejo de los parqueaderos mecanizados. La altura dependerá del aprovechamiento asignado al respectivo polígono de

tratamiento. Los parqueaderos mecanizados se deberán acoger a lo establecido en la norma reglamentaria vigente o que se expida para tales efectos, así como, con la norma nacional respectiva. En cualquier caso, la norma reglamentaria deberá respetar las competencias del Concejo Distrital y las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo. Los parqueaderos que incluyan ascensores para vehículos o sean mecanizados, se deberá presentar un Proyecto de Implantación que analice los impactos en la movilidad y establezca las medidas de mitigación. Toda la operación deberá realizarse al interior del predio. El proyecto de Implantación deberá demostrar que no existirán colas que impacten sobre el espacio público ni los antejardines.

Artículo 233. Criterios de manejo para túneles urbanos y rurales. Las dimensiones de los carriles de circulación dependerán de la jerarquía de la vía a la que pertenezcan. Estas infraestructuras incluirán franjas para la circulación de peatones, sistemas de seguridad contra incendios y demás elementos de seguridad vial previstos en la normativa vigente.

Artículo 234. Criterios de manejo para los acopios de transporte público individual. Los acopios de transporte público individual dentro del perímetro urbano distrital deberán ser dispuestos, aprobados y localizados por la Secretaría de Movilidad. Podrán estar ubicados sobre vías de servicio, colectoras o arterias, o al interior de equipamientos públicos o privados; en el caso de estar ubicados en vías arterias, deberán estar dispuestos en una bahía de longitud y ancho suficiente, de manera que no interfiera con el tráfico vehicular de la mismas. La localización de acopios para el transporte público en vías de primero y segundo orden nacional, estará sujeta a la viabilidad técnica y autorización de la entidad competente de su administración, operación y/o concesión, sin perjuicio de las competencias distritales en materia de tránsito.

Parágrafo. Independientemente de la jerarquía de la vía donde estén situados, deberán estar dotados con al menos una unidad sanitaria móvil para los casos en los cuales se encuentren a más de 100 metros de sitios que provean servicios.

Artículo 235. Criterios de manejo para carriles de alta ocupación. Para la implementación de carriles de alta ocupación se deberán tener en cuenta los siguientes criterios de manejo:

1. Previsión de una ganancia de tiempo en el carril de alta ocupación, en relación con los de tráfico regular.

2. Existencia o previsión de congestión severa y recurrente.
3. Previsión de existencia o implementación de la infraestructura.
4. Disponibilidad de medios necesarios para una eficaz vigilancia.
5. Deberán tener un ancho mínimo correspondiente a la respectiva jerarquía vial y señalizar la separación de estos, previendo las restricciones de circulación.
6. Si la vía es completamente segregada, será necesaria la separación del carril con barreras físicas.
7. La autoridad de tránsito definirá los criterios de señalización de este tipo de carriles, la cual se deberá acoger a lo establecido en la Resolución 20243040045005 de 2024 del Ministerio de Transporte – Manual de Señalización Vial, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 236. Criterios para el manejo de ruido derivado de fuentes móviles. La Administración Distrital implementará estrategias desde el diseño y la construcción, para la reducción del ruido a través de la intervención de los elementos del Subsistema de Movilidad en zonas críticas incorporando pantallas y barreras acústicas con materiales aislantes y/o cercas verdes con árboles y arbustos que permitan reducir la propagación del ruido, como medida de mitigación basada en infraestructura, de acuerdo con el Plan de acción para la prevención y control de la contaminación por ruido del Valle de Aburrá.

Adicionalmente, se deberán tener en cuenta las disposiciones establecidas en el Decreto Nacional 1076 de 2015 (frente a las zonas de amortiguación de ruido) y la Ley 2450 de 2025 (en cuanto a servidumbres acústicas), o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan, en el Aeropuerto Enrique Olaya Herrera y las nuevas vías arterias, autopistas urbanas y vías de primer y segundo orden nacional.

Su delimitación y aplicación estará sujeta a las competencias, procedimientos y reglamentación prevista en la normatividad nacional vigente. Adicionalmente, en relación con la servidumbre acústica se deberá tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 678 del presente acuerdo.

Artículo 237. Sistema de integración intermodal y multimodal. Mediante la concurrencia de los diferentes instrumentos de planificación, gestión o financiación, o mediante la celebración de alianzas público-privadas o de otros

instrumentos contractuales permitidos por la normatividad vigente, el Distrito Especial de Medellín promoverá la articulación de la conectividad regional mediante corredores de transporte de pasajeros que cuenten con integración intermodal y multimodal a nivel urbano y rural, así como la infraestructura necesaria para potenciar el servicio de transporte de pasajeros, convirtiéndolo en una opción competitiva y eficiente, además propender por la conectividad distrital asociada a la expansión del Aeropuerto José María Córdova y la región del oriente antioqueño en general, al igual que con la zona del Occidente y el proyecto de Puerto Antioquia en Urabá. Lo anterior mediante la correcta coordinación y concurrencia de las diferentes entidades competente de la administración, operación y/o concesión de la red vial, sin perjuicio de las competencias conferidas a cada entidad.

Los proyectos asociados al Plan Integral de Movilidad Sostenible y Segura para Medellín considerarán el concepto de Desarrollo Orientado al Transporte para su formulación e implementación, por lo que tendrán que velar por la integración modal y la mezcla de actividades de transporte con vivienda y otros usos.

Los nuevos corredores de transporte de pasajeros que se implementen en el distrito estarán integrados física y tarifariamente con el Sistema Integrado de Transporte del Valle de Aburrá -SITVA-, conforme a las directrices, condiciones o definiciones adoptadas por la autoridad de transporte metropolitano competente.

Los proyectos de infraestructura de transporte que se formulen y ejecuten en el distrito deberán observar estrictamente lo dispuesto en la Ley 1682 de 2013, y el Decreto Nacional 1079 de 2015, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan, particularmente en lo relativo a los principios, lineamientos y estándares de intermodalidad, multimodalidad, accesibilidad universal, eficiencia operacional y seguridad en la movilidad.

Para promover la multimodalidad y sostenibilidad en el distrito, se deberán implementar los proyectos asociados a la estrategia de consolidación y desarrollo de la Zona Urbana de Aire Protegido -ZUAP- asociada a fuentes móviles, adoptada mediante la Resolución Metropolitana 2231 de 2018 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, y que tiene como finalidad mejorar la calidad del aire, principalmente el contaminante PM2.5 y reducir las emisiones de carbono.

Las acciones para implementar estarán encaminadas a mejorar las condiciones peatonales y su integración segura con el transporte masivo, adicionalmente a la gestión de la demanda de modos motorizados que aportan

a las emisiones contaminantes mencionadas, la priorización de la circulación de modos sostenibles de cero y bajas emisiones, la recuperación de los espacios peatonales y el mantenimiento y mejoramiento de la red de ciclorrutas y su articulación con el transporte masivo.

Artículo 238. Comité Asesor de Movilidad. El Comité Asesor de Movilidad tiene por objeto conocer, analizar, conceptuar y hacer recomendaciones al Departamento Administrativo de Planeación, como responsable del direccionamiento estratégico, con relación a las modificaciones al Plan Vial Distrital que involucren la red vial arterial, de travesía, férrea, vías nacionales, y los demás casos establecidos en el Decreto Municipal 712 de 2021, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, la cual establece las funciones específicas de esta instancia. Cualquier modificación a la norma complementaria deberá acogerse a lo establecido en el presente acuerdo.

Las recomendaciones del comité deberán estar alineadas con las orientaciones establecidas por el Plan Integral de Movilidad Sostenible y Segura, el Plan Maestro de Movilidad del Área Metropolitana u otros planes asociados a la movilidad distrital o regional.

El Comité Asesor de Movilidad se conforma por servidores directivos del nivel central y el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, conforme a su regulación, competencias y disposiciones aplicables.

Artículo 239. Compensación por la eliminación de zonas verdes y cobertura arbórea en la construcción de proyectos viales. Todo interesado en realizar un proyecto vial, ya sea privado, público o mixto, que requiera la eliminación de zonas verdes y cobertura arbórea, deberá compensar las mismas áreas y las especies, permitidas por el Manual de Silvicultura Urbana y en la proporción establecida por la autoridad ambiental competente. En el caso de las vías de jerarquía arterial establecidas por este Plan, se compensará el área y las especies dentro del mismo proyecto siempre que sea posible; estas compensaciones sólo aplican a proyectos de vías de uso público, los cuales pueden ejecutarse por el Estado o en asocio con particulares.

En el caso de vías de menor jerarquía, se compensarán dentro de la red de conectividad de la Estructura Ecológica Principal, priorizando los nodos, si ello es posible. Para el efecto deberán acogerse los lineamientos que sobre compensación defina la autoridad ambiental.

Cuando no sea posible compensar en el área del proyecto, se podrá contemplar los elementos de la red de conectividad ecológica en los compartimientos de área de influencia ecológica como criterio orientador para la ubicación y priorización de las compensaciones, que corresponden a polígonos definidos y delimitados en el estudio “Análisis de la conectividad ecológica funcional y estructural en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá” -AMVA & UNAL, 2020-.

Cuando las anteriores formas de compensación no sean posibles, el interesado también podrá compensar estas con pago en dinero a la Administración Distrital, para que este invierta el recurso con el mismo fin, en las áreas que se dispongan para ello por parte de las entidades aquí mencionadas, preferiblemente dentro de las áreas de la Estructura Ecológica Principal. Para el efecto de lo dispuesto anteriormente, la Administración Distrital podrá determinar los lotes de oportunidad, ya sea para el establecimiento de las especies a compensar, o para la compra de suelos destinados a la Estructura Ecológica Principal o espacios públicos, según sea el caso. El pago sustitutivo procederá únicamente cuando esté previsto y autorizado por la normativa aplicable y cuando corresponda, por la autoridad ambiental competente, conforme al régimen de compensaciones vigente.

La Administración Distrital dentro del ámbito de sus competencias, adelantará las acciones tendientes a generar, recuperar, restituir y hacer mantenimiento a la Estructura Ecológica Principal.

En los suelos de protección, incluyendo los retiros a corrientes de agua, nacimientos, ecosistemas estratégicos, en principio, no se admitirá la construcción de pisos duros. No obstante, dependiendo de los resultados de los estudios técnicos, hidrológicos y de vulnerabilidad de estos terrenos, cualquier intervención sobre estos suelos a realizar por entidades públicas o privadas debe ser previamente avalada por la Administración Distrital y la autoridad ambiental, o las dependencias que hagan sus veces, de acuerdo con sus competencias. Estas intervenciones estarán sujetas al cumplimiento de la normativa ambiental vigente, las determinantes del Plan de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas -POMCA- y las autorizaciones de la autoridad ambiental competente, cuando sean requeridas.

Cuando existan fajas que fueron cedidas como reserva para futuros proyectos viales, solo será necesario compensar el componente arbóreo que la autoridad ambiental especifique, exceptuando las zonas verdes diseñadas como tal dentro del proyecto y que se decidan utilizar como piso duro al momento de la construcción, caso en el cual deberán ser compensadas siguiendo los lineamientos establecidos en el presente acuerdo.

Artículo 240. Criterios generales de manejo para corredores verdes. Los corredores verdes podrán implementarse, tanto en suelo urbano como rural, siempre que cumplan funciones de movilidad sostenible, y conectividad ecológica. Los criterios generales de manejo asociados a este tipo de corredores son los siguientes:

1. Procurar la mitigación de los impactos del aislamiento y fragmentación de la red de conectividad ecológica.
2. Articularse al sistema público y colectivo dentro de su área de influencia, mediante la generación de espacios públicos verdes en los cuales sea posible reponer parte de la arborización a partir de los lotes de oportunidad identificados en las áreas de influencia del corredor verde, que permitan incrementar las calidades paisajísticas, ambientales y generar nuevas áreas de esparcimiento y encuentro con amoblamiento para la recreación pasiva.
3. Aportar a la regulación microclimática, ecológica y paisajística, protegiendo sus elementos naturales.
4. Adecuar los suelos con las características necesarias para el establecimiento de la vegetación y lograr su óptimo desarrollo.
5. Generar condiciones para proteger la biodiversidad de la fauna y flora.
6. Priorizar la implementación de infraestructura asociada a modos de movilidad sostenibles.
7. Mejorar la conectividad y accesibilidad vial mediante una movilidad sostenible asociada a modos sostenibles: caminata, bicicleta y transporte público.
8. Valorar y proteger el patrimonio arquitectónico, urbanístico y ambiental, así como considerar los elementos o inmuebles representativos del corredor de forma tal que se articulen a las otras funciones del corredor.
9. Destacar la importancia de la arquitectura y el uso del primer piso en la configuración y apropiación del corredor verde, evitando fachadas cerradas, culatas o cerramientos indebidos que imposibiliten su apropiación.
10. Mantener o recuperar la calidad paisajística y ambiental a partir del mejoramiento integral del corredor verde.

11. Permitir el amoblamiento para la recreación pasiva sin alterar las condiciones del paisaje, en armonía con los atributos del corredor verde, en las áreas autorizadas por el presente acuerdo y su reglamentación específica.

12. Incluir en la medida de lo posible, Soluciones Basadas en la Naturaleza - SbN-, especialmente para controlar posibles movimientos en masa, siguiendo los lineamientos planteados por el Plan de Renaturalización de Medellín, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

13. Favorecer la permeabilidad en los elementos de la sección vial, mediante la incorporación de sistemas de drenaje urbano sostenible.

14. Cualificar los elementos de la sección vial del corredor verde teniendo en cuenta el uso, tratamiento y demás normativa asignada por el presente acuerdo.

15. Considerar las disposiciones definidas para los elementos de sección vial, para cada jerarquía, dando prioridad a la movilidad peatonal y los elementos ambientales.

16. En el caso de proyectos viales que alteren o dificulten la aplicación de los criterios de manejo y prácticas de intervención, con relación a la red de conectividad ecológica, el respectivo proyecto deberá encontrar la alternativa más satisfactoria para asegurar la calidad ecológica y paisajística propuesta para ese corredor verde, dando cumplimiento a los requerimientos normativos, permisos o autorizaciones aplicables de la autoridad ambiental competente.

Artículo 241. Criterios de manejo generales para los corredores verdes rurales. Los corredores verdes rurales podrán desarrollarse en vías de orden nacional y vías primarias rurales. Las intervenciones sobre vías nacionales o concesionadas estarán sujetas a la coordinación, viabilidad o autorización de la entidad competente, según corresponda, y a la normativa nacional aplicable, incluida la Ley 1228 de 2008. Estas intervenciones se dirigen a recuperar y mantener los valores paisajísticos y ambientales del corredor, y deberán cumplir con lo siguiente:

1. Generar carriles de aproximación con su respectivo canalizador de flujos para el ingreso de los vehículos a las actividades económicas y a los parques miradores panorámicos, que además permitan dar continuidad a los componentes de la sección vial. No se permitirá el estacionamiento sobre las fajas públicas de las vías, así como tampoco en los carriles de aproximación. Los usos que se localicen en los terrenos aledaños a las vías deberán ubicar el estacionamiento cumpliendo con su norma específica.

2. No se permitirá el estacionamiento sobre las fajas públicas de las vías, así como tampoco en los carriles de aproximación. Los usos que se localicen en los terrenos aledaños a las vías deberán ubicar el estacionamiento cumpliendo con su norma específica.

3. Se deberán implementar sistemas que permitan la permeabilidad en los elementos de la sección vial, zona verde, antejardines, separadores, entre otros, y deberán ser intervenidas con engramado o arborización; la siembra de especies arbóreas deberá garantizar el disfrute del paisaje. Sólo se permiten pisos duros para los carriles de aproximación y los canalizadores de flujo vehicular, estos últimos deberán ser manejados como zona verde arborizada; los demás componentes del espacio público, incluidos los antejardines, deberán ser manejados como zona verde engramada/ o arborizada.

4. Priorizar las fajas adyacentes al corredor verde rural para la generación de miradores panorámicos, sin ir en detrimento de los elementos de la sección pública de la vía y considerando el potencial paisajístico, los valores escénicos del lugar y las características geotécnicas y geomorfológicas del sitio. Se deberá dar un manejo ambiental en ambos costados del corredor verde, localizando a una distancia mínima de 1,00 kilómetro antes y después del acceso a los mismos, árboles de diferentes texturas y colores que permitan su identificación desde visuales lejanas como referentes del suelo rural y del mirador panorámico. En los taludes de las vías se deberá dar una intervención paisajística acorde con las condiciones del terreno, involucrando en la medida de lo posible Soluciones Basadas en la Naturaleza -SbN-, especialmente para controlar posibles movimientos en masa, siguiendo los lineamientos planteados por el Plan de Renaturalización de Medellín, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

5. Las intervenciones relacionadas con miradores panorámicos se acogerán para su diseño, a los principios generales establecidos en el subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro.

6. Donde las características del terreno lo permitan, el diseño deberá contemplar una franja de circulación con ancho mínimo de 2 metros y una franja de amoblamiento, localizada entre la franja de circulación y la calzada, con ancho mínimo de 1,50 metros y una franja destinada a ciclorrutas.

Artículo 242. Criterios de manejo generales para los corredores verdes urbanos. Los corredores verdes urbanos podrán desarrollarse en vías de cualquier jerarquía del territorio urbano, y deben cumplir con lo siguiente:

- 1.** El diseño y construcción del paisaje en el corredor verde deberá mitigar los impactos del aislamiento y fragmentación de la red de conectividad ecológica.
- 2.** El diseño y construcción del corredor verde deberá generar espacios públicos verdes en los cuales sea posible reponer parte de la arborización a partir de los lotes de oportunidad identificados en las áreas de influencia del corredor y permitir así incrementar las calidades paisajísticas y ambientales generando nuevas áreas de esparcimiento y encuentro con amoblamiento para la recreación pasiva.
- 3.** La propuesta de diseño y su construcción deberán asegurar su contribución a la regulación microclimática, ecológica y paisajística, protegiendo sus elementos naturales.
- 4.** Se deberá evaluar la oportunidad de incorporar Soluciones Basadas en la Naturaleza -SbN- de acuerdo con las zonas priorizadas y los lineamientos presentados por el Plan de Renaturalización de Medellín, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.
- 5.** El diseño vial del corredor y su construcción deberá asegurar la conectividad y accesibilidad de todos los modos de transporte con criterios que apunten a una movilidad sostenible, priorizando la movilidad activa y los sistemas de transporte público.
- 6.** El corredor verde deberá considerar en su diseño y construcción, los elementos o inmuebles representativos a lo largo del mismo y en sus áreas de influencia, de forma tal que se articulen a las otras funciones del corredor.
- 7.** El diseño y construcción deberá destacar la importancia de la arquitectura y el uso del primer piso en la configuración y apropiación del corredor, evitando fachadas cerradas, culatas o cerramientos indebidos que imposibiliten su apropiación.
- 8.** El corredor verde deberá contemplar en su diseño y construcción los elementos de la sección vial en cumplimiento de la jerarquía vial aplicable, teniendo en cuenta el uso, tratamiento y demás normativa asignada por el presente acuerdo.
- 9.** La vegetación del corredor verde urbano deberá cumplir con las especificaciones técnicas y reglamentaciones específicas vigentes, en espacial con el Plan Distrital de Silvicultura Urbana, el Manual de Silvicultura Urbana y seguir los lineamientos del Comité de Silvicultura Urbana y Paisajismo del SIGAM, o de la dependencia o instancia que designe la

Administración Distrital, así como la, en articulación con las determinantes y disposiciones metropolitanas en materia ambiental.

Artículo 243. Disposiciones aplicables a los corredores verdes.

1. Los corredores verdes asociados a quebradas deberán priorizar en su diseño la conectividad ecológica. Será la autoridad ambiental, en conjunto con el Departamento Administrativo de Planeación, quienes definirán el tipo de intervención que podrá tener lugar, para no afectar las fajas de retiro de la red hídrica.

En todo caso, su implementación estará supeditada al permiso de ocupación del retiro o del cauce, otorgado por la autoridad ambiental a solicitud con los respectivos estudios hidrológicos e hidráulicos y las medidas de compensación siguiendo los lineamientos establecidos en el Acuerdo Metropolitano 9 de 2012 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

2. En el caso de generar intervenciones asociadas a corredores verdes que disminuyan las dimensiones de las calzadas por debajo de los mínimos establecidos en la presente norma para la respectiva jerarquía vial o la cantidad de carriles vehiculares existente, se deberá presentar un estudio que analice los impactos en la movilidad peatonal y demás modos no motorizados, vehicular, carga y de transporte público, incluyendo además el análisis de emisiones por fuentes móviles y ruido; este estudio establecerá la forma adecuada de mitigar y solucionar integralmente los mismos, en el tramo o zona propuesta durante la construcción y en la etapa de funcionamiento. Lo anterior sujeto a revisión por parte de la Administración Distrital y la autoridad ambiental.

3. El manejo ambiental de los corredores verdes localizados en las áreas contiguas a las áreas protegidas urbanas: Parque Natural Regional Metropolitano Cerro El Volador, Área de Recreación Urbana Cerro La Asomadera, Área de Recreación Ecológica Cerro Nutibara, Reserva Nacional de la Sociedad Civil Club Campestre El Rodeo y las inscritas en el Registro Único Nacional de Áreas Protegidas -RUNAP-, deberá seguir los lineamientos de gestión de la función amortiguadora desarrollados en el Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y de Cambio Climático. En todo caso, toda intervención deberá contemplar los objetivos y valores objeto de conservación de los planes de manejo de cada área protegida.

Artículo 244. Criterios de manejo de corredores verdes según intervención. De acuerdo con sus características, los corredores verdes deberán ser recuperados, mejorados u objeto de mantenimiento y de regeneración, para los proyectos viales diseñados con funciones de corredor verde teniendo en cuenta los siguientes criterios de manejo según la intervención. Los manejos de corredores verdes tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. Generación. Los corredores verdes podrán generarse de dos maneras, a partir de proyectos viales o a partir de un eje vial existente.

A partir de estas, se dirigen acciones orientadas a la generación y adecuación de espacios a lo largo de ejes viales, cuyos valores y funciones como corredor verde, serán contemplados en el diseño y ejecución del proyecto vial o a partir de la redistribución de la sección pública de vías existentes. Para la generación de estos corredores, se deberá considerar lo siguiente:

1.1. Generar espacios peatonales y acondicionamiento de las áreas que hacen parte de la sección vial que fortalezcan los estándares de accesibilidad para toda la población.

1.2. Contar con un diseño paisajístico que evite la fragmentación espacial, la disminución y aislamiento de los nodos, enlaces y fragmentos de la red de conectividad ecológica, buscando mantener la integridad del espacio público verde con valor ecológico y paisajístico.

1.3. Deberá evaluarse e incorporarse la implementación de Soluciones Basadas en la Naturaleza -SbN- en función de las tipologías adaptables al espacio y los lineamientos priorizados por el Plan de Renaturalización de Medellín o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

1.4. Elaborar estudios de conectividad ecológica tomando como referencia la red de conectividad estructurante y complementaria definida por el presente acuerdo.

2. Recuperación. Son acciones orientadas a restablecer espacios a lo largo de corredores verdes, de tal manera que adquieran nuevamente sus valores culturales e históricos, sus funciones ecológicas y paisajísticas articuladas a la infraestructura de movilidad sostenible del corredor. Para la recuperación de estos corredores, se deberá considerar lo siguiente:

2.1. Restaurar, restituir o recuperar los elementos de conexión y accesibilidad en los corredores verdes urbanos o rurales con procesos de deterioro, bien

sea por cambio de uso, alteración de las densidades poblacionales, alteración de la intensidad de uso o impacto por obras de desarrollo físico.

2.2. Adecuar los espacios deteriorados del corredor verde y propender por liberar pisos duros para restituir su función ecológica, procurando la integridad del espacio verde y su articulación. Si esto no es posible debido al tamaño reducido de los espacios, se podrá aplicar cubiertas verdes, muros verdes o algún otro tipo de SbN.

2.3. Intervenir los espacios deteriorados con cobertura vegetal de piso y vegetación multiestratificada, con predominio de especies nativas adecuadas para consolidar la continuidad del corredor verde.

2.4. Reemplazar la vegetación inadecuada, teniendo en cuenta los lineamientos del Manual Silvicultura Urbana, el Plan Distrital de Silvicultura Urbana o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, y seguir los lineamientos del Comité de Silvicultura Urbana y Paisajismo del SIGAM, o de la dependencia o instancia que designe la Administración Distrital; esto no sustituye los permisos ambientales requeridos por la Autoridad Ambiental competente.

3. Mantenimiento. Son acciones orientadas a conservar sus funciones ecológicas, paisajísticas y de movilidad sostenible, así como los valores culturales e históricos necesarias para garantizar sus atributos como corredor verde. Para el mantenimiento de estos corredores, se deberá considerar lo siguiente:

3.1. Consolidar y preservar el conjunto de elementos y calidades del corredor en aquellos donde se presente adecuadas condiciones físicas, ambientales, paisajísticas y funcionales.

3.2. Mantener los corredores verdes arborizados con diversidad de especies predominantemente nativas y adecuadas.

3.3. Impedir intervenciones que alteren las características tipológicas y la calidad del diseño urbanístico y paisajístico del corredor.

3.4. Realizar acciones de reparación continua o preventiva para la conservación de los elementos que componen el corredor verde (pisos duros, amoblamiento, zonas verdes, andenes, ciclorrutas, entre otras) que estén acordes con el diseño urbanístico y la accesibilidad.

3.5. Se deberán establecer prácticas de mantenimiento preventivo a la cobertura vegetal del corredor verde, así como identificar árboles o arbustos en riesgo de volcamiento y ejecutar las acciones necesarias para su manejo y mitigación del riesgo.

4. Mejoramiento. Son acciones orientadas a incrementar sus funciones ecológicas, paisajísticas y de movilidad sostenible, así como los valores culturales e históricos del corredor. Para el mejoramiento de estos corredores verdes, se deberá considerar lo siguiente:

4.1. Reemplazar los pisos duros u otros espacios deteriorados por zonas verdes con cobertura vegetal de piso y vegetación arbórea y arbustiva con especies que no limiten la visibilidad de conductores y peatones que circulan por el corredor verdes.

4.2. Reemplazar la vegetación no recomendada de conformidad con los criterios de la Autoridad Ambiental competente y los lineamientos del Manual de Silvicultura Urbana, el Plan Distrital de Silvicultura Urbana y los lineamientos del Comité de Silvicultura Urbana y Paisajismo del Sistema de Gestión Ambiental -SIGAM-, o por de la dependencia o instancia que designe la Administración Distrital.

4.3. Revegetalizar con especies nativas de ribera los corredores verdes asociados a corrientes de agua y con predominio de especies nativas adecuadas, los asociados al sistema vial, para incrementar su calidad ecológica y paisajística. Si esto no es posible por el tamaño reducido de los espacios, se deberá analizar la posibilidad de aplicar cubiertas verdes, muros verdes o algún otro tipo de SbN, según los lineamientos del Plan de Renaturalización de Medellín.

4.4. Adecuar los corredores verdes que presentan deficiencias en los elementos de conexión, amoblamiento urbano y accesibilidad para personas con discapacidad, propiciando la adecuación de los componentes de la sección pública y la dotación de elementos que garanticen el desplazamiento libre, cómodo y seguro para toda la población.

Artículo 245. Criterios de manejo de proyectos viales que cruzan la estructura ecológica y espacios públicos verdes. En el caso de proyectos viales que según el diseño y el análisis de alternativas económicas, técnicas, sociales, ambientales den como resultado la intervención en el área de retiro de quebrada según lo determinado en el presente acuerdo, se procederá a solicitar a la autoridad ambiental competente, el permiso de ocupación del retiro o del cauce, entregando con la solicitud los respectivos estudios

hidrológicos e hidráulicos, el análisis de alternativas con las que se llegó a la definición de la propuesta, después de evaluar el menor impacto social, ambiental y económico y las medidas de compensación.

En todo caso, la intervención del área de retiro no podrá desarrollarse al interior del área asociada a la mancha de inundación del periodo de retorno de los 100 años definida, según los estudios respectivos o aquella que estipule la autoridad ambiental competente.

En todos los proyectos viales, deberán elaborarse estudios de conectividad ecológica tomando como referencia la red de conectividad estructurante y complementaria definida en este acuerdo. En caso de generarse afectaciones a la conectividad ecológica, deberán definirse las medidas para restablecer uniones entre nodos, enlaces y fragmentos en el área de influencia del proyecto, las cuales deben ser aprobadas por la autoridad ambiental respectiva.

Se considerarán también como criterios de manejo de proyectos viales que cruzan la estructura ecológica y espacios públicos verdes, los definidos en el artículo 239 sobre Compensación por la eliminación de zonas verdes y cobertura arbórea en la construcción de proyectos viales.

Los diseños deberán considerar un trabajo articulado de profesionales de la arquitectura, ingeniería forestal y profesionales con formación especializada e idoneidad en el manejo de fauna silvestre para el manejo coordinado del proyecto y la estructura ecológica principal, resaltando el manejo de los retiros a corrientes de agua y la evaluación, valoración y gestión integral de la red de conectividad ecológica.

Todo proyecto vial que haga parte de un macroproyecto, plan maestro, plan parcial o actuación especial, deberá manejar los criterios establecidos para estas áreas y articulados con las zonas de la estructura ecológica que hagan parte de este.

Cuando no sea posible compensar en el área del proyecto, se podrá contemplar los elementos de la red de conectividad ecológica en los compartimientos de área de influencia ecológica como criterio orientador para la ubicación y priorización de las compensaciones, que corresponden a polígonos definidos y delimitados en el estudio “Análisis de la conectividad ecológica funcional y estructural en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá” -AMVA & UNAL, 2020-.

En todo caso, es obligatoria la elaboración de los estudios de conectividad ecológica en los casos donde el proyecto vial genere afectaciones en la red de conectividad ecológica de la Estructura Ecológica Principal del Distrito, en los términos del artículo 44 del presente acuerdo. Adicionalmente, se precisa que, cuando el proyecto público afecte las redes metropolitanas – macroredes - el estudio deberá contemplar los estudios y permisos requeridos por la autoridad ambiental.

Artículo 246. Criterios de manejo de los elementos del sistema de transporte. La Administración Distrital ejecutará los programas y proyectos necesarios para contar con la infraestructura, equipamientos y amoblamiento que permitan el desarrollo del transporte en la ciudad, conectándola regionalmente con el resto del país.

Hacen parte de la infraestructura de transporte, todos los elementos necesarios para garantizar la seguridad y operación adecuada, como lo son las pilonas, las sub estaciones eléctricas asociadas al sistema de transporte de pasajeros, los cuartos de máquinas y demás que se requieran como parte del sistema y su operación.

Artículo 247. Criterios de manejo del Sistema de Transporte de Pasajeros.

1. El Distrito contará con vías con carriles exclusivos, paradas fijas, estaciones, tecnologías limpias, sistemas de recaudo y control, y equipamientos complementarios, tales como centros logísticos de transporte y depósitos de buses.

2. Para el sistema de transporte de pasajeros se deberá contar con equipamientos y amoblamiento que deberán ser ubicados y diseñados estratégicamente según lo requiera la demanda de este y deberán cumplir con el Decreto Nacional 1079 de 2015, la norma que lo adicione modifique o sustituya, y las norma complementarias nacionales y distritales aplicables.

3. Los sistemas de transporte de pasajeros deberán garantizar accesibilidad, comodidad y seguridad mediante la implementación de ajustes razonables, en cumplimiento del Decreto Nacional 1079 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 248. Criterios de manejo de los corredores de transporte de pasajeros.

1. Los corredores de transporte de pasajeros planteados en el presente acuerdo y su cartografía podrán operar tanto como corredores de transporte

colectivo como masivo. Estos ejes podrán concentrar varias rutas de transporte o estarán asociados a concentraciones importantes de la oferta de este servicio, sin que ello implique que las rutas de transporte público de pasajeros no puedan desarrollarse u operar sobre cualquier otra vía o infraestructura de la ciudad.

2. La localización planteada, para dichos corredores de transporte de pasajeros, en el presente acuerdo y su cartografía asociada corresponden a líneas de deseo o estimaciones aproximadas de alineamiento, las cuales serán definidas en detalle por el Departamento Administrativo de Planeación, con base en los respectivos estudios técnicos y tendrá en cuenta las recomendaciones del Comité Asesor de Movilidad. Dicho comité deberá analizar y recomendar sobre con el inicio de operación de estos corredores, así como con los cambios de modalidad entre transporte masivo y colectivo que se planeen para ellos. Para la implementación de los corredores, se deberá considerar su articulación con los trazados definidos en el Plan Maestro de Movilidad del Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

3. El término Troncalizado, dentro o asociado a los Corredores de Transporte de pasajeros, se refiere o incluye aquellos ejes viales que cuentan u operan, en la mayoría de su longitud, con carriles exclusivos para el servicio de transporte de pasajeros y bajo la modalidad masivo; estos corredores podrán desarrollarse tanto con estaciones como con paradas y suelen operar con integración tarifaria, prelación semafórica y sistemas de control de pasos preferenciales.

4. El término Pretroncalizado, se asocia a los corredores con demanda u oferta menor que los corredores Troncalizados, en ellos se opera el servicio de transporte público con carriles preferenciales, paradas específicas, portales de integración, e integración tarifaria; sin embargo, será posible que operen con rutas de transporte público colectivo sin dicha integración.

5. Para la operación de los corredores de transporte de pasajeros en la modalidad masivo, cada sentido de circulación deberá contar con un carril exclusivo para esta modalidad, con un ancho mínimo de 3,50 metros, el cual podrá ser ajustado a dimensiones menores una vez definida la tecnología específica con los diseños de detalle por parte del Departamento Administrativo de Planeación, teniendo en cuenta las recomendaciones del Comité Asesor de Movilidad. Los tramos de adelantamiento serán definidos según el diseño técnico final, considerando las características del corredor transporte de pasajeros y las necesidades operativas del sistema.

6. En lo posible, estos tramos de adelantamiento deberán ser segregados, sin embargo, cuando las condiciones de consolidación urbanística no permitan su implementación, se podrá permitir el adelantamiento sobre la calzada de tráfico mixto, siempre que se garantice la seguridad y eficiencia del transporte masivo, y se minimicen los impactos en la movilidad general.

7. Se deberá contar con separadores laterales a los carriles exclusivos, que garanticen la independencia de la circulación con los flujos mixtos, cumpliendo parámetros de seguridad y disposiciones técnicas vigentes.

8. La regulación de los accesos a predios en los corredores de transporte de pasajeros se realizará conforme a los criterios técnicos normativos, de manera que se preserve la continuidad del corredor de transporte de pasajeros y se garantice la seguridad vial. Al respecto, cuando se trate de construcciones existentes, que den frente al respectivo corredor de transporte de pasajeros y estas se encuentren debidamente licenciadas antes de la construcción del corredor, se respetarán los ingresos y salidas vehiculares existentes; así mismo, si se pretende realizar ampliaciones o modificaciones a estas construcciones, estas conservarán el ingreso y/o salida vehicular existente.

En el momento previo al diseño y construcción del corredor de transporte de pasajeros, la Secretaría de Infraestructura Física de la mano del desarrollador del proyecto, realizará el inventario de los accesos existentes y proyectados que cuenten con las respectivas licencias urbanísticas para conservarlos y permitir el ingreso y salida de vehículos.

9. La instalación de infraestructuras y mobiliario para los sistemas de transporte no deberá afectar la circulación peatonal, la operación y los niveles de servicio del sistema de movilidad.

10. En el caso de plantearse un nuevo desarrollo cuyo único frente se ubique sobre un corredor de transporte de pasajeros con operación exclusiva sobre la vía, no tendrá exigencia mínima de parqueo. En el caso de contar con posibilidad de acceso por otra vía, esta exigencia se mantendrá. Será posible generar disminuciones a las exigencias de parqueo en zonas ubicadas a menos de 5 minutos a pie de estaciones del sistema de transporte de pasajeros, para lo cual se deberá presentar un estudio que considere la partición modal del sector, la infraestructura de articulación con el transporte público, y se planteé las estrategias de gestión, infraestructura multimodal, transformación cultural y seguridad vial. Se deberá mantener la accesibilidad peatonal al desarrollo.

11. De existir usos comerciales sobre el corredor exclusivo de transporte de pasajeros del sistema troncal de transporte, el diseño del proyecto de espacio público deberá definir las áreas para cargue y descargue sobre las vías perpendiculares al corredor, y de manera regulada por la Secretaría de Movilidad, de forma que se mantenga la operación de dichos usos.

12. Estos corredores de transporte de pasajeros podrán implementarse por medio de carriles reversibles, mediando un estudio de movilidad que reorganice los sentidos viales, señalización, semaforización y especifique la infraestructura necesaria para su implementación, de modo que su funcionamiento sea óptimo e integral.

13. Cuando un corredor de transporte de pasajeros masivo se incorpore a un eje vial con presencia de transporte público colectivo, se deberán desarrollar estudios técnicos con los que se evalúen anchos de carril, las bahías de integración al sistema masivo y el paralelismo de las rutas para una posible reestructuración de estas.

14. El dimensionamiento de las bahías para las paradas de transporte público colectivo o rutas integradas al transporte masivo deberá responder a la cantidad de rutas que circulan por el sector y a la tipología vehicular que presta el servicio, garantizando la capacidad operativa suficiente, conforme a las dimensiones establecidas en el Decreto Municipal 113 de 2017 -Manual del Espacio Público de Medellín, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

15. Para la implementación de corredores de transporte de pasajeros, se deberán realizar todos los estudios y diseños. Se deberá contar con los permisos para el desarrollo de proyectos de infraestructura de transporte de la Ley 1682 de 2013 y el Decreto Nacional 1079 de 2015, o de las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan, para su verificación y aprobación ante el Departamento Administrativo de Planeación, el cual ratificará el cumplimiento de las normas y su relación con otros proyectos planeados en el sector.

16. En el caso de requerirse cofinanciación por parte del gobierno nacional para la implementación de un corredor de transporte de pasajeros masivo, se deberá cumplir con lo establecido en la Resolución Nacional 20243040018695 de 2024, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

17. Los corredores de transporte para pasajeros, para la modalidad colectivo, contarán mínimo con un carril por sentido para el transporte público de 3,50 metros; por estos corredores se podrá circular compartiendo su operación con

los flujos mixtos o podrán operar con vías exclusivas según evolución del sistema.

18. Los elementos técnicos asociados, tales como gálibos libres de obstáculos, dimensiones de estaciones, carril de adelantamiento, apartaderos, características del material rodante, entre otros, se podrán detallar conforme al avance del proyecto y sus diferentes etapas, por lo tanto, la sección del corredor podrá presentar ajustes y variaciones. Dichos ajustes y variaciones deberán ser presentados al Comité Asesor de Movilidad, o a la instancia que se disponga.

19. Para el diseño y operación de los corredores de transporte de pasajeros, se deberán contemplar los elementos estructurales, tecnológicos y de ingeniería que permiten la operación efectiva de los sistemas de transporte como infraestructura de soporte a la operación, tales como: subestaciones eléctricas y redes de energía, pilonas y cables, viaductos, bajos de viaductos, soterrados y pasarelas.

20. En las áreas de actividad dotacional del sistema vial se podrá habilitar la construcción, ampliaciones y/o modificaciones de la infraestructura y sus actividades y/o servicios complementarios, así como la generación de nuevos equipamientos de transporte, tanto en corredores existentes como futuros, con el fin de permitir la expansión del sistema de transporte público, fortalecer la integración y accesibilidad del sistema con su entorno, promover la prestación de servicios a los usuarios, contribuir al aprovechamiento eficiente de estos espacios y favorecer la consolidación de entornos activos y seguros.

Artículo 249. Criterios de manejo de los Equipamientos de transporte. Los criterios para el manejo y localización de los equipamientos de transporte son los siguientes:

1. Podrán generar espacios en diferentes tipologías de equipamientos en el marco de la estrategia de multifuncionalidad y generar otros usos en el marco de la estrategia de hibridación aplicando los criterios de manejo definidos en el Subsistema de Equipamientos del presente acuerdo. La proporción de otros usos podrá ser mayor a la establecida en el presente acuerdo, en el marco del Derecho Real de superficie. Adicionalmente, se podrán generar equipamientos de transporte bajo superficie de espacios públicos y vías.

2. Para propender por la integración ambiental y paisajística del sistema, en los equipamientos de transporte, se promoverá la implementación de soluciones basadas en la naturaleza y medidas de control de ruido, islas de calor, amortiguación y mitigación ambiental y paisajística, adaptadas a las

condiciones particulares de cada proyecto y articuladas con los lineamientos metropolitanos y distritales en materia de acción climática y sostenibilidad territorial.

3. Los equipamientos de transporte, incluyendo las estaciones y las infraestructuras asociadas como paradas, portales, paraderos y demás elementos de acceso al sistema, deberán considerarse como parte del sistema integral de accesos y transferencia, a partir de su capacidad, función operativa y escala territorial. Su diseño, localización y operación deberán incorporar criterios de accesibilidad universal, conectividad e integración peatonal, orientación e información al usuario, seguridad, confort y sostenibilidad ambiental, asegurando su inserción urbana y la transferencia eficiente entre modos de transporte. Estos se ubicarán según lo establezca el análisis geométrico, funcional, demanda y demás estudios técnicos respectivos.

4. Deberán fomentar la inclusión de puntos de transferencia y generación de estaciones intermodales.

5. Los nuevos equipamientos deberán articularse con las funciones urbanas del entorno mediante la incorporación de usos complementarios a la prestación del servicio de transporte.

6. Deberán propender por una localización estratégica en relación con la mayor proximidad a equipamientos colectivos, espacios públicos de esparcimiento y encuentro y centralidades.

7. Desarrollar el eje temático 4 del Plan Integral de Gestión de la Calidad del Aire del Valle de Aburrá -PIGECA- con acciones como el mejoramiento de redes peatonales de acceso a estaciones, la integración de los viajes ciclistas con estaciones de transporte.

8. Estos equipamientos deberán cumplir con lo establecido en la Ley 1618 de 2013, los Decretos Nacionales 1077 de 2015 y 1079 de 2015, así como el Decreto Municipal 113 de 2017, y las demás normas complementarias vigentes o que se expidan para tales efectos y aquellas que los adicione, modifique o sustituya.

9. El Aeropuerto Enrique Olaya Herrera se considerará uso establecido y sus intervenciones se regirán por las disposiciones del Plan de Especial de Manejo y Protección -PEMP-, del Plan Maestro y demás que resulten aplicables en materia aeronáutica.

10. Los centros logísticos de transporte de pasajeros deberán tener estacionamiento de vehículos de transporte público, podrán tener áreas para servicios complementarios al vehículo tales como: aseo, lavado, montallantas, cambio de aceites, suministro de combustible, almacén de repuestos, diagnosticentro, reparaciones menores y mayores, incluyendo mecánica general, latonería y pintura. Deben estar dotados mínimo de cierre perimetral y un módulo cubierto que incluya oficinas de administración empresarial, caseta de control, cafetería y servicios sanitarios para el personal. Estas actividades estarán sujetas al cumplimiento de la normativa ambiental vigente y a la obtención de los permisos, autorizaciones o instrumentos ambientales que resulten aplicables y exigibles por la autoridad competente.

11. Los depósitos o parqueaderos de vehículos de transporte público deberán estar dotados mínimo de cierre perimetral y un módulo cubierto que incluya caseta de control, cafetería y servicios sanitarios para el personal. No podrán tener áreas de servicios complementarias de servicios al vehículo diferentes a las áreas de estacionamiento. Se podrán ubicar donde el uso del suelo lo permita.

12. Los paraderos de control de ruta pueden permitir un máximo de 3 vehículos; podrán estar localizados sobre la calzada o fuera de esta en una bahía. Su ubicación deberá contar con el visto bueno de la Secretaría de Movilidad o la dependencia que cumpla sus funciones. Las empresas encargadas deberán implementar medidas de mitigación de impactos sobre la movilidad en desarrollo de los lineamientos de la autoridad.

13. Las terminales de transporte intermunicipal actuales se consideran uso establecido pudiendo implementar infraestructuras adicionales que sirvan y fomenten el Intercambio modal de pasajeros. La ubicación de las terminales de transporte regional o de alta frecuencia deberá contar con la previa aprobación del Departamento Administrativo de Planeación y la dependencia o instancia asignada por la Administración Distrital, acompañada de los estudios técnicos que justifiquen su viabilidad.

14. Las estaciones de transporte masivo o público colectivo existentes y propuestas deben garantizar el acceso a personas con discapacidad y/o movilidad reducida; y cumplir con los requerimientos del Manual de Espacio Público vigente al momento de su implementación. Todas las nuevas estaciones de transporte masivo realizarán análisis técnico y espacial con el fin de determinar la factibilidad de implementación de cicloparqueaderos para la integración del transporte no motorizado con el transporte masivo. Las estaciones podrán considerar la implementación de parqueaderos de

integración con modos motorizados a partir de las condiciones asociadas a la localización, función en la red y características del entorno de las mismas.

Estos parqueaderos de integración podrán ubicarse en lotes dentro de las Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT- y se podrán contabilizar como parte de los requerimientos mínimos de parqueaderos siempre y cuando estén integrados tarifariamente y la red de accesibilidad cumpla con los criterios de accesibilidad normativos.

15. Las estaciones ubicadas en Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT- que se desarrollen mediante Plan Parcial asociado a Operación Urbana Especial o los demás instrumentos de planificación complementaria, deberán realizar un análisis de la capacidad de la estación con la demanda actual y proyectada del Sistema e implementar las mejoras necesarias para adaptarse a dicha demanda en los horizontes temporales de desarrollo del polígono y la correspondiente demanda.

16. Los Patios y Talleres de Transporte Masivo son infraestructuras estratégicas destinadas al alistamiento, resguardo, mantenimiento y operación de los vehículos que conforman los sistemas de transporte público colectivo y masivo, incluyendo sistemas férreos, BRT, cables aéreos y otras tecnologías. Deberán cumplir con los requerimientos de localización, dotación básica y operación establecidos para los centros logísticos de transporte de pasajeros.

Cuando estos equipamientos se desarrollen de manera integrada con centros logísticos de transporte o estaciones de intercambio modal, deberá garantizarse la separación funcional y operativa de cada componente, asegurando el cumplimiento de sus respectivas funciones sin interferencias. En todos los casos, su diseño deberá contemplar medidas de accesibilidad, seguridad industrial, señalización técnica, y condiciones para el mantenimiento continuo sin interrupción del servicio.

17. Las terminales y estaciones del sistema férreo nacional o del sistema férreo multipropósito (Tren del Río) Se ubicarán según lo establezca el análisis geométrico, funcional y de demanda. Para su aprobación, se deberá presentar propuesta de ubicación para ser evaluada por el Departamento Administrativo de Planeación y el Comité Asesor de Movilidad, el cual emitirá recomendaciones respectivas al Departamento Administrativo de Planeación, acompañada de los estudios técnicos que justifiquen su viabilidad.

18. Estaciones de Intercambio Modal –EIM–: cuando una estación de transporte público masivo o colectivo de pasajeros deba sufrir transformaciones físicas para acoger más modos de transporte motorizado o

reorganizar los existentes o ampliar su capacidad, deberá contar con el visto bueno de su diseño urbanístico por parte del Departamento Administrativo de Planeación, y de la propuesta de movilidad por parte de la Secretaría de Movilidad. Deben garantizar la articulación de modos de transporte, conectividad peatonal, accesibilidad, señalética clara y servicios complementarios al usuario, en concordancia con los lineamientos técnicos de la autoridad competente.

19. Los equipamientos de transporte y sus usos complementarios podrán ubicarse en las áreas dotacionales del sistema vial, tanto en corredores existentes como futuros, con el fin de permitir la expansión del sistema de transporte público, fortalecer la integración y accesibilidad del sistema con su entorno, promover la prestación de servicios a los usuarios, contribuir al aprovechamiento eficiente de estos espacios y favorecer la consolidación de entornos activos y seguros.

20. Los equipamientos existentes asociados al sistema de transporte público masivo en los suelos de protección y amenaza serán entendidos como un uso establecido y, por lo tanto, podrán ser objeto de reparaciones locativas, modificaciones, ampliaciones y/o adecuaciones, para garantizar su operación, seguridad, accesibilidad e integración modal, así como la incorporación de servicios y actividades complementarias para los usuarios, compatibles con su función principal. Dichas intervenciones estarán supeditadas al desarrollo de los estudios de detalle y las autorizaciones ambientales pertinentes.

Artículo 250. Criterios de manejo de los elementos del Sistema de transporte de carga.

1. Los desarrollos urbanísticos nuevos deberán generar espacios para el cargue y descargue al interior de sus predios, en su área útil.

2. En cuanto a la planificación y los proyectos estratégicos en el marco del Plan Integral de Movilidad Sostenible y Segura, el proyecto “Actualización de medidas para mejorar el sistema de transporte de carga”, se desarrollará el análisis y formulación de infraestructura asociada a esta modalidad de transporte, su aporte a la calidad del aire, la formulación de medidas orientadas a mitigar sus impactos, y se deberán definir las estrategias aplicables al Distrito en cuanto a infraestructura, gestión de la demanda, seguridad vial y transformación cultural. Dicho plan deberá incluir estrategias que incentiven la modernización y el cambio tecnológico de este parque automotor.

Para este plan deberá tenerse en cuenta lo establecido por el Plan Maestro de Movilidad del Área Metropolitana del Valle de Aburrá y el Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial, el Plan Integral de Gestión de Calidad del Aire, especialmente en lo relacionado con la Política de Ciudad – Metrópoli Inteligente, y los lineamientos dados por el instrumento de ordenamiento territorial Distrital vigente. Dentro del mencionado proyecto, se deberán abordar estrategias y planteamientos para los vehículos de transporte especial; adicionalmente, deberá generarse la articulación con el Plan Logístico Regional, en el caso de estar formulado y las demás directrices del Plan Integral de Desarrollo Metropolitano.

Artículo 251. Criterios de manejo para el Transporte por cables. El transporte por cable para pasajeros y mercancías podrá implementarse en áreas con altas pendientes topográficas o en sectores donde existan condicionantes físicas o espaciales que dificulten el desarrollo de infraestructuras de transporte a nivel, requiriéndose soluciones a desnivel.

Las pilonas constituyen un elemento estructural de soporte al corredor del cable aéreo, por lo tanto, deberán contar con la adecuada integración urbana para la localización y se deberá mantener un área libre bajo esta infraestructura para las actividades de mantenimiento y operación.

Los criterios descritos a continuación, serán aplicables a los predios ubicados frente a la línea de recorrido de los sistemas de transporte por cable, actuales y futuros, y a los ubicados bajo su recorrido, así como a las áreas de influencia asociadas.

1. Toda construcción o elemento ubicado en el espacio público o privado, localizado frente o bajo el recorrido del sistema de transporte por cable, deberá respetar el volumen de protección del sistema, el cual corresponde al espacio comprendido por un gálibo horizontal en el suelo urbano de 10 metros y en el suelo rural de 15 metros a cada lado de la cabina, medidos desde su cara lateral exterior, y un gálibo vertical mínimo de 4 metros, medido desde la parte inferior de la cabina hasta el punto más alto de la construcción o elemento.

2. Cuando el sistema de cable sobrevuele una vía, la distancia vertical entre la cota inferior de la cabina y la cota superior de la vía será de 5,50 metros en vías que tengan proyectado transporte férreo o corredores de transporte de pasajeros que aún no hayan definido su tecnología; en caso de no tener establecidos proyectos de transporte férreo o tener definida su tecnología, podrán ser de hasta 5 metros de gálibo, siempre y cuando este se encuentre acorde con la tecnología del modo de transporte proyectado.

3. Los retiros y restricciones descritos anteriormente serán aplicables a las áreas de influencia inmediata de los corredores futuros, una vez éstos cuenten con la aprobación de su trazado por parte del Departamento Administrativo de Planeación y recursos destinados para su ejecución.

Parágrafo. Para efectos de la aplicación de estas disposiciones en los procesos de licenciamiento a instancia de las curadurías urbanas, la Administración Distrital adoptará mediante acto administrativo y con base en estas disposiciones, un mapa indicativo que definirá el volumen de protección de los elementos del sistema de transporte masivo por cable aéreo con el trazado definitivo, en el cual se indicará el área comprometida con los retiros de que trata este artículo.

Artículo 252. Criterios de manejo de los elementos del sistema de gestión de control del tránsito y transporte. Se aplicarán los siguientes criterios de manejo a los elementos del Sistema de Gestión de Control de Tránsito y Transporte.

1. La gestión del tránsito deberá priorizar la prevención de siniestros viales y la protección de la vida, orientando la actuación de las autoridades y ciudadanos a la aplicación de medidas que reduzcan su ocurrencia y mitiguen sus efectos.

2. Todas las actuaciones del Subsistema de movilidad deberán considerar a todos los actores viales, incluidos peatones y personas con discapacidad física y/o con movilidad reducida e incorporar factores culturales, socioeconómicos, tecnológicos y de salud pública que influyen en la seguridad vial.

3. Toda intervención vial deberá considerar las disposiciones planteadas en la Ley 2251 de 2022 o cualquier otra que la adicione, modifique, o sustituya.

4. La señalización en las vías de cualquier jerarquía e independiente del modo de transporte, se regirá por lo señalado en el Código Nacional de Tránsito y el Manual de Señalización vigente, o la norma que lo adicione, modifique, o sustituya; siempre en busca de las mejores prácticas en cuanto a materiales y nuevas tecnologías que permitan mejorar la movilidad y protejan la vida de las personas, independiente del modo en el cual se desplacen.

5. Hacen parte de los elementos de control del tránsito todos aquellos equipos y tecnologías que ayudan a mejorar las condiciones en la movilidad de las vías de cualquier jerarquía e independiente del modo de transporte, tales como semáforos, cámaras de conteo vehicular, dispositivos de fotodetección, entre

otros; la Secretaría de Movilidad, o dependencia que designe la Administración Distrital será la encargada de su implementación y manejo.

6. Para efectos de control y administración del tránsito y la malla vial en el Distrito, se tendrá en cuenta lo establecido por la Resolución 2585 de 2016, por medio de la cual se actualiza la clasificación y prelación de las vías urbanas del Distrito de Medellín, o la norma que la adicione, modifique o sustituya, de conformidad con lo establecido por la Ley 769 de 2002, Código Nacional de Tránsito Terrestre, o la norma que la adicione, modifique o sustituya. Para efectos de control y norma urbanística, se tendrá en cuenta lo establecido por la jerarquización vial del presente acuerdo.

7. La actualización y articulación de los instrumentos o medidas de gestión de la demanda para vehículos particulares deberán considerar las disposiciones del Plan Maestro de Movilidad del Área Metropolitana del Valle de Aburrá. Mediante planes sectoriales de movilidad se priorizará su implementación.

Artículo 253. Plan integral de movilidad sostenible y segura para Medellín. La Administración Distrital adoptará el Plan Integral de Movilidad Sostenible y Segura para Medellín, siguiendo los lineamientos de la Ley 1083 de 2006, por medio de la cual se establecen algunas normas sobre planeación urbana sostenible y se dictan otras disposiciones, y dando cumplimiento a la reglamentación específica de la Resolución 20203040015885 de 2020 del Ministerio de Transporte, por la cual se reglamentan los Planes de Movilidad Sostenible y Segura, para municipios, distritos, áreas metropolitanas y se dictan otras disposiciones, en la cual se establecen los contenidos, alcance y etapas a ser consideradas.

El plan incorporará los hechos y determinantes metropolitanos en materia de transporte y demás estudios e instancias a nivel local, regional y nacional que hagan parte de la planificación de la Movilidad para el Distrito. En todo caso, los proyectos que se desarrollen en el marco del Plan Integral de Movilidad Sostenible y Segura para Medellín - PIMSSMed- deberán dar cumplimiento a las disposiciones establecidas en el presente acuerdo y a los determinantes y asuntos metropolitanos.

El Plan Integral de Movilidad Sostenible y Segura para Medellín - PIMSSMed- identificará los componentes relacionados con la movilidad urbana y rural, incluidos en el presente acuerdo, tales como los sistemas de transporte público de pasajeros, la infraestructura vial, red de ciclorrutas, red peatonal, transporte de carga y otros modos alternativos de transporte. Además, articulará los sistemas de movilidad con la estructura establecida en el presente acuerdo.

Plan Integral de Movilidad Sostenible y Segura para Medellín - PIMSSMed-orientará la consolidación de un subsistema de movilidad en suelo urbano y rural, que reconoce la importancia de este para la calidad de vida y el bienestar de la población, así como para la calidad ambiental del territorio.

Artículo 254. Prioridades de intervención del subsistema de movilidad. Los programas y proyectos del Subsistema se describen y se priorizan en el tiempo, en el Programa de Ejecución, anexo 7 al presente acuerdo.

SECCIÓN 4. Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-.

Artículo 255. Encuadre estratégico y definición del Desarrollo Orientado al Transporte. En desarrollo del elemento del modelo de ocupación del presente plan, establecido en el artículo 9, el territorio distrital se estructura a partir del sistema de movilidad sostenible y de transporte público colectivo, que propicia la productividad económica y la competitividad territorial. Para lo cual, se definen en la presente sección, los lineamientos normativos sobre el Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-, del presente plan y de sus instrumentos de planificación complementaria.

Se entiende por Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-, el enfoque integral de planificación urbana que establece la delimitación de áreas específicas, dispuestas para la concentración estratégica de vivienda, actividades económicas, servicios y equipamientos, en las áreas de influencia de las estaciones y corredores del sistema de transporte masivo, para las cuales, se define una norma urbanística diferencial -articulada con instrumentos de gestión y financiación- como estrategia que permite mayores aprovechamientos, dinamiza la producción de vivienda, promueve la mezcla responsable de usos y fortalece las centralidades.

El propósito de las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-, es consolidar entornos compactos, caminables y diversos, que optimicen la capacidad instalada de la infraestructura de movilidad, reduzcan la dependencia del vehículo particular y fortalezcan la sostenibilidad ambiental y financiera del territorio; en coherencia con el modelo de ocupación orientado a caminar, pedalear, conectar, transportar, mezclar, densificar y compactar, promoviendo transformaciones integrales que fortalezcan la habitabilidad, la competitividad, la equidad territorial y el mejoramiento de la calidad del aire; apuntando a un transporte sostenible, de bajas emisiones y a la promoción de la movilidad activa.

Como enfoque de planificación territorial, las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-, se categorizan en: existentes, en construcción y, proyectadas.

Las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT- existentes y en construcción se clasifican bajo 2 tipologías:

1. Zona DOT tipo 1: área de influencia directa a una estación de transporte masivo.

2. Zonas DOT tipo 2: predios ubicados en el espacio denominado “inter-estación” en frente de las líneas del sistema de transporte masivo que utilicen tecnología a nivel de peatón y algunas zonas especiales en viaducto.

Parágrafo 1. Las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte en la categoría en construcción, detalladas en el anexo 6, del presente acuerdo, podrán redelimitarse conforme los criterios de la presente sección. Cualquier modificación o ajuste técnico derivado de este proceso, requerirá la aprobación previa y expresa del Departamento Administrativo de Planeación.

Parágrafo 2. La redelimitación de las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, busca precisar el ámbito territorial donde se aplican sus normas diferenciales, por lo que esta precisión no modifica, adiciona o sustituye las normas generales del presente acuerdo. La precisión territorial se realizará únicamente cuando se defina la localización final de las estaciones en construcción o proyectadas, según sus diseños técnicos definitivos. Para ello, el Departamento Administrativo de Planeación, aplicará los criterios de delimitación establecidos en el presente acuerdo, los cuales hacen parte de las determinaciones sometidas a consideración del Concejo Distrital, sin modificar las condiciones normativas aprobadas para estas zonas.

Artículo 256. Objetivos específicos del Desarrollo Orientado al Transporte. El Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-, como enfoque de planificación urbana, establece para su desarrollo e implementación en el Distrito de Medellín, los siguientes objetivos:

1. Propender por la mezcla responsable de usos, en las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-.

2. Concentrar mayores densidades en función de la capacidad de soporte del territorio.

3. Propender por la implementación de áreas de cuidado y de estrategias de proximidad entre vivienda, empleo y servicios.

4. Articular el subsistema de centralidades, con el fin de fortalecer nodos existentes y proyectados, mediante la concentración equilibrada de actividades económicas, servicios urbanos y equipamientos, consolidando una estructura policéntrica que optimice la movilidad y dinamice el desarrollo urbano.

5. Articular el subsistema habitacional, con el fin de promover la producción de vivienda en entornos con alta accesibilidad, reduciendo tiempos de desplazamiento y favoreciendo la proximidad entre residencia, empleo, comercio y servicios.

6. Promover y priorizar modos de transporte activo y de bajas emisiones, en concordancia con el Eje temático 4 del Plan de Gestión Integral de la Calidad del Aire -PIGECA- Acuerdo Metropolitano 16 de 2017 del AMVA o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 257. Ámbito de aplicación. El ámbito de aplicación de las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT- comprende áreas al interior de distintos tratamientos urbanísticos, por lo cual, deberán aplicarse, además, las disposiciones concordantes en los temas no regulados dentro de las estrategias y criterios de las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-.

Los criterios, objetivos y normas urbanísticas para la implementación del Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-, serán aplicables espacialmente a las zonas DOT, existentes y en construcción, según su delimitación en el mapa 22, denominado “Transporte Público colectivo/masivo” y el anexo 6. Delimitación de los Polígonos de Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT- existentes y en construcción, protocolizados con el presente acuerdo, así como su desarrollo en el régimen de usos del suelo urbano.

A las Zonas DOT en la categoría de proyectadas, se les aplicará la norma diferencial, una vez quede aprobada por parte del Departamento Administrativo de Planeación o la dependencia competente, la delimitación de la Zona, conforme las consideraciones del parágrafo 2 del artículo 255 anterior. Dicha solicitud podrá ser tramitada por el operador urbano o el interesado, una vez el proyecto de movilidad se encuentre en las fases de estructuración y prediseños y cuente con financiamiento aprobado, siguiendo los criterios de delimitación del artículo 260 del presente acuerdo.

Artículo 258. Norma diferencial y mezcla responsable de usos. La norma urbanística diferencial establecida en el presente acuerdo para las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, se orienta a permitir mayores aprovechamientos, bajo criterios de densificación estratégica, conforme lo establecido en el artículo sobre aprovechamientos adicionales en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción, por zonas DOT, del presente acuerdo.

Las condiciones normativas establecidas permitirán intensificar el aprovechamiento básico y adicional en función del cumplimiento de obligaciones orientadas a la generación y cualificación de espacio público, la infraestructura peatonal y ciclista, la provisión de equipamientos de proximidad y los aportes destinados a la sostenibilidad del sistema de movilidad.

Esta norma diferencial promoverá una mezcla equilibrada de usos, permitiendo la localización de vivienda en sus diferentes segmentos y tipologías, incluyendo vivienda no VIS, VIS y VIP, así como vivienda individual y colectiva. De igual manera, establece la localización de actividades y servicios diferentes al uso residencial que conformen, como mínimo, un zócalo urbano, y permitirá la localización de servicio de hospedaje entre estos la vivienda turística, fomentando las dinámicas de proximidad en torno al sistema de transporte masivo.

Para las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, el presente acuerdo establece un régimen especial que habilita o restringe actividades que en el régimen general, están o no están permitidas, según las áreas de actividad establecidas para cada polígono.

Para el tema de estacionamientos en las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, se tendrá como norma diferencial lo establecido en el artículo 428 de estacionamientos para polígonos por norma diferencial en zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, del presente acuerdo.

Artículo 259. Articulación con otros instrumentos. Para su gestión e intervenciones en estas zonas en desarrollo de los demás instrumentos del presente acuerdo, deberán aplicarse las siguientes disposiciones:

1. Instrumentos de planificación complementaria. En el caso de Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte al interior de Áreas de Intervención Estratégica, los macroproyectos podrán precisar y complementar las disposiciones generales de estas zonas, en el marco del alcance del artículo 534 del presente acuerdo.

En las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, podrán formularse Operaciones Urbanas Especiales que se adopten a través de planes parciales, en los términos del artículo 536 del presente acuerdo.

Las Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, al interior de los Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH-, priorizarán la consolidación del sistema público, la reserva de predios para el reasentamiento, la vivienda de interés social y de interés prioritario, y la generación de nuevas centralidades, en los términos del presente acuerdo.

2. Instrumentos de financiación. Los proyectos estratégicos en las Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, que formule el Distrito y las demás entidades del conglomerado, podrán financiarse a través de la batería de instrumentos de financiación del presente acuerdo, en el marco del régimen de destinaciones de cada recurso.

La instancia de direccionamiento estratégico, o la dependencia que haga sus veces, podrá priorizar la destinación de los recursos correspondientes a las obligaciones urbanísticas de espacio público y equipamiento compensadas en dinero, y venta de derechos adicionales de construcción, a la consolidación de los elementos del sistema público y colectivo, y la infraestructura de transporte al interior de las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte del Distrito.

3. Actuación Urbana Integral AUI con enfoque Desarrollo Orientado al Transporte DOT. En el marco del desarrollo de futuros corredores de transporte masivo, podrán formularse Actuaciones Urbanas Integrales -AUI- de iniciativa pública, en suelo urbano o rural. De conformidad con el artículo 113 y 114 de la Ley 388 de 1997, estas articularán programas, proyectos e instrumentos de gestión y financiación con enfoque DOT, para orientar las transformaciones territoriales derivadas de nuevos sistemas de transporte, promoviendo una dotación integral del territorio y una ocupación eficiente del suelo en sus áreas de influencia.

Artículo 260. Criterios para la delimitación o redelimitación de las Zonas DOT. La delimitación o redelimitación de futuras zonas DOT, así como de las zonas DOT adoptadas en el presente acuerdo, se condiciona a su clasificación -tipo 1 o tipo 2- atendiendo a los siguientes criterios físicos:

1. Zonas DOT Tipo 1 - área de influencia directa a una estación de transporte masivo:

1.1. El área correspondiente al espacio público existente asociado a los corredores y/o estaciones del sistema de transporte masivo.

1.2. Manzanas frente a espacios públicos existentes delegados en la administración, administrados o con posible administración, al operador del transporte.

1.3. Manzanas que den frente al área libre de los equipamientos del Metro.

1.4. Los ejes de malla vial existente de catastro -vías principales (corredores de media y alta mixtura).

1.5. Suelos de propiedad pública asociados a las estaciones del sistema de transporte masivo, tanto construidos como áreas remanentes.

1.6. Las manzanas aledañas y que estén ubicadas al frente de las estaciones del sistema de transporte y al área libre del equipamiento estarán incluidas en la Zona DOT. Así mismo, se incluirán las manzanas que se encuentren con un área igual o mayor al 50%, al interior de un buffer de 100 metros al área construida de cada estación.

1.7. Se incluyen las UAU y/o AMES (o similar) de Instrumentos de planificación vigentes que se encuentran frente a la infraestructura de transporte.

2. Criterios de inclusión de las Zonas DOT Tipo 1 -área de influencia directa a una estación de transporte masivo para estaciones en cables:

2.1. Los lotes aledaños y que estén ubicados al frente de las estaciones del sistema de transporte y al área libre del equipamiento estarán incluidas en la Zona DOT.

2.2. En las manzanas catastrales aledañas al sistema de transporte que tengan una conformación irregular o extensa, se tomarán las áreas parciales de las mismas correspondiente a los predios frente a vía que apoyan la conformación de la Zona DOT.

3. Criterios de inclusión de las Zonas DOT Tipo 2 - los predios ubicados en el espacio denominado "Inter-estación" en frente de las líneas del sistema de transporte masivo que utilice tecnología a nivel de peatón y algunas zonas especiales en viaducto:

3.1. En tramos de tecnologías de transporte a nivel del peatón y algunas zonas de viaducto, se incluyen los predios que dan frente al corredor de transporte.

3.2. En el caso del viaducto del Sistema de Transporte correspondiente a la Línea A ubicado al interior del Área de Intervención Estratégica del centro de la ciudad, la Zona DOT incluirá las manzanas que den al frente del viaducto.

4. Criterios de exclusión de las Zonas DOT:

4.1. Se excluyen áreas correspondientes a equipamientos de ciudad de gran tamaño, Instituciones Educativas, universidades, hospitales, que ya cuenten con soluciones definidas con enfoque DOT suficientes, y ya se encuentren articuladas al sistema de transporte. Dentro de esta excepción no están incluidos los equipamientos de transporte.

4.2. La estructura natural que compone el territorio (fuentes hídricas, nacimientos, cerros, entre otros). En territorios donde la Estructura natural se convierte en una barrera que interrumpe la dinámica del territorio, como altas pendientes, quebradas, cerros tutelares; la Zona DOT se delimitará en ese punto por dicha estructura natural, por ejemplo, por el eje de la quebrada.

Parágrafo. Una vez se cuente con aprobación del trazado de un corredor de transporte público y masivo por parte de la Administración Distrital y se destinen recursos para su ejecución, podrán delimitarse nuevas zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, las cuales podrán desarrollar operaciones urbanas en su área de influencia directa y permitirán habilitar el Índice de Construcción adicional definidos para estas zonas en el presente acuerdo, Esta edificabilidad se establecerá con la formulación y adopción por iniciativa pública de un Plan Parcial de Operación Urbana Especial o, cuando esta zona se encuentre un polígono de tratamiento API -Área de Preservación de Infraestructura, con la modificación de su Plan Maestro.

TÍTULO 7. SISTEMA DE OCUPACIÓN.

CAPÍTULO 1. SUBSISTEMA DE CENTRALIDADES.

Artículo 261. Definición de las Centralidades y del Subsistema de Centralidades. Las centralidades se definen como aquellos lugares del territorio donde se concentran las oportunidades de encuentro entre las personas, en razón al acceso a servicios, esparcimiento, educación, intercambios económicos y conectividad con otros lugares del Distrito.

El subsistema de centralidades se define como una red de varios centros, con diferentes niveles -multiescalar- y con una mezcla de usos y funciones diferenciada -multifuncional- los cuales se articulan de manera conjunta con

los elementos estructurantes del Sistema Público y Colectivo y la estructura socioeconómica urbana y rural, generando interacción espacial y funcional en el territorio, según su capacidad para la prestación de servicios y la generación de flujos e intercambios de bienes y personas.

El Subsistema se compone de un total de 79 Centralidades, 46 urbanas y 33 rurales que se representan en el mapa 24, denominado “Subsistema de Centralidades”, protocolizado con el presente acuerdo.

Artículo 262. Estructura del Subsistema de Centralidades. Para el Distrito Especial de Medellín, el Subsistema de Centralidades se encuentra conformado por:

1. Centralidades Urbanas. Se constituyen en puntos centrales, de diversas escalas, de alta y media mixtura y densidad poblacional y funcional, donde se encuentran infraestructuras de movilidad, equipamientos urbanos, servicios públicos, espacios de innovación y redes de conocimiento. Su enfoque está orientado a promover la resiliencia territorial frente a riesgos climáticos y sociales, promoviendo el cuidado integral de los habitantes, la equidad en el acceso a oportunidades y la dinamización de ecosistemas de ciencia, tecnología e innovación –CTI– como motores de transformación urbana.

2. Centralidades Rurales. Se constituyen en espacios articuladores del territorio rural, donde se concentran servicios esenciales, intercambios socio productivos, prácticas culturales y procesos de gobernanza comunitaria. Su enfoque está orientado a fortalecer la conectividad y accesibilidad física y digital entre veredas, corregimientos y zonas urbanas, impulsando la innovación y las economías rurales sostenibles, promoviendo la conservación de ecosistemas estratégicos, la gestión adaptativa del riesgo y el bienestar de las comunidades rurales.

3. Elementos que interconectan y articulan las centralidades urbanas y rurales. Se constituyen en, los corredores de media y alta mixtura, los corredores viales y del sistema de transporte masivo y colectivo, en torno al cual se establecen además las zonas para el Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-, reguladas en la sección 4, Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte del presente acuerdo.

SECCIÓN 1. Clasificación del Subsistema de Centralidades.

Artículo 263. Clasificación del subsistema de centralidades. El sistema de centralidades distrital se clasifica a partir de: 1) jerarquía y, 2) carácter y predominancia, como se presenta en la siguiente Tabla:

JERARQUÍA		CARÁCTER Y PREDOMINANCIA						
		Carácter Económico				Carácter Dotacional	Carácter Mixto	
ORDEN	TIPO	Impulso al desarrollo económico y generación de empleo	Fomento a las economías del conocimiento	Innovación y diversificación del turismo urbano	Fomento a las economías rurales	Servicios de proximidad y cuidado	Intercambio de servicios y movilidad integrada	Innovación para la cultura, la creatividad y los saberes
Primer orden	Metropolitana	X	X				X	
	Distrital	X	X	X			X	X
Segundo Orden	Zonal		X	X			X	X
	Barrial		X			X	X	X
	Corregimental				X	X	X	X
	Corregimental Intermedia				X	X		X
	Veredal					X		

Adicional, cada Centralidad cuenta con una valoración en términos de su Estado de Consolidación, tal y como se relaciona en el artículo 262 del presente acuerdo.

Artículo 264. Clasificación según jerarquía. Se asocia a la posición que ocupa una centralidad dentro del Subsistema y la naturaleza de las funciones que concentran. La jerarquía se determina por orden o niveles, así:

1. Centralidades de Primer Orden o General: son aquellas que articulan el sistema urbano en su conjunto; se caracterizan por concentrar funciones estratégicas de gobierno, economía, servicios especializados, cultura y movilidad. Se dividen a su vez en:

1.1. Centralidad Metropolitana, se caracteriza porque:

1.1.1. Concentra actividades institucionales, económicas, financieras, culturales y de innovación, con influencia regional y departamental.

1.1.2. Alberga los principales equipamientos de escala metropolitana y nacional.

1.1.3. Se consolida alrededor del centro fundacional de Medellín, lo que le otorga un alto reconocimiento simbólico y funcional para la población.

1.1.4. Su extensión se proyecta principalmente en sentido norte-sur, integrando prioritariamente equipamientos de primer orden, y consolidando zonas con los más altos niveles actuales y tendenciales de mixtura de usos.

1.1.5. Está soportada por una red de transporte multimodal robusta y de alta cobertura, cuenta con espacios públicos y equipamientos que garantizan accesibilidad, cohesión social y encuentro ciudadano.

1.1.6. Se proyecta como epicentro de ecosistemas productivos innovadores, habilitando suelo para actividades científicas, tecnológicas, culturales, turísticas y creativas.

1.1.7. Promueve la integración de infraestructura verde y azul, corredores ecológicos y espacios públicos resilientes, así como la protección de áreas ambientalmente sensibles y la implementación de las Zonas Urbanas de Aire Protegido -ZUAP-.

Parágrafo 1. La consolidación de la centralidad Metropolitana del Distrito contribuye directamente al Modelo Estratégico de Ocupación Territorial Metropolitano definido en el Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial del Valle de Aburrá -PEMOT-. Dicho Modelo reconoce un conjunto de centralidades regionales y metropolitanas con un total de 7 áreas de actividad que funcionan sistémicamente y se complementan entre ellas.

Parágrafo 2. El Distrito de Medellín acoge las disposiciones establecidas en el Plan Integral de Desarrollo Metropolitano -PIDM- 2021-2032 del AMVA, en su Directriz 46, donde se establece que se deberá promover la consolidación e implementación de centralidades urbanas, metropolitanas y regionales en torno a las estaciones de transporte público masivo y en los nodos de integración modal, a partir de intervenciones y adecuaciones en infraestructura que promuevan mezcla de usos, la disminución de viajes de largas distancias y propicien los desplazamientos en modos activos.

Parágrafo 3. En consonancia con lo establecido por las Directrices 64 y 65 del PIDM, acogidas por el Distrito de Medellín, tanto la Centralidad Metropolitana como las Distritales, es decir, las de primer orden, están concebidas para apoyar aportar a la reducción de brechas detectadas para Medellín en el IMCA-Índice Municipal de Competitividad de Antioquia de la Agenda Departamental de Competitividad.

1.2. Centralidades Distritales, corresponden a la escala intermedia entre la Centralidad Metropolitana y las centralidades de jerarquía Zonal. Se caracterizan por:

1.2.1. Contener equipamientos y espacios públicos de alcance distrital, que prestan servicios a amplios sectores de la población de Medellín.

1.2.2. Se consolidan alrededor de equipamientos y espacios públicos significativos, principalmente de primer orden.

1.2.3. Cuentan con adecuados índices de accesibilidad, y su localización permite una conexión funcional entre varias comunas y el centro metropolitano, consolidando la estructura policéntrica de Medellín.

1.2.4. Integran infraestructura verde y azul, corredores ecológicos y espacios públicos resilientes, que favorecen la adaptación al cambio climático.

1.2.5. La normatividad asociada para su ocupación, se orienta a limitar la presión sobre áreas de riesgo y a promover entornos urbanos seguros, eficientes y ambientalmente responsables.

1.2.6. En ellas se promueve un desarrollo equilibrado que combine competitividad regional con equidad social, asegurando la viabilidad financiera del POT y la corresponsabilidad ciudadana en su implementación.

2. Centralidades de Segundo Orden o Local: son aquellas que cumplen funciones de proximidad y soporte a la vida cotidiana; se caracterizan por ofrecer servicios básicos, espacios de encuentro comunitario y actividades económicas de menor escala. Su papel es asegurar el equilibrio interno del subsistema, evitando la concentración excesiva en las centralidades de primer orden. Se dividen a su vez en:

2.1. Centralidades de nivel Zonal -en suelo urbano-, corresponden a puntos urbanos estratégicos caracterizados por:

2.1.1. Una alta concentración de vivienda y una marcada vocación residencial.

2.1.2. Agrupar actividades económicas y dotacionales de segundo orden, con predominio de equipamientos básicos sociales, comunitarios e institucionales que responden a las necesidades cotidianas de la población residente.

2.1.3. Su función es esencial para garantizar la proximidad a servicios fundamentales, promover la cohesión social y dinamizar la economía y el empleo local y en su mayoría se orientan bajo el enfoque de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-.

2.2. Centralidades de nivel Barrial -en suelo urbano-, corresponden a espacios urbanos de proximidad, determinados por la agrupación de elementos de dotación pública que garantizan la prestación de servicios básicos a varios barrios próximos, caracterizados por:

2.2.1. Contar con espacio público efectivo y equipamientos básicos sociales y básicos comunitarios, principalmente, adaptados a una escala barrial, lo que asegura la cobertura de necesidades cotidianas de la población residente.

2.2.2. Los ámbitos de la ciudad, en los cuales se localizan, son diversos, pero mantienen como principio rector la tensión urbana hacia el centro del valle, evitando estimular procesos de expansión urbana sobre áreas colindantes sobre los ámbitos de Río y Ladera.

2.3. Centralidades de nivel Corregimental -en suelo rural-, corresponden a puntos de articulación urbano – rural que se localizan en los corregimientos que cuentan con cabeceras urbanas, y cumplen una función esencial en la atención de las necesidades dotacionales y económicas de sus habitantes. Se caracterizan por:

2.3.1. Concentrar equipamientos básicos sociales, comunitarios e institucionales, asegurando cobertura adecuada para la población dispersa y reduciendo las brechas de acceso frente al área urbana.

2.3.2. promover actividades económicas de escala local vinculadas a la vocación productiva de cada corregimiento (agroindustria, comercio de proximidad, servicios rurales, turismo de naturaleza).

2.3.3. garantizan espacio público efectivo, con criterios de accesibilidad, conectividad y calidad ambiental.

2.3.4. articulan la movilidad rural-urbana, conectando las cabeceras con corredores viales, sistemas de transporte regional y redes de movilidad sostenible, en coherencia con el modelo de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-.

2.3.5. evitan la expansión dispersa hacia áreas rurales sensibles, orientando el crecimiento hacia núcleos consolidados y protegiendo la estructura ecológica principal y los suelos de vocación agropecuaria.

2.4. Centralidades de nivel Corregimental Intermedia -en suelo rural-, corresponden a espacios de encuentro en el suelo rural, que buscan garantizar la atención de la población rural y se constituyen como lugares de concentración del comercio de pequeña escala, cuyo fin es satisfacer necesidades de tipo cotidiano. Se caracterizan por:

2.4.1. Concentrar un conjunto de equipamientos básicos sociales, básicos comunitarios e institucionales, que permiten atender a la población de vivienda rural dispersa y;

2.4.2. Concentrar los equipamientos e incentivar localización de actividades económicas, con el fin de que estas áreas actúen como lugares de encuentro y sea posible ofrecer una mayor gama de servicios básicos que facilite el acceso a los mismos cuando el poblador rural los requiera.

2.5. Centralidades de nivel Veredal -en suelo rural-, corresponden a centros de servicio de baja jerarquía, destinados a atender una población dispersa en el territorio rural. Se caracterizan por:

2.5.1. Contar con un mínimo de equipamientos públicos o privados de prestación permanente, orientados a garantizar la cobertura de necesidades básicas de las comunidades veredales;

2.5.2. La concentración se limita exclusivamente a la provisión de servicios, sin propiciar procesos de asentamiento de nueva población y;

2.5.3. Los centros veredales de servicios, se reconocen como unidades básicas de equipamientos localizados en las veredas, con funciones específicas de apoyo comunitario.

Parágrafo 1. A partir del primer componente de clasificación de las Centralidades, correspondiente a la “Jerarquía”, se categorizan 7 tipos de Centralidades, distribuidas en el Distrito Especial de Medellín, en correlación con los ámbitos del Modelo de Ocupación: Regional-Metropolitano, Distrital, Rural, Borde Rural, Borde Urbano, Ladera y Río. La tabla a continuación indica la relación de cada tipo de Centralidad con los Ámbitos y las Clases de Suelo:

Orden	Jerarquía	Ámbitos del Modelo de Ocupación	Clase de
-------	-----------	---------------------------------	----------

		Río	Media Ladera	Borde Urbano	Borde Rural	Rural	suelo
Primer orden	Metropolitana	X					Urbano
	Distrital		X				
Segundo Orden	Zonal			X			
	Barrial			X			
	Corregimental			X	X		Urbano de corregimientos
	Corregimental Intermedia			X	X		Rural
	Veredal				X	X	

Artículo 265. Clasificación según carácter y predominancia. Se entiende por “carácter” de una centralidad, la orientación estructural que define su papel dentro del territorio; expresa la naturaleza dominante de sus funciones y establece el marco general desde el cual se organizan sus actividades, su vocación y su contribución al subsistema de centralidades. El “carácter” como componente de una centralidad, permite diferenciar en este, tres categorías, de acuerdo con la vocación principal de cada centralidad; estas son: económico, mixto y dotacional.

Se entiende por predominancia, el énfasis de la función específica que tiene cada centralidad dentro de su carácter; describe el tipo de actividades, servicios o dinámicas que promueve.

1. Centralidades de Carácter Económico: corresponden a áreas donde se dinamiza la producción y el comercio en razón a la fuerte presencia de actividades económicas de escala metropolitana, zonal, corregimental o barrial; pueden tener las siguientes predominancias:

1.1. Impulso al desarrollo económico y generación de empleo, es decir, áreas que fomentan la actividad productiva urbana mediante la concentración de comercio, servicios empresariales, actividades logísticas y oportunidades laborales.

1.2. Fomento a las economías del conocimiento, es decir, áreas que promueven espacios para la innovación, la transferencia de conocimiento y la formación de talento. En estas áreas se articulan universidades, centros de investigación, industrias creativas, tecnología y servicios avanzados.

1.3. Innovación y diversificación del turismo urbano, es decir, áreas que integran equipamientos, servicios y experiencias turísticas con alto valor agregado, promoviendo modelos de turismo sostenible, creativo y cultural.

1.4. Fomento a las economías rurales bajo el enfoque de turismo regenerativo, es decir, áreas rurales o de borde que articulan el acceso a servicios y el intercambio económico, la producción agroecológica, los circuitos cortos de comercialización y las experiencias turísticas basadas en restauración ecológica, paisaje y cultura campesina y rural del entorno metropolitano.

2. Centralidades de Carácter Dotacional: corresponden a áreas donde se concentran equipamientos básicos sociales, básicos comunitarios e institucionales, asegurando cobertura adecuada en salud, educación, cultura y recreación. Por lo tanto, su predominancia corresponde a servicios de proximidad y cuidado, para garantizar la vida cotidiana en distancias cortas. Las intervenciones en este tipo de centralidades deberán considerar un enfoque de inclusión con carácter diferencial poblacional y de cuidado, que garantice que las personas en y/o con discapacidad (incluidas personas de talla baja, invidentes, sordas y con múltiples discapacidades), así como niños, niñas y adolescentes, mujeres, personas mayores y sus cuidadores, accedan y se beneficien del espacio, garantizando recorridos accesibles, espacios de espera cómodos y servicios esenciales a distancias corta, en condiciones de igualdad, equidad, accesibilidad y seguridad frente al conjunto de la población.

3. Centralidades de Carácter Mixto: corresponden a áreas o puntos céntricos donde se integran funciones residenciales, económicas y dotacionales, promoviendo la mezcla de usos y la proximidad a servicios; se consideran prioritarias para la implementación del enfoque de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-, de tal manera que se garantice accesibilidad, movilidad sostenible y reducción de tiempos de desplazamiento; pueden tener las siguientes predominancias:

3.1. Intercambio de servicios y movilidad integral, es decir, áreas dispuestas al alrededor de sistemas de transporte masivo y modos activos, con mezcla equilibrada de usos, densidades adecuadas y espacio público de calidad, cuyo objetivo es reducir desplazamientos, promover movilidad integrada sostenible y consolidar nodos urbanos compactos.

3.2. Innovación para la cultura, la creatividad y los saberes, es decir, áreas que impulsan la producción cultural, los saberes locales, la economía creativa y los procesos comunitarios; funcionan como laboratorios donde convergen arte, memoria, emprendimiento y cohesión social.

Artículo 266. Clasificación según estado de consolidación. Se refiere al grado de desarrollo físico y funcional de una centralidad, es decir, que tan consolidada se encuentra en términos de oportunidades de encuentro entre las personas, acceso a servicios, esparcimiento, educación, intercambios económicos y conectividad con otros lugares del Distrito.

El análisis del estado de consolidación, se basa en una lectura del territorio diferencial, entre el suelo urbano y rural, teniendo en cuenta las particularidades de cada tipo de suelo y la existencia de herramientas de medición para cada caso, según los elementos y la calificación de variables establecidos en la metodología utilizada para la valoración de este componente, tal y como se detalla en el Documento Técnico de Soporte y sus anexos 4 y 5.

La calificación del estado de consolidación tiene como expresión un valor entre 0 y 5, representados bajo los criterios de: Muy Alta, Alta, Media, Baja y Muy baja, siendo 5 -Muy Alta- la mejor condición esperada.

El estado de consolidación de las centralidades urbanas parte de dos elementos clave: 1) el Índice de Centralidad 2025 del Modelo Multipropósito, el cual representa las áreas con mejor concentración de oportunidades de encuentro entre las personas, acceso a servicios, esparcimiento, educación, intercambios económicos y conectividad con otros lugares del Distrito, y 2) el análisis de los polígonos de tratamientos establecidos desde el Sistema de Ocupación del presente acuerdo.

El estado de consolidación de las centralidades rurales se establece mediante la calificación de variables vinculadas a los 3 atributos fundamentales para su funcionalidad: atraer, concentrar y conectar; leídos a través de los atributos del sistema público y colectivo.

Parágrafo 1. El análisis del estado de consolidación de las centralidades, junto con su jerarquía y carácter predominante, se establece como punto de partida para la definición de sus criterios de manejo, lineamientos normativos y proyectos estratégicos de intervención.

Artículo 267. Delimitación de las Centralidades en el Distrito de Medellín. De acuerdo con el desarrollo de los componentes para su clasificación, las centralidades urbanas y rurales existentes en el Distrito de Medellín, se delimitan de acuerdo con la siguiente Tabla, precisando que esta categorización no corresponde a la división político-administrativa del Distrito. Su localización y límites se establecen en el mapa 24, denominado “Subsistema de Centralidades”, protocolizado con el presente acuerdo.

Clase de Suelo	Nombre Centralidad	Jerarquía Orden	Jerarquía Nivel	Carácter	Estado de consolidación
Urbano	Metropolitana	Primer Orden	Metropolitana	Económico/ Mixto/ Dotacional	Alta
Urbano	El Poblado	Primer Orden	Distrital	Económico	Alta
Urbano	Trinidad	Primer Orden	Distrital	Mixto	Baja
Urbano	Acevedo	Primer Orden	Distrital	Mixto	Baja
Urbano	Aranjuez	Primer Orden	Distrital	Mixto	Media
Urbano	Alfonso López	Primer Orden	Distrital	Mixto	Muy Alta
Urbano	Estadio	Primer Orden	Distrital	Económico	Muy Alta
Urbano	Miraflores	Segundo Orden	Zonal	Mixto	Alta
Urbano	Villa Hermosa	Segundo Orden	Barrial	Dotacional	Alta
Urbano	San Lucas	Segundo Orden	Barrial	Dotacional	Alta
Urbano	Pilarica	Segundo Orden	Barrial	Mixto	Alta
Urbano	Robledo	Segundo Orden	Zonal	Mixto	Alta
Urbano	San Javier	Segundo Orden	Zonal	Mixto	Alta
Urbano	La Milagrosa	Segundo Orden	Barrial	Dotacional	Alta
Urbano	La América	Segundo Orden	Barrial	Dotacional	Alta
Urbano	Cristo Rey	Segundo Orden	Barrial	Dotacional	Alta
Urbano	Campo Valdés - Manrique	Segundo Orden	Zonal	Mixto	Baja
Urbano	La Frontera	Segundo Orden	Barrial	Dotacional	Baja
Urbano	Popular	Segundo Orden	Barrial	Dotacional	Baja
Urbano	San Vicente Ferrer	Segundo Orden	Barrial	Dotacional	Baja
Urbano	Santo Domingo	Segundo Orden	Zonal	Mixto	Media
Urbano	Villa del Socorro	Segundo Orden	Barrial	Mixto	Media
Urbano	Enciso	Segundo Orden	Barrial	Dotacional	Media

Clase de Suelo	Nombre Centralidad	Jerarquía Orden	Jerarquía Nivel	Carácter	Estado de consolidación
Urbano	Las Estancias	Segundo Orden	Barrial	Dotacional	Media
Urbano	El Salvador	Segundo Orden	Barrial	Dotacional	Media
Urbano	Pedregal -12 de Octubre	Segundo Orden	Zonal	Dotacional Mixto	Media
Urbano	San Blas	Segundo Orden	Barrial	Dotacional	Media
Urbano	Castilla	Segundo Orden	Barrial	Dotacional	Media
Urbano	La Colinita	Segundo Orden	Barrial	Dotacional	Media
Urbano	Pradito	Segundo Orden	Barrial	Dotacional	Media
Urbano	El Limonar	Segundo Orden	Barrial	Dotacional	Media
Urbano	Altamira	Segundo Orden	Barrial	Dotacional	Muy alta
Urbano	Belén	Segundo Orden	Zonal	Mixto	Muy alta
Urbano	Boston	Primer Orden	Zonal	Mixto	Muy Alta
Urbano	Laureles	Segundo Orden	Zonal	Mixto	Muy alta
Urbano	Floresta Santa Lucia	Segundo Orden	Zonal	Mixto	Muy alta
Urbano	La Aurora	Segundo Orden	Barrial	Mixto	Muy baja
Urbano	El Rincón	Segundo Orden	Barrial	Dotacional	Muy baja
Urbano	Las Independencias	Segundo Orden	Zonal	Económico	Muy baja
Urbano	Juan XXIII	Segundo Orden	Barrial	Dotacional	Muy baja
Urbano	Picacho	Segundo Orden	Barrial	Dotacional	Muy baja
Urbano	El Corazón	Segundo Orden	Barrial	Dotacional	Muy baja
Urbano	Villa Guadalupe	Segundo Orden	Barrial	Dotacional	Muy baja
Urbano	Gaitán	Segundo Orden	Barrial	Dotacional	Muy baja
Urbano	Villa Sierra	Segundo Orden	Barrial	Dotacional	Muy baja
Urbano	Trece de Noviembre	Segundo Orden	Barrial	Dotacional	Muy baja
Urbano de Corregimiento	San Cristóbal	Segundo Orden	Corregimental	Económico	Muy alta

Clase de Suelo	Nombre Centralidad	Jerarquía Orden	Jerarquía Nivel	Carácter	Estado de consolidación
Urbano de Corregimiento	San Antonio de Prado	Segundo Orden	Corregimental	Económico	Muy alta
Urbano de Corregimiento	Altavista Central	Segundo Orden	Corregimental	Económico	Muy alta
Rural	Santa Elena Central	Segundo Orden	Corregimental	Económico	Alta
Rural	Aguas Frías	Segundo Orden	Corregimental Intermedia	Económico	Alta
Rural	Mazo	Segundo Orden	Corregimental Intermedia	Mixto	Alta
Rural	La Aldea	Segundo Orden	Corregimental Intermedia	Mixto	Baja
Rural	Travesías	Segundo Orden	Veredal	Dotacional	Baja
Rural	El Llano	Segundo Orden	Corregimental Intermedia	Económico	Baja
Rural	El Plan	Segundo Orden	Corregimental Intermedia	Económico	Baja
Rural	Pedregal Alto	Segundo Orden	Veredal	Dotacional	Baja
Rural	Barro Blanco	Segundo Orden	Corregimental Intermedia	Económico	Baja
Rural	El Tambo	Segundo Orden	Corregimental Intermedia	Mixto	Baja
Rural	Boquerón	Segundo Orden	Veredal	Dotacional	Baja
Rural	San José del Manzanillo	Segundo Orden	Corregimental Intermedia	Económico	Media
Rural	Corazón El Morro	Segundo Orden	Corregimental Intermedia	Económico	Media
Rural	Piedra Gorda	Segundo Orden	Corregimental Intermedia	Económico	Media
Rural	El Placer	Segundo Orden	Corregimental Intermedia	Económico	Media
Rural	Palmitas Central	Segundo Orden	Corregimental	Económico	Media

Clase de Suelo	Nombre Centralidad	Jerarquía Orden	Jerarquía Nivel	Carácter	Estado de consolidación
Rural	Potrera Miserenga	Segundo Orden	Veredal	Dotacional	Muy baja
Rural	La Frisola	Segundo Orden	Veredal	Dotacional	Muy baja
Rural	La Ilusión	Segundo Orden	Veredal	Dotacional	Muy baja
Rural	El Patio	Segundo Orden	Veredal	Dotacional	Muy baja
Rural	La Palma	Segundo Orden	Corregimental Intermedia	Económico	Muy Baja
Rural	Potrerito	Segundo Orden	Corregimental Intermedia	Económico	Muy Baja
Rural	Astillero	Segundo Orden	Veredal	Dotacional	Muy baja
Rural	Montañita	Segundo Orden	Veredal	Dotacional	Muy baja
Rural	El Salado	Segundo Orden	Veredal	Dotacional	Muy Baja
Rural	San José de La Montaña	Segundo Orden	Veredal	Dotacional	Muy Baja
Rural	Urquité	Segundo Orden	Veredal	Dotacional	Muy baja
Rural	Volcana Guayabala	Segundo Orden	Veredal	Dotacional	Muy baja
Rural	La Florida	Segundo Orden	Corregimental Intermedia	Económico	Muy Baja
Rural	El Yolombo	Segundo Orden	Veredal	Dotacional	Muy Baja

Artículo 268. Delimitación e incorporación de nuevas centralidades. La identificación, delimitación e incorporación de nuevas centralidades, se realizará mediante la adopción de instrumentos de planificación complementaria, siguiendo los lineamientos de la metodología establecida en el Tomo Iva. Formulación del Documento Técnico de Soporte del presente acuerdo, para el análisis territorial y funcional. De manera específica, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. Realizar un análisis integrado de dinámicas socioespaciales, accesibilidad, mixtura de usos, presencia de equipamientos, flujos de movilidad y oportunidades de consolidación urbana y rural. Con base en estos insumos, se establecerán criterios de manejo y lineamientos específicos para cada centralidad, garantizando que su desarrollo contribuya a mejorar la provisión

de bienes y servicios colectivos, la cohesión territorial y la equidad en el acceso a oportunidades.

2. La delimitación de cada nueva centralidad deberá protocolizarse mediante el instrumento complementario correspondiente, asegurando trazabilidad técnica y administrativa. Una vez aprobada, la delimitación será incorporada en la capa oficial del Plan de Ordenamiento Territorial – Mapa de Centralidades, actualizando la cartografía estructural del modelo territorial.

3. En el marco de este proceso, el régimen de usos del suelo no podrá ser modificado. Las centralidades identificadas operarán sobre la base normativa vigente, sin alterar las disposiciones de uso establecidas en el presente acuerdo. Cualquier ajuste o redefinición de usos deberá ser evaluado exclusivamente en el contexto de la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial.

4. Para efectos de seguimiento y preparación de dicha revisión, cada centralidad deberá contar con su ficha técnica diligenciada en el Sistema de Seguimiento y Evaluación del POT -sePOT-, consolidando la información espacial, normativa y funcional necesaria para su análisis posterior en una posterior revisión del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 269. Criterios de manejo del Subsistema de Centralidades. Los criterios de manejo, constituyen directrices de carácter estratégico que permiten consolidar la jerarquía, carácter, predominancia y el alcance territorial de cada centralidad, propendiendo por la coherencia entre los subsistemas y componentes que aportan a la consolidación y el desarrollo equilibrado para cada nivel de centralidad.

De manera específica, los criterios de manejo del Subsistema de Centralidades se estructuran en 3 niveles complementarios: 1. Criterios generales. 2. Criterios específicos, definidos en función de la jerarquía de la centralidad y de su predominancia y, 3. Criterios específicos derivados de las directrices y lineamientos de las determinantes de ordenamiento territorial de carácter metropolitano.

Artículo 270. Criterios de manejo generales. Los criterios generales se constituyen en orientaciones transversales que permiten cualificar el funcionamiento y articulación de las centralidades con los otros subsistemas.

1. Se establecen como Criterios de manejo generales para las centralidades, los siguientes:

1.1. Cualificar el espacio público para consolidar entornos caminables, seguros, continuos y accesibles, que soporten la intensidad de actividades propias de la centralidad, promoviendo el urbanismo de proximidad, la presencia de amenidades urbanas y condiciones adecuadas de cuidado, apropiación y seguridad.

1.2 Fomentar la generación y adecuación de nuevos espacios públicos articulados con los equipamientos y servicios asociados a la predominancia funcional de las centralidades, garantizando complementariedad de usos, integración espacial y soporte a las dinámicas urbanas previstas.

1.3. Fortalecer la conectividad ecosistémica desde las centralidades, a través del diseño y gestión del espacio público con soluciones basadas en la naturaleza, que mejoren la continuidad ambiental, la permeabilidad y la capacidad adaptativa urbana.

1.4. Reconocer los bienes y entornos patrimoniales como elementos que fortalecen el carácter de la centralidad que los alberga, orientando la localización de actividades culturales, económicas y turísticas compatibles.

1.5. Articular las centralidades con presencia patrimonial mediante corredores culturales, rutas temáticas y experiencias integradas, fortaleciendo su posicionamiento dentro del sistema de centralidades.

1.6. Concretar mecanismos de financiación para las centralidades a través de la generación instrumentos y fortalecimiento de los existentes.

1.7. Generar nodos multimodales de transporte, que considere la implementación de equipamientos de transporte e infraestructura vial necesaria para consolidar el rol de cada centralidad dentro del sistema urbano, priorizando la integración entre transporte público, movilidad activa y redes peatonales.

1.8. Fomentar la articulación entre la red de centralidades mediante corredores de transporte y redes de movilidad activa.

1.9. Fortalecer la red de ciclo infraestructura en las zonas donde la pendiente lo posibilite.

1.10. Implementar estrategias de gestión de la demanda para desincentivar el uso del vehículo particular en la centralidad metropolitana.

1.11. Priorizar la implementación de la Zona Urbana de Aire Protegido -ZUAP- asociada a fuentes móviles en la centralidad metropolitana.

1.12. Propender por la permanencia de la población favoreciendo condiciones para el empleo a través de la mezcla de usos que tenga en cuenta el carácter de cada centralidad.

1.13. En la centralidad Metropolitana se promoverá la permanencia de la población y la redensificación habitacional, mediante la aplicación de incentivos para el reúso de edificaciones en el marco de las estrategias para la densificación habitacional que buscan mayor aprovechamiento de las edificaciones existentes a través del uso residencial en cualquiera de las tipologías de vivienda urbana.

1.14. Propender por la permanencia de la población e incentivar la redensificación habitacional, favoreciendo condiciones para el empleo a través de la mezcla de usos teniendo en cuenta el carácter de cada centralidad.

Para las centralidades zonales y barriales propender por:

1.15. Mejorar la accesibilidad de los barrios circundantes a las centralidades con especial énfasis en las de jerarquía barrial.

1.16. Fortalecer redes peatonales accesibles y adecuadas a la demanda proyectada por los equipamientos y las intensidades de usos

1.17. Implementar rutas de transporte público de pasajeros que se integren al sistema de transporte masivo y que conecten directamente con otras centralidades.

1.18. Promover la localización y el uso asociado a la vivienda turística en centralidades con predominancia de Intercambio de servicios y movilidad integrada y, en centralidades con alta mixtura de usos, asegurando su adecuada regulación e integración urbana, de manera que contribuya a dinamizar sin afectar la función residencial permanente ni el equilibrio territorial.

1.18. Promover la localización de vivienda colectiva en centralidades con predominancia al de Intercambio de servicios y movilidad integrada y, en centralidades con alta y media mixtura de usos, fomentando la mezcla social y funcional, y la proximidad a servicios

Artículo 271. Criterios de manejo específicos en función de la jerarquía y la predominancia. Los criterios específicos se establecen según su jerarquía y predominancia de cada centralidad, priorizando la localización de equipamientos, acorde con su orden y nivel, de manera que fortalezcan su carácter y especialización, de actividades principales y complementarias. Asimismo, se promueve la armonización de actividades que contribuyan a consolidar la predominancia de cada centralidad, con el propósito de orientar y priorizar su desarrollo en coherencia con su vocación territorial.

Se establecen como criterios de manejo específicos para las centralidades, en función de su jerarquía y la predominancia, los siguientes:

1. Criterios de manejo para la Centralidad Metropolitana:

1.1. Centralidad Metropolitana de carácter económico y predominancia de Desarrollo económico y generación de empleo. Corresponde al Centro Tradicional de Medellín, sector con vocación empresarial, logística y comercial que impulsa la actividad productiva y genera oportunidades laborales, para lo cual se deberá:

1.1.1. Priorizar la localización de equipamientos orientados al desarrollo económico y la generación de empleo, tales como Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano; equipamientos culturales asociados a Centros de Innovación, Investigación, Ciencia y Tecnología; así como equipamientos de almacenamiento y distribución del sector primario (plazas o galerías de mercado), con el fin de consolidar clústeres productivos, fortalecer cadenas de valor y dinamizar áreas con potencial de renovación urbana.

1.1.2. Promover actividades de Ciencia, Tecnología e Innovación –CTI– orientadas a consolidar ecosistemas empresariales, atraer inversión, fortalecer la competitividad, la formalización y la generación de empleo en la centralidad en coherencia con el régimen de usos del suelo urbano.

1.1.3. Permitir y fomentar actividades complementarias como vivienda colectiva, comercio y servicios que contribuyan a la vitalidad permanente de la centralidad y a la articulación entre empleo, residencia y servicios urbanos.

1.2. Centralidad Metropolitana de carácter económico y predominancia Fomento de las economías del conocimiento. Corresponde a la zona de influencia de FutuMed, primera Zona de Tratamiento Especial —ZTE— en Medellín y Colombia, que opera como un laboratorio a cielo abierto liderado por Ruta N para probar tecnologías en movilidad, hogares inteligentes y sostenibilidad. Allí se encuentra además una alta concentración de

instituciones educativas, centros de investigación, empresas de base tecnológica y espacios de innovación. Su función es dinamizar la producción de conocimiento, atraer talento y fortalecer la competitividad metropolitana y regional mediante ecosistemas colaborativos.

1.2.1. Priorizar la implantación de equipamientos de Educación Superior, tales como instituciones técnicas profesionales, instituciones universitarias, escuelas tecnológicas y universidades, así como equipamientos comunitarios del tipo ciudadelas universitarias, equipamientos culturales asociados a Centros de Innovación, Investigación, Ciencia y Tecnología con el fin de consolidar distritos universitarios y tecnológicos, fortalecer la formación de talento calificado y estructurar ecosistemas de investigación, innovación y transferencia de conocimiento.

1.2.2. Promover actividades asociadas a las economías del conocimiento, tecnologías emergentes, orientadas a consolidar clústeres tecnológicos, ecosistemas de emprendimiento y redes de innovación articuladas a dinámicas globales, en coherencia con el régimen de usos del suelo urbano.

1.2.3. Permitir y fomentar actividades complementarias, en concordancia con el régimen de usos del suelo urbano, que aporten servicios y soporte a la población en general que fortalezcan la infraestructura digital y la conectividad del sector.

1.2.4. Incentivar la localización de vivienda dirigida a población estudiantil, investigativa y talento joven, incluyendo modalidades colectivas como soporte del ecosistema de conocimiento, favoreciendo la proximidad entre residencia, formación y empleo, en coherencia con la capacidad de soporte urbano.

1.3. Centralidad Metropolitana de carácter mixto y predominancia, Intercambio de servicios y movilidad integrada. Se concentra en los corredores y nodos estructurados por el sistema de transporte masivo, donde la accesibilidad y la conectividad generan condiciones propicias para la densificación, la mixtura de usos y el desarrollo inmobiliario sostenible; en estas áreas se deberá:

1.3.1. Priorizar la localización de equipamientos destinados a atender necesidades sociales y servicios urbanos en entornos de estaciones de transporte masivo y corredores de alta capacidad, garantizando su accesibilidad peatonal y en transporte público, y fortaleciendo la concentración de servicios en áreas de alta conectividad.

1.3.2. Definir áreas estratégicas alrededor de estaciones de transporte masivo y corredores estructurantes, donde se permita mayor densidad y mezcla equilibrada de usos -residencial, comercial y de servicios- en correspondencia con la capacidad de la infraestructura de movilidad.

1.3.3. Promover la localización y el uso asociado a la vivienda turística asegurando su adecuada regulación e integración urbana, de manera que contribuya a dinamizar sin afectar la función residencial permanente ni el equilibrio territorial.

1.4. Centralidad Metropolitana de carácter mixto y predominancia Innovación para la cultura, la creatividad y los saberes.

1.4.1. Priorizar la implantación de equipamientos orientados a la formación, producción y divulgación cultural y creativa, tales como equipamientos de Educación Superior; centros de innovación, investigación, ciencia y tecnología; centros de promoción y divulgación artística y cultural; centros de exposición y convenciones; y centros de salvaguarda del patrimonio y la memoria, con el fin de consolidar un ecosistema cultural robusto, fortalecer la identidad territorial y promover procesos de apropiación y gestión cultural.

1.4.2. Promover actividades asociadas a las industrias culturales y creativas, actividades relacionadas con medios digitales, artes visuales, diseño, y demás que estén orientadas a consolidar emprendimientos creativos emergentes y visibilizar la actividad, la interacción social y la gestión cultural del sector, cumpliendo con el régimen de usos del suelo urbano.

1.4.3. Aplicar los incentivos para el reúso de edificaciones en la centralidad metropolitana, en el marco de las estrategias para la redensificación habitacional que buscan un mayor aprovechamiento de las edificaciones existentes a través del uso residencial en cualquiera de las tipologías de vivienda urbana habilitadas en el presente acuerdo.

1.5. Centralidad Metropolitana de carácter mixto y predominancia de Servicios de proximidad y cuidado.

1.5.1. Priorizar la localización y adecuación de equipamientos básicos y escenarios recreativos o deportivos; todo ello en el marco de una dinámica urbana barrial que atienda las necesidades cotidianas de la población residente, sin generar impactos negativos sobre el entorno residencial y aplicando de manera estricta el régimen de usos del suelo urbano.

1.5.2. En las zonas que correspondan a área protegidas se debe buscar el mantenimiento del equilibrio ecosistémico urbano, por lo que las intervenciones deberán limitarse a lo establecido en los planes de manejo de dichas áreas protegidas.

2. Criterios de manejo para las Centralidades Distritales.

2.1. Criterios de manejo para las Centralidades Distritales de carácter Económico con predominancia Desarrollo económico y diversificación del turismo urbano

2.1.1. Priorizar la implantación de equipamientos orientados al fortalecimiento del desarrollo económico distrital, tales como Educación para el Trabajo y el Desarrollo Humano y equipamientos culturales asociados a Centros de Innovación, Investigación, Ciencia y Tecnología, con el fin de consolidar capacidades locales, fortalecer cadenas productivas emergentes y dinamizar sectores con potencial de transformación urbana.

2.1.2. Promover actividades económicas asociadas al turismo urbano especializado que dinamice la dinámica de la centralidad y en cumplimiento con el régimen de usos del suelo urbano, en función de: Servicios gastronómicos especializados y cocina local; Experiencias y guianza especializada; Comercio cultural y creativo (artesanías, diseño local, librerías especializadas); Servicios asociados a eventos culturales y experiencias urbanas; Actividades vinculadas al turismo patrimonial, de naturaleza urbana y de experiencias comunitarias.

2.1.3. Promoción y fortalecimiento de las expresiones culturales propias de las comunidades étnicas locales a través de espacios y actividades como festivales, talleres, exposiciones y mercados culturales.

2.1.4. Promover la localización y el uso asociado a la vivienda turística asegurando su adecuada regulación e integración urbana, de manera que contribuya a dinamizar sin afectar la función residencial permanente ni el equilibrio territorial.

2.2. Criterios de manejo para las Centralidades Distritales de carácter Económico y predominancia Innovación para la cultura, la creatividad y los saberes

2.2.1. Priorizar la implantación de equipamientos culturales y recreativos tales como centros de promoción y divulgación artística y cultural, centros de salvaguarda del patrimonio y la memoria, y equipamientos de recreación y

deporte, orientados a consolidar atractivos culturales y patrimoniales, fortalecer la identidad territorial y estructurar una oferta turística diversificada sin comprometer la calidad de vida local.

2.2.2. Promover actividades orientadas a consolidar un clúster creativo-tecnológico especializado, dinamizar la economía cultural y generar empleo cualificado

2.2.3. Fomentar actividades complementarias de soporte a la economía creativa y del conocimiento, que contribuyan a la articulación funcional de la centralidad y fortalezcan su carácter mixto, activo e innovador y que vayan en cumplimiento con el régimen de usos del suelo urbano.

2.3. Criterios de manejo para las Centralidades Distritales de carácter Mixto y predominancia Intercambio de servicios y movilidad integrada.

2.3.1. Priorizar la localización de equipamientos de educación superior, así como de equipamientos culturales orientados a centros de innovación, investigación, ciencia y tecnología, centros de promoción y divulgación artística y cultural, centros de exposición y convenciones, y espacios destinados a la salvaguarda del patrimonio y la memoria, con el fin de consolidar un ecosistema distrital de conocimiento, fortalecer la producción cultural y potenciar la proyección regional del territorio.

2.3.2. Priorizar la localización de equipamientos de escala local y vecinal, destinados a atender las necesidades cotidianas sociales, tales como educación, salud, cultura y bienestar, garantizando su implantación en entornos de alta accesibilidad y articulación con los sistemas de transporte masivo, con el fin de optimizar tiempos de desplazamiento y ampliar la cobertura efectiva de servicios.

2.3.3. Definir áreas estratégicas en el entorno inmediato de estaciones de transporte masivo y corredores de alta capacidad donde se permita una mayor densidad y mezcla equilibrada de usos, combinando el uso residencial con el comercial y de servicios, promoviendo un modelo compacto, caminable y con prioridad para la movilidad de peatones y modos activos, que fortalezca la integración funcional del territorio y reduzca la dependencia del vehículo particular.

2.3.4. Promover la localización y el uso asociado a la vivienda turística, asegurando su adecuada regulación e integración urbana, de manera que contribuya a dinamizar la economía urbana sin afectar la función residencial permanente ni el equilibrio territorial.

3. Criterios de manejo para las Centralidades Zonales.

3.1. Criterios de manejo para las Centralidades Zonales de carácter Mixto y predominancia Intercambio de servicios y movilidad integrada.

3.1.1. Priorizar la localización de equipamientos de escala local y vecinal, orientados a atender necesidades cotidianas como educación básica, salud primaria, cultura, deporte y servicios comunitarios, garantizando su implantación en entornos de proximidad a paraderos estructurantes o corredores de transporte público, con el fin de fortalecer la accesibilidad peatonal y reducir desplazamientos de media y larga distancia.

3.1.2. Definir ámbitos de integración alrededor de estaciones intermedias o nodos de transporte zonal donde se permita una mayor intensidad y mezcla controlada de usos, combinando vivienda, comercio de proximidad y servicios personales, promoviendo centralidades compactas, caminables y seguras, asegurando densidades compatibles con la capacidad de la infraestructura local y la calidad del espacio público.

3.1.3. Promover la localización y el uso asociado a la vivienda turística asegurando su adecuada regulación e integración urbana, de manera que contribuya a dinamizar sin afectar la función residencial permanente ni el equilibrio territorial.

3.2. Criterios de manejo para las Centralidades Zonales de carácter Mixto y predominancia Innovación para la cultura, la creatividad y los saberes.

3.2.1. Priorizar la generación de equipamientos de educación básica en sus niveles de primaria, secundaria y media, así como equipamientos culturales de escala zonal tales como centros de promoción y divulgación artística y cultural, centros de desarrollo cultural y casas de la cultura, con el fin de fortalecer las capacidades locales, promover prácticas culturales vivas y consolidar identidades barriales en articulación con procesos formativos y comunitarios.

3.2.2. Promover actividades de iniciativas vinculadas a medios digitales, artes visuales, diseño, en una escala compatible con el entorno residencial y orientada al emprendimiento cultural emergente y a la economía creativa local que, dinamicen la vida comunitaria, visibilicen la actividad creativa en el espacio público y fortalezcan procesos de apropiación y gestión cultural del territorio; y que vayan en cumplimiento con el régimen de usos del suelo urbano.

3.3. Criterios de manejo para las Centralidades Zonales de carácter Económico y predominancia Fomento a las economías rurales y el turismo regenerativo.

3.3.1. Priorizar la generación de equipamientos orientados al almacenamiento, transformación y distribución del sector primario, tales como plazas o galerías de mercado, centros de acopio para la producción rural, plantas de beneficio a pequeña escala y espacios logísticos para circuitos cortos de comercialización, con el fin de fortalecer las economías campesinas, mejorar la trazabilidad de productos y consolidar cadenas de valor agroecológicas y agroindustriales sostenibles.

3.3.2. Promover la aglomeración de actividades económicas del tipo establecimientos de industria y comercio con predominancia de iniciativas asociadas tanto a la economía rural como a la economía del conocimiento aplicada al territorio, incluyendo transformación agroalimentaria, bioeconomía, agroindustria sostenible, servicios tecnológicos para el campo, desarrollo de software para gestión agrícola, análisis de datos para productividad rural, inteligencia artificial aplicada a sistemas agroecológicos, soluciones de trazabilidad basadas en blockchain y plataformas digitales de comercialización directa productor–consumidor, orientadas a modernizar el sector primario sin comprometer su base ecológica y cultural.

3.3.3. Permitir y fomentar actividades complementarias como servicios educativos urbanos y rurales —instituciones técnicas, centros de capacitación agropecuaria y tecnológica, laboratorios de innovación rural—, así como servicios turísticos de bajo impacto, gastronomía local, hospedajes rurales, mercados campesinos, talleres artesanales y equipamientos comunitarios, que contribuyan a diversificar ingresos, proteger suelos productivos y restaurar ecosistemas estratégicos, consolidando una centralidad corregimental resiliente, productiva y articulada al territorio.

3.3.4. Priorizar la localización de terminales de transporte que faciliten la movilización y el intercambio de productos y personas.

4. Criterios de manejo para las Centralidades Barriales.

4.1. Criterios de manejo para las Centralidades Barriales de carácter Dotacional y predominancia Servicios de proximidad y cuidado

4.1.1. Priorizar la localización y adecuación de equipamientos básicos orientados principalmente a educación (primaria, secundaria y media).

4.1.2. Priorizar la generación del Equipamientos de salud de primer orden de atención, espacios comunitarios multifuncionales y pequeños escenarios recreativos o deportivos.

4.1.3. Fomentar la dinámica urbana barrial que esté orientada a resolver las necesidades cotidianas de la población residente sin generar impactos negativos sobre el entorno residencial aplicando debidamente el régimen de usos del suelo urbano.

4.1.4. En las centralidades barriales asociadas a corredores de actividad múltiple se propenderá por la localización de equipamientos vinculados al cuidado, priorizando la integración de ludotecas comunitarias con las demás categorías de equipamientos básicos sociales y comunitarios, con el fin de conformar entornos que fortalezcan las redes de cuidado, la interacción comunitaria y la cohesión social en el territorio. Los criterios específicos para su localización, integración y manejo se desarrollan en el subsistema de equipamientos colectivos.

5. Criterios de manejo para las Centralidades Corregimentales.

5.1. Criterios de manejo para las Centralidades Corregimentales de carácter Económico y predominancia Fomento a las economías rurales y el turismo regenerativo.

5.1.1. Priorizar la generación de equipamientos orientados al almacenamiento, transformación y distribución del sector primario, tales como plazas o galerías de mercado, centros de acopio para la producción rural, plantas de beneficio a pequeña escala y espacios logísticos para circuitos cortos de comercialización, con el fin de fortalecer las economías campesinas, mejorar la trazabilidad de productos y consolidar cadenas de valor agroecológicas y agroindustriales sostenibles.

5.1.2. Promover actividades asociadas a la economía rural como a la economía del conocimiento aplicada al territorio, orientadas a modernizar el sector primario sin comprometer su base ecológica y cultural, y que vayan en cumplimiento con el régimen de usos del suelo urbano,

5.1.3. Fomentar actividades complementarias en cumplimiento con el régimen de usos del suelo urbano, en relación con servicios turísticos de bajo impacto asociado a gastronomía local, hospedajes rurales, mercados campesinos, talleres artesanales que contribuyan a diversificar ingresos, proteger suelos

productivos y restaurar ecosistemas estratégicos, consolidando una centralidad corregimental resiliente, productiva y articulada al territorio.

6. Criterios de manejo para las Centralidades Corregimentales intermedias y Veredales.

6.1. Priorizar la localización de equipamientos definidos en el régimen de usos del suelo rural.

6.2. Dinamizar y consolidar la vocación de las centralidades aplicando la implantación de los usos del suelo definidos en el régimen de usos del suelo rural.

6.3. Fomentar la conectividad con cabecera urbana con una red vial adecuada para sus necesidades.

6.4. Implementar rutas de transporte público rural adaptadas a la demanda y con frecuencias que permitan mejorar la accesibilidad a las cabeceras urbanas.

6.5. Densificar la red peatonal para aportar al incremento de la movilidad activa y aportar a la accesibilidad universal.

6.6. Promover la localización de terminales de transporte público que faciliten la movilidad y el intercambio de personas y productos.

6.7. Proteger la permanencia de la vivienda campesina en las centralidades veredales, limitando la implantación de vivienda colectiva y limitando el uso asociado a vivienda turística y priorizando la permanencia de población residente como soporte de la vitalidad cotidiana y el equilibrio funcional del territorio.

Parágrafo. Cuando las centralidades de jerarquía corregimental intermedia y veredal se encuentren al interior o en la zona con función amortiguadora de un área protegida pública o privada, el régimen para implantación o fortalecimiento de elementos del sistema público y colectivo, así como la norma para la localización de comercio básico y servicios de apoyo a las dinámicas locales, deberá estar articulada y armonizarse con el plan de manejo ambiental del área protegida correspondiente.

Artículo 272. Criterios de manejo específicos en función de las determinantes metropolitanas. En cumplimiento de las directrices y lineamientos de las determinantes de ordenamiento territorial de carácter

metropolitano Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial - PEMOT- y el Plan Integral de Desarrollo Metropolitano -PIDM- relacionadas con la Centralidad Metropolitana, se establecen como Criterios de manejo específicos, los siguientes:

1.1. Orientar la localización de equipamientos metropolitanos, servicios especializados y actividades empresariales de alta jerarquía, en coherencia con su vocación estratégica y su articulación regional.

1.2. Estructurar el territorio a partir de los sistemas de movilidad masiva y de los corredores estructurantes, garantizando accesibilidad multimodal, integración con movilidad activa y adecuada gestión de flujos de alta intensidad.

1.3. Consolidar la mezcla de usos de gran escala (comerciales, empresariales y de servicios) promoviendo la incorporación de vivienda en altas densidades cuando la capacidad de soporte urbano lo permita, exceptuando áreas industriales y productivas consolidadas por incompatibilidad funcional y ambiental.

1.4. Promover un sistema continuo de espacio público de escala metropolitana que articule nodos de transporte, equipamientos y áreas de actividad económica, priorizando la caminabilidad y la calidad urbana.

1.5. Impulsar procesos de renovación, redensificación y aprovechamiento eficiente del suelo en áreas con alta accesibilidad, garantizando sostenibilidad ambiental, equilibrio funcional y capacidad de infraestructura.

1.6. Incentivar la localización de vivienda permanente y otras tipologías de vivienda asociadas a dinámicas empresariales, asegurando condiciones adecuadas de habitabilidad y regulación para mantener el equilibrio territorial.

Artículo 273. Proyectos estratégicos del Subsistema de Centralidades. Los proyectos estratégicos asociados al Subsistema de Centralidades se consolidan en el Programa de ejecución, anexo 7 del presente acuerdo.

CAPÍTULO 2. SUBSISTEMA HABITACIONAL

SECCIÓN 1. Definición, adopción y nociones orientadoras

Artículo 274. Definición y componentes del Subsistema Habitacional. Se entiende por Subsistema Habitacional el conjunto organizado de diversos actores que, a través de un proceso de coordinación asumido por la

Administración Distrital, se articulan y acuerdan a partir del diagnóstico, los objetivos, las estrategias, los programas, los proyectos, las metas, los instrumentos y los recursos en torno a la elaboración, ejecución, seguimiento, evaluación, control y rendición de cuentas. Mediante este proceso, se desarrolla el derecho a la vivienda digna y al hábitat sostenible de los habitantes de Medellín, con el propósito de contribuir al desarrollo humano integral y sostenible y, con ello, a la construcción del Estado social y democrático de derecho.

El Subsistema Habitacional se caracteriza por:

- 1.** Ser abierto, dinámico y participativo.
- 2.** Desde una perspectiva de derechos, territorial, integral, sistémica y sinérgica, articula y coordina a los distintos sectores y actores desde los diversos ámbitos territoriales, y a los demás actores que participan dentro del subsistema en sus niveles, tanto metropolitano, departamental y nacional, como con el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos -ONU-Hábitat-.
- 3.** Se integra a los lineamientos de escala metropolitana adoptados mediante el Acuerdo Metropolitano 31 de 2019 - Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial -PEMOT-, el cual reconoce la vivienda como un hecho metropolitano que trasciende la órbita estrictamente Distrital.
- 4.** Incorpora los desarrollos previstos en el Acuerdo 13 de 2012 -Plan Estratégico Metropolitano de Vivienda y Hábitat con Enfoque Ambiental-, y en el Acuerdo Metropolitano 05 de 2014 sobre Construcción Sostenible, garantizando la coherencia entre la política habitacional local y el modelo de ocupación, la sostenibilidad ambiental y el equilibrio territorial en la escala supramunicipal.
- 5.** Implementa el Plan Integral de Desarrollo Metropolitano del Área Metropolitana del Valle de Aburrá 2021-2032 -PIDM- como un instrumento estratégico que busca orientar el desarrollo de la región y, al igual que el PEHMED 2030, presenta una articulación con agendas globales que surgen como respuesta a la necesidad de anudar esfuerzos para consolidar la vivienda y el hábitat.
- 6.** Concibe el hábitat como un elemento estructural del sistema de ordenamiento y desarrollo territorial, en su situación frente al lugar y las relaciones entre los asentamientos humanos; conlleva a valorar su incidencia

en la construcción de las condiciones adecuadas de seguridad del hábitat para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes.

Parágrafo. El subsistema habitacional se clasifica en 2 componentes relacionados entre sí: componente 1 - Desarrollo Institucional y Modelo de Gestión Habitacional y, componente 2 - Cobertura y Calidad Habitacional. Esta clasificación se apoya en el mapa 25, denominado “Prioridades de intervención del Subsistema Habitacional”, protocolizado con el presente acuerdo, que define escenarios como nuevos desarrollos, renovación urbana, mejoramiento integral y reasentamiento.

Artículo 275. Plan Estratégico Habitacional -PEHMED-. El Plan Estratégico Habitacional de Medellín -PEHMED 2030-, se constituye en la Política Pública que contiene el marco estratégico, las líneas estratégicas, los criterios de actuación y manejo, los programas y los proyectos urbanos y rurales de la vivienda social y hábitat para el Distrito Especial de Medellín; se incorpora al Plan de Ordenamiento Territorial en armonía con los correspondientes Planes de Desarrollo, y se constituye en el instrumento principal de planificación estratégica y gestión del subsistema habitacional.

En consonancia con los componentes del Subsistema Habitacional y para el desarrollo de las acciones propuestas que permitan cumplir los objetivos previstos, el PEHMED 2030 plantea 5 líneas estratégicas que se articulan con las 5 acciones integrales establecidas en el presente acuerdo:

Acciones integrales del POT	Líneas estratégicas PEHMED	Programas
1. Generación de vivienda (Superación del déficit cuantitativo de vivienda)	L1. Gestión del suelo, productividad y calidad en la producción de la vivienda y el hábitat.	Gestión del suelo para el acceso a la vivienda social y al hábitat sostenible
		Productividad y calidad en la producción de la vivienda y el hábitat
	L3. Gestión de cobertura y calidad de los bienes y servicios de la vivienda y el hábitat.	Reasentamiento integral de población
		Renovación Urbana
		Gestión urbana de nuevos desarrollos habitacionales

Acciones integrales del POT	Líneas estratégicas PEHMED	Programas
		Gestión integral, regulación y control al inquilinato adecuado
2. Mejoramiento de vivienda (Superación del déficit cualitativo de vivienda)		Mejoramiento integral de barrios
3. Mejoramiento Integral de barrios		Gestión integral, regulación y control al inquilinato adecuado
		Mejoramiento integral de barrios
		Hábitat rural sostenible
4. Legalización		Mejoramiento integral de barrios
5. Fortalecimiento institucional	L2. Asequibilidad a los bienes y servicios del hábitat	Asequibilidad integral a los bienes y servicios del hábitat
	L3. Gestión de cobertura y calidad de los bienes y servicios de la vivienda y el hábitat.	Convivencia y transformación de conflictos en el hábitat
	L4. Desarrollo Institucional	Fortalecimiento institucional del sistema municipal habitacional
	L5. Gestión del conocimiento aprendizaje e innovación social	Construcción colectiva de sentidos de la política pública habitacional
		Construcción de conocimiento e innovación social en vivienda y hábitat

Parágrafo. El PEHMED está estructurado en 2 partes, 1) el estratégico, el cual deberá ser revisado de manera articulada con las revisiones de mediano y largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial y, 2) el programático, el cual será objeto de informes de seguimiento y evaluación anuales de acuerdo con la rendición de cuentas de cada Plan de Desarrollo que realice la Administración Distrital.

Artículo 276. Nociones orientadoras del Subsistema habitacional. Las nociones generales que orientan este Subsistema son:

1. Asentamientos humanos. Se refiere a las formas de distribución y ocupación de la población en los territorios que generan impactos en la calidad de vida de los habitantes. Los asentamientos humanos en el distrito son urbanos y rurales, materializados en las comunas, los barrios y sus sectores, los corregimientos, sus centros poblados y veredas y, se interrelacionan con las dinámicas de los municipios del valle de Aburrá, del departamento de Antioquia, con el sistema nacional y el sistema global de ciudades.

El presente acuerdo, acoge los conceptos y definiciones establecidos por la Ley 2044 de 2020, o la norma que la adicione, modifique o sustituya, respecto a los asentamientos: humano ilegal consolidado y humano ilegal precario.

2. Hábitat. Referido a los asentamientos humanos; se entiende como la unidad global de interrelaciones dinámicas entre los elementos bióticos, abióticos, socioeconómicos y socioculturales, entre la vivienda, su entorno y sus contornos, como lugares de permanencia donde se habita, se crea, se configuran interacciones y se tejen relaciones entre los habitantes, como sujetos con necesidades y expectativas individuales y colectivas, portadores de derechos y deberes, como actores implicados en la construcción y en las transformaciones territoriales desde los diversos ámbitos familiares, vecinales y sociales, que constituyen en su conjunto el Subsistema habitacional.

3. Vivienda. Es un bien meritorio para la residencia permanente que constituye un soporte material y un medio para la satisfacción de necesidades humanas vitales y existenciales; es condición esencial para una vida digna, para el desarrollo de la persona, la familia y para la socialización; la vivienda dinamiza las actividades productivas y como expresión material de la cultura, es un factor de identidad, arraigo y desarrollo territorial.

3.1. Vivienda, digna o adecuada. Es aquella que reconoce las diferentes formas de habitar, cumple con condiciones de habitabilidad, durabilidad y asequibilidad, localización en sitio apto y accesible, prestación de los servicios públicos domiciliarios y de saneamiento ambiental, iluminación y ventilación, seguridad en la estructura, espacio adecuado al tamaño del grupo familiar y seguridad jurídica de la tenencia.

Comprende el conjunto de los elementos de interés colectivo para la interacción social, la comunicación y la participación en la vida pública; por tanto, está articulada a los subsistemas de movilidad, de espacio público de esparcimiento y encuentro, de servicios públicos domiciliarios, de equipamientos sociales y unidades económicas en torno al subsistema de centralidades.

Contribuye a la construcción y consolidación de los tejidos barriales y veredales, como ámbitos socioculturales para el diálogo de saberes, de actuaciones territoriales integrales, integradas e integradoras de los diversos actores implicados en el subsistema, para garantizar el ejercicio de la ciudadanía activa, el goce efectivo de los derechos, la gobernanza del subsistema y la gobernabilidad democrática de los asentamientos humanos.

Siguiendo lo establecido por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales de la ONU, respecto a la Observación General N° 4 sobre el derecho a una vivienda adecuada, vinculante en Colombia a través del Bloque de Constitucionalidad, esta deberá acreditar el cumplimiento de las siguientes condiciones: 1) seguridad de la tenencia, 2) disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura, 3) asequibilidad, 4) habitabilidad, 5) accesibilidad, 6) lugar y, 7) adecuación cultural.

3.2. Vivienda rural. Es la vivienda que se localiza en el suelo rural según la clasificación del suelo estipulada por el presente acuerdo. Teniendo en cuenta su tipología deberán tener como atributos fundamentales: el saneamiento básico, la disponibilidad de servicios públicos y las relaciones con las actividades productivas y ambientales.

3.3. Vivienda de interés social, urbana y rural. Es concebida para garantizar a los hogares en situación de pobreza y vulnerabilidad, el goce efectivo del derecho a una vivienda digna en condiciones asequibles, aplicando los principios de solidaridad, equidad, participación y corresponsabilidad. La vivienda de interés social deberá cumplir con los estándares de calidad del Subsistema habitacional, vivienda y entorno próximo (hábitat), acordados para la ciudad, con visión y conciencia metropolitana y regional.

4. Hábitat y vivienda diferencial. El presente acuerdo incorpora la definición y alcance de este concepto según las determinaciones del artículo 2.2.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Los Instrumentos de planificación complementaria en el marco del programa de Mejoramiento Integral de Barrios, podrán incorporar disposiciones en materia de hábitat y vivienda diferencial establecidas en la norma nacional, en relación con los alcances normativos específicos del instrumento.

5. Habitabilidad. Es el conjunto de cualidades y condiciones específicas de los asentamientos humanos, el hábitat y la vivienda, que permiten la satisfacción de necesidades y expectativas humanas, materiales e inmateriales en contextos espacio temporales determinados.

Es una condición para la calidad de vida y el bienestar social y colectivo, la cual se concreta en la armonización entre los usos de la tierra, las densidades de la población y la vivienda, la salubridad, la seguridad, la comodidad, el espacio público, los espacios verdes, la accesibilidad, la movilidad y el acceso a los bienes y servicios públicos y colectivos, las condiciones para la privacidad, la cohesión social, la participación, el reconocimiento de la diversidad y la integración socioterritorial.

Parágrafo. Las definiciones anteriormente presentadas constituyen el marco orientador para la estructuración, delimitación y caracterización de los asentamientos humanos en el contexto de la implementación del instrumento de Plan de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat – PLRMH. En tal sentido, estos lineamientos permitirán establecer criterios técnicos, jurídicos y territoriales homogéneos para su identificación, diagnóstico y priorización, buscando la coherencia con el modelo de ordenamiento definido y con las disposiciones vigentes en materia de gestión del suelo, mejoramiento integral de barrios y función social y ecológica de la propiedad.

SECCIÓN 2. Marco Estratégico del Subsistema Habitacional.

Artículo 277. Estrategias del Subsistema Habitacional. Partiendo de la misión y visión del Subsistema Habitacional según el PEHMED 2030, para atender la demanda distrital de vivienda en los diferentes estratos, se establecen las siguientes estrategias generales y por ámbito territorial para el Subsistema Habitacional:

1.1. Estrategias generales.

1. Cuidado y bienestar de la población. Las actuaciones e intervenciones en el subsistema propenderán por el cumplimiento del derecho a la vivienda y el hábitat sostenible desde la comprensión de las particularidades, el reconocimiento de los bienes familiares y colectivos, el fortalecimiento de tejidos de relaciones socioculturales y la atención a situaciones singulares a través de programas como el Mejoramiento Integral de Barrios y el Hábitat rural sostenible.

Se establece como prioridad de la política habitacional del Distrito de Medellín, el impulso al desarrollo de Vivienda de Interés Social -VIS- y Vivienda de Interés Prioritario -VIP-. Para tal fin, el otorgamiento de incentivos que permitan beneficiar a los hogares con un urbanismo de proximidad a los servicios urbanos, se concentrará en las zonas con mayor capacidad de soporte, priorizando los siguientes ámbitos: Corredor del Río; Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT- y, Zonas de Tratamiento Especial.

Adicional, se incorporan al ordenamiento normativo local, los conceptos de "Vivienda y Hábitat Diferencial". Estas definiciones operarán como el instrumento para el reconocimiento de las particularidades territoriales y la atención de necesidades específicas de las comunidades

1.1.1. Mitigación, adaptación al cambio climático y reducción de riesgos. El desarrollo de los proyectos habitacionales dentro del territorio, se regirá por los principios de eficiencia, seguridad, sostenibilidad y equidad socioespacial. En cumplimiento de estos, el Subsistema Habitacional observará de manera obligatoria las siguientes disposiciones:

a. Orientar el crecimiento habitacional por fuera de zonas catalogadas como de alto riesgo no mitigable y en áreas de especial importancia o sensibilidad ambiental, adoptando medidas técnicas obligatorias, orientadas a reducir la vulnerabilidad física, social y económica de los hogares frente a los efectos de la crisis climática.

b. Promover desarrollos urbanísticos asociados a entornos verdes, así como la incorporación progresiva de fuentes de energía alternativas y renovables en los desarrollos habitacionales, con el fin de mitigar las emisiones de Gases de Efecto Invernadero -GEI- y minimizar los impactos ambientales sobre el territorio.

1.1.2. Ciencia, tecnología e innovación –CTI. En el marco de la vocación del Distrito Especial de Medellín, se implementarán las acciones integrales del subsistema habitacional, las cuales se sujetarán a los siguientes 3 procesos fundamentales:

a. Articulación de los avances en la ciencia: integrar de manera sistemática los avances de la ciencia en los procesos de planeación, diseño y ejecución de las soluciones habitacionales del Distrito.

b. Incorporación de tecnologías: adoptar nuevas tecnologías y sistemas digitales de información para optimizar los procesos constructivos y la infraestructura residencial.

c. Aplicación innovadora: implementar metodologías e instrumentos orientados a solucionar las problemáticas asociadas a la vivienda y el hábitat.

2. Estrategias por ámbito.

2.1. Ámbito regional y metropolitano:

2.1.1. Promover una política regional de vivienda y suelo asequible en el marco de un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios a escala distrital.

2.1.2. Promover y participar en la concertación e implementación de acuerdos metropolitanos y regionales en torno a una Agenda Concurrente de Hábitat Incluyente y Sostenible, que tiene retos comunes desde la perspectiva del desarrollo humano integral sostenible.

2.2. Ámbito Distrital.

2.2.1. Priorizar las Áreas de Intervención Estratégica.

2.2.2. Propiciar la promoción de estrategias para la superación del déficit cuantitativo de Medellín a través de normas especiales para generación de Vivienda de Interés Social -VIS- y Vivienda de Interés Prioritario -VIP.

2.2.3. Establecer una norma general de aprovechamientos -densidad- que supere la densidad real, con el fin de propiciar la generación teórica de una cifra superior a las soluciones de vivienda requeridas.

2.2.4. Poner en marcha un sistema integrado de reparto equitativo de cargas y beneficios, compuesto por instrumentos de planificación complementaria, de intervención del suelo y de financiación, para promover la recualificación y densificación urbana acordes con la capacidad de soporte del territorio.

2.2.5. Priorizar la atención del déficit de vivienda de los corregimientos en el suelo de expansión urbana de los mismos.

2.2.6. Incentivar el reúso de edificaciones en la centralidad metropolitana, a través de la definición de un número de viviendas adicionales a las que podrán acceder los proyectos de reúso de edificaciones existentes, con el fin de agotar los metros cuadrados construidos con vivienda que se ajusten a las demandas del mercado.

2.3. Ámbito rural:

2.3.1. Utilizar el potencial de la figura de Unidades de Planificación Rural, a fin de afrontar los déficits cuantitativos y cualitativos de vivienda y entorno.

2.3.2. Implementar el programa de Hábitat Rural Sostenible en áreas de alta presión de transformación.

3.4. Borde urbano-rural: aplicar la figura de Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat, para implementar el Programa de Mejoramiento Integral de Barrios, priorizando el reasentamiento en sitio.

3.5. Ámbito ladera: consolidar el hábitat en torno a los barrios y las centralidades tradicionales y emergentes, con claros criterios de un urbanismo ecológico, mediante la densificación moderada y la responsable mezcla de usos en las áreas con tratamiento de Consolidación. En las laderas con condiciones de riesgo y mayor vulnerabilidad socio económica, ambiental y urbanística, también será implementado el programa de Mejoramiento Integral de Barrios y sus instrumentos de planificación complementaria.

3.6. Ámbito río: incentivar en el Área de Intervención Estratégica del Río MEDRío, la generación de Vivienda de Interés Social, estableciendo obligaciones mínimas para la generación de soluciones VIS en el tratamiento de renovación por redesarrollo, incentivos en el cobro de los derechos adicionales de construcción y descuentos sobre las obligaciones urbanísticas para espacio público y equipamiento colectivo a compensar en dinero.

SECCIÓN 2. Marco programático del Subsistema Habitacional.

Artículo 278. Acciones Integrales del Subsistema Habitacional. Se establecen como acciones integrales del Subsistema Habitacional las siguientes:

1. Generación de Vivienda. Tiene como objetivo aumentar la oferta de la vivienda de interés social -VIS- y vivienda de interés prioritaria -VIP- en Medellín, para lo cual, el Distrito generará incentivos para la producción de vivienda VIS o VIP, en especial, la que se construye en asocio o vinculación con el ISVIMED.

2. Mejoramiento de Vivienda. Comprende un conjunto de actuaciones físicas y técnicas dirigidas a la adecuación progresiva de las edificaciones, tales como el reforzamiento estructural, la mejora de cubiertas, pisos y cerramientos, la adecuación de espacios interiores, la incorporación o mejoramiento de servicios básicos domiciliarios, y la corrección de condiciones que representen riesgos para la salud y la seguridad de los habitantes. Esta acción se realiza mediante programas de asistencia técnica y subsidios a cargo del el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín –ISVIMED-o la entidad que ejerza sus competencias, articulados con los procesos de legalización y regularización urbanística y demás condiciones que disponga el Gobierno nacional.

3. Mejoramiento Integral de Barrios - MIB. En el marco del Subsistema Habitacional, el Mejoramiento Integral de Barrios se consolida como una intervención transversal de alta relevancia, al articular de forma coordinada las principales dimensiones del hábitat y contribuir de manera directa a la reducción de desigualdades territoriales y a la consolidación del modelo urbano del Distrito. Se concibe como una intervención territorial de carácter integral, estructural y progresivo, orientada a transformar asentamientos de origen informal o sectores con desarrollo urbano incompleto, mediante actuaciones coordinadas que permiten elevar de manera sustantiva las condiciones de habitabilidad, accesibilidad, seguridad y calidad de vida de sus habitantes. Esta intervención parte del reconocimiento de la realidad histórica de los procesos de ocupación del territorio y de la necesidad de abordarlos desde una lógica de inclusión urbana, evitando respuestas fragmentadas o exclusivamente sectoriales.

Desde una perspectiva integral, el Mejoramiento Integral de Barrios articula de manera simultánea los componentes de espacio público, equipamientos básicos y sociales, movilidad y accesibilidad adecuada, vivienda, tanto en sus modalidades de generación de nueva vivienda como de mejoramiento de la existente, y gestión del riesgo, asegurando intervenciones coherentes sobre el territorio.

4. Legalización. En desarrollo de lo establecido en la Ley 2044 de 2020 y en el artículo 2.2.6.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, esta acción integral comprende el proceso mediante el cual la administración distrital reconoce la existencia de un asentamiento humano con condiciones de precariedad y de origen informal, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan, que se ha constituido sin licencia de urbanización previo a su desarrollo o que aun cuando la obtuvo, esta no se ejecutó; así como también, las acciones de intervención en el territorio para mejorar la calidad de vida de los habitantes y los procesos de titulación y de otros mecanismos para garantizar la seguridad en la tenencia.

Esta acción combina componentes jurídicos y urbanísticos de carácter estructural, orientada a la incorporación progresiva de asentamientos desarrollados por fuera de la normativa urbanística al ordenamiento formal del territorio, mediante la definición de condiciones urbanísticas y jurídicas que garanticen niveles básicos de seguridad jurídica, habitabilidad y acceso a los servicios urbanos. Esta intervención parte del reconocimiento de los procesos históricos de ocupación informal y de desarrollo urbano incompleto, y los aborda desde una perspectiva de ajuste e integración al modelo territorial,

priorizando soluciones de consolidación y mejoramiento de las condiciones del sistema público y colectivo.

En consecuencia, son ejes fundamentales de la Legalización, la regularización urbanística de los asentamientos, la titulación de la propiedad de suelo y el reconocimiento de la existencia de las edificaciones, que se regulan y orientan través de los Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat, los cuales definen el marco normativo específico, los programas y proyectos y las responsabilidades de las entidades y dependencias de la Administración Distrital, en el marco de sus competencias.

5. Fortalecimiento Institucional del Subsistema Habitacional. Se concibe como una intervención transversal y estratégica, orientada a fortalecer las condiciones de gobernanza, la articulación interinstitucional y la gestión integral necesarias para la implementación efectiva de las apuestas del Subsistema Habitacional definidas en el presente acuerdo. Esta intervención implica que el Distrito cuente con una institucionalidad sólida, con competencias claramente definidas, capacidades técnicas suficientes y mecanismos de coordinación que permitan traducir los lineamientos del ordenamiento territorial en actuaciones concretas sobre el territorio.

Comprende el conjunto de procesos, instrumentos, procedimientos y arreglos de gestión que hacen posible la planificación, ejecución, seguimiento y evaluación de las intervenciones habitacionales. Ello implica fortalecer la coordinación entre las entidades responsables de la planeación, la gestión del suelo, la vivienda, la infraestructura, la gestión del riesgo y la inversión social, garantizando actuaciones integradas y coherentes que eviten la fragmentación sectorial y la duplicidad de esfuerzos. Esta articulación resulta fundamental para optimizar el uso de los recursos públicos, asegurar la consistencia entre las decisiones normativas y las acciones operativas, y lograr impactos sostenibles en el cierre de las brechas habitacionales del Distrito.

Parágrafo 1. En el marco de las funciones establecidas en el artículo 311 del Decreto Municipal 883 de 2015 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín –ISVIMED- o la entidad que ejerza sus competencias, liderará la ejecución de las acciones integrales del Subsistema, en articulación con las demás dependencias y entidades del conglomerado público.

Parágrafo 2. En el marco de los ajustes a la estructura administrativa, la administración distrital y el Concejo, deberán adelantar las acciones necesarias para fortalecer la capacidad jurídica, técnica y financiera del

Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín ISVIMED, con el fin de materializar las acciones integrales del Subsistema.

Artículo 279. Criterios de actuación para la generación de vivienda. En desarrollo de las líneas estratégicas: Gestión del suelo, productividad y calidad en la producción de la vivienda y el hábitat y, Gestión de cobertura y calidad de los bienes y servicios de la vivienda y el hábitat, los criterios de actuación para la generación de vivienda en el Distrito son los siguientes:

1. Disponer de suelo regulado y asequible para el desarrollo de proyectos habitacionales de interés social, orientados a la población en situación de pobreza y vulnerabilidad, a fin de prevenir la formación de nuevos asentamientos humanos precarios y reducir los existentes.
2. Promover y acompañar las asociaciones público-comunitarias para la gestión y construcción de proyectos e infraestructuras de vivienda y hábitat.
3. Promover la calificación de suelo para vivienda VIS y VIP en tratamientos de renovación y desarrollo, como mecanismo de generación de vivienda en sitio, para población vulnerable.
4. Promover el desarrollo de vivienda social que contribuya a la disminución de los déficits habitacionales y al reasentamiento de la población que habita en zonas de alto riesgo no mitigable.
5. Generar en el ámbito Río, desarrollos habitacionales que posibiliten la mezcla de tipologías de vivienda VIP, VIS y no VIS, en búsqueda de una distribución más equilibrada de los asentamientos humanos en el territorio distrital y de privilegiar el modelo de crecimiento hacia adentro, aprovechando la capacidad instalada en infraestructura y el potencial de desarrollo de la ciudad ya construidos.
6. Promover la integración socioterritorial mediante la incorporación de vivienda social en las distintas zonas de desarrollo de la ciudad, especialmente en polígonos con capacidad de soporte y proximidad al transporte masivo, considerando la disminución gradual de las densidades habitacionales desde el río hacia el borde.
7. Desarrollar diseños urbanísticos y arquitectónicos con criterios de accesibilidad y adaptabilidad de acuerdo con la normatividad vigente.

- 8.** Aplicar los estándares arquitectónicos y urbanísticos definidos en el Sistema de ocupación para los proyectos de vivienda, con el fin de garantizar las condiciones de habitabilidad definidos.
- 9.** Destinar un porcentaje de zonas verdes en las zonas comunes de los proyectos de vivienda públicos y privados multifamiliares, el cual será definido por la reglamentación específica del distrito.
- 10.** Implementar estrategias constructivas con base en la reglamentación específica de construcción sostenible, como medida de adaptación y mitigación basada en transición y eficiencia energética, que apunten a disminuir la vulnerabilidad frente al cambio climático y la disminución de emisiones de Gases de Efecto Invernadero -GEI-, conforme al Plan Integral de Gestión de la Calidad del Aire -PIGECA-, Plan de Acción ante el Cambio y la Variabilidad Climática -PAC & VC-, el Plan de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas -POMCA-, Plan Regional de Cambio Climático -PRCC, Plan Integral De Cambio Climático De Antioquia -PICCA-, Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial -PEMOT-, Política Pública y Hecho Metropolitano de construcción sostenible, Hecho Metropolitano de Economía Circular y la Resolución Nacional 0194 de 2025.
- 11.** Implementar en la etapa de diseños, de acuerdo con las tipologías de vivienda, estrategias para la reducción del ruido, de acuerdo con la zonificación acústica y, el uso eficiente de energía, a través de medidas activas y pasivas, con base en la reglamentación de construcción sostenible, tanto de orden nacional como la que determine el distrito en el “Instrumento técnico reglamentario para la construcción sostenible”.
- 12.** Implementar estrategias de uso sostenible de la energía en los nuevos desarrollos habitacionales, como medida de adaptación y mitigación basada en transición y eficiencia energética, de acuerdo con la reglamentación específica de construcción sostenible y la normatividad que lo complemente, que apunten a disminuir la vulnerabilidad frente al cambio climático y la disminución de emisiones GEI, conforme con el PAC & VC.
- 13.** Promover la construcción de inquilinatos acorde con la Política Pública y la reglamentación establecida, conforme al Decreto Municipal 146 de 2019 y la norma que lo modifique, complemento o sustituya.
- 14.** Promover desarrollos de Vivienda de Interés Social Rural, en centros poblados, atendiendo las condiciones particulares de accesibilidad, prestación de servicios públicos y sostenibilidad ambiental del suelo rural.

Artículo 280. Criterios de actuación para el Mejoramiento de Vivienda. En desarrollo de la línea estratégica gestión de cobertura y calidad de los bienes y servicios de la vivienda y el hábitat, los criterios de actuación para el mejoramiento de vivienda en el Distrito, son los siguientes:

1. Promover el mejoramiento de vivienda como estrategia para reducir el déficit habitacional cualitativo de la ciudad.
2. En los diferentes mejoramientos de vivienda, aplicar criterios de sostenibilidad en forma integral: durabilidad, costos, mantenimiento, eficiencia e impacto ambiental.
3. Tener en cuenta la incidencia de los factores socioculturales y socioeconómicos, que contribuyan a la seguridad humana, la convivencia y la productividad a la hora de realizar acciones de mejoramiento.
4. Implementar programas de cobertura y calidad habitacional con el fin de reducir la vulnerabilidad física, social y económica de los hogares.
5. Aplicar en los proyectos de mejoramiento de vivienda los estándares arquitectónicos y urbanísticos definidos por el sistema de ocupación, de acuerdo con las condiciones físicas, funcionales y sociales de cada inmueble, con el fin de garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad, seguridad, accesibilidad, salubridad y funcionalidad de la vivienda.
6. Identificar y desarrollar las estrategias y acciones correspondientes en el marco de cada intervención, alineadas a la implementación de los protocolos establecidos por la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas -PPPMAEP-.
7. Valorar las experiencias organizativas y las prácticas de los sectores populares estimulando los procesos de autogestión del hábitat a través de formas asociativas, la experimentación y desarrollo de tecnologías apropiadas a dichos procesos.
8. Ofrecer bienes y servicios de alta calidad, coherentes con las prácticas y condiciones tanto ambientales como culturales de las diferentes comunidades y sus formas de habitar.
9. Contemplar la política pública y la reglamentación específica para el mejoramiento y reconocimiento de los inquilinatos en la ciudad, conforme el Decreto Municipal 146 de 2019.

10. Promover el mejoramiento de vivienda rural en aras de mejorar las condiciones de habitabilidad de dicha vivienda teniendo en cuenta características específicas de las formas de habitar y de las condiciones del riesgo del suelo rural.

Artículo 281. Criterios de actuación para el Mejoramiento Integral de Barrios -MIB-. En desarrollo de la línea estratégica: Gestión de cobertura y calidad de los bienes y servicios de la vivienda y el hábitat, los criterios de actuación para el Mejoramiento Integral de Barrios -MIB- en el distrito son los siguientes:

1. Promover el mejoramiento de las condiciones del entorno identificando áreas de oportunidad para la localización de futuros parques y equipamientos públicos en barrios de ladera, a los cuales se les ha establecido un marco instrumental para su incorporación al Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, de acuerdo con el Plan de Acción ante el Cambio y la Variabilidad Climática -PAC & VC-, el Plan Estratégico Metropolitano de Ordenamiento Territorial -PEMOT- y la Ley de Ciudades Verdes.

2. Implementar criterios de accesibilidad y adaptabilidad en los diseños urbanísticos con el fin de mejorar las condiciones del entorno en los barrios.

3. Promover acciones para el mejoramiento de la infraestructura de accesibilidad, movilidad y transporte público, para configurar el hábitat próximo a la vivienda y privilegiar articulación física y funcional de los barrios y la ciudad.

4. Promover acciones para concretar el acceso a los espacios públicos de esparcimiento y encuentro de escala vecinal y barrial y el incremento de la cobertura de los equipamientos destinados a los servicios de salud educación y culturales o comunitarios en coherencia con las necesidades de cada barrio.

5. Incorporar criterios de durabilidad, calidad y sostenibilidad en la formulación y ejecución de los proyectos de mejoramiento integral de barrios, considerando la selección adecuada de materiales, los costos de construcción, operación y mantenimiento, la facilidad de conservación de las obras y la reducción de sus impactos ambientales, con el fin de garantizar intervenciones funcionales, eficientes y sostenibles durante su vida útil.

6. Aplicar los estándares urbanísticos establecidos para los subsistemas del Sistema público y colectivo, teniendo en cuenta que las intervenciones deben responder a las necesidades y expectativas colectivas, a las condiciones particulares del territorio y a los desafíos sociales, funcionales y ambientales,

garantizando su articulación con la estructura urbana y la sostenibilidad del hábitat.

7. De conformidad con los lineamientos establecidos por la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas-PPPPMAEP, se deberán promover acciones tendientes a la protección del hábitat construido, especialmente donde se identifiquen personas, hogares y comunidades que se encuentren en situación de pobreza, amenaza y vulnerabilidad.

8. Promover y fortalecer la economía social y la inclusión de modelos de economía solidaria que fortalezcan la productividad de los asentamientos humanos.

9. Promover la participación de las comunidades como sujetos de deberes y derechos, en la formulación y ejecución de proyectos de vivienda y hábitat, en coherencia con el rol definido en el subsistema habitacional y en cumplimiento de la participación activa hacia el derecho a la ciudad y el territorio, contenida en el Acuerdo Municipal 145 de 2019, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

10. Implementar acciones de prevención y mitigación de las condiciones de riesgo tendientes a disminuir las amenazas y vulnerabilidad de la población y sus bienes, revertir el deterioro crítico del ambiente, mejorar las condiciones de la prestación de servicios públicos domiciliarios, prioritariamente el saneamiento hídrico y residuos sólidos, además de reconocer la seguridad territorial como factor de calidad del hábitat y elemento esencial para la sostenibilidad del territorio.

11. Promover el control territorial través de la vigilancia y control a la aplicación de las normas urbanísticas que orientan el usos, ocupación y aprovechamiento del suelo en los asentamientos precarios urbanos.

12. Promover el reasentamiento preventivo en el cual se estimen acciones y alternativas para los hogares localizados en zonas de alto riesgo no mitigable dentro de los entornos próximos.

13. Mejorar las condiciones de prestación de servicios públicos domiciliarios, priorizando los de acueducto alcantarillado, disposición de los residuos sólidos y alumbrado público.

14. Promover la localización y calificación de suelo para nuevos proyectos urbanísticos para el reasentamiento de los hogares en déficit de vivienda en el marco de los planes de legalización, regularización y mejoramiento del Hábitat.

Artículo 282. Criterios de actuación para la Legalización. En desarrollo de la línea estratégica: Gestión de cobertura y calidad de los bienes y servicios de la vivienda y el hábitat, los criterios de actuación para la acción de legalización en el distrito son los siguientes:

1. Reducir la vulnerabilidad física, social y económica de los asentamientos humanos mediante la articulación con el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial.

2. Promover la formulación y adopción de Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat en los asentamientos humanos como herramienta para generar acciones integrales

3. Implementar los protocolos establecidos por la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas -PPPMAEP-, con el fin de incluir análisis de impacto ambiental, social, económico y cultural, singulares para cada población y territorio, garantes de la protección a moradores expresada en la protección contra los desalojos, el aseguramiento del patrimonio familiar y el restablecimiento de las condiciones de los hogares.

4. Limitar de los procesos de legalización urbanística los asentamientos localizados en suelos de protección ambiental que integren la Estructura Ecológica Principal o en zonas de alto riesgo no mitigable, orientando en estos casos, la intervención institucional hacia el reasentamiento de los hogares, la recuperación ambiental y la restauración de las condiciones de seguridad territorial, de conformidad con el Decreto 1077 de 2015, la Ley 1523 de 2012 y las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

5. Implementar una ruta integral de formalización del hábitat que articule, de manera secuencial y coordinada, la legalización urbanística del asentamiento, el saneamiento y la titulación del suelo, el reconocimiento de la existencia de las edificaciones y, cuando corresponda, la constitución del régimen de propiedad horizontal y la titulación y registro de las viviendas o unidades inmobiliarias resultantes, con el fin de garantizar seguridad jurídica sobre el suelo y la vivienda.

6. Articular los procesos de legalización con la incorporación y actualización de la información urbanística, catastral y registral, la definición de la estructura predial, vial y de espacio público, la disponibilidad o viabilidad de los servicios

públicos domiciliarios y la ejecución de las obras de mitigación y mejoramiento requeridas, mediante la coordinación entre las dependencias distritales y las entidades competentes.

Artículo 283. Criterios de actuación para la Fortalecimiento Institucional del Subsistema Habitacional. En desarrollo de las líneas estratégicas: Asequibilidad a los bienes y servicios del hábitat; Gestión de cobertura y calidad de los bienes y servicios de la vivienda y el hábitat; Desarrollo Institucional y, Gestión del conocimiento aprendizaje e innovación social, los criterios de actuación para el fortalecimiento institucional del Subsistema Habitacional, en el distrito son los siguientes:

1. Buscar el cumplimiento de los cometidos del Estado social y democrático de derecho y del desarrollo humano integral, para ampliar las oportunidades y las capacidades humanas y sociales de los sujetos de la política pública habitacional. El marco de referencia global será la Agenda Hábitat de la Naciones Unidas 2030, la Nueva Agenda Urbana Hábitat III, los Objetivos de Desarrollo Sostenible -ODS- y las observaciones generales del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales -CDESC-.
2. Impulsar la construcción colectiva de la Política Pública Habitacional mediante el fortalecimiento de la inteligencia social, la articulación interinstitucional y la participación corresponsable de los actores, para mejorar la gobernanza y promover soluciones innovadoras orientadas a la vivienda digna y al hábitat sostenible durante todo su ciclo de gestión.
3. Fortalecer la planeación de base comunitaria, la asociatividad y el trabajo en red que permite a la ciudadanía incidir y tomar decisiones en torno a la construcción social del hábitat.
4. Fomentar los mecanismos de participación, información y difusión de políticas, procesos y resultados en todo el ciclo de planeación.
5. Articular y complementar el escenario institucional de programación presupuestal con los diversos niveles de la administración, la coordinación y concertación intersectorial e interinstitucional que exigen los programas integrales de vivienda y hábitat.
6. Fortalecer la operación eficiente y descentralizada del Subsistema Habitacional para promover el uso adecuado de los recursos comunitarios y el acceso equitativo al hábitat de acuerdo con el modelo de gestión pública.

7. Reconocer el Consejo Consultivo Distrital de Política Habitacional -CCDPH, como órgano de coordinación, articulación, concertación y participación del Subsistema Habitacional.

8. Cuando se requiera la realización de planes de reasentamiento tendientes a la protección de los moradores en el marco de las diferentes intervenciones y actuaciones en el ámbito distrital, se deberá aplicar el protocolo de reasentamiento establecido por la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas -PPPMAEP, contemplado en el Anexo N° 5, del Decreto Municipal 818 de 2021 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

9. Promover la asistencia técnica, la investigación aplicada y la innovación social mediante la articulación de saberes, actores y capacidades, para fortalecer la gestión sostenible de la vivienda y el hábitat, a través de la ciencia, tecnología e innovación.

10. Implementar la práctica de la documentación de los procesos como mecanismo de evaluación para el mejoramiento e innovación en los diferentes campos del subsistema habitacional.

11. Establecer sistemas de información, monitoreo, seguimiento y evaluación para la toma de decisiones como pilar del modelo de gestión pública habitacional, articulados con el expediente distrital.

12. Articular los instrumentos de financiación y gestión del suelo y demás fuentes de financiación habitacional, como soporte de la sostenibilidad del Subsistema Habitacional.

Artículo 284. Disposiciones para los programas del Subsistema habitacional. En el marco del programa de ejecución y el Plan Estratégico Habitacional, la Administración Distrital formulará e implementará las acciones de los programas y proyectos del Subsistema habitacional, obedeciendo al cumplimiento de las nociones orientadoras, las acciones integrales y procurando el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes con mayor vulnerabilidad económica y social.

Parágrafo. Las entidades que tengan a su cargo actividades relacionadas con la formulación y ejecución de proyectos de vivienda y hábitat deberán aplicar los principios establecidos en el artículo 5 de la Ley 2079 de 2021 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

SECCIÓN 3. Instancia de gestión y participación del subsistema habitacional.

Artículo 285. Consejo Consultivo Distrital de Política Habitacional - CCDPH-. Es el órgano consultor y asesor de la Administración Distrital e instancia permanente de participación ciudadana, articulación, concertación, coordinación del subsistema habitacional y corresponsabilidad para el relacionamiento entre los actores de este, con el fin de garantizar su fortalecimiento en relación con instrumentos de planeación y gestión de los niveles local, metropolitano, departamental, nacional y la Agenda Hábitat del Sistema Internacional.

Conformado y reglamentado por el Decreto Municipal 303 de 2019 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, busca implementar diferentes acciones en sus componentes de cobertura y calidad habitacional y de desarrollo institucional y modelo de gestión habitacional.

PARTE 2. COMPONENTE URBANO- NORMA GENERAL.

TÍTULO 1. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN.

Artículo 286. Políticas de ocupación del suelo urbano y de expansión. En armonía con el modelo de ocupación del territorio del componente general y con las previsiones sobre transformación y crecimiento espacial de la ciudad, se establecen las siguientes políticas que orientarán las actuaciones e intervenciones en el territorio:

1. Preservar el patrimonio construido como activos estratégicos para el desarrollo económico, el turismo sostenible y la innovación cultural, favoreciendo la adaptación del patrimonio a nuevas dinámicas económicas, tecnológicas y sociales sin comprometer sus valores esenciales.
2. Incrementar la eficiencia del uso del suelo y de la infraestructura urbana existente en las zonas consolidadas, promoviendo aprovechamientos urbanísticos que garanticen la capacidad de soporte del territorio y la optimización del uso del suelo.
3. Promover un modelo territorial financieramente viable, mediante una adecuada distribución de cargas y beneficios, así como de la transformación del suelo de Renovación, adaptando modelos de gestión que incentiven el redesarrollo, la revitalización y la reactivación del ámbito del Río. Lo anterior,

mediante procesos integrales de regeneración y fortalecimiento de las condiciones físicas, sociales, económicas, ambientales e institucionales.

4. Incentivar un modelo compacto de ciudad que oriente un adecuado y sostenible crecimiento urbano, mediante suelo de Desarrollo que se articulan y optimizan de la infraestructura existente.

5. Incentivar la generación de Vivienda de Interés Social -VIS- y Vivienda de Interés Prioritario -VIP- en polígonos de consolidación 1, 2 y 3 y de conservación nivel 3, el fin de promover la equidad territorial, superar el déficit habitacional y favorecer el acceso de los hogares de menores ingresos a la vivienda en entornos con adecuada dotación de infraestructura.

6. Impulsar desarrollos urbanos resilientes frente a amenazas naturales y cambio climático, garantizando procesos de mejoramiento integral que dignifiquen el cuidado y la calidad de vida de los habitantes, así como la reducción progresiva de las condiciones de vulnerabilidad física, ambiental y social, especialmente, sobre el borde urbano-rural.

7. Dar soporte al funcionamiento del territorio mediante la prestación eficiente de servicios dotacionales, los cuales se articulan desde la movilidad y la presencia de espacios públicos y equipamientos colectivos.

8. Fortalecer la cultura de la legalidad mediante la asignación de tratamientos urbanísticos que orientan la aplicación de normas claras, instrumentos eficaces y mecanismos de gestión y control territorial.

9. Orientar los procesos de ocupación y transformación del suelo hacia la consolidación de ecosistemas de innovación, investigación, emprendimiento, educación, producción tecnológica y economía del conocimiento.

Artículo 287. Definición de Tratamientos Urbanísticos. Los tratamientos urbanísticos son áreas específicamente delimitadas en el suelo urbano y de expansión del territorio, que comparten características físicas, ambientales y socioeconómicas, identificadas en el estudio de zonas morfológicas homogéneas que se actualiza en cada proceso de revisión del Plan.

En función del índice de capacidad de soporte, el Plan de Ordenamiento Territorial, orienta de manera diferenciada las actuaciones urbanísticas y las intervenciones públicas, a partir de la determinación de las normas urbanísticas para cada polígono y expresadas en densidades de vivienda e índice de construcción, tanto básicos como adicionales, índice de ocupación y obligaciones urbanísticas.

A partir del tratamiento, se desprenden los lineamientos generales de planificación, gestión y financiación que permitan concretar el Modelo de Ocupación definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, así como lograr los objetivos estratégicos trazados para el suelo urbano y de expansión urbana del Distrito, dirigidos a la consecución de un sistema funcional y equilibrado.

Artículo 288. Clasificación de los Tratamientos Urbanísticos. Para orientar el desarrollo del suelo urbano y expansión urbana, se determinan las siguientes categorías de tratamientos urbanísticos para cada uno de ellos, sus definiciones, así como sus objetivos y posibilidades de desarrollo en el marco del régimen de aprovechamientos y obligaciones y los instrumentos de planificación y gestión que resulten aplicables.

1. Conservación.
2. Consolidación.
3. Mejoramiento Integral.
4. Renovación Urbana.
5. Desarrollo.
6. Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo -API-.

Los Tratamientos Urbanísticos se delimitan en el mapa 26, denominado “Tratamientos Urbanísticos en suelo urbano y de expansión”, protocolizado con el presente acuerdo.

La codificación de los polígonos de tratamiento está compuesta por la zona o corregimiento donde se localizan y por la categoría y el nivel del Tratamiento Urbanístico, así como por un número consecutivo por tratamiento que diferencia un polígono de otro, así:

Tabla. Tratamientos Urbanísticos por zona y corregimiento.

ZONA / CORREGIMIENTO	CÓDIGO
Nororiental	Z1
Noroccidental	Z2
Centro – Oriental	Z3
Centro – Occidental	Z4
Suroriental	Z5
Suroccidental	Z6
San Antonio de Prado	SA
San Cristóbal	SC

ZONA / CORREGIMIENTO	CÓDIGO
Altavista	AL

Tabla. Codificación por nivel de Tratamiento urbanístico.

NIVEL DEL TRATAMIENTO URBANÍSTICO	CÓDIGO
Conservación urbanística	C1
Conservación de Entornos Modernos	C2
Conservación en zonas de influencia de los Bienes de Interés Cultural BIC Nacional	C3
Consolidación Nivel 1	CN1
Consolidación Nivel 2	CN2
Consolidación Nivel 3	CN3
Consolidación Nivel 4	CN4
Consolidación Nivel 5	CN5
Mejoramiento Integral en Suelo Urbano	MI
Mejoramiento Integral en Suelo de Expansión	MIE
Renovación – Modalidad de Redesarrollo	RED
Renovación – Modalidad de Reactivación	REA
Renovación – Modalidad de Revitalización	REV
Desarrollo en suelo urbano	D
Desarrollo en suelo de expansión	DE
Áreas para la preservación de infraestructuras y del sistema público y colectivo	API

Artículo 289. Tratamiento Urbanístico de Conservación -C-. Este tratamiento orienta y regula el desarrollo y la transformación física de áreas o conjuntos de edificaciones con valor patrimonial, histórico, arquitectónico, urbanístico, y paisajístico, de zonas de influencia de los bienes de interés cultural de la nación y de áreas con alto valor urbanístico asociado a entornos arquitectónicos modernos, con el fin de direccionar las acciones de manejo y las intervenciones que permitan su preservación, conservación, protección y recuperación. Se diferencian 3 niveles de Tratamientos Urbanísticos de Conservación:

1. Tratamiento de Conservación Urbanística -C1-.

- 2. Tratamiento de Conservación de los Entornos Modernos -C2-.
- 3. Tratamiento de Conservación en Zonas de Influencia de Bienes de Interés Cultural del ámbito Nacional -C3-.

Artículo 290. Tratamiento de conservación urbanística –C1–. Se aplica a las áreas localizadas en suelo urbano con alto valor urbanístico, histórico, arquitectónico y paisajístico, con el fin de orientar acciones que permitan la preservación, protección y recuperación de estos sectores, que cuentan con un conjunto de elementos e inmuebles con valores significativos o altamente representativos de la evolución de la cultura arquitectónica y urbanística de la ciudad. Este tratamiento se le asigna al barrio Prado (polígono Z3_C1_1).

Tabla. Tratamiento de Conservación Urbanística -C1-.

No.	CÓDIGO	ÁREA (ha)	LOCALIZACIÓN (Parte del Barrios o Sector)
1	Z3_C1_1	60.9	Prado
TOTAL		60.9	

En este polígono deberán aplicarse las disposiciones establecidas en el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP- adoptado en el Decreto Distrital No. 1166 de 2023 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. A partir de este instrumento se establecen los criterios frente a la transformación de los elementos de la estructura física, tales como los espacios públicos, los elementos asociados al Subsistema de Movilidad, la norma urbanística, las estrategias frente a los Bienes de Interés Cultural, entre otros aspectos definidos en la normatividad vigente.

Por lo tanto, las intervenciones en el polígono y las actuaciones urbanísticas en los inmuebles ubicados en el polígono Z3_C1_1, deberán acoger las disposiciones del Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP-, o del Macroproyecto Rio Centro o del Presente acuerdo y su norma complementaria, en caso de ausencia de norma.

Este polígono será objeto de la aplicación de instrumentos de gestión y financiación en los términos definidos en la subsección 1 “Criterios para la formulación de instrumentos en materia de Patrimonio Cultural Inmueble”, del título 1 “sistema de gestión para la equidad territorial” y en la subsección 1 “lineamientos de los instrumentos de financiación para el patrimonio cultural inmueble”, del título 1 “sistema de gestión para la equidad territorial”, ambos de la parte 4 “sistemas institucionales y de gestión”; para tal efecto, se

considera como un área generadora de derechos adicionales de construcción y desarrollo.

Artículo 291. Tratamiento de conservación de los entornos modernos - C2-. Se aplica a las zonas con alto valor urbanístico asociado a entornos arquitectónicos modernos, que responden al tipo de morfología en la que una porción considerable de suelo es desarrollada unitariamente con un orden propio que no sigue la geometría de las tramas circundantes. Sus valores de conservación se derivan del equilibrio funcional logrado entre las estructuras del espacio público y privado, que se traducen en una armonía entre la capacidad de soporte del sector y la ocupación que actualmente presenta. Estos sectores deberán conservarse, toda vez que ofrecen calidades urbanas excepcionales para sus habitantes y para la ciudad.

Se trata de unidades modernas consolidadas que cuentan con un desarrollo urbanístico cuya intensidad de ocupación es acorde con su capacidad de soporte, logrando albergar su población en condiciones óptimas de habitabilidad urbana. Por lo tanto, estos polígonos no se consideran áreas generadoras de derechos de construcción y desarrollo ni de compensaciones urbanísticas.

Este nivel de tratamiento se asigna a 10 polígonos, los cuales se presentan a continuación:

Tabla. Tratamiento de Conservación de los Entornos Modernos -C2-.

No.	CÓDIGO	ÁREA (ha)	LOCALIZACIÓN (Parte del Barrios o Sector)
1	Z2_C2_3	18.4	Tricentenario
2	Z2_C2_4	15.6	Altamira
3	Z3_C2_1	1.5	Torres de Bomboná
4	Z3_C2_9	1.1	Los Libertadores – Barrio Corazón de Jesús
5	Z3_Z5_C2_2	9.2	San Diego
6	Z4_C2_5	18.0	Carlos E. Restrepo
7	Z4_C2_6	10.8	Suramericana
8	Z4_C2_10	4.3	Los Pinos
9	Z6_C2_7	16.8	Nueva Villa del Aburrá
10	Z6_C2_8	9.7	Rafael Uribe Uribe
TOTAL		105.3	

Parágrafo 1. Estos polígonos no podrán reurbanizarse y en sus bienes privados podrán adelantarse actuaciones urbanísticas de adecuación,

modificación, reconstrucción, reforzamiento estructural y al reconocimiento de estas mismas, sin generar nuevas destinaciones.

Parágrafo 2. En cuanto a los bienes de uso público, fiscales, privados de uso común y elementos arquitectónicos y naturales del espacio público al interior de estos polígonos, las intervenciones deberán aplicar los criterios de manejo definidos en el subsistema de patrimonio cultural inmueble. en los demás aspectos, aplicarán los criterios de manejo del sistema público y colectivo, según el caso.

Artículo 292. Tratamiento de conservación en zonas de influencia de bienes de interés cultural del ámbito Nacional -C3-. Se aplica a los contextos circundantes o próximos de un inmueble declarado como Bien de Interés Cultural de la Nación –en adelante BIC–N-, de conformidad con la protección de los valores culturales que sustentaron la declaratoria. Este tratamiento urbanístico se asigna de acuerdo con la delimitación de las Zonas de Influencia de los BIC-N, cuya competencia es del Ministerio de la Cultura, Las Artes y Los Saberes. El objetivo de este nivel de tratamiento es orientar las intervenciones de estos polígonos y asegurar su integración al contexto urbano que lo rodea, en equilibrio entre la conservación y el desarrollo.

Los polígonos a los cuales se les asignan este tratamiento son los siguientes:

Tabla. Listado Bienes Declarados BIC-N Conservación 3 - Zonas de influencia de Bienes de Interés Cultural Nacional.

No.	CÓDIGO	ÁREA (ha)	BIEN DE INTERÉS NACIONAL DE REFERENCIA Y SU ZONA DE INFLUENCIA	RESOLUCIÓN DECLARATORIA ZONA DE INFLUENCIA BIC-N
1	Z1_C3_1	1.8	Casa Museo Pedro Nel Gómez	Resolución 2236 de 2008
2	Z1_C3_2	3.4	Templo Parroquial El Calvario - Campo Valdés	
3	Z1_C3_4	60.2	Universidad de Antioquia- Estación El Bosque	Resolución 1115 de 2013
4	Z1_C3_5	9.8	Cementerio San Pedro	Resolución 2236 de 2008
5	Z2_C3_3	6.9	Edificios M3 y M5, Facultad de Minas Universidad Nacional	
6	Z2_C3_15	2.3	Templo de Nuestra Señora de los Dolores –Robledo	
7	Z3_C3_6	14.0	Conjunto Hospital San Vicente de Paúl	
8	Z3_C3_7	8.9	Catedral Metropolitana y Parque Bolívar	
9	Z3_C3_8	30.1	Conjunto Núcleo Originario Centro Tradicional y Conjunto Guayaquil.	

No.	CÓDIGO	ÁREA (ha)	BIEN DE INTERÉS NACIONAL DE REFERENCIA Y SU ZONA DE INFLUENCIA	RESOLUCIÓN DECLARATORIA ZONA DE INFLUENCIA BIC-N
10	Z3_C3_10	0.7	Casa Natal Francisco Antonio Zea	
11	Z3_C3_11	1.0	Palacio de Bellas Artes	
12	Z3_C3_12	9.2	Conjunto arquitectónico de San Ignacio	
13	Z3_C3_13	5.2	Cementerio San Lorenzo	
14	Z3_C3_14	3.3	Templo del Sagrado Corazón de Jesús	
15	Z6_C3_16	120.8	Aeropuerto Olaya Herrera	
TOTAL		277.4		

Parágrafo 1. Los Planes Especiales de Manejo y Protección vigentes al momento de la revisión y ajuste adoptada mediante el presente acuerdo, para los polígonos Z6_C3_16, Z1_C3_5, Z3_C3_6 y Z1_C3_4, fueron integrados en su régimen normativo a lo aquí dispuesto, en virtud de lo establecido en el artículo 10 de la Ley 388 de 1997. Los demás polígonos se regirán por las disposiciones del presente acuerdo y sus instrumentos de planificación complementaria.

Parágrafo 2. Los Instrumentos que se expidan para estos polígonos durante la vigencia del presente acuerdo, deberán incorporar y desarrollar en su formulación, las normas estructurales y generales del presente acuerdo.

Artículo 293. Tratamiento Urbanístico de Consolidación -CN-. Esta categoría se aplica a zonas morfológicas homogéneas con tendencia a un desarrollo formal. Los parámetros de ordenamiento establecidos para estos sectores estarán orientados a consolidar los usos del suelo y a disminuir el déficit de infraestructura que afecta su adecuado funcionamiento, teniendo en cuenta el potencial y capacidad de crecimiento.

En general, se propiciará el mantenimiento, la generación, y el control del espacio público, los equipamientos colectivos, la infraestructura de movilidad y de los servicios públicos, con el fin de lograr un equilibrio funcional entre las estructuras públicas y privadas. Lo anterior se traducen en un equilibrio entre la capacidad de soporte del sector y la norma urbanística permitida, en virtud de la concreción del modelo de ocupación del Plan de Ordenamiento Territorial.

El desarrollo de los predios ubicados al interior de este tratamiento se podrá realizar predio a predio, de conformidad con la norma urbanística asignada, así como con las metas de espacio público, equipamientos y movilidad,

determinados en el presente acuerdo, sin perjuicio de los alcances definidos en el presente Plan para los instrumentos de planificación complementaria.

Según la capacidad de soporte, la tipología de las construcciones y las diferentes configuraciones urbanas identificadas en el territorio, se identifican cinco niveles al interior de esta categoría, así:

1. Consolidación nivel 1-CN1- Mantenimiento.
2. Consolidación nivel 2 -CN2- Adecuación.
3. Consolidación nivel 3 -CN3- Generación
4. Consolidación nivel 4 -CN4- Cualificación
5. Consolidación nivel 5 -CN5- Regulación.

Artículo 294. Tratamiento de consolidación nivel -CN1- Mantenimiento.

Corresponde a las zonas mixtas con potencial de transformación por sustitución; es decir, que corresponde al suelo urbano que presenta una morfología predial, así como una ocupación y densificación acorde con el modelo de ocupación definido en el presente Plan de Ordenamiento Territorial. Adicionalmente, presenta una adecuada dotación de espacio público, equipamientos e infraestructura vial y de servicios públicos.

Estas zonas tienen la posibilidad de crecimiento mediante el desarrollo constructivo de predios que aún no han superado los aprovechamientos e intensidad de usos determinados en este acuerdo, así como de lograr la dotación de espacio público, equipamientos, infraestructura de movilidad y de servicios públicos requeridos para la nueva población que puede albergar.

El objetivo es mantener y orientar el desarrollo urbanístico, de acuerdo con el potencial edificatorio del territorio y de los requerimientos dotacionales que generen los nuevos desarrollos, los cuales se lograrán, principalmente, mediante el cumplimiento de obligaciones urbanísticas, el licenciamiento de los aprovechamientos potenciales sin ejecutar y los aprovechamientos urbanísticos adicionales a través de la venta de derechos de construcción o incentivo. Además, se podrán concretar acciones orientadas a fortalecer el Sistema Público y Colectivo mediante intervenciones a cargo de las entidades públicas, o por intervención de asociaciones público–privadas.

Algunos polígonos de Consolidación Nivel 1 -CN1-, son zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo, de conformidad con lo establecido en el artículo 358. Aprovechamientos urbanísticos adicionales en suelo urbano, y el mapa 31, denominado “Áreas Receptoras de Aprovechamientos Urbanísticos Adicionales”, que regula su venta y concreción de estrategias para la generación de vivienda de interés social.

Este nivel de tratamiento se asigna a 23 polígonos, los cuales se presentan a continuación.

Tabla. Tratamiento Consolidación Nivel 1 (CN1).

No.	CÓDIGO	ÁREA (ha)	LOCALIZACIÓN (Parte del Barrio o Sector)
1	Z3_CN1_2	45.3	Centro Tradicional
2	Z3_CN1_30	50.5	Boston
3	Z4_CN1_12	36.1	Los Conquistadores
4	Z4_CN1_13	32.5	Los Conquistadores
5	Z4_CN1_14	118.7	San Joaquín, Bolivariana, Lorena
6	Z4_CN1_15	130.4	Las Acacias, La Castellana, Simón Bolívar, Santa Teresita
7	Z4_CN1_18	108.5	Estadio, Calasanz, La Floresta, La América
8	Z4_CN1_24	20.6	Los Colores, Ferrini
9	Z4_CN1_25	16.6	Lorena, Los Pinos
10	Z4_CN1_27	24.7	Suramericana y parte de Carlos E. Restrepo
11	Z4_CN1_28	5.7	Campo Alegre, El Danubio
12	Z5_CN1_31	11.7	El Poblado
13	Z5_CN1_32	20.3	Manila, Astorga
14	Z6_CN1_5	24.8	Cristo Rey
15	Z6_CN1_6	62.0	Fátima, Rosales
16	Z6_CN1_8	26.8	La Palma
17	Z6_CN1_10	79.8	Miravalle, Los Almendros, Rosales
18	Z6_CN1_23	28.4	Granada
19	Z6_CN1_29	55.3	Cristo Rey, Campo Amor
20	Z6_CN1_33	17.9	Belén
21	SA_CN1_7	64.0	San Antonio de Prado
22	SA_CN1_22	76.7	San Antonio de Prado
23	SA_CN1_34	52.4	San Antonio de Prado
TOTAL		1.109,7	

Artículo 295. Tratamiento de consolidación nivel 2 -CN2- Adecuación.

Corresponde a las zonas con potencial de transformación por sustitución y/o adición, caracterizadas por ser áreas con desarrollo estable y una dotación media del sistema público y colectivo –vías, espacio público, equipamientos y servicios públicos–; por lo tanto, en estos sectores se pretende adecuar la transformación de áreas urbanizadas, con el fin de incrementar su nivel de dotación y fortalecer el Sistema Público y Colectivo, promover una densificación media-alta, así como la adaptación de las construcciones a las

necesidades de la ciudad, salvaguardando siempre el modelo de ocupación definido en el presente acuerdo.

La dotación requerida en este nivel de tratamiento podrá ser concretada mediante diferentes mecanismos, tales como el cumplimiento de obligaciones urbanísticas, por intervenciones a cargo de las entidades públicas, o por intervención de asociaciones público–privadas. Lo anterior, de acuerdo con las necesidades de cada polígono.

Algunos de los polígonos de Consolidación Nivel 2 son receptores de derechos de construcción y desarrollo, de conformidad con lo establecido en el capítulo de Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas, y determinados en el mapa 31, “Áreas receptoras de Derechos Adicionales de Construcción y Desarrollos”, que regula su venta y la concreción de estrategias para la generación de vivienda de interés social, de conformidad con lo estipulado en el Subsistema de Financiación.

Este nivel de tratamiento se asigna a 68 polígonos, los cuales se presentan a continuación.

Tabla. Tratamiento Consolidación Nivel 2 (CN2).

No.	CÓDIGO	ÁREA (HA)	LOCALIZACIÓN (Parte del barrio o sector)
1	Z1_CN2_1	17.0	Andalucía
2	Z1_CN2_3	69.2	Villa Niza, Villa del Socorro, Moscú N° 1, La Rosa
3	Z1_CN2_4	65.3	San Isidro, Aranjuez
4	Z1_CN2_5	156.0	Berlín, La Piñuela, Las Esmeraldas, Las Granjas, Campo Valdés N° 1, Santa Inés
5	Z1_CN2_6	7.3	Aranjuez
6	Z1_CN2_7	52.4	Miranda, Brasília, Campo Valdés N° 1, Las Esmeraldas
7	Z1_CN2_8	37.0	Campo Valdés N° 1, Campo Valdés N° 2, El Pomar, Manrique Central N° 1, Manrique Central N° 2.
8	Z1_CN2_9	16.6	San Pedro, Manrique Central N° 1
9	Z1_CN2_10	2.8	Manrique Central N° 1
10	Z1_CN2_71	21.4	Las Esmeraldas, Brasília y Miranda
11	Z1_CN2_72	18.1	Manrique Central N° 1, San Pedro, Campo Valdés N° 1 y Brasília.
12	Z2_CN2_42	8.6	San Isidro, Aranjuez
13	Z2_CN2_44	87.5	Aranjuez
14	Z2_CN2_45	2.3	Miranda, Brasília, Campo Valdés N° 1, Las Esmeraldas

No.	CÓDIGO	ÁREA (HA)	LOCALIZACIÓN (Parte del barrio o sector)
15	Z2_CN2_46	28.0	Campo Valdés N° 1, Campo Valdés N° 2, El Pomar, Manrique Central N° 1, Manrique Central N° 2,
16	Z2_CN2_47	40.1	San Pedro, Manrique Central N° 1
17	Z2_CN2_48	9.8	Manrique Central N° 1
18	Z2_CN2_50	54.7	Berlín, La Piñuela, Las Esmeraldas, Las Granjas, Campo Valdés N° 1, Santa Inés
19	Z2_CN2_51	54.4	Aranjuez
20	Z2_CN2_52	17.7	Miranda, Brasília, Campo Valdés N° 1, Las Esmeraldas
21	Z2_CN2_53	21.1	Campo Valdés N°1, Campo Valdés N° 2, El Pomar, Manrique Central N° 1, Manrique Central N° 2.
22	Z2_CN2_55	82.2	Pedregal, Girardot, La Esperanza, Castilla, Kennedy
23	Z2_CN2_56	25.8	La Esperanza y parte de Castilla
24	Z2_CN2_57	14.2	Castilla
25	Z2_CN2_58	23.0	Castilla
26	Z2_CN2_59	107.3	Doce de Octubre N° 1, Doce de Octubre N° 2, Santander, Pedregal
27	Z2_CN2_60	7.2	Doce de Octubre N°1, Doce de Octubre N°2
28	Z2_CN2_61	24.0	Pedregal, Girardot
29	Z2_CN2_62	14.7	Girardot
30	Z2_CN2_63	17.6	Belalcázar, Tricentenario
31	Z2_CN2_64	15.8	Boyacá, Girardot, Pedregal
32	Z2_CN2_65	80.2	Florencia, Tejelo, Pedregal, Boyacá
33	Z2_CN2_66	33.8	Florencia, Las Brisas
34	Z2_CN2_67	17.6	Toscana, Héctor Abad Gómez
35	Z2_CN2_76	52.8	Toscana
36	Z2_CN2_77	9.5	Francisco Antonio Zea, Alfonso López y Córdoba
37	Z2_CN2_78	7.0	Girardot y Boyacá
38	Z3_CN2_11	87.3	La Mansión, Villa hermosa, San Miguel
39	Z3_CN2_12	23.9	Los Mangos
40	Z3_CN2_14	26.3	Sucre
41	Z3_CN2_15	4.3	Bomboná No.1, Barrio Colón
42	Z3_CN2_16	28.0	Caicedo, Alejandro Echavarría, Buenos Aires, Miraflores
43	Z3_CN2_17	67.8	Las Palmas, El Salvador, Gerona
44	Z3_CN2_18	75.6	Buenos Aires, Miraflores, La Milagrosa, Gerona
45	Z3_CN2_19	87.1	Alejandro Echavarría, Los Cerros El Vergel, Bomboná No.2, Barrios de Jesús

No.	CÓDIGO	ÁREA (HA)	LOCALIZACIÓN (Parte del barrio o sector)
46	Z3_CN2_20	11.0	Cataluña
47	Z3_CN2_21	58.3	Loreto, Asomadera No. 1
48	Z3_CN2_73	4.3	Bomboná N° 2
49	Z4_CN2_36	71.9	EL Danubio, La América, Barrio Cristóbal, Santa Mónica
50	Z4_CN2_37	2.4	Eduardo Santos, Antonio Nariño, El Salado
51	Z4_CN2_38	21.9	San Javier N°1, San Javier N° 2
52	Z4_CN2_39	116.0	La América, Los Alcázares, Santa Lucía, La Floresta, EL Danubio, Campo Alegre, San Javier N° 1, San Javier N° 2
53	Z4_CN2_40	32.1	Cuarta Brigada, Carlos E. Restrepo
54	Z4_CN2_41	3.6	EL Danubio, La América, Barrio Cristóbal, Santa Mónica
55	Z6_CN2_22	52.0	La Colina
56	Z6_CN2_23	3.8	Guayabal
57	Z6_CN2_26	9.1	Altavista
58	Z6_CN2_27	16.2	La Gloria, Altavista
59	Z6_CN2_28	2.9	Las Playas
60	Z6_CN2_29	81.0	San Bernardo, Las Playas
61	Z6_CN2_30	50.1	Santa Fe
62	Z6_CN2_31	5.4	Santa Fe
63	Z6_CN2_32	26.2	Santa Fe
64	Z6_CN2_33	10.1	Las Violetas
65	Z6_CN2_34	10.3	Betania
66	Z6_CN2_74	10.9	Los Alpes
67	SC_CN2_70	5.5	Cabecera Urbana San Cristóbal
68	SC_CN2_75	2.2	Cabecera Urbana San Cristóbal
TOTAL		2.327,6	

Artículo 296. Tratamiento de consolidación nivel 3 -CN3-. Generación.

Corresponde a las zonas mixtas con potencial de transformación por adición, reducido debido a su baja capacidad de soporte, lo cual se refleja en el déficit crítico de espacio público, equipamientos colectivos, servicios públicos e infraestructura vial, así como por la mayor preponderancia de los déficits cuantitativo y cualitativo de viviendas.

El objetivo en estas zonas es suplir las necesidades del territorio, a través del programa de mejoramiento integral de barrios, con el fin de suplir los déficits de vivienda e infraestructura pública, priorizando los requerimientos específicos de cada polígono y propendiendo por el aumento de las metas dotacionales definidas por el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Las actuaciones en estos polígonos estarán orientadas desde los macroproyectos urbanos, planes de legalización, regularización urbanística y mejoramiento del hábitat y Proyectos Urbanísticos del ámbito de ladera, que, según el caso, definirán la dotación requerida, la cual podrá ser concretada mediante diferentes instrumentos de gestión y financiación del presente plan.

Este nivel de tratamiento se asigna a 42 polígonos, los cuales se presentan a continuación:

Tabla. Tratamiento Consolidación Nivel 3 -CN3-

No.	CÓDIGO	ÁREA (Ha)	LOCALIZACIÓN (Parte del Barrio o Sector)
1	Z1_CN3_1	143.4	Playón de Los Comuneros, La Isla, Popular, Santo Domingo Savio N° 1, Granizal, Moscú N° 2, San Pablo
2	Z1_CN3_2	105.4	Villa Guadalupe, San Pablo, La Salle, Las Granjas
3	Z1_CN3_3	12.2	Bermejil - Los Álamos
4	Z1_CN3_4	5.4	San Martín de Porres
5	Z1_CN3_6	78.2	Santa Inés, EL Raizal, Manrique Oriental, Versalles N° 1
6	Z1_CN3_39	39.4	Playón de Los Comuneros, La Frontera, Pablo VI, La Francia
7	Z1_CN3_42	7.8	Santo Domingo Savio N° 1
8	Z2_CN3_13	18.6	Santa Margarita
9	Z2_CN3_14	35.01	Picachito, Picacho
10	Z2_CN3_16	56.0	Aures N° 1, Aures N° 2
11	Z2_CN3_17	67.6	Kennedy, El Diamante, Bello Horizonte
12	Z2_CN3_18	13.3	El Triunfo, Progreso N° 2, Mirador del Doce
13	Z2_CN3_37	9.3	Doce de Octubre N°1
14	Z2_CN3_40	23.2	Picacho
15	Z2_CN3_46	1.7	Barrio Cerro El Volador
16	Z2_CN3_47	4.4	Toscana
17	Z3_CN3_5	33.4	Enciso, Los Mangos, El Pinal
18	Z3_CN3_15	38.1	La Libertad, Villatina
19	Z3_CN3_31	3.5	Bomboná N° 2
20	Z3_CN3_43	36.8	Enciso, La Ladera
21	Z4_CN3_10	25.1	EL Corazón
22	Z4_CN3_11	53.5	Veinte de Julio, Betania, El Corazón
23	Z4_CN3_12	119.7	Antonio Nariño, EL Socorro, La Pradera, Metropolitano, Juan XXIII La Quebra, Santa Rosa de Lima, Calazans Parte Alta
24	Z4_CN3_30	15.1	Eduardo Santos
25	Z4_CN3_45	5.0	Calasanz Parte Alta, Ferrini
26	Z5_CN3_32	2.5	El Tesoro

No.	CÓDIGO	ÁREA (Ha)	LOCALIZACIÓN (Parte del Barrio o Sector)
27	Z5_CN3_33	21.3	Los Naranjos, Alejandría
28	Z5_CN3_34	3.3	Los Balsos N° 1
29	Z6_CN3_7	25.3	El Rincón
30	Z6_CN3_8	8.9	Altavista
31	Z6_CN3_9	51.6	Las Violetas, Las Mercedes, Los Alpes
32	Z6_CN3_19	3.0	Altavista
33	Z6_CN3_27	4.9	La Colina
34	SA_CN3_23	84.1	Cabecera Urbana San Antonio de Prado
35	SA_CN3_24	7.8	Cabecera Urbana San Antonio de Prado
36	SA_CN3_25	4.0	Cabecera Urbana San Antonio de Prado
37	SA_CN3_48	4.8	Cabecera Urbana San Antonio de Prado
38	SC_CN3_20	22.5	Cabecera Urbana San Cristóbal
39	SC_CN3_21	22.6	Cabecera Urbana San Cristóbal
40	SC_CN3_22	17.0	Cabecera Urbana San Cristóbal
41	SC_CN3_41	28.4	Travesías
42	SC_CN3_44	4.1	Cabecera Urbana San Cristóbal
TOTAL		1267,2	

Artículo 297. Tratamiento de consolidación nivel 4 -CN4- Cualificación. Corresponde a las zonas caracterizadas por contener una estructura urbana que presenta valores urbanísticos en su trazado, morfología predial, volumetría, perfil urbano de alturas y/o vegetación significativa, y ejemplos representativos de un momento importante de la historia y el desarrollo del Distrito.

El objetivo de este tratamiento es propender por la conservación del paisaje urbano, cualificar los valores y rasgos urbanísticos, y la prevalencia de la estructura del espacio público. Su potencial de desarrollo será regulado y controlado mediante la norma definida en el capítulo de Aprovechamientos y Obligaciones del presente acuerdo, orientada a que las actuaciones urbanísticas se armonicen con los valores de estos sectores, por lo tanto, se permite una densificación media – baja a media – alta.

Adicionalmente, se busca garantizar una apropiada relación de las edificaciones y el espacio público a nivel de primer piso, la adecuada intervención de fachadas de las edificaciones, así como el respeto de los elementos del patrimonio cultural inmueble cuando estén presentes en estos sectores, en cuyo caso deberán observar los criterios de manejo de los Bienes de Interés Cultural -BIC- y de los bienes incluidos en la Lista Indicativa de Candidatos a Bienes de Interés Cultural -LICBIC- definidos en el presente acuerdo.

Algunos de los polígonos de Consolidación Nivel 4 son receptores de derechos de construcción y desarrollo, de conformidad con lo establecido en el artículo 358 “Aprovechamientos urbanísticos adicionales en suelo urbano”, y el mapa 31, denominado “Áreas Receptoras de Aprovechamientos Urbanísticos Adicionales”, que regula su venta y la concreción de estrategias para la generación de vivienda de interés social, de conformidad con lo estipulado en el subsistema de financiación.

Este nivel de tratamiento se asigna a 14 polígonos, los cuales se presentan a continuación.

Tabla. Tratamiento Consolidación Nivel 4 (CN4).

No	CÓDIGO	ÁREA (Ha)	LOCALIZACIÓN (Parte del Barrio o Sector)
1	Z1_CN4_1	8.4	Berlín
2	Z1_Z3_CN4_3	6.8	Manrique
3	Z2_CN4_14	7.8	San Germán
4	Z2_CN4_15	6.3	Robledo
5	Z3_CN4_4	27.5	Boston - Los Ángeles
6	Z3_CN4_5	7.9	Bomboná
7	Z3_CN4_6	9.5	Buenos Aires
8	Z4_CN4_12	95.7	Laureles
9	Z4_CN4_13	7.7	La Floresta
10	Z5_CN4_9	13.4	Poblado
11	Z6_CN4_10	7.6	Belén
12	Z6_CN4_11	4.6	Cerro Nutibara
13	SC_CN4_16	6.3	San Cristóbal
14	SA_CN4_17	8.4	San Antonio de Prado
TOTAL		217.8	

Parágrafo 1. Parágrafo 1. Estos polígonos podrán reurbanizarse cualificando y manteniendo la estructura, valores y rasgos de los espacios y vías públicas; podrán adelantarse las actuaciones urbanísticas de construcción en sus diversas modalidades, garantizando una adecuada relación entre las edificaciones y el espacio público a nivel de primer piso; manteniendo los elementos de la sección vial y la continuidad de los elementos arquitectónicos y de los elementos naturales; además, se deberán tener en cuenta los criterios de manejo para los patrimonios integrados definidos en el artículo 157.

Parágrafo 2. Parágrafo 2. Las intervenciones a realizarse en estos polígonos deberán fomentar la conservación y generación de pisos verdes y permeables, e implementar alternativas de drenaje sostenible en el espacio público o áreas

libres privadas, con el fin de disminuir la brecha hídrica, de conformidad con los lineamientos que se definen desde el Sistema de Gestión Ambiental, así como desde el Sistema de Gestión del Riesgo y Cambio Climático; además, se deberá garantizar la conservación, recuperación o regeneración de espacios verdes, la transformación de pisos duros por espacios verdes con cobertura vegetal y/o superficies permeables o semi-permeables, así como el aprovechamiento del agua lluvia, como medida basada en la gestión mixta del recurso hídrico.

Artículo 298. Tratamiento de consolidación nivel 5 -CN5- Regulación. Corresponde a las zonas predominantemente residenciales con menor potencial de transformación, caracterizadas por ser áreas de desarrollo formal, que ya utilizaron gran parte del potencial edificatorio que les ha sido asignado. En este nivel de consolidación se localizan los desarrollos que cumplieron con las obligaciones urbanísticas definidas en las licencias mediante las cuales se ejecutaron los proyectos constructivos, así como la entrega y dotación de las áreas de cesión correspondientes.

Se aplica también a áreas totalmente desarrolladas, provenientes de la ejecución de planes parciales.

Debido a que estas zonas cuentan con bajo potencial de desarrollo, se restringen las posibilidades de transformación, con el fin de no superar su capacidad de soporte. Por lo tanto, el objetivo en estas zonas es mejorar las condiciones actuales de su estructura urbana, propendiendo por el mantenimiento, mejoramiento, recuperación y restitución de los espacios públicos, los equipamientos colectivos y la infraestructura vial existente, así como por la preservación de las zonas verdes privadas al interior de estos desarrollos, dado que muchas de ellas constituyen áreas de oportunidad para la Red de Conectividad Ecológica.

Este nivel de tratamiento se asigna a 62 polígonos, los cuales se presentan a continuación.

Tabla 30. Tratamiento Consolidación Nivel 5 (CN5).

No	CÓDIGO	ÁREA (Ha)	LOCALIZACIÓN (Parte del Barrio o Sector)
1	Z1_CN5_54	1.2	Playón de Los Comuneros
2	Z2_CN5_44	24.7	Palenque, Robledo, Facultad de Minas
3	Z2_CN5_45	12.3	Pajarito
4	Z2_CN5_46	6.0	Aures N° 1
5	Z2_CN5_47	4.1	Bosques de San Pablo, EL Progreso
6	Z2_CN5_48	11.4	Altamira

No	CÓDIGO	ÁREA (Ha)	LOCALIZACIÓN (Parte del Barrio o Sector)
7	Z2_CN5_49	13.1	Aures N° 2
8	Z2_CN5_62	23.1	La Pilarica
9	Z2_CN5_63	131.4	
10	Z2_CN5_64	26.7	
11	Z3_CN5_1	2.8	El Chagualo
12	Z3_CN5_2	3.4	Boston
13	Z3_CN5_3	0.6	Torres San Sebastián
14	Z3_CN5_4	10.0	Loyola
15	Z3_CN5_5	7.3	San Diego
16	Z3_CN5_6	27.5	Cataluña
17	Z3_CN5_7	12.8	Bomboná N° 2, Cataluña
18	Z3_CN5_8	25.9	Asomadera N° 1
19	Z3_CN5_9	18.5	San Diego, Castropol
20	Z3_CN5_10	25.0	Asomadera No. 3
21	Z3_CN5_11	7.0	Asomadera No. 2
22	Z3_CN5_55	1.6	La Ladera
23	Z3_CN5_56	27.7	Barrios de Jesús
24	Z4_CN5_29	32.1	Betania
25	Z4_CN5_30	7.7	Las Acacias, Lorena
26	Z4_CN5_31	6.6	El Salado
27	Z4_CN5_32	6.5	San Javier N° 1, Veinte de Julio
28	Z4_CN5_33	29.4	Campo Alegre, Belencito
29	Z4_CN5_35	2.3	La Loma, La Pradera
30	Z4_CN5_36	2.6	Santa Lucía
31	Z4_CN5_37	3.1	Santa Rosa de Lima
32	Z4_CN5_38	55.3	Calazans Parte Alta, Los Alcázares
33	Z4_CN5_39	2.7	Los Alcázares, Santa Lucía
34	Z4_CN5_40	72.1	Los Colores, San Germán, Cuarta Brigada, Ferrini.
35	Z4_CN5_41	0.8	Bosques de San Pablo, EL Progreso
36	Z4_CN5_42	2.5	Carlos E. Restrepo
37	Z4_CN5_43	2.6	Carlos E. Restrepo
38	Z4_CN5_60	21.4	Antonio Nariño, Eduardo Santos, El Salado
39	Z5_CN5_12	16.5	Villa Carlota
40	Z5_CN5_13	3.0	Barrio Colombia
41	Z5_CN5_14	22.6	Villa Carlota, Castropol y Lalinde
42	Z5_CN5_15	4.0	Manila, Patio Bonito
43	Z5_CN5_16	230.5	Altos del Poblado, El Tesoro, Los Naranjos, Los Balsos No. 1, San Lucas
44	Z5_CN5_17	428.9	Las Lomas N° 1, Las Lomas N° 2, La Florida, El Tesoro, Alejandría, Los Naranjos, Los Balsos N° 2, Los Balsos N° 1, El Castillo, y San Lucas

No	CÓDIGO	ÁREA (Ha)	LOCALIZACIÓN (Parte del Barrio o Sector)
45	Z5_CN5_18	211	Castropol, Lalinde, Las Lomas No. 1, La Florida, Alejandría, Los Balsos N° 2, El Castillo
46	Z5_CN5_19	118.2	Patio Bonito, Aguacatala, Santa María de los Ángeles
47	Z5_CN5_20	47.3	El Diamante N° 2
48	Z6_CN5_21	15.6	La Hondonada
49	Z6_CN5_22	173.9	La Gloria, La Loma de Los Bernal, La Mota, Diego Echavarría, El Rincón
50	Z6_CN5_23	3.3	Altavista
51	Z6_CN5_24	8.3	Las Playas
52	Z6_CN5_25	5.9	Los Alpes, La Palma
53	Z6_CN5_26	2.9	La Palma, Belén
54	Z6_CN5_27	10.8	Las Mercedes
55	Z6_CN5_28	18.7	La Castellana, Las Mercedes, Nueva Villa del Aburrá, Belén
56	Z6_CN5_57	44.2	El Rincón, La Hondonada
57	Z6_CN5_58	7.8	Área de Expansión Belén Rincón
58	Z6_CN5_59	7.9	La Palma
59	SA_CN5_50	13.1	San Antonio de Prado
60	SA_CN5_51	8.2	San Antonio de Prado
61	SA_CN5_53	4.9	San Antonio de Prado
62	SC_CN5_61	5.1	San Cristóbal
TOTAL		2.084,3	

Parágrafo. Los predios al interior de estos polígonos podrán ser objeto de las diferentes modalidades de urbanización y construcción, en cumplimiento de los criterios definidos para estas en los artículos del Capítulo de Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas, con el fin de mantener la proporcionalidad en la ocupación existente y favorecer el desarrollo sin agotar la capacidad de soporte del polígono.

Artículo 299. Tratamiento de Mejoramiento Integral –MI–. Este tratamiento corresponde a las zonas morfológicas homogéneas identificadas como áreas predominantemente residenciales con desarrollo incompleto e inadecuado, ubicadas en suelo urbano y en expansión, donde se localizan los asentamientos en condición de inequidad territorial frente a la conformación y dotación de infraestructura pública, la ocupación de suelos de protección y en condiciones de riesgo, en viviendas generalmente inadecuadas con prevalencia de mecanismos de tenencia informal que son el resultado de procesos de segregación socioespacial. Estas zonas se caracterizan por

concentrar población en situación crítica de pobreza que, aunadas a la precariedad del hábitat, produce una menor calidad de vida de sus habitantes.

El objetivo de esta categoría de tratamiento es transformar integralmente las áreas con desarrollo incompleto e inadecuado en territorios urbanos seguros, habitables, ambientalmente sostenibles e integrados al sistema urbano y metropolitano, promoviendo el acceso equitativo de su población a bienes y servicios a través de la dotación y mejoramiento de los equipamientos e infraestructura del espacio público, los procesos de gestión del riesgo, el reasentamiento, la generación y mejoramiento de las viviendas, así como la gestión de la informalidad.

Estas acciones se lograrán mediante acciones, actuaciones de intervenciones articuladas desde los Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH- y los planes parciales en los términos establecidos en el Subsistema de Planificación Complementaria del presente acuerdo.

Esta categoría se clasifica en dos niveles según la clase de suelo donde se ubican:

1. Mejoramiento Integral -MI- para los polígonos en suelo urbano.
2. Mejoramiento Integral en suelo de expansión urbana -MIE-.

El nivel de Mejoramiento Integral -MI- se asigna a 29 polígonos, así:

Tabla. Tratamiento de Mejoramiento Integral en Suelo Urbano –MI-.

No.	CÓDIGO	ÁREA (Ha)	LOCALIZACIÓN (Parte del Barrio o Sector)
1	Z1_MI_1	26.4	Santo Domingo Savio N° 2
2	Z1_MI_2	43.4	Santo Domingo Savio No. 1
3	Z1_MI_3	150.0	La Avanzada, La Esperanza N° 2, Carpinelo, Aldea Pablo VI, El Compromiso, San José de La Cima No. 1, San José de La Cima No. 1, María Cano Carambolas
4	Z1_MI_4	96.1	Oriente, Versalles No. 2 y partes de Las Granjas, Santa Inés, El Raizal y San José de La Cima No. 2.
5	Z1_MI_5	59.2	La Cruz
6	Z2_Z4_MI_20	139.9	Olaya Herrera
7	Z2_MI_21	4.0	Pedregal Bajo
8	Z2_MI_22	0.4	La Aurora
9	Z2_MI_23	5.7	Nueva Villa de La Iguaná
10	Z2_MI_24	25.4	Mirador del Doce
11	Z2_MI_29	9.6	Santa Margarita
12	Z3_MI_6	34.3	Llanaditas

No.	CÓDIGO	ÁREA (Ha)	LOCALIZACIÓN (Parte del Barrio o Sector)
13	Z3_MI_7	4.8	Los Mangos
14	Z3_MI_8	16.9	Trece de Noviembre
15	Z3_MI_9	30.6	San Antonio - Villatina
16	Z3_MI_10	67.0	Villa Turbay, Villa Lilliam, La Sierra y Las Estancias.
17	Z3_MI_11	56.2	Las Estancias, Barrio de Jesús, Ocho de Marzo y Juan Pablo II.
18	Z3_MI_12	13.7	Medellín sin Tugurios
19	Z3_MI_13	7.4	Trincheras y Candamo
20	Z3_MI_27	20.8	Los Mangos, El Pinal, Trece de Noviembre
21	Z3_MI_28	17.4	La Libertad, Villatina
22	Z4_MI_17	72.1	El Salado - Nuevos Conquistadores
23	Z4_MI_18	10.5	Altos de La Virgen
24	Z4_MI_19	28.8	Juan XXIII La Quiebra
25	Z6_MI_14	21.8	EL Rincón
26	Z6_MI_15	7.3	Altavista
27	Z6_MI_16	19.9	Altavista
28	AL_MI_25	42.7	La Perla, San Francisco, Altavista Central, El Consejo 1
29	SC_MI_26	137.6	La Loma
TOTAL		1.169,7	

El nivel de Mejoramiento Integral en suelo de expansión -MIE- se asigna a 4 polígonos, así:

Tabla. Tratamiento de Mejoramiento Integral en Suelo de Expansión –MIE–.

No.	CÓDIGO	ÁREA (Ha)	LOCALIZACIÓN (Parte del Barrio o Sector)
1	Z1_MIE_1	2.8	María Cano Carambolas
2	Z1_MIE_2	3.5	Versalles No. 2
3	Z3_MIE_3	4.1	Llanaditas
4	Z3_MIE_4	0.6	Trece de Noviembre
TOTAL		10.9	

Parágrafo 1. En polígonos de Mejoramiento Integral -MI- localizados en suelo urbano hasta tanto la Administración Distrital no expida el acto administrativo que adopte el Plan de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH-, se permitirán las diferentes actuaciones urbanísticas para el desarrollo predio a predio, de conformidad con los aprovechamientos definidos en el presente acuerdo, siempre y cuando no se localicen en zonas de alto riesgo no mitigable, suelo de protección ambiental o se encuentren afectados por obra pública.

Parágrafo 2. Los polígonos de Mejoramiento Integral -MIE- localizados en Suelo de Expansión Urbana se desarrollarán mediante Planes Parciales, de conformidad con lo señalado en el artículo 13 del presente acuerdo. Hasta tanto no se adopte el instrumento, no podrán adelantarse ningún tipo de actuaciones urbanísticas en los predios de propiedad privada, sin perjuicio de las intervenciones y obras que deban adelantar las entidades públicas para atender las necesidades de sus habitantes.

Artículo 300. Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana -R-. Este tratamiento se asigna a las zonas morfológicas homogéneas urbanas identificadas como áreas con limitada articulación funcional o con deterioro urbanístico, así como zonas en proceso de cambio de uso o que presentan conflictos en el uso del suelo. El objetivo en esta categoría de tratamiento urbanístico es promover acciones encaminadas a reurbanizar, redensificar y/o mejorar estas áreas urbanizadas que presentan procesos de subutilización, deterioro físico, social y ambiental, y que a su vez cuentan con potencial edificatorio y una localización estratégica, asociada principalmente al Ámbito del Río.

Las zonas de renovación urbana son fundamentales para concretar el modelo de ocupación del Plan de Ordenamiento Territorial, especialmente su componente ciudad compacta y policéntrica orientada desde el crecimiento hacia adentro a través de la regeneración, densificación y consolidación del Área de Intervención Estratégica del Río y sus Sub-ámbitos Norte, Centro y Sur. Lo anterior, bajo del principio del reparto equitativo de cargas y beneficios, la protección a moradores, así como de las estrategias la política de ocupación del suelo del componente urbano fundamentadas en la vocación de Ciencia Tecnología e innovación, el crecimiento económico, la resiliencia territorial y el Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-, en reconocimiento a la importancia del corredor multimodal del Río y la Centralidad metropolitana para su concreción.

En este sentido, este tratamiento orienta las estrategias para regular la transformación de estructuras urbanas y arquitectónicas, con el fin de potenciar su ocupación mediante la densificación racional de la vivienda, así como de la localización de otras actividades que promuevan el uso eficiente y sostenible del territorio.

Este tratamiento podrá desarrollarse mediante las modalidades de Redesarrollo, Reactivación y Revitalización, de conformidad con las siguientes disposiciones.

Parágrafo. En la formulación y adopción de los Planes Parciales en los tratamientos de Renovación Urbana, en cualquiera de sus modalidades, se deberán incorporar alternativas de drenaje urbano sostenible.

Artículo 301. Tratamiento de renovación urbana en la modalidad de Redesarrollo -RED-. Se asigna a las áreas con limitada articulación urbanística y funcional en proceso de cambio de uso, que además se caracterizan por una subutilización del suelo, que requieren ser transformadas a través de procesos de reurbanización. Lo anterior, con el fin de reconfigurar la morfología y estructura urbana que permita promover procesos de alta densificación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública, así como su articulación con el entorno, aumentado la capacidad de soporte a partir de la generación de equipamientos e infraestructura del espacio público.

Mediante esta modalidad el presente acuerdo establece las directrices generales para orientar y regular la edificabilidad, la intensidad de usos, así como los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas, los cuales se constituyen en determinantes para la formulación del Plan Parcial, como instrumento de planificación complementaria para su desarrollo.

La aplicación del Redesarrollo implica la sustitución y/o reconstrucción total o parcial de las edificaciones existentes, así como la consolidación del Sistema Público y Colectivo, de acuerdo con las necesidades derivadas de la densidad habitacional asignada a cada polígono, los usos del suelo y las características ambientales de la zona. Adicionalmente, implica la formulación de estrategias sociales para atender las necesidades de los grupos sociales localizados en el territorio.

Esta modalidad de Renovación se asigna a 19 polígonos, los cuales se presentan a continuación.

Tabla. Polígonos de Renovación en la modalidad de Redesarrollo -RED-.

No.	CÓDIGO	ÁREA (Ha)	LOCALIZACIÓN (Parte de barrio o sector)
1	Z2_RED_40	30.9	San Germán
2	Z2_RED_41	9.0	Barrio Cerro El Volador
3	Z2_RED_42	28.1	El Progreso
4	Z2_RED_43	27.3	Caribe
5	Z2_RED_45	7.6	Tricentenario
6	Z2_RED_46	11.1	Plaza de Ferias, Boyacá, Girardot
7	Z2_RED_48	13.2	Las Brisas
8	Z3_RED_17	4.1	Alejandro Echavarría
9	Z4_RED_37	13.0	Naranjal, San Joaquín

No.	CÓDIGO	ÁREA (Ha)	LOCALIZACIÓN (Parte de barrio o sector)
10	Z4_RED_38	19.0	Naranjal
11	Z5_RED_23	29.9	Villa Carlota
12	Z5_RED_24	14.1	Villa Carlota
13	Z5_RED_25	6.6	Manila
14	Z6_RED_28	41.0	Guayabal
15	Z6_RED_29	34.7	Cristo Rey
16	Z6_RED_30	54.0	Campo Amor
17	Z6_RED_31	22.1	Santa Fe
18	Z6_RED_32	4.7	Santa Fe
19	Z6_RED_33	13.1	Trinidad
TOTAL		383.6	

Parágrafo 1. Hasta tanto se adopte el respetivo plan parcial, ya sea porque el polígono no cuenta con él o perdió su vigencia, solo podrán adelantarse las actuaciones reguladas en el artículo 349 y el artículo 356 sobre aprovechamientos transitorios en polígonos de renovación del presente acuerdo.

Parágrafo 2. Los planes parciales que hayan sido formulados y adoptados en el marco de un macroproyecto, mantendrán su vigencia. No obstante, si la administración distrital o cualquiera de los propietarios deciden acogerse a las normas generales establecidas en el presente acuerdo, deberán tramitar una reformulación total del plan parcial. Este nuevo trámite se podrá iniciar por iniciativa pública o a solicitud de cualquiera de los dueños de los predios.

Artículo 302. Tratamiento de renovación urbana en la modalidad de Reactivación -REA-. Se asigna a las áreas con deterioro urbanístico, caracterizadas por tener una conformación predial altamente fragmentada, así como por albergar una alta intensidad de actividades económicas y sectores con una baja calidad y vitalidad urbanística. Esta modalidad impulsa la transformación a través de procesos de redensificación y promoción de la sana mezcla de usos, con el objetivo de promover la recuperación de áreas urbanas consolidadas que han perdido vitalidad social y funcional, así como promover proceso de redensificación elevando las condiciones de habitabilidad y capacidad de soporte.

Mediante esta modalidad el presente acuerdo establece las directrices generales para orientar y regular la intensidad de usos, así como los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas, los cuales se constituyen en determinantes para promover una mayor edificabilidad a la existente,

apoyada en la cualificación de la infraestructura de vías, servicios públicos, espacio público y equipamientos existente.

Las acciones y actuaciones estimularán la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales, tales como antejardines, zonas verdes asociadas a la red vial, nuevos espacios públicos y equipamientos, así como la recuperación de fachadas y la intervención y generación de edificaciones mediante aislamientos y retrocesos requeridos para garantizar condiciones óptimas de habitabilidad. Estas intervenciones deberán promover la permanencia de la población residente y de las actividades económicas y productivas.

Esta modalidad de Renovación se asigna a 18 polígonos, los cuales se presentan a continuación.

Tabla. Polígonos de Renovación en la modalidad de Reactivación -REA-.

No.	CÓDIGO	ÁREA (Ha)	LOCALIZACIÓN (Parte de barrio o sector)
1	Z1_REA_8	10.8	Miranda
2	Z1_REA_9	15.7	Sevilla
3	Z2_REA_44	10.3	Caribe
4	Z3_REA_11	20.3	El Chagualo
5	Z3_REA_14	25.5	San Benito
6	Z3_REA_15	20.9	Corazón de Jesús
7	Z3_REA_16	10.8	Guayaquil
8	Z3_REA_18	9.2	Calle Nueva
9	Z3_REA_19	26.2	Barrio Colón
10	Z3_REA_21	62.4	Perpetuo Socorro
11	Z3_REA_50	14.4	La Candelaria, Guayaquil, Barrio Colón
12	Z3_REA_51	27.0	Guayaquil, San Benito
13	Z5_REA_22	48.6	Barrio Colombia
14	Z5_REA_26	22.1	Patio Bonito
15	Z5_REA_27	46.0	Santa María de Los Ángeles
16	Z6_REA_34	15.9	Tenche
17	Z6_REA_35	11.7	Tenche, Cerro Nutibara
18	Z6_REA_47	35.2	Guayabal
TOTAL		433.2	

Parágrafo. En los polígonos de Reactivación se permitirá el desarrollo predio a predio mediante la obtención de licencias de construcción y urbanización sin que se requiera adelantar el trámite de Plan Parcial, en los términos establecidos en el Subsistema de Gestión para la Equidad Territorial, desde el

Modelo de Gestión para la Renovación en las modalidades de Reactivación y Revitalización y el anexo 8 del presente acuerdo.

Artículo 303. Tratamiento de renovación urbana en la modalidad de Revitalización -REV-. Se asigna a las áreas mixtas con conflicto por usos del suelo, caracterizadas por tener condiciones de deterioro físico, funcional y/o social, así como por albergar la concentración de actividades económicas que requieren sustitución o mejores condiciones para su funcionamiento. El objetivo de esta modalidad es impulsar la transformación de la estructura urbana y arquitectónica mediante la generación de espacios públicos, equipamientos colectivos, el mejoramiento de la red vial y de servicios públicos domiciliarios, así como del mayor y mejor aprovechamiento del suelo.

Esta modalidad impulsa la renovación a través de procesos de densificación y promoción de la sana mezcla de usos, mediante intervenciones que promuevan el mejoramiento del entorno y de las edificaciones, así como de mecanismos que faciliten la permanencia de los moradores y actividades económicas.

Mediante esta modalidad el presente acuerdo establece las directrices generales para orientar y regular la intensidad de usos, así como los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas, los cuales se constituyen en determinantes para promover una mayor edificabilidad a la existente, apoyada en la cualificación de la infraestructura de vías, servicios públicos, espacio público y equipamientos existente.

Esta modalidad de Renovación se asigna a 12 polígonos, los cuales se presentan a continuación.

Tabla. Polígonos de Renovación en la modalidad de Revitalización -REV-.

No.	CÓDIGO	ÁREA (Ha)	LOCALIZACIÓN (Parte de barrio o sector)
1	Z1_REV_1	6.3	Playón de Los Comuneros
2	Z1_REV_2	7.8	La Frontera
3	Z1_REV_3	7.1	La Francia
4	Z1_REV_4	3.6	Andalucía
5	Z1_REV_5	17.7	Santa Cruz
6	Z1_REV_6	20.9	Palermo
7	Z1_REV_7	46.9	Moravia
8	Z1_REV_10	8.7	San Pedro
9	Z2_REV_49	6.7	La Candelaria
10	Z3_REV_12	22.8	Jesús Nazareno
11	Z3_REV_13	21.2	Estación Villa

12	Z3_REV_20	27.4	Barrio Colón, Las Palmas, San Diego
TOTAL		197.2	

Parágrafo. En los polígonos de Revitalización se permitirá el desarrollo predio a predio mediante la obtención de licencias de construcción y urbanización sin que se requiera adelantar el trámite de Plan Parcial, en los términos establecidos en el Subsistema de Gestión para la Equidad Territorial sobre el Modelo de Gestión para la Renovación en las modalidades de Reactivación y Revitalización y el anexo 8 del presente acuerdo.

Adicionalmente, se permitirá el desarrollo mediante la adopción del Plan Parcial en los términos establecidos en el Subsistema de Planificación Complementaria.

Artículo 304. Tratamiento Urbanístico de Desarrollo -D-. Este tratamiento corresponde a las zonas morfológicas homogéneas identificadas como áreas “en proceso de desarrollo” localizadas en suelo urbano y de expansión. Con este tratamiento se definen las condiciones de desarrollo de las áreas de expansión que no están incorporadas a la malla urbana y presentan oportunidades para ello en el horizonte del presente Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con las previsiones de crecimiento de la ciudad, así como las que están localizadas dentro del suelo urbano y, que cuentan con la posibilidad de ser urbanizadas y dotadas con nueva infraestructura.

El objetivo de este tratamiento se centra en la planificación sostenible de las zonas donde se proyecta el crecimiento del Distrito en el largo plazo, a través de la optimización de recursos urbanos y de la integración eficiente con el entorno existente. Estas áreas representan la oportunidad para impulsar el crecimiento urbano ordenado, inclusivo y resiliente, atendiendo tanto las necesidades actuales como las proyecciones futuras de la población y la infraestructura.

Esta categoría se clasifica en dos niveles según la clase de suelo donde se ubican:

1. Tratamiento de desarrollo en suelo urbano -D-.
2. Tratamiento de desarrollo en suelo de expansión urbana -DE-.

Parágrafo. En la formulación y adopción de los Planes Parciales de Desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana se deberán incorporar alternativas de drenaje urbano sostenible.

Artículo 305. Tratamiento de Desarrollo en suelo urbano -D-. El objetivo específico de este nivel de tratamiento es promover la efectiva articulación de los predios a desarrollar en el suelo urbano con la malla urbana existente, de manera que los nuevos proyectos optimicen el uso del suelo y garanticen el acceso equitativo a servicios públicos, infraestructura vial, espacio público y equipamientos colectivos, bajo un enfoque de sostenibilidad ambiental, equidad social y resiliencia.

La dotación de estos polígonos se concretará mediante el cumplimiento de las respectivas obligaciones urbanísticas definidas en el Plan Parcial, en el Planteamiento Urbanístico General o licencia de urbanización, en función de la consolidación futura de sectores urbanos compactos y con altos niveles de habitabilidad urbana en cumpliendo de las metas establecidas en el presente acuerdo.

Estos polígonos podrán desarrollarse mediante la adopción del Plan Parcial, del Planteamiento Urbanístico General o licencia de urbanización dando cumplimiento a los requisitos establecidos en el artículo 2.2.2.1.4.1.3 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

El área de mínima planificación del Plan Parcial será la correspondiente a la totalidad del polígono, teniendo en cuenta las condiciones de la zona en la cual se inscribe.

Los predios localizados en el Tratamiento de Desarrollo en suelo urbano, en los cuales se adopte el respectivo Plan Parcial, estarán sujetos a lo dispuesto en dicho instrumento, el cual definirá los ámbitos de distribución equitativa de las cargas y beneficios, así como las condiciones para el desarrollo y financiación de la infraestructura vial, servicios públicos domiciliarios, espacio público, áreas libres privadas de uso común, equipamientos colectivos y la calificación y programación de suelo para atender las necesidades de vivienda de interés social.

Las Áreas de Manejo Especial -AME- que sean identificadas al interior de estos polígonos, deberán tenerse en cuenta en la formulación del Plan Parcial, para efectos de vincularlos dentro del planteamiento urbanístico general y a los nuevos desarrollos.

Los polígonos de Desarrollo en suelo urbano se localizan en las Áreas de Intervención Estratégica -AIE- de Borde Suroriental y San Antonio de Prado, así como en la Transversalidad La Iguaná.

Este nivel de tratamiento se asigna a 15 polígonos, los cuales se presentan a continuación.

Tabla. Tratamiento Desarrollo en Suelo Urbano –D–.

No.	CÓDIGO	ÁREA (Ha)	LOCALIZACIÓN (Parte de Barrio o Sector)
1	Z2 D 3	21.3	Pajarito
2	Z2 D 6	23.2	Fuente Clara
3	Z3 D 1	49.3	La Asomadera
4	Z5 D 2	21.4	Altos del Poblado
5	Z6 D 4	13.6	La Colina
6	Z6 D 16	3.2	Altavista
7	Z6 D 17	6.2	Belén Rincón
8	SA D 8	2.8	San Antonio de Prado
9	SA D 9	2.9	San Antonio de Prado zona central
10	SA D 10	16.8	San Antonio de Prado zona central
11	SA D 12	5.3	San Antonio de Prado
12	SA D 13	21.8	El Vergel
13	SA D 14	8.2	San Antonio de Prado
14	SA D 15	3.1	San Antonio de Prado
15	SA D 18	9.9	La Florida
TOTAL		209	

Parágrafo. Los Macroproyectos de estas AIE podrán formular los planes parciales de Desarrollo en Suelo Urbano. No obstante, estos planes parciales podrán ser formulados y adoptados, aun cuando el respectivo Macroproyecto no se encuentre adoptado.

Artículo 306. Tratamiento de Desarrollo en suelo de expansión urbana - DE-. El objetivo específico de este nivel de tratamiento es habilitar la transformación y desarrollo de los inmuebles localizados en suelo de expansión, asegurando el crecimiento compacto, la sana mezcla de usos y la adecuada articulación con la infraestructura urbana existente. En estos polígonos, se deberán promover las estrategias del Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-, promoviendo la conectividad y la accesibilidad para todos los sectores de la población, facilitando la integración a los sistemas de transporte masivo, así como a la red de movilidad motorizada y no motorizada. Será requisito para el desarrollo de los predios localizados dentro de estos polígonos la adopción del plan parcial, cuya área de planificación mínima será la correspondiente a la totalidad del polígono.

En la formulación y adopción del Plan Parcial se definirán los ámbitos de distribución equitativa de las cargas y beneficios, así como las condiciones

para el desarrollo y financiación de la infraestructura vial, servicios públicos domiciliarios, espacio público, áreas libres privadas de uso común, equipamientos colectivos y la calificación y programación de suelo para atender las necesidades de vivienda de interés social, los cuales serán acordes con las metas establecidas en el presente acuerdo.

Las Áreas de Manejo Especial -AME- que sean identificadas al interior de estos polígonos, deberán tenerse en cuenta en la formulación del Plan Parcial, para efectos de vincularlos dentro del planteamiento urbanístico general y a los nuevos desarrollos.

Los polígonos de Desarrollo en suelo de expansión urbana -DE- se localizan en las Áreas de Intervención Estratégica -AIE- de Borde Suroccidental y de San Antonio de Prado.

Los Macroproyectos de estas AIE podrán formular los planes parciales. No obstante, estos Planes parciales podrán ser adoptados, aun cuando el respectivo Macroproyecto no se encuentre adoptado.

Este nivel de tratamiento se asigna a 6 polígonos, los cuales se presentan a continuación.

Tabla. Tratamiento de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana -DE-.

No	CÓDIGO	ÁREA (Ha)	LOCALIZACIÓN (Parte de Barrio o Sector)
1	Z4 DE 1	72.9	Altos de Calasanz
2	Z4 DE 7	5.1	Eduardo Santos
3	Z6 DE 2	32.1	El Noral
4	Z6 DE 3	15.8	Las Mercedes
5	SA DE 4	12.0	La Florida
6	SA DE 5	26.4	La Florida
TOTAL		164.4	

Parágrafo. Estos polígonos podrán desarrollarse mediante la adopción del Plan Parcial en todos los casos, de conformidad con establecido en el artículo 19 de la ley 388 y el 2.2.2.1.4.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Artículo 307. Áreas para la preservación de infraestructuras y del sistema público y colectivo –API-. Este tratamiento corresponde a las zonas morfológicas homogéneas identificadas como áreas para “el soporte dotacional”. Con este tratamiento se definen las condiciones de desarrollo y transformación de los sectores donde se concentra la localización de equipamientos colectivos y espacios públicos, así como áreas ambientales

que se deben mantener en el tiempo como soporte al Sistema Público y Colectivo, el cual orienta la ocupación del espacio común de todos los habitantes.

El objetivo de este tratamiento es proteger, consolidar y gestionar de manera integral las Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo -API-, asegurando la permanencia, continuidad y óptimo funcionamiento de los equipamientos colectivos, espacios públicos, infraestructura vial y áreas ambientales que las conforman, garantizando su accesibilidad, resiliencia, sostenibilidad y su articulación con el desarrollo urbano presente y futuro.

En algunos polígonos API se localizan Bienes de Interés Cultural -BIC-, los cuales podrán ser intervenidos, de conformidad con lo establecido desde el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble. Las intervenciones urbanísticas y/o constructivas en los polígonos API deberán llevarse a cabo mediante un Plan Maestro, el cual puede ser de iniciativa pública o privada, de conformidad con las normas definidas desde el Subsistema de Planificación Complementaria.

Los polígonos API que ya cuentan con un Plan Maestro, continuarán con la norma adoptada y podrán proponer ajustes de conformidad con las normas y procedimientos definidos en el presente acuerdo.

Esta categoría de tratamiento se asigna a 62 polígonos en suelo urbano, los cuales se presentan a continuación.

Tabla. Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo -API-.

No.	CÓDIGO	ÁREA (Ha)	EQUIPAMIENTOS - LOCALIZACIÓN (Parte de barrio o sector)
1	RIO_API_62C	112.5	Playón de Los Comuneros, La Frontera, La Francia, Andalucía, Villa Niza, Santa Cruz, La Rosa, Palermo, Moravia, Caribe, Terminal de Transporte, Oleoducto, Tricentenario, Belalcázar, Héctor Abad Gómez, Toscana.
2	RIO_API_62N	75.7	Parque Norte, Universidad de Antioquia, El Chagualo, San Benito, Corazón de Jesús, La Alpujarra, Perpetuo Socorro, Cerro Nutibara, Los Conquistadores, San Joaquín, Naranjal, Suramericana, Carlos E. Restrepo, Universidad Nacional, Caribe.
3	RIO_API_62S	61.0	Barrio Colombia, Villa Carlota, Manila,

No.	CÓDIGO	ÁREA (Ha)	EQUIPAMIENTOS - LOCALIZACIÓN (Parte de barrio o sector)
			Patio Bonito, La Aguacatala, Santa María de Los Ángeles, Guayabal, Cristo Rey, Campo Amor, Santa Fe.
4	Z1_API_1	1.7	Finca La Mesa- La Frontera
5	Z1_API_2	4.4	Unidad Deportiva San Blas- Las Granjas
6	Z1_API_3	6.6	Finca Montecarlo- Las Granjas
7	Z1_API_7	16.0	Jardín Botánico
8	Z1_Z3_API_9	9.7	Batallón de Infantería No. 10 Girardot
9	Z2_API_5	14.2	Ciudad Don Bosco- Aures No.1
10	Z2_API_48	29.8	Facultad de Minas, Colegio Mayor, ITM
11	Z2_API_49	105.9	Cerro El Volador
12	Z2_API_50	37.9	Universidad Nacional
13	Z2_API_51	3.4	Fiscalía Regional de Antioquia- Caribe
14	Z2_API_52	2.9	Tránsito y SIJIN- Caribe
15	Z2_API_53	1.4	Departamento de Policía de Antioquia- El Progreso
16	Z2_API_54	15.5	Clínica Universidad Bolivariana- Bosques de San Pablo
17	Z2_API_55	7.7	Hospital Pablo Tobón Uribe- Altamira
18	Z2_API_56	54.1	Cementerio Universal
19	Z2_API_57	1.4	Hospital La María- Francisco Antonio Zea
20	Z2_API_58	8.7	Unidad Deportiva de Castilla- Girardot
21	Z2_API_59	5.1	Unidad Deportiva del Doce de Octubre- Santander
22	Z2_API_60	10.8	SENA Pedregal- Tejelo
23	Z2_API_71	36.5	Plaza de Ferias
24	Z3_API_1	2.7	Subestación Villa Hermosa- San Miguel
25	Z3_API_10	57.3	Lote Universidad de Antioquia -Villa Hermosa, La Ladera
26	Z3_API_12	7.4	Parque Biblioteca La Ladera
27	Z3_API_13	4.2	Parque Obrero, Clínica del Rosario- San Miguel
28	Z3_API_14	2.5	Hospital San Vicente de Paúl y U. de A.- Jesús Nazareno
29	Z3_API_15	13.9	Plaza Minorista –San Benito, El Chagualo
30	Z3_API_16	2.2	Centro de Formación Los Pomos - Fundación Profomento de Las Vocaciones- Bomboná No.2
31	Z3_API_17	35.3	Centro Administrativo La Alpujarra

No.	CÓDIGO	ÁREA (Ha)	EQUIPAMIENTOS - LOCALIZACIÓN (Parte de barrio o sector)
32	Z3_API_19	14.5	Unidad Deportiva de La Fraternidad, ITM – Sucre, El Pinal
33	Z3_API_20	12.7	Batallón de Infantería No. 4 Girardot, Centro Los Pomos- Bomboná No.2
34	Z3_API_21	27.8	Cerro La Asomadera
35	Z3_API_70	17.1	Batallón Girardot
36	Z4_API_41	20.6	Universidad Adventista - La Castellana
37	Z4_API_43	14.6	Institución Educativa Nuestra Señora del Perpetuo Socorro- Belencito
38	Z4_API_44	9.2	Parque Biblioteca San Javier– Campo Alegre
39	Z4_API_45	20.3	Universidad Pontificia Bolivariana
40	Z4_API_46	51.6	Unidad Deportiva Atanasio Girardot, Colegio Marco Fidel Suárez, Colegio San Ignacio
41	Z4_API_47	11.3	Cuarta Brigada, Colegio Calasanz
42	Z4_API_63	3.8	Piedra Lisa- Antonio Nariño
43	Z5_API_23	5.5	Country Club- Asomadera No.2
44	Z5_API_24	3.2	Telemedellín - Villa Carlota
45	Z5_API_25	14.9	INEM y Politécnico Jaime Isaza Cadavid- Patio Bonito
46	Z5_API_27	1.6	Clínica las Vegas- Patio Bonito
47	Z5_API_28	17.7	Universidad Eafit - La Aguacatala
48	Z5_API_29	4.8	Museo El Castillo -El Castillo
49	Z5_API_30	25.6	Club Campestre- El Castillo
50	Z5_API_69	7.6	Parque Lineal Bosques de La Frontera- El Diamante No.2
51	Z6_API_18	12.0	Unidad Deportiva de Belén- Rosales
52	Z6_API_31	20.1	Cementerio Campos de Paz- El Rodeo
53	Z6_API_32	55.5	Club El Rodeo -El Rodeo
54	Z6_API_33	15.9	Terminal de Transporte Sur- Parque Juan Pablo II
55	Z6_API_34	9.5	Zoológico Santa Fe– Santa Fe
56	Z6_API_35	29.9	Cerro Nutibara
57	Z6_API_36	14.2	Parque Biblioteca Belén- La Gloria
58	Z6_API_38	8.7	Lote adyacente a la Universidad de Medellín- Las Violetas
59	Z6_API_39	11.7	Universidad de Medellín -Las Violetas
60	Z6_API_67	9.6	Clínica Las Américas- Diego Echavarría
61	Z6_API_68	11.2	Unidad Deportiva de Belén- Trinidad
62	SC_API_64	86.7	Loma Hermosa- La Loma

No.	CÓDIGO	ÁREA (Ha)	EQUIPAMIENTOS - LOCALIZACIÓN (Parte de barrio o sector)
	TOTAL	1.317,2	

Los siguientes polígonos API están designados como áreas de interés recreativo y paisajístico desde la conformación de la Red de Conectividad Ecológica Estructurante definida en el presente acuerdo.

En los planes maestros se deberán definir las áreas de cesión pública requeridas para consolidar el sistema público y colectivo, como son: las vías peatonales y vehiculares con todos sus componentes, debidamente construidas, dotadas de mobiliario urbano, zonas verdes y arborización y entregadas jurídica y físicamente al distrito; espacios públicos como zonas verdes recreacionales, plazas o plazoletas, ecoparques y similares debidamente dotados construidas, dotadas de mobiliario urbano, zonas verdes y arborización y entregadas jurídica y físicamente al Distrito. Las redes de servicios públicos que sean requeridas, debidamente construidas y entregadas físicamente al Distrito.

En los casos de APIs del Distrito, la generación de los espacios públicos requeridos para su buen funcionamiento se incorporará al inventario del espacio público del Distrito, de acuerdo con su destinación específica.

Tabla. Polígonos API designados como áreas de interés recreativo y paisajístico.

No.	CÓDIGO	ÁREA (Ha)	EQUIPAMIENTOS / ESPACIO PÚBLICO
1	Z1_API_1	1.7	Finca La Mesa
2	Z1_API_3	6.6	Finca Montecarlo
3	Z1_API_7	16.0	Jardín Botánico
4	Z3_API_12	7.4	Parque Biblioteca La Ladera
5	Z3_API_10	57.3	Lote de la Universidad de Antioquia- Villa Hermosa
6	Z4_API_41	20.6	Lote El Castillo – Universidad Adventista
7	Z4_API_63	3,8	Piedra Lisa
8	Z5_API_24	3.2	Telemedellín
9	Z5_API_30	25.6	Club Campestre
10	Z5_API_69	7.6	Parque Lineal Bosques de La Frontera
11	Z5_API_29	4.8	Museo El Castillo
12	Z6_API_38	8.7	Lote adyacente a la Universidad de Medellín
13	Z6_API_34	9,5	Zoológico Santa Fe
14	Z6_API_32	55.5	Club El Rodeo
15	SC_API_64	86.7	Loma Hermosa

Parágrafo 1. Las actuaciones urbanísticas en estos polígonos estarán condicionados a la adopción del respectivo Plan Maestro.

Parágrafo 2. Las Áreas para la Preservación de la Infraestructura, podrán tener áreas de actividad en sus tres categorías —zonas de baja, media y alta mixtura.

Cualquier tipo de intervención en aquellos polígonos API que cuenten con áreas de actividad en su interior, deberán tener en cuenta lo establecido en el artículo 351 sobre aprovechamientos para Áreas para la Preservación de Infraestructuras y elementos del Sistema Público y Colectivo –API–.

Parágrafo 3. Las Áreas Protegidas con asignación de tratamiento API, designadas y reguladas con el fin de alcanzar los objetivos específicos de conservación, responden a la necesidad de proveer y conservar corredores estratégicos de biodiversidad que permitan el acceso a servicios ecosistémicos necesarios para el territorio.

En este sentido, el Parque Natural Regional Metropolitano Cerro El volador, el Área de Recreación Parque Ecológico Cerro Nutibara y el Área de Recreación Urbana Cerro La Asomadera se constituyen como polígonos API con enfoque ambiental, las cuales están declaradas como áreas protegidas al interior del suelo urbano del Distrito.

Parágrafo 4. El ajuste o formulación de los Planes Maestros asociados a los API declarados Áreas Protegidas del Distrito, deberán acoger lo dispuesto en sus respectivos Planes de Manejo.

Artículo 308. Predios inscritos dentro de dos o más polígonos de tratamiento. Los predios que, por su área y localización dentro de la estructura del Plan de Ordenamiento Territorial, ya sea por la clasificación del suelo u otro factor determinado, presenten partes de su extensión en dos o más polígonos cuya normativa o condiciones para su desarrollo sean diferentes, deberán respetar los objetivos y políticas fundamentales de desarrollo definidos en el presente acuerdo y los criterios de manejo para cada área donde se encuentre parte del predio.

TÍTULO 2. USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA.

CAPÍTULO 1. DEFINICIONES Y CATEGORÍAS GENERALES.

Artículo 309. Políticas sobre uso del suelo urbano y de expansión. La asignación de usos del suelo promueve el logro de los objetivos establecidos en el marco estratégico del sistema de ordenamiento territorial a partir de las siguientes políticas:

1. Contribuir a la consolidación de la ciudad compacta con crecimiento hacia adentro, a partir de la sana, responsable y cuidadosa mezcla de áreas de actividad, tipologías y actividades en el marco de las políticas de movilidad sostenible y de las oportunidades del subsistema de centralidades.
2. Fomentar la consolidación de Medellín como Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación; una ciudad competitiva, equitativa y sostenible. Para ello incorpora los determinantes ambientales, la gestión del riesgo, el espacio público y los hechos metropolitanos, como determinantes del ordenamiento.
3. Propiciar la convivencia entre las diferentes actividades y usos establecidos en el territorio, así como la adecuada localización de las nuevas actividades en función de las calidades ambientales y urbanísticas de las diferentes áreas de actividad en armonía con el modelo de ocupación y las estrategias de desarrollo económico del Distrito.
4. Impulsar a la consolidación del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación, la resiliencia climática, el crecimiento económico, la sostenibilidad financiera del territorio, el cuidado y bienestar de sus habitantes y la cultura de la legalidad, mediante la localización estratégica de las actividades, la incorporación de premisas del Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-, la promoción de la multifuncionalidad, la protección del uso residencial, la sostenibilidad del patrimonio, la mitigación de los impactos derivados de las actividades económicas y productivas, y el reconocimiento de las nuevas formas de habitar, de conformidad con la vocación y la capacidad de soporte del territorio.

Artículo 310. Definición de usos del suelo urbano y de expansión. La norma general de los usos del suelo urbano y de expansión corresponden a la distribución espacial y la interrelación de las actividades desarrolladas por agentes públicos y privados que permiten establecer las características de animación de la ciudad, reconocer sus vocaciones económicas y promover la utilización del suelo en armonía con el modelo de ocupación y el marco estratégico del Plan.

Estas normas generales buscan fomentar relaciones socioeconómicas más eficientes, a partir de la interrelación entre las actividades, mitigando los impactos generados, atendiendo las características del territorio.

La normativa de usos del suelo se estructura desde el punto de vista operativo, a partir de la identificación de las Áreas de Actividad, que comprende 1) las zonas donde se aplican los niveles de mixtura del Sistema de Ocupación (Baja, Media y Alta Mixtura); 2) las áreas de Actividad Dotacional y del Sistema Vial y sobre estas, se definen las 3) Áreas con Vocación (Zonas de Tratamiento Especial -ZTE-, cuidado ambiental, patrimoniales del ámbito nacional -PEMP-N y de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-).

Parágrafo. Para las Áreas de Actividad del sistema de ocupación se establece el régimen de interrelación de usos del suelo, mediante el cual se determinan las actividades permitidas, condicionadas y prohibidas; asimismo, se establece la intensidad de usos, mediante la cual, se regula la proporción entre el uso residencial y los demás usos que pueden desarrollarse en un mismo inmueble, de acuerdo con lo establecido en la norma de aprovechamientos urbanísticos.

Con el fin de orientar la planeación, ejecución, seguimiento y control de las actividades en el territorio; se dispone del Protocolo Ambiental y Urbanístico -PAU- como un mecanismo administrativo de gestión de los usos del suelo.

Artículo 311. Clasificación de los usos del suelo urbano y de expansión. Los usos del suelo delimitados en el mapa 27 Áreas de Actividad Urbana, protocolizado con el presente acuerdo, se clasifican en niveles de reglamentación que comprenden áreas de actividad, áreas con vocación, tipologías de uso y actividades específicas, así:

1. Las áreas de actividad: son delimitaciones del suelo en función del reconocimiento de la intensidad de mezcla de usos, para las cuáles se establece el régimen de usos a partir de la estructura urbana definida por el modelo de ocupación del Plan, propendiendo por la gradualidad en los niveles de mixtura, la dinamización de la economía, el cuidado de los barrios a partir de la protección y recuperación del uso residencial y la capacidad de soporte que otorgan las áreas dotacionales del sistema público y colectivo de la ciudad.

Corresponden a las áreas dotacionales y las áreas de mixtura. La primera agrupa los subsistemas públicos sobre los cuales se estructura y opera la ciudad y soportan la segunda categoría que comprende el sistema de ocupación donde podrán asentarse las actividades de conformidad con su intensidad baja, media o alta, así:

1.1. Áreas de actividad de baja mixtura de predominancia residencial.

1.2. Áreas de actividad de media mixtura de soporte barrial.

1.3. Áreas de actividad de alta mixtura de predominancia económica.

1.4. Áreas de actividad de alta mixtura en transformación.

1.5. Áreas de actividad dotacional.

1.6. Áreas de actividad dotacional del sistema vial.

2. Las áreas con vocación: son delimitaciones específicas del suelo que operan como una capa superpuesta a las áreas de actividad, y que, sin modificarlas, presentan dinámicas particulares que requieren una norma diferencial, derivadas de situaciones ambientales, funcionales o normativas vigentes.

Estas delimitaciones permiten condicionar y/o promover la localización y el funcionamiento de actividades específicas, con el fin de potenciar la concentración funcional de actividades asociadas a la vocación de Ciencia, Tecnología e innovación del Distrito, asegurar la protección y conservación de bienes de interés cultural de ámbito nacional, promover proyectos relacionados con el desarrollo orientado al transporte y fomentar el cuidado de la población.

Las áreas con vocación son las siguientes:

2.1. Áreas con vocación: Zonas de Tratamiento Especial -ZTE-.

2.2. Áreas con vocación del cuidado ambiental.

2.3. Áreas con vocación patrimonial del ámbito nacional -PEMP-N

2.4. Áreas con vocación del Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-.

3. Tipologías de uso: al interior de las áreas de actividad se definen las tipologías de uso del suelo que se clasifican según las características particulares de su operación y naturaleza funcional. Comprende los usos, residencial, comercial, servicios, industrial, equipamiento y espacio público.

4. Actividades específicas: las tipologías de uso se componen de actividades específicas que pueden desarrollarse al interior de un inmueble. Estas comparten la misma naturaleza funcional, pero se diferencian por su tamaño e impacto, a partir del cual se establece su régimen de interrelación, que define si su localización es permitida, condicionada o prohibida en el área de actividad.

Artículo 312. Áreas de Actividad de Baja Mixtura de Predominancia Residencial. Están configuradas por las áreas del suelo urbano y de expansión donde el uso predominante es la vivienda, entendida como el espacio en donde habitan de forma permanente las personas y que no está totalmente destinado a otros fines, permitiendo la mezcla con actividades económicas de escala local y uso cotidiano a las cuales el ciudadano accede

en función de la proximidad de su residencia. La presencia de estas actividades indica que el tejido urbano es especialmente apto para ser habitado, dispone de equipamientos y cuenta con una oferta de bienes y servicios de bajo impacto que favorece la vitalidad de los barrios y la interacción en la calle.

En consecuencia, en estas áreas se permitirá la localización de otros usos en locales independientes en primer piso y anexos a la vivienda que sean compatibles con el uso residencial predominante, de manera que no generen afectaciones a la habitabilidad, la convivencia, ni a la calidad ambiental del entorno.

La intensidad de las nuevas actividades económicas que podrán localizarse deberá ser baja, con el fin de evitar impactos asociados a congestión vehicular, demanda de estacionamientos, emisiones de ruido, contaminantes al aire, olores ofensivos o riesgo tecnológico que afecten la convivencia.

Artículo 313. Áreas de Actividad de Media Mixtura de Soporte Barrial.

Están configuradas por las áreas y corredores del suelo urbano y de expansión donde se presenta una mezcla homogénea entre el uso residencial y las actividades económicas de escala barrial. Cumplen una función de soporte dentro de la estructura urbana, fortaleciendo la economía local y favoreciendo una transición gradual entre las áreas de actividad de alta mixtura y las áreas de actividad de baja mixtura de predominancia residencial.

El uso residencial localizado al interior de las áreas de media mixtura de soporte barrial, favorece la animación urbana de las áreas de alta mixtura mediante la apropiación cotidiana de su oferta de actividades económicas. A su vez, la concentración de actividades económicas de escala barrial fortalece la prestación de bienes y servicios de proximidad para atender las necesidades cotidianas de la población que reside en las áreas de actividad baja mixtura.

Según la capacidad para la prestación de servicios y generación de flujos de personas e intercambios de bienes, las áreas de actividad de media mixtura de soporte barrial se delimitan en el numeral 9.7.1 del Documento Técnico de Soporte del presente acuerdo, principalmente con referencia a: ejes urbanos a lo largo de vías troncales de transporte público de mediana capacidad; ejes urbanos a lo largo de vías colectoras; ejes urbanos a lo largo de vías arterias con sección vial parcial; zonas de transición entre las áreas de actividad de alta mixtura y las zonas predominantemente residenciales con áreas de actividad de baja intensidad de mixtura; corredores consolidados asociados al sistema de transporte integrado de mediana capacidad; sectores con

aglomeraciones existentes de actividades económicas de mediana intensidad y centralidades urbanas de carácter mixto o económico.

En las áreas de actividad de media mixtura de soporte barrial, se podrán desarrollar corredores de usos diferentes a la vivienda en los primeros pisos, orientados a consolidar una oferta diversificada de actividades económicas articuladas con el sistema de movilidad y el transporte público, sin generar afectaciones incompatibles con la habitabilidad, la convivencia y la calidad ambiental del entorno inmediato. Igualmente, se permitirá una oferta regulada de servicios de hospedaje, la cual deberá localizarse de manera articulada con las áreas con vocación que cuentan con mayor capacidad para soportar dicha actividad y potenciar su aporte al crecimiento económico.

En consecuencia, en estas áreas se permitirá la localización de actividades económicas caracterizadas por un nivel de impacto intermedio, determinado a partir de la periodicidad, el flujo y volumen de la demanda que generan. Estas actividades deberán incorporar las medidas necesarias para mitigar los impactos derivados de su operación, y cumplir con las condiciones generales y específicas establecidas en el régimen de interrelación de usos, garantizando su compatibilidad con el entorno inmediato.

Artículo 314. Áreas de Actividad de Alta Mixtura de Predominancia Económica. Están configuradas por las áreas y corredores del suelo urbano y de expansión donde se presenta una alta diversidad de actividades económicas destinadas a la atención de necesidades colectivas, incorporando el uso residencial en un porcentaje mínimo de la edificabilidad total. En estos sectores se consolidan los principales escenarios de intercambio de bienes y servicios, y se concentran importantes centros de empleo.

La concentración de actividades económicas de escala zonal, distrital y metropolitana en las áreas de actividad de alta mixtura de predominancia económica favorecen la conformación de economías de aglomeración, aprovechando las condiciones de accesibilidad, capacidad de soporte e infraestructura instalada para la implantación de actividades de mayor escala y formato.

Según su capacidad para la prestación de servicios y la generación de flujos de personas e intercambios de bienes, las áreas de actividad de alta mixtura de predominancia económica se delimitan en el numeral 9.7.1 del Documento Técnico de Soporte del presente acuerdo, principalmente con referencia a: ejes urbanos a lo largo de vías arterias con sección vial completa; ejes urbanos asociados a troncales de transporte público donde se concentran actividades económicas de alta intensidad; corredores consolidados asociados a ejes

estructurantes históricos y corredores proyectados vinculados al sistema integrado de transporte de mediana y alta capacidad; centralidad metropolitana de carácter económico y corredores con aglomeraciones comerciales y de servicios de escala zonal, distrital y/o metropolitana, al interior de las centralidades urbanas de carácter mixto o económico.

Las áreas de alta mixtura de predominancia económica fortalecen la dinámica turística del Distrito, concentrando la mayor oferta de servicios de hospedaje, en consideración a su alta intensidad de actividades económicas y su capacidad de soporte.

En consecuencia, en estas áreas se permitirá la localización de actividades económicas caracterizadas por un nivel de impacto alto, determinado a partir de la frecuencia, el flujo y el volumen de la demanda que generan, así como por sus posibles efectos en términos de emisión de ruido, contaminantes atmosféricos, olores ofensivos y eventual riesgo tecnológico. Estas actividades deberán incorporar las medidas necesarias para mitigar los impactos derivados de su operación, y cumplir con las condiciones generales y específicas establecidas en el régimen de interrelación de usos, garantizando su compatibilidad con el entorno inmediato.

Artículo 315. Áreas de Actividad de Alta Mixtura en Transformación. Están configuradas por las áreas del suelo urbano que presentan condiciones para desarrollar procesos integrales de transformación urbana, orientados a consolidar una estructura territorial capaz de soportar la alta intensidad de mixtura entre el uso residencial y las actividades económicas. Estas áreas presentan oportunidades para reorganizar su estructura física y funcional, promover una alta diversidad de usos y aprovechar de manera intensiva la infraestructura instalada, mediante la generación de nuevos espacios públicos, equipamientos y sistemas de movilidad que garanticen la adecuada capacidad de soporte.

Las condiciones espaciales y funcionales que resultan de su transformación favorecerán la localización de actividades de gran formato, actividades intensivas en conocimiento y actividades de gran impacto, cuya implantación requieren de condiciones especiales de diseño, localización y manejo para garantizar su convivencia con los nuevos desarrollos residenciales.

Las áreas de alta mixtura en transformación fortalecen la dinámica turística del distrito, permitiendo concentrar la mayor oferta de servicios de hospedaje, en consideración a su alta intensidad de actividades económicas y su capacidad de soporte.

Por la capacidad de soportar los procesos de transformación urbana y actividades económicas de gran formato, las áreas de actividad de alta mixtura en transformación se delimitan en los polígonos con tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo.

En consecuencia, en estas áreas se permitirá la localización de actividades económicas caracterizadas por un nivel de impacto muy alto, determinado a partir de la frecuencia, el flujo y el volumen de la demanda que generan, así como por sus posibles efectos en términos de emisión de ruido, contaminantes atmosféricos, olores ofensivos y eventual riesgo tecnológico. Estas actividades deberán incorporar las medidas necesarias para mitigar los impactos derivados de su operación, y cumplir con las condiciones generales y específicas establecidas en el régimen de interrelación de usos, garantizando la habitabilidad, funcionalidad y calidad ambiental del entorno.

Artículo 316. Áreas de Actividad Dotacional. Las áreas de actividad dotacional son delimitaciones de suelo urbano que, bajo un mismo uso, concentran los espacios y edificaciones que soportan la provisión de bienes y servicios de uso colectivo, garantizan la accesibilidad de la población y contribuyen al funcionamiento integral del territorio. Las áreas de actividad dotacional están conformadas por las siguientes capas:

1. Espacios públicos existentes.
2. Equipamientos colectivos.

Parágrafo. Las áreas de actividad dotacional son reguladas de conformidad con los criterios de manejo establecidos en el Capítulo 1 “Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro” y en el Capítulo 2 “Subsistema de Equipamientos Colectivos”, según corresponda a la capa a la que pertenezca.

Artículo 317. Áreas de Actividad Dotacional del Sistema Vial. Las áreas de actividad dotacional del sistema vial son una delimitación de suelo urbano y de expansión que integra los componentes de la sección vial, con excepción del antejardín. Comprende la infraestructura destinada a la movilidad motorizada y no motorizada que permite el desarrollo de las actividades diarias en condiciones de equidad para la población. Estas áreas conservan el concepto integral y equilibrado del espacio público como elemento articulador de las relaciones funcionales en el territorio.

Parágrafo. Las áreas de actividad dotacional del sistema vial son reguladas por medio de los criterios de manejo del Subsistema de Movilidad.

Artículo 318. Áreas con Vocación. Con base en las condiciones particulares que caracterizan los territorios estratégicos del suelo urbano y de expansión, se definen los siguientes tipos de áreas con vocación:

1. Zonas de Tratamiento Especial -ZTE-. De conformidad con lo establecido en el artículo 23 de la Ley 2286 de 2023, por medio de la cual se dictan disposiciones para el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, se definen las Zonas de Tratamiento Especial -ZTE-, como las áreas delimitadas en el Distrito de Medellín donde se localizarán las actividades productivas de alto valor agregado basadas en la ciencia, la tecnología y la innovación. Estas áreas se delimitan para cualificar y cuantificar la localización de dichas actividades, y orientar su desarrollo en coherencia con el modelo de ocupación del Plan de Ordenamiento Territorial.

El enfoque principal de estas áreas consiste en promover la dinamización económica del Distrito mediante la generación de empleo y la convivencia cualificada con el uso residencial; aprovechando la dinámica económica existente, la proximidad entre la academia y las empresas, y las condiciones de conectividad digital, con el ánimo de favorecer la difusión del conocimiento, la transferencia tecnológica, la consolidación de clústeres especializados y el incremento de la productividad.

Las zonas de tratamiento especial -ZTE- desarrollarán los siguientes propósitos:

1.1. Permitirán bajo condiciones específicas la instalación de nuevas actividades económicas asociadas a la Ciencia, la Tecnología y la Innovación, como estrategia territorial para la consolidación del ecosistema CTel en el Distrito.

1.2. Permitirán bajo condiciones específicas la instalación de nuevas actividades económicas complementarias y de apoyo orientadas a fortalecer el entorno de soporte y la dinamización sectorial del ecosistema de Ciencia, Tecnología e Innovación.

Las Zonas de Tratamiento Especial -ZTE- se concretan en el régimen de interrelación de usos a través de la regulación de las actividades económicas según su nivel de impacto y su contribución al ecosistema de Ciencia, Tecnología e Innovación. En este sentido, el régimen establece las condiciones bajo las cuales se permite, condiciona o prohíbe la localización de las actividades, priorizando aquellas asociadas a la generación, transferencia y aplicación del conocimiento, así como las actividades complementarias que fortalecen su entorno funcional.

De igual forma, incorpora condiciones específicas de implantación orientadas a fortalecer la compatibilidad con el uso residencial, corresponder a las condiciones ambientales del Distrito y a la consolidación de entornos urbanos que favorezcan la interacción entre actores. En el marco de la consolidación de Medellín como Distrito Especial de ciencia, tecnología e innovación, los servicios de hospedaje fortalecen las dinámicas de intercambio, innovación y desarrollo económico que contribuyen a la vocación del distrito.

2. Áreas con vocación de cuidado ambiental. El enfoque principal de las áreas con vocación de Cuidado es proteger la salud, el bienestar y la permanencia de las personas que habitan el sector, mediante la regulación de la localización de nuevas actividades económicas que afectan la convivencia del sector inmediato con base en evidencia técnica. Las áreas con vocación de Cuidado ambiental corresponden a los sectores del suelo urbano y de expansión, previamente definidos como Zona Acústicamente Saturada -ZAS-, Zona Urbana de Aire Protegido -ZUAP- de Fuentes Fijas declarada en la Resolución Metropolitana 2712 de 2019, modificada por la Resolución Metropolitana 3770 de 2019 y la Resolución Metropolitana 1966 de 2022 y la Zona Urbana de Aire Protegido -ZUAP- de Fuentes Móviles declarada en la Resolución 2231 de 2018.

Estas áreas se identifican como territorios prioritarios para la gestión de impactos asociados al ruido ambiental y a la contaminación atmosférica, en los cuales se busca regular la localización de actividades de carácter industrial, comercial y de servicios asociadas a fuentes fijas que inciden sobre la salud de la población residente, con el fin de evitar su exposición inmediata.

Las áreas con vocación de cuidado ambiental desarrollarán los siguientes propósitos:

2.1. Condicionar y/o restringir la instalación de nuevas actividades económicas identificadas como fuentes fijas al interior de las ZUAP de Fuentes Fijas y de Fuentes Móviles para disminuir los contaminantes criterio y Gases de Efecto Invernadero -GEI-, como medida de mitigación basada en gobernanza de acuerdo con la ZUAP de Fuentes Fijas, ZUAP de Fuentes Móviles y el Plan Integral de Gestión de la Calidad del Aire -PIGECA-.

2.2. Condicionar y/o restringir la instalación de nuevas actividades económicas identificadas como ruidosas en zonas acústicamente saturadas -ZAS-, y áreas críticas en sectores A y B de la normatividad de ruido, para mitigar la contaminación acústica, como medida basada en gobernanza de acuerdo con

el plan de acción del ruido, la zonificación acústica y la Resolución Nacional 0627 de 2006, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Las áreas con vocación de Cuidado ambiental se concretan en el régimen de interrelación de usos mediante la regulación de la localización de actividades económicas según su nivel de impacto ambiental, particularmente en relación con la generación de ruido y la emisión de contaminantes atmosféricos. En este sentido, el régimen establece las condiciones bajo las cuales se permite, condiciona o prohíbe la implantación de nuevas actividades, priorizando la protección de la salud, el bienestar y la permanencia de la población residente. De igual forma, incorpora condiciones específicas orientadas a la mitigación de impactos, la reducción de la exposición a fuentes contaminantes

4. Áreas con Vocación de las Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-. Corresponden a sectores del suelo urbano y de expansión delimitados en áreas articuladas con los sistemas de transporte público masivo y con nodos estratégicos de movilidad, dispuestas para la concentración estratégica de vivienda, actividades económicas, servicios y equipamientos, reconocidos por su potencial para consolidar y desarrollar las disposiciones del Desarrollo Orientado al Transporte incorporadas en el presente acuerdo. La delimitación comprende zonas con Vocación de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT que no se traslapan con otras áreas con vocación definidas en la presente acuerdo.

El enfoque principal de estas áreas consiste en fomentar el desarrollo de proyectos que fortalezcan la mezcla de usos y la compacidad urbana, aprovechando las condiciones de accesibilidad multimodal, conectividad peatonal, calidad del espacio público y proximidad a servicios, con el propósito de optimizar los tiempos de desplazamiento y consolidar entornos urbanos funcionalmente integrados al sistema de movilidad estructurante.

Las Áreas con Vocación de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-, por su integración con el sistema de transporte público masivo, constituyen áreas con mayor capacidad para soportar los flujos asociados a la actividad turística del distrito.

Se concretan en el régimen de interrelación de usos mediante la regulación de la localización de actividades económicas según su relación con la accesibilidad y la integración al sistema de movilidad. En este sentido, el régimen establece las condiciones bajo las cuales se permite, condiciona o prohíbe la implantación de actividades, priorizando aquellas que favorecen la mezcla de usos y la proximidad a comercio y servicios, con el fin de consolidar

entornos urbanos compactos y funcionalmente articulados al sistema de transporte.

4. Áreas con Vocación Patrimonial del Ámbito Nacional —PEMP-N. Las áreas con vocación patrimonial del ámbito nacional -PEMP-N, corresponden a sectores del suelo urbano delimitados a partir de los Planes Especiales de Manejo y Protección -PEMP- adoptados para los Bienes de Interés Cultural -BIC- de ámbito nacional, y su zona de influencia, los cuales fueron aprobados con anterioridad a la entrada en vigencia del presente acuerdo. El enfoque principal de estas áreas es reconocer el régimen especial de usos aplicable a dichos inmuebles determinado por el acto administrativo de adopción correspondiente.

Las áreas con vocación patrimoniales de ámbito nacional -PEMP-N desarrollarán los siguientes propósitos:

4.1. Reconocer el régimen de usos adoptado por la Resolución 0166 del 13 de junio de 2022 para el Aeropuerto Enrique Olaya Herrera.

4.2. Reconocer el régimen de usos adoptado por las Resoluciones 1590 del 6 de junio de 2014 y 2953 del 22 de agosto de 2018 para el Cementerio de San Pedro.

4.3. Reconocer el régimen de usos adoptado por la Resolución 2635 del 28 de agosto de 2013 para el Hospital San Vicente de Paul.

Las áreas con vocación patrimonial del ámbito nacional -PEMP-N- se concretan mediante la aplicación del régimen específico adoptado en el instrumento correspondiente a cada Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP-. En este sentido, las actividades permitidas, condicionadas o prohibidas serán las establecidas en los respectivos actos administrativos. En los casos en que el PEMP remita a la normativa general del Plan de Ordenamiento Territorial o no contemple una regulación específica, se aplicará el régimen de usos definido en el artículo 326 para el área de actividad asignada en el mapa 27, aplicable a los sectores por fuera de las Áreas con Vocación.

Artículo 319. Proporción de usos del suelo con base en los aprovechamientos asignados para cada Área de Actividad. La intensidad de usos regula la distribución de la edificabilidad mínima y máxima que podrá destinarse al uso residencial y a los demás usos del suelo en un mismo inmueble.

En el capítulo de aprovechamientos y obligaciones se establecen las normas sobre la intensidad de los usos del suelo mediante la asignación de los índices de construcción para el uso residencial y los otros usos, así como los criterios generales para la localización de otros usos según el área de actividad, sin perjuicio de posibilidad de aplicar las reglas de convertibilidad establecidas, de acuerdo a la relación de cada área de actividad con las áreas con vocación y las centralidades urbanas.

CAPÍTULO 2. RÉGIMEN DE INTERRELACIONES ENTRE ÁREAS Y CATEGORÍAS DE USOS.

Artículo 320. Uso Residencial. Corresponde al conjunto de áreas, inmuebles e infraestructuras destinadas a vivienda, exclusivamente para ser habitada y servir como alojamiento permanente; estos se podrán desarrollar en cualquier parte del área urbana y de expansión, con excepción de las zonas de alto riesgo no mitigable y las zonas con condiciones de riesgo, hasta tanto los estudios de detalle sean realizados. Para la aplicación del régimen de interrelación de usos en el suelo urbano, el uso residencial será clasificado según las tipologías de vivienda descritas en el subsistema habitacional, de la siguiente manera:

1. Uso residencial Individual:

1.1. Apartamento

1.2. Casa

2. Uso residencial Colectivo:

2.1. Vivienda Colectiva

2.2. Inquilinato

Parágrafo 1. El nivel de impacto del uso residencial no depende exclusivamente de la forma física de la vivienda, sino de la densidad habitacional, modalidad de funcionamiento y demanda de soporte urbano. En consecuencia, los proyectos de vivienda colectiva señalados en el numeral 2.1 del presente artículo, serán consideradas de mediano impacto para efectos de la aplicación del régimen de interrelación de usos.

Parágrafo 2. Los inquilinatos son una tipología del uso residencial destinada a brindar soluciones habitacionales de carácter transitorio, la cual, se encuentra regulada en las normas complementarias vigentes o que las que se expidan para tales efectos, así como las que las adicionen, modifiquen o sustituyan, y cuya política pública se encuentra adoptada en el Acuerdo Municipal 19 de 2016, o en la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Artículo 321. Uso Comercial. Corresponde al conjunto de actividades económicas orientadas al intercambio de bienes al por mayor o al detal; éste se podrá establecer en las distintas áreas de actividad dependiendo de sus características, tamaño y los impactos ambientales y urbanísticos que se generan de acuerdo con la intensidad de su operación.

Las actividades comerciales se clasifican con base en el área necesaria para el desarrollo de su operación, según sus características generales y el impacto que ocasionan, tomando en cuenta aspectos tales como el tipo de distribución, la índole y la frecuencia de la demanda, y el impacto urbanístico que pueden generar o el riesgo que presentan para la población por razón de los productos que se expenden.

Se clasifican de la siguiente manera:

1. Comercio básico: corresponde a las actividades comerciales de escala local, orientadas al intercambio minorista de bienes de consumo cotidiano y frecuente, destinadas principalmente a la población residente en el entorno inmediato. Su operación se caracteriza por una baja intensidad, una reducida área requerida y mínimos impactos ambientales y urbanísticos, con una relación directa y próxima a la vivienda.

2. Comercio complementario: corresponde a las actividades comerciales de escala barrial, que satisfacen necesidades periódicas de consumo de los habitantes de uno o varios barrios contiguos. Su operación presenta una intensidad media, mayor diversidad de bienes y una demanda menos frecuente que la del comercio local. Puede generar impactos urbanísticos moderados asociados a flujos peatonales y de transporte local, por lo que su localización requiere condiciones adecuadas de accesibilidad.

3. Comercio especializado: corresponde a las actividades comerciales especializadas de escala zonal, tanto minoristas como mayoristas, que atienden la demanda de múltiples barrios dentro de una zona urbana. Se caracteriza por una mayor área operativa, una intensidad alta y una demanda especializada u ocasional, lo que implica impactos urbanísticos más significativos asociados a la movilidad vehicular, la logística y la concentración de usuarios. Su localización requiere alta accesibilidad vehicular y articulación con sistemas de transporte masivo.

4. Comercio de alta cobertura: corresponde a las actividades comerciales de alto nivel de especialización y complejidad de escala distrital, orientadas al intercambio de bienes que atienden a la totalidad del Distrito y a su región de influencia metropolitana. Su operación se asocia a grandes superficies,

elevados flujos de personas y mercancías, y mayores impactos urbanísticos y ambientales, por lo que requiere localización en nodos de máxima accesibilidad metropolitana y regional.

Parágrafo. La relación detallada de actividades, su clasificación por nivel de impacto y su correspondencia con cada tipología de uso se presenta en el anexo 4, denominado “Agrupación Actividades Urbanas”, el cual hace parte integral del presente acuerdo.

Artículo 322. Uso de Servicios. Corresponde al conjunto de actividades y servicios orientados al apoyo de la producción y al intercambio de bienes que satisfacen necesidades cotidianas básicas de la población.

El uso de servicios se desarrolla a distintas escalas territoriales y presenta niveles variables de intensidad e impacto, por lo que su localización, funcionamiento y condiciones de operación se regulan bajo los criterios de manejo definidos en función de los determinantes ambientales aplicables.

Se clasifican de la siguiente manera:

1. Servicios de hospedaje: comprende las actividades orientadas a la prestación del servicio de alojamiento no permanente de personas, por un período inferior a 30 días, con o sin alimentación y servicios complementarios. Esta tipología agrupa la infraestructura destinada a la prestación del servicio, en virtud de un contrato de hospedaje y/o contratos que desarrollan esta finalidad. Se clasifica en Hoteles, apartahoteles, hostales, centros vacacionales, refugios, albergues, vivienda turística, campamentos, glampings y similares, de conformidad con las disposiciones de la Ley 300 de 1996, sus demás normas reglamentarias, y las que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

2. Servicios de entretenimiento: servicios de entretenimiento: Comprende las actividades de servicios orientadas al esparcimiento, la recreación y el encuentro social de la población. Esta tipología agrupa la infraestructura destinada a espectáculos públicos, eventos culturales o deportivos, convenciones y banquetes; establecimientos destinados al entretenimiento con o sin consumo de alimentos y bebidas; y espacios destinados a la producción y exhibición de contenidos audiovisuales, entre otros.

3. Servicios personales y profesionales: comprende las actividades de servicios orientadas a la atención de necesidades personales de la población y al apoyo administrativo, técnico o profesional a personas o empresas, que no implican transformación material de bienes. Esta tipología agrupa la infraestructura destinada a consultorios, oficinas, bodegas, así como edificios

de uso exclusivo y centros empresariales destinados a la prestación de servicios administrativos y tecnológicos, entre otros.

4. Servicios asociados al vehículo y transporte: comprende las actividades de servicios destinadas al soporte operativo del tránsito, circulación, estacionamiento, mantenimiento y reparación, limpieza, y abastecimiento de vehículos y sistemas de transporte, así como aquellas orientadas al apoyo logístico y complementario de la actividad transportadora, entre otros.

Parágrafo. La relación detallada de actividades, su clasificación por nivel de impacto y su correspondencia con cada tipología de uso se presenta en el anexo 4, denominado “Agrupación Actividades Urbanas”, el cual hace parte integral del presente acuerdo.

Artículo 323. Uso Industrial. Corresponde al conjunto de actividades económicas orientadas a la transformación física, química o mecánica de materias primas, materiales y sustancias en bienes, mediante procesos productivos definidos, manuales, mecanizados o automatizados.

Para efectos de su regulación urbana, localización y manejo, el uso industrial se clasifica en función de la naturaleza del proceso productivo, la escala de operación y los requerimientos funcionales y espaciales, en las siguientes tipologías:

1. Industria alimentaria y de bebidas: comprende las actividades industriales en las que se lleva a cabo la transformación sustancial de materias primas o insumos para la producción de bienes destinados al consumo humano o animal. Incluye la elaboración, conservación, preparación, transformación y envasado de productos alimenticios; la producción de bebidas alcohólicas y no alcohólicas; y la fabricación de productos derivados del tabaco.

No comprende actividades primarias sin transformación industrial, ni actividades de almacenamiento, distribución o comercialización.

2. Industria de bienes de consumo livianos: comprende las actividades industriales en las que se lleva a cabo la transformación sustancial de materias primas o insumos para la producción de bienes de consumo final no alimentarios, mediante procesos predominantemente mecánicos.

No comprende la fabricación de maquinaria, equipos eléctricos o electrónicos, ni procesos de transformación fisicoquímica sustancial.

3. Industria metalmecánica y de equipos: comprende las actividades industriales en las que se lleva a cabo la transformación sustancial de materias primas o insumos metálicos, eléctricos, electrónicos o mecánicos para la producción de bienes intermedios o de capital.

No comprende actividades de mantenimiento, reparación simple, ni comercialización de equipos.

4. Industria de transformación química y de materiales: comprende las actividades industriales en las que se lleva a cabo la transformación sustancial de materias primas minerales, petroquímicas o sintéticas mediante procesos fisicoquímicos o térmicos para la producción de sustancias, compuestos o materiales industriales.

No comprende actividades extractivas sin transformación industrial ni actividades de almacenamiento o comercialización.

Parágrafo 1. El uso industrial se desarrolla a distintas escalas territoriales y presenta niveles variables de intensidad e impacto, por lo que su localización, funcionamiento y condiciones de operación se regulan bajo los criterios de manejo definidos en función de los determinantes ambientales aplicables.

Parágrafo 2. La relación detallada de actividades, su clasificación por nivel de impacto y su correspondencia con cada tipología de uso se presenta en el anexo 4, denominado “Agrupación Actividades Urbanas”, el cual hace parte integral del presente acuerdo.

Artículo 324. Uso Equipamiento Colectivo. Corresponde a la fracción de las áreas de actividad dotacional que coinciden con las espacios y construcciones de uso público o privado, que conforman el subsistema de equipamientos colectivos, según las definiciones Capítulo 2, del Título 6 del Componente General.

Esta infraestructura está destinada a satisfacer las necesidades básicas, tanto las que permiten la prestación de servicios colectivos a los habitantes, como las que soportan el funcionamiento y operación del Distrito en su conjunto y sostienen el desarrollo de actividades multisectoriales.

Parágrafo 1. En el evento en que el equipamiento colectivo localizado en un área de actividad dotacional desaparezca, el predio conservará el área de actividad dotacional, pudiendo ser reemplazado por otro tipo de equipamiento colectivo, de conformidad con los criterios de manejo establecidos en el Capítulo 2, del Título 7 del Componente General. Esta condición es aplicable

a todos los predios destinados a un equipamiento colectivo al interior de un polígono de Área de Preservación de la Infraestructura -API-, con excepción de los que poseen posibilidad de Pago en Especie por ser Áreas de Interés Recreativo y Paisajístico.

Parágrafo 2. Los establecimientos que alberguen servicios destinados a satisfacer las necesidades básicas de la población que se ubiquen en edificaciones que tenga otros usos diferentes al dotacional, se entenderán como servicios asociados al uso dotacional y no como un equipamiento al que deba asignarse esta tipología de uso. Cada actividad en particular se registrará por la normativa aplicable al mismo.

Artículo 325. Uso Espacio Público. Corresponde a la fracción de las áreas de actividad dotacional que coinciden el conjunto de áreas, inmuebles e infraestructuras destinadas al uso, disfrute y circulación colectiva, que forman parte del espacio público existente del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y el Subsistema de Movilidad, en el Capítulo 2 y 5 del Título 6 del Componente General.

Hacen parte de esta tipología:

1. Las fracciones de las áreas de actividad dotacional que coinciden con las áreas e inmuebles destinadas al espacio público existente, conformado por los bienes destinados a la recreación, al esparcimiento, al ocio y al encuentro ciudadano, adscritos al uso colectivo representados en el mapa 14, denominado “Espacio Público existente” protocolizado con el presente acuerdo.
2. El conjunto de áreas e infraestructuras destinadas al tránsito público, vehicular o peatonal, que componen la infraestructura vial del distrito y que comprende los componentes de la sección vial -con excepción del antejardín, que materializan el carácter articulador del espacio público en la dimensión funcional del territorio y se presentan en el mapa 27, denominado “Áreas de Actividad Urbana” protocolizado con el presente acuerdo.

Las áreas correspondientes a la infraestructura vial existente se identifican en dicho mapa, como Áreas de Actividad Dotacional del Sistema Vial.

Parágrafo. Los elementos del espacio público existente o del sistema de movilidad al interior del área de actividad, podrán cambiar su destinación sin perder su naturaleza de bien uso público, de conformidad con las disposiciones del presente acuerdo y de los instrumentos de planificación complementaria.

En el evento de que dejen de servir al uso general de la población y puedan ser sustituidos o compensados, podrán desafectarse en los términos del artículo 6 de la Ley 9 de 1989, o de la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Artículo 326. Régimen de interrelación de usos. El régimen de interrelación de usos regula la localización de las actividades urbanas en cada área de actividad y define las condiciones para su implantación, considerando tanto las características operativas de cada actividad como el enfoque y propósito del área de actividad donde se pretendan localizar.

Las siguientes tablas contienen el régimen de interrelación aplicable a las actividades económicas según la tipología de uso que las agrupa, en relación con el área de actividad en la que se pretenda localizar, dependiendo del tamaño y el nivel de impacto propio de la actividad.

La clasificación de las actividades corresponderá a la agrupación definida en el anexo 4, denominado “Agrupación Actividades Urbanas”, donde se identifican según la tipología de uso y nivel de impacto. A partir de dicha agrupación, las tablas determinan si una actividad es permitida (P), condicionada (C) o prohibida (PH), en la casilla correspondiente, según el área de actividad, el área con vocación y el tamaño o área construida destinada.

Las actividades condicionadas en el régimen de interrelación de usos identificadas con la letra “C” y un número consecutivo, deberán cumplir la condición o el grupo de condiciones señaladas en la tabla condiciones específicas de las actividades económicas.

Tabla. Tipologías de usos permitidos, condicionados o prohibidos, para el área de actividad de baja mixtura con predominancia residencial.

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	BAJA MIXTURA DE PREDOMINANCIA RESIDENCIAL			
		Por fuera de las áreas con vocación	Al Interior de las áreas con vocación		
			ZTE	DOT	CUIDADO AMBIENTAL
RESIDENCIAL					
Residencial Individual	-	P	P	P	P
Residencial Colectiva	-	PH	PH	PH	PH
COMERCIAL					
Comercio básico de bajo impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-400	PH	PH	PH	PH

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	BAJA MIXTURA DE PREDOMINANCIA RESIDENCIAL			
		Por fuera de las áreas con vocación	Al Interior de las áreas con vocación		
			ZTE	DOT	CUIDADO AMBIENTAL
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH
Comercio básico de mediano impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH
	101-400	PH	PH	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH
Comercio complementario de bajo impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-400	PH	C8	C8	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH
Comercio complementario de mediano impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH
	101-400	PH	PH	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH
Comercio complementario de alto impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH
	101-400	PH	PH	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH
Comercio especializado de bajo impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-400	PH	PH	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH
Comercio especializado de mediano impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH
	101-400	PH	PH	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH
Comercio especializado de alto impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH
	101-400	PH	PH	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH
Comercio especializado de muy alto impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH
	101-400	PH	PH	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH
Comercio de alta cobertura de alto impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH
	101-400	PH	PH	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH
Comercio de alta cobertura de muy alto impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH
	101-400	PH	PH	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH
SERVICIOS					
Servicios de	100 o menos	P	P	P	P

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	BAJA MIXTURA DE PREDOMINANCIA RESIDENCIAL			
		Por fuera de las áreas con vocación	Al Interior de las áreas con vocación		
			ZTE	DOT	CUIDADO AMBIENTAL
entretenimiento de bajo impacto	101-400	PH	PH	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH
Servicios de entretenimiento de mediano impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH
	101-400	PH	PH	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH
Servicios de entretenimiento de muy alto impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH
	101-400	PH	PH	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH
Servicios de hospedaje de mediano impacto	600 o menos	PH	PH	PH	PH
	601-1800	PH	PH	PH	PH
	1800 en adelante	PH	PH	PH	PH
Servicios de hospedaje de alto impacto	600 o menos	PH	PH	PH	PH
	601-1800	PH	PH	PH	PH
	1800 en adelante	PH	PH	PH	PH
Servicios asociados al vehículo y transporte de mediano impacto	400 o menos	PH	PH	PH	PH
	401-800	PH	PH	PH	PH
	801 en adelante	PH	PH	PH	PH
Servicios asociados al vehículo y transporte de alto impacto	400 o menos	C29	PH	C29	PH
	401-800	PH	PH	PH	PH
	801 en adelante	PH	PH	PH	PH
Servicios asociados al vehículo y transporte de muy alto impacto	400 o menos	PH	PH	PH	PH
	401-800	PH	PH	PH	PH
	801 en adelante	PH	PH	PH	PH
Servicios personales y profesionales de bajo impacto	200 o menos	P	P	P	P
	201-400	PH	PH	PH	PH
	401-800	PH	PH	PH	PH
	801 en adelante	PH	PH	PH	PH
Servicios personales y profesionales de mediano impacto	200 o menos	PH	C8	PH	PH
	201-400	PH	PH	PH	PH
	401-800	PH	PH	PH	PH
	801 en adelante	PH	PH	PH	PH
Servicios personales y	200 o menos	PH	PH	PH	PH

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	BAJA MIXTURA DE PREDOMINANCIA RESIDENCIAL			
		Por fuera de las áreas con vocación	Al Interior de las áreas con vocación		
			ZTE	DOT	CUIDADO AMBIENTAL
profesionales de alto impacto	201-400	PH	PH	PH	PH
	401-800	PH	PH	PH	PH
	801 en adelante	PH	PH	PH	PH
	200 o menos	PH	PH	PH	PH
Servicios personales y profesionales de muy alto impacto	201-400	PH	PH	PH	PH
	401-800	PH	PH	PH	PH
	801 en adelante	PH	PH	PH	PH
	200 o menos	PH	PH	PH	PH
INDUSTRIAL					
Industria alimentaria y de bebidas de bajo impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-300	PH	PH	PH	PH
	301-1000	PH	PH	PH	PH
	1000 en adelante	PH	PH	PH	PH
Industria alimentaria y de bebidas de mediano impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH
	101-300	PH	PH	PH	PH
	301-1000	PH	PH	PH	PH
	1000 en adelante	PH	PH	PH	PH
Industria alimentaria y de bebidas de alto impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH
	101-300	PH	PH	PH	PH
	301-1000	PH	PH	PH	PH
	1000 en adelante	PH	PH	PH	PH
Industria alimentaria y de bebidas de muy alto impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH
	101-300	PH	PH	PH	PH
	301-1000	PH	PH	PH	PH
	1000 en adelante	PH	PH	PH	PH
Industria de bienes de consumo livianos de mediano impacto	100 o menos	PH	C8	C12	PH
	101-300	PH	PH	PH	PH
	301-1000	PH	PH	PH	PH
	1000 en adelante	PH	PH	PH	PH
Industria de bienes de consumo livianos de alto	100 o menos	PH	PH	PH	PH
	101-300	PH	PH	PH	PH

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	BAJA MIXTURA DE PREDOMINANCIA RESIDENCIAL			
		Por fuera de las áreas con vocación	Al Interior de las áreas con vocación		
			ZTE	DOT	CUIDADO AMBIENTAL
impacto	301-1000	PH	PH	PH	PH
	1000 en adelante	PH	PH	PH	PH
Industria de transformación química y de materiales de mediano impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH
	101-300	PH	PH	PH	PH
	301-1000	PH	PH	PH	PH
	1000 en adelante	PH	PH	PH	PH
Industria de transformación química y de materiales de alto impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH
	101-300	PH	PH	PH	PH
	301-1000	PH	PH	PH	PH
	1000 en adelante	PH	PH	PH	PH
Industria de transformación química y de materiales de muy alto impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH
	101-300	PH	PH	PH	PH
	301-1000	PH	PH	PH	PH
	1000 en adelante	PH	PH	PH	PH
Industria metalmecánica y de equipos de alto impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH
	101-300	PH	PH	PH	PH
	301-1000	PH	PH	PH	PH
	1000 en adelante	PH	PH	PH	PH
Industria metalmecánica y de equipos de muy alto impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH
	101-300	PH	PH	PH	PH
	301-1000	PH	PH	PH	PH
	1000 en adelante	PH	PH	PH	PH
EQUIPAMIENTOS					
EBS – Equipamientos básicos sociales de bajo impacto	-	C20 C6 C9	C20 C6 C9	C20 C6 C9	C20 C6 C9
EBS – Equipamientos básicos sociales de mediano impacto	-	C16 C31 C6 C9	C16 C31 C6 C9	C16 C31 C6 C9	C16 C31 C6 C9
EBS – Equipamientos básicos sociales de alto	-	PH	PH	PH	PH

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	BAJA MIXTURA DE PREDOMINANCIA RESIDENCIAL			
		Por fuera de las áreas con vocación	Al Interior de las áreas con vocación		
			ZTE	DOT	CUIDADO AMBIENTAL
impacto					
EBS – Equipamientos básicos sociales de muy alto impacto	-	PH	PH	PH	PH
EBC – Equipamientos básicos comunitarios de bajo impacto	-	C20 C9	C20 C9	C20 C9	C20 C9
EBC – Equipamientos básicos comunitarios de mediano impacto	-	C2 C9	C2 C9	C2 C9	C2 C9
EBC – Equipamientos básicos comunitarios de alto impacto	-	PH	PH	PH	PH
ESC – Equipamientos de seguridad y convivencia de mediano impacto	-	PH	PH	PH	PH
ESC – Equipamientos de seguridad y convivencia de alto impacto	-	PH	PH	PH	PH
ESC – Equipamientos de seguridad y convivencia de muy alto impacto	-	PH	PH	PH	PH
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamie ntos de almacenamiento y distribución de combustibles - CB alto impacto	-	PH	PH	PH	PH
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamie ntos de almacenamiento y distribución del sector primario y del comercio popular - PP de muy alto impacto	-	PH	PH	PH	PH
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamie ntos para el transporte -TT de alto impacto	-	PH	PH	PH	PH
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamie ntos para el transporte -TT de muy alto impacto	-	C4	C4	C4	C4
EII – Equipamientos de	-	PH	PH	PH	PH

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	BAJA MIXTURA DE PREDOMINANCIA RESIDENCIAL			
		Por fuera de las áreas con vocación	Al Interior de las áreas con vocación		
			ZTE	DOT	CUIDADO AMBIENTAL
infraestructuras/Equipamientos para la prestación de los servicios públicos -SP de mediano impacto					
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamientos para la prestación de los servicios públicos -SP de alto impacto	-	C3	C3	C3	C3
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamientos para la prestación de los servicios públicos -SP de muy alto impacto	-	PH	PH	PH	PH
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamientos sanitarios-SN de alto impacto	-	PH	PH	PH	PH
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamientos sanitarios-SN de muy alto impacto	-	PH	PH	PH	PH
EIN – Equipamientos institucionales de mediano impacto	-	PH	PH	PH	PH

Tabla. Tipologías de usos permitidos, condicionados o prohibidos, para el área de actividad de media mixtura de soporte barrial.

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	MEDIA MIXTURA DE SOPORTE BARRIAL			
		Por fuera de las áreas con vocación	Al Interior de las áreas con vocación		
			ZTE	DOT	CUIDADO AMBIENTAL
RESIDENCIAL					
Residencial Individual	-	P	P	P	P
Residencial Colectiva	-	PH	C6	C6	C6
COMERCIAL					
Comercio básico de bajo impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-400	P	P	P	P
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH
Comercio básico de	100 o menos	P	P	P	P

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	MEDIA MIXTURA DE SOPORTE BARRIAL			
		Por fuera de las áreas con vocación	Al Interior de las áreas con vocación		
			ZTE	DOT	CUIDADO AMBIENTAL
mediano impacto	101-400	PH	PH	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH
Comercio complementario de bajo impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-400	P	P	P	P
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH
Comercio complementario de mediano impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-400	P	P	P	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH
Comercio complementario de alto impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH
	101-400	PH	PH	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH
Comercio especializado de bajo impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-400	P	P	P	P
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH
Comercio especializado de mediano impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-400	P	P	P	P
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH
Comercio especializado de alto impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH
	101-400	PH	PH	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH
Comercio especializado de muy alto impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH
	101-400	PH	PH	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH
Comercio de alta cobertura de alto impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH
	101-400	PH	PH	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH
Comercio de alta cobertura de muy alto impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH
	101-400	PH	PH	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH
SERVICIOS					
Servicios de entretenimiento de bajo impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-400	P	P	P	P
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH
Servicios de	100 o menos	C9	C9	C9	C9

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	MEDIA MIXTURA DE SOPORTE BARRIAL			
		Por fuera de las áreas con vocación	Al Interior de las áreas con vocación		
			ZTE	DOT	CUIDADO AMBIENTAL
entretenimiento de mediano impacto	101-400	PH	PH	C9	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH
Servicios de entretenimiento de muy alto impacto	100 o menos	C14	C14	C14	C14
	101-400	PH	C14	C14	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH
Servicios de hospedaje de mediano impacto	600 o menos	P	P	P	P
	601-1800	C19	P	P	PH
	1800 en adelante	PH	PH	PH	PH
Servicios de hospedaje de alto impacto	600 o menos	PH	C11	C11	C11
	601-1800	PH	PH	PH	PH
	1800 en adelante	PH	PH	PH	PH
Servicios asociados al vehículo y transporte de mediano impacto	400 o menos	P	PH	P	PH
	401-800	PH	PH	PH	PH
	801 en adelante	PH	PH	PH	PH
Servicios asociados al vehículo y transporte de alto impacto	400 o menos	C9 C13 C6	PH	C9 C13 C6	PH
	401-800	C9 C13 C6	PH	C9 C13 C6	PH
	801 en adelante	PH	PH	PH	PH
Servicios asociados al vehículo y transporte de muy alto impacto	400 o menos	PH	PH	PH	PH
	401-800	PH	PH	PH	PH
	801 en adelante	PH	PH	PH	PH
Servicios personales y profesionales de bajo impacto	200 o menos	P	P	P	P
	201-400	P	P	P	P
	401-800	PH	C1 C8	C1	PH
	801 en adelante	PH	PH	PH	PH
Servicios personales y profesionales de mediano impacto	200 o menos	P	P	P	P
	201-400	PH	C8	P	PH
	401-800	PH	PH	PH	PH
	801 en adelante	PH	PH	PH	PH
Servicios personales y profesionales de alto impacto	200 o menos	PH	PH	PH	PH
	201-400	PH	PH	PH	PH
	401-800	PH	PH	PH	PH
	801 en adelante	PH	PH	PH	PH

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	MEDIA MIXTURA DE SOPORTE BARRIAL			
		Por fuera de las áreas con vocación	Al Interior de las áreas con vocación		
			ZTE	DOT	CUIDADO AMBIENTAL
Servicios personales y profesionales de muy alto impacto	200 o menos	PH	PH	PH	PH
	201-400	PH	PH	PH	PH
	401-800	PH	PH	PH	PH
	801 en adelante	PH	PH	PH	PH
INDUSTRIAL					
Industria alimentaria y de bebidas de bajo impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-300	P	P	P	P
	301-1000	PH	PH	PH	PH
	1000 en adelante	PH	PH	PH	PH
Industria alimentaria y de bebidas de mediano impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-300	PH	PH	PH	PH
	301-1000	PH	PH	PH	PH
	1000 en adelante	PH	PH	PH	PH
Industria alimentaria y de bebidas de alto impacto	100 o menos	PH	C1 C8	PH	PH
	101-300	PH	PH	PH	PH
	301-1000	PH	PH	PH	PH
	1000 en adelante	PH	PH	PH	PH
Industria alimentaria y de bebidas de muy alto impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH
	101-300	PH	PH	PH	PH
	301-1000	PH	PH	PH	PH
	1000 en adelante	PH	PH	PH	PH
Industria de bienes de consumo livianos de mediano impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-300	P	P	P	P
	301-1000	PH	C8	C12	PH
	1000 en adelante	PH	PH	PH	PH
Industria de bienes de consumo livianos de alto impacto	100 o menos	PH	C1 C8	C1 C8	PH
	101-300	PH	PH	PH	PH
	301-1000	PH	PH	PH	PH
	1000 en adelante	PH	PH	PH	PH
Industria de transformación química y de materiales de mediano impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-300	P	P	P	P
	301-1000	PH	PH	PH	PH
	1000 en adelante	PH	PH	PH	PH
Industria de transformación	100 o menos	PH	C1 C8	C1 C8	PH

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	MEDIA MIXTURA DE SOPORTE BARRIAL			
		Por fuera de las áreas con vocación	Al Interior de las áreas con vocación		
			ZTE	DOT	CUIDADO AMBIENTAL
química y de materiales de alto impacto	101-300	PH	PH	PH	PH
	301-1000	PH	PH	PH	PH
	1000 en adelante	PH	PH	PH	PH
Industria de transformación química y de materiales de muy alto impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH
	101-300	PH	PH	PH	PH
	301-1000	PH	PH	PH	PH
	1000 en adelante	PH	PH	PH	PH
Industria metalmeccánica y de equipos de alto impacto	100 o menos	PH	C8	C8	PH
	101-300	PH	PH	PH	PH
	301-1000	PH	PH	PH	PH
	1000 en adelante	PH	PH	PH	PH
Industria metalmeccánica y de equipos de muy alto impacto	100 o menos	PH	PH	PH	PH
	101-300	PH	PH	PH	PH
	301-1000	PH	PH	PH	PH
	1000 en adelante	PH	PH	PH	PH
EQUIPAMIENTOS					
EBS – Equipamientos básicos sociales de bajo impacto	-	C20 C6 C9	C20 C6 C9	C20 C6 C9	C20 C6 C9
EBS – Equipamientos básicos sociales de mediano impacto	-	C6 C9	C6 C9	C6 C9	C6 C9
EBS – Equipamientos básicos sociales de alto impacto	-	PH	PH	PH	PH
EBS – Equipamientos básicos sociales de muy alto impacto	-	PH	PH	PH	PH
EBC – Equipamientos básicos comunitarios de bajo impacto	-	C9	C9	C9	C9
EBC – Equipamientos básicos comunitarios de mediano impacto	-	C6 C9	C6 C9	C6 C9	C2 C6 C9
EBC – Equipamientos básicos comunitarios de alto impacto	-	PH	PH	PH	PH
ESC – Equipamientos de seguridad y convivencia de	-	C30	P	P	C30

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	MEDIA MIXTURA DE SOPORTE BARRIAL			
		Por fuera de las áreas con vocación	Al Interior de las áreas con vocación		
			ZTE	DOT	CUIDADO AMBIENTAL
mediano impacto					
ESC – Equipamientos de seguridad y convivencia de alto impacto	-	PH	PH	PH	PH
ESC – Equipamientos de seguridad y convivencia de muy alto impacto	-	PH	PH	PH	PH
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamientos de almacenamiento y distribución de combustibles - CB alto impacto	-	PH	PH	PH	PH
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamientos de almacenamiento y distribución del sector primario y del comercio popular - PP de muy alto impacto	-	C1 C30	C1 C30	C1 C30	PH
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamientos para el transporte -TT de alto impacto	-	PH	PH	PH	PH
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamientos para el transporte -TT de muy alto impacto	-	C4 C5	C4 C5	C4 C5	C4
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamientos para la prestación de los servicios públicos -SP de mediano impacto	-	P	P	P	P
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamientos para la prestación de los servicios públicos -SP de alto impacto	-	C3 C18 C9	C3 C18 C9	C3 C18 C9	PH
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamientos para la prestación de los servicios públicos -SP de muy alto impacto	-	PH	PH	PH	PH
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamientos sanitarios-SN de alto	-	PH	PH	PH	PH

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	MEDIA MIXTURA DE SOPORTE BARRIAL			
		Por fuera de las áreas con vocación	Al Interior de las áreas con vocación		
			ZTE	DOT	CUIDADO AMBIENTAL
impacto					
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamientos sanitarios-SN de muy alto impacto	-	PH	PH	PH	PH
EIN – Equipamientos institucionales de mediano impacto	-	C20	C20	C20	C20

Tabla. Tipologías de usos permitidos, condicionados o prohibidos, para el área de actividad de alta mixtura con predominancia económica.

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	ALTA MIXTURA DE PREDOMINANCIA ECONÓMICA			
		Por fuera de las áreas con vocación	Al Interior de las áreas con vocación		
			ZTE	DOT	CUIDADO AMBIENTAL
RESIDENCIAL					
Residencial Individual	-	P	P	P	P
Residencial Colectiva	-	C6	C6	C6	C6
COMERCIAL					
Comercio básico de bajo impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-400	P	P	P	P
	401 en adelante	C6	C6	C6	C6
Comercio básico de mediano impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-400	P	P	P	P
	401 en adelante	C6	C6	C6	C6
Comercio complementario de bajo impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-400	P	P	P	P
	401 en adelante	C6	C6	C6	C6
Comercio complementario de mediano impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-400	P	P	P	P
	401 en adelante	C6	C6	C6	C6
Comercio complementario de alto impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-400	P	P	P	P
	401 en adelante	C6	C6	C6	C6
Comercio especializado de	100 o menos	P	P	P	P

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	ALTA MIXTURA DE PREDOMINANCIA ECONÓMICA			
		Por fuera de las áreas con vocación	Al Interior de las áreas con vocación		
			ZTE	DOT	CUIDADO AMBIENTAL
bajo impacto	101-400	P	P	P	P
	401 en adelante	C6	C6	C6	C6
Comercio especializado de mediano impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-400	P	P	P	P
	401 en adelante	C6	C6	C6	PH
Comercio especializado de alto impacto	100 o menos	C9	C9	C9	PH
	101-400	C9	C9	C9	PH
	401 en adelante	C9 C6	C9 C6	C9 C6	PH
Comercio especializado de muy alto impacto	100 o menos	C9 C25	C9 C25	C9 C25	C9 C25
	101-400	PH	PH	PH	PH
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH
Comercio de alta cobertura de alto impacto	100 o menos	C9	C9	C9	C9
	101-400	C9	C9	C9	PH
	401 en adelante	C9 C6	C9 C6	C9 C6	PH
Comercio de alta cobertura de muy alto impacto	100 o menos	C9	C9	C9	C9
	101-400	C9	C9	C9	C9
	401 en adelante	PH	PH	PH	PH
SERVICIOS					
Servicios de entretenimiento de bajo impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-400	P	P	P	P
	401 en adelante	C6	C6	C6	C6
Servicios de entretenimiento de mediano impacto	100 o menos	C9	C9	C9	C9
	101-400	C9	C9	C9	C9
	401 en adelante	C9 C6	C9 C6	C9 C6	C9 C6
Servicios de entretenimiento de muy alto impacto	100 o menos	C9 C27 C28	C9 C10 C28	C9 C10 C28	C23 C9 C10 C28
	101-400	C9 C10 C28	C9 C10 C28	C9 C10 C28	C23 C9 C10 C28
	401 en adelante	C9 C10 C6	C9 C10 C6	C9 C10 C6	PH
Servicios de hospedaje de mediano impacto	600 o menos	P	P	P	P
	601-1800	P	P	P	P
	1800 en adelante	C6	C6	C6	C6

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	ALTA MIXTURA DE PREDOMINANCIA ECONÓMICA			
		Por fuera de las áreas con vocación	Al Interior de las áreas con vocación		
			ZTE	DOT	CUIDADO AMBIENTAL
Servicios de hospedaje de alto impacto	600 o menos	C22	C22	C22	C22
	601-1800	C22	C22	C22	C22
	1800 en adelante	C22 C6	C22 C6	C22 C6	C22 C6
Servicios asociados al vehículo y transporte de mediano impacto	400 o menos	P	P	P	P
	401-800	P	P	P	P
	801 en adelante	C6	PH	C6	PH
Servicios asociados al vehículo y transporte de alto impacto	400 o menos	C9 C6 C24	C9 C6 C24	C9 C6 C24	C9 C6 C24
	401-800	C9 C6 C24	C9 C6 C24	C9 C6 C24	C9 C15 C6 C24
	801 en adelante	C9 C6 C24	C9 C15 C6 C24	C9 C6 C24	C9 C15 C6 C24
Servicios asociados al vehículo y transporte de muy alto impacto	400 o menos	C21 C9	PH	C21 C9	PH
	401-800	C21 C9	PH	C21 C9	PH
	801 en adelante	C9 C21 C6	PH	PH	PH
Servicios personales y profesionales de bajo impacto	200 o menos	P	P	P	P
	201-400	P	P	P	P
	401-800	P	P	P	P
	801 en adelante	C6	C6	C6	C6
Servicios personales y profesionales de mediano impacto	200 o menos	P	P	P	P
	201-400	P	P	P	P
	401-800	P	P	P	P
	801 en adelante	C6	C6	C6	C6
Servicios personales y profesionales de alto impacto	200 o menos	C9	C9	C9	C9
	201-400	C9	C9	C9	C9
	401-800	C9	C9	C9	C9
	801 en adelante	C6	C6	C6	C6
Servicios personales y profesionales de muy alto impacto	200 o menos	C26 C9	C9	PH	PH
	201-400	C26 C9	PH	PH	PH
	401-800	PH	PH	PH	PH
	801 en adelante	PH	PH	PH	PH
INDUSTRIAL					
Industria alimentaria y de	100 o menos	P	P	P	P

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	ALTA MIXTURA DE PREDOMINANCIA ECONÓMICA			
		Por fuera de las áreas con vocación	Al Interior de las áreas con vocación		
			ZTE	DOT	CUIDADO AMBIENTAL
bebidas de bajo impacto	101-300	P	P	P	P
	301-1000	P	P	P	P
	1000 en adelante	P	P	P	P
Industria alimentaria y de bebidas de mediano impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-300	P	P	P	P
	301-1000	P	P	P	P
	1000 en adelante	P	P	P	P
Industria alimentaria y de bebidas de alto impacto	100 o menos	C9	C9	C9	C9
	101-300	C9	C9	C9	PH
	301-1000	C9	C9	C9	PH
	1000 en adelante	PH	C1 C8	PH	PH
Industria alimentaria y de bebidas de muy alto impacto	100 o menos	C1	C1	C1	C1
	101-300	C1	C1	C1	PH
	301-1000	C1	C1	C1	PH
	1000 en adelante	PH	PH	PH	PH
Industria de bienes de consumo livianos de mediano impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-300	P	P	P	P
	301-1000	P	P	P	P
	1000 en adelante	PH	C8	PH	PH
Industria de bienes de consumo livianos de alto impacto	100 o menos	C9	C9	C9	C9
	101-300	C9	C9	C9	C9
	301-1000	PH	C1 C8	C1 C8	PH
	1000 en adelante	PH	PH	PH	PH
Industria de transformación química y de materiales de mediano impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-300	P	P	P	P
	301-1000	P	P	P	P
	1000 en adelante	P	P	P	P
Industria de transformación	100 o menos	C1	C8 C9	C8 C9	PH

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	ALTA MIXTURA DE PREDOMINANCIA ECONÓMICA			
		Por fuera de las áreas con vocación	Al Interior de las áreas con vocación		
			ZTE	DOT	CUIDADO AMBIENTAL
química y de materiales de alto impacto	101-300	C1	C8 C9	C8 C9	PH
	301-1000	PH	PH	C1 C8	PH
	1000 en adelante	PH	PH	C1 C8	PH
Industria de transformación química y de materiales de muy alto impacto	100 o menos	C26 C9	C8 C9	C8 C9	PH
	101-300	PH	PH	C8 C9	PH
	301-1000	PH	PH	C1 C8	PH
	1000 en adelante	PH	PH	PH	PH
Industria metalmecánica y de equipos de alto impacto	100 o menos	C9	C9	C9	C9
	101-300	C9	C1	C9	C1
	301-1000	PH	C1 C8	C1 C8	PH
	1000 en adelante	PH	C1 C8	C1 C8	PH
Industria metalmecánica y de equipos de muy alto impacto	100 o menos	C1	C1 C8	C1 C8	C1
	101-300	C1	C1	C1	C1
	301-1000	PH	PH	PH	PH
	1000 en adelante	PH	PH	PH	PH
EQUIPAMIENTOS					
EBS – Equipamientos básicos sociales de bajo impacto	-	C6 C9	C6 C9	C6 C9	C6 C9
EBS – Equipamientos básicos sociales de mediano impacto	-	C6 C9	C6 C9	C6 C9	C6 C9
EBS – Equipamientos básicos sociales de alto impacto	-	C6 C9	C6 C9	C6 C9	C6 C9
EBS – Equipamientos básicos sociales de muy alto impacto	-	PH	PH	PH	PH
EBC – Equipamientos básicos comunitarios de bajo impacto	-	C9	C9	C9	C9
EBC – Equipamientos básicos comunitarios de mediano impacto	-	C6 C9	C6 C9	C6 C9	C6 C9

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	ALTA MIXTURA DE PREDOMINANCIA ECONÓMICA			
		Por fuera de las áreas con vocación	Al Interior de las áreas con vocación		
			ZTE	DOT	CUIDADO AMBIENTAL
EBC – Equipamientos básicos comunitarios de alto impacto	-	C9	C9	C9	C9
ESC – Equipamientos de seguridad y convivencia de mediano impacto	-	P	P	P	P
ESC – Equipamientos de seguridad y convivencia de alto impacto	-	P	P	P	P
ESC – Equipamientos de seguridad y convivencia de muy alto impacto	-	C21	C21	C21	C21
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamientos de almacenamiento y distribución de combustibles - CB alto impacto	-	C9 C6	C9 C6	C9 C6	C9 C6
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamientos de almacenamiento y distribución del sector primario y del comercio popular - PP de muy alto impacto	-	C26	C26	C26	C26
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamientos para el transporte -TT de alto impacto	-	C9	C9	C9	C9
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamientos para el transporte -TT de muy alto impacto	-	C1 C17	C1 C17	C1 C17	C1 C17
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamientos para la prestación de los servicios públicos -SP de mediano impacto	-	P	P	P	P
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamientos para la prestación de los servicios públicos -SP de alto impacto	-	C9	C9	C9	PH
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamientos	-	C1 C30	C1 C30	C1 C30	PH

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	ALTA MIXTURA DE PREDOMINANCIA ECONÓMICA			
		Por fuera de las áreas con vocación	Al Interior de las áreas con vocación		
			ZTE	DOT	CUIDADO AMBIENTAL
os para la prestación de los servicios públicos -SP de muy alto impacto					
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamientos sanitarios-SN de alto impacto	-	C9	C9	C9	C9
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamientos sanitarios-SN de muy alto impacto	-	C9 C25	C9 C25	C9 C25	PH
EIN – Equipamientos institucionales de mediano impacto	-	P	P	P	P

Tabla. Tipologías de usos permitidos, condicionados o prohibidos, para el área de actividad de alta mixtura en transformación.

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	ALTA MIXTURA EN TRANSFORMACIÓN			
		Por fuera de las áreas con vocación	Al Interior de las áreas con vocación		
			ZTE	DOT	CUIDADO AMBIENTAL
RESIDENCIAL					
Residencial Individual	-	P	P	P	P
Residencial Colectiva	-	C6	C6	C6	C6
COMERCIAL					
Comercio básico de bajo impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-400	P	P	P	P
	401 en adelante	C6	C6	C6	C6
Comercio básico de mediano impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-400	P	P	P	P
	401 en adelante	C6	C6	C6	C6
Comercio complementario de bajo impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-400	P	P	P	P
	401 en adelante	C6	C6	C6	C6
Comercio complementario de mediano impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-400	P	P	P	P

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	ALTA MIXTURA EN TRANSFORMACIÓN			
		Por fuera de las áreas con vocación	Al Interior de las áreas con vocación		
			ZTE	DOT	CUIDADO AMBIENTAL
	401 en adelante	C6	C6	C6	C6
Comercio complementario de alto impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-400	P	P	P	P
	401 en adelante	C6	C6	C6	C6
Comercio especializado de bajo impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-400	P	P	P	P
	401 en adelante	C6	C6	C6	C6
Comercio especializado de mediano impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-400	P	P	P	P
	401 en adelante	C6	C6	C6	P
Comercio especializado de alto impacto	100 o menos	C9	C9	C9	C9
	101-400	C9	C9	C9	C9
	401 en adelante	C9 C6	C9 C6	C9 C6	C9 C6
Comercio especializado de muy alto impacto	100 o menos	C9	C9	C9	C9
	101-400	C9	C9	C9	C9
	401 en adelante	C9 C6	C9 C6	C9 C6	C9 C6
Comercio de alta cobertura de alto impacto	100 o menos	C9	C9	C9	C9
	101-400	C9	C9	C9	C9
	401 en adelante	C9 C6	C9 C6	C9 C6	C9
Comercio de alta cobertura de muy alto impacto	100 o menos	C9	C9	C9	C9
	101-400	C9	C9	C9	C9
	401 en adelante	C9 C6	C9 C6	C9 C6	C9 C6
SERVICIOS					
Servicios de entretenimiento de bajo impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-400	P	P	P	P
	401 en adelante	C6	C6	C6	C6
Servicios de entretenimiento de mediano impacto	100 o menos	C9	C9	C9	C9
	101-400	C9	C9	C9	C9
	401 en adelante	C9 C6	C9 C6	C9 C6	C9 C6
Servicios de entretenimiento de muy alto impacto	100 o menos	C9 C10 C28	C9 C10 C28	C9 C10 C28	C23 C9 C10 C28
	101-400	C9 C10 C28	C9 C10 C28	C9 C10 C28	C23 C9 C10 C28
	401 en adelante	C9 C10 C6 C28	C9 C10 C6 C28	C9 C10 C6 C28	PH

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	ALTA MIXTURA EN TRANSFORMACIÓN			
		Por fuera de las áreas con vocación	Al Interior de las áreas con vocación		
			ZTE	DOT	CUIDADO AMBIENTAL
Servicios de hospedaje de mediano impacto	600 o menos	P	P	P	P
	601-1800	P	P	P	P
	1800 en adelante	C6	C6	C6	C6
Servicios de hospedaje de alto impacto	600 o menos	C22	C22	C22	C22
	601-1800	C22	C22	C22	C22
	1800 en adelante	C22 C6	C22 C6	C22 C6	C22 C6
Servicios asociados al vehículo y transporte de mediano impacto	400 o menos	P	P	P	P
	401-800	P	P	P	P
	801 en adelante	C6	C6	C6	C6
Servicios asociados al vehículo y transporte de alto impacto	400 o menos	C9 C6 C24	C9 C6 C24	C9 C6 C24	C7 C9 C6 C24
	401-800	C9 C6 C24	C9 C6 C24	C9 C6 C24	C7 C9 C6 C24
	801 en adelante	C9 C6 C24	C9 C6 C24	C9 C6 C24	C7 C9 C6 C24
Servicios asociados al vehículo y transporte de muy alto impacto	400 o menos	C9	C9	C9	C7 C9 C6
	401-800	C9	C9	C9	C7 C9 C6
	801 en adelante	C9 C6	C9 C6	C9 C6	C7 C9 C6
Servicios personales y profesionales de bajo impacto	200 o menos	P	P	P	P
	201-400	P	P	P	P
	401-800	P	P	P	P
	801 en adelante	C6	C6	C6	C6
Servicios personales y profesionales de mediano impacto	200 o menos	P	P	P	P
	201-400	P	P	P	P
	401-800	P	P	P	P
	801 en adelante	C6	C6	C6	C6
Servicios personales y profesionales de alto impacto	200 o menos	C9	C9	C9	C9
	201-400	C9	C9	C9	C9
	401-800	C9	C9	C9	C9
	801 en adelante	C6	C6	C6	C6
Servicios personales y profesionales de muy alto impacto	200 o menos	C1 C7	C1 C7	C1 C7	PH
	201-400	C1 C7	C1 C7	PH	PH
	401-800	PH	PH	PH	PH

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	ALTA MIXTURA EN TRANSFORMACIÓN			
		Por fuera de las áreas con vocación	Al Interior de las áreas con vocación		
			ZTE	DOT	CUIDADO AMBIENTAL
	801 en adelante	PH	PH	PH	PH
INDUSTRIAL					
Industria alimentaria y de bebidas de bajo impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-300	P	P	P	P
	301-1000	P	P	P	P
	1000 en adelante	P	P	P	P
Industria alimentaria y de bebidas de mediano impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-300	P	P	P	P
	301-1000	P	P	P	P
	1000 en adelante	P	P	P	P
Industria alimentaria y de bebidas de alto impacto	100 o menos	C1 C7	C1 C7	C1 C7	C1 C7
	101-300	C1 C7	C1 C7	C1 C7	C1 C7
	301-1000	C1 C7	C1 C7	C1 C7	PH
	1000 en adelante	C1 C7	C1 C7	C1 C7	PH
Industria alimentaria y de bebidas de muy alto impacto	100 o menos	C1 C7	C1 C7	C1 C7	C1 C7
	101-300	C1 C7	C1 C7	C1 C7	C1 C7
	301-1000	C1 C7	C1 C7	C1 C7	PH
	1000 en adelante	C1 C7	C1 C7	C1 C7	PH
Industria de bienes de consumo livianos de mediano impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-300	P	P	P	P
	301-1000	P	P	P	P
	1000 en adelante	P	P	P	P
Industria de bienes de consumo livianos de alto impacto	100 o menos	C1 C7	C1 C7	C1 C7	C1 C7
	101-300	C1 C7	C1 C7	C1 C7	C1 C7
	301-1000	C1 C7	C1 C7	C1 C7	C1 C7
	1000 en adelante	PH	C1 C8 C7	C1 C8 C7	PH
Industria de transformación química y de materiales de mediano impacto	100 o menos	P	P	P	P
	101-300	P	P	P	P
	301-1000	P	P	P	P
	1000 en	P	P	P	P

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	ALTA MIXTURA EN TRANSFORMACIÓN			
		Por fuera de las áreas con vocación	Al Interior de las áreas con vocación		
			ZTE	DOT	CUIDADO AMBIENTAL
	adelante				
Industria de transformación química y de materiales de alto impacto	100 o menos	C1 C7	C1 C8 C7	C1 C8 C7	C1 C7
	101-300	C1 C7	C1 C8 C7	C1 C8 C7	C1 C7
	301-1000	C1 C7	C1 C8 C7	C1 C8 C7	C1 C7
	1000 en adelante	PH	PH	C1 C8 C7	PH
Industria de transformación química y de materiales de muy alto impacto	100 o menos	PH	C1 C8 C7	C1 C8 C7	PH
	101-300	PH	C1 C8 C7	C1 C8 C7	PH
	301-1000	PH	PH	C1 C8 C7	PH
	1000 en adelante	PH	PH	C1 C8 C7	PH
Industria metalmeccánica y de equipos de alto impacto	100 o menos	C1 C7	C1 C7	C1 C7	C1 C7
	101-300	C1 C7	C1 C7	C1 C7	C1 C7
	301-1000	C1 C7	C1 C7	C1 C7	C1 C7
	1000 en adelante	PH	C1 C8 C7	C1 C8 C7	PH
Industria metalmeccánica y de equipos de muy alto impacto	100 o menos	C1 C7	C1 C7	C1 C7	C1 C7
	101-300	C1 C7	C1 C7	C1 C7	C1 C7
	301-1000	C1 C7	C1 C7	C1 C7	PH
	1000 en adelante	PH	PH	PH	PH
EQUIPAMIENTOS					
EBS – Equipamientos básicos sociales de bajo impacto	-	C6 C9	C6 C9	C6 C9	C6 C9
EBS – Equipamientos básicos sociales de mediano impacto	-	C6 C9	C6 C9	C6 C9	C6 C9
EBS – Equipamientos básicos sociales de alto impacto	-	C6 C9	C6 C9	C6 C9	C6 C9
EBS – Equipamientos básicos sociales de muy alto impacto	-	C6	C6	C6	C6
EBC – Equipamientos básicos comunitarios de bajo impacto	-	C9	C9	C9	C9
EBC – Equipamientos básicos comunitarios de	-	C6 C9	C6 C9	C6 C9	C6 C9

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	ALTA MIXTURA EN TRANSFORMACIÓN			
		Por fuera de las áreas con vocación	Al Interior de las áreas con vocación		
			ZTE	DOT	CUIDADO AMBIENTAL
mediano impacto					
EBC – Equipamientos básicos comunitarios de alto impacto	-	C9	C9	C9	C9
ESC – Equipamientos de seguridad y convivencia de mediano impacto	-	P	P	P	P
ESC – Equipamientos de seguridad y convivencia de alto impacto	-	P	P	P	P
ESC – Equipamientos de seguridad y convivencia de muy alto impacto	-	P	P	P	P
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamientos de almacenamiento y distribución de combustibles - CB alto impacto	-	C7 C9 C6	C7 C9 C6	C7 C9 C6	C7 C9 C6
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamientos de almacenamiento y distribución del sector primario y del comercio popular - PP de muy alto impacto	-	P	P	P	P
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamientos para el transporte -TT de alto impacto	-	C9	C9	C9	C9
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamientos para el transporte -TT de muy alto impacto	-	C9	C9	C9	C9
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamientos para la prestación de los servicios públicos -SP de mediano impacto	-	P	P	P	P
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamientos para la prestación de los servicios públicos -SP de alto impacto	-	C7 C9	C7 C9	C7 C9	PH
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamientos	-	C7 C9	C7 C9	C7 C9	PH

TIPOLOGÍA	ÁREA CONSTRUIDA (m2)	ALTA MIXTURA EN TRANSFORMACIÓN			
		Por fuera de las áreas con vocación	Al Interior de las áreas con vocación		
			ZTE	DOT	CUIDADO AMBIENTAL
os para la prestación de los servicios públicos -SP de muy alto impacto					
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamientos sanitarios-SN de alto impacto	-	C9	C9	C9	C9
EII – Equipamientos de infraestructuras/Equipamientos sanitarios-SN de muy alto impacto	-	PH	PH	PH	PH
EIN – Equipamientos institucionales de mediano impacto	-	P	P	P	P

El régimen de interrelación de usos en el suelo urbano se aplicará conforme a las siguientes reglas:

1. P: Permitido, C: Condicionado y PH: Prohibido

2. Para efectos de la localización de las tipologías anteriormente señaladas, en función del área total construida, esta corresponderá a la sumatoria de las áreas bajo cubierta destinadas a la actividad específica en un mismo predio, ya sea que se desarrollen en uno o varias edificaciones.

3. En el evento que, dentro del suelo urbano, sean declaradas nuevas Zonas Acústicamente Saturadas -ZAS- o nuevas Zonas Urbanas de Aire Protegido -ZUAP-, seguirá aplicando el régimen de usos definido para cada área de actividad en el presente acuerdo, sin perjuicio de las excepciones normativas que podrán definirse a través de los macroproyectos para las nuevas Zonas Acústicamente Saturadas -ZAS- o nuevas Zonas Urbanas de Aire Protegido -ZUAP-, las cuales, podrán ser más restrictivas que las definidas en el régimen de interrelación de usos.

4. A las Zonas de Tratamiento Especial, les será aplicable el régimen de usos definido para las Áreas con Vocación ZTE establecido en el presente acuerdo, sin perjuicio de las competencias asignadas al Concejo en la Ley 2286 de 2023, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

5. En caso en que las Zonas Urbanas de Aire Protegido -ZUAP- de fuentes fijas y fuentes móviles se traslapen con la delimitación de un plan parcial y un plan maestro, asociados con el tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo o con áreas de preservación de la infraestructura, la formulación y gestión del instrumento deberá procurar por que se reduzcan las emisiones de contaminantes criterio en su área de intervención.

6. Cuando en un mismo establecimiento concurren o se pretendan localizar 2 o más actividades, serán aplicables las condiciones y disposiciones urbanísticas correspondientes a la actividad más restrictiva.

Parágrafo 1. Las disposiciones relacionadas con el marco estratégico de presente acuerdo, la clasificación del suelo, la Estructura Ecológica Principal -EEP- y el suelo de protección asociado, el suelo de protección por amenaza y riesgo y las definiciones, clasificación y jerarquización de los sistemas públicos y colectivos, prevalecen sobre el régimen de interrelación de usos del presente acuerdo y no podrán ser excepcionadas. En consecuencia, las actuaciones urbanísticas y la localización de actividades deberán observar las restricciones y condiciones derivadas de las normas urbanísticas estructurales.

Parágrafo 2. Las actividades relacionadas con Ciencia, Tecnología e Innovación -CTI- del capítulo 9.7.4.6 del Documento Técnico de Soporte del presente acuerdo, podrán actualizarse de manera periódica mediante acto administrativo y se entenderán permitidas en las Zonas de Tratamiento Especial. El listado detallado de dichas actividades podrá ser ajustado en ejercicio de la facultad reglamentaria del Alcalde en el marco de las estrategias del Plan de Desarrollo y de los incentivos definidos en el Estatuto Tributario de conformidad con la Ley 2286 de 2023.

Parágrafo 3. Se permitirá el cultivo de hortalizas y plantas aromáticas, únicamente como actividad anexa a la vivienda.

Artículo 327. Condiciones generales de las actividades económicas. Todas las nuevas actividades económicas que pretendan localizarse en el suelo urbano y de expansión, deberán cumplir con las siguientes condiciones generales:

1. Cumplir con los espacios físicos acordes con las condiciones técnicas definidas en la normativa vigente para la actividad específica y con el área máxima de funcionamiento permitida establecida en el régimen de usos del suelo urbano para cada área de actividad, sin superar el porcentaje de intensidad de usos definido en los aprovechamientos.

2. Deberán cumplir los requerimientos de celdas de estacionamiento establecidos en los artículos sobre Disposiciones Generales sobre estacionamientos de vehículos, Estacionamientos para uso residencial, Exigencias de Estacionamientos para Vivienda de Interés Prioritario, Estacionamientos para desarrollos constructivos que requieren estudio de impacto sobre la movilidad) y con las áreas de cargue y descargue de conformidad con lo establecido en los artículos del subsistema de movilidad del presente acuerdo.

3. Las actividades emisoras de ruido y/o generadoras de vibraciones deberán implementar sistemas que propendan por la mitigación del impacto causado, a partir de medidas de control y mitigación como pantallas para absorción de ruido, revestimientos en cubiertas y muros, control de ruido en puertas y ventanas, u otros sistemas constructivos y adecuaciones que garanticen el mismo resultado, y los demás parámetros y lineamientos relacionados con las normas acústicas previstas en la Ley 2450 de 2025 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

A partir de los sistemas de mitigación, el funcionamiento de la actividad deberá garantizar el cumplimiento de los niveles máximos permitidos por emisiones de ruido, según la zona de mixtura donde se ubiquen y en relación con los sectores determinados por la Resolución Metropolitana 627 de 2006 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

4. Las actividades que en su operación generen vibración por funcionamiento o ruido, que pueda ser transmitida de forma mecánica a través de los elementos estructurales de las edificaciones, deberán contar con elementos que permitan contrarrestar dicho impacto aplicando las medidas de control y mitigación enunciadas en el numeral anterior.

5. Las actividades emisoras de contaminantes atmosféricos deberán implementar medidas orientadas a reducir la carga contaminante y generar la mínima emisión posible en sus procesos, incluyendo el uso de combustibles limpios y sistemas de control de emisiones atmosféricas cuando aplique, de conformidad con lo reglamentado por las Resoluciones 909 de 2008 y 760 de 2010 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

6. Las actividades que produzcan olores ofensivos, indicadas en la Resolución Nacional 1541 del 2013, o la norma que la adicione, modifique o sustituya, deberán implementar medidas para prevenir y mitigar sus emisiones odorantes, adoptando sistemas de control y buenas prácticas. Cuando la

autoridad ambiental lo determine, deberán formular un Plan para la Reducción del Impacto por Olores Ofensivos -PRIO-, que dé cuenta de buenas prácticas y/o mejoramientos técnicos, según las metas específicas de reducción del impacto. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.5.1.3.4, del Decreto Nacional 1076 de 2015, queda prohibido el funcionamiento de establecimientos generadores de olores ofensivos en zonas residenciales.

7. Para la ubicación de nuevas actividades con riesgo tecnológico encargadas de la prestación de servicios públicos, que ejecuten obras civiles mayores o que desarrollen actividades industriales o de otro tipo que puedan significar riesgo de desastre debido a eventos físicos peligrosos de origen natural, socio-natural, tecnológico, biosanitario o humano no intencional, se requiere la elaboración de los Planes de Gestión del Riesgo de las Entidades Públicas y Privadas -PGRDEPP- de acuerdo con los lineamientos establecidos en el Decreto Nacional 2157 de 2017 o la norma que lo modifique o los sustituya, con el objeto de lograr su implementación sectorial y armonización territorial.

En el caso que las actividades hagan parte de la clasificación de instalaciones con presencia de sustancias químicas en el Decreto Nacional 1347 de 2021, compilado en el Decreto Nacional 1072 del 2015, o la norma que lo adicione, modifique o los sustituya, los responsables entregarán información específica con fines de ordenamiento territorial a la Administración Distrital, referente a los análisis técnicos de riesgos de accidentes mayores que forman parte del informe de seguridad, con el propósito de que las autoridades realicen la incorporación de esta información en los procesos de ordenamiento territorial y de gestión del riesgo.

8. Las actividades económicas deberán contar con los permisos, licencias, registros o autorizaciones requeridos para su funcionamiento, de conformidad con lo establecido en la normativa nacional vigente que les resulte aplicable.

9. Para que sea factible la mezcla del uso residencial con otros usos en las áreas de actividad de alta mixtura de predominancia económica y alta mixtura en transformación localizadas dentro de las áreas con vocación de Cuidado Ambiental, los proyectos que incorporen vivienda deberán implementar medidas de mitigación de ruido orientadas a reducir la exposición a las emisiones sonoras generadas por las actividades preexistentes. Dichas medidas podrán incluir, entre otras, retiros, barreras acústicas, orientación de las edificaciones o soluciones de diseño equivalentes que garanticen condiciones adecuadas de habitabilidad y convivencia.

10. En el caso de proyectos mixtos donde una misma edificación contemple vivienda y otros usos, el planteamiento arquitectónico deberá contemplar

medidas diferenciadas para el control de su acceso o generar accesos independientes para cada tipo de uso, de ser posible.

11. La localización y desarrollo de actividades económicas en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal deberá realizarse en cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley 675 de 2001, el reglamento de propiedad horizontal y las decisiones válidamente adoptadas por los órganos de administración de la copropiedad, cuando a ello hubiere lugar.

12. Las actividades que cumplan las condiciones para ser reconocidas como uso establecido en el artículo 331 podrán permanecer en el inmueble donde se desarrollan, aun cuando hayan sido clasificadas como prohibidas por el régimen de usos del suelo adoptado mediante el presente acuerdo, sin perjuicio del cumplimiento de las normas ambientales, sanitarias, de seguridad y demás disposiciones que les resulten aplicables conforme al presente acuerdo y a la normativa sectorial vigente.

Parágrafo 1. En consonancia con lo establecido en el artículo 168, numeral 17 del presente acuerdo, la localización de llenos antrópicos -residuos sólidos, residuos de Construcción de Demolición -RCD-, Planta de Tratamiento de Aguas Residuales -PTAR-, rellenos sanitarios, estaciones de servicio, quedarán condicionadas a las determinaciones establecidas por los Planes de Manejo Ambiental del Acuífero -PMAA-, los determinantes ambientales y normas sectoriales que les sean aplicables.

Parágrafo 2. La localización de redes de alcantarillado y las diferentes infraestructuras de alcantarillado, así como los permisos de vertimientos que se soliciten a las autoridades ambientales, para la localización de las actividades económicas en el suelo urbano y de expansión, deberán dar cumplimiento a los Criterios específicos de localización y manejo para el servicio de alcantarillado, establecidos en el artículo 170 del presente acuerdo.

Artículo 328. Condiciones específicas de las actividades económicas. Las actividades condicionadas en las tablas del régimen de interrelación de usos del suelo urbano y de expansión, deberán aplicar las siguientes condiciones específicas para su localización.

Tabla. Condiciones específicas aplicables a las actividades condicionadas.

CONDICIONES ESPECÍFICAS	
C1	Deberá presentar proyecto de implantación aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación, de conformidad con lo definido en el capítulo 10.1.6.14 del subsistema de planificación complementaria

CONDICIONES ESPECÍFICAS	
C2	Las capillas, iglesias, templos, sinagogas, mezquitas o similares; deberán presentar proyecto de implantación aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación, de conformidad con lo definido en el capítulo 10.1.6.14 del subsistema de planificación complementaria. Las demás actividades de este grupo no requieren cumplir con esta condición
C3	Únicamente se permite la localización de Subestaciones y Estaciones de energía, siempre y cuando presente proyecto de implantación aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación, de conformidad con lo definido en el capítulo 10.1.6.14 del subsistema de planificación complementaria.
C4	Únicamente se permite la localización de las infraestructuras y equipamientos para la estación del sistema público masivo, debidamente viabilizados por la administración distrital. Las iniciativas privadas estarán condicionadas a presentar proyecto de implantación aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación, de conformidad con lo definido en el capítulo 10.1.6.14 del subsistema de planificación complementaria.
C5	Únicamente se permite la localización de Depósitos o parqueaderos de Vehículos de transporte público al interior de las centralidades barriales, zonales y metropolitana, siempre y cuando presente proyecto de implantación aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación, de conformidad con lo definido en el capítulo 10.1.6.14 del subsistema de planificación complementaria.
C6	Aquellas actividades consideradas singulares en el numeral 9.7.4.3. deberán cumplir con las condiciones adicionales establecidas en dicho numeral para su implantación.
C7	La reducción del impacto de actividades generadoras de contaminantes atmosféricos, deberá ser establecido por el plan parcial de Renovación Urbana, de conformidad con lo definido en el capítulo 10.1.6.3 del subsistema de planificación complementaria
C8	Únicamente se permite la localización de las actividades relacionadas con Ciencia, Tecnología e Innovación detalladas en el listado adoptado mediante el acto administrativo correspondiente.
C9	Las actividades especificadas en el capítulo 9.7.4.6, deberán cumplir con el perímetro de impacto allí establecido
C10	No se permite la localización de Actividades sexuales pagas en modalidad presencial
C11	No se permite la localización de Moteles
C12	Únicamente se permite la localización de fabricación de juegos, de productos informáticos, electrónicos y ópticos
C13	Únicamente se permite la localización de parqueaderos de vehículos livianos a nivel y en altura
C14	Únicamente se permite su localización al interior de conglomerados de comercios y servicios, siempre y cuando no generen emisión de ruido a ambientes abiertos. (Actividades sexuales pagas en modalidad presencial son prohibidas)
C15	Únicamente se permite la localización de las estaciones de servicio de recarga rápida y lenta de energía para vehículos eléctrico; parqueaderos, lavaderos y centros logísticos de transporte que presten servicios para vehículos eléctricos
C16	Únicamente se permite la localización de los Centros educativos infantiles (preescolar)
C17	Únicamente se permite la localización de depósitos, estaciones y terminales de transporte público colectivo / masivo de pasajeros (con excepción del transporte regional e intermunicipal)
C18	Únicamente se permite la localización de Centros de Acopio Temporal (CAT),

CONDICIONES ESPECÍFICAS	
	Estaciones de Clasificación y Aprovechamiento (ECA), Sistemas de aprovechamiento y/o tratamiento de residuos orgánicos
C19	Únicamente se permite en lotes iguales o mayores a 2000 m ²
C20	Únicamente se permite la localización de equipamientos de orden local
C21	Únicamente se permite su localización en el Área de Intervención Estratégica MEDRío
C22	Únicamente se permite la localización de moteles en predios que den frente a vías arterias. Las demás actividades de este grupo no requieren cumplir con esta condición
C23	Únicamente se permite en predios que den frente a vías arterias
C24	Únicamente se permite la localización de las Estaciones de servicio (combustible fósil), Gasolineras en los corredores de vías nacionales o arterias
C25	Únicamente se permite su localización en la centralidad metropolitana
C26	Únicamente se permite su localización en las centralidades de carácter económico
C27	Únicamente se permite la localización de actividades sexuales pagas en modalidad presencial, en las centralidades de carácter económico
C28	Únicamente se permite la localización de los casinos y lugares de juegos de azar, en las centralidades de carácter económico
C29	Únicamente se permite la localización de parqueaderos y lavaderos de vehículos livianos a nivel en las centralidades, las demás actividades de este grupo son prohibidas
C30	Únicamente se permite su localización al interior de las centralidades barriales, zonales y metropolitana
C31	Únicamente se permite la localización de escenarios deportivos recreativos en las centralidades

Artículo 329. Perímetro de impacto. De conformidad con lo previsto en el artículo 84 de la Ley 1801 de 2016, o la norma que la adicione, modifique o sustituya, el perímetro de impacto corresponde a la distancia delimitada alrededor de un inmueble con el fin de mitigar las externalidades negativas derivadas de las actividades que en él se desarrollan, las cuales puedan generar conflictos de convivencia, emisiones acústicas, contaminantes atmosféricos o afectaciones a la calidad del aire.

El perímetro de impacto se medirá desde el lindero más próximo -lateral, frontal o de fondo- del predio donde se pretenda localizar la nueva actividad hasta el lindero más próximo -lateral, frontal o de fondo del predio donde se localice la actividad existente.

Para efectos de la aplicación del presente artículo, se entenderá por colindancia la condición en la cual dos o más predios tienen contacto físico directo y/o comparten uno o más linderos.

La localización de las actividades en el Distrito estará sujeta al cumplimiento del perímetro de impacto establecido en la siguiente tabla.

Actividad nueva por localizar	Actividad existente	Perímetro de Impacto aplicable
Equipamientos de educación	Servicios de entretenimiento de muy alto impacto, clasificadas en el anexo 4 Agrupación de Actividades	Les aplicará la distancia establecida en el Decreto 471 de 2018 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya
Guarderías		
Equipamientos de Salud		
Equipamientos de Asistencia Social	Industrias de transformación química y de materiales de alto impacto y muy alto impacto, clasificadas en el Anexo 4 Agrupación de Actividades	
Cementerios	Uso residencial	Les aplicará la distancia establecida en el Decreto 471 de 2018 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya
	Equipamiento en cualquier tipología	
Servicios de entretenimiento de muy alto impacto, según anexo 4	Industria alimentaria y de bebidas	
	Equipamientos de educación	
	Guarderías	Los predios en los que se localicen las actividades no podrán ser colindantes. *
	Equipamientos de Salud	
Actividades sexuales pagas en modalidad virtual y presencial	Equipamientos de Asistencia Social	
	Equipamientos de Culto	
Actividades de alto impacto por olores ofensivos, clasificadas en el anexo 4 de Agrupación de Actividades	Equipamientos de educación para el trabajo (excepto guarderías)	Los predios en los que se localicen las actividades no podrán ser colindantes. *
	Uso residencial	
Actividades de alto y muy alto impacto por ruido, clasificadas en el anexo 4 de Agrupación de Actividades	Equipamientos de educación	
	Equipamientos de educación para el trabajo	
Actividades de alto y muy alto	Equipamientos de salud	Los predios en los que se localicen las actividades no podrán ser colindantes. *
	Equipamientos de educación	
	Equipamientos de educación para el trabajo	

Actividad nueva por localizar	Actividad existente	Perímetro de Impacto aplicable
impacto por contaminantes atmosféricos, clasificadas en el anexo 4 de Agrupación de Actividades	Equipamientos de asistencia social	
* La distancia específica del perímetro de impacto se establecerá en la norma reglamentaria del presente acuerdo.		

Parágrafo 1. Las disposiciones relacionadas con los perímetros de impacto no serán aplicables a los establecimientos legalmente constituidos y en funcionamiento con anterioridad a la entrada en vigencia del presente acuerdo, sin perjuicio del cumplimiento de las disposiciones legales que les resulten aplicables.

Parágrafo 2. Las actividades cuya localización se encuentre condicionada a la aprobación de un Proyecto de Implantación no estarán sujetas a la aplicación de perímetros de impacto, siempre que dicho instrumento incorpore y garantice las medidas de mitigación necesarias para prevenir, corregir o compensar los impactos urbanísticos y ambientales derivados de su implantación.

Parágrafo 3. Para las guarderías se aplicará transitoriamente el retiro de protección del artículo 15 del Decreto municipal 471 de 2018, hasta tanto no sea revisado y ajustado en la reglamentación específica.

Parágrafo 4. Cuando una actividad se encuentre sometida simultáneamente a condiciones de perímetro de impacto y de colindancia, se aplicará la condición más restrictiva.

Parágrafo 5. Transitoriamente, se aplicarán las distancias establecidas en el Decreto municipal 471 de 2018 para los retiros de protección, hasta tanto se adopte la regulación que las sustituya.

Artículo 330. Actividades anexas a la vivienda. La localización de actividades anexas al uso residencial en inmuebles destinados a vivienda estará permitida siempre que cumplan las siguientes condiciones:

1. Las actividades anexas deberán desarrollarse al interior de la unidad habitacional, sin que ello implique el desplazamiento del uso residencial como uso principal.
2. El área destinada a la actividad anexa, una vez garantizado el cumplimiento del área mínima de vivienda exigida por el presente acuerdo, no podrá superar el 45 % del área total construida del inmueble.

3. Las actividades anexas deberán cumplir las disposiciones del régimen de interrelación de usos, así como las condiciones generales y específicas establecidas para la respectiva actividad en el presente acuerdo.

Parágrafo 1. Se entenderá que existe desplazamiento del uso residencial cuando la localización o desarrollo de actividades anexas implique la pérdida del uso residencial como uso principal, la eliminación de la unidad básica de vivienda o la supresión de los espacios y condiciones mínimas requeridas para garantizar las condiciones de habitabilidad, incluyendo el cumplimiento del área mínima de vivienda definida en el subsistema habitacional. En consecuencia, no se admitirán intervenciones destinadas a transformar la vivienda de manera que su uso predominante corresponda a actividades diferentes al uso residencial.

Parágrafo 2. Las actividades anexas podrán desarrollarse en cualquiera de las tipologías de uso residencial individual. No se permitirá la localización de actividades económicas anexas a la vivienda en las tipologías de uso residencial colectivo.

Artículo 331. Uso establecido. Serán considerados usos establecidos todas las actividades que fueron implantadas en un inmueble, conforme al régimen urbanístico vigentes al momento de su localización y que, como consecuencia de lo estipulado en el presente acuerdo, se considera prohibida.

Esta actividad será considerada como “uso establecido” y podrá permanecer en el sitio por tratarse de una situación jurídica consolidada, siempre que cumpla con las siguientes condiciones:

- 1.** Que la actividad se haya desarrollado de manera continua e ininterrumpida y que se encuentre en funcionamiento en el sitio, sin perjuicio de que haya variado su razón social.
- 2.** Que la actividad fuese permitida por las disposiciones de usos del suelo vigentes en el momento que se estableció en el sitio. Para efectos de determinar la fecha de implantación de la actividad en el inmueble, se tendrá como medio de acreditación el registro mercantil correspondiente, sin perjuicio de que haya variado su razón social.
- 3.** Que el local y/o inmueble donde se desarrolla, cumpla con las condiciones urbanísticas, constructivas, y de sismo resistencia, acorde a la actividad que albergue, lo cual se acreditará mediante la licencia urbanística o acto de reconocimiento respectivo.

Parágrafo. Cuando el local o inmueble no cuente con la licencia urbanística o acto de reconocimiento que permita acreditar el cumplimiento de las condiciones señaladas en el numeral 3 del presente artículo, el interesado deberá tramitar el respectivo acto de reconocimiento, siempre que cumpla con las demás condiciones establecidas en el presente artículo y las disposiciones aplicables.

Artículo 332. Actividades Singulares. Las actividades singulares son aquellas que generan altos impactos urbanísticos y ambientales, ya sea por desarrollarse en grandes superficies, atraer alta afluencia de personas o involucrar un tránsito y parqueo significativo de vehículos. Por lo tanto, deberán cumplir con las condiciones establecidas en el presente acuerdo para su localización.

Las actividades singulares son:

1. Establecimientos de uso comercial, servicios, e industria, individuales o agrupados, con un área construida superior a 2.500 metros cuadrados.
2. Equipamientos de recreación y deporte, y equipamientos culturales, con un aforo superior a 2.000 personas.
3. Equipamientos de salud con una capacidad superior a 200 camas.
4. Equipamientos de educación, y equipamientos de educación para el trabajo y el desarrollo humano con una capacidad superior a 1.000 alumnos.
5. Edificios destinados a parqueaderos de vehículos livianos en altura.
6. Estaciones de servicio.
7. Equipamientos de almacenamiento y distribución de combustible.
8. Aeródromos, helipuertos y vertipuertos.

Artículo 333. Condiciones para la localización de las actividades singulares. Las actividades singulares, deberán cumplir con lo establecido en el régimen de interrelación de usos del presente acuerdo y con las siguientes condiciones aplicables para su localización.

1. Las actividades singulares deberán contar con un Proyecto de Implantación aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación, de conformidad

con lo definido para el instrumento en el capítulo del subsistema de planificación complementaria.

2. La propuesta urbanística deberá estar articulada con los sistemas públicos de transporte y disponer de mobiliarios para su mejor funcionamiento.

3. La propuesta deberá generar como mínimo un zócalo urbano comercial en los primeros y segundos pisos de frente a la calle pública.

4. En el caso de los equipamientos culturales, así como los equipamientos de recreación y deporte, con aforo superior a 2.000 personas, el Distrito aplicará los lineamientos técnicos y criterios de intervención definidos por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible para la delimitación y manejo de las áreas perimetrales de amortiguación acústica, de conformidad con lo establecido en el artículo 14 de la Ley 2450 de 2025 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

5. La localización de los aeródromos, helipuertos y vertipuertos en el suelo urbano y de expansión estará sujeta a la aprobación de un proyecto de implantación por parte del Departamento Administrativo de Planeación o la dependencia que ejerza la competencia, en concordancia con las disposiciones establecidas por la Aeronáutica Civil.

Artículo 334. Condiciones para la localización de estaciones de servicio.

La localización de las estaciones de servicio se regirá por lo establecido en el Decreto 1073 de 2015, o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, así como por lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 175 del presente acuerdo y las siguientes disposiciones:

1. Accesibilidad y vías obligadas. El acceso a las estaciones de combustible deberá ser ágil y seguro para las tipologías de vehículos que ingresan a ellas y no deberán obstaculizar o crear impactos negativos a la movilidad y el tránsito peatonal y vehicular. Toda estación deberá cumplir con las normas sobre accesibilidad y deberá presentar proyecto de implantación.

2. Intervención del espacio público y amoblamiento. Para la construcción y funcionamiento de las estaciones de combustible se deberá obtener las autorizaciones respectivas relacionadas con la ocupación e intervención de los componentes del espacio público y del amoblamiento urbano.

3. Asignación de usos del suelo. Se permitirá su localización en los corredores de vías nacionales o vías arterias, que coincidan con áreas de

actividad de alta mixtura con predominancia económica o áreas de actividad de alta mixtura en transformación económica.

4. Servicios complementarios. Los servicios complementarios que en ella se presten deberán acogerse a las disposiciones nacionales que lo regulen.

Parágrafo. Las estaciones de servicio automotriz destinadas al almacenamiento y distribución de combustible podrán ofrecer el servicio de la recarga de energía eléctrica destinada a vehículos híbridos y eléctricos. Su ubicación se regirá por las disposiciones establecidas para el efecto por el Ministerio de Minas y Energía, el Ministerio de Vivienda ciudad y Territorio, por la norma reglamentaria, así como por las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 335. Interpretación y aplicación del régimen de usos del suelo para las actividades económicas emergentes. Cuando una actividad económica no se encuentre expresamente identificada en el anexo 4 de agrupación de actividades del régimen de usos del suelo urbano y del suelo rural del presente acuerdo, corresponderá al Departamento Administrativo de Planeación, en ejercicio de la facultad de interpretación prevista en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, determinar la categoría normativa y tipología que le resulte homologable.

Para tal efecto, siguiendo la metodología, procedimiento y homologación desarrollada en el anexo 35, denominado “HomologaciónCIU-ActEco” del Documento Técnico de Soporte del presente acuerdo, la interpretación deberá sustentarse en el análisis de la naturaleza de la actividad, su funcionamiento, los bienes que produce, transforma o comercializa, o la naturaleza de los servicios que presta, así como en la evaluación de los impactos urbanísticos y ambientales que genera, con el fin de establecer su correspondencia funcional con las tipologías reguladas en el régimen de usos del suelo.

Con fundamento en un informe técnico, el Departamento Administrativo de Planeación adoptará mediante circular, la doctrina interpretativa que homologue para la actividad específica, la categoría normativa, la tipología, el régimen de interrelación de usos aplicable según las disposiciones del presente acuerdo.

CAPÍTULO 3. PROTOCOLO AMBIENTAL Y URBANÍSTICO PARA EL CONTROL DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Artículo 336. Protocolo Ambiental y Urbanístico -PAU- como mecanismo de gestión de los usos del suelo. El Protocolo Ambiental y Urbanístico -PAU,

se configura como un mecanismo administrativo de gestión del presente Plan de Ordenamiento Territorial, incorporado al sistema institucional y de gestión, que consolida el PAU como un instrumento de articulación institucional en materia de usos del suelo.

El PAU, como mecanismo de gestión de los usos del suelo, se estructura a partir de tres niveles complementarios y articulados, en coherencia con el enfoque de gestión pública orientado a la planeación, ejecución, seguimiento y mejora continua.

1. Primer nivel: direccionamiento estratégico, orientado a la definición de lineamientos y a la toma de decisiones que conducen integralmente la gestión en sus distintos niveles, estableciendo el marco de actuación institucional en materia de usos del suelo.

2. Segundo nivel: planificación y seguimiento, en el cual se desarrolla la planeación de la gestión, incluyendo la formulación y actualización de la norma general y complementaria asociada a los usos del suelo, así como los procesos de seguimiento y evaluación que permiten rastrear el desarrollo de las actividades y verificar su coherencia con el modelo de ocupación del territorio.

3. Tercer nivel: gestión operativa, en la que se articulan las diferentes instancias -dependencias y entidades-responsables de la implementación, ejecución y funcionamiento de las actividades en el territorio. De este nivel hacen parte las acciones de control y mitigación, mediante la cual se verifica el cumplimiento de la norma urbanística y de las disposiciones en materia de ruido, contaminantes y olores ofensivos, en coherencia con los lineamientos de la autoridad ambiental; y se promueve la corresponsabilidad ciudadana.

Artículo 337. Finalidades del Protocolo Ambiental y Urbanístico -PAU-. La finalidad del instrumento consiste en facilitar la articulación entre los distintos niveles de gestión, mediante una plataforma que permita aplicar las normas vigentes sobre los usos del suelo, rastrear la ejecución de las actividades en el territorio, retroalimentar los procesos de seguimiento y evaluación y fortalecer las acciones de control y mitigación, garantizando un monitoreo continuo de la dinámica territorial y la mejora permanente de la gestión.

Acciones generales para la gestión de los usos:

1. Planeación de los usos del suelo: comprende la asignación el régimen de usos del suelo en el presente acuerdo y la expedición de la norma reglamentaria, orientada a desarrollar, detallar y precisar dichas disposiciones,

estableciendo condiciones específicas para la aplicación y funcionamiento de los usos del suelo en el territorio.

2. Ejecución: comprende la actuación de las dependencias y entidades que intervienen en la implantación de las actividades y en la ejecución de proyectos constructivos en el territorio, desde su formulación, licenciamiento y registro, hasta su localización, desarrollo y funcionamiento, dando cumplimiento a los requisitos urbanísticos, ambientales y demás disposiciones aplicables para el ejercicio de actividades comerciales, industriales, de servicios u otros usos, conforme a la normativa vigente, incluyendo lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley 1801 de 2016 o en la norma que la adicione, modifique o sustituya.

3. Seguimiento y evaluación: el Departamento Administrativo de Planeación, o la dependencia que ejerza la competencia, en el marco del seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial, verificará la concreción de los objetivos del modelo de ocupación, en articulación con las demás acciones previstas en el PAU -planeación, ejecución, control y mitigación.

4. Control y mitigación: corresponde a las dependencias y entidades que, en el marco de sus funciones realizan el monitoreo, inspección, vigilancia y control de las actividades y de los procesos constructivos asociados a los usos del suelo. Estas actuaciones deberán articularse a través del PAU, integrando los diferentes programas y estrategias institucionales, con el fin de asegurar el cumplimiento normativo y adoptar medidas preventivas o correctivas cuando sea necesario.

Artículo 338. Estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido. Los estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido de acuerdo con los sectores categorizados por la Resolución Nacional 627 de 2006, son:

1. Sector A: de tranquilidad y silencio.
2. Sector B: de tranquilidad y ruido moderado.
3. Sector C: de ruido intermedio restringido.
4. Sector D: como zona suburbana o rural de tranquilidad y ruido.

Para aplicar esta norma en la reglamentación de los usos del suelo urbano, se relaciona en la siguiente tabla, la equivalencia de cada sector con las áreas dispuestas por el presente acuerdo.

Tabla. Homologación de usos de la Resolución 627 de 2006 con categorías de usos POT.

Sector	Subsector	Área de actividad equivalente
Sector A	-	Áreas de actividad dotacional donde se localicen equipamientos de salud, y asistencia social
Sector B	-	Área de actividad de baja mixtura de predominancia residencial Áreas de actividad dotacional donde se localicen equipamientos de educación.
Sector C	Zonas industriales	Áreas de actividad de alta mixtura en transformación
	Zonas comerciales	Área de actividad de media de soporte barrial Área de actividad alta mixtura de predominancia económica
	Zonas institucionales	Áreas de actividad dotacional donde se localicen equipamientos de gobierno, seguridad, cultura
	Espectáculos públicos	Áreas de actividad dotacional donde se localicen equipamientos de recreación y deportes
Sector D	-	No es homologable con áreas de actividad del suelo urbano

Parágrafo 1. En caso de que la Resolución Nacional 627 de 2006 sea adicionada, modificada o sustituida, deberán aplicarse los límites permisibles y las disposiciones establecidos en la normativa que se encuentre vigente al momento de su aplicación.

Parágrafo 2. La zonificación acústica y la delimitación e identificación de zonas prioritarias para la gestión constituyen herramientas de ordenamiento dinámicas, susceptibles de actualización en el tiempo conforme varíe la intensidad de las fuentes generadoras de ruido en el territorio, ya sea por cambios en las dinámicas económicas que den lugar a nuevas fuentes en distintos sectores, o por la implementación de medidas de gestión orientadas a la reducción de los conflictos asociados al ruido.

TÍTULO 3. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.

CAPÍTULO 1. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

Artículo 339. Definiciones generales. El presente acuerdo acoge las definiciones generales de área bruta; área útil; índice de construcción e índice de ocupación establecidas en el artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Las demás definiciones.

Artículo 340. Definiciones específicas. Para la aplicación de las normas contenidas en el presente acuerdo, se establecen las siguientes definiciones específicas:

1. Aprovechamientos urbanísticos. Son el conjunto de derechos de edificabilidad y ocupación que la norma urbanística asigna a los lotes privados y bienes fiscales, expresados mediante densidades habitacionales, índices de construcción, índices de ocupación y excepcionalmente altura, los cuales determinan el número de metros cuadrados de edificación autorizados por la norma general del componente urbano. Su aplicación estará sujeta al cumplimiento de las disposiciones establecidas en el presente acuerdo y en las normas específicas, particularmente las relacionadas con retiros, áreas libres y demás condiciones de ocupación y edificabilidad definidas para las diferentes zonas de la ciudad. El aprovechamiento podrá ser básico y adicional:

1.1. Aprovechamiento urbanístico básico. Es el beneficio urbanístico de edificabilidad base a que tienen derecho los propietarios y poseedores de inmuebles de conformidad con la capacidad de soporte del polígono de tratamiento, que da lugar a su participación en las cargas locales. Es el resultante de aplicar la tabla de aprovechamientos urbanísticos básicos definidos en el artículo 349 del presente acuerdo. Las densidades básicas se reflejan en el mapa 28 denominado “Densidad habitacional básica”, protocolizado con el presente acuerdo.

1.2. Aprovechamiento urbanístico adicional. Es el beneficio urbanístico de edificabilidad adicional, al aprovechamiento urbanístico básico, al que pueden aspirar los propietarios y poseedores de inmuebles a través de la compra adicional de derechos de construcción o como incentivo. El aprovechamiento urbanístico adicional aplica para los polígonos con mayor capacidad de soporte en tratamientos de Conservación Nivel 1 y 3, Renovación Urbana, Consolidación 1, 2, 3, 4 y 5, así como en las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT- y se encuentran asignados en las tablas de derechos adicionales de construcción y delimitados gráficamente en el mapa 31, denominado “Áreas receptoras de aprovechamientos urbanísticos adicionales”.

2. Área neta. Para contribuir a la consolidación territorial conforme a las características morfológicas homogéneas, los tratamientos urbanísticos asignados y el cumplimiento del modelo de ocupación definido en el POT, la definición del área neta varía según el tipo de tratamiento aplicado, así:

2.1. Área neta en polígonos con tratamiento de Desarrollo, Redesarrollo y Áreas de Preservación de Infraestructura. Corresponde al área resultante de descontar del área bruta, las vías existentes, espacios públicos y

equipamientos existentes. También se descontarán las Áreas de Manejo Especial definidas por el plan parcial.

2.2. Área neta en polígonos con tratamiento de Consolidación, Conservación, Mejoramiento Integral y Renovación en las modalidades de Reactivación y Revitalización. El área neta de un predio es igual al área bruta, siempre que éste no tenga una afectación por obra pública. En este caso, la Administración Distrital deberá realizar los procedimientos correspondientes a la afectación en los términos de la Ley 9 de 1989, o la norma que la adicione, modifique o sustituya; así mismo, cuando la Administración Distrital adquiera los lotes o parte de estos a título oneroso, se tendrán que descontar del área bruta del lote; en este caso, el área neta será igual al área bruta menos el área que corresponde a la afectación por obra pública.

Las Operaciones Urbanas Especiales y los Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH- sobre estos polígonos, aplicarán la definición de área neta definida para los tratamientos de Desarrollo y Redesarrollo.

3. Densidad habitacional. Es la cantidad máxima de unidades de vivienda por hectárea aplicable a un inmueble que se establece de manera diferencial para cada polígono de tratamiento, calculable sobre el área neta en los términos del numeral precedente.

4. Área construida. Entendida como la parte a edificar y/o edificada a intervenir y que corresponde a la suma de las superficies de los pisos bajo cubierta, excluyendo azoteas y áreas sin cubrir o techar. Incluye mezanines, balcones y mansardas y excluye las proyecciones de voladizos, aleros, tapasoles o pérgolas retráctiles. Las pérgolas adheridas a la pared y al piso de la edificación, contabilizarán como área construida cuando tengan una cubierta contra la intemperie.

5. Edificabilidad. Es la superficie total construible resultante de aplicar el índice de construcción establecido por la norma urbanística para cada polígono de tratamiento. Sobre esta superficie se determinan las áreas que se contabilizan para efectos del cálculo de obligaciones urbanísticas, conforme a las disposiciones del presente acuerdo.

6. Unidad de piso. Es la distancia vertical con unidad de medida en metros lineales, tomada desde el nivel de un piso acabado hasta el nivel de piso acabado superior inmediato o nivel de enrase cuando se trate de cubiertas en techo. El mezanine se tomará como nivel de piso acabado superior, aun

cuando no se construya sobre toda la superficie del nivel inmediato inferior. No se considera como unidad de piso, la distancia resultante entre el nivel de piso de una mansarda y la altura del caballete del techo, considerando que el piso de la mansarda se construye a nivel de enrase del último piso de la edificación.

7. Áreas de Manejo Especial. Son sectores al interior de un área a desarrollar mediante instrumento de planificación complementaria, cuya conformación urbanística es diferente al resto del polígono, por su alto nivel de consolidación edificatoria o económica, por sus condiciones patrimoniales o dotacionales.

8. Retiro. Es el área libre de construcción de un predio en cualquiera de sus lados, con relación a sus linderos, a elementos que hacen parte de la infraestructura urbana, a la red hídrica y a otras edificaciones.

9. Patios y vacíos. Son los espacios libres que se requieren para garantizar la iluminación y ventilación, salubridad, seguridad y privacidad de los espacios interiores.

10. Sótano. Se define como el nivel o niveles de la edificación ubicadas debajo del terreno natural con respecto al acceso y a las edificaciones colindantes.

11. Semisótano. Corresponde al nivel de piso de una edificación cuya altura, no sobresale más de 1,50 metros sobre el nivel más bajo del andén.

Artículo 341. Criterios para la asignación de aprovechamientos. Con el fin de concretar los componentes del modelo de ocupación, aprovechando la capacidad instalada en infraestructura y el potencial de desarrollo de la ciudad ya construida los aprovechamientos urbanísticos son asignados a partir de la aplicación de las siguientes variables:

1. Definición de densidades máximas por polígono en concordancia con las establecidas para cada una de las cuatro franjas definidas en las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial (AMVA, 2006). Con base en esta relación, se determina la edificabilidad expresada en índices de construcción, ocupación, retiros y alturas para cada polígono, definiendo los topes máximos del aprovechamiento para cada uno de los mismos.

2. Asignación de menores aprovechamientos en el borde, en coherencia con las densidades metropolitanas y las restricciones topográficas, geológicas, hidrográficas y ambientales del suelo.

3. Concentración de mayores aprovechamientos en polígonos de Renovación Urbana localizados en el Ámbito del Río en concordancia con las densidades metropolitanas.

4. Promoción del desarrollo en los polígonos de Consolidación que cuentan con potencial de densificación, de acuerdo con sus características morfológicas y su capacidad de soporte. Lo anterior, en términos de la dotación existente, la viabilidad de generación de nuevas infraestructuras y la población proyectada posible.

5. Preservación del Patrimonio Cultural Inmueble y sus Zonas de Influencia, fijando aprovechamientos diferenciales a partir de la asignación de alturas máximas, así como de la armonización con las normas establecidas en los Planes Especiales de Manejo y Protección -PEMP- adoptados y vigentes.

6. Delimitación de Zonas Generadoras y Receptoras de Derechos de Construcción, los cuales se harán efectivos únicamente mediante la compra de estos al Distrito Especial de Medellín.

7. Asignación de mayores aprovechamientos en los corredores DOT en concordancia con las directrices metropolitanas y siempre que contribuyan a mejorar la capacidad de soporte de su área de influencia.

8. Asignación de aprovechamientos que promuevan el crecimiento económico del Distrito, definiendo parámetros simples y estandarizados que incentiven la inversión y reduzcan la complejidad normativa.

9. Regulación de las alturas de las edificaciones, en el borde, con el fin de lograr un equilibrio con las lógicas propias del medio natural y en armonía con el paisaje.

Artículo 342. Franjas de densidades habitacional básicas y densidades adicionales. La densidad habitacional se establece como norma básica y adicional de aprovechamiento en los siguientes términos:

1. Densidad habitacional básica: Se asigna a todos los polígonos de tratamiento del suelo urbano y de expansión urbana, en función de su localización en las siguientes franjas, definiendo el número de viviendas por hectárea. (Ver mapa 28. Densidad habitacional básica)

a. Densidad Baja: Hasta 100 viviendas por hectárea.

b. Densidad Media- Baja: De 101 a 220 viviendas por hectárea.

c. Densidad Media – Alta: De 221 a 300 viviendas por hectárea.

d. Densidad Alta: De 301 a 400 viviendas por hectárea.

2. Densidad habitacional adicional: La densidad habitacional podrá incrementarse en polígonos de tratamiento con mayor capacidad de soporte, en desarrollo de las estrategias de gestión, financiación e incentivo a desarrollo inmobiliario del presente acuerdo, aplicables a polígonos receptores de derechos adicionales y los destinados a la generación de vivienda Social, así como en Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-. En este marco, el Plan establece los siguientes topes de densidad para los aprovechamientos adicionales en las franjas media alta y alta, así:

a. Densidad Media – Alta: 221 a 319 viviendas por hectárea

b. Densidad Alta: 320 a 518 viviendas por hectárea

(Ver mapa 29. Densidad habitacional máxima)

Artículo 343. Aprovechamientos por categoría de tratamiento urbanístico. En desarrollo de los criterios establecidos en el presente capítulo, para cada categoría de Tratamiento Urbanístico se asignan las normas de edificabilidad de manera diferencial, las cuales estarán sujetas al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y demás exigencias del presente acuerdo.

Los aprovechamientos del presente acuerdo se aplicarán de manera articulada con las disposiciones y condiciones establecidas en los instrumentos de planificación complementaria de segundo y tercer nivel, en los términos de los alcances normativos establecidos para cada uno de ellos en el Subsistema de Planificación Complementaria.

Las densidades básicas se asignan de acuerdo con su localización en las franjas de densidad máxima concertadas; los índices de construcción se establecen de manera diferenciada para el uso residencial y otros usos y no podrán superarse, sin perjuicio de la posibilidad de aplicar las reglas de convertibilidad habilitados según el área de actividad.

La edificabilidad para cada polígono se asigna en la tabla de Aprovechamientos básicos del suelo urbano y de expansión, del artículo 349 y las tablas de aprovechamientos adicionales de este plan.

En los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo y Desarrollo, en suelo urbano, donde deba desarrollarse el instrumento de plan parcial en los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, sólo podrán aplicarse los aprovechamientos del presente acuerdo una vez se adopte el respectivo

Plan Parcial, sin perjuicio de normas y actuaciones transitorias definidas para cada uno de estos polígonos.

Artículo 344. Aprovechamientos en polígonos de Conservación. El aprovechamiento básico se establece en términos de densidad, índice de construcción e índice de ocupación, los cuales son definidos por este acuerdo en la tabla de Aprovechamientos básicos del suelo urbano y de expansión para cada polígono de tratamiento. El aprovechamiento máximo será definido por el Plan Especial de Manejo y Protección o el instrumento de planificación complementaria que lo desarrolle, el cual será el vehículo para habilitar los aprovechamientos urbanísticos adicionales establecidos en el presente acuerdo, pudiendo generar un reparto de estos a través de la transferencia de derechos entre predios del mismo polígono.

En el caso del barrio Prado, el Plan Especial de Manejo y Protección conservará la prediación urbanística y limitará la integración de lotes preexistentes.

En caso de que el Plan Especial de Manejo y Protección así lo defina, los polígonos con tratamiento de Conservación nivel 1, y las áreas de influencia de los Bienes Patrimoniales de Carácter Nacional, localizadas al interior de polígonos de Conservación nivel 3, podrán ser generadores de transferencia de derechos de construcción; se excepcionan los polígonos a los que no se les haya otorgado densidad en la tabla de Aprovechamientos básicos del suelo urbano y de expansión, los cuales no serán objeto de transferencia de derechos.

El instrumento de planificación complementaria atenderá lo dispuesto en la tabla Áreas y frentes mínimos según tipología de vivienda en polígonos con tratamiento de Consolidación y Conservación, y en la tabla Dimensiones de frentes mínimos para vivienda multifamiliar, proyectos mixtos y otros usos.

Artículo 345. Aprovechamientos en polígonos con tratamiento de Consolidación. Los aprovechamientos establecidos en el presente acuerdo para los polígonos con tratamiento de Consolidación, en todos sus niveles, podrán aplicarse a cada uno de los predios que los conforman, sin necesidad de recurrir a mecanismos de gestión asociada, los cuales se constituyen en una opción de los propietarios para un desarrollo inmobiliario óptimo.

En los polígonos de consolidación, en cualquiera de sus niveles, que deban ser receptores de población por reasentamiento, podrá superarse la densidad normativa del polígono de manera puntual en la actuación urbanística

respectiva, atendiendo el número de viviendas objeto del proceso de reasentamiento.

Adicionalmente, deberán aplicarse las siguientes disposiciones específicas para los polígonos de consolidación en los niveles 3 y 5:

1. En polígonos de Consolidación Nivel 3: que sean objeto de planificación complementaria a través del instrumento de Plan de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH- donde se definan procesos de reasentamiento de población en sitio, o que por condiciones de amenaza y riesgo geológicas deban realizarse en polígonos adyacentes, las actuaciones urbanísticas que se puedan desarrollar como proyectos receptores de dicha población, podrán ser licenciados bajo los criterios normativos de altura y disposición de las edificaciones establecidos para el tratamiento de mejoramiento integral.

2. En los polígonos con tratamiento de Consolidación Nivel 5: los aprovechamientos definidos para cada polígono serán aplicables a los predios con potencial de desarrollo de conformidad con las siguientes disposiciones:

2.1. Predios que se hayan desarrollado anteriormente mediante licencia de urbanización o procesos de reurbanización: podrán incrementar su edificabilidad a través de procesos de reurbanización y/o construcción en sus diferentes modalidades, aplicando los aprovechamientos urbanísticos de la tabla de aprovechamientos urbanísticos del artículo 349 para el polígono respectivo, siempre que la actuación mantenga la proporción entre el área libre de construcción y el área ocupada con la(s) construcción(es) existente(s), es decir, conservando el índice de ocupación actual. En las áreas libres deberán aplicarse los criterios establecidos en el artículo 391 del presente acuerdo.

2.2. Predios que no hayan sido parte de un proceso de urbanización anterior: Podrán ser objeto de licencias de urbanización y/o construcción en la modalidad de obra nueva acogiendo las disposiciones definidas en la tabla de aprovechamientos urbanísticos del artículo 349 para el polígono respectivo.

Artículo 346. Aprovechamientos en polígonos de Mejoramiento Integral - MI-. Las densidades básicas definidas para esta categoría de tratamiento se asignan de acuerdo con su localización en la franja baja y media-baja. Se establece como aprovechamiento, los topes máximos de índice de construcción con limitación de altura señalados en la tabla de Aprovechamientos básicos del suelo urbano y de expansión.

Estos polígonos no son objeto de aprovechamientos urbanísticos adicionales.

En polígonos de tratamiento de Mejoramiento Integral objeto de planificación complementaria a través del instrumento de Plan de Legalización, y Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH- donde se definan procesos de reasentamiento de población en sitio, o que por condiciones de amenaza y riesgo geológicas deban realizarse en polígonos adyacentes, las actuaciones urbanísticas que se puedan desarrollar como proyectos receptores de dicha población, podrán ser aprobados con alturas de hasta 5 pisos contados a partir del nivel de acceso, y hasta 2 pisos más por debajo de dicho nivel, para una altura total de la edificación de 7 pisos. Lo anterior, siempre y cuando los estudios técnicos garanticen la estabilidad y seguridad de la edificación y no se supere el número de viviendas de hogares a reasentar.

En caso de que desde el quinto piso se acceda a unidades habitacionales tipo dúplex, la edificación podrá tener 6 pisos a partir del nivel de acceso

En el caso de desarrollar proyectos en polígonos de Mejoramiento Integral que deban ser receptores de población por reasentamiento debido a su localización en zonas de amenaza y riesgo no mitigable, o por la ejecución de obra pública, se podrá superar la densidad normativa del polígono de manera puntual en la actuación urbanística, atendiendo el número de viviendas objeto del proceso de reasentamiento.

Se podrá reasentar en sitio el número de viviendas preexistentes definidas al inicio del PRLMH. En el caso de que estos polígonos no cuenten con instrumento adoptado, el licenciamiento se podrá realizar predio a predio, con la norma asignada para el polígono de tratamiento correspondiente.

Artículo 347. Aprovechamientos en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana -R-. Las densidades básicas definidas para esta categoría de tratamiento urbanístico se asignan de acuerdo con su localización en la franja alta y media-alta, respondiendo a su localización en el ámbito Río. Los aprovechamientos definidos para la Renovación Urbana son los definidos en las tablas de Aprovechamientos básicos del suelo urbano y de expansión del artículo 349 y las tablas de Aprovechamientos adicionales del suelo urbano del presente acuerdo.

En esta categoría de tratamiento urbanístico, aplica la venta de derechos de construcción, y específicamente para aquellos polígonos definidos en la tabla sobre aprovechamientos adicionales y pago del derecho adicional en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción, así como en el

mapa protocolizado 31 - Áreas receptoras de aprovechamientos urbanísticos adicionales.

Los aprovechamientos establecidos en el presente acuerdo para los polígonos contratamiento de Renovación Urbana deberán aplicarse de manera diferencial según la modalidad asignada, así.

1. Polígonos en la modalidad de Redesarrollo -RED-:

1.1. Deberán desarrollarse a través de los mecanismos de gestión asociada definidos en el respectivo plan parcial, el cual establecerá el modelo de ocupación y sistema de reparto de cargas y beneficios que concretará los aprovechamientos definidos en las tablas de Aprovechamientos básicos del suelo urbano y de expansión del artículo 349 y las tablas de Aprovechamientos adicionales del suelo urbano del presente acuerdo.

1.2. Al interior de los Planes Parciales que se encuentren vigentes al momento de la adopción del presente acuerdo, deberán aplicarse los aprovechamientos definidos en el respectivo Decreto de adopción, salvo que se opte por su reformulación para acoger las disposiciones del presente plan.

1.3. Para aquellos polígonos que no cuenten con un Plan Parcial adoptado y vigente, se establece una norma transitoria aplicable hasta tanto se adopte el instrumento.

1.4 Hasta tanto se adopte el Plan Parcial, no se admitirán procesos de redistribución de lotes, subdivisiones o urbanización parcial o total.

1.5. Podrán construirse nuevas edificaciones para equipamientos sin la previa adopción del respectivo Plan Parcial, de iniciativa pública o privada, siempre y cuando sean de primer orden o general, entendidos estos como aquellos de nivel internacional, nacional, regional, metropolitano y/o Distrital.

Cuando pretendan desarrollarse estos equipamientos de primer orden o general en un polígono con plan parcial vigente, su implantación deberá responder al modelo de ocupación, pudiendo desarrollarse en las áreas útiles de la totalidad o parte de la Unidad de Actuación Urbanística, sin agotar los mecanismos de gestión asociada. En este último caso, deberá adelantarse el ajuste al instrumento con posterioridad a la obtención de licencia para el equipamiento, con el fin redefinir la Unidad de Actuación Urbanística y sus aprovechamientos.

Cuando pretenda desarrollarse el equipamiento sobre las áreas de cesión del plan parcial, deberá adelantarse el ajuste al instrumento previamente a la obtención de licencia para el equipamiento, con el fin de reconfigurar el modelo de ocupación y reparto de cargas y beneficios, y su planteamiento urbanístico responda al modelo de ocupación planteado por el plan parcial.

2. Polígonos en la modalidad de Reactivación -REA- y Revitalización -REV-:

2.1. Los aprovechamientos básicos y adicionales definidos para los polígonos en estas modalidades serán aplicables a cada uno de los predios, o a través de mecanismos de gestión asociada, acogiendo las disposiciones generales del capítulo del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial y las alternativas para la implementación de estos, definidas para el polígono, en la ficha que establece su modelo de gestión según el anexo 8 del presente acuerdo.

2.2. El desarrollo de los lotes deberá dar cumplimiento a las disposiciones del modelo de gestión del polígono que establece el Planteamiento Urbanístico, en armonía con el Macroproyectos vigente, lo anterior con el fin de consolidar los espacios destinados para las vías, espacios públicos y equipamientos colectivos, los cuales son requeridos en función de la capacidad de soporte que requiere el proceso de reactivación.

2.3. Cuando el desarrollo de los predios deba concretar elementos del espacio público y la movilidad, deberá conformarse la Unidad Funcional que permita su construcción y cesión al Distrito a partir de los aprovechamientos urbanísticos aplicables, según su área, en los términos de lo establecido en el capítulo del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial.

2.4. Los aprovechamientos definidos para los polígonos en esta modalidad se aplicarán para todos los predios que cumplan con las áreas y frentes mínimos definidos en la tabla de Áreas y frentes mínimos según tipología de vivienda en polígonos con tratamiento de Consolidación, Conservación, Reactivación y Revitalización, contenida el artículo 404 del presente acuerdo.

2.5. Los aprovechamientos adicionales se aplicarán a partir del desarrollo de un área mínima de 1.000 m² en la modalidad de reactivación y a partir de 500 m² en la modalidad de revitalización, en desarrollo del planteamiento urbanístico establecido en la ficha del modelo de gestión de cada polígono.

2.7. Al interior de los polígonos en ambas modalidades, podrán formularse y adoptarse operaciones urbanas especiales a través de plan parcial, en los términos establecidos para este instrumento en el Subsistema de Planificación

Complementaria, cuando se pretenda propiciar desarrollos de mayor escala que precisen mecanismos de gestión asociada, reparto de cargas y beneficios y disposición de áreas de cesión en sitio. Este instrumento podrá reconfigurar el planteamiento urbanístico y las premisas del modelo de gestión establecido para el área de planificación definida, que no podrá ser inferior a la equivalente a la manzana.

2.8. Al interior de los polígonos en la modalidad de revitalización, podrán formularse y adoptarse Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH-, en los términos establecidos para este instrumento en el Subsistema de Planificación Complementaria, cuando se requiera precisar las condiciones de dotación de infraestructura pública a mayor escala, establecer un marco normativo preciso para los procesos de reconocimiento y gestionar los procesos de reasentamiento de población. Este instrumento podrá reconfigurar el planteamiento urbanístico y las premisas del modelo de gestión establecido para el área de planificación definida y podrá formularse en el marco del proyecto.

En el marco de este instrumento y de sus estrategias para el reasentamiento de población, podrán superarse las densidades normativas de las áreas receptoras, de manera puntual, atendiendo el número de viviendas que lo requieran.

Artículo 348. Aprovechamientos en polígonos con tratamiento de Desarrollo -D- y -DE-. Debido a la localización de los polígonos de Desarrollo en Borde Urbano, se asignan densidades correspondientes a la franja baja. Los aprovechamientos máximos son los definidos en la tabla de Aprovechamientos básicos del suelo urbano y de expansión.

La edificabilidad máxima será calculada teniendo en cuenta el índice de construcción y la aplicación del mismo no podrá exceder en ningún caso, la altura definida para el polígono. La densidad se calculará sobre el área bruta del polígono. Para los polígonos de Desarrollo la densidad se define en número de viviendas por hectárea sobre área bruta.

Para el desarrollo de los predios localizados en este tratamiento, se requiere la formulación de un Plan Parcial. Los polígonos de desarrollo con Plan Parcial que hayan caducado deberán acogerse a la norma del presente acuerdo, como determinante para la formulación y adopción del plan parcial.

No se admitirán actuaciones urbanísticas de subdivisión o urbanización parcial o total, hasta tanto se apruebe el Plan Parcial y/o Macroproyecto respectivo y se hayan autorizado a través de la respectiva licencia, las obras urbanísticas

y constructivas por la entidad competente, de conformidad con lo establecido por el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 1. Los planes parciales de Desarrollo podrán ser formulados y adoptados antes de la aprobación del respectivo Macroproyecto al cual pertenezcan.

Parágrafo 2. Estos polígonos no son objeto de aprovechamientos urbanísticos adicionales.

Artículo 349. Aprovechamientos urbanísticos básicos del suelo urbano y de expansión. Las actuaciones urbanísticas en suelo urbano y de expansión urbana, deberán regirse por los aprovechamientos establecidos para cada polígono de tratamiento urbanístico, como el máximo de la edificabilidad básica aplicable a cada predio, asignada en densidad básica, índices de construcción para otros usos e índices de ocupación. Para el caso del Índice de Construcción residencial este se deberá calcular independiente para cada predio según metodología establecida para esto en el presente artículo.

ZONA 1								
POLIGONO DE TRATAMIENTO	Densidad básica Viv/ha	Índice de construcción			Índice de ocupación máximo			
		Otros usos			Área de Baja mixtura (ABM)		Área de Media mixtura (AMM)	Área de Alta mixtura (AAM)
		Área de Baja mixtura (ABM)	Área de Media mixtura (AMM)	Área de Alta mixtura (AAM)				
					<2000	≥2000		
Z1_C3_1	230	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z1_C3_2	240	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z1_C3_4	0	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
Z1_C3_5	250	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z1_CN2_1	350	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z1_CN2_10	300	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z1_CN2_3	300	0,2	0,3	0,6	80%	45%	60%	60%
Z1_CN2_4	300	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z1_CN2_5	220	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z1_CN2_6	300	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z1_CN2_7	300	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z1_CN2_71	240	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z1_CN2_72	240	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z1_CN2_8	270	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z1_CN2_9	300	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z1_CN3_1	200	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z1_CN3_2	200	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z1_CN3_3	240	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z1_CN3_39	300	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%

ZONA 1								
POLIGONO DE TRATAMIENTO	Densidad básica Viv/ha	Índice de construcción			Índice de ocupación máximo			
		Otros usos			Área de Baja mixtura (ABM)		Área de Media mixtura (AMM)	Área de Alta mixtura (AAM)
		Área de Baja mixtura (ABM)	Área de Media mixtura (AMM)	Área de Alta mixtura (AAM)				
					<2000	>=2000		
Z1_CN3_4	200	0,2	0,5	0,8	80%	45%	80%	80%
Z1_CN3_42	200	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z1_CN3_6	140	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z1_CN4_1	250	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z1_CN5_54	350	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z1_MI_1	30	0,2	0,3	0,6	80%	40%	60%	60%
Z1_MI_2	100	0,1	0,3	0,6	60%	40%	60%	60%
Z1_MI_3	30	0,1	0,3	0,6	60%	40%	60%	60%
Z1_MI_4	30	0,1	0,3	0,6	60%	40%	60%	60%
Z1_MI_5	30	0,1	0,3	0,6	60%	40%	60%	60%
Z1_MIE_1	30	0,1	0,5	0,8	60%	40%	80%	80%
Z1_MIE_2	30	0,1	0,3	0,6	60%	40%	60%	60%
Z1_REA_8	300	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z1_REA_9	390	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z1_REV_1	320	0,2	0,3	0,6	80%	45%	60%	60%
Z1_REV_10	300	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z1_REV_2	320	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z1_REV_3	320	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z1_REV_4	320	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z1_REV_5	320	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z1_REV_6	320	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z1_REV_7	350	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z1_Z3_CN4_3	270	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z1_API_1	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z1_API_2	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z1_API_3	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z1_API_7	0	0,1	0,3	0,8	45%	45%	60%	80%
Z1_Z3_API_9	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%

ZONA 2								
POLIGONO DE TRATAMIENTO	Densidad básica Viv/ha	Índice de construcción			Índice de ocupación máximo			
		Otros usos						
		Área de Baja mixtura (ABM)	Área de Media mixtura (AMM)	Área de Alta mixtura (AAM)	Área de Baja mixtura (ABM)		Área de Media mixtura (AMM)	Área de alta mixtura (AAM)
					<2000	>=2000		
Z2_C2_3	220	0,1	0,3	0,4	60%	45%	45%	45%
Z2_C2_4	250	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
Z2_C3_15	250	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z2_C3_3	0	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
Z2_CN2_42	220	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%

ZONA 2								
POLIGONO DE TRATAMIENTO	Densidad básica Viv/ha	Índice de construcción			Índice de ocupación máximo			
		Otros usos			Área de Baja mixtura (ABM)		Área de Media mixtura (AMM)	Área de alta mixtura (AAM)
		Área de Baja mixtura (ABM)	Área de Media mixtura (AMM)	Área de Alta mixtura (AAM)	<2000	≥2000		
Z2_CN2_44	100	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z2_CN2_45	220	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z2_CN2_46	220	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z2_CN2_47	270	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z2_CN2_48	300	0,1	0,5	0,8	60%	45%	80%	80%
Z2_CN2_50	100	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z2_CN2_51	120	0,2	0,5	0,8	80%	45%	80%	80%
Z2_CN2_52	230	0,2	0,5	0,8	80%	45%	80%	80%
Z2_CN2_53	300	0,1	0,3	0,8	60%	45%	60%	80%
Z2_CN2_55	250	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z2_CN2_56	270	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z2_CN2_57	300	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z2_CN2_58	300	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z2_CN2_59	120	0,2	0,5	0,8	80%	45%	80%	80%
Z2_CN2_60	120	0,2	0,5	0,8	80%	45%	80%	80%
Z2_CN2_61	300	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z2_CN2_62	300	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z2_CN2_63	280	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z2_CN2_64	300	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z2_CN2_65	300	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z2_CN2_66	250	0,2	0,5	0,8	80%	45%	80%	80%
Z2_CN2_67	350	0,2	0,3	0,6	80%	45%	60%	60%
Z2_CN2_76	250	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z2_CN2_77	300	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z2_CN2_78	350	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z2_CN3_13	100	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z2_CN3_14	100	0,2	0,3	0,6	80%	45%	60%	60%
Z2_CN3_16	100	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z2_CN3_17	230	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z2_CN3_18	100	0,2	0,5	0,8	80%	45%	80%	80%
Z2_CN3_37	100	0,2	0,5	0,8	80%	45%	80%	80%
Z2_CN3_40	200	0,2	0,5	0,8	80%	45%	80%	80%
Z2_CN3_46	230	0,1	0,3	0,8	60%	45%	60%	80%
Z2_CN3_47	350	0,2	0,3	0,6	80%	45%	60%	60%
Z2_CN4_14	300	0,1	0,3	0,8	60%	45%	60%	80%
Z2_CN4_15	270	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z2_CN5_44	220	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z2_CN5_45	100	0,2	0,5	0,6	80%	45%	80%	60%
Z2_CN5_46	120	0,2	0,5	0,8	80%	45%	80%	80%
Z2_CN5_47	250	0,1	0,3	0,6	45%	45%	45%	60%
Z2_CN5_48	250	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z2_CN5_49	100	0,1	0,3	0,6	45%	45%	45%	60%
Z2_CN5_62	300	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%

ZONA 2								
POLIGONO DE TRATAMIENTO	Densidad básica Viv/ha	Índice de construcción			Índice de ocupación máximo			
		Otros usos			Área de Baja mixtura (ABM)		Área de Media mixtura (AMM)	Área de alta mixtura (AAM)
		Área de Baja mixtura (ABM)	Área de Media mixtura (AMM)	Área de Alta mixtura (AAM)	<2000	≥2000		
Z2_CN5_63	100	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z2_CN5_64	100	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z2_D_3	80	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
Z2_D_6	100	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
Z2_MI_21	100	0,1	0,3	0,6	60%	40%	60%	60%
Z2_MI_22	100	0,1	0,3	0,6	45%	40%	60%	60%
Z2_MI_23	120	0,2	0,3	0,8	80%	40%	60%	80%
Z2_MI_24	80	0,2	0,3	0,6	80%	40%	60%	60%
Z2_MI_29	100	0,1	0,3	0,6	45%	40%	60%	60%
Z2_REA_44	310	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z2_RED_40	300	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z2_RED_41	300	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z2_RED_42	230	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
Z2_RED_43	310	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
Z2_RED_45	310	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
Z2_RED_46	330	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
Z2_RED_48	330	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
Z2_REV_49	350	0,2	0,3	0,6	80%	45%	60%	60%
Z2_Z4_MI_20	100	0,1	0,3	0,6	60%	40%	60%	60%
Z2_API_48	0	0,1	0,3	0,8	45%	45%	60%	80%
Z2_API_49	0	0,1	0,3	0,8	45%	45%	60%	80%
Z2_API_5	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z2_API_50	0	0,1	0,3	0,8	45%	45%	60%	80%
Z2_API_51	0	0,1	0,3	0,8	45%	45%	60%	80%
Z2_API_52	0	0,1	0,3	0,8	45%	45%	60%	80%
Z2_API_53	0	0,1	0,3	0,8	45%	45%	60%	80%
Z2_API_54	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z2_API_55	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z2_API_56	0	0,1	0,3	0,8	45%	45%	60%	80%
Z2_API_57	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z2_API_58	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z2_API_59	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z2_API_60	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z2_API_71	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%

ZONA 3								
POLIGONO DE TRATAMIENTO	Densidad básica Viv/ha	Índice de construcción			Índice de ocupación máximo			
		Otros usos			Área de Baja mixtura (ABM)		Área de Media mixtura (AMM)	Área de alta mixtura (AAM)
		Área de Baja mixtura (ABM)	Área de Media mixtura (AMM)	Área de alta mixtura (AAM)	<2000	>2000		
Z3_C1_1	300	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_C2_1	230	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
Z3_C2_9	220	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
Z3_C3_10	310	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_C3_11	310	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_C3_12	310	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_C3_13	310	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_C3_14	310	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_C3_6	310	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_C3_7	310	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_C3_8	310	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_CN1_2	400	0,1	0,3	0,8	60%	45%	60%	80%
Z3_CN1_30	390	0,1	0,3	0,8	60%	45%	60%	80%
Z3_CN2_11	260	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_CN2_12	100	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_CN2_14	270	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_CN2_15	270	0,1	0,3	0,8	60%	45%	60%	80%
Z3_CN2_16	290	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_CN2_17	250	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_CN2_18	290	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_CN2_19	100	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_CN2_20	100	0,2	0,5	0,8	80%	45%	80%	80%
Z3_CN2_21	230	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_CN2_73	100	0,2	0,5	0,8	80%	45%	80%	80%
Z3_CN3_15	100	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_CN3_31	100	0,2	0,5	0,8	80%	45%	80%	80%
Z3_CN3_43	120	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_CN3_5	120	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_CN4_4	350	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_CN4_5	250	0,1	0,3	0,8	60%	45%	60%	80%
Z3_CN4_6	250	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_CN5_1	330	0,1	0,3	0,8	45%	45%	45%	80%
Z3_CN5_10	30	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_CN5_11	120	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_CN5_2	270	0,1	0,3	0,8	45%	45%	45%	80%
Z3_CN5_3	320	0,1	0,3	0,8	45%	45%	45%	80%
Z3_CN5_4	250	0,1	0,3	0,6	45%	45%	45%	60%
Z3_CN5_5	270	0,1	0,3	0,8	60%	45%	60%	80%
Z3_CN5_55	100	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_CN5_56	100	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_CN5_6	100	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_CN5_7	100	0,2	0,5	0,8	80%	45%	80%	80%
Z3_CN5_8	160	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%

ZONA 3								
POLIGONO DE TRATAMIENTO	Densidad básica Viv/ha	Índice de construcción			Índice de ocupación máximo			
		Otros usos			Área de Baja mixtura (ABM)		Área de Media mixtura (AMM)	Área de alta mixtura (AAM)
		Área de Baja mixtura (ABM)	Área de Media mixtura (AMM)	Área de alta mixtura (AAM)				
					<2000	≥2000		
Z3_CN5_9	200	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_D_1	60	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
Z3_MI_10	30	0,1	0,3	0,6	60%	40%	60%	60%
Z3_MI_11	30	0,1	0,3	0,6	60%	40%	60%	60%
Z3_MI_12	160	0,2	0,5	0,8	80%	40%	80%	80%
Z3_MI_13	160	0,2	0,5	0,8	80%	40%	80%	80%
Z3_MI_27	120	0,1	0,3	0,6	60%	40%	60%	60%
Z3_MI_28	100	0,1	0,3	0,6	60%	40%	60%	60%
Z3_MI_6	30	0,1	0,3	0,6	60%	40%	60%	60%
Z3_MI_7	30	0,1	0,3	0,6	60%	40%	60%	60%
Z3_MI_8	100	0,2	0,3	0,6	80%	40%	60%	60%
Z3_MI_9	30	0,1	0,3	0,6	60%	40%	60%	60%
Z3_MIE_3	30	0,1	0,3	0,6	60%	40%	60%	60%
Z3_MIE_4	30	0,1	0,3	0,6	60%	40%	60%	60%
Z3_REA_11	390	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_REA_14	400	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_REA_15	400	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_REA_16	400	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_REA_18	390	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_REA_19	390	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_REA_21	330	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_REA_50	400	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_REA_51	400	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_RED_17	290	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_REV_12	390	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_REV_13	400	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_REV_20	390	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_Z5_C2_2	200	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
Z3_C1_1	300	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z3_API_1	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z3_API_10	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z3_API_12	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z3_API_13	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z3_API_14	0	0,1	0,3	0,8	45%	45%	60%	80%
Z3_API_15	0	0,1	0,3	0,8	45%	45%	60%	80%
Z3_API_16	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z3_API_17	0	0,1	0,3	0,8	45%	45%	60%	80%
Z3_API_19	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z3_API_20	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z3_API_21	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z3_API_70	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%

ZONA 4								
POLIGONO DE TRATAMIENTO	Densidad básica Viv/ha	Índice de construcción			Índice de ocupación máximo			
		Otros usos			Área de Baja mixtura (ABM)		Área de Media mixtura (AMM)	Área de alta mixtura (AAM)
		Área de Baja mixtura (ABM)	Área de Media mixtura (AMM)	Área de alta mixtura (AAM)	<2000	≥2000		
Z4_C2_10	240	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
Z4_C2_5	220	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
Z4_C2_6	280	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
Z4_CN1_12	350	0,1	0,3	0,8	60%	45%	60%	80%
Z4_CN1_13	330	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z4_CN1_14	300	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z4_CN1_15	250	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z4_CN1_18	290	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z4_CN1_24	300	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z4_CN1_25	290	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z4_CN1_27	330	0,1	0,3	0,8	60%	45%	60%	80%
Z4_CN1_28	270	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z4_CN2_36	250	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z4_CN2_37	120	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z4_CN2_38	100	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z4_CN2_39	270	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z4_CN2_40	300	0,1	0,3	0,8	60%	45%	60%	80%
Z4_CN2_41	230	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z4_CN3_10	100	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z4_CN3_11	120	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z4_CN3_12	140	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z4_CN3_30	100	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z4_CN3_45	230	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z4_CN4_12	270	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z4_CN4_13	290	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z4_CN5_29	100	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z4_CN5_30	250	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z4_CN5_31	100	0,1	0,3	0,6	45%	45%	45%	60%
Z4_CN5_32	120	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z4_CN5_33	200	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z4_CN5_35	100	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z4_CN5_36	230	0,1	0,3	0,6	45%	45%	45%	60%
Z4_CN5_37	200	0,1	0,3	0,6	45%	45%	45%	60%
Z4_CN5_38	220	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z4_CN5_39	250	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z4_CN5_40	270	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z4_CN5_41	240	0,1	0,3	0,6	45%	45%	45%	60%
Z4_CN5_42	260	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z4_CN5_43	280	0,1	0,3	0,8	45%	45%	45%	80%
Z4_CN5_60	120	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z4_DE_1	100	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
Z4_DE_7	80	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
Z4_MI_17	80	0,1	0,3	0,6	60%	40%	60%	60%

ZONA 4								
POLIGONO DE TRATAMIENTO	Densidad básica Viv/ha	Índice de construcción			Índice de ocupación máximo			
		Otros usos						
		Área de Baja mixtura (ABM)	Área de Media mixtura (AMM)	Área de alta mixtura (AAM)	Área de Baja mixtura (ABM)		Área de Media mixtura (AMM)	Área de alta mixtura (AAM)
					<2000	≥2000		
Z4_MI_18	50	0,2	0,5	0,8	80%	40%	80%	80%
Z4_MI_19	50	0,1	0,3	0,6	60%	40%	60%	60%
Z4_RED_37	390	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z4_RED_38	330	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
Z4_API_41	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z4_API_43	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z4_API_44	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z4_API_45	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z4_API_46	0	0,1	0,3	0,8	45%	45%	60%	80%
Z4_API_47	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z4_API_63	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%

ZONA 5								
POLIGONO DE TRATAMIENTO	Densidad básica Viv/ha	Índice de construcción			Índice de ocupación máximo			
		Otros usos						
		Área de Baja mixtura (ABM)	Área de Media mixtura (AMM)	Área de alta mixtura (AAM)	Área de Baja mixtura (ABM)		Área de Media mixtura (AMM)	Área de alta mixtura (AAM)
					<2000	λ=2000		
Z5_CN1_31	220	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z5_CN1_32	220	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z5_CN3_32	30	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z5_CN3_33	75	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z5_CN3_34	30	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z5_CN4_9	220	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z5_CN5_12	220	0,1	0,3	0,6	45%	45%	45%	60%
Z5_CN5_13	220	0,1	0,3	0,6	45%	45%	45%	60%
Z5_CN5_14	200	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z5_CN5_15	220	0,1	0,3	0,6	45%	45%	45%	60%
Z5_CN5_16	30	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z5_CN5_17	75	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z5_CN5_18	120	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z5_CN5_19	200	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z5_CN5_20	75	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z5_D_2	30	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
Z5_REA_22	330	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z5_REA_26	250	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z5_REA_27	250	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z5_RED_23	250	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
Z5_RED_24	250	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z5_RED_25	250	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%

Z5_API_23	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z5_API_24	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z5_API_25	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z5_API_27	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z5_API_28	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z5_API_29	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z5_API_30	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z5_API_69	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%

ZONA 6								
POLIGONO DE TRATAMIENTO	Densidad básica Viv/ha	Índice de construcción			Índice de ocupación máximo			
		Otros usos			Área de Baja mixtura (ABM)		Área de Media mixtura (AMM)	Área de alta mixtura (AAM)
		Área de Baja mixtura (ABM)	Área de Media mixtura (AMM)	Área de alta mixtura (AAM)				
					<2000	≥2000		
Z6_C2_7	220	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
Z6_C2_8	220	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
Z6_C3_16	0	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
Z6_CN1_10	350	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z6_CN1_23	350	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z6_CN1_29	350	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z6_CN1_33	280	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z6_CN1_5	350	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z6_CN1_6	330	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z6_CN1_8	250	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z6_CN2_22	300	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z6_CN2_23	270	0,1	0,5	0,8	60%	45%	80%	80%
Z6_CN2_26	200	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z6_CN2_27	220	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z6_CN2_28	220	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z6_CN2_29	300	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z6_CN2_30	300	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z6_CN2_31	300	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z6_CN2_32	300	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z6_CN2_33	100	0,2	0,5	0,8	80%	45%	80%	80%
Z6_CN2_34	280	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z6_CN2_74	200	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z6_CN3_19	50	0,2	0,5	0,8	80%	45%	80%	80%
Z6_CN3_27	120	0,2	0,3	0,6	80%	45%	60%	60%
Z6_CN3_7	140	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z6_CN3_8	100	0,2	0,3	0,6	80%	45%	60%	60%
Z6_CN3_9	100	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z6_CN4_10	270	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z6_CN4_11	300	0,1	0,3	0,8	60%	45%	60%	80%
Z6_CN5_21	100	0,1	0,3	0,6	45%	45%	45%	60%
Z6_CN5_22	220	0,2	0,3	0,6	80%	45%	60%	60%
Z6_CN5_23	100	0,1	0,3	0,6	45%	45%	45%	60%
Z6_CN5_24	220	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z6_CN5_25	200	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%

ZONA 6								
POLIGONO DE TRATAMIENTO	Densidad básica Viv/ha	Índice de construcción			Índice de ocupación máximo			
		Otros usos			Área de Baja mixtura (ABM)		Área de Media mixtura (AMM)	Área de alta mixtura (AAM)
		Área de Baja mixtura (ABM)	Área de Media mixtura (AMM)	Área de alta mixtura (AAM)	<2000	≥2000		
Z6_CN5_26	220	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z6_CN5_27	100	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z6_CN5_28	220	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z6_CN5_57	200	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z6_CN5_58	100	0,1	0,3	0,6	45%	45%	45%	60%
Z6_CN5_59	200	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z6_D_16	80	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
Z6_D_17	100	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
Z6_D_4	140	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
Z6_DE_2	80	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
Z6_DE_3	80	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
Z6_MI_14	100	0,1	0,3	0,6	60%	40%	60%	60%
Z6_MI_15	50	0,1	0,3	0,6	60%	40%	60%	60%
Z6_MI_16	100	0,1	0,3	0,6	60%	40%	60%	60%
Z6_REA_34	310	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z6_REA_35	310	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z6_REA_47	310	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z6_RED_28	310	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z6_RED_29	310	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
Z6_RED_30	310	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z6_RED_31	310	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
Z6_RED_32	310	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z6_RED_33	310	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
Z6_API_18	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z6_API_31	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z6_API_32	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z6_API_33	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z6_API_34	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z6_API_35	0	0,1	0,3	0,8	45%	45%	60%	80%
Z6_API_36	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z6_API_38	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z6_API_39	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z6_API_67	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
Z6_API_68	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%

CORREGIMIENTOS								
POLIGONO DE TRATAMIENTO	Densidad básica Viv/ha	Índice de construcción			Índice de ocupación máximo			
		Otros usos			Área de Baja mixtura (ABM)		Área de Media mixtura (AMM)	Área de alta mixtura (AAM)
		Área de Baja mixtura (ABM)	Área de Media mixtura (AMM)	Área de alta mixtura (AAM)	<2000	≥2000		
AL_MI_25	60	0,1	0,3	0,6	60%	40%	60%	60%
SA_CN1_22	100	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
SA_CN1_34	100	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
SA_CN1_7	100	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
SA_CN3_23	100	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
SA_CN3_24	100	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
SA_CN3_25	100	0,2	0,3	0,6	80%	45%	60%	60%
SA_CN3_48	100	0,2	0,5	0,8	80%	45%	80%	80%
SA_CN4_17	120	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
SA_CN5_50	100	0,1	0,3	0,6	45%	45%	45%	60%
SA_CN5_51	100	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
SA_CN5_53	100	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
SA_D_10	60	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
SA_D_12	60	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
SA_D_13	100	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
SA_D_14	60	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
SA_D_15	60	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
SA_D_18	100	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
SA_D_8	60	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
SA_D_9	60	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
SA_DE_4	100	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
SA_DE_5	60	0,1	0,3	0,4	45%	45%	45%	45%
SC_CN2_70	100	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
SC_CN2_75	100	0,1	0,3	0,6	45%	45%	45%	60%
SC_CN3_20	80	0,2	0,5	0,8	80%	45%	80%	80%
SC_CN3_21	80	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
SC_CN3_22	80	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
SC_CN3_41	50	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
SC_CN3_44	80	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
SC_CN4_16	120	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
SC_CN5_61	100	0,1	0,3	0,6	60%	45%	60%	60%
SC_MI_26	50	0,1	0,3	0,6	60%	40%	60%	60%
RIO_API_62C	0	0,1	0,3	0,8	45%	45%	60%	80%
RIO_API_62N	0	0,1	0,3	0,8	45%	45%	60%	80%
RIO_API_62S	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%
SC_API_64	0	0,1	0,3	0,6	45%	45%	60%	60%

Parágrafo 1. En los casos en los cuales, al calcular la densidad, la cifra resultante sea un número de viviendas que tenga un decimal igual o superior a punto cinco, esta se aproximará al número entero inmediatamente superior. En el caso contrario, se aproximará al número inmediatamente inferior. En los

casos en que, al calcular la densidad, la cifra resultante sea inferior a 0.5, podrá desarrollarse una 1 vivienda.

Parágrafo 2. El índice de construcción residencial máximo, permitido en cada lote, será el resultante de la aplicación de la siguiente formula:

$$IC \text{ residencial} = N^{\circ} \text{ de viviendas normativas} \times 100 / \text{Área predio}$$

El Número de viviendas normativas, corresponde al número total de viviendas resultante de aplicar la densidad habitacional del polígono al predio

Parágrafo 3. El cálculo de los aprovechamientos en los polígonos de: Renovación Urbana en cualquiera de sus modalidades, Conservación, Consolidación y Mejoramiento Integral, se realiza sobre el área neta; en los polígonos con tratamiento de Desarrollo en suelos urbano y de expansión urbana, se hace sobre el área bruta.

Parágrafo 4. El índice de ocupación y el índice de construcción para otros usos, serán aplicables de acuerdo con el área de actividad en la cual se localizan los predios: baja mixtura -ABM-, media mixtura -AMM-, alta Mixtura -AAM- y adicionalmente el índice de ocupación, en función del rango del tamaño en el que se encuentre el lote.

Parágrafo 5. En los polígonos C1 y C3, las alturas resultantes de la aplicación del Índice de Construcción máximo, nunca podrán superar las definidas en el Plan Especial de Manejo y Protección correspondiente. En caso de no contar con el instrumento, serán las resultantes de aplicar los aprovechamientos del presente acuerdo y los criterios de manejo de manejo establecidos en los artículos del Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble.

Parágrafo 6. Las alturas resultantes de la aplicación del índice de Construcción podrán superar las cotas de nivel establecidas en las superficies limitadoras de obstáculos para la aeronavegación, según el Decreto municipal 266 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para lo cual estarán sujetas al visto bueno, previo al licenciamiento y/o instalación, ante la Unidad Administrativa Especial Aeronáutica Civil.

Parágrafo 7. En aplicación de lo establecido en el artículo 432 del presente acuerdo, para la tipología de vivienda colectiva, el cálculo de la densidad básica de las unidades básicas sencillas, será dividida por un factor de 0,5 y en las unidades básicas doble, por un factor de 0,75.

Parágrafo 8. Los aprovechamientos urbanísticos básicos definidos en el presente artículo constituyen el límite máximo de aprovechamiento aplicable a todos los predios, salvo aquellos localizados en los polígonos habilitados para acceder a aprovechamientos urbanísticos adicionales, mediante los mecanismos de venta de derechos adicionales de construcción y desarrollo o de incentivos, previstas en el presente acuerdo.

Parágrafo 9. La relación de la edificabilidad entre el uso residencial y los otros usos establecida en el presente artículo se constituye en la intensidad de usos básica. Cuando un proyecto requiera mayor edificabilidad para uso residencial u otros usos, podrá acceder a los aprovechamientos urbanísticos adicionales y aplicar los mecanismos de convertibilidad previstos en el presente acuerdo sobre la totalidad de aprovechamientos permitidos.

Artículo 350. Norma general para el desarrollo de Vivienda Interés Prioritario. En desarrollo de la Línea Estratégica de Gestión del Suelo, Productividad y Calidad en la producción de la Vivienda y el Hábitat, contenida en el Subsistema Habitacional, y con el objeto de elevar los estándares habitacionales de la población en condiciones de vulnerabilidad, los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario -VIP- se regirán por las siguientes normas generales:

1. Índices de ocupación. Los proyectos en lotes inferiores o iguales a 500 m², podrán ocupar máximo el 80% del área del predio, aplicando las normas de patios y vacíos. En predios superiores a 500 m², la edificación podrá ocupar hasta el 60% del área del predio.

2. Altura. Los proyectos podrán desarrollar la altura resultante de aplicar los aprovechamientos establecidos para el polígono de tratamiento que corresponda. Cuando la topografía lo permita, podrán tener una altura de hasta 7 pisos, sin necesidad de ascensor, siempre y cuando la edificación, no supere los 5 pisos de altura, contados desde el nivel de acceso (primer piso). Los proyectos de altura superior, deberán contar con el servicio de ascensor.

3. Obligaciones urbanísticas. Los proyectos de iniciativa privada en lotes hasta 500 m², no serán objeto del cumplimiento de obligaciones urbanísticas y adecuarán el área libre para el uso común de los residentes. Los proyectos de lotes superiores a 500 m² cumplirán las obligaciones urbanísticas establecidas en el presente acuerdo, las cuales deberán ser cumplidas mediante cesión de suelo si cumplen con las condiciones para ser considerado espacio público definidas en el presente acuerdo y en dinero, en los demás casos. La obligación de equipamiento se cumplirá mediante su compensación en dinero.

4. Los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario que adelante la Administración Distrital, directamente o a través de las entidades que ejercen funciones de bancos inmobiliarios, no serán objeto del cumplimiento de obligaciones urbanísticas en los términos del artículo sobre obligaciones urbanísticas para el suelo urbano y de expansión urbana del presente acuerdo.

5. Densidades. Para estos proyectos aplicarán las densidades establecidas en la tabla del artículo 349, Aprovechamientos urbanísticos básicos del suelo urbano y de expansión, según el polígono de tratamiento urbanístico en el cual se localice el predio. Adicionalmente, podrán hacer uso de la densidad adicional establecida en artículo 357 como estrategia para la generación de vivienda social del presente acuerdo, en caso de localizarse en los polígonos allí establecidos.

6. La densidad aplicable a los proyectos VIP resultado de la obligación en polígonos con tratamiento de Desarrollo, cuando se opte por la calificación de suelo en la unidad de actuación, será la establecida para el polígono de tratamiento en la tabla del artículo 349, Aprovechamientos urbanísticos básicos del suelo urbano y de expansión, del presente acuerdo. Los porcentajes de suelo a generar serán los establecidos en el artículo 393 exigencia para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés social -VIS- y de vivienda de interés prioritario -VIP- en polígonos con tratamiento de Desarrollo.

7. Los proyectos destinados a VIP, receptores de población en proceso de reasentamiento en sitio, podrán superar la densidad normativa del polígono, de manera puntual, en la actuación urbanística, pero en ningún caso podrán superar el número de viviendas objeto del proceso de reasentamiento. El número de viviendas a reasentar lo definirá el instrumento de planificación que se esté aplicando o el proyecto adelantado por la Administración Distrital.

Cuando la obra de infraestructura o el evento calamitoso (incendio, movimiento en masa, inundación, entre otros) se presente al interior de varios polígonos de tratamiento urbanístico, deberá privilegiarse el reasentamiento en sitio, desarrollando proyectos receptores en cada polígono, de conformidad al número de viviendas necesarias, según población comprometida. En caso de no existir disponibilidad de suelo en cualquiera de los polígonos generadores de la necesidad, se considerará como reasentamiento en sitio, la atención de la población en cualquiera de los polígonos restantes vinculados a la intervención en el marco de la obra de infraestructura o evento de calamitoso. Excepcionalmente, podrá considerarse reasentamiento en sitio la atención de población en proyectos receptores cuando por carencia de suelo, deban ser

desarrollados en polígonos adyacentes a los vinculados con la obra pública o evento calamitoso.

8. Las áreas y frentes mínimos de lote serán las establecidas en la Tabla Áreas y frentes mínimos según tipología de vivienda en polígonos con tratamiento de Consolidación y Conservación, sin perjuicio de la aplicación de lo establecido en el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que la adicione, modifique o sustituya en materia de predios cuya subdivisión se haya efectuado antes de la entrada en vigencia en la Ley 810 de 2003.

9. El porcentaje de área libre resultante de la aplicación del índice máximo de ocupación se podrá destinar al interior del predio, a manera de área común o colectiva, pero en ningún caso, podrá ser construida.

10. Para el desarrollo de proyectos urbanísticos y constructivos de Vivienda de Interés Social Prioritaria –VIP–, se acogerá lo establecido en los artículos sobre área construida de la vivienda y unidades económicas en desarrollos de vivienda VIP del presente acuerdo, así como las normas volumétricas, relacionadas con la habitabilidad y accesibilidad de las edificaciones del presente plan y las normas específicas vigentes o que se expidan para tales efectos.

Artículo 351. Aplicación del índice de ocupación. Corresponde a la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por una edificación en primer piso bajo cubierta, buscando promover la aplicación coherente y articulada de la norma de aprovechamientos urbanísticos. El índice de ocupación se establece para cada polígono en la tabla del artículo 349 Aprovechamientos urbanísticos básicos del suelo urbano y de expansión, del presente acuerdo y se asigna en consideración al área de actividad y rango de tamaño del lote en las áreas de baja mixtura.

En cada caso, la aplicación del índice de ocupación estará condicionada por la morfología y las características particulares de cada lote y por las normas de retiros y aislamientos definidas en la norma específica vigente.

Los porcentajes establecidos corresponden al área máxima ocupable, la cual podrá disminuirse dando lugar al aumento proporcionado en las alturas permitidas, siempre y cuando no se encuentren condicionadas por determinantes patrimoniales, paisajísticas o las restricciones de altura definidas en el Decreto municipal 266 de 2006 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

En desarrollo de la Ley 2476 de 2025 y de lo establecido en el artículo 391 sobre áreas libres privadas producto del índice de ocupación, las áreas libres deberán ser permeables y podrán ser usadas para la implementación de sistemas sostenibles de drenaje urbano (SUDS) e integración de la nueva infraestructura verde, en los términos de las normas específicas de la reglamentación del presente acuerdo.

Con el fin de conservar el perfil urbano, deberán cumplirse las siguientes disposiciones excepcionales para la aplicación del índice de ocupación:

1. Los lotes con frente a la Avenida Las Palmas, tendrán un índice de ocupación del 35% en todas las áreas de actividad.

2. Los lotes con frente a la Avenida de El Poblado – Carrera 43 A – primer tramo entre, avenida las palmas y avenida Pintuco, segundo tramo entre, avenida Pintuco y la calle 11ª, tendrán un índice de ocupación del 35% en todas las áreas de actividad.

3. En los polígonos de renovación en la modalidad de redesarrollo, en centro tradicional y en las áreas de planificación de los planes parciales en los Macroproyectos Rio Centro y Rio Sur o por fuera de estos, el instrumento definirá los índices de ocupación y condiciones para el desarrollo edilicio en plataforma y torre, cuando sea pertinente, con el objeto de conservar el perfil urbano y propiciar mejores condiciones de iluminación y ventilación de las edificaciones en sectores de alta intensidad de uso. Así mismo, establecerán las condiciones desde el modelo de ocupación para que los desarrollos dispongan de áreas libres contiguas a la franja de circulación peatonal de la sección vial.

4. En áreas con restricciones de altura por su localización en el cono de aproximación al aeropuerto Enrique Olaya Herrera, el índice de ocupación será del 70% del área neta del lote en áreas residenciales para vivienda multifamiliar y 85% en áreas comerciales, en concordancia con el Decreto Municipal 266 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya Parágrafo. El índice de ocupación se contabiliza teniendo en cuenta los siguientes parámetros:

a. Se contabiliza todo lo que constituye área construida en primer nivel.

b. En edificaciones que se localicen en lotes con pendiente, el índice de ocupación se calculará sobre el nivel que genere la mayor ocupación.

c. En lotes mayores a 2.000 m², se contabilizará el 50% de las áreas destinadas a parqueaderos de visitantes y privados que presenten algún tipo de cubiertas en primer piso y no tengan cerramientos laterales.

d. Las vías internas y parqueo al aire libre sin cubierta no contabilizarán para este efecto; no obstante, su localización será acorde con lo establecido en el tema de accesibilidad vehicular, retiros y su respectivo tratamiento.

5. En los polígonos de consolidación y conservación, para las áreas sujetas a restricciones de altura por el cono de aproximación al aeropuerto Enrique Olaya Herrera, cuando las edificaciones incluyan plataforma y torre, el índice de ocupación para la plataforma será del 85% del área neta del lote, mientras que para la torre será del 70% del área neta del lote. Si la edificación no presenta conformación de plataforma y torre, se aplicará un índice máximo de ocupación del 70% del área neta del lote para edificios de uso residencial y del 85% del área neta del lote para edificaciones de usos distintos al residencial.

Artículo 352. Aprovechamientos y obligaciones para equipamientos por fuera de Áreas de Preservación de Infraestructura. A los equipamientos existentes y a ejecutarse por fuera de las Áreas para la Preservación de Infraestructuras y elementos del Sistema Público y Colectivo -API- les aplicará la norma de aprovechamientos urbanísticos de la tabla de Aprovechamientos básicos del suelo urbano y de expansión del artículo 349 del presente acuerdo.

Para todas las actuaciones urbanísticas, el índice de construcción corresponderá al resultado de la sumatoria entre el índice residencial y el asignado a otros usos, en las áreas de actividad de alta mixtura -AAM-. El índice de ocupación corresponderá al establecido para el área de actividad de alta mixtura -AAM-.

En el caso de localizarse en polígonos en los que apliquen los aprovechamientos adicionales del presente acuerdo, tanto públicos como privados, podrán hacer uso de estos, en cuyo caso, los equipamientos privados deberán acudir a la compra de dichos derechos y los públicos estarán exentos de este cobro.

En caso de que los equipamientos de carácter público requieran mayor aprovechamiento con el fin de garantizar un adecuado funcionamiento, necesitarán del concepto positivo del Departamento Administrativo de Planeación. Cuando los equipamientos sean de carácter privado y requieran un mayor aprovechamiento, formularán un proyecto de implantación mediante el cual sustentarán la necesidad de los mayores aprovechamientos requeridos,

además de desarrollar los alcances definidos para este instrumento en el subsistema de planificación complementaria.

Las obligaciones urbanísticas por concepto de espacio público y equipamiento colectivo deberán calcularse con base en la tabla de Cálculo de obligaciones urbanísticas para el suelo urbano y de expansión urbana del artículo 377 del presente acuerdo. Podrán cumplirse mediante cesión de suelo o compensadas en dinero, en los términos del subsistema de instrumentos de financiación y gestión del suelo; no habrá exigencia de obligación de construcción de equipamiento.

Las actuaciones urbanísticas realizadas en los equipamientos de dominio público no serán objeto del cumplimiento de obligaciones urbanísticas para espacio público y equipamiento colectivo. En el caso de que sus áreas libres cumplan con las características de los suelos a ceder o a comprar, destinados al espacio público y a la construcción de equipamientos, descritos en el presente acuerdo, deberán ser adecuadas y cedidas al Distrito.

Parágrafo. Los proyectos de equipamientos de las entidades y dependencias del conglomerado público que a la fecha de aprobación del presente acuerdo se encuentren en etapa de diseño y no cuenten con concepto de viabilidad por parte el Departamento Administrativo de Planeación, mantendrán la norma con que vienen diseñándose, siempre que se radique la solicitud de viabilidad, antes del 31 de diciembre de 2026.

Artículo 353. Cálculo de la edificabilidad producto de la aplicación del índice de construcción. La edificabilidad se determinará a partir del área del predio, multiplicada por la sumatoria del índice de construcción asignado para el uso residencial y el índice de construcción correspondiente a otros usos establecidos en el artículo 349 Aprovechamientos básicos del suelo urbano y de expansión y el índice de construcción de los aprovechamientos urbanísticos adicionales de tratan el artículo 358 del presente acuerdo.

1. Edificabilidad residencial básica y adicional: se calculará aplicando el índice de construcción definido para cada predio de manera independiente, conforme a la formula establecida en el parágrafo 2 del artículo 349 Aprovechamientos básicos del suelo urbano y de expansión:

2. La edificabilidad para otros usos: se diferencia para cada predio según el área de mixtura donde se localice y se obtiene de multiplicar el área del lote por el índice de construcción asignado para el polígono correspondiente, según la tabla de Aprovechamientos básicos del suelo urbano y de expansión del artículo 349 del presente acuerdo.

3. Contabilizarán en el cálculo del índice de construcción las siguientes áreas:

3.1 Las áreas construidas privadas para uso residencial y otros usos, mezanines, terrazas y balcones -incluyendo los proyectados a doble altura-, que presenten cubiertas de cualquier material.

3.2 La estructura, muros internos y externos.

3.3 Los cuartos útiles.

3.4. En los proyectos en las tipologías de residencial individual o vivienda colectiva, contabilizarán la sumatoria del área privada de las unidades habitacionales y las áreas comunes o de amenidades que superen el 12% del área construida de las unidades básicas privadas.

3.5. En los proyectos con usos diferentes al residencial, las áreas comunes y amenidades que exceda el 12% del área destinada al uso.

4. No contabilizarán para el cálculo del índice de construcción las siguientes áreas:

4.1. Las áreas destinadas a celdas de estacionamientos privados y de visitantes como soporte al uso autorizado en la licencia, que no excedan del doble de las exigidas en el artículo 427 de estacionamientos del presente acuerdo.

4.2. Las áreas para la circulación peatonal, vehicular, puntos fijos, escaleras, corredores y porterías.

4.3. Las proyecciones de marquesinas, voladizos o tapasoles y azoteas sobre primeros pisos.

4.4. Las áreas técnicas, cuartos de máquinas y de aseo.

4.5. En los proyectos residenciales, las áreas comunes y las destinadas a amenidades de la copropiedad que no excedan el 12% del área privada residencial.

4.6. En los proyectos con usos diferentes al residencial, las áreas comunes y amenidades que no excedan el 12% del área destinada al uso.

Parágrafo 1. Solo podrá autorizarse 1 cuarto útil por unidad de vivienda, con una superficie máxima de 6 m². Estas unidades no podrán contar con servicios públicos independientes, sin perjuicio de poder individualizarse jurídicamente en el reglamento de propiedad horizontal, garantizando su uso exclusivo como depósito en la destinación asignada.

Parágrafo 2. Se entiende por amenidades el conjunto de elementos, servicios, espacios o comodidades adicionales que se encuentran en un desarrollo inmobiliario, hotel, complejo residencial o edificio, diseñados para mejorar la calidad de vida, el confort y el bienestar de quienes los habitan o usan y que se desarrollan funcionalmente al interior del proyecto, contando con el mismo acceso.

Artículo 354. Redistribución de densidades en los macroproyectos. La redistribución de densidades consiste en la concentración puntual de las mismas al interior de un sector del macroproyecto, sin superar la densidad total del área del macroproyecto, la cual será la resultante de aplicar las densidades asignadas para los polígonos en la tabla de Aprovechamientos básicos del suelo urbano y de expansión del artículo 349, para lo cual, aplicarán los siguientes parámetros:

1. El macroproyecto definirá de manera gráfica y escrita los lotes y/o unidades de actuación urbanística objeto de la redistribución de densidades al igual que los polígonos de tratamiento objeto de la misma, identificando cuáles de ellos reciben densidad y a cuáles se les sustrae. También definirá la cantidad de viviendas objeto de dicha redistribución y su localización, garantizando que no se superen los topes establecidos en el presente acuerdo.
2. Los macroproyectos de Río y de las transversalidades, podrán realizar redistribución de aprovechamientos urbanísticos y densidades habitacionales a su interior, siempre que se garantice la capacidad de soporte en el polígono receptor.
3. En los Macroproyectos de borde no está permitida la redistribución de densidades.
4. Los polígonos de Mejoramiento Integral y Consolidación Nivel 3, localizados al interior de Macroproyectos, atenderán lo dispuesto en el apartado denominado Aprovechamientos en polígonos con tratamiento de Mejoramiento Integral y el contenido específico sobre proyectos receptores de población por reasentamiento en sitio.
5. Las densidades habitacionales se calcularán sobre área neta.

6. La redistribución de densidades habitacionales netas, sólo se podrá realizar al interior de un mismo macroproyecto y deberá estar debidamente justificada en relación con la capacidad de soporte del área receptora de mayores densidades, asociado principalmente a las variables de estándares adecuados de accesibilidad vial, equipamiento y espacio público efectivo por habitante definido en el Capítulo del Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro.

7. La redistribución de dichas densidades, en ningún caso superará la densidad total del área del macroproyecto, la cual será resultante de aplicar las densidades asignadas para los polígonos en los lotes de oportunidad para nuevos desarrollos constructivos, de acuerdo con la tabla de Aprovechamientos básicos del suelo urbano y de expansión del artículo 349 del presente acuerdo.

8. En los macroproyectos de La Iguaná y Santa Elena, sólo se podrá hacer redistribución de densidades al interior de una misma franja de densidad, las cuales quedan definidas según el mapa 28 denominado, Densidad Habitacional Básica.

9. En los macroproyectos únicamente se podrá redistribuir densidades en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana (R) en la modalidad de Redesarrollo. No aplica la redistribución de densidades, en polígonos con tratamiento de Desarrollo en suelo urbano (D) y de expansión (DE), así como en los tratamientos de Conservación (C), y Consolidación niveles 2, 3, 4, y 5; a excepción de la Subzona Centro Tradicional 3 del macroproyecto RioCentro, donde se permitirá redistribuir densidades en polígonos con cualquier nivel de Consolidación.

10. En el tratamiento de Renovación (R), en la modalidad de redesarrollo, en ningún caso la redistribución de densidades superará las 518 viviendas por hectárea en una unidad de actuación urbanística, a excepción del Macroproyecto de Río Norte donde por el proceso de reasentamiento en sitio, se deberá reasentar la población existente. Esta concentración de densidad no podrá superar la densidad total neta prevista para el área del Macroproyecto, la cual será resultante de aplicar las densidades asignadas para los polígonos según la tabla de Aprovechamientos básicos del suelo urbano y de expansión del artículo 349 del presente acuerdo.

Artículo 355. Aprovechamientos para áreas en polígonos para la preservación de infraestructuras y del sistema público y colectivo -API-. Los polígonos de tratamiento Urbanístico asociados a las Áreas para la

Preservación de las Infraestructuras y del sistema público y colectivo, se desarrollarán de conformidad con la norma que se defina en el respectivo Plan Maestro.

Para el desarrollo de cualquier tipo de intervención urbanística y/o constructiva, se deberá presentar un Plan Maestro, cuyo procedimiento y contenidos se detallan desde el subsistema de planificación complementaria definido en el presente Plan.

Los polígonos de tratamiento API mantendrán su destinación actual y los aprovechamientos existentes, hasta tanto no se adopte el respectivo Plan Maestro; sólo se permitirán acciones de mantenimiento, mejoramiento, recuperación y restitución de los equipamientos colectivos, espacios públicos y áreas de infraestructura vial y se prohíben nuevos aprovechamientos. Las viviendas localizadas en su interior podrán ser objeto de reconocimiento y tendrán un aprovechamiento máximo de 2 pisos, conservando el número de destinaciones existentes.

A los equipamientos de infraestructura de transporte les aplicarán las disposiciones del artículo 249, Criterios de manejo de los equipamientos de transporte, del presente acuerdo.

En caso de que los equipamientos de carácter público localizados en polígonos API requieran un mayor aprovechamiento al definido desde el Plan Maestro para garantizar su adecuado funcionamiento, necesitarán del concepto positivo del Departamento Administrativo de Planeación.

En el caso en que la Administración Distrital decida adquirir suelos de protección y áreas libres privadas al interior de los API, hará uso del instrumento de financiación de pago en especie donde, a manera de contraprestación, se le otorgará un aprovechamiento a los suelos de protección y áreas libres privadas, el cual deberá ser transferido y concentrado en un sector del mismo polígono. La asignación de estos aprovechamientos se definirá con base en el polígono colindante de mejor aprovechamiento localizado en la misma franja de densidad. La aplicación del pago en especie queda condicionada a la adopción del respectivo Plan Maestro por parte de la Administración Distrital.

Artículo 356. Aprovechamientos transitorios para polígonos de Renovación Urbana -R- modalidad Redesarrollo. El otorgamiento y aplicación del aprovechamiento urbanístico, básico y adicional, en predios localizados dentro de polígonos con tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo, estará condicionado a la previa adopción del

instrumento de planificación complementaria, plan parcial. En consecuencia, no se autorizarán actuaciones urbanísticas de urbanización y construcción en la modalidad de obra nueva, hasta tanto no se encuentre adoptado el respectivo Plan Parcial y las autoridades competentes expidan las licencias urbanísticas correspondientes, de conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Únicamente se permitirán las siguientes actuaciones urbanísticas para usos o actividades diferentes a la industrial:

- 1.** Ampliaciones y modificaciones en lotes con un área inferior a 250 m², hasta 2 pisos, y por una única vez.
- 2.** Ampliaciones en lotes con áreas mayores de 250 m², hasta el 10% del área total construida que presente al momento de solicitar la respectiva licencia y por una única vez.
- 3.** Estas modificaciones y ampliaciones pueden realizar cambio de actividad, según la categoría de uso donde se localicen y no podrán generar nuevas destinaciones, ni sobrepasar los aprovechamientos señalados en la tabla de Aprovechamientos básicos del suelo urbano y de expansión del artículo 349 del presente acuerdo.
- 4.** Se admitirá el reconocimiento de edificaciones que se acojan a la reglamentación vigente.
- 5.** No se admiten procesos de redistribución de lotes, subdivisiones o urbanización parcial o total.
- 6.** En lotes existentes que no se hayan desarrollado constructivamente, se permitirá el desarrollo de actividades transitorias, tales como parqueaderos, depósitos de vehículos de transporte público o de materiales, o industrias. En la realización de estas actividades transitorias se podrá desarrollar un área construida que no podrá superar el 10% del área neta del predio. Estas actividades y sus edificaciones se desarrollarán a nivel de primer piso, sin sobrepasar 4 metros de altura.
- 7.** En todo caso, se requerirá la licencia de construcción correspondiente de acuerdo con los usos permitidos, y de conformidad con el mapa 27 protocolizado, Áreas de Actividad Urbana.
- 8.** En todos los casos, las ampliaciones de las edificaciones en estos polígonos, deben cumplir con las obligaciones urbanísticas de carácter público y privadas, referidas en el presente acuerdo.

En los polígonos de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo, o los polígonos de Renovación Urbana en la modalidad de Revitalización que se desarrollen vía Plan Parcial, donde no se cuenten con sus respectivos Planes adoptados y vigentes, sólo se permitirán las siguientes actuaciones urbanísticas en edificaciones existentes donde se desarrolle un uso industrial.

9. Se podrán hacer modificaciones y ampliaciones sin límite de área, siempre y cuando estas obras se requieran para el mejor funcionamiento de estas y deberán estar relacionadas con el mejoramiento de la productividad o la generación de áreas administrativas requeridas para la misma empresa.

10. Estas modificaciones y ampliaciones no podrán generar nuevas destinaciones, ni sobrepasar los aprovechamientos señalados en la tabla de Aprovechamientos básicos del suelo urbano y de expansión del artículo 349 del presente acuerdo.

11. Se deberá conservar el uso industrial.

12. La ocupación estará determinada por los retiros laterales y de fondo que se requieran, dependiendo del área en donde se localicen.

13. En todos los casos, las modificaciones y ampliaciones de estas edificaciones existentes, deben cumplir con las obligaciones urbanísticas de carácter público y privadas, referidas en el presente acuerdo.

Artículo 357. Aprovechamientos transitorios en zonas con tratamiento de Desarrollo. El otorgamiento y aplicación del aprovechamiento urbanístico básico, en predios localizados dentro de polígonos con tratamiento de Desarrollo, estará condicionado a la previa adopción del respectivo Plan Parcial.

Hasta tanto no se encuentre adoptado y vigente el Plan Parcial correspondiente, en estos predios solo se autorizará la ejecución de reparaciones locativas, en los términos y condiciones establecidos para este tipo de intervenciones, según el Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Artículo 358. Aprovechamientos urbanísticos adicionales en suelo urbano. Las actuaciones urbanísticas en suelo urbano podrán acceder a aprovechamientos urbanísticos adicionales en los polígonos identificados y delimitados en el mapa 31. Áreas receptoras de aprovechamientos urbanísticos adicionales. Los aprovechamientos urbanísticos adicionales,

corresponden a densidad habitacional, unidades de vivienda y edificabilidad residencial adicionales, los cuales, sumados a los aprovechamientos urbanísticos básicos del artículo 349, determinan la densidad habitacional y edificabilidad máxima total, aplicables a cada predio, según el polígono.

Los aprovechamientos urbanísticos adicionales se obtendrán mediante la aplicación de las siguientes mecanismos y estrategias:

1. Venta de derechos adicionales de construcción y desarrollo. Se constituye en un instrumento de financiación orientado a promover el desarrollo urbanístico, contribuir a la generación del soporte urbano requerido por los aprovechamientos urbanísticos adicionales y financiar la compensación urbanística de los predios y polígonos generadores de transferencia de derechos de construcción y desarrollo por conservación patrimonial, ambiental y paisajística, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo IV. Subsistema de Financiación del Título I de la Cuarta Parte del presente acuerdo. Este mecanismo aplica en:

1.1. Polígonos receptores de aprovechamientos urbanísticos adicionales: aplica en los polígonos de tratamientos urbanísticos de Consolidación niveles 1, 2, 4 y 5, Renovación Urbana en todas las modalidades y Conservación nivel 3, los cuales, por sus condiciones urbanísticas, capacidad de soporte y localización estratégica, admiten la incorporación de mayores aprovechamientos urbanísticos para consolidar el modelo de ocupación territorial definido en el presente acuerdo.

1.2. Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT): aplica en los ámbitos específicos de los polígonos de tratamiento urbanístico que, por sus condiciones urbanísticas, capacidad de soporte, accesibilidad y proximidad a los sistemas de transporte masivo existentes, en construcción o proyectados, admiten la incorporación de mayores aprovechamientos urbanísticos para consolidar un modelo de ocupación compacto, denso y orientado al transporte, de conformidad con las disposiciones del presente acuerdo. Los predios en los que aplica esta estrategia se encuentran delimitados en el anexo 6. Delimitación de los Polígonos de las Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) existentes y en Construcción.

2. Incentivos de aprovechamientos urbanísticos adicionales. Corresponde a las estrategias que buscan concretar las apuestas para la generación de vivienda social y el reuso de edificaciones, sin que exista una contraprestación a favor del Distrito. Aplicarán en los siguientes términos:

2.1. Para la generación de vivienda de interés social y prioritario (VIS/VIP): aplica en los polígonos con tratamientos urbanísticos de Conservación nivel 3 y Consolidación niveles 1, 2 y 3, delimitados para esta estrategia, en los cuales se otorgarán aprovechamientos urbanísticos adicionales como incentivo para promover la generación de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP), contribuir a la superación del déficit habitacional del Distrito y favorecer el desarrollo de proyectos mediante esquemas de asociación, cooperación o alianza entre el ISVIMED con las entidades del Distrito que ejerzan funciones de banco inmobiliario, cajas de compensación, otras entidades privadas o del sector solidario.

2.2. Para el reúso de edificaciones: aplica en los polígonos con tratamientos urbanísticos de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación y Consolidación nivel 3, delimitados para esta estrategia y localizados en la centralidad metropolitana, en los que, por sus condiciones urbanísticas y capacidad de soporte, admiten el otorgamiento de aprovechamientos urbanísticos adicionales como incentivo para promover el reúso de edificaciones existentes con el uso residencial en cualquiera de sus tipologías.

Esta estrategia permite fomentar la economía circular mediante el aprovechamiento más eficiente del parque edificado, optimizar el uso del suelo urbanizado, consolidar el modelo de ocupación territorial y contribuir a la sostenibilidad ambiental y a la contención de la expansión urbana, de conformidad con las disposiciones del modelo de ocupación.

Parágrafo 1. Los aprovechamientos urbanísticos adicionales otorgados como edificabilidad residencial podrán destinarse a cualquiera de los usos permitidos en el área de actividad correspondiente, mediante la aplicación de los mecanismos de convertibilidad previstos en el presente acuerdo.

Parágrafo 2. El interesado podrá adquirir y/o acceder a los aprovechamientos urbanísticos adicionales expresados unidades de vivienda o en metros cuadrados para el uso residencial de forma independiente, según lo requiera el proyecto.

Parágrafo 3. Según su localización en polígonos o zonas donde exista concurrencia de estrategias, los proyectos podrán acceder y/o adquirir la totalidad de los aprovechamientos adicionales disponibles, cumpliendo con las normas y criterios establecidos para cada una.

Parágrafo 4. El valor para pagar por concepto de los derechos adicionales corresponderá al 50% de la plusvalía generada por estos. La Administración

Distrital estimará los valores de referencia, determinará la plusvalía para cada uno de los polígonos y ajustará la reglamentación del instrumento.

Parágrafo 5. Los criterios generales para la definición de los polígonos receptores de aprovechamientos adicionales para la generación de vivienda social y/o prioritaria, se encuentran detallados en el Tomo IVb de la memoria justificativa del presente acuerdo.

Artículo 359. Criterios generales para la aplicación de los aprovechamientos urbanísticos adicionales en polígonos receptores y Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte DOT. Dichos cálculos se regirán por las siguientes disposiciones:

1. Los aprovechamientos urbanísticos adicionales en polígonos receptores y en las Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte DOT se asignan mediante densidad habitacional sobre la cual se calcula el índice de construcción y edificabilidad diferencial para cada predio.
2. El número máximo de las unidades de vivienda a desarrollar en los predios ubicados en los polígonos receptores de derechos adicionales y en las Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte DOT, será el resultado de la sumatoria de las densidades establecidas para estos polígonos, en la tabla del artículo 349 sobre Aprovechamientos básicos del suelo urbano y de expansión, y los definidos en la tabla del artículo 363, Polígonos donde aplican los aprovechamientos adicionales por venta de derechos de construcción y desarrollo.
3. En los predios donde concurren las estrategias de polígonos receptores de derechos adicionales de construcción y desarrollo y las Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte DOT, del número máximo de unidades de vivienda será el resultado de la sumatoria de los tres valores de densidades asignadas para el polígono (densidades básicas + polígonos receptores + zonas DOT).
4. En los casos en los cuales, al calcular la densidad máxima total, la cifra resultante sea un número de viviendas que tenga un decimal igual o superior a punto cinco (0,5), esta se aproximará al número entero inmediatamente superior. En caso contrario, se aproximará al número inmediatamente inferior.
5. El cálculo de las viviendas adicionales sujetas al pago del derecho adicional de construcción, será la diferencia entre el resultado de las viviendas máximas totales menos el número de viviendas producto de la densidad básica.

- 6.** El índice de construcción residencial adicional máximo, permitido en cada predio, será el resultante de la aplicación de la formula señalada en el artículo 349 Cálculo de la edificabilidad básica, para tal fin.
- 7.** La edificabilidad residencial adicional resultante, podrá destinarse al uso residencial o convertirse a otros usos permitidos, de conformidad con los mecanismos de convertibilidad previstos en el presente acuerdo.
- 8.** La suma de los metros cuadrados adicionales a construir en vivienda más los adicionales a construir en otros usos, no podrán exceder el metraje máximo resultante de aplicar el tope máximo de edificabilidad determinado por la suma del índice de construcción básico más el adicional. Igualmente, no se podrá superar la densidad máxima de viviendas autorizadas.
- 9.** La adquisición de los derechos de construcción adicional del presente acuerdo es una opción de los titulares de las licencias, por lo tanto, en polígonos o áreas desarrolladas a través de cualquier instrumento de planificación complementaria, los aprovechamientos urbanísticos adicionales, no se incluirán en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.
- 10.** En el marco de instrumentos de planificación complementaria aplicables a las Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT- del presente Acuerdo o las que se delimiten para los nuevos corredores, podrán habilitarse la venta de hasta un 20% adicional del índice de construcción base definido para cada tratamiento urbanístico. En el marco de la formulación del instrumento se estimará su pertinencia en función de las áreas de actividad, las reglas de convertibilidad del presente acuerdo y la redistribución de aprovechamientos e intensidad de usos del ejercicio de reparto de cargas y beneficios, cuando aplique.
- 11.** Los derechos adicionales de construcción y desarrollo representados en el número de viviendas adicionales a construir y de metros cuadrados a construir en uso residencial u otros usos, en las estrategias de polígonos receptores y en las Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-, se podrán adquirir a través del procedimiento de compra al Distrito que se describe en la Sección de Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo del Subsistema de Financiación del presente acuerdo.
- 12.** En los polígonos de Renovación urbana en las modalidades de Reactivación y Revitalización, los aprovechamientos adicionales se podrán adquirir según los criterios definidos en las fichas del Modelo de Gestión de la Renovación Urbana, anexo 8 del presente acuerdo.

13. Los proyectos en los tratamientos de renovación urbana en las modalidades de Reactivación y Revitalización, que se desarrollen sobre predios o integraciones prediales con un área igual o superior a 2000 m² y que cumplan de manera material la obligación de cesión de suelo para espacio público y equipamientos en el proyecto, cumpliendo las áreas mínimas establecidas para el espacio público en el polígono de tratamiento, podrán acceder a la densidad máxima prevista para la franja de densidad alta, correspondiente a 518 viviendas por hectárea (viv/ha).

14. Los proyectos y desarrollos arquitectónicos que se pretendan adelantar en predios localizados al interior de los polígonos de Conservación nivel 3, para adquirir los aprovechamientos adicionales de construcción, deberán someterse a las determinantes y directrices del subsistema de patrimonio cultural inmueble.

15. Los predios o lotes que se encuentren clasificados con condición de riesgo en los mapas: 5 “amenaza por movimientos en masa”; 6 “amenaza inundaciones”; 7 “amenazas por avenidas torrenciales”; 9 “Riesgos por movimientos en masa”; 10 “Riesgo por inundaciones” y; 11 “Riesgo por avenidas torrenciales”, requieren estudios de riesgo de detalle para su desarrollo.

Parágrafo. Los criterios para la definición de polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción y desarrollo, en polígonos receptores y zonas de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT- se encuentran detallados en el Tomo IVb de la memoria justificativa del presente acuerdo.

Artículo 360. Base para la liquidación del valor de los derechos adicionales de construcción y desarrollo en los polígonos receptores y en las Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte –DOT–. El valor de los derechos adicionales de construcción y desarrollo corresponde a la contraprestación económica que deberá pagarse al Distrito por la adquisición de aprovechamientos urbanísticos adicionales. Este valor incorpora, en un único monto, el valor correspondiente a los derechos de construcción por los aprovechamientos adicionales y la participación del Distrito en el mayor valor del suelo.

El valor a pagar de los derechos adicionales de construcción y desarrollo se establece con base en los metros cuadrados adicionales autorizados en la licencia para el uso residencial u otros usos, producto de la aplicación de las densidades e Índices de construcción establecidos en la tabla del artículo 363, Polígonos donde aplican los aprovechamientos adicionales por venta de derechos de construcción y desarrollo y con las disposiciones contenidas en

la Sección II. Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo del Subsistema de Financiación del presente acuerdo.

Cuando el proyecto adquiriera únicamente derechos adicionales de densidad habitacional, sin acceder a edificabilidad residencial adicional, la base para la liquidación del valor del derecho adicional corresponderá al número de viviendas adicionales autorizadas, multiplicado por el área promedio de las viviendas ofrecidas por el proyecto.

En ningún caso, para efectos de la liquidación del valor de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, el área de referencia por vivienda podrá ser inferior a 30 metros cuadrados.

Artículo 361. Criterios generales para la aplicación de aprovechamientos adicionales para la generación de vivienda social y/o prioritaria. Los aprovechamientos urbanísticos adicionales para la generación de vivienda de interés social -VIS- y vivienda de interés prioritaria -VIP- se otorgarán como incentivo al desarrollo, de conformidad con las siguientes condiciones:

1. Aplican exclusivamente en los predios localizados dentro de los polígonos delimitados para esta estrategia en el mapa 31, denominado “Áreas receptoras de aprovechamientos urbanísticos adicionales”.
2. Como incentivo para la generación de vivienda de interés social -VIS- y vivienda de interés prioritaria -VIP-, podrá otorgarse una densidad habitacional adicional de hasta el 50 % de la densidad habitacional básica asignada al predio.
3. El incentivo solo podrá aplicarse a proyectos de vivienda multifamiliar. En consecuencia, para activar la aplicación de la estrategia el proyecto deberá contar con un mínimo de 4 unidades de vivienda resultantes de la aplicación de la densidad habitacional básica, sobre la cual se hará el cálculo de la densidad adicional.
4. Los predios deberán cumplir las áreas y frentes mínimos establecidos para el desarrollo de proyectos de vivienda multifamiliar, de conformidad con las disposiciones del presente acuerdo.
5. El desarrollo del proyecto deberá ser de iniciativa pública o adelantarse en el marco de esquemas de asociación, cooperación o alianza entre el ISVIMED con las entidades del Distrito que ejerzan funciones de banco inmobiliario, cajas de compensación, otras entidades privadas o del sector solidario. Esta iniciativa o esquema de gestión deberá ser certificada por ISVIMED o la

entidad que haga sus veces, en el marco de la expedición de la licencia urbanística, para lo cual los curadores urbanos harán la respectiva consulta en el marco lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

6. Como mínimo las unidades de vivienda resultantes del aprovechamiento urbanístico adicional por concepto de la estrategia deberán destinarse exclusivamente a viviendas de interés social -VIS- o vivienda de interés prioritaria -VIP-. para los hogares adscritos a los programas de vivienda administrados por ISVIMED o la entidad que haga sus veces.

7. Los proyectos desarrollados en predios o integraciones prediales con un área igual o superior a 6.000 m² o que conformen la respectiva manzana, deberán priorizar la generación de espacio público en sitio en cumplimiento de las disposiciones del presente acuerdo frente a las áreas de cesión y las aprobaciones a que haya lugar en el marco de la actuación de urbanización, el proyecto urbanístico general o la Operación Urbana Especial.

8. Los proyectos podrán incorporar diferentes segmentos de vivienda, incluyendo vivienda no VIS, vivienda de interés social -VIS- y vivienda de interés prioritaria -VIP-.

9. Los aprovechamientos urbanísticos adicionales otorgados mediante esta estrategia constituyen un incentivo al desarrollo y, en consecuencia, no estarán sujetos al pago de derechos adicionales de construcción y desarrollo ni generarán obligaciones urbanísticas asociadas al aprovechamiento adicional otorgado.

10. Todas las viviendas del proyecto que se destinen al segmento de interés social -VIS- y/o interés prioritaria -VIP- para los hogares adscritos a los programas de vivienda administrados por ISVIMED, estarán exentas del pago de obligaciones urbanísticas para espacio público y equipamiento colectivo derivadas de dicho aprovechamiento.

11. En los predios en los que concurren dos o más estrategias de aprovechamientos urbanísticos adicionales, el incentivo para la generación de vivienda de interés social (VIS) y vivienda de interés prioritario (VIP) se calculará exclusivamente sobre la densidad habitacional básica asignada al predio.

12. El ISVIMED, la Dependencia que designe la reglamentación del presente acuerdo o la entidad que haga sus veces, administrará y llevará el control de

las unidades de vivienda adicionales asignadas a cada uno de los polígonos donde aplica esta estrategia y certificará la existencia de

Agotado el número máximo de unidades de vivienda adicionales establecido para el respectivo polígono, no procederá el otorgamiento de nuevos aprovechamientos urbanísticos adicionales mediante este incentivo.

13. Los predios o lotes que se encuentren clasificados con condición de riesgo en los mapas: 5 “amenaza por movimientos en masa”; 6 “amenaza inundaciones”; 7 “amenazas por avenidas torrenciales”; 9 “Riesgos por movimientos en masa”; 10 “Riesgo por inundaciones” y; 11 “Riesgo por avenidas torrenciales”, requieren estudios de riesgo de detalle para su desarrollo.

Artículo 362. Criterios generales para la aplicación de aprovechamientos adicionales para el reúso de edificaciones. Los aprovechamientos urbanísticos adicionales para el reúso de edificaciones se otorgarán como incentivo al desarrollo, con el propósito de promover la transformación y reutilización del parque edificado, fomentar la economía circular en el desarrollo urbano y optimizar el aprovechamiento del suelo urbanizado, de conformidad con las siguientes condiciones:

1. Aplican exclusivamente en los predios localizados en la centralidad metropolitana, dentro de los polígonos delimitados para esta estrategia en el mapa 31. Áreas receptoras de aprovechamientos urbanísticos adicionales.

2. El incentivo corresponderá a unidades de vivienda adicionales, las cuales se asignarán con cargo al cupo máximo establecido para todos los polígonos de la estrategia. Estas podrán otorgarse de manera gradual hasta agotar el número máximo de unidades definido para la estrategia.

3. La Administración Distrital, a través de la dependencia que designe en la reglamentación del presente acuerdo, revisará los proyectos que pretendan acceder al incentivo, definirá el número de viviendas aplicables a cada proyecto y llevará el control del cupo de unidades de vivienda adicionales en esta estrategia.

4. El aprovechamiento adicional se dará a solicitud del interesado quien presentará al Departamento Administrativo de Planeación la propuesta indicando el número de viviendas y el índice de construcción y edificabilidad a utilizar.

5. El proyecto sustentará la solicitud de viviendas adicionales en función del área construida, el cumplimiento de las normas generales y específicas de la vivienda en su respectivo segmento y de la viabilidad financiera del proyecto de reuso.

6. Los proyectos podrán vincular viviendas en los diferentes segmentos habilitados en el presente acuerdo y admitirán combinación de tipologías.

7. El desarrollo de la estrategia no se exigirá el cumplimiento de la exigencia mínima de estacionamientos establecida en el presente plan. Se deberán conservar los existentes en la edificación objeto de reuso.

8. Se podrán conservar las condiciones urbanísticas originales de la edificación en materia de altura, retiros e índice de ocupación.

9. Se permitirán las modificaciones arquitectónicas de la edificación, orientadas exclusivamente a resolver las condiciones de circulación, ventilación e iluminación natural que aseguren la habitabilidad de las viviendas.

10. En los inmuebles declarados como BIC, se deberá considerar los criterios de intervención del bien, y presentar el proyecto para su aprobación al Departamento Administrativo de Planeación.

11. Las edificaciones objeto de reuso deberán acreditar el cumplimiento de las normas de sismorresistencia vigentes o ejecutar las intervenciones necesarias para su adecuación.

12. Agotado el número máximo de unidades de vivienda adicionales establecidas, no procederá el otorgamiento de nuevos aprovechamientos urbanísticos adicionales mediante este incentivo.

13. Los predios o lotes que se encuentren clasificados con condición de riesgo en los mapas: 5 “amenaza por movimientos en masa”; 6 “amenaza inundaciones”; 7 “amenazas por avenidas torrenciales”; 9 “Riesgos por movimientos en masa”; 10 “Riesgo por inundaciones” y; 11 “Riesgo por avenidas torrenciales”, requieren estudios de riesgo de detalle para su desarrollo.

Artículo 363. Polígonos donde aplican los aprovechamientos adicionales por venta de derechos de construcción y desarrollo. Los polígonos donde se permite la venta de derechos de construcción y desarrollo objeto de aprovechamientos adicionales, quedan, incluidos en la siguiente tabla, la cual

define los aprovechamientos máximos que se pueden adquirir expresados en densidad.

El cálculo del índice de construcción y edificabilidad adicional se determina para cada predio siguiendo la metodología definida en el presente acuerdo en el artículo 359. Criterios generales para la aplicación de los aprovechamientos urbanísticos adicionales en polígonos receptores y Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte DOT.

Tabla. Aprovechamientos adicionales en polígonos donde aplica la venta de derechos de construcción por estrategia de polígonos receptores y zonas DOT.

Código polígono de tratamiento	Densidad adicional polígonos receptores (Viv/ha)	Densidad adicional Zonas DOT (Viv/ha)	Densidad adicional máxima total (Viv/ha)
Z1_C3_2	50	0	50
Z1_C3_5	10	65	75
Z1_CN2_1	0	88	88
Z1_CN2_10	0	75	75
Z1_CN2_8	0	41	41
Z1_CN4_1	0	63	63
Z1_REA_8	120	0	120
Z1_REA_9	50	57	107
Z1_REV_1	110	0	110
Z1_REV_10	80	95	175
Z1_REV_2	120	0	120
Z1_REV_3	110	86	196
Z1_REV_4	110	86	196
Z1_REV_5	120	0	120
Z1_REV_6	120	76	196
Z1_REV_7	30	0	30
Z1_Z3_CN4_3	0	68	68
Z2_C3_15	50	0	50
Z2_CN2_48	0	75	75
Z2_CN2_67	0	88	88
Z2_CN2_77	0	75	75
Z2_CN5_62	0	75	75
Z2_REA_44	130	66	196
Z2_RED_40	100	0	100

Código polígono de tratamiento	Densidad adicional polígonos receptores (Viv/ha)	Densidad adicional Zonas DOT (Viv/ha)	Densidad adicional máxima total (Viv/ha)
Z2_RED_41	0	21	21
Z2_RED_42	20	63	83
Z2_RED_43	100	0	100
Z2_RED_45	130	0	130
Z2_RED_46	100	0	100
Z2_RED_48	100	0	100
Z2_REV_49	30	0	30
Z3_C3_12	50	108	158
Z3_C3_13	100	0	100
Z3_C3_14	50	0	50
Z3_C3_6	100	107	207
Z3_C3_8	50	104	154
Z3_CN1_2	0	100	100
Z3_CN1_30	0	98	98
Z3_CN2_16	75	91	166
Z3_CN2_18	100	98	198
Z3_CN4_6	0	63	63
Z3_REA_11	60	50	110
Z3_REA_14	40	44	84
Z3_REA_15	30	43	73
Z3_REA_16	30	43	73
Z3_REA_18	40	43	83
Z3_REA_19	40	64	104
Z3_REA_21	110	75	185
Z3_REA_50	43	63	106
Z3_REA_51	30	43	73
Z3_RED_17	80	93	173
Z3_REV_12	60	68	128
Z3_REV_13	30	86	116
Z3_REV_20	40	86	126
Z4_CN1_12	100	0	100
Z4_CN1_13	120	0	120
Z4_CN1_14	75	94	169
Z4_CN1_15	66	79	145
Z4_CN1_18	90	95	185

Código polígono de tratamiento	Densidad adicional polígonos receptores (Viv/ha)	Densidad adicional Zonas DOT (Viv/ha)	Densidad adicional máxima total (Viv/ha)
Z4_CN1_24	0	45	45
Z4_CN1_25	75	91	166
Z4_CN1_27	110	66	176
Z4_CN2_39	0	68	68
Z4_CN2_40	120	0	120
Z4_CN4_12	120	0	120
Z4_CN5_40	0	68	68
Z4_RED_37	40	43	83
Z4_RED_38	130	55	185
Z5_CN5_19	0	20	20
Z5_CN5_20	0	19	19
Z5_REA_22	140	0	140
Z5_REA_26	160	0	160
Z5_REA_27	140	58	198
Z5_RED_23	170	0	170
Z5_RED_24	150	0	150
Z5_RED_25	150	0	150
Z6_CN1_23	0	88	88
Z6_CN1_29	0	88	88
Z6_CN1_33	75	89	164
Z6_CN1_5	0	88	88
Z6_CN1_6	0	83	83
Z6_CN1_8	120	93	213
Z6_CN2_22	0	15	15
Z6_CN2_23	0	41	41
Z6_CN2_29	0	75	75
Z6_CN2_32	0	15	15
Z6_CN2_34	0	70	70
Z6_CN4_10	0	68	68
Z6_REA_34	180	25	205
Z6_REA_35	130	92	222
Z6_REA_47	120	43	163
Z6_RED_28	160	47	207
Z6_RED_29	160	47	207
Z6_RED_30	160	47	207

Código polígono de tratamiento	Densidad adicional polígonos receptores (Viv/ha)	Densidad adicional Zonas DOT (Viv/ha)	Densidad adicional máxima total (Viv/ha)
Z6_RED_31	160	47	207
Z6_RED_32	180	25	205
Z6_RED_33	160	47	207

Parágrafo 1. La estrategia de aprovechamientos urbanísticos adicionales de construcción en las Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT- aplica en ámbitos específicos de los tratamientos urbanísticos establecidos en la tabla anterior, localizados dentro de las áreas de influencia del sistema de transporte público masivo. Los predios beneficiarios de esta estrategia se encuentran delimitados en el anexo 6. Delimitación de los Polígonos de las Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT- existentes y en construcción.

Artículo 364. Polígonos donde aplican los aprovechamientos adicionales para la generación de vivienda social y/o prioritaria. Los polígonos donde se permite la implementación de aprovechamientos adicionales como incentivo para la generación de vivienda social y/o prioritaria, quedan, incluidos en la siguiente tabla, la cual define el número total de unidades de vivienda posibles a distribuir en los proyectos según las disposiciones sobre Cálculo de los aprovechamientos adicionales para la generación de vivienda social y/o prioritarios establecidas en el presente acuerdo.

Tabla. Aprovechamientos adicionales para la generación de vivienda social y/o prioritaria.

Código polígono	N° total de Viviendas VIS/VIP para el polígono
Z1_C3_2	34
Z1_C3_5	91
Z1_CN2_10	19
Z1_CN2_4	625
Z1_CN2_6	83
Z1_CN2_7	308
Z1_CN2_71	137
Z1_CN2_72	233
Z1_CN2_8	564
Z1_CN2_9	100
Z1_CN3_3	82

Código polígono	N° total de Viviendas VIS/VIP para el polígono
Z2_CN2_47	871
Z2_CN2_48	97
Z2_CN2_52	145
Z2_CN2_53	129
Z2_CN2_55	151
Z2_CN2_56	74
Z2_CN2_57	98
Z2_CN2_58	145
Z2_CN2_61	141
Z2_CN2_62	86
Z2_CN2_63	80
Z2_CN2_64	68
Z2_CN2_65	637
Z2_CN2_76	246
Z2_CN2_77	96
Z2_CN3_17	249
Z2_CN3_46	24
Z3_CN2_11	1529
Z3_CN2_14	421
Z3_CN2_15	63
Z3_CN2_16	366
Z3_CN2_17	915
Z3_CN2_18	1617
Z3_CN2_21	530
Z4_CN1_14	411
Z4_CN1_18	61
Z4_CN1_24	153
Z4_CN1_25	94
Z4_CN1_28	59
Z4_CN2_36	399
Z4_CN2_37	60
Z4_CN2_39	1879
Z4_CN2_40	129
Z4_CN2_41	10
Z4_CN3_45	70
Z6_CN1_33	109
Z6_CN1_8	317

Código polígono	N° total de Viviendas VIS/VIP para el polígono
Z6_CN2_23	23
Z6_CN2_29	522
Z6_CN2_30	286
Z6_CN2_32	306
Z6_CN2_34	113

Parágrafo. Una vez se agote el número máximo de unidades de vivienda adicionales asignadas para cada polígono por esta estrategia, no procederá el otorgamiento de nuevos aprovechamientos urbanísticos adicionales mediante dicho incentivo a más proyectos.

Artículo 365. Polígonos donde aplican los aprovechamientos adicionales para el reúso de edificaciones. Los polígonos donde se permite la implementación de aprovechamientos adicionales como incentivo para el reúso de edificaciones, quedan incluidos en la siguiente tabla, la cual define el número total de unidades de vivienda posibles a distribuir en los proyectos según las disposiciones de cálculo establecidas en el artículo 362, Criterios generales para la aplicación de aprovechamientos adicionales para el reúso de edificaciones.

Tabla. Aprovechamientos adicionales para el reúso de edificaciones.

POLÍGONO	APROVECHAMIENTO ADICIONAL
Código	Unidades de vivienda
Z1_REA_9	1009
Z2_REA_44	
Z3_C1_1	
Z3_C3_12	
Z3_C3_13	
Z3_C3_14	
Z3_C3_6	
Z3_C3_8	
Z3_REA_11	
Z3_REA_14	
Z3_REA_18	
Z3_REA_19	
Z3_REA_21	
Z3_REA_50	

Z4_CN1_12	
Z4_CN1_27	
Z6_REA_35	

Parágrafo. Una vez se agote el número máximo de unidades de vivienda adicionales asignadas para esta estrategia, no procederá el otorgamiento de nuevos aprovechamientos urbanísticos adicionales mediante dicho incentivo a más proyectos.

Artículo 366. Criterios generales de la altura de las edificaciones. La altura de las edificaciones se determinará en función de los aprovechamientos urbanísticos asignados, las condiciones de ocupación y edificabilidad, las características del predio y su relación con el entorno urbano, así como de las restricciones y determinantes aplicables al territorio. En todo caso, su definición y desarrollo deberán garantizar el cumplimiento de las condiciones de habitabilidad, seguridad, funcionalidad urbana y demás disposiciones establecidas en el presente acuerdo. Las alturas de las edificaciones se regirán por las siguientes disposiciones:

1. Se tendrá como base para determinar las alturas mínimas o máximas, el nivel 0:0 del andén. Éste se define en terrenos planos como el punto de acceso directo a la edificación. Cuando el terreno presente pendiente inclinada, el nivel 0:0 corresponde al punto más bajo de la edificación con respecto al nivel del andén de la vía, o vías a las cuales dé frente el proyecto.
2. Si se trata de desarrollos que se alejan del andén por los retiros exigidos, por diseño o por topografía, el nivel 0:0, se tomará en relación con el nivel del acceso peatonal o vehicular localizado inmediatamente al frente de la fachada principal.
3. Cuando una edificación sobresalga del terreno 5 o más pisos, o 17 metros de altura, por uno o varios de sus costados sea dando frente a vías o a linderos, esta deberá cumplir con la exigencia de retiro de once metros a eje de las vías y las demás que se determinan a linderos en la presente reglamentación.
4. La dimensión de una unidad de piso para uso residencial será de máximo 3 metros, medidos del piso acabado al piso acabado del nivel inmediatamente superior. En el último nivel, cuando la cubierta sea inclinada, la altura se medirá hasta el nivel de enrase sobre el cual se apoye la cubierta, sin incluir la altura del caballete. En el caso de que al interior de esta altura se generen mansardas o mezanines, estas se contabilizarán como área construida para índice.

5. La dimensión de una unidad de piso en el uso comercial, grandes superficies, de servicios y dotacional, estará definida por los requerimientos técnicos y las normas específicas para dichos usos definidas por la Administración Distrital. La altura máxima será de cinco metros (5 m), medida entre el nivel de piso acabado y el nivel de piso acabado inmediatamente superior. En el último nivel, cuando la cubierta sea inclinada, la altura se medirá hasta el nivel de enrase sobre el cual se apoye la cubierta, sin incluir la altura del caballete. En el caso de que al interior de esta altura se generen mansardas o mezanines, estas se contabilizarán como área construida para índice.

6. La altura para las edificaciones industriales podrá ser de hasta 6 metros contados hasta el caballete cuando la cubierta sea en techo. Esta altura podrá ser superada si los requerimientos técnicos así lo ameritan y deberá quedar claramente señalado en los planos que acompañan la licencia de construcción. En el caso de que al interior de esta altura se generen mansardas o mezanines, se contabilizarán como área construida para índice de construcción.

7. El mezzanine, corresponde a la planta intermedia construida dentro de un espacio de doble altura, sin ocupar toda la superficie del edificio y cuyo acceso se realiza desde el interior del piso inmediatamente inferior. Cuando el espacio inferior al mezzanine genere una altura libre superior a 1,50 metros, este se considerará piso adicional y deberá contabilizarse dentro del índice de construcción. Si la altura libre es igual o inferior a 1,50 metros, no se considerará piso adicional ni hará parte del índice de construcción, y el espacio resultante solo podrá destinarse a almacenamiento.

En ningún caso la construcción de mezanines podrá afectar las condiciones de habitabilidad, iluminación, ventilación y funcionalidad exigidas por la normativa vigente.

8. Posteriormente a la expedición de la licencia de construcción, no se podrán adicionar mansardas, mezanines o niveles de piso sin la autorización correspondiente en cumplimiento de los aprovechamientos máximos establecidos para el polígono de tratamiento en que se encuentre. De todas maneras, la edificación en su totalidad no podrá superar el número máximo de pisos autorizados en la norma cuando aplique restricción de altura.

9. Los sótanos y semisótanos no aplicarán para la definición de la altura de la edificación; no obstante, si el semisótano supera la altura de 1.50 metros con respecto al nivel 0:0 del andén en el punto más desfavorable de la extensión

frontal del lote, por cualquiera de sus fachadas, se tomará como unidad de piso para la definición de la altura permitida o exigida.

10. En la Subzona Centro Tradicional, la altura mínima de las edificaciones será de 2 pisos para obras nuevas. La volumetría que se genera con la edificación a esa altura, se denominará plataforma o zócalo urbano.

11. Para edificaciones con uso residencial entre un 1 piso y 4 pisos, la cubierta del último nivel deberá ser en teja o en losa inclinada; únicamente se permitirán terrazas que no superen el 25% del área de dicho piso y deberán estar ubicadas en la parte posterior de la edificación.

12. La altura máxima para los proyectos receptores de población por reasentamiento en sitio se definirá acorde a la densidad, índice de ocupación e índice de construcción del polígono donde se encuentre y a lo definido en el respectivo Plan de Legalización, Regularización y Mejoramiento Integral del Hábitat – PLRMH

13. Se permite el cambio de techo por losa, únicamente en los casos, donde el aprovechamiento definido en la Tabla de Aprovechamientos sea superior al aprovechamiento de la edificación existente.

Artículo 367. Áreas con restricción de alturas.

1. Las comprendidas dentro del cono de aproximación y las superficies limitadoras de obstáculos del Aeropuerto Olaya Herrera, determinadas por la Administración Distrital, en concordancia con las disposiciones establecidas por la Aeronáutica Civil, las cuales se precisan en la Resolución 202250098675 de 2022 por medio de la cual se adopta la Guía Interactiva para la aplicación del Decreto Municipal 266 de febrero 1° de 2006, o las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

2. Las áreas de influencia de los helipuertos, conforme la regulación expedida por la Aeronáutica Civil de Colombia, en particular a lo establecido en el Reglamento Aeronáutico de Colombia – RAC 14, relativo a aeródromos, aeropuertos y helipuertos, así como a las disposiciones técnicas que dicha autoridad expida o actualice.

3. Una vez aplicada la norma asignada al polígono en las áreas de influencia del sistema de transporte por cable de mediana capacidad del Metro (Metrocable), la altura resultante de la edificación no podrá superar el volumen

de protección del sistema de transporte por cable, establecido en el presente acuerdo.

4. Los predios al interior de los polígonos Z2_RED_40; Z2_RED_43; Z2_RED_42 y; Z2_RED_41 (Área Protegida Parque Natural Regional Metropolitano Cerro El Volador), Z6_REA_35; Z4_CN1_12 y; Z4_CN1_13, Z6_CN4_11 (Área de recreación Parque Ecológico Cerro Nutibara); Z3_CN5_9, Z3_CN2_17, Z3_CN5_8, Z3_CN5_5, Z3_REV_20, Z3_Z5_C2_2 (Área de Recreación Urbana Cerro La Asomadera -ARUCA-) deberán tener en cuenta para su Desarrollo, los criterios establecidos en el parágrafo único del artículo 657.

En desarrollo de esta disposición, la altura máxima para los polígonos localizados en la zona con función amortiguadora del Área de recreación Parque Ecológico Cerro Nutibara Z4_CN1_12 y Z6_CN4_11 será de máximo 12 pisos y, para el polígono Z4_CN1_13 será de máximo, 11 pisos.

5. En los polígonos de tratamiento localizados en el borde urbano-rural, las alturas resultantes de la aplicación del índice de construcción máximo no podrán superar las siguientes alturas máximas. Excepcionalmente, en polígonos sujetos a planificación complementaria mediante Plan de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat que contemplen reasentamiento de población en sitio o en polígonos adyacentes, los proyectos receptores de dicha población podrán ser aprobados con alturas de hasta 5 pisos contados a partir del nivel de acceso, y hasta 2 pisos más por debajo de dicho nivel a manera de sótanos o semisótanos (niveles inferiores), para una altura total de la edificación de 7 pisos:

ZONA	Altura máxima (pisos)	Polígonos asociados
AL	3	AL_MI_25
SA	3	SA_CN3_24, SA_CN3_25, SA_CN3_48
	4	SA_CN3_23
	5	SA_CN5_53, SA_D_10, SA_D_12, SA_D_13, SA_D_14, SA_D_18, SA_D_8, SA_D_9, SA_DE_4, SA_DE_5
SC	3	SC_CN3_20, SC_CN3_21, SC_CN3_22, SC_CN3_41, SC_CN3_44, SC_MI_26
	4	SC_CN2_70, SC_CN2_75
Z1	2	Z1_MIE_1, Z1_MIE_2
	3	Z1_MI_1, Z1_MI_2, Z1_MI_3, Z1_MI_4, Z1_MI_5
	5	Z1_CN3_42
Z2	2	Z2_CN5_46, Z2_CN5_49, Z2_MI_21, Z2_MI_24

	3	Z2_CN2_44, Z2_CN2_50, Z2_CN2_51, Z2_CN3_14, Z2_CN3_16, Z2_CN3_18, Z2_CN5_45
	4	Z2_CN3_40
	8	Z2_CN5_64, Z2_D_3
Z3	1	Z3_MI_10, Z3_MI_11, Z3_MI_6, Z3_MI_9, Z3_MIE_3, Z3_MIE_4
	2	Z3_MI_8, Z3_CN5_7
	3	Z3_CN2_20, Z3_CN2_73, Z3_CN5_56, Z3_CN5_6
	4	Z3_CN2_19, Z3_CN2_21
	8	Z3_CN5_10, Z3_D_1
Z4	2	Z4_CN5_29, Z4_CN5_31, Z4_MI_17, Z4_MI_18, Z4_MI_19
	3	Z4_CN3_10, Z4_CN3_30
	4	Z4_CN2_37, Z4_CN3_11, Z4_CN3_12, Z4_CN5_60
	5	Z4_CN5_35, Z4_CN5_37
	8	Z4_DE_1, Z4_DE_7
Z5	3	Z5_CN3_32, Z5_CN3_34
	8	Z5_CN5_16, Z5_D_2
Z6	2	Z6_MI_14, Z6_MI_15, Z6_MI_16
	3	Z6_CN2_33, Z6_CN3_19, Z6_CN3_27, Z6_CN3_8, Z6_CN3_9, Z6_CN5_23, Z6_CN5_27.
	4	Z6_CN2_26, Z6_CN3_7
	8	Z6_CN5_21, Z6_CN5_57, Z6_CN5_58, Z6_D_16, Z6_D_17, Z6_D_4, Z6_DE_2, Z6_DE_3

Artículo 368. Aprovechamientos e intensidad de usos. La intensidad de los usos es entendida como la relación de la edificabilidad mínima y máxima permitida de uso residencial y de otros usos (comercio, servicios e industria) dentro de un mismo inmueble; se regula mediante:

1. Los índices de construcción de uso residencial y otros usos
2. Los criterios generales exigidos para la localización de otros usos en proyectos mixtos de acuerdo con el área de actividad en la cual se localizan.
3. El factor de convertibilidad permitido para los proyectos mixtos de acuerdo con el área de actividad, el área con vocación y la centralidad urbana en la cual se localizan.

Estas exigencias se deberán cruzar con los índices de ocupación y retiros definidos para cada polígono de tratamiento, sin exceder los aprovechamientos establecidos en la tabla del artículo 349, Aprovechamientos urbanísticos básicos del suelo urbano y de expansión del presente acuerdo.

Artículo 369. Criterios generales para la localización de otros usos en proyectos mixtos de acuerdo con el área de actividad. Se entiende por proyectos mixtos, a aquellos constituidos por varias destinaciones correspondientes a diferentes tipologías de uso, de conformidad con lo definido en el presente acuerdo. Esta condición se configura cuando se desarrollen de manera simultánea los aprovechamientos otorgados para el uso residencial junto con otros usos autorizados, integrando los locales o áreas destinadas a albergar las actividades permitidas o condicionadas según el régimen de interrelación de usos vigente.

Los proyectos de VIP adelantados por la Administración Distrital y receptores de reasentamiento de población en sitio, atenderán lo dispuesto en el artículo de Actividades económicas asociadas a la vivienda.

En polígonos de tratamiento sujetos a Plan de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat, la intensidad de los usos se definirá por este instrumento y/o en el marco formulación del respectivo Macroproyecto si hubiere lugar a ello. Mientras este instrumento no sea formulado, se ajustarán a los rangos mínimos y máximos de intensidad de uso definidos para cada área de actividad, pudiendo hacer uso de los factores de convertibilidad.

En polígonos de tratamiento sujetos a Plan Parcial, la intensidad de los usos deberá ser aplicada a escala de polígono, por lo tanto, el instrumento de planificación complementaria podrá distribuir la intensidad de usos mínimos acá establecida, en desarrollo del reparto equitativo de cargas y beneficios, en concordancia con el modelo de ocupación planteado.

Artículo 370. Criterios para la localización de otros usos en Áreas de Baja Mixtura (ABM) con predominancia residencial. Para la localización de otros usos diferentes al residencial, en Áreas de Baja Mixtura de Predominancia Residencial, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. El área mínima de local será de 9 m².
2. El frente mínimo de local será de 3 metros.
3. En lotes con un área neta menor o igual a 500 m², podrá ser aprobado máximo 1 local.
4. En lotes con un área neta superior a 500 m² e igual o inferior a 2000 m², podrán ser aprobados máximo 4 locales.

5. En lotes con un área neta superior a 2000 m², podrán ser aprobados máximo 10 locales.

6. En las áreas de actividad de baja mixtura de predominancia residencial, no se permitirán proyectos con uso exclusivo de otros usos, que desplacen el uso residencial.

7. Deberán cumplir simultáneamente con los tamaños permitidos en el régimen de interrelación de usos definido en el capítulo de usos generales del suelo urbano y de expansión, y con las áreas establecidas en el presente numeral. Cuando los tamaños máximos permitidos difieran, prevalecerá el menor de ellos.

8. En las áreas de actividad por fuera de las áreas con vocación, y al interior de las áreas con vocación de cuidado y áreas con vocación patrimonial del ámbito nacional -PEMP-N, el área máxima destinada a otros usos solo podrá localizarse en el primer piso.

9. En las Áreas con vocación zonas de Tratamiento Especial -ZTE y zonas de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT- y en las Centralidades de carácter económico y mixto, el área máxima destinada a otros usos solo podrá localizarse hasta el segundo piso, siempre y cuando no exista vivienda en el mismo nivel o en pisos inferiores a este

Parágrafo. En ningún caso se podrá superar la edificabilidad máxima establecida en la tabla del artículo 349, Aprovechamientos urbanísticos básicos del suelo urbano y de expansión del presente acuerdo.

Artículo 371. Criterios para la localización de otros usos en Áreas de Media Mixtura -AMM- de soporte barrial. Para la localización de otros usos diferentes al residencial, en Áreas de Media Mixtura de soporte barrial, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. El área mínima de local será de 18 m².

2. El frente mínimo de local será mínimo de 3 metros

3. El proyecto arquitectónico deberá garantizar la independencia funcional entre los otros usos y el uso residencial, evitando que los otros usos se localicen sobre niveles destinados a vivienda o compartan un mismo nivel con esta, salvo que se incorpore soluciones arquitectónicas que aseguren la separación física y funcional, y mitiguen los impactos derivados de la operación de las actividades económicas sobre el uso residencial.

4. Para el uso de parqueaderos de vehículos livianos, se permitirá la convertibilidad de hasta 100% del Índice de Construcción residencial para el desarrollo específico de esta actividad, siempre que se dé cumplimiento a las condiciones y disposiciones establecidas en el régimen de usos del suelo.

5. Para el uso de servicios de hospedaje, al interior de la delimitación de cualquier área con vocación, se permitirá la convertibilidad de hasta 100% del Índice de Construcción residencial para el desarrollo específico de esta actividad, siempre que el servicio se encuentre permitido en el régimen de usos del suelo y se dé cumplimiento a las condiciones y disposiciones establecidas para la actividad.

Parágrafo. En ningún caso se podrá superar la edificabilidad máxima establecida en la tabla del artículo 349, Aprovechamientos urbanísticos básicos del suelo urbano y de expansión del presente acuerdo.

Artículo 372. Criterios para la localización de otros usos en Áreas de Alta Mixtura -AAM- de predominancia económica y en transformación. Para la localización de otros usos diferentes al residencial, en Áreas de Alta Mixtura de predominancia económica y en transformación, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. El área mínima de local será de 18 m².
2. El frente mínimo de local será de 3 metros.
3. El proyecto arquitectónico deberá garantizar la independencia funcional entre los otros usos y el uso residencial, evitando que los otros usos se localicen sobre niveles destinados a vivienda o compartan un mismo nivel con esta, salvo que se incorpore soluciones arquitectónicas que aseguren la separación física y funcional, y mitiguen los impactos derivados de la operación de las actividades económicas sobre el uso residencial.
4. En las Áreas de actividad por fuera de las áreas con vocación, y al interior de las áreas con vocación de Cuidado y áreas con vocación patrimonial del ámbito nacional -PEMP-N, se permitirán proyectos con uso exclusivo de vivienda.
5. En las Áreas con vocación zonas de Tratamiento Especial -ZTE- y zonas de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT- y en las Centralidades de carácter económico y mixto, se deberá garantizar la ubicación de locales en mínimo el primer piso.

Parágrafo. En ningún caso se podrá superar la edificabilidad máxima establecida en la tabla del artículo 349, Aprovechamientos urbanísticos básicos del suelo urbano y de expansión del presente acuerdo.

Artículo 373. Convertibilidad de usos. El factor de convertibilidad es el porcentaje de edificabilidad máxima autorizada que cuenta con la viabilidad técnica y normativa de transformarse de uso residencial a otros usos, o de otros usos a residencial.

Este factor se calcula a partir del Índice de Construcción Residencial (I.C._R) y del Índice de Construcción de Otros Usos (I.C._OU). Para su aplicación, la edificabilidad máxima destinada a vivienda corresponderá a la suma del Índice de Construcción Residencial base y el Índice de Construcción Residencial adicional, cuando este último aplique; de igual forma, la edificabilidad máxima para otros usos corresponderá al Índice de Construcción de Otros Usos base.

El factor de convertibilidad se establece de forma diferenciada según la interrelación de las Áreas de Actividad con las siguientes variables territoriales: los polígonos de Áreas con Vocación delimitados en el mapa protocolizado 27 denominado “Áreas de actividad urbana” y, las centralidades urbanas delimitadas en el mapa Protocolizado 24, denominado “Sistema de Centralidades”.

Este cruce de variables determinará las condiciones de convertibilidad, así como los porcentajes mínimos y máximos de los metros cuadrados edificables en cada caso.

En la siguiente tabla se determinan los porcentajes máximos y mínimos permitidos para el uso residencial y otros usos de la edificabilidad otorgada, así como el porcentaje del Índice de Construcción Residencial (I.C._R) susceptible de ser convertido en Índice de Construcción de Otros Usos (I.C._OU):

Tabla. Intensidad de usos del suelo por área de actividad

Área de actividad	Área con vocación y centralidad urbana	Factor de convertibilidad de residencial a otros usos	Factor de convertibilidad de otros usos a residencial
Baja mixtura de predominancia residencial	Por fuera de las áreas con vocación. En áreas con vocación de Cuidado En áreas con vocación	No aplica	IC_OU*1

Área de actividad	Área con vocación y centralidad urbana	Factor de convertibilidad de residencial a otros usos	Factor de convertibilidad de otros usos a residencial
	PEMP-N		
	En áreas con vocación DOT En centralidades de carácter mixto	IC_R * 0,05	
	En áreas con vocación ZTE En centralidades de carácter económico	IC_R * 0,1	
Media mixtura de soporte barrial	Por fuera de las áreas con vocación En áreas con vocación de Cuidado En áreas con vocación PEMP-N	IC_R * 0,35	IC_OU*1
	En áreas con vocación DOT En centralidades de carácter mixto	IC_R * 0,45	
	En áreas con vocación ZTE En centralidades de carácter económico	IC_R * 0,55	
Alta mixtura de predominancia económica y Alta mixtura en transformación	Por fuera de las áreas con vocación En áreas con vocación de Cuidado En áreas con vocación PEMP-N	IC_R*1	IC_OU*1
	En áreas con vocación DOT En centralidades de carácter mixto	IC_R*1	IC_OU*0,5
	En áreas con vocación ZTE En centralidades de carácter económico	IC_R*1	

Parágrafo 1. Cuando no se haga uso de la convertibilidad, podrá destinarse la totalidad del IC_R al uso residencial o la totalidad del IC_OU a otros usos, según corresponda, de conformidad con la norma de aprovechamientos urbanísticos del presente acuerdo.

Parágrafo 2. Cuando sea aplicada la convertibilidad, el porcentaje del IC_R que no sea convertido a otros usos corresponde a la edificabilidad máxima destinada al uso residencial; así mismo, el porcentaje del IC_OU que no sea convertido a uso residencial corresponde a la edificabilidad máxima destinada a otros usos.

Parágrafo 3. La aplicación del factor de convertibilidad se efectuará, en todos los casos, sin perjuicio del estricto cumplimiento de los índices de ocupación y retiros definidos para cada polígono de tratamiento, y sin exceder los aprovechamientos máximos establecidos en el presente acuerdo

CAPÍTULO 2. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 374. Clases de obligaciones urbanísticas. De conformidad con los instrumentos de gestión del suelo vigentes, las obligaciones urbanísticas se clasifican en las siguientes tres modalidades:

1. Áreas de cesión pública obligatoria: Corresponden a las porciones de suelo destinadas a la malla vial pública, infraestructura de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, construcción de equipamientos colectivos y espacio público efectivo para parques y zonas verdes, en los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Estas franjas de terreno, al ser transferidas jurídica y materialmente al Distrito de Medellín, se integran de forma definitiva a los bienes de uso y dominio público.

2. Áreas privadas de uso común: Constituyen requerimientos normativos obligatorios de propiedad y dominio privado encargados de garantizar las condiciones de habitabilidad, accesibilidad y funcionalidad al interior de las copropiedades, urbanizaciones o desarrollos constructivos. Comprenden las zonas verdes privadas comunales, vías peatonales o vehiculares internas y áreas de estacionamiento de visitantes o residentes. Debido a su naturaleza jurídica privada, estas áreas no serán objeto de cesión pública a favor del Distrito de Medellín.

3. Porcentajes de edificabilidad para Vivienda de Interés Social (VIS) y de Interés Prioritario (VIP): Corresponde a la obligación legal de habilitar suelo o destinar un porcentaje de la edificabilidad para proyectos de vivienda social (VIS y VIP) en polígonos de tratamientos urbanísticos de Desarrollo y Renovación Urbana. Su aplicación se regirá por las siguientes reglas:

3.1. El porcentaje mínimo obligatorio para vivienda VIP constituye una carga urbanística. El porcentaje exigido para vivienda VIS no ostenta dicha condición jurídica, al mantener márgenes de viabilidad y rentabilidad financiera.

3.2. La obligación de vivienda VIS y VIP será exigible para los desarrollos en suelo urbano y expansión, bajo el tratamiento de Desarrollo.

3.3. Los polígonos sometidos al tratamiento de Renovación Urbana den la modalidad de redesarrollo, así como las operaciones urbanas adoptadas mediante planes parciales en la modalidad de reactivación y revitalización, quedarán sujetos exclusivamente a la obligación de generación de Vivienda de Interés Social (VIS).

Artículo 375. Criterios para la asignación de obligaciones urbanísticas.

Se consideran los siguientes:

1. La asignación de obligaciones urbanísticas atiende los principios fundamentales del ordenamiento territorial, señalados en la Ley 388 de 1997: La función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, así como el fin de la función pública del urbanismo.
2. Garantizar la asignación de obligaciones urbanísticas bajo los principios de equidad territorial, transparencia, progresividad e integralidad, considerando la distribución justa de cargas y beneficios en el territorio, y asegurando que los cálculos se realicen de manera clara y verificable. Cuando las obligaciones se cumplan mediante aportes en dinero, se aplicarán los criterios generales establecidos para el cumplimiento material y económico, garantizando coherencia con las disposiciones del plan y la normativa vigente.
3. Contribución a la generación y consolidación del espacio público general y los equipamientos colectivos, a través de la concreción de las cesiones resultantes de obligaciones urbanísticas en suelo y en construcción. Lo anterior, basado en el derecho ciudadano a tener vías de acceso y articulación con el sistema de transporte público y masivo, así como en el derecho ciudadano a tener espacios públicos dotados y áreas libres privadas que permitan el adecuado funcionamiento de un condominio o copropiedad.
4. Conformación de los bordes en coherencia con el componente de Modelo de Ciudad: Borde Rural: “Un borde rural diverso que articula las dinámicas urbano-rurales, protege sus valores paisajísticos, constituye un límite definitivo para la nueva urbanización con intervenciones de carácter ambiental que generan apropiación pública de áreas antes expuestas a la ocupación informal y cualifica los asentamientos suburbanos existentes”.
5. Garantizar la equidad territorial en el cálculo de las áreas a ceder para espacios públicos de esparcimiento y encuentro y equipamientos, considerando el número de habitantes que puede albergar cada vivienda

según la cantidad de habitaciones y el área construida, en articulación con los criterios establecidos en el subsistema habitacional.

Artículo 376. Tipos de cesiones públicas. El suelo y la construcción objeto de cesión pública obligatoria a favor del Distrito de Medellín comprenderán los siguientes elementos:

1. Vías públicas: Las áreas requeridas para la infraestructura vial pública (vehicular y peatonal) contenidas dentro del predio, de conformidad con los proyectos viales aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación. Asimismo, incluirán las franjas necesarias para lograr la vinculación plena del inmueble a desarrollar con la malla urbana, garantizando la continuidad y complementación del Sistema Público y Colectivo del distrito de Medellín.

2. Suelo para espacio público y equipamientos: El suelo apto y urbanizado destinado al espacio público efectivo, así como las áreas requeridas para la dotación de equipamientos colectivos: básico social (Educación, salud, recreación y deporte, culturales), los básicos comunitarios (comunitarios y de Asistencia Social) y los equipamientos de infraestructuras (Equipamientos de almacenamiento y distribución del sector primario y del comercio popular), según los criterios definidos en el presente Plan y la normativa vigente.

3. Construcción de equipamientos públicos: La ejecución física y entrega de metros cuadrados construidos de dominio público destinados a los equipamientos colectivos señalados en el numeral anterior. Se calculan en función del número de destinaciones, uso y tipo de urbanización o edificación.

4. Fajas de reserva para servicios públicos: Las franjas de terreno necesarias para la instalación y mantenimiento de redes de servicios públicos domiciliarios, siempre que estas no puedan ser dispuestas bajo las vías públicas.

Artículo 377. Cálculo de obligaciones urbanísticas para el suelo urbano y de expansión urbana. Las actuaciones urbanísticas que generen nuevos metros cuadrados construidos y los procesos de reconocimiento, destinados tanto al uso residencial como a otros usos, estarán sujetos al cumplimiento de obligaciones urbanísticas de cesión de suelo para espacio público y equipamiento colectivo y construcción de equipamiento.

Dichas obligaciones se determinarán formalmente en el acto administrativo que conceda la respectiva licencia o reconocimiento. Para los usos residenciales y usos diferentes al residencial, su liquidación se calculará

multiplicando el total de metros cuadrados construidos objeto de autorización o reconocimiento que contabilizan en el Índice de Construcción, por los siguientes factores:

Tipología de uso	Para áreas de cesión de espacio público y equipamiento	Para construcción de equipamiento
Uso residencial	0.13	0,01
Usos diferentes al residencial	0.08	0.01

Parágrafo 1. Las actuaciones urbanísticas y actos de reconocimiento destinadas al uso residencial en las tipologías unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar, así como el área destinada a otros usos que no supere los 50 m² que se localicen en los tratamientos de Mejoramiento Integral y Consolidación Nivel 3, no serán objeto del cumplimiento de obligaciones urbanísticas para espacio público y equipamiento colectivo. Para efectos de la aplicación de esta excepción, se tendrá en cuenta las viviendas y los metros cuadrados existentes en el predio.

Parágrafo 2. Los proyectos de vivienda de interés social -VIS- y de Interés Prioritario -VIP- de iniciativa pública, desarrollados directamente por las entidades del Distrito que ejerzan funciones de banco inmobiliario o por cajas de compensación y otras entidades privadas en asocio con estas, no serán objeto del cumplimiento de obligaciones urbanísticas para espacio público y equipamiento colectivo compensables en dinero. En caso de que el lote donde se realice el proyecto lo permita, adecuarán y cederán al Distrito parte de éste en aplicación de los criterios establecidos en los subsistemas de espacio público y equipamiento colectivo del presente acuerdo.

Parágrafo 3. En el marco de lo establecido en el artículo 361 sobre aprovechamientos urbanísticos adicionales para la generación de vivienda de interés Social y/o prioritaria del presente acuerdo, en los proyectos de iniciativa privada que accedan a este beneficio, de conformidad con la certificación que se expida, las unidades de vivienda producto de la densidad base y de la densidad adicional que se licencien en el segmento VIS/VIP y sean dirigidas a la población objetivo de la estrategia, no serán objeto del cumplimiento de obligaciones urbanísticas para espacio público y equipamiento colectivo. En los proyectos que bajo esta estrategia pretendan, además, licenciar viviendas No VIS y otros usos, la edificabilidad destinada a estos deberán cumplir las obligaciones urbanísticas establecidas en el presente artículo.

Parágrafo 4. Las actuaciones de modificación y adecuación de otros usos, al residencial, serán objeto del cumplimiento de obligaciones urbanísticas para

espacio público y equipamiento colectivo y, construcción de equipamientos, sobre la diferencia entre el área y uso existente y la autorizada en la respectiva licencia, en caso de generarse. Para el cálculo, el Curador Urbano tendrá en cuenta los factores establecidos en el presente acuerdo también para la edificación existente.

Parágrafo 5. En centros comerciales contruidos y en funcionamiento antes de la adopción del presente plan y los futuros, las áreas de parqueaderos privados o visitantes que transformen su uso de estacionamiento (cubierto o descubierto), o áreas de circulación vehiculares y peatonales a uso comercial y de servicios, cumplirán obligaciones urbanísticas aplicando los factores del presente artículo sobre las áreas sujetas a adecuación y modificación.

Parágrafo 6. Las formas de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas se establecen en artículo 609 del subsistema de financiación del presente acuerdo.

Artículo 378. Áreas de cesión en planes parciales y macroproyectos. Para garantizar las condiciones de habitabilidad y contribuir al indicador de espacio público, los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana en sus modalidades de Redesarrollo, Reactivación y Revitalización, desarrollados a través de planes parciales y/o macroproyectos, deberán dejar al interior del polígono de tratamiento por lo menos el 50% de las cesiones publicas generadas en suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro, así como la construcción exigida de equipamiento básico social y/o comunitario.

El 50% de las cesiones públicas restantes, podrán ser trasladadas hacia suelos de oportunidad identificados en los Macroproyectos adoptados, para los espacios públicos definidos según ámbitos de reparto establecidos en el presente Plan y reglamentados por la Administración Distrital. En los polígonos de desarrollo se garantizará el pago de la totalidad de las cesiones públicas al interior del polígono.

El cumplimiento de las obligaciones urbanísticas se realizará preferentemente dentro del proyecto, el polígono de tratamiento, el Macroproyecto o el Área de Intervención Estratégica (AIE), respetando dicho orden de prelación.

Artículo 379. Aplicación de las obligaciones urbanísticas de cesiones públicas para espacio público y equipamiento y construcción de equipamiento. En la aplicación de este artículo se deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. En los proyectos urbanísticos y constructivos destinados al uso residencial, no promovidos por la Administración Distrital aplican las cesiones establecidas en el artículo 377 sobre cálculo de obligaciones urbanísticas para el suelo urbano y de expansión urbana.

Son objeto de cesión pública los equipamientos colectivos en la categoría de básico social, componentes de educación, salud, recreación y deporte, culturales, en la categoría de básicos comunitarios, en el componente de comunitarios y de asistencia social; y los de infraestructura, componente de equipamientos de almacenamiento y distribución del sector primario y del comercio popular.

2. No se exigen áreas de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamiento, en actuaciones urbanísticas destinadas al uso residencial, que se encuentren localizadas en los polígonos clasificados con el tratamiento de Mejoramiento Integral y Consolidación nivel 3, definidos en el presente acuerdo, siempre que no superen las 3 unidades de vivienda.

3. No se exigen áreas de cesión pública en actuaciones urbanísticas destinadas a usos diferentes al residencial, que se encuentren localizadas en los tratamientos de Mejoramientos Integral y Consolidación Nivel 3, siempre y cuando no superen los 50 m², para lo cual se tendrán en cuenta, las áreas destinadas a otros usos existentes.

4. Las obligaciones y cesiones públicas se calcularán sobre las nuevas áreas y destinaciones generadas y sobre las destinaciones existentes que no cuenten con licencia de construcción y sean objeto de reconocimiento.

5. En los proyectos urbanísticos y constructivos destinados al uso residencial, promovidos por la Administración Distrital, para atender población en proceso de reasentamiento en sitio, en los polígonos Mejoramiento Integral y Consolidación Nivel 3 objeto de Planes de Legalización y Regularización Urbanística y Mejoramiento del Hábitat, se aplicará como obligación de cesión de suelo para espacio público y equipamiento básico social y/o comunitario, la definida en el artículo sobre Aprovechamientos y obligaciones para el desarrollo de Vivienda de Interés Prioritario –VIP-.

6. Las ampliaciones, modificaciones y reconocimientos en actuaciones urbanísticas con uso residencial, que generen nuevas destinaciones, deben cumplir con áreas de cesión de suelo para espacio público, equipamiento colectivo y construcción de equipamientos, las cuales se calculan sobre los metros cuadrados de las destinaciones generadas, de acuerdo con el artículo

377 cálculo de obligaciones urbanísticas para el suelo urbano y de expansión urbana. Se excluye de este pago a las edificaciones localizadas en los polígonos clasificados con el tratamiento de Mejoramiento Integral y Consolidación nivel 3, definidos en el presente acuerdo que no superen las 3 destinaciones.

Estas obligaciones y cesiones públicas se calcularán sobre los nuevos metros cuadrados generados y sobre los metros cuadrados existentes que no cuenten con licencia de construcción y sean objeto de reconocimiento

7. Las ampliaciones, modificaciones y reconocimientos en actuaciones urbanísticas con usos diferentes al residencial, deben cumplir con la cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, equipamiento colectivo y construcción de equipamientos, las cuales se calculan proporcionalmente sobre el área adicionada, modificada o reconocida. Dichas cesiones se calculan de acuerdo con la tabla del artículo 377 cálculo de obligaciones urbanísticas para el suelo urbano y de expansión urbana.

8. Las áreas construidas existentes que cuenten con licencia de construcción anterior, no son objeto de pago de obligaciones.

9. Con el fin de establecer la valoración por metro cuadrado de las obras constructivas y su equivalencia en dinero, para efectos de dar cumplimiento a la obligación por construcción de equipamiento colectivo, se consideran las especificaciones técnicas, estructurales y arquitectónicas con los respectivos acabados con las cuales, se realizará el proyecto constructivo que presenta la obligación. Para establecer las equivalencias en dinero y en metros cuadrados, cuando se haya de construir el equipamiento colectivo, se deberá realizar el presupuesto de obra siguiendo los parámetros de las entidades distritales encargadas de las licitaciones de obras correspondientes de acuerdo con la destinación específica, para lo cual, el interesado requerirá de su asesoría y aval respectivo.

10. Las canchas polideportivas y las piscinas, en este caso, se consideran equipamientos y, por consiguiente, área construida. No obstante, la valoración del metro cuadrado de este tipo de infraestructuras será menor, debido al sistema constructivo requerido, el cual, no es comparable con las especificaciones técnicas, arquitectónicas y estructurales, de otras edificaciones.

11. En actuaciones urbanísticas destinadas a otros usos, se incluirá para el cálculo de las obligaciones, aquellas áreas que propician la permanencia de los usuarios como son: plazoletas de comidas, plazoletas para la realización

de actividades lúdicas o recreativas, auditorios y salas de cine, áreas administrativas.

Parágrafo 1. En actuaciones urbanísticas destinadas a uso mixto, en las cuales se construya viviendas y otros usos, la obligación exigible, será la sumatoria de las cantidades resultantes después de realizar los cálculos definidos en los numerales anteriores.

Parágrafo 2. Cuando las actuaciones urbanísticas se realicen sobre predios ya urbanizados que cumplieron efectivamente con las obligaciones urbanísticas establecidas bajo la norma vigente al momento de su licenciamiento, deberán ajustarse a la normativa actual; sí se pretenden realizar modificaciones a la urbanización inicialmente aprobada o construir haciendo uso de los aprovechamientos definidos en el presente acuerdo, se deberá compensar lo faltante de las obligaciones urbanísticas y se asumirán las cesiones urbanísticas en proporción a los nuevos desarrollos teniendo en cuenta densidad habitacional y metros cuadrados construidos definidos en este Plan.

Parágrafo 3. Las fajas de terreno que los propietarios de un lote transfieran al Distrito a título oneroso de manera previa a la ejecución de un desarrollo urbanístico o constructivo, no serán computadas dentro de los índices o porcentajes de cesión exigidos por norma y se descontarán del área bruta del lote para efectos de la aplicación de los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas. Estas fajas son diferentes a las que se entregan de manera anticipada como áreas de cesión pública de las que trata este artículo, en concordancia con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 4. En concordancia con lo establecido por el artículo 7 de la Ley 9 de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, la obligación de cesión para áreas de espacio público, equipamiento y construcción de equipamiento, podrá cumplirse, de manera excepcional en dinero o en otros inmuebles, siguiendo las disposiciones del presente acuerdo, de conformidad con lo establecido en el Capítulo de los Sistemas Institucionales y de Gestión.

Artículo 380. Características de los suelos a ceder o a comprar destinados al Espacio Público y a la construcción de Equipamientos. Los suelos a ceder con destino a la generación o ampliación de espacios públicos y de equipamientos colectivos en la categoría de básico social, componentes de Educación, salud, recreación y deporte, culturales; y en la categoría de básicos comunitarios en el componente de comunitarios, y de asistencia social; y los de infraestructura, componente de Equipamientos de

almacenamiento y distribución del sector primario y del comercio popular, que se definan en las diferentes actuaciones urbanísticas y reconocimientos para dar cumplimiento a las obligaciones urbanísticas o los que se hayan de comprar por parte del distrito para tales fines con los recursos obtenidos por el pago de la obligación en dinero, deben presentar las siguientes características:

- 1.** El lote deberá contar con frente y acceso desde una vía pública construida, no en proyecto, ya sea de carácter peatonal o vehicular, garantizando condiciones adecuadas de movilidad y accesibilidad continua y segura para la comunidad en general, incluyendo a las personas con discapacidad. La vía de acceso deberá estar debidamente construida y cumplir con la sección mínima establecida según su jerarquía, de conformidad con las normas locales, departamentales y nacionales vigentes, así como con lo dispuesto en los Manuales de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público y de Silvicultura Urbana, salvo que el área a generar sea colindante a un espacio público existente que garantice su libre acceso y que ya haya cumplido con esta condición.
- 2.** En caso de que el lote no cuente con acceso desde una vía pública construida, el proyecto deberá contemplar, como parte de su urbanismo, la generación de una nueva vía de carácter público que garantice dicho acceso. Esta vía deberá cumplir con todos los requisitos normativos aplicables, será objeto de cesión mediante escritura pública debidamente registrada y no podrá ser contabilizada como parte de las áreas de cesión destinadas al espacio público.
- 3.** El frente mínimo del lote a ceder o a comprar, que dé hacia la vía pública construida, ya sea peatonal o vehicular, deberá tener como mínimo 10.00 metros de ancho.
- 4.** Cuando el suelo a ceder o a comprar requiera de su vinculación a una vía pública construida principal de acceso, a través de la construcción de una vía secundaria o de una faja perteneciente al lote que se va a incorporar posteriormente al subsistema de movilidad, referido a la construcción del sistema vial primario a ejecutar por parte de la Administración Distrital, el Departamento y/o la nación, la distancia máxima de recorrido entre la vía principal y el lindero frontal del predio será de 20 metros de longitud y la faja requerida será adecuada por parte del interesado como sendero peatonal de acceso, para lo cual, presentará previamente el diseño ante el Departamento Administrativo de Planeación para el aval respectivo.

5. El sendero o vía peatonal se entregará por parte del desarrollador dotada de alumbrado público y especificaciones acordes con criterios técnicos que garanticen una circulación peatonal adecuada y segura con elementos de señalización y demás elementos de seguridad vial.

6. Los nuevos espacios públicos deberán estar dotados de redes de servicios públicos domiciliarios. En el caso de no tenerlos, el desarrollador deberá realizar toda la infraestructura requerida, incluyendo el alumbrado público.

7. Los suelos a ceder deberán tener un área igual o mayor de 1.000 metros cuadrados o ser colindante a espacios públicos que por sumatoria superen esta área, exceptuando en zonas con tratamiento urbanístico de Mejoramiento Integral y Consolidación Nivel 3, en donde se podrán implementar espacios públicos con áreas mayores a 500 metros cuadrados, sin que sea requisito su colindancia con otros espacios públicos, procurando en su diseño el fortalecimiento y articulación de la red de espacialidades públicas de la zona. Para las zonas con tratamiento de Consolidación Nivel 2, se podrán generar espacios públicos con un área igual o mayor a 500 metros cuadrados, siempre que sean colindantes a un equipamiento o a un espacio público existente.

Los instrumentos de planificación complementaria y los polígonos con tratamiento de renovación urbana, en las modalidades de Reactivación y Revitalización, que definan modelos de ocupación con espacio público proyectado y contribuyan a la consolidación del sistema público y colectivo estructurado, podrán precisar las áreas mínimas establecidas en el presente artículo.

8. En el caso de que, el suelo a ceder, se requiera para la construcción de equipamientos colectivos, estas se deberán integrar efectivamente con espacios públicos y/o equipamientos existentes que sean colindantes a éstas, deberá ser apto topográfica y geológicamente para ello y ofrecer la posibilidad de dar cumplimiento a la normativa específica del equipamiento básico social y/o comunitario requerido, de acuerdo con la cobertura propuesta, que cumpla con los criterios de localización, área mínima de lote, entre otros, establecidos en el presente plan y las normas de otra jerarquía que, para el efecto, le sean aplicables.

9. Las nuevas áreas deberán tener un entorno apropiado de áreas naturales y construidas que garanticen la seguridad de los ciudadanos para su debida utilización, tales como, un marco de edificaciones con fachadas abiertas, dinámica de usos en primer piso, donde no existan cerramientos de terrenos con muros, rejas o cobertura vegetal o arbórea que no permita la visibilidad o

integralidad entre los diferentes espacios públicos y privados, ni se presenten estacionamiento de vehículos privados en sus primeros pisos.

10. Deberán estar dotadas con elementos de amoblamiento urbano perdurables en el tiempo, de fácil consecución y cambio, de fácil manejo y sostenibilidad, homologados por el Manual de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público, y demás especificaciones técnicas establecidas siguiendo un proyecto integral de diseño siguiendo un proyecto integral de diseño.

11. Los nuevos espacios públicos deberán promover la diversidad de funciones y usos recreativos incorporando criterios de diseño universal, seguridad y accesibilidad, que propicie el uso cómodo y seguro para la comunidad en general con enfoque diferencial. La geometría de estos espacios deberá generar condiciones de seguridad, bienestar y comodidad relacionadas con la visibilidad, la iluminación y la accesibilidad, dotándolos con elementos de amoblamiento óptimos que permita a la población, acceder de forma segura, resguardarse de los efectos clima, recargar sus dispositivos, entre otros elementos del ámbito reglamentario que propendan por el cuidado y bienestar de los habitantes. Cuando no existan limitaciones derivadas de su inclusión en suelo de protección, se podrá construir espacios de descanso que permitan atender a las necesidades de la población que requiera de estas áreas. De acuerdo con el manual de espacio público o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

12. Deberán estar por fuera de las áreas de amenaza alta y media por inundación y avenidas torrenciales, definidas en los Planos Protocolizados de Amenaza por inundaciones y Amenaza por avenidas torrenciales. Así mismo los suelos a ceder no podrán presentar procesos morfodinámicos latentes, activos o inactivos que afecten la estabilidad general del predio, para lo cual se requerirá de los respectivos estudios de amenaza –tanto alta como media– y estudios de riesgo de detalle para movimientos en masa, inundación y avenida torrencial, los cuales deberán tener el concepto favorable donde se descartan procesos morfodinámicos que pudiesen afectar la estabilidad general del lote es emitido por la mesa técnica conformada por el Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres – DAGRD, la Secretaría del Medio Ambiente – SMA, y el Departamento Administrativo de Planeación – DAP.

Estas zonas no podrán ser objeto de ocupación con edificaciones. En el caso que estas zonas presenten procesos morfodinámicos activos o inactivos que afecten la estabilidad general del predio, y exista posibilidad de accesibilidad directa, sea fácilmente recorrible y que con el área adyacente a dicha faja, se

pueda conformar un ecoparque que sirva para la recreación pasiva y activa de la población y pueda ser incorporado al Subsistema de espacio público, podrá hacerse una vez se realicen las obras de mitigación para garantizar la estabilidad del área a generar, estas deben diseñarse y construirse acorde con un estudio geotécnico.

13. En el caso de requerirse obras de mitigación para garantizar la estabilidad del área a generar, estas deben diseñarse y construirse acorde con un estudio geotécnico que deberá acompañar el proceso de aprobación de la propuesta. Si la obra de mitigación a desarrollar requiere permiso de ocupación de cauce, se deberá adelantar el trámite respectivo ante la autoridad ambiental competente.

14. Las zonas de amenaza alta por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales ocupadas o edificadas, o no, una vez realizados los estudios de riesgo o de amenaza de detalle, y una vez ejecutadas todas las obras de mitigación y/o protección recomendadas en dichos estudios, y realizado el monitoreo geotécnico de las mismas por un periodo de tiempo no inferior a 1 año, podrán ser objeto de cesión pública, siempre y cuando se verifique que con el monitoreo la amenaza haya cesado o se haya eliminado.

15. Los nuevos espacios públicos, deberán estar dotados de redes de servicios públicos, para que puedan ser dotados de iluminación, acueducto, alcantarillado y telecomunicaciones.

16. Las áreas a incorporar al subsistema de espacio público, deberán tener unas pendientes de terreno moderadas de máximo 25%; adicionalmente los desarrollos urbanísticos que en estos espacios se implementen deberán ajustarse a la topografía natural y a las restricciones morfométricas del terreno, con el fin de evitar o excavaciones que puedan ser detonantes de procesos de inestabilidad. Las áreas que serán de uso intensivo para la recreación y el encuentro como estancias, deberán contar una pendiente máxima del 2% para efectos de permitir un drenaje adecuado de las aguas lluvias y de escorrentías al interior de estos.

En cuanto a los senderos peatonales, estos deberán conservar una pendiente máxima del 8%, es decir una pendiente no pronunciada, que permita el desplazamiento cómodo y seguro de toda la población, de acuerdo con los estándares internacionales de accesibilidad peatonal y de movilidad reducida. En el caso de requerirse obras de mitigación para garantizar la estabilidad del área a incorporar, estas deberán diseñarse y construirse acorde con el un estudio geotécnico.

17. La generación de espacios públicos deberá ser acorde con un diseño aprobado previamente por la entidad correspondiente y, para ello, se deberá considerar las especificaciones técnicas y reglamentación específica vigentes, tales como el Manual de Espacio Público, el Manual de Silvicultura Urbana, la Ley 2476 de 2025, el Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo modifique o sustituya. Además de plantearse de acuerdo con la reglamentación de la estrategia de construcción sostenible, desarrollada en la Línea 2. Promoción del modelo de construcción, producción y consumo circular y demás reglamentaciones derivadas de las determinantes de ordenamiento territorial o del ordenamiento local.

Artículo 381. Criterios generales para la generación de espacio público de carácter ambiental, no efectivo. Excepcionalmente las áreas a ceder asociadas al espacio público general deben tener las siguientes características:

- 1.** Deberán estar integradas a las cesiones de espacio público efectivo o para los suelos ya conformados como espacio público. En su conjunto no deberá ser inferior al área mínima del espacio público establecida en el presente acuerdo.
- 2.** Se podrán generar nuevas áreas de espacio público no efectivo en suelos cuya funcionalidad sea de carácter ambiental, no efectivo.
- 3.** Las áreas objeto de cesión vinculadas al espacio público de carácter ambiental y que no se considerarán espacio público efectivo no podrán exceder el 25% del área total de la cesión urbanística obligatoria generada por cada proyecto de construcción o urbanización.
- 4.** Las áreas objeto de cesión podrán presentar pendientes superiores al 25% de inclinación, siempre que no se encuentren localizadas en zonas de riesgo no mitigable.
- 5.** Cuando las áreas a generar se localicen en zonas de amenaza o riesgo mitigable, el urbanizador o constructor responsable deberá adelantar los estudios de riesgo de detalle pertinentes, ejecutar las obras de mitigación y estabilización geotécnica a que haya lugar, y acreditar ante la autoridad competente, mediante el concepto técnico correspondiente, el cese de la condición de riesgo, de manera previa a la entrega y recepción formal del área de cesión.
- 6.** El responsable de la cesión deberá sustentar técnicamente el aporte de las áreas objeto de cesión a las funciones ambientales del distrito, mediante

estudios o conceptos técnicos que evidencien su contribución a funciones tales como la regulación hídrica, la conectividad ecológica, la provisión de servicios ambientales o la mitigación climática, entre otras.

7. Las áreas objeto de cesión para el espacio público de carácter ambiental, no efectivo podrán encontrarse por fuera de los polígonos delimitados como Estructura Ecológica y de aquellos identificados en la capa de Espacio Público Proyectado del Plan de Ordenamiento Territorial, sin que ello sustituya ni subrogue las obligaciones de protección y conectividad ecológica previstas para la Estructura Ecológica, ni las metas de provisión de espacio público efectivo proyectadas por el presente acuerdo. Su incorporación tiene por objeto complementar la oferta de espacio público de carácter general del municipio.

8. La identificación de espacios públicos no efectivos considerará su relación con la Estructura Ecológica Principal, privilegiando aquellos que, aunque no formen parte de ella, sean colindantes o contribuyan a complementar sus elementos.

Artículo 382. Suelos que no constituyen áreas de cesión pública. No se constituyen como tales:

1. Los antejardines, los retiros laterales, de fondo y entre edificaciones cuando estos no se engloben o integren al suelo a ceder o a comprar. En caso de que se engloben, podrán ser contabilizados como parte de las áreas de cesión hasta en un máximo del 20% de la cesión total.

2. Terrenos que se localicen en la cota máxima de inundación correspondiente a crecientes con período de retorno de 100 años, salvo que se cuente con un estudio de amenaza de detalle que delimite con precisión la mancha de inundación para dicho período de retorno; en este caso, deberán implementarse, cuando corresponda, las medidas de reducción de la amenaza definidas en los estudios técnicos.

Para los casos de zonas que se encuentren al interior de instrumentos de planificación complementaria como planes parciales o procesos de licenciamiento urbanístico, estos deberán determinar con mayor precisión la mancha de inundación.

3. Estos últimos, excepcionalmente podrán ser contabilizados dentro de las cesiones públicas (parcial o totalmente) previo concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, cuando cumplan las siguientes condiciones: que el terreno no presente vulnerabilidad por erosión,

socavamiento o similares, que exista la posibilidad de accesibilidad directa y que pueda ser incorporado luego a la Estructura Ecológica Principal definido en el mapa 4 protocolizado.

4. Las áreas de inundación, humedales, nacimientos de quebradas y sus áreas de influencia y los retiros a estructuras hidráulicas. En los casos de cuerpos de agua canalizados o intervenidos donde la mancha de inundación sea inexistente o mínima, se retoman los retiros definidos en el artículo 26 que establece que, en suelo urbano la dimensión de los retiros será variable, partiendo de un retiro mínimo de protección de 10,00 metros para estructuras hidráulicas y a la protección ambiental, la cual no podrá ser contabilizada como cesión pública obligatoria, garantizando así la funcionalidad hidráulica, la sostenibilidad ambiental y la adecuada provisión de espacio público.

5. Las zonas clasificadas como de alto riesgo no mitigable por el presente acuerdo o aquellas que resulten con esta clasificación producto de los estudios de riesgo de detalle, no podrán ser objeto de cesión pública.

6. Las zonas verdes que hacen parte de las secciones de las vías peatonales y vehiculares, zonas verdes asociadas a intercambios viales, retornos, viaductos y puentes, entre otros los diferentes componentes del sistema vial, tales como las franjas de circulación peatonal y vehicular.

7. Las áreas de estacionamiento de vehículos ya sean privados, para visitantes o públicos.

8. Los terrenos que presenten entornos inapropiados tales como, un marco de edificaciones con fachadas cerradas o cerramientos urbanísticos no transparentes o edificaciones que presenten estacionamiento de vehículos privados en sus primeros pisos; tampoco se admitirán, las que por su distancia a las redes de servicios públicos no puedan ser dotadas de iluminación, acueducto, alcantarillado y telecomunicaciones, o que por la pendiente pronunciada no puedan ser amobladas ni tener un frente y acceso directo desde una vía pública construida, ya sea peatonal o vehicular que cumpla con las dimensiones mínimas establecidas y con las especificaciones técnicas establecidas en la reglamentación vigente para las personas con movilidad reducida.

9. Los terrenos con pendientes superiores al 25%; excepcionalmente estos suelos podrán ser contabilizados dentro de las cesiones públicas previo concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, únicamente en los casos en que contribuyan a la red de conectividad definida en el mapa 4. Estructura ecológica principal.

Parágrafo. Las áreas naturales que se mencionan en este artículo, las cuales presentan restricciones para ser cedidas al Distrito de Medellín por concepto de suelo de cesión para espacio público y equipamiento, las podrá ceder el urbanizador o constructor opcionalmente, de forma voluntaria, como áreas adicionales a las cesiones públicas, producto del cumplimiento de la obligación y precio concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Distrital. Para el efecto, en los planos de cesión de fajas y cuadros generales de aprobación del proyecto urbanístico, constructivo, de reconocimiento o legalización, deberán ser reportadas y quedar completamente diferenciadas de las que serán objeto de cesión por norma.

Artículo 383. Requisitos para entregar los suelos destinados a Espacio Público y Equipamientos. Se establecen como requisitos para entregar los suelos destinados a Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, y Equipamientos en favor del Distrito de Medellín, los siguientes:

1. El interesado delimitará claramente las áreas a ceder en planos con su respectivo cuadro de áreas, definiendo su destinación como suelo de cesión para Espacio Público y Equipamiento colectivo colectivos en la categoría de básico social, componentes de Educación, salud, recreación y deporte, culturales; y en la categoría de básicos comunitarios en el componente de comunitarios, con el fin de discriminarlas como bienes que se incorporarán a los bienes ficales y se consignará en el plano de la constitución de la urbanización, en el evento de existir ajustándose, en todo caso, a la reglamentación nacional vigente.

2. Los suelos a ceder por concepto de cesión pública destinadas a espacio público y equipamiento definido como aplicable para las cesiones públicas, se deberán entregar engramado, con iluminación, arborización, senderos, pisos duros, amoblamiento urbano y condiciones necesarias para su adecuado funcionamiento, en concordancia con el diseño urbano aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación.

2.1. Se deberán considerar las normas vigentes acerca del amoblamiento urbano, accesibilidad a discapacitados, silvicultura urbana, requerimientos para edificaciones públicas, entre otros.

2.2. Cuando se trate de la entrega de dicho suelo con destinación a la construcción futura de equipamientos (aquellos definidos como aplicables para las cesiones públicas), se deberá presentar el estudio de suelos donde se garantice la posibilidad de ser construido el inmueble y se entregará después de realizados los movimientos de tierra requeridos y las obras de urbanismo

necesarias que lo dejen apto para la construcción inmediata de cualquier tipo de equipamiento. En todos los casos, el diseño deberá incorporar soluciones basadas en la naturaleza y prever un porcentaje del área susceptible de aprovechamiento económico del espacio público.

3. Cuando dentro del área a ceder se establezca la posibilidad de entregar un porcentaje en zona para reserva forestal, ésta deberá contar con especies nativas que hagan posible el mantenimiento, cuidado y conservación del suelo y disminución del riesgo erosivo, en concordancia con lo definido en el Plan de Renaturalización y los lineamientos de silvicultura urbana vigentes.

4. Si para el diseño urbano del suelo a ceder destinado a espacio público y equipamiento, se requiere del diseño y ejecución de obras de infraestructura para garantizar el uso, estabilidad y mantenimiento de dicho suelo, tales como muros de contención, filtros, estructuras hidráulicas, pasamanos, entre otros, se deberán presentar los diseños respectivos para el aval correspondiente ante el Departamento Administrativo de Planeación.

5. Para la entrega del predio o inmueble al Distrito de Medellín se tendrán en cuenta las actas de entrega a satisfacción expedidas por las entidades competentes. El titular de la licencia urbanística tramitará la escritura pública y hará el registro de la misma ante la Oficina de Instrumentos Públicos respectiva.

Artículo 384. Cumplimiento de áreas de cesión pública por concepto de construcción de equipamiento. Cuando la obligación se cumpla con obra construida, su destinación y las características constructivas se establecerán con base en lo definido en el presente plan y en las normas complementarias aplicables, así como en las reglamentaciones vigentes que tratan de la accesibilidad a edificaciones públicas y seguridad para personas con movilidad reducida y en los requerimientos de cobertura que el Departamento Administrativo de Planeación determine en consenso con las demás entidades que se encuentran a cargo de dichas infraestructuras.

Si se aprueba una construcción de equipamiento dentro del suelo a desarrollar, como es el caso de los planes parciales o ámbitos a desarrollar por otros instrumentos de planificación complementaria, o en otro sitio de carácter privado, el equipamiento se construirá preferentemente en el suelo a ceder para espacio público y equipamientos colectivos, serán cedidos al Distrito de Medellín mediante escritura pública atendiendo lo dispuesto en las determinaciones sobre Criterios generales de localización de los equipamientos, establecidas en el presente acuerdo.

Si el desarrollo urbanístico y constructivo se aprueba y se desarrolla por etapas, la obligación se cumplirá antes del recibo de cada etapa, en forma proporcional a lo construido y al número de destinaciones.

Estas disposiciones se complementan con lo establecido en el Capítulo de los Sistemas Institucionales y de Gestión, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Bajo este criterio, el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, revisará y aprobará la cesión por concepto de construcción de equipamientos.

Artículo 385. Características de la construcción de los equipamientos colectivos. Las construcciones destinadas al equipamiento colectivo deberán cumplir con las siguientes características:

1. Ser realizadas en terrenos estables y que no presenten restricciones ambientales de ninguna índole que la hagan inviable, lo cual debe ser sustentado con el estudio de suelos respectivo.
2. Cumplir con la norma de sismorresistencia y demás normas que regulan la materia, para lo cual se deben presentar los diseños y cálculos estructurales debidamente elaborados y firmados por ingeniero civil con matrícula profesional.
3. Ser habitables, accesibles, seguras y funcionales, para lo cual el diseñador considerará toda la reglamentación específica desarrollada en el presente Plan o norma específica que lo desarrolle.
4. La edificación deberá estar ubicada frente a una vía pública vehicular construida, no en proyecto, que cumpla con la sección mínima establecida en el presente acuerdo; cumplirá con los retiros y alturas establecidos en concordancia con el uso específico y tratará el entorno adecuadamente conservando o generando condiciones ambientales favorables a la población circundante. Los acabados arquitectónicos deberán ser de alta calidad, garantizando su permanencia y sostenibilidad en el tiempo.
5. Disponer de todos los servicios públicos (acueducto, alcantarillado, gas, energía y telecomunicaciones).
6. En todo caso, se deberá cumplir con los criterios de manejo generales para los equipamientos colectivos, establecidos en el presente acuerdo

Artículo 386. Cesión para vías públicas. La cesión para vías públicas busca garantizar la vinculación a la malla urbana de las áreas por desarrollar que no

estén dentro de terrenos urbanizados y que no cuenten con las redes de servicio público tales como alcantarillados de aguas lluvias y aguas residuales, acueducto, telecomunicaciones, energía y alumbrado público y que las vías de acceso a la urbanización no estén construidas o no tengan la capacidad suficiente para soportar el desarrollo, en cuyo caso el interesado deberá ejecutar o complementar las redes y vías principales y necesarias para su adecuada vinculación. Igualmente deberá vincular a la malla urbana las zonas objeto de cesión pública.

Ningún desarrollo urbanístico podrá estar ubicado a una distancia, medida sobre vía pública o privada, superior a 500 metros de una vía vehicular con especificaciones aptas para soportar el transporte público colectivo.

Todos los lotes o edificaciones del proyecto a desarrollar deberán prever el acceso directo desde una vía pública o privada, ya sea ésta vehicular o peatonal, cumpliendo con las especificaciones establecidas en la reglamentación específica.

Si el lote a desarrollar o construir no se encuentra vinculado a la malla urbana mediante una vía construida con la sección mínima establecida, el urbanizador deberá garantizar la propiedad de la faja previa a la obtención de la licencia de construcción. En este caso las licencias de construcción y de urbanismo no podrán ser simultáneas.

Artículo 387. Vías obligadas. Son obligaciones viales las que se adquieren por urbanizar un terreno mediante las actuaciones urbanísticas establecidas por el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para lo cual, cumplirán con los requerimientos de accesibilidad, vinculación a la malla vial urbana existente, continuidad vial en el sector o entorno, con el plan vial y los proyectos viales aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación y, adicionalmente, con las que se deriven de los análisis de impactos sobre la movilidad del sector, conforme a los análisis de movilidad asociados a proyectos de implantación cuando haya lugar.

Toda vía consignada en el Plano de Jerarquización Vial, protocolizado con el presente acuerdo, y en el Plano Índice de Proyectos Viales, tendrá el carácter de vía obligada y la Administración Distrital estará en el deber de suministrar la información técnica necesaria al interesado para la planificación de su proyecto urbanístico. El interesado podrá proponer variaciones al alineamiento dentro de su inmueble ante esta dependencia.

La vigencia de la información suministrada en el marco del trámite de vías obligadas tendrá una validez por 2 años, al cabo de los cuales se deberá

actualizar, salvo que se demuestre que el interesado haya radicado en legal y debida forma la solicitud de licencia dentro de ese plazo, caso en el cual, la vigencia corresponderá a la misma vigencia de la licencia.

Estas vías se deberán construir y ceder al Distrito de Medellín como parte de las obligaciones urbanísticas adquiridas, según lo dispuesto en este acuerdo y su exigencia dependerá del tipo de actuación urbanística que se autorice a través de la licencia.

Las vías públicas vehiculares de acceso deberán cumplir con las dimensiones mínimas definidas en el sistema público y colectivo, subsistema de movilidad del presente acuerdo. Ante la imposibilidad de conformar la sección, el interesado podrá presentar una propuesta que garantice la accesibilidad al inmueble, la cual deberá ser soportada técnicamente ante el Departamento Administrativo de Planeación.

El total de las vías obligadas a las que se refiere el presente capítulo, que deben ser objeto de cesión a nombre del Distrito de Medellín, no superará el 30% del área bruta del predio, salvo que se requieran para acceder al mismo o porque la destinación que se dé al predio así lo requiere. En estos últimos casos, se deberá ceder el total de las áreas requeridas para vías. Tampoco se aplicará este porcentaje en los planes parciales, toda vez que el cumplimiento de estas obligaciones deberá sujetarse a lo dispuesto en el mismo plan.

Será obligación la construcción parcial de la sección transversal de una vía obligada, si el urbanizador no es propietario del total del área comprometida con el proyecto vial. La construcción parcial será posible siempre que la vía, sea una vía de la red vial colectora o de servicio, no constituya el acceso principal al proyecto y que las redes de servicio público no sean necesarias para atender las edificaciones por construir.

Para tratamientos de consolidación y conservación los aprovechamientos serán calculados sobre el área neta del lote, la cual es igual al área bruta, salvo que tenga una afectación por obra pública, según artículo de definiciones específicas. En caso de afectación por obra pública en términos del artículo 37 de la Ley 9 de 1989, o la que la adicione, modifique o sustituya, el cálculo de los aprovechamientos se realizará descontando del área bruta la faja afectada.

El diseño y la construcción de las obligaciones viales deberán incorporar de manera integral el enfoque de seguridad vial bajo el sistema seguro, conforme a los artículos 2 y 4 de la Ley 2251 de 2022, garantizando que la configuración geométrica, la señalización y los dispositivos de control estén orientados a

reducir la probabilidad y severidad de los siniestros viales y a priorizar la protección de los usuarios vulnerables.

Artículo 388. Vías en los planes parciales. En desarrollo de los planes parciales y de las Unidades de Actuación Urbanística y/o de Gestión, deberán ser construidas y cedidas todas las vías arterias, colectoras, de servicio y peatonales planteadas por los mismos.

Respecto de las vías arteriales incluidas en los proyectos viales aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación y de las vías de carácter nacional, solo se exigirá dejar libre de construcción la faja real requerida, salvo en los casos en que sea necesario garantizar el acceso al desarrollo por medio de estas vías, deberá construirse el tramo estrictamente requerido para permitir el acceso correspondiente y la vinculación a la malla vial.

Artículo 389. Áreas privadas de uso común. Están conformadas por:

1. Vías peatonales y vehiculares privadas. El diseño de las vías se hará con criterios técnicos que garanticen una circulación peatonal y vehicular adecuada y segura; para ello se tendrá como parámetros de diseño, las velocidades máximas vehiculares permitidas por la Secretaría de Movilidad del Distrito o en su defecto, las reglamentaciones nacionales; las normas sobre señalización y demás elementos de seguridad vial.

Adicionalmente, se tendrán en cuenta los parámetros de diseño sobre rasantes, pendientes máximas, intersecciones viales, y criterios de accesibilidad definidos en el presente Plan o norma específica que lo complementa.

En desarrollos urbanísticos, los copropietarios estarán obligados al cuidado y sostenimiento de las áreas libres privadas; asimismo, deberán sostener las vías vehiculares y peatonales privadas internas y las redes de servicios de acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado, gas y telecomunicaciones que queden dispuestas en su interior, salvo que existan servidumbres.

2. Suelo para áreas verdes privadas de uso común. Todo desarrollo urbanístico y constructivo deberá dejar una zona verde privada de uso común mínima equivalente al 10% del área neta del lote, la cual deberá mantenerse como superficie permeable y receptora de aguas lluvias.

Estas zonas podrán estar conformadas por las áreas resultantes de aplicar el índice de ocupación asignado en la tabla Aprovechamientos urbanísticos básicos del suelo urbano y de expansión.

Dicha área deberá permanecer engramada, arborizada, iluminada y amoblada y, preferiblemente, contigua a los espacios públicos (vías, parques, plazas, zonas verdes, retiros de quebradas); serán tratadas como zonas verdes arborizadas destinadas a la recreación pasiva y ornato urbano, goce y disfrute de la población residente o usuaria de la edificación en cualquier parte del territorio y su destinación no podrá ser variada.

Estas áreas no podrán ser ocupadas con parqueo y, en lo posible, se proyectará englobada, haciéndola realmente útil para fines recreativos, de ornato y bienestar.

Artículo 390. Requerimientos de las áreas libres privadas de acuerdo con el área de lote.

1. En lotes menores de 2.000 m². El 10% de su área destinada a la generación de áreas verdes privadas de uso común, podrá cumplirse sumando el área de antejardín, las áreas verdes de retiros comunes laterales y de fondo, áreas libres producto del índice de ocupación, o terrazas y patios de uso común siempre que no sean parte de las destinaciones privadas localizadas en el primer piso.

2. En los lotes iguales o mayores de 2.000 m². Esta exigencia se cumplirá en un solo globo de terreno. Se puede contabilizar dentro del mismo y de forma integral los siguientes elementos:

Antejardín, retiro lateral, retiro de fondo, retiro adicional para cumplir con los 11.00 metros a eje de vía cuando este sea exigido, áreas resultantes de aplicar el índice de ocupación, y hasta el 50% de retiros de quebrada, si estos no se encuentran en áreas de amenaza alta y media por inundación y avenidas torrenciales. Estas áreas se dejarán en su totalidad como zona verde arborizada, con el fin de permitir la continuidad del flujo de infiltración hacia el subsuelo y la regeneración de espacios verdes, y con iluminación y dotación que permita su adecuada utilización por parte de la comunidad usuaria o propietaria. Lo anterior para disminuir el déficit de espacios verdes, como medida de adaptación basada en gobernanza, de conformidad con lo establecido por el PEMOT.

En áreas y corredores de media y alta mixtura, cuando este porcentaje se cumpla en área de antejardín, y su tratamiento sea acorde con lo determinado en la norma específica que le aplique.

Cuando el proyecto o edificación no posea antejardín por norma o urbanización aprobada y se pretenda cumplir con la obligación en área contigua a la vía pública, tendrá el mismo tratamiento establecido para los antejardines, sólo que éste podrá tener un cerramiento transparente, cumpliendo con la reglamentación que para ello se establece.

Artículo 391. Áreas libres privadas producto del índice de ocupación. Las áreas libres privadas producto del índice de ocupación, hacen parte de las áreas libres privadas de uso común que no son objeto de cesión.

En Áreas y corredores de media y alta mixtura y en el Centro Tradicional delimitado como Sub-Zona 3 Plan Medellín y Centro, en el mapa protocolizado 36 Instrumentos de Planificación-segundo nivel, las áreas libres privadas producto del índice de ocupación, no podrán ser ocupadas con construcción alguna y pueden hacer parte del antejardín, retiro adicional, retiros laterales o zona verde privada de uso común.

Deberán ser tratadas el 50% en zona verde y el resto en piso duro, cuando el 10% de zona verde privada de uso común se localice en esta área. El área libre privada se podrá cumplir en la extensión frontal del lote o concentrarse en una parte del mismo.

En esta área de piso duro, se podrán generar áreas de acceso y terrazas, siempre y cuando las que se proyecten contiguas al andén, no superen 30 centímetros de altura con respecto al nivel del andén o, dejar una distancia de 1,50 metros, a partir del borde interior de andén cuando la terraza supere la altura indicada, con el fin de que se mantenga la integración visual de los espacios libres privados y de las edificaciones con el espacio público circundante. Esta área libre podrá generarse también en semisótano a partir del borde frontal del lote.

Para conservar la continuidad del paramento de las edificaciones, en la parte frontal del lote donde se proyecte el área libre, podrá existir un cerramiento con elementos transparentes o setos vivos, siempre que no superen la altura de 1,50 metros con respecto al nivel del andén cuando dichas áreas no correspondan a antejardín. Así mismo, se podrá utilizar dicha área de piso duro, como extensión del servicio de los locales para la ocupación de mesas, sillas y sombrillas o con obras de arte, fuentes y alumbrado.

El diseño del paramento de la edificación garantizará la no generación de áreas residuales que propicien su indebida ocupación y utilización, independientemente de que sea para el uso privado o público si el interesado pretende integrar este espacio totalmente al espacio público. El diseño de las

edificaciones y sus áreas de acceso siempre considerará las normas para la población con movilidad reducida que garantice el acceso adecuado al lote y sus diferentes espacios.

Artículo 392. Terrazas frontales resultantes de la aplicación de retiros.

Las terrazas que se forman por el retroceso establecido a plataforma, torre o edificación, por ser parte constitutiva del perfil urbano y, por consiguiente, del espacio público, deberán ser tratadas como una quinta fachada.

Podrán ser de uso privado o común como extensión de actividades localizadas en el mismo nivel; no obstante, su uso y ocupación será regulado por el reglamento de propiedad horizontal. En todo caso, en las terrazas que se formen por el retroceso de la torre, no se permitirá el almacenamiento de mercancías, bodegaje, infraestructura de servicios públicos, instalación de antenas, publicidad exterior visual o elementos de cubierta que desvirtúen el carácter de las mismas de ser libres. Estas terrazas podrán ser utilizadas como espacios recreativos, siempre y cuando no generen cerramiento o cubierta alguna que se asimile a un área construida.

Para garantizar la calidad ambiental y paisajística, estas terrazas deberán ser adecuadas con jardines o agricultura urbana.

Artículo 393. Exigencias para el desarrollo de programas y proyectos de Vivienda de Interés Social y/o de Interés Social Prioritaria.

De conformidad con el artículo 92 de la Ley 388 de 1.997, el artículo 46 de la Ley 1537 de 2.012 y el artículo 2.2.2.1.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que los adicione, modifique o sustituya, la VIS y la VIP se constituyen en prioridad para la cohesión social y territorial, además del logro del objetivo estratégico 6, señalado en el artículo 8 del presente Plan. Por lo tanto, se establecen los siguientes porcentajes obligatorios para los polígonos con tratamiento de Renovación Urbana y Desarrollo cuando aplique el plan parcial según el macroproyecto en el cual se localiza, así:

Obligación según tipo de vivienda	Macroproyectos de Río	Macroproyectos de Borde	Macroproyectos Iguaná y Santa Elena	
	Tratamiento de Renovación	Tratamiento de Desarrollo**	Tratamiento Renovación	Tratamiento Desarrollo**
Porcentaje mínimo de suelo sobre área útil residencial del plan parcial para viviendas VIP	N/A	20%	N/A	20%
Porcentaje mínimo de suelo sobre área útil residencial del plan parcial para viviendas	Variable*	20%	20%	20%

VIS				
* Para Río Norte la obligación es del 20% mientras que para Río Centro y Río Sur es del 15% ** Tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión. Nota: En todos los casos, aplica el derecho de preferencia para compra por parte de la Administración sin superar el valor máximo de venta establecido tanto para la VIP, como para la VIS, de conformidad al Plan Nacional de Desarrollo vigente.				

Parágrafo. En los programas y proyectos de renovación urbana, deberán aplicarse las disposiciones del artículo 2.2.2.1.5.2.2. del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, en cuanto a las características básicas de la vivienda, los requisitos de los programas y/o proyectos de renovación urbana y las condiciones para la participación de las entidades vinculadas a la política de vivienda y para la aplicación de recursos del Subsidio Familiar de Vivienda.

Artículo 394. Cumplimiento de los porcentajes mínimos. Para el cumplimiento de la obligación establecida en la presente Sección, el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las alternativas establecidas en el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

En caso de que la obligación de vivienda se cumpla en el mismo proyecto, la localización y delimitación de las áreas destinadas al cumplimiento de la obligación se hará en los planos que se aprueben con las correspondientes licencias de urbanización

Cuando la obligación se cumpla mediante el traslado a otro proyecto, deberán aplicarse las disposiciones del artículo 2.2.2.1.5.3.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Cuando se opte por la compensación en proyectos que adelante el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín -ISVIMED- o la entidad que haga sus veces, deberán aplicarse las disposiciones del artículo 2.2.2.1.5.3.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y de Decreto Distrital 1055 de 2022 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 1. Para efectos del cumplimiento de la obligación VIP y VIS, el 100% de esta podrá trasladarse a otro proyecto o compensarse mediante la adquisición de derechos fiduciarios.

Parágrafo 2. De conformidad a lo expresado en el artículo 2.2.2.1.5.3.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para efectos del control de los compromisos

establecidos en el presente artículo, cuando los curadores urbanos expidan licencias de urbanización sobre predios sujetos a la obligación de que se trata en el presente acuerdo, informarán de esta circunstancia al Departamento Administrativo de Planeación, al Instituto Social de Vivienda y Hábitat ISVIMED o quien haga sus veces, y a los demás curadores urbanos del Distrito de Medellín.

TÍTULO 4. ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA.

CAPÍTULO 1. LICENCIAMIENTOS URBANÍSTICOS.

Artículo 395. Ámbito de aplicación y objeto de las normas para actuaciones urbanísticas. Las normas para las diferentes actuaciones urbanísticas en suelo urbano y de expansión urbana, constituyen las disposiciones que regulan los procesos de urbanización y construcción, en desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial -POT-. Estas regulaciones aseguran el cumplimiento de las normas generales sobre aprovechamientos, obligaciones, usos del suelo y normas específicas y volumétricas, por lo que deben incorporarse rigurosamente en el diseño y ejecución de los proyectos urbanísticos y constructivos, con el fin de garantizar la función social y ecológica de la propiedad, la capacidad de soporte del territorio, la calidad de vida de los habitantes y las condiciones esenciales de habitabilidad, seguridad y accesibilidad.

El ámbito de aplicación de estas normas comprende todo tipo de desarrollo urbanístico y constructivo a ejecutarse en el suelo urbano y de expansión del Distrito de Medellín. Esto incluye los desarrollos adelantados mediante planes parciales u otros instrumentos de planificación complementaria, los cuales podrán contemplar mayores exigencias según sus requerimientos específicos.

Las normas aquí previstas, deben complementarse con las demás disposiciones especiales vigentes o que surjan sobre espacio público y equipamientos, protección patrimonial, movilidad, entre otras, y con las normas específicas que expida la Administración Distrital en uso de sus facultades reglamentarias en materia de ordenamiento territorial, para ser aplicables en los procesos de licenciamientos urbanísticos, determinados en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 396. Concepto de actuaciones urbanísticas. En concordancia con lo establecido en la Ley 388 de 1997, artículo 36, son actuaciones urbanísticas

en suelo urbano y de expansión urbana, la urbanización, la subdivisión y la construcción de inmuebles.

Las actuaciones urbanísticas podrán ser desarrolladas por propietarios individuales, o poseedores según el caso, en forma aislada, o por grupos de propietarios asociados, siempre y cuando se dé, en todos los casos, aplicación al principio de distribución equitativa de cargas y beneficios, en la forma prevista en la normativa nacional.

Para adelantar cualquier actuación urbanística en predios localizados en terrenos urbanos y de expansión urbana, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente, conforme a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y siguientes, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya

Artículo 397. Criterios urbanísticos y ambientales para las actuaciones urbanísticas. Los interesados en adelantar actuaciones urbanísticas deberán dar cumplimiento a todas las normas aplicables del presente acuerdo, en cuanto a los aspectos ambientales, de espacio público y equipamientos, patrimonio, infraestructura vial y de servicios públicos, así como, lo establecido en las normas generales, complementarias y específicas urbanas.

Además de las disposiciones establecidas en el artículo 2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, los lineamientos generales que deben cumplir los interesados en las diferentes actuaciones urbanísticas autorizadas, son los siguientes:

1. Garantizar la seguridad de la población y la estabilidad en su hábitat, atendiendo las recomendaciones y restricciones resultantes de los estudios técnicos necesarios que soporten la viabilidad de ejecución de cualquier desarrollo urbanístico y constructivo.
2. Garantizar la preservación y recuperación del medio ambiente natural como elemento equilibrante del territorio.
3. Garantizar la adecuada accesibilidad vial interna y externa dentro y fuera de todo desarrollo urbanístico y constructivo, articulándolo a la red vial existente, en concordancia con el plan vial y demás normas de jerarquía superior.
4. Garantizar la prestación directa a los posibles usuarios, de todos los servicios públicos básicos y domiciliarios.

- 5.** Garantizar la generación de las áreas públicas requeridas para los nuevos pobladores y la permanencia de las existentes, a través del cumplimiento de las exigencias de áreas de cesión pública para ser destinado a espacio público y construcción de equipamiento, y demás normas aquí establecidas o de mayor jerarquía que le sean aplicables para el efecto; así mismo, se garantizarán las áreas destinadas a zonas verdes recreacionales de uso común privado que complementarán los requerimientos de la comunidad en este aspecto .
- 6.** Garantizar la responsable y cuidadosa mezcla de usos, cumpliendo con las distancias de seguridad o los retiros de aislamiento requeridos, la mitigación de posibles impactos y evitar así conflictos entre la población del entorno.
- 7.** Garantizar la prospección, monitoreo y excavación de sitios con presencia de evidencia arqueológica en cada una de las etapas de desarrollo urbanístico.
- 8.** Respetar las corrientes de agua, los retiros a quebradas y demás cuerpos de agua donde se consideran las áreas inundables por el paso de las crecientes no ordinarias y las necesarias para la rectificación, amortiguación, protección y equilibrio ecológico.
- 9.** Considerar las condiciones de saneamiento hídrico, atmosférico, de manejo de sólidos y de control de ruidos, que permitan establecer un equilibrio en el funcionamiento de la actividad frente a su entorno.
- 10.** Determinar las situaciones de riesgo sobre las cuales se controlarán las intervenciones, de acuerdo con el nivel de vulnerabilidad de los terrenos.
- 11.** Respetar la cobertura vegetal; sobre estas áreas de valor paisajístico y ambiental, será necesario proteger y conservar los elementos naturales con mérito especial para el paisaje, el ambiente y el espacio público, y a ello se supeditará la intervención urbanística o constructiva.
- 12.** Articular las áreas o zonas destinadas al uso público generadas en cumplimiento de la obligación urbanística del terreno a urbanizar con la estructura existente de espacio público en su área de influencia.
- 13.** Garantizar la seguridad y estabilidad de las edificaciones mediante el cumplimiento de las disposiciones de diseño y construcción sismorresistente aplicables, así como la implementación de sistemas estructurales adecuados a las condiciones del territorio, de conformidad con la Ley 400 de 1997, el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente NSR-10, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 398. Procesos de urbanización en suelo urbano y de expansión urbana. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, Urbanización es el proceso mediante el cual, uno o varios lotes dentro del suelo urbano, define los espacios públicos y privados y queda plenamente vinculado a la malla urbana a través de la dotación de servicios públicos básicos, de infraestructura vial y de áreas libres y comunales y recreativas y habilitado para los desarrollos constructivos.

Además de lo indicado por el artículo 2.2.2.1.4.1.2 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, las actuaciones de urbanización en el Distrito de Medellín, para todos los usos, incluidos los equipamientos de educación, salud, seguridad, entre otros, serán exigibles en los siguientes casos:

1. Cuando el predio tenga un área igual o superior a 2.000 m² provengan o no del simple fraccionamiento o integración de terrenos de mayor o menor extensión.
2. Lotes que independientemente del área, se pretendan dividir en 5 o más lotes individuales.
3. Lotes menores de 2.000 m² que deban generar espacio público o sitio o construir infraestructura para garantizar la vinculación a la malla vial urbana.
4. Los lotes a partir de 2.000 m² de área que hayan realizado o no, el trámite de urbanización en los cuales se proyecte un cambio en la tipología o diseño urbanístico que incremente la densidad inicialmente aprobada, o el número de destinaciones cuando se trate de un uso no residencial.
5. En los casos que se requiera de conformidad con las normas complementarias adoptadas a través del instrumento de planes parciales.
6. Las Unidades de Actuación Urbanística al interior de los planes parciales, se desarrollarán a través de procesos de urbanización, sin importar cuál sea el área de la Unidad de Actuación.

Artículo 399. Proporcionalidad en los procesos de urbanización. Cada uno de los lotes resultantes del proceso de urbanización, asumirá de forma proporcional las áreas de cesión pública y obligaciones especiales establecidas en la presente reglamentación, diferentes a las de carácter vial que le correspondan al predio matriz y no podrán cargarse a uno solo de ellos,

de acuerdo con el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios. La entrega material de las áreas de cesión, seguirá las determinaciones del artículo 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Los lotes resultantes de cualquier proceso de desarrollo urbanístico, de conformidad con el reparto equitativo de cargas y beneficios, deberán asumir en forma proporcional las obligaciones urbanísticas de orden vial que puedan generarse, de acuerdo con las vías obligadas o propuestas que se definan o requieran para el lote de mayor extensión y para dar accesibilidad directa a cada uno, no pudiéndose contabilizar dichas vías como lotes independientes.

Tanto en los planos que hayan de ser aprobados, como en el cuadro de áreas y documentos o actos administrativos a que haya lugar, con o sin plan parcial, deberá quedar plasmado y protocolizado el cumplimiento de dichas obligaciones de forma proporcional, de acuerdo con el proyecto específico, con el reparto equitativo de cargas y beneficios y con la autosuficiencia de los lotes/construcciones o etapas que se establezcan y sus destinaciones.

Artículo 400. Procesos de subdivisión en el suelo urbano y de expansión urbana. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.1.1.6. del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, la subdivisión es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en cualquier clase de suelo, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente. Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.

Además de las determinaciones sobre subdivisiones en suelo urbano y de expansión establecidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, las actuaciones de subdivisión en el Distrito de Medellín, deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. Solo podrán autorizarse máximo 5 unidades independientes siempre y cuando no requieran realizar obras para su vinculación a la malla urbana.
2. En Consolidación nivel 4 (CN4), no es posible realizar subdivisiones independientemente del área del lote.

3. Los procesos de subdivisión de que trata el Decreto Nacional 1077 de 2015, no autorizan la ejecución de obras de infraestructura o de construcción ni la delimitación de espacios públicos o privados

4. Los lotes resultantes de la subdivisión deberán ser desarrollables constructivamente, de tal forma que cumplan con las normas urbanísticas y constructivas vigentes.

5. Los lotes resultantes de las actuaciones de subdivisión, deberán cumplir con las disposiciones de Áreas o frentes mínimos establecidos en el presente acuerdo para el polígono de tratamiento donde se ubiquen.

Parágrafo. Las subdivisiones de predios hechas por escritura pública debidamente inscrita en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, no requerirán de licencia de subdivisión, en cualquiera de sus modalidades, para adelantar ningún trámite. Los predios cuya subdivisión se haya efectuado antes de la entrada en vigencia de la mencionada ley, y que cuenten con frente y/o área inferior a la mínima establecida por la reglamentación urbanística, podrán obtener licencia de construcción siempre y cuando sean desarrollables aplicando las normas urbanísticas y de edificación vigentes.

Artículo 401. Procesos de construcción en suelos urbano y de expansión urbana. De conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1077 de 2015, los desarrollos por construcción son las actuaciones urbanísticas encaminadas a la construcción de inmuebles en el suelo urbano y de expansión, cuando en este último ya se ha surtido el trámite de adopción de plan parcial y la licencia de urbanización. Las modalidades de licencias de construcción son determinadas por el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya y los requisitos para su otorgamiento, los establecidos por las Resoluciones 1025 de 2021 y 1051 de 2025 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las que las adicionen, modifique o sustituya.

En todo caso, todo desarrollo constructivo deberá cumplir con lo establecido en las normas colombianas de diseño y construcción sismorresistente NSR-10, o en su defecto, con la reglamentación vigente en el momento de la aprobación del proyecto, así como con los estudios geotécnicos definidos en el capítulo de medidas de manejo para las zonas de amenaza y riesgo por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales.

Artículo 402. Criterios para los procesos de ampliación. Las actuaciones urbanísticas que se desarrollen bajo la modalidad de ampliación, entendida

como el incremento del área construida de una edificación existente, deberán garantizar la permanencia total o parcial de la edificación existente y cumplir con las condiciones urbanísticas, ambientales, de habitabilidad y de seguridad establecidas en el presente acuerdo. Para su aplicación se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. Los predios que adelanten actuaciones urbanísticas en la modalidad de ampliación, deberán cumplir las condiciones de ocupación y retiros establecidas en el presente acuerdo para las nuevas áreas y destinaciones resultantes de la ampliación.
2. En las actuaciones de ampliación que impliquen simultáneamente obras de demolición, esta no podrá ser total y deberá conservarse, como mínimo, un área construida equivalente al diez por ciento (10 %) del potencial edificatorio asignado al predio, según el presente acuerdo. Cuando la demolición implique la conservación de un área construida inferior a dicho porcentaje, la actuación deberá cumplir con las normas de ocupación y retiros establecidas en el presente acuerdo, desde el primer piso y estará sujeta a las exigencias de estacionamientos correspondientes.
3. Cuando las construcciones existentes cuenten con un área construida inferior al diez por ciento (10 %) del potencial edificatorio asignado al predio, la actuación de ampliación deberá cumplir las condiciones de ocupación y retiros establecidas en el presente acuerdo desde el primer nivel y estará sujeta a las exigencias de estacionamientos correspondientes.
4. Las ampliaciones que se adelanten de manera sucesiva sobre un mismo predio, serán consideradas acumulativamente para efectos de la aplicación de las exigencias de estacionamientos.

Artículo 403. Actuaciones urbanísticas destinadas a vivienda. El concepto de tipología de vivienda define la forma constructiva, arquitectónica y de organización espacial de las edificaciones destinadas al uso residencial. Estas estructuras se clasificarán de acuerdo con los criterios que se determinan a continuación:

1. Según número de soluciones contenidas en el lote. En coherencia con el número de soluciones habitacionales o viviendas que contenga el lote, dichas tipologías pueden ser:
 - 1.1. Vivienda Unifamiliar: única solución de vivienda desarrollada o edificada en un lote o terreno.

1.2. Vivienda Bifamiliar y Vivienda Trifamiliar: desarrollo habitacional de dos o tres soluciones de vivienda, en los cuales se comparte el lote, además de las estructuras y áreas comunes.

1.3. Vivienda Multifamiliar: corresponde a desarrollos habitacionales conformados por 4 o más unidades de vivienda, en la que se comparte además del lote, las estructuras, áreas y servicios comunes, tales como circulaciones, zonas de estacionamiento, zonas verdes, recreacionales, muros de cerramiento; entre otros.

2. Según la unidad de habitación. Entendida como la unidad de habitación y como lugar independiente para vivir, dotada de todos los espacios o componentes necesarios para el desarrollo de las actividades que implica el habitar, y previo cumplimiento al área mínima establecida en el presente acuerdo.

La tipología puede ser: residencial individual (tipo casa, tipo apartamento), o vivienda colectiva (Proyectos colectivos e inquilinato).

2.1. Tipología residencial individual: aquella vivienda independiente, diseñada para albergar un hogar donde sus componentes se encuentran agrupados y son de uso privado, con acceso independiente de otras unidades y pudiendo estar en cualquiera de los desarrollos clasificados según número de soluciones contenidas en el lote.

2.1.1. Vivienda tipo casa: unidad de vivienda construida y destinada para ser habitada por una sola familia, puede ser unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar. La vivienda unifamiliar puede disponer además de sótano o semisótano. La vivienda bifamiliar y trifamiliar se caracteriza por compartir el terreno, además de las estructuras y áreas comunes, razón por la cual debe estar sometido al régimen de propiedad horizontal.

2.1.2. Vivienda tipo apartamento: unidad de vivienda construida y destinada para ser habitada por una sola familia, con acceso independiente de otras unidades y previo cumplimiento de del área mínima establecida en el presente Plan, su desarrollo se hace en una edificación de característica multifamiliar 4 o más soluciones habitacionales, razón por la cual debe estar sometido al régimen de propiedad horizontal, puede ser de 1 habitación y en éste caso se denomina apartaestudio, o de 2 o más habitaciones.

2. Tipología residencial colectiva: conjunto de unidades habitacionales que se caracteriza por tener uno o varios componentes de uso colectivo, compartidos por varios hogares, los cuales complementan el espacio privado y estructuran

una forma de habitar basada en la gestión colectiva de servicios. Dentro de los servicios colectivos se encuentran: salón-comedor, zonas de ropa y en algunos casos puntuales, la cocina y el baño. Dadas las condiciones propias de la vivienda, es posible aplicar una norma de aprovechamientos de forma diferencial, la cual será desarrollada en el capítulo de Aprovechamientos y obligaciones.

2.1. Vivienda colectiva: aquella solución habitacional que recoge las nuevas formas de habitar atendiendo las dinámicas y transformaciones demográficas y que, para efectos de su desarrollo, podrá construir unidades básicas sencillas (1 habitación) o unidades básicas dobles (2 habitaciones). Estas unidades deben estar conformada por: habitación (1 o 2 según el caso), baño completo y cocina o cocineta de uso privado.

2.2. Inquilinato: se refiere a una vivienda administrada por una persona que, para ella misma o para el propietario del inmueble, alquila cuartos a hogares (personas o familias) para residir de forma temporal como transición a la vivienda individual. Su pago puede hacerse diaria, semanal o mensualmente. El espacio privado corresponde al área de habitación que puede o no contar un baño.

Parágrafo 1. Teniendo en cuenta que el valor de venta como criterio no incide en la configuración espacial y distribución, la vivienda social VIS y VIP, no se considerará una tipología de vivienda, de forma que, podrán ser parte de cualquiera de las tipologías anteriormente enunciadas.

Parágrafo 2. En suelo rural, las soluciones habitacionales se denominarán de forma genérica como vivienda rural. El término de vivienda campestre se utiliza manera exclusiva a los desarrollos autorizados mediante licencias de parcelación bajo dicha modalidad, en coherencia con la normativa nacional vigente.

La vivienda en suelo rural se clasificará según el número de unidades habitacionales contenidas en el predio, adoptando las mismas categorías del suelo urbano: unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar. Su aplicación estará sujeta a lo siguiente:

a. En parcelaciones de vivienda campestre: Únicamente se admitirá el desarrollo de soluciones bajo la tipología unifamiliar por lote resultado del proyecto de parcelación.

b. En centros poblados rurales: La tipología multifamiliar se autorizará de forma excepcional a proyectos de Vivienda de Interés Social -VIS- destinados

a procesos de reasentamiento de población. Su viabilidad estará condicionada al estricto cumplimiento de la densidad máxima habitacional asignada para el polígono respectivo.

CAPÍTULO 2. NORMAS VOLUMÉTRICAS.

Artículo 404. Áreas y frentes mínimos de lote para tratamientos de Consolidación, Conservación y Renovación Urbana en las modalidades de Reactivación y Revitalización. Las actuaciones urbanísticas de proyectos de uso residencial o mixto, que se realicen en polígonos con tratamiento de Consolidación, Conservación y Renovación Urbana en sus modalidades de Reactivación y Revitalización, deberán sujetarse a los criterios y a las dimensiones mínimas de frente y área de lote que se detallan a continuación:

1. Las áreas y frentes mínimos de lote serán las establecidas en la Tabla de Áreas y frentes mínimos que se indica a continuación:

	Unifamiliar	Bifamiliar**	Trifamiliar	Multifamiliar
Frente mínimo (metros lineales)	6	6	6	8
Área mínima (metros cuadrados)	60	60	72	Mayor o igual a 120

2. Las áreas y frentes mínimos de la tabla anterior, se usarán también para los lotes donde se desarrollen proyectos de vivienda de interés prioritario y vivienda de interés social.

3. Los lotes existentes con frentes o áreas mayores a las aquí establecidas podrán ser objeto de subdivisión o reloteo, siempre y cuando cada uno de los lotes resultante, de cumplimiento con los frentes y áreas mínimas del presente artículo.

4. En lotes con áreas mayores a 2.000 m² que a través de procesos de urbanización generen lotes resultantes, sus áreas y frentes mínimos no podrán ser inferiores a las establecidas en el presente artículo.

5. En lotes con áreas menores a 120 m² donde dos o más viviendas se desarrollen en el mismo piso, el frente mínimo será de 9 metros. No será admisible el fraccionamiento del lote y la edificación se someterá al Régimen de Propiedad Horizontal.

6. Se permite la integración predial en los tratamientos de Consolidación con un área mínima de 240 m².

7. Del frente mínimo de lote, dependerá la asignación de norma mínima de parqueaderos.

8. Estas dimensiones mínimas de frente y área de lote, serán aplicables a todo proyecto constructivo de obra nueva, así como en proyectos de ampliación, modificación o subdivisión donde se generen nuevas destinaciones, sean residenciales o mixtas. Aplican consecuentemente, los aprovechamientos máximos establecidos para cada polígono, los retiros a los que se refiere el presente plan, los requerimientos de accesibilidad, seguridad física, habitabilidad y privacidad de la norma específica aprobada por la Administración Distrital.

9. Las edificaciones existentes que no cumplan con las áreas y frentes mínimos de lotes aquí establecidos, que cuenten con licencia de construcción, podrán realizar modificaciones o ampliaciones sin generar nuevas destinaciones de vivienda, siempre y cuando con estas actuaciones no superen la altura e índice de construcción, definidas como aprovechamientos máximos para cada polígono de tratamiento según la tabla del artículo 349, Aprovechamientos urbanísticos básicos del suelo urbano y de expansión.

10. Cuando un predio o un conjunto de predios al integrarse no logran cumplir con las dimensiones aquí establecidas para vivienda bifamiliar o trifamiliar, debido a que las edificaciones colindantes en sus costados laterales tienen una altura igual o superior 3 pisos, estos predios se podrán desarrollar cumpliendo con los aprovechamientos establecidos en la tabla del artículo 349, Aprovechamientos urbanísticos básicos del suelo urbano y de expansión y en lo posible integrándose a la altura de al menos una de las edificaciones colindantes en sus costados laterales con el fin de dar continuidad al perfil urbano.

11. Los lotes y edificaciones, destinados al uso residencial o mixto, se ceñirán a los retiros establecidos en las normas de construcción de la presente reglamentación. Las edificaciones ya consolidadas y aprobadas con retiros diferentes conservarán éstos mientras se mantengan su tipología y densidad originales.

Parágrafo 1. Los usos diferentes a la vivienda se ajustarán a la norma de frentes y áreas mínimas de lote para la actividad específica, definida en la norma correspondiente.

Parágrafo 2. Las áreas y frentes mínimos aquí establecidos, serán aplicables sin perjuicio de lo establecido en el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en materia de predios cuya subdivisión se haya efectuado antes de la entrada en vigencia en la Ley 810 de 2003.

Artículo 405. Áreas y frentes mínimos de lote para tratamientos de Mejoramiento Integral MI. Mientras no se encuentre adoptado y vigente el Plan de Regularización, Legalización Urbanística y Mejoramiento del Hábitat - PLRMH- o el respectivo Macroproyecto, las actuaciones urbanísticas en polígonos con tratamiento de Mejoramiento Integral deberán aplicar las dimensiones de frente y área mínima de lote establecidas para los tratamientos de Consolidación y Conservación. Los referidos instrumentos de planificación complementaria podrán redefinir estas condiciones morfológicas y constructivas, una vez surtan su proceso de adopción formal.

Artículo 406. Áreas y frentes mínimos de lote para tratamientos de Desarrollo y Renovación en modalidad de Redesarrollo. Los planes parciales definirán en su reglamentación específica, las dimensiones mínimas de frente y área de los lotes que se proyecten en las respectivas Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión. Para ello, tomarán como base los mínimos establecidos para las diferentes tipologías y usos del suelo en la norma general, según su localización y las reglamentaciones específicas vigentes asociadas al uso o actividad.

Las dimensiones morfológicas de frente y área mínima de lote definidas en el presente acuerdo, tendrán carácter supletorio y serán de obligatorio cumplimiento en los siguientes casos: cuando el Plan Parcial o Macroproyecto omitan especificar dichas dimensiones en su respectiva reglamentación y; en los desarrollos urbanísticos y constructivos que se adelanten en vigencia de planes parciales adoptados con anterioridad a la expedición del presente acuerdo que carezcan de una reglamentación específica sobre la materia.

En las Áreas de Manejo Especial delimitadas por los planes parciales y macroproyectos, aplicarán las dimensiones de frente y área mínima de lote establecidas en este acuerdo para el tratamiento de Consolidación.

Artículo 407. Retiros. De conformidad con la reglamentación establecida para las diferentes zonas del territorio, las edificaciones deberán garantizar retiros frontales, laterales y posteriores, adicionales a los previstos en el Código Civil para el control de registros visuales. Los retiros obligatorios regulados en el presente acuerdo comprenden las siguientes tipologías:

1. Entre linderos: Distancias mínimas exigibles respecto a las líneas divisorias de los predios colindantes.

2. Entre fachadas: Distancias de aislamiento según la tipología arquitectónica (abierta, cerrada o semicerrada).

3. De voladizos: Dimensión de voladizos hacia la vía pública y sobre antejardín.

4. De ochavas: Dimensiones de radio para la configuración urbanística de los bordes de los predios de esquina.

5. A intercambios viales: Distancias de protección con relación a glorietas, pasos elevados, deprimidos y demás infraestructuras de empalme vial.

6. A sistemas de transporte masivo: Aislamientos obligatorios respecto a las infraestructuras de los sistemas Metro, Metrocable y demás redes de transporte aéreo o terrestre.

7. A componentes hídricos: Retiros de protección ambiental a corrientes de agua, tales como ríos, quebradas, caños, escorrentías y canales.

8. Frontales y de servicios públicos: Retiro mínimo medido con respecto al eje de la vía, áreas de antejardín y franjas de reserva para líneas, redes o elementos de infraestructura de servicios públicos domiciliarios y telecomunicaciones.

9. De mitigación de impactos: Aislamientos ambientales y funcionales exigidos entre usos del suelo incompatibles para prevenir conflictos y contaminación.

Estas áreas de retiro cumplirán con las siguientes disposiciones:

a. Condiciones ambientales y paisajísticas: Los retiros deben permanecer engramados, arborizados o con cobertura vegetal. Su dimensionamiento guardará proporcionalidad con la altura de las edificaciones y la sección de las vías públicas contiguas, con el fin de evitar el encajonamiento de la infraestructura vial y la desproporción entre el perfil urbano y el espacio público. Asimismo, el diseño urbanístico asegurará la iluminación natural directa, el volumen de aire requerido y su libre circulación en los espacios públicos y privados.

b. Mitigación de impactos: Se deberán prever retiros de aislamiento adicionales respecto a otras edificaciones cuando las actividades y usos permitidos generen potenciales impactos negativos o incompatibilidades urbanísticas.

c. Separación sísmica: Las disposiciones del presente artículo se aplicarán sin perjuicio de los aislamientos y juntas de separación sísmica establecidos en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR-10) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Parágrafo. Las dimensiones no especificadas en este acuerdo, así como las características de manejo, materiales, disposiciones constructivas y cualquier otra reglamentación que surja por impactos urbanísticos, podrán ser detalladas por la Administración Distrital en la norma complementaria vigente o aquella que se expida para tales efectos.

Artículo 408. Retiro perimetral. Los retiros de las edificaciones se regirán por las siguientes disposiciones:

1. De urbanización.

Los desarrollos urbanísticos con edificaciones que no superen los 3 pisos u 11 metros de altura, contados desde el nivel del acceso hasta la altura máxima del caballete, y localizados en lotes iguales o mayores a 2000 m², cumplirán con un retiro perimetral de urbanización de 5 metros.

Los desarrollos urbanísticos con edificaciones que superen la altura establecida en el inciso anterior, localizados en lotes iguales o mayores a 2000 m², cumplirán con un retiro perimetral de urbanización de 6 metros. En caso de que las edificaciones superen los 14 pisos o 38 metros, deberán tener un retiro de 9 metros, a partir de la altura antes mencionada.

El retiro perimetral se podrá contabilizar como parte del 10% de la zona verde privada de uso común, que se establece como obligación especial de los desarrollos urbanísticos y constructivos. La portería y puerta de acceso a la urbanización no podrá ubicarse en área del retiro de antejardín.

En procesos de urbanización abierta y de uso residencial, no se exigirá este retiro perimetral, no obstante, se exigirán retiros laterales y de fondo a linderos de los lotes resultantes, dependiendo de la clasificación de las fachadas, las formas de agrupación de las edificaciones permitidas y las zonas de tratamiento donde se localicen los predios.

2. Entre diferentes usos.

Cuando existan edificaciones destinadas a vivienda que colinden con usos establecidos, se dejará como mínimo un retiro de 10 metros entre ambos desarrollos constructivos, más lo que establezca la norma específica del plan parcial en los casos donde aplique este instrumento. La compatibilidad de dichos usos queda definida en la tabla del Régimen de interrelación de usos y en concordancia con la definición de uso establecido, determinados en el presente acuerdo.

Los desarrollos urbanísticos y constructivos destinados a cualquier uso, localizados contiguo a usos ya establecidos no compatibles o prohibidos, deben cumplir con el anterior retiro.

Los desarrollos urbanísticos destinados a comercio o servicios, en lotes con área igual o superior a 2.000 m², deberán cumplir con un retiro perimetral de uso común mínimo de 6 metros, tratado como zona verde arborizada, que podrá aumentarse a 10 metros en el evento de que el desarrollo colinde con usos prohibidos definidos en el artículo 326. Régimen de interrelaciones de usos del presente acuerdo, dependiendo del tamaño y/o aforo, que generen impacto negativo.

Dependiendo del uso específico y su impacto en el entorno, este retiro podrá ser mayor, en concordancia con la evaluación que realice el Departamento Administrativo de Planeación y/o la entidad ambiental, o los que se reglamenten en la norma específica de planes parciales y de macroproyectos. Los escenarios deportivos y recreativos, ya sean independientes o que se localicen al interior de desarrollos urbanísticos, deberán respetar un retiro perimetral al resto de las edificaciones colindantes de 15 metros, el cual se deberá tratar como zona verde arborizada.

Artículo 409. Retiro de construcciones a linderos. De acuerdo con su destinación, densidad, altura, área bruta del predio y aprobaciones urbanísticas anteriores o localización dentro de las diferentes zonas de tratamiento, toda edificación en el suelo urbano debe cumplir con unos retiros mínimos a los linderos laterales y de fondo de la siguiente forma:

1. En toda la ciudad aplican los retiros entre fachadas definidos en el presente acuerdo, dependiendo de su tipología a excepción de la Zona 5.
2. En casos de cambio de tipología, aumento de altura o densidad y cuando el lote forme parte de un proceso de urbanización que tenga retiros aprobados diferentes a los aquí establecidos, se cumplirá con el mayor de ellos.

3. En las urbanizaciones aprobadas con anterioridad a las presentes normas, se respetarán los retiros iniciales, siempre y cuando, la edificación no sobrepase los 5 pisos y se encuentre cumpliendo con los retiros establecidos para los diferentes tipos de fachadas.

Artículo 410. Retiro de construcciones a linderos en Zona 5. En la zona 5, en los sectores que tengan conformación con retiros laterales y de fondo, las edificaciones hasta 14 pisos o 38 metros de altura, respetarán un retiro perimetral de 6 metros al lindero.

En caso de que las edificaciones superen los 14 pisos o 38 metros, deberán tener un retiro de 9 metros, a partir de la altura antes mencionada.

En Astorga, El Poblado, Manila, Barrio Lleras y Provenza, que no tienen conformación de retiros laterales y de fondo, las edificaciones podrán adosarse a los linderos, pero, deberán cumplir con los retiros entre fachadas establecidos en la presente reglamentación.

Los desarrollos urbanísticos con edificaciones que no superen los 3 pisos de altura 11 metros, contados desde el nivel de acceso hasta la altura máxima del caballete, cumplirán con un retiro de 5 metros.

En el corredor de la 43A las edificaciones tendrán los retiros establecidos en el artículo de Lotes con frente sobre la Avenida El Poblado -Carrera 43A-. del presente Plan.

Artículo 411. Retiro de construcción a linderos en el sector de La Pilarica y en el Cerro Nutibara. En el sector de La Pilarica, polígono Z2_CN5_62, Z2_CN2_47 y Z2_CN1_20 y en el polígono Z6_CN4_11 correspondiente al Cerro Nutibara, se establecen retiros laterales y de fondo de 3 metros para edificaciones cuya altura no supere los 3 pisos u 11 metros.

Para alturas mayores a 4 pisos o 14 metros, los retiros a linderos serán de 6 metros para fachada abierta y de 3 metros para fachadas semi-cerradas y cerradas.

Artículo 412. Retiros de construcción a linderos en lotes resultantes de un proceso de urbanización. Sin detrimento del retiro perimetral que se deba cumplir según lo establecido en la presente reglamentación, los lotes resultantes de procesos de urbanización cumplirán con retiros laterales y de fondo, entre los lotes del mismo desarrollo, de la siguiente forma:

1. Urbanizaciones destinadas a vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar, cuyas edificaciones no superen 3 pisos u 11 metros de altura, para fachadas semi-cerradas, será 3 metros a linderos.

2. En las urbanizaciones destinadas a vivienda multifamiliar, los retiros a linderos entre los lotes resultantes, serán:

2.1. Para cualquier tipología de fachada, las edificaciones hasta 14 pisos o 38 metros de altura respetarán un retiro perimetral de 6 metros al lindero.

2.2. En caso de que las edificaciones superen los 14 pisos o 38 metros de altura, deberán tener un retiro de 9 metros a partir de la altura antes mencionada.

Artículo 413. Las fachadas y sus características. Con el fin de garantizar las óptimas condiciones de habitabilidad en las edificaciones, la integración de éstas con los espacios públicos, el paisaje urbano, la calidad ambiental del territorio, la seguridad de la población y la independencia entre las diferentes unidades privadas, las fachadas de una edificación podrán ser:

1. Fachada abierta: Es la superficie exterior delimitante de una edificación, que sin restricciones presenta aberturas para la iluminación y ventilación natural, permite la relación visual y en algunos casos, la integración espacial directa de los diferentes espacios públicos y privados construidos y libres.

2. Fachada semicerrada: Es un tipo de fachada intermedia entre la abierta y la cerrada, utilizada cuando hay restricciones de tipo visual.

3. Fachada cerrada: La fachada cerrada es la superficie exterior delimitante de una edificación que restringe totalmente la relación visual entre los diferentes espacios públicos y privados construidos y libres; no presenta ventanas o aberturas, por lo tanto, limita el ingreso a los diferentes espacios de la iluminación y ventilación directa y natural.

Artículo 414. Retiros entre fachadas. La ampliación, adecuación, modificación o restauración de todo proyecto constructivo, aislado o perteneciente a un conjunto de edificaciones, deberá diseñarse y construirse con fachadas abiertas, cuando éstas den su frente hacia el espacio público, cualquiera que éste sea; esto, con el fin de garantizar la integración visual entre tales espacios, la armonía y estética urbana, la protección y seguridad del entorno y de la población que lo habita y usufructúa.

Se incluyen dentro de este requerimiento, todas las edificaciones destinadas al uso residencial, comercial y de servicios privados y públicos, equipamientos y en general, aquellos que por su funcionamiento requieran condiciones especiales.

Cuando las áreas de parqueo al servicio de la edificación se dispongan en los tres primeros pisos no deben dar frente al espacio público. En estos casos, las áreas que den a las fachadas deben destinarse a otros usos, compatibles y complementarios con el uso principal.

Los empates de fachadas de las diferentes edificaciones deberán conformar un perfil urbano armónico, estético y respetuoso de las edificaciones de valor patrimonial y se deberá garantizar la independencia entre las mismas y la privacidad de los usuarios o residentes.

Para toda edificación destinada a cualquier uso, la distancia entre fachadas estará relacionada con el tratamiento de sus vanos, ya sean fachadas abiertas, semicerradas o cerradas, así:

1. Ambas fachadas abiertas: 12 metros, tomados a partir de la parte exterior del voladizo, si lo posee.

2. Ambas fachadas cerradas: No requieren retiro, pero en los sectores donde se haya establecido o en caso de existir separación entre ellas, el mínimo debe ser 3 metros.

3. Ambas fachadas semi-cerradas o fachada abierta a fachada semi-cerrada o cerrada: El retiro y la distancia mínima será de 6 metros, incluyendo los voladizos generales de la edificación.

Artículo 415. Retiro de construcción en esquina-ochava. Toda edificación ubicada en esquina que no contemple en alguna de sus fachadas un retiro mínimo de 4.50 metros entre la línea de paramento y el borde interno de la calzada, deberá cumplir con un aislamiento de construcción en forma de ochava. Las dimensiones y especificaciones técnicas de dicha ochava serán determinadas en el informe de alineamiento, en función de su localización en áreas residenciales o en otras áreas con diferente categoría de uso.

Se exceptúan de la obligación de conformar ochava aquellas edificaciones que presenten uno de sus frentes hacia un sendero peatonal, siempre que se verifique la imposibilidad técnica o normativa de transformar dicho eje en una vía vehicular.

Los lineamientos específicos sobre el retiro de construcción, serán los establecidos por los manuales de Diseño Geométrico de Carreteras y de Señalización Vial del Ministerio de Transporte e INVIAS o los que los adicionen, modifiquen o sustituyan y las normas específicas distritales vigentes o las que se expidan para tales efectos.

Artículo 416. Retiro frontal mínimo a eje de vía, o a algún componente de la sección vial y a otros espacios públicos.

1. Toda edificación que sea igual o mayor de 5 pisos o 17 metros de altura, deberá cumplir con un retiro de 11 metros al eje de la vía, tomados desde el paramento del primer piso al eje de la sección pública, bien sea esta pública o privada, vehicular o peatonal, o al eje definido por proyecto vial informado en el alineamiento o las vías obligadas cuando se trate de un desarrollo urbanístico. El retiro frontal será exigible hacia todos los ejes de las vías a las cuales dé frente el lote.
2. A las edificaciones que presenten estas mismas alturas, que den frente a espacios públicos abiertos tales como plazas, plazoletas, parques, retiros a quebradas, no les será exigible este retiro, siempre y cuando exista una distancia mínima de 22 metros entre fachadas. En casos de ampliaciones, modificaciones y reconocimiento, se podrá conservar la paramentalidad de la manzana, garantizando el zócalo urbano hacia el espacio público.
3. A las edificaciones que presenten una altura menor de 17 metros que den frente a espacios públicos abiertos tales como plazas, plazoletas, parques, retiros a quebradas, no les será exigible el cumplimiento de dicho retiro de 11 metros a eje de vía, siempre y cuando exista una distancia mínima entre los paramentos de 12 metros. En todos los casos, las fachadas siempre serán abiertas. Si la vía presenta una dimensión mayor y adicionalmente contempla antejardines, estos deberán ser respetados por las edificaciones.
4. Las edificaciones que tengan aprobada y construida una altura hasta 4 pisos sin retiro frontal y pretendan desarrollar uno o más pisos adicionales, cumplirán con el retiro de 11 metros a eje de vía a partir de la ampliación, siempre y cuando cumplan con los aprovechamientos establecidos en la tabla del artículo 349, Aprovechamientos urbanísticos básicos del suelo urbano y de expansión y el área del retroceso sea cubierta con techo en pendiente.
5. Para las edificaciones localizadas con frente a pasos a desnivel en altura, el retiro frontal de 11 metros se tomará a partir del eje de la calzada más próxima al predio.

Artículo 417. Retiro frontal mínimo a eje de vía, o a algún componente de la sección vial y a otros espacios públicos en la Subzona 3. Centro Tradicional de RioCentro y las Centralidades Zonales y de Ciudad. Los retiros definidos para estas áreas, se regirán por las siguientes disposiciones, siempre y cuando no se encuentren adoptadas otras normas específicas derivadas de los macroproyectos o planes parciales, en los casos que se requiera de la formulación de los mismos:

1. Cuando las edificaciones presenten plataforma o zócalo urbano (mínimo de 3 pisos o 12 metros de altura), el retiro de 11 metros al eje de la vía, se cumplirá a partir de la torre.
2. A las edificaciones que den frente a espacios públicos abiertos tales como plazas, plazoletas, parques y retiros a quebradas, no les será exigible el retiro de 11 metros al eje de la vía, siempre y cuando exista una distancia mínima entre los paramentos de 22 metros. En caso de que el lote tenga fachadas sobre otras vías, se exigirá el retiro frontal de 11 metros sobre las mismas.
3. A las edificaciones que presenten una altura menor de 14 metros que den frente a espacios públicos abiertos tales como plazas, plazoletas, parques y retiros a quebradas, no les será exigible el retiro de 11 metros a eje de vía, siempre y cuando exista una distancia mínima entre los paramentos de 12 metros. En todos los casos, las fachadas siempre serán abiertas. Si la vía presenta una dimensión mayor y adicionalmente contempla antejardines, éstos deberán ser respetados por las edificaciones.
4. Las edificaciones que tengan aprobada y construida una altura hasta 4 pisos sin retiro frontal y pretendan desarrollar uno o más pisos adicionales, cumplirán con el retiro de 11 metros a eje de vía a partir de la ampliación, siempre y cuando cumplan con los aprovechamientos básicos y adicionales, según sea el caso, establecidos en el presente acuerdo y el área ampliada sea cubierta con techo en pendiente.
5. Sólo para la subzona 3. Centro Tradicional del macroproyecto Rio Centro: la altura máxima de la edificación será de 2 veces la sección de la vía más retiro adicional. En caso de que el proyecto constructivo pretenda superar esta altura, deberá presentar un retroceso adicional a partir del borde superior externo del enrase donde se limita la altura de la edificación. La altura adicional corresponderá a 3 veces la dimensión del retroceso adicional.

Artículo 418. Aspectos generales y dimensiones de los voladizos. La construcción de balcones y espacios cerrados con cualquier tipología de fachada se permitirá en voladizo a partir del paramento definido por el

alineamiento o el retiro adicional si lo hubiere, tomado desde losa de cubierta del primer piso, y no se podrán proyectar sobre andenes, antejardines o retiros privados. Los aspectos generales y dimensiones de los voladizos se especificarán en las normas complementarias vigentes y en las que expida la administración distrital para tales efectos.

Artículo 419. Retiros en Bienes de Interés Cultural, zonas de influencia y tratamientos de conservación. Cualquier actuación urbanística en predios localizados en los polígonos con tratamiento de Conservación, en Bienes de Interés Cultural y su zona de influencia, cumplirá con los retiros establecidos en los instrumentos de planificación complementaria adoptados. Hasta tanto se expida el respectivo acto administrativo que adopte el instrumento a aplicar o en los casos que no se requiera, los retiros específicos corresponderán a los establecidos para el polígono de tratamiento y en las disposiciones específicas contenidas en el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble.

Para los bienes declarados, colindantes y ubicados en zonas de influencia, además de lo anterior, deberá tenerse en cuenta la valoración cultural aplicable conforme al artículo 142 del presente acuerdo, teniendo en cuenta la priorización de empates y retiros que permitan la consolidación de un continuo urbano que garantice la adecuada lectura de los Bienes de Interés Cultural y la armonización del entorno.

Cuando los aprovechamientos del tratamiento donde está localizado el inmueble permitan una mayor altura que el Bien de Interés Cultural, se deberán respetar aislamientos laterales que garanticen la apertura de fachadas en los inmuebles colindantes al BIC.

Artículo 420. Retiro de antejardín. De conformidad con la normativa nacional vigente, el antejardín es el área libre comprendida entre el límite de la sección vial y la línea de paramento de la edificación. Si bien es de propiedad privada, constituye un espacio afectado al uso público, integrándose al perfil vial de la ciudad.

El antejardín constituye un aislamiento obligatorio que deberá cumplirse estrictamente, aun cuando no se especifique en el informe de alineamiento o en los planos de vías obligadas.

Sus dimensiones se determinarán según la jerarquía vial establecida en el capítulo del subsistema de movilidad del presente acuerdo y la reglamentación complementaria que expida la Administración Distrital.

Parágrafo. Cualquier tipo de intervención u obra en estas franjas de terreno deberá sujetarse estrictamente a las directrices de tratamiento de antejardines contenidas en el capítulo del subsistema de movilidad del presente acuerdo o la norma complementaria que se expida para tales efectos.

Artículo 421. Retiros a estructuras especiales. Con respecto a estructuras tales como oleoductos, gasoductos, antenas de transmisión y similares, se deberán respetar los retiros establecidos por cada una de las entidades competentes, según las determinaciones de las normas nacionales aplicables y los criterios establecidos en las normas del subsistema de servicios públicos del presente acuerdo.

Artículo 422. Retiro a intercambios viales y a infraestructuras de transporte. Para cualquier tipo de construcción o actuación urbanística se deberán garantizar los siguientes retiros:

1. Retiro a líneas y vías férreas: Para las vías férreas diferentes al sistema Metro, se establece un retiro obligatorio de 20 metros a cada lado del eje de la vía. Este retiro aplica para cualquier tipo de construcción o intervención que comprometa la estabilidad y solidez de la infraestructura ferroviaria, tales como excavaciones, represas, estanques y explotación de canteras, entre otros.

2. Pasos a desnivel o intercambios viales en altura: Las edificaciones ubicadas en predios con frente a pasos a desnivel (elevados o deprimidos), así como los proyectos viales proyectados a partir de la vigencia de este plan, deberán cumplir con retiros específicos según su uso y altura. Estas franjas de aislamiento tendrán como objetivo evitar el encajonamiento de la vía adyacente y se aplicarán de la siguiente manera:

2.1. Para edificaciones frente a pasos a desnivel, el retiro frontal de 11 metros se medirá desde el borde exterior del paso a desnivel a la edificación, cualquiera sea la altura de esta última.

2.2. Para edificaciones que dan frente a intercambios viales en altura o en deprimido que no contemplen vía a nivel, el retiro por exigir será 15 metros medidos desde el borde exterior del intercambio a la edificación, cualquiera sea la altura de esta última.

3. Retiros a glorietas: En el desarrollo de proyectos urbanísticos ubicados con frente a glorietas, se deberán respetar los retiros de antejardín de acuerdo con la mayor jerarquía de las vías que confluyen a ésta. Para edificaciones de 5 o más pisos de altura, se establece un retiro obligatorio mínimo de 11 metros

medidos respecto al eje de la vía; en todos los casos prevalecerá la dimensión que resulte mayor.

Se prohíbe el estacionamiento de vehículos en las zonas aledañas a las glorietas, así como el acceso vehicular directo desde estas hacia cualquier área de parqueo, salvo en los casos donde sea técnica y urbanísticamente viable exigir la construcción de una calzada de servicio. En todas las actuaciones se garantizará la construcción de la sección completa de andén y zona verde.

Artículo 423. Retiros al viaducto, a las estaciones del Metro y al sistema complementario -Metrocable y Metroplús-. Son las distancias mínimas que deben conservar las edificaciones ubicadas directamente frente al viaducto y a las estaciones del Metro, del Metrocable y del Metroplús o en sus áreas de influencia.

Se establece un retiro de plataforma mínimo de 12 metros, entre el paramento de la edificación y la parte más externa del viaducto o la estación del sistema, hasta una altura de 3 pisos, sin sobrepasar los 12 metros; a partir de esta altura se exigirá un retiro frontal de la torre de 22 metros al paramento más externo de la estación o viaducto del sistema.

En los inmuebles localizados en el área de influencia del Metrocable y Metroplús, para las obras nuevas, ampliaciones, adecuaciones y modificaciones de las edificaciones existentes, se deberán respetar los retiros establecidos en el presente plan y admitirán voladizos en las fachadas cumpliendo con lo establecido en la norma complementaria vigente o en la que se expida para tales efectos.

En suelo urbano, uno de los retiros laterales podrá ser utilizado para parqueo de visitantes descubierto a nivel, donde aplique esta exigencia. También podrá utilizarse para el acceso vehicular a sótano, semisótano o primer nivel, siempre y cuando no exista un acceso contiguo en la edificación colindante, en ningún caso podrá sobrepasar el nivel final del terreno o cubrirse.

Artículo 424. Lotes con frente sobre la Avenida El Poblado -Carrera 43 A. Las normas para los predios con frente a la Avenida El Poblado -Carrera 43- se estructuran por tramos. Dichos lotes se regirán por las siguientes disposiciones, siempre que no se hayan adoptado las normas específicas derivadas del macroproyecto, sus planes parciales o las fichas normativas vigentes para los polígonos en tratamiento de Renovación Urbana en su modalidad de Reactivación:

1. Tramo A: entre Calles 29 y 37.

1.1. Retiros: sobre ambos costados de la Carrera 43 A entre las calles 29 y 37, se deberá respetar un andén de 4,50 metros y un retiro adicional de 5 metros como mínimo. Este retiro deberá tener un tratamiento integral con el resto del corredor y estar arborizado de acuerdo con lo establecido en el manual de silvicultura urbana. Solamente es aplicable sobre los predios que dan frente al corredor de la carrera 43 A en este tramo. En los predios que dan frente a las otras vías comprendidas en este tramo se aplicarán los retiros frontales a eje de vía establecidos para el resto de ciudad.

Los predios ubicados en la totalidad del tramo A no tendrán exigencias de retiros laterales ni de fondo.

En estos predios uno de los retiros laterales se podrá utilizar para acceso vehicular a sótanos, semisótanos o al primer nivel, o para parqueadero de visitante.

1.2. Frentes y áreas mínimas de los lotes: Los lotes para proyectos nuevos tendrán un frente mínimo de 20 metros y un área mínima de 500 m². Los lotes existentes que presenten áreas y frentes mayores a las aquí establecidas no se pueden fraccionar.

En el Tramo A: entre calles 29 y 37: las adiciones y modificaciones a los predios que no cumplan con el frente y área del lote mínimo presentarán para su aprobación un tratamiento de manejo de fachadas, buscando la armonía de fachada con las edificaciones existentes, unificando la altura con la de la menor de las dos colindantes, sin sobrepasar los tres pisos de altura. En ningún caso se podrá sobrepasar el aprovechamiento establecido en el Artículo 280 Tabla Aprovechamientos y Cesiones Públicas.

2. Tramo B: entre Calles 29 y 11A.

2.1 Retiros: Toda edificación a ser desarrollada en lotes que den frente a la Carrera 43A entre la Calle 11A y Calle 29, deberán cumplir con un retiro a la plataforma de 6 metros, tomados desde el borde interior del andén o franja de circulación peatonal hasta el paramento; la torre se retirará 9 metros, tomados desde el mismo punto. Dicho retiro deberá tener un tratamiento integral con el resto del corredor y estar arborizado, de acuerdo con lo establecido en el manual de silvicultura urbana. En los predios que dan frente a las otras vías comprendidas en este tramo se aplicarán los retiros frontales a eje de vía establecidos para el resto de ciudad.

Los retiros laterales y de fondo serán de 6 metros por todos los costados en el tramo comprendido por las calles 24 y 11A; no se requieren estos retiros en los predios localizados entre las calles 24 y 29.

2.2. Frentes y áreas mínimas de los lotes: Los lotes para proyectos nuevos tendrán un frente mínimo de 20 metros y un área mínima de quinientos 500 m². Los lotes existentes que presenten áreas y frentes mayores a las aquí establecidas no se pueden fraccionar.

3. Tramo C: Entre Calles 7 y 21 Sur.

3.1. Retiros: Toda edificación a ser desarrollada en lotes que den frente a la Carrera 43A entre la Calle 7 y 16 A Sur, deberá cumplir con un retiro de 10 metros a plataforma y 22 metros a torre, tomados desde el borde interior de la franja de circulación peatonal de la vía. En el tramo comprendido entre las calles 16 A y calle 21 sur, estos retiros de 10 metros a plataforma y 22 metros a torre, se tomarán a partir del borde interior del bulevar que integra las fajas de zonas verdes y andén, este bulevar tiene una sección transversal de 4 metros. Si la edificación no contempla plataforma, el retiro total será de 22 metros.

El retiro aquí establecido será tratado en zona verde arborizada, con el fin de conformar un bulevar de alta calidad paisajística y ambiental para la recreación, goce y disfrute de la comunidad y no podrá ocuparse con parqueo vehicular.

Los retiros laterales y de fondo serán de 6 metros por todos los costados.

En caso de que el lote tenga frente sobre vías diferentes a la Carrera 43 A, el retiro frontal entre el paramento y el borde interior de andén será como mínimo de 6 metros en toda la edificación sobre dicha vía. Este retiro podrá estar conformado por el antejardín y un retiro adicional, hasta completar la dimensión de 6 metros.

3.2. Frentes y áreas mínimas de los lotes: Los lotes para proyectos nuevos tendrán un frente mínimo de 24 metros y un área mínima de 1.200 m². Los lotes existentes que presenten áreas y frentes mayores a las aquí establecidas, no se pueden fraccionar.

4. Generalidades para los lotes con frente a la Avenida El Poblado – Carrera 43 A-.

4.1 Altura: La altura mínima para las edificaciones corresponde a la plataforma, con 3 pisos o 12 metros. En el caso de presentar mezanine, éste se contabilizará como un piso.

4.2 Plataforma: La altura mínima corresponde a 3 pisos o 12 metros y a una altura máxima de 4 pisos o 16 metros.

4.3 Frentes y áreas de Locales: Los locales independientes tendrán un área mínima de 50 m² y 5 metros de frente. Las categorías de uso comercial definidas como comercio grande y de grandes superficies podrán contemplar áreas diferentes.

Los lotes con áreas y frentes menores a los establecidos en este artículo tendrán una altura máxima igual a la permitida para la plataforma, cumpliendo con los retiros frontales, laterales y de fondo establecidos para cada tramo.

Artículo 425. Lotes con frente sobre la vía Las Palmas. Los lotes con frente a la vía Las Palmas les será aplicable las siguientes disposiciones:

1. Delimitación: Comprende las fajas de 60 metros lineales, tomados a partir del eje de la calzada más próxima, a ambos lados de la vía a Las Palmas, entre la Glorieta de San Diego y el perímetro urbano.

2. Altura: Las áreas al interior de esta delimitación reguladas mediante índice de construcción tendrán una altura máxima de 10 pisos. En los polígonos regulados por altura primará la altura asignada al polígono.

3. Retiros laterales y de fondo: 6 metros.

4. Retiro frontal: 15 metros a partir del eje del separador vial, con un antejardín de 10 metros; para un total de 25 metros desde eje de separador a paramento.

5. Área y frente mínima de lote: 500 m² de área y frente mínimo 30 metros.

6. Ocupación de antejardines: Se prohíbe la ocupación de los antejardines con mobiliario fijo o móvil, tales como mesas y sillas; así como su utilización para la exhibición, disposición o comercialización de productos. En este corredor, el antejardín se debe conservar como zona verde engramada y arborizada, manteniendo la prohibición de instalar cerramientos externos.

CAPÍTULO 3. ESTACIONAMIENTOS

Artículo 426. Disposiciones Generales sobre estacionamientos de vehículos. Todo proyecto urbanístico o constructivo, así como cualquier actuación urbanística que genere nuevas destinaciones o cambio de uso, debe cumplir con las exigencias de estacionamiento privado y de visitantes, en concordancia con el número de viviendas y con la cantidad o área destinada a usos comerciales, de servicios, industriales o institucionales, según los requerimientos propios de cada uso. Los estacionamientos deberán disponerse dentro del área útil del lote, respetando las zonas verdes, los retiros a linderos y a la vía, así como las demás áreas de protección urbanística.

Estas exigencias serán reguladas en las normas específicas que para tal efecto expida la Administración Distrital. De manera transitoria y hasta que entre en vigencia la norma específica en la cual se incluyan los mínimos para cada actividad de usos diferentes al residencial se deberá cumplir con las exigencias que se incluyen en los artículos del presente capítulo.

Artículo 427. Estacionamientos para uso residencial y otros usos. Los proyectos que generen nuevas destinaciones a través de actuaciones urbanísticas de construcción en modalidad de obra nueva, ampliación y modificación, así como el reconocimiento de estas, que contemplen obras desde el acceso de la edificación en el primer nivel, cumplirán la exigencia de estacionamientos en los siguientes términos:

1. Proyectos destinados a uso residencial en tipologías Uni, Bi y tri Familiar, con frentes y áreas mínimas según lo establecido en el presente acuerdo, según su tratamiento urbanístico, generarán como mínimo 1 estacionamiento para automóviles.
2. Los proyectos destinados a uso residencial en tipología multifamiliar, de otros usos y mixtos, cumplirán la exigencia de estacionamientos para automóviles y motos de conformidad con la siguiente tabla:

Tipología del proyecto	Área de lote M2	Frente de lote ML	PRIVADOS		VISITANTES	
			Factor por cada vivienda y/o por cada 100 m2 de otros usos		Factor por cada vivienda y/o por cada 100 m2 de otros usos	
			AUTOS	MOTOS	AUTOS	MOTOS
Vivienda Multi familiar	Mayor o igual a 120 y menor a 240	Mayor a 8 y menor a 12	0,3	0,3	N/A	N/A
Otros Usos	Mayor o igual 240 y menor a 1000	Mayor o igual 12 y menor a 24	0,6	0,3	N/A	N/A
	Mayor o igual 1000	Mayor o igual a	0,7	0,3	**	N/A

Mixtos	y menor a 2000	24				
	Mayor o igual 2000	Mayor o igual a 24	1	0,3	0,3	0,2
* La exigencia de acceso vehicular y parqueaderos deberá ser resuelta en la licencia de urbanización y el frente de lote mínimo será el definido para vivienda multifamiliar según lo establecido en el presente acuerdo, sobre de frentes y áreas mínimas según tratamiento urbanístico ** En proyectos multifamiliares en lotes mayores o iguales a 1000 m² y menores de 2000 m², se exigirá mínimo 1 parqueadero de visitantes.						

3. En proyectos residenciales en segmento VIS y VIP, se cumplirá la exigencia de estacionamientos así:

a. Automóviles: 1 celda por cada 10 viviendas.

b. Motos: 1 celda por cada 3 viviendas.

Las celdas de parqueo objeto de la mencionada reglamentación deberán mantenerse como bienes comunes en unidades cerradas y no podrán ser objeto de comercialización y venta. En urbanizaciones abiertas, en ningún caso corresponderán a celdas privadas y tampoco podrán ser enajenadas. Tratándose de proyectos urbanísticos bajo el régimen de propiedad horizontal o en urbanizaciones abiertas, estas áreas conservarán su inalienabilidad en los términos previstos por los artículos 19 y 22 de la Ley 675 de 2001, sin que puedan desafectar su naturaleza ni asignarse a matrículas inmobiliarias privadas.

4. Otros estacionamientos obligatorios.

a. Bicicletas: 1 ciclo parqueadero por cada 10 celdas para automóvil. En el caso de que el valor resultante sea menor a 1, deberá ser como mínimo 1.

b. Movilidad Reducida: 1 por cada 30 celdas vehiculares de visitantes, mínimo 1.

c. Celdas para vehículos cero emisiones en otros usos diferentes al residencial: como mínimo 2% del total de las celdas vehiculares del proyecto.

5. No se establece exigencia de estacionamientos para automóviles en los siguientes casos:

5.1. Los predios con área y frente mínimo inferiores a los establecidos en el presente acuerdo, que se desarrollen constructivamente, bajo la excepción del parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

5.2. Proyectos multifamiliares mixtos, localizados en áreas de actividad de media y alta mixtura y con frentes menores a 9 metros.

5.3. Cuando la pendiente longitudinal máxima de la vía de acceso frente al lote sea la única alternativa y esta sea igual o mayor al 20%.

Artículo 428. Criterios generales para el cumplimiento de la obligación de estacionamientos. Sin perjuicio de la aplicación de las normas técnicas para estacionamientos y la reglamentación de estas disposiciones en las normas específicas del presente acuerdo, se establecen los siguientes criterios para la aplicación de las exigencias de estacionamientos:

1. En proyectos mixtos o de usos diferentes al residencial, podrá disminuirse la exigencia de estacionamientos para automóviles con el fin de generar la celda de cargue y descargue, siempre que por las dimensiones del predio no sea posible cumplir con ambas.

2. En zonas de Desarrollo Orientado al Transporte, la exigencia de parqueaderos para todos los proyectos en lotes menores a 2.000 m², se reducirá en un 50%, sin perjuicio de los análisis y determinaciones que se establezcan en los instrumentos de planificación complementaria.

3. Cuando un corredor de transporte requiera para su funcionamiento el uso exclusivo de las calzadas, no se exigirá el cumplimiento de la obligación de estacionamientos.

4. En ningún caso se permitirá la habilitación y uso de las zonas verdes, los antejardines y andenes como espacios para el estacionamiento de vehículos.

5. Los establecimientos públicos y privados no podrán extender sus actividades, ni favorecer el estacionamiento en las vías públicas y en las áreas de circulación peatonal, salvo que cuenten con un contrato o permiso de aprovechamiento económico del espacio público.

6. Cuando la cifra resultante de aplicar la relación de parqueaderos por unidades de vivienda o por metros cuadrados construidos, dé como resultado un decimal igual o mayor a 0,5, se aproximará al número entero superior.

7. La vivienda y otros usos que se desarrollen en los polígonos definidos como API, tendrán las exigencias de parqueo según lo determine el respectivo Plan Maestro y las normas técnicas sectoriales, en función de las necesidades del

servicio colectivo, debidamente fundadas en el documento técnico de soporte respectivo.

8. En centros comerciales contruidos y en funcionamiento antes de la adopción de la presente normativa, se permitirá la transformación de las áreas destinadas a estacionamientos cubiertos, en áreas destinadas al uso comercial o de servicios, siempre que su localización permita fachadas abiertas hacia el espacio público. En cualquier caso, la cantidad de parqueaderos resultante no deberá ser menor a la exigencia normativa con la cual fue aprobado el proyecto. Adicionalmente, para las nuevas áreas de comercio o servicio, se deberá cumplir con la exigencia de mínimos de parqueadero y pagarán cesiones por concepto de suelo para espacio público de esparcimiento y de encuentro y equipamientos, de acuerdo con lo establecido en el capítulo de obligaciones urbanísticas.

9. Para los Bienes de Interés Cultural – BIC no se exigirán celdas de estacionamiento. Lo anterior sin perjuicio de las posibilidades de incluir celdas de acuerdo con la valoración cultural del bien.

10. Los colindantes con BIC e inmuebles clasificados dentro de los instrumentos de planificación complementaria como niveles 1 y 2, cumplirán con la exigencia de número de celdas de estacionamiento siempre y cuando la valoración cultural de la cual trata el capítulo del Subsistema de Patrimonio Cultural del presente acuerdo, así lo avale. En los casos en que la valoración cultural sustente que no es posible cumplir con el número mínimo, se permitirá un cumplimiento inferior y se optará por una compensación bien sea en otro proyecto o en dinero.

11. Los Planes Especiales de Manejo y Protección –PEMP deberán establecer para los polígonos con tratamientos de conservación nivel 1 y 3 (C1 y C3) las cantidades mínimas para estacionamientos en actividad residencial o en otras actividades, de acuerdo con la valoración cultural (de los inmuebles y del sector, a la tendencia de transformación y a la vocación económica del polígono.

12. Para los polígonos con tratamiento de Conservación Nivel 2, no aplican mínimos de celdas de estacionamiento dado que corresponden a unidades de arquitectura y urbanismo moderno ya consolidadas. No obstante, la copropiedad podrá generar proyectos de edificaciones de estacionamientos que deberán integrarse a la estructura urbanística de la urbanización y deberán localizarse de acuerdo con la valoración cultural del conjunto; estas edificaciones cuentan en los índices.

13. No se permiten obras subterráneas que impliquen el abatimiento permanente del nivel freático mediante sistemas de bombeo, filtros perimetrales u otras técnicas de drenaje activo durante la vida útil de la edificación.

14. En áreas de media mixtura y para estimular la construcción de edificios de parqueaderos, se permite la convertibilidad del 100% del índice de construcción residencial máximo, a otros usos, cumpliendo con las demás normas de edificabilidad y volumétricas.

15. Cuando se dispongan las áreas de parqueo al servicio de la edificación en el primer piso, estas no podrán dar frente al espacio público. Las áreas asociadas al espacio público deberán conformar el zócalo urbano de conformidad con las reglas del área de actividad respectiva.

16. La dimensión de las celdas de parqueo para personas con movilidad reducida, será de 3,50 metros de ancho por 5 metros de largo. En los casos donde se localizan 2 celdas unidas, éstas pueden compartir un espacio central libre de 1,00 metro, dándole a cada celda 2,50 metros de ancho.

17. Los estacionamientos de vehículos al servicio de un desarrollo urbanístico y/o constructivo deberán ubicarse en el área útil del lote y construirse de acuerdo con la norma técnica contenida en la reglamentación específica vigente.

18. En proyectos residenciales de tipología de vivienda colectiva, la exigencia de parqueaderos se calculará sin hacer uso del factor diferencial de la densidad.

Artículo 429. Estacionamientos para desarrollos constructivos que requieren estudio de impacto sobre la movilidad. Los proyectos a los cuales le aplique el instrumento de Plan de Implantación tendrán que presentar un análisis de movilidad a la Secretaría de Movilidad, en su calidad de autoridad de tránsito y transporte del Distrito, mediante el cual se sustente la solución de la movilidad vehicular al interior y al exterior del proyecto; dicho análisis tiene por objeto la evaluación del acceso y evacuación de los vehículos, sus impactos en el sistema vial aledaño y determinar las obras que se requieren realizar. Este estudio deberá contar con validación y visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación, quien revisará el cumplimiento de la norma urbanística contenida en el presente acuerdo y su norma complementaria.

Si el análisis muestra puntos saturados o conflictivos, el interesado deberá presentar las alternativas de solución que implementará, a la Administración Distrital o la entidad competente para tal efecto. Estas alternativas deberán estar basadas en soluciones de infraestructura, gestión de la demanda, seguridad vial y transformación cultural.

CAPÍTULO 4. NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES.

Artículo 430. Componentes de la vivienda individual y colectiva. Como condición mínima para asegurar niveles adecuados de habitabilidad, salubridad, higiene y funcionalidad del espacio residencial, toda unidad de vivienda, individual o colectiva, deberá contar de manera obligatoria con los siguientes espacios o áreas arquitectónicas delimitadas:

1. Preparación de alimentos (cocina)
2. Baño completo
3. Área privada (alcobas)
4. Zona de ropas
5. Área social (salón comedor)

Para los proyectos desarrollados bajo la tipología de vivienda colectiva, de los 5 componentes espaciales enunciados, la(s) alcoba(s), el baño completo y la cocina o cocineta, deberán hacer parte del área o espacio privado (unidades básicas); la Zona de ropas y el Área social (salón comedor), corresponden a los componentes de uso colectivo, que deberán hacer parte de la edificación para uso de la copropiedad, estos no se asimilan a las áreas comunes o amenidades de las edificaciones residenciales.

Las áreas comunes tales como gimnasios, canchas, bares, piscinas o salones sociales, entre otros, constituyen una oferta complementaria definida libremente por el constructor o urbanizador cuya existencia no condiciona la habitabilidad mínima de cada vivienda.

Parágrafo. La representación gráfica de la configuración espacial de los servicios colectivos propios de los proyectos colectivos, en contraste con las áreas comunes o amenidades características de la edificación tradicional, se ilustran en el Documento Técnico de Soporte, Tomo IVB de la presente revisión.

Artículo 431. Área construida de la vivienda individual (VIP, VIS y No VIS). Toda unidad de vivienda que se proyecte en suelo urbano o expansión urbana,

ya sea en desarrollos urbanísticos o en edificaciones aisladas, deberá cumplir con las áreas mínimas y condiciones espaciales definidas en el presente artículo. Su diseño y ejecución se fundamentarán de manera obligatoria en criterios de sostenibilidad ambiental, bienestar social y viabilidad económica.

Tabla: Área mínima construida de vivienda según tipo y número de alcobas

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA INDIVIDUAL (CASA-APTO)	ÁREA MÍNIMA (M2) VIS, VIP Y NO VIS	
Vivienda de una (1) alcoba (aparta estudio)	30	
Vivienda de 2 alcobas	45	
Número de alcobas	Área mínima para vivienda tipo VIP	Área mínima para vivienda tipo VIS y No VIS
Vivienda de 3 alcobas	54	60
Vivienda de 4 alcobas	72 *	80
* Sólo en desarrollo progresivo. Las viviendas, deberán garantizar que al menos uno de los lados de las alcobas, no sea inferior a 2,8 metros lineales y su área respectiva no esté por debajo de 7,8 m2.		

Artículo 432. Área construida de la vivienda colectiva. Los proyectos de vivienda colectiva regularán su diseño y capacidad mediante criterios funcionales que garanticen una relación equilibrada entre la infraestructura instalada y la población residente. Su ejecución técnica estará orientada a cumplir estándares de habitabilidad, mitigar riesgos de sobreocupación y asegurar condiciones óptimas de bienestar conforme al número efectivo de personas. Para los efectos de la presente norma, se fijan las siguientes áreas privadas y colectivas:

1. Unidades Básicas Sencillas: área mínima de 20 m2 y hasta un máximo de 24 m2.

2. Unidades Básicas Dobles: área mínima de 24 m2 y hasta un máximo de 28 m2.

3. Servicios Colectivos:

3.1 Zona ropas: mínimo 5 m2 por cada 10 unidades básicas.

3.2 Salón comedor: mínimo 20 m2 por cada 10 unidades básicas.

Parágrafo 1. En los casos de proyectos con menos de 10 unidades básicas deberán garantizar como mínimo las áreas acá establecidas.

Parágrafo 2. Estos espacios deberán contar con condiciones de diseño que garanticen una adecuada iluminación y ventilación.

Artículo 433. Criterios de actuación y manejo de los proyectos de vivienda colectiva.

1. Podrán localizarse en áreas de actividad de alta mixtura económica y en Transformación y en media mixtura, cuando coincida con áreas con vocación -ZTE, DOT y Cuidado-.
2. No podrá localizarse en suelo rural.
3. Se configura partir de la equivalencia a 4 viviendas individuales (multifamiliar en aprovechamiento base) considerando la combinación de unidades básicas sencillas y dobles.
4. En los proyectos colectivos, será necesario disponer como mínimo el 20% en unidades básicas dobles.
5. Las unidades básicas no podrán ser objeto de subdivisión al interior independientemente del área bajo la cual se licenciaron.
6. Se establece un cálculo para el área mínima obligatoria para los servicios colectivos, definida en función del número de personas residentes y las unidades habitacionales
7. Todos los desarrollos de proyectos colectivos deberán cumplir con las obligaciones urbanísticas estipuladas en el capítulo de aprovechamientos y obligaciones del presente acuerdo.
8. El 50% de los metros cuadrados de construcción de los servicios colectivos contabilizarán dentro del índice de construcción y serán tenidos en cuenta para el cobro de obligaciones urbanísticas.
9. Las zonas comunes o amenidades entendidas como espacios complementarios de recreación, confort o valor agregado del proyecto, no podrán sustituir los servicios colectivos y no contarán dentro del Índice de Construcción, ni estarán sujetas a cobro de obligaciones urbanísticas siempre y cuando no superen el 12% del área construida de las unidades básicas o privadas.

10. La vivienda colectiva no podrá considerarse para cumplimiento de obligaciones de Vivienda de Interés Social VIS y VIP, en los planes parciales donde es exigible el cumplimiento.

11. Esta vivienda podrá ser objeto de subsidio familiar de vivienda bajo las siguientes condiciones:

11.1. La vivienda colectiva podrá destinarse como solución de vivienda promovida por el ISVIMED o quien haga sus veces para la atención de población sujeta de subsidio, siempre y cuando se desarrolle como una vivienda social subsidiada (VIS o VIP), y cumpla con los requisitos técnicos, urbanísticos y financieros establecidos para este segmento de vivienda, además de las normas específicas de la tipología de vivienda colectiva.

11.2. La población para atender a través de este tipo de solución habitacional será resultado de la identificación y caracterización realizada por el ISVIMED, considerando requisitos de vulnerabilidad socioeconómica, ciclo de vida y aceptación libre y voluntaria ya que no podrá convertirse en la única solución definitiva de toda la población sujeto de atención del instituto.

11.3. La totalidad del desarrollo o proyecto deberá estructurarse bajo esta modalidad de subsidio, sin que pueda incorporarse de manera parcial, residual o accesoria en edificaciones destinadas principalmente a otras tipologías de vivienda.

11.4. El ISVIMED o quien haga sus veces, deberá reglamentar el esquema de asignación y administración de subsidios aplicable a esta tipología, así como definir los modelos de operación centralizada, garantizando la habitabilidad, gestión de los servicios colectivos y la adecuada destinación de los recursos públicos.

Artículo 434. Unidades económicas en desarrollos de vivienda de interés social prioritario -VIP-. Los proyectos urbanísticos y/o constructivos destinados a vivienda de interés social prioritaria -VIP- que presenten más de 10 unidades de vivienda, deberán contemplar un área destinada al comercio y servicios equivalente a 1 m² por cada unidad de vivienda; las unidades económicas resultantes estarán localizadas en el primer piso de la edificación o independiente a esta, dentro del desarrollo urbanístico respectivo, siempre que se garantice que quede a nivel de primer piso.

Parágrafo. En el caso de desarrollos que presenten 200 unidades de vivienda o más, se concentrará el uso en uno o varios agregados comerciales que no superen los 200 m² de área construida por agregado en total. A estos locales

o agregados comerciales, le serán aplicables las normas específicas que al respecto se encuentren vigentes.

Artículo 435. Disposiciones generales sobre accesibilidad. Las edificaciones deberán presentar su acceso al nivel próximo del andén perteneciente a la vía pública; la fachada en el primer piso deberá ser abierta y se integrará total o parcialmente al antejardín y a los componentes de la vía. En los corredores de transporte masivo de mediana capacidad que incluyan vías exclusivas para el sistema, no se permitirá el acceso vehicular directo a las edificaciones.

Las formas de proyectar los accesos a las edificaciones deberán cumplir con requerimientos de dimensionamiento de puertas de acceso, pendientes de las rampas de circulación vehicular y peatonal, dimensiones de escaleras, distancias entre los accesos a cada edificación y proximidad entre éstos y al borde de la esquina, salidas de emergencia, circulaciones y accesos adecuados a los cuartos técnicos, de y aseo.

El porcentaje y la forma de acceder a las edificaciones que no impacte la conformación topográfica de los terrenos o el urbanismo del sector, entre otros, seguirán las determinaciones establecidas en las normas distritales complementarias vigentes o las que se expidan para tales efectos.

Parágrafo. La falta de regulación específica no será excusa para el no cumplimiento de esta disposición. En caso de una ausencia de este tipo se acudirá a la aplicación directa o analógica de normas departamentales, nacionales o internacionales, entre tanto se expida la norma.

Artículo 436. De la accesibilidad en edificaciones y disposiciones para personas con movilidad reducida. Todo proyecto constructivo, público o privado que implique intervención u ocupación del espacio público, deberá cumplir con las disposiciones vigentes en materia de accesibilidad universal y eliminación de barreras arquitectónicas, Ley 1346 de 2009, artículo 14, numeral 8 y artículo 20, numeral 1 de la Ley 1618 de 2013, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las demás que las adicione, modifiquen o sustituyan

Al momento de la solicitud de la Autorización de Ocupación de Inmuebles de que trata el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, la autoridad competente verificará el cumplimiento de las especificaciones definidas en la norma que regule la accesibilidad a personas con movilidad reducida, en las diferentes actuaciones urbanísticas.

Parágrafo. La falta de regulación específica no será excusa para el no cumplimiento de esta disposición. En caso de una ausencia de este tipo se acudirá a la aplicación directa o analógica de normas departamentales, nacionales o internacionales, entre tanto se expida la norma específica distrital.

Artículo 437. Iluminación y ventilación.

1. Toda edificación debe disponer de iluminación y ventilación natural y directa a través de fachadas, patios y vacíos. Se exceptúan de esta exigencia, las edificaciones destinadas a los usos comercial, industrial y de servicios mercantiles, las cuales deberán dejar las áreas libres que se les exigen por norma, y podrán utilizar medios artificiales y mecánicos para garantizar iluminación y ventilación adecuada en todos los espacios internos. En las instalaciones industriales que por motivo de sus procesos técnicos requieran de condiciones especiales de iluminación y ventilación, éstas se harán de acuerdo con las especificaciones requeridas para tal efecto.

2. Las especificaciones respecto a patios y vacíos se determinarán teniendo en cuenta la altura de la edificación y los espacios a iluminar.

3. Los espacios principales tales como áreas sociales y alcobas en las edificaciones destinadas al uso residencial, en cualquiera de sus tipologías, deben estar iluminados y ventilados directamente; se exceptúan las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios, por buitriones o por medios mecánicos.

4. Se deberán observar los requerimientos de distancias mínimas entre fachadas de acuerdo con su tipología para evitar los registros visuales, los requerimientos de privacidad e independencia entre los habitantes de las diferentes propiedades privadas, retiros entre edificaciones de altura considerable para evitar el encajonamiento de vía y la disminución de las condiciones de habitabilidad en los primeros pisos, secciones mínimas de vías y otros retiros o reglamentaciones en razón de las actividades que se realicen en las edificaciones y la compatibilidad entre las mismas.

5. Aplicará la norma específica para las condiciones de iluminación y ventilación de las edificaciones, establecidas en las normas distritales complementarias vigentes o las que se expidan para tales efectos.

6. Se deberá cumplir con lo establecido en el título J de la NSR_10 con respecto a la protección contra incendios en las edificaciones.

Parágrafo. Toda edificación destinada al uso residencial en cualquiera de las tipologías de vivienda deberá cumplir con las condiciones de Seguridad Estructural y las disposiciones y regulaciones establecidas en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente - NSR-10 o Decreto reglamentario 926 de 2010 de la Ley 400 de 1997 o las normas que le modifiquen o sustituyan.

Artículo 438. Seguridad física y la funcionalidad para los desarrollos constructivos. Las edificaciones en altura, dependiendo del número de pisos, tipología y destinaciones, deberán contemplar dentro de su diseño ascensores o medios mecánicos similares.

Todas las edificaciones deberán disponer de salidas y entradas amplias y sin obstáculos de cualquier índole, de escaleras, descansos y rampas que cumplan con las dimensiones y pendientes requeridas de acuerdo con el uso y número de personas que las habiten o usufructúen, servicios de aseo, cuartos de aseo, shute o buitron para canalizar las basuras, buitrones para canalizaciones telefónicas, citófonos, alarmas, redes de gas, alcantarillado, acueducto, teléfono y similares, elementos preventivos y para contrarrestar incendios, desagües para aguas lluvias u otras, servicios de portería, servicio sanitario común o al servicio de la portería, cuartos útiles y técnicos, tanques de agua, terrazas para el rescate de personas en caso de incendio u otros riesgos, parqueaderos privados y para visitantes.

Los aspectos específicos sobre estos temas estarán reglamentados en las normas distritales complementarias vigentes o las que se expidan para tales efectos.

Artículo 439. Cerramientos. Los lotes sin edificar que no estén ubicados entre muros medianeros deberán cercarse perimetralmente por parte de sus dueños con malla transparente o elementos similares, que permitan la integración visual directa, dejando libre el área que habrá de pertenecer al espacio público correspondiente a la vía, de acuerdo con la conformación vial del sector.

Podrán ser contruidos muros o fachadas completamente cerradas con cualquier tipo de material, en lotes sin edificar ubicados entre medianeros en un sector consolidado cuando se trate de cerramientos temporales, previstos para garantizar la protección de los ciudadanos por la ejecución de obras de construcción o civiles públicas o privadas, sin interrumpir, en ambos casos, la movilidad vehicular y/o peatonal sobre las fajas de circulación públicas.

En ningún caso se podrá autorizar a un interesado a cerrar zonas verdes, parques, plazas, vías o equipamientos que hayan sido objeto de cesión pública por requerimientos establecidos a los procesos de urbanización, desarrollos por construcción o legalización urbanística.

La Administración Distrital podrá cerrar zonas verdes, parques y otras zonas de uso público distintas a las que fueron objeto de cesión por procesos de urbanización y construcción o legalización urbanística, cuando por razones de seguridad lo considere conveniente de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, 1801 de 2016 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que los adicionen, modifique o sustituyan.

Los cerramientos serán contruidos sobre las líneas o perímetros resultantes del cumplimiento de los retiros a las corrientes de agua, del respeto por las fajas viales públicas, de los retiros frontales y de fondo, entre otros, que se definan en las normas específicas que serán expedidas por la Administración Distrital.

La altura y tipo de cerramiento, así como otros aspectos relacionados con éstos, en los casos donde se permita, estarán reglamentados en las normas distritales vigentes o las que se expidan para tales efectos.

En la aprobación de los proyectos se propenderá porque éstos contemplen la creación de espacios públicos y privados que permitan una dinámica urbana económica y movilidad continua de los usuarios del sector, sobre todo dando frente a las vías, parques, plazas y zonas verdes recreacionales y hacia retiros de quebradas.

Parágrafo. La Administración Distrital evaluará las condiciones de los cerramientos actuales y su posibilidad de modificación; si es el caso, autorizará el acceso con condiciones de horario u otras, a los espacios públicos cuando se acrediten razones de seguridad. Los copropietarios de unidades a las que se autorice el cerramiento, como contraprestación por la administración de dichos espacios, le darán el pertinente mantenimiento a las zonas comunes como vías, alumbrado público, zona arbórea y demás que tengan pertinencia.

CAPÍTULO 5. RECONOCIMIENTOS DE EDIFICACIONES EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA.

Artículo 440. Reconocimiento de la existencia de edificaciones. De conformidad con lo establecido por el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se entiende por reconocimiento de la existencia de una edificación, la actuación mediante la cual, el Curador

Urbano, en el Distrito de Medellín, declara la existencia de edificaciones ejecutadas sin la respectiva licencia, de conformidad con las condiciones y requisitos establecidos en la normativa nacional y la norma urbanística distrital.

Los reconocimientos de edificaciones existentes en el Distrito de Medellín, como trámite urbanístico de orden nacional, deberán tener en cuenta, además de los lineamientos de la Ley 1848 de 2017 y los requisitos y procedimientos establecidos en el Decreto Nacional 1077 de 2015, artículo 2.2.6.4.1.1 y siguientes, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, las siguientes consideraciones:

- 1.** Los aspectos normativos que no estén contemplados en este capítulo, se regirán por las demás regulaciones contempladas en este acuerdo y por las normas específicas que lo desarrollen o complementen.
 - 2.** Se deberá verificar el cumplimiento de las normas aplicables, en la totalidad del área construida de la edificación. El acto administrativo del reconocimiento deberá incluir todas las áreas construidas sin licencia.
 - 3.** Para el reconocimiento de las edificaciones existentes, no será condición previa la obtención de las licencias de urbanización, parcelación, subdivisión o reloteo del lote sobre el predio en el que se localiza la edificación objeto de reconocimiento.
 - 4.** En lotes inferiores a 2000 m² de área, las edificaciones que hayan sido objeto de reconocimiento o pretendan reconocerse, se podrán ampliar, adecuar o modificar, bajo cualquiera de las modalidades de licencia de construcción aplicables, previstas por el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, siempre y cuando con estas actuaciones, no superen las destinaciones, altura o el índice de construcción definidos como aprovechamientos máximos para cada polígono de tratamiento según la tabla de Aprovechamientos básicos del suelo urbano y de expansión.
- En lotes superiores a 2000 m² de área, para la autorización de actuaciones urbanísticas adicionales sobre el área reconocida o a reconocer, será condición previa, la obtención de la licencia de urbanización. En el acto administrativo que expida el Curador Urbano otorgando el reconocimiento, deberá dejar constancia de esto.
- 5.** Toda edificación objeto de reconocimiento, deberá contar con condiciones adecuadas de seguridad, estabilidad, habitabilidad, salubridad y funcionalidad.

6. En concordancia con lo establecido por el artículo 2.2.6.4.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, no procede el reconocimiento de edificaciones en predios que hagan parte del Subsistema de espacio público natural -corrientes naturales de agua, sus retiros y nacimientos, zona de alto riesgo no mitigable o suelos que tengan restricciones geológico-geotécnicas para su desarrollo, entre otros- o en predios que hagan parte del Subsistema de espacio público artificial y sus retiros -vías, parques, zonas verdes, equipamientos, vías nacionales, líneas de alta tensión u oleoductos, entre otros-.

7. Las edificaciones existentes en los lotes localizados al interior de las Áreas para la Preservación de Infraestructuras y de los Sistemas Públicos y Colectivos -API- podrán ser objeto de reconocimiento sin la necesidad de la adopción previa del Plan Maestro, siguiendo el procedimiento establecido por el Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya y en especial, el requisito de licencia de urbanización para la autorización de actuaciones urbanísticas adicionales sobre el área reconocida o a reconocer, en lotes superiores a 2.000 m².

8. Toda edificación para ser reconocida, deberá contar con acceso desde vía pública, privada o servidumbre. Las edificaciones que cumplan las condiciones del presente capítulo y por lo tanto, sean aptas para reconocimiento, podrán estar localizadas sobre vías existentes (peatonales, vehiculares, públicas o privadas) que contemplen cualquier sección vial. El acceso a los predios a través de servidumbres se podrá admitir, independiente de su dimensión, siempre y cuando ésta conste por escritura pública y se encuentre inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria o en su defecto, se acredite que el término de la antigüedad de la servidumbre sea igual o superior a la de las edificaciones.

9. Para efectos de reconocimiento, las viviendas deberán contar con adecuadas condiciones de iluminación y ventilación, a través de fachadas, patios, vacíos o iluminación cenital. En el caso de patios o vacíos, estos tendrán un lado mínimo 1,20 metros.

Artículo 441. Condiciones del reconocimiento de edificaciones. Las condiciones aplican de la siguiente forma:

1. En polígonos con tratamiento de Consolidación nivel 3 -CN3- y Mejoramiento Integral -MI-: edificaciones que no superen los 2 pisos y 2 viviendas.

2. En polígonos con tratamiento de Consolidación niveles 1, 2, 4 y 5 y Conservación y, al interior de las Áreas de Manejo Especial que se identifiquen en polígonos con tratamientos de Desarrollo y Renovación: edificaciones que no superen los 3 pisos y 3 Viviendas.

3. En los sectores de baja mixtura de uso residencial: cuando las edificaciones de vivienda contemplen locales independientes, sólo se reconocerán los ubicados en el primer piso, que no ocupen más del 50% del área construida de dicho nivel. En todo caso el uso que se le asigne al local podrá generar requisitos adicionales de acuerdo con la normatividad sobre usos del suelo y específica vigentes.

A las edificaciones que superen la altura o las destinaciones de vivienda aquí determinadas, o las destinadas a usos diferentes al residencial, no les son aplicables las normas contenidas en este capítulo, por lo que deberán ajustarse a las demás normas urbanísticas y constructivas vigentes para su reconocimiento.

Artículo 442. Reconocimiento en procesos de Legalización y Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH-. Los Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH- urbanística, adelantados por la Administración Distrital, definirán el número de destinaciones de vivienda y altura a reconocer al interior de los territorios a regularizar; para los demás criterios, se deberá dar cumplimiento a las normas establecidas en el presente acuerdo.

Mientras se adopta este instrumento, se aplicará de manera transitoria lo establecido en las disposiciones del presente acuerdo y en las normas específicas que lo complementen.

Hasta tanto se expida el acto administrativo que adopte los proyectos de legalización y regularización urbanística, los reconocimientos que se propongan en tratamientos de Consolidación Nivel 3 -CN3- y Mejoramiento Integral -MI- en Suelo Urbano, en los cuales se esté adelantando dicho proceso, deberán obtener previamente su alineamiento ante el Departamento Administrativo de Planeación.

Artículo 443. Obligaciones Urbanísticas para Reconocimientos.

1. Los reconocimientos de edificaciones destinadas a uso residencial, deben cumplir con:

1.1. Áreas de cesión de suelo para espacio público y equipamiento, las cuales se calculan con el factor definido de 0,13 por metro cuadrado, resultante de la aplicación del índice de construcción residencial, sobre el área reconocida.

1.2. Construcción de equipamiento, la cual se calcula con el factor definido de 0,01 por metro cuadrado resultante de la aplicación del índice de construcción residencial, sobre el área reconocida

Se excluye de esta obligación a las edificaciones localizadas en los tratamientos de Mejoramiento Integral y Consolidación Nivel 3, que no superen las 3 destinaciones de vivienda.

2. Los reconocimientos de edificaciones destinadas a un uso diferente al residencial, deben cumplir con:

2.1 Áreas de cesión de suelo para espacio público y equipamiento, las cuales se calculan con el factor definido de 0,08 por metros cuadrado, resultante de la aplicación del índice de construcción de otros usos, sobre el área reconocida.

2.2 Construcción de equipamiento, la cual se calcula con el factor definido de 0,01 metros cuadrado, resultante de la aplicación del índice de construcción de otros usos, sobre el área reconocida.

3. En edificaciones que ya cuenten con licencia de construcción, en los cuales se vaya a reconocer mayores áreas, se tendrá en cuenta el total de las destinaciones y del área construida de la edificación para determinar la obligatoriedad de la cesión. En estos casos, la cantidad del suelo a ceder se calculará proporcionalmente al área construida o las destinaciones de vivienda a reconocer, descontando el área amparada en la licencia.

Artículo 444. Relación con el espacio público para el reconocimiento. Los criterios establecidos en la presente reglamentación serán aplicables, siempre y cuando, las edificaciones a reconocer, ampliar, modificar o adecuar, no ocupen espacio público tales como andenes, zonas verdes públicas, retiros a quebradas, antejardines o cualquier elemento constitutivo del espacio público. Se hace la salvedad sobre la existencia de rampas o escaleras fuera de paramento en aquellos sectores, en los cuales exista por condiciones de topografía o trazado vial una conformación mayor al 60% de los inmuebles localizados sobre el mismo costado de la cuadra en la cual se ubique el inmueble objeto de la solicitud.

Cuando el acceso a las edificaciones se realice por medio de escaleras, rampas o puentes localizados por fuera del paramento, éstas se reconocerán, siempre y cuando cumplan las siguientes condiciones:

1. Estar localizadas en estratos 1, 2 ó 3.
2. Que las escaleras, rampas o puentes no interrumpan u obstaculicen la circulación vehicular o peatonal. (Altura mínima del gálibo de 2,20 m.).
3. En el caso de escaleras para acceder a los segundos niveles, localizadas sobre antejardín o zona verde, éstas se permitirán únicamente cuando se desarrollan paralelas y adosadas al paramento.
4. Cuando la escalera se localiza sobre antejardín o zona verde, perpendicular al paramento, sólo se permitirá cuando por la conformación del terreno se requiera para acceder a primeros pisos, sótanos o semisótanos.
5. Que el costado de cuadra esté conformado con este tipo de accesos en una proporción mayor al 50% del total de accesos. Esta conformación debe verificarse en el sitio.
6. La dimensión mínima aceptable del ancho de dichas escaleras o rampas será de 0.80 metros.

Artículo 445. Condiciones de los voladizos y radios de ochava para el reconocimiento. Para el reconocimiento se cumplirá con la reglamentación específica sobre voladizos vigente, salvo cuando las edificaciones estén localizadas sobre vías peatonales con secciones entre 6,00 y 9,00 metros, en las cuales se admitirán voladizos hasta de 0,80 m en balcón o fachada cerrada, o en vías peatonales con secciones menores a 3,00 metros y superiores a 2,00 metros en las cuales se permitirán voladizos de 0,30 metros.

Se autorizará el reconocimiento de aquellas edificaciones existentes que no cumplan con los radios de ochavas establecidos en el presente plan, siempre y cuando se verifique técnicamente que la construcción actual no interfiere con la circulación vehicular ni afecta la visibilidad y seguridad del tránsito peatonal y vial.

PARTE 3. COMPONENTE RURAL - NORMA GENERAL.

TÍTULO 1. TRATAMIENTOS RURALES.

Artículo 446. Definición de tratamientos rurales. Los tratamientos rurales son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen en función de las mismas las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo rural.

La delimitación de los suelos rurales se realiza a través de polígonos que comparten características homogéneas, según indicadores biofísicos y fisiográficos determinantes para su delimitación, de acuerdo con sus aptitudes y restricciones.

Los Tratamientos rurales orientan de manera diferenciada las actuaciones urbanísticas y las intervenciones públicas, para el logro de las políticas y objetivos que, en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial, se establecen para la ocupación del territorio rural y en general, para consolidar el modelo de ocupación. De igual manera, permiten determinar para cada polígono de tratamiento, la asignación de densidades de vivienda, índice de ocupación, alturas máximas edificables, aprovechamientos y obligaciones urbanísticas.

Para orientar el desarrollo del Suelo Rural del Distrito Especial de Medellín, se determinan las siguientes categorías de Tratamientos Urbanísticos:

1. Conservación -CS-.
2. Generación de Actividades Rurales sostenibles -GARS-.
3. Restauración de Actividades Rurales -RAR-.
4. Transición Ambiental y Paisajística -TAP-.
5. Consolidación Suburbana: Nivel 1 -CNS1-, Nivel 2 -CNS2- y Nivel 3 -CNS3-.
6. Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo -API-.

Ver mapa 33. Tratamientos Rurales.

Artículo 447. Tratamiento de Conservación -CS-. Comprende aquellas áreas del territorio que concentran las mayores características relacionadas con la prestación de servicios ecosistémicos, asociados a ecosistemas bien preservados en su cobertura vegetal boscosa natural y otros en mal estado de conservación, que es necesario proteger y recuperar o restaurar, en las que se deberán orientar estrategias para la restauración ecológica y la conservación de la vegetación natural, según los criterios de manejo que se establecen para el área de actividad forestal.

El objetivo de estos polígonos, será mantener y restaurar la vegetación natural con la reducción al mínimo de la intervención antrópica, promover el estudio y

la investigación de los ecosistemas, la siembra de árboles nativos o la regeneración natural asistida en áreas desprovistas de vegetación, para asegurar la conservación de la biodiversidad, la regulación del sistema hidrológico, la estabilidad del suelo, las riquezas paisajísticas y los valores históricos y culturales del patrimonio ecológico.

Este tratamiento tiene una correspondencia directa con el área de actividad forestal, por lo cual se registrarán en su manejo y gestión tanto por los criterios generales de manejo como por los criterios específicos de manejo establecidos para dicha área de actividad, y se aplicará a los siguientes polígonos:

Corregimiento	Polígono	m2	ha	Veredas
San Sebastián de Palmitas	PA-CS-01	897.827,06	89,78	La Sucia y Urquité
	PA-CS-02	238.688,89	23,87	La Aldea, La Sucia y Potrera Miserenga
	PA-CS-03	100.014,97	10,00	Volcana Guayabal
	PA-CS-04	35.929.473,81	3.592,95	Boquerón, La Frisola, La Suiza, Palma Sector Central, Potrera Miserenga, Urquité y Volcana Guayabal.
San Cristóbal				Boquerón, El Corazón el Morro, El Patio, El Uvito, La Cuchilla, La Ilusión, La Loma, La Palma, Naranjal, San José del Montaña y Yolombo.
	SC-CS-05	12.690.220,64	1.269,02	
	SC-CS-06	354.904,13	35,49	El Picacho
	SC-CS-07	182.436,84	18,24	La Loma
Altavista				Aguas Frías, Altavista Sector Central, Buga Patio Bonito, El Astillero, El Corazón el Morro, El Jardín, La Esperanza y San Pablo
	AL-CS-08	6.699.326,89	669,93	
	AL-CS-09	467.119,80	46,71	El Corazón El Morro
	AL-CS-10	2.641.561,22	264,16	Aguas Frías, Altavista Sector Central, Buga Patio Bonito, El Corazón el Morro y San Pablo
	AL-CS-11	4.544.569,86	454,46	Altavista Sector Central, Buga Patio Bonito, La Esperanza y San José del Manzanillo
San Antonio de Prado	SAP-CS-12	29.382.749,70	2.938,27	El Astillero, El Salado, La Florida, La Verde, Montañita, Potrerito y Yarumalito
	SAP-CS-13	1.406.296,65	140,63	El Jardín y La Verde
Santa Elena	SE-CS-14	15.381.615,58	1.538,16	Barro Blanco, Mazo, Media Luna, Piedra Gorda, Piedras

Corregimiento	Polígono	m2	ha	Veredas
				Blancas - Matasno
	SE-CS-15	3.515.979,97	351,60	Media Luna, Piedras Blancas - Matasno
	SE-CS-16	1.175.790,98	117,58	Media Luna, Piedras Blancas - Matasno
	SE-CS-17	1.027.959,79	102,80	Barro Blanco, Piedras Blancas - Matasno
	SE-CS-18	872.462,46	87,25	Barro Blanco, El Placer y Pierda Gorda
	SE-CS-19	2.180.736,19	218,07	El Plan, Las Palmas y Media Luna
	SE-CS-20	862.052,39	86,21	El Llano, El Plan, Media Luna y Santa Elena Sector Central
	SE-CS-21	1.033.727,79	103,37	El Placer, Santa Elena Sector Central
	SE-CS-22	664.800,89	66,48	El Cerro y El Llano
	SE-CS-23	678.094,82	67,81	El Cerro y Santa Elena Sector Central
	SE-CS-24	180.326,16	18,03	Las Palmas

Artículo 448. Tratamiento de Generación de Actividades Rurales Sostenibles -GARS-. Abarca los polígonos que en su mayoría presentan producción principalmente agrícola y silvícola de menor impacto, en combinación con vegetación natural en diferentes estados sucesionales, con restricciones fisiográficas y potencialidades para la prestación de servicios ambientales en los que se busca promover arreglos agroforestales.

El objetivo del tratamiento para los polígonos que más adelante se relacionan, es mantener y mejorar la producción agrícola, y silvícola, mediante la implementación de técnicas sostenibles, que permitan el establecimiento de diversas especies y la conservación del suelo. Este tratamiento busca promover procesos de reconversión productiva, en áreas que presentan conflictos normativos y funcionales por la sobre utilización del suelo. La generación de actividades rurales sostenibles implica el establecimiento de sistemas multiestrato, que combinan árboles, arbustos, cultivos en distintas alturas (estratos), protegiendo y mejorando la base natural existente en los mismos.

Con este tratamiento se busca mantener la conectividad ecológica, la estabilidad del suelo y la regulación del sistema hidrológico.

Este tratamiento tiene una correspondencia directa con el área de actividad agroforestal, por lo cual se registrará en su manejo y gestión tanto por los criterios

generales de manejo para el suelo rural, como por los criterios específicos de manejo establecidos para dicha área de actividad, y se aplicará a los siguientes polígonos:

Corregimiento	Polígono	m2	ha	Veredas
San Sebastián de Palmitas	PA-GARS-01	93.506,60	9,4	Urquité
	PA-GARS-02	165.814,47	16,6	La Sucia, Potrera Miserenga y Urquité
	PA-GARS-03	40.820,62	4,1	La Aldea y Palmitas Sector Central
	PA-GARS-04	11.616.867,9 8	1.161,70	La Aldea, La Frisola, la Sucia, La Suiza, Palmitas Sector Central y Volcana Guayabal
San Cristóbal	SC-GARS-05	14.588.746,2 2	1.458,90	Boquerón, El Carmelo, El Llano, El Patio, El Picacho, El Uvito, La Cuchilla, La Ilusión, Las Palmas, Las Playas, Naranjal, Pajarito, Pedregal Alto, San José de la Montaña y Yolombo
	SC-GARS-06	53.852,68	5,4	El Picacho
	SC-GARS-07	445.821,86	44,6	El Picacho
	SC-GARS-08	262.665,04	26,3	El Llano, San José de la Montaña y Travesías
	SC-GARS-09	204.576,63	20,5	El Llano y Travesías
	SC-GARS-10	565.059,79	56,5	La Ilusión, Pedregal Alto y Travesías
	SC-GARS-11	3.371.049,46	337,1	La Loma y La Palma
Altavista	AL-GARS-12	4.298.956,09	429,9	Aguas Frías, El Corazón el Morro, La Loma y San Pablo
	AL-GARS-13	134.389,79	13,4	Aguas Frías y San Pablo
	AL-GARS-14	25.891,69	2,6	San Pablo
	AL-GARS-15	400.537,41	40,1	Altavista Sector Central y San Pablo
	AL-GARS-16	415.482,85	41,5	Altavista Sector Central
	AL-GARS-17	220.441,50	22	Altavista Sector Central y Buga Patio Bonito
	AL-GARS-18	1.705.935,23	170,6	Altavista Sector Central, Buga Patio Bonito y La Esperanza
	AL-GARS-19	38.940,10	3,9	El Jardín
	AL-GARS-20	58.191,15	5,8	El Jardín y San José del Manzanillo
	AL-GARS-21	653.555,20	65,4	El Jardín y San José del Manzanillo
San Antonio de Prado	SAP-GARS-22	16.693.714,0 3	1.669,40	El Astillero, El Salado, La Florida, La Verde, Montañita, Potrerito, San Antonio de Prado, Yarumalito
	SAP-GARS-23	72.127,90	7,2	La Verde
Santa Elena	SE-GARS-24	4.848.362,72	484,8	Piedras Blanca Matasano
	SE-GARS-25	2.488.607,41	248,9	Mazo, Media Luna y Piedras Blancas Matasano

Corregimiento	Polígono	m2	ha	Veredas
	SE-GARS-26	94.619,91	9,5	Piedras Blancas Matasano
	SE-GARS-27	261.486,42	26,1	Mazo
	SE-GARS-28	788.269,00	78,8	Barro Blanco, Mazo y Piedras Blancas Matasano
	SE-GARS-29	7.845.231,25	784,5	Barro Blanco, El Placer, El Plan, Las Palmas, Mazo, Media Luna, Piedra Gorda y Santa Elena Sector Central
	SE-GARS-30	23.895,72	2,4	Mazo
	SE-GARS-31	380.141,05	38	Barro Blanco
	SE-GARS-32	99.922,48	10	Barro Blanco
	SE-GARS-33	22.171,77	2,2	Barro Blanco
	SE-GARS-34	262.422,46	26,2	Las Palmas
	SE-GARS-35	1.734.590,77	173,5	Las Palmas y Media Luna
	SE-GARS-36	31.080,54	3,1	El Placer
	SE-GARS-37	540.135,48	54	El Cerro y Santa Elena Sector Central
	SE-GARS-38	10.740.189,08	1.074,00	El Plan y Las Palmas
	SE-GARS-39	63.765,56	6,4	El Cerro

Artículo 449. Tratamiento de Restauración de Actividades Rurales -RAR.

Se aplica a polígonos de suelos con aptitud para la producción rural agropecuaria y agrícola o áreas en las que existe tradición agraria y campesina. Incluye además, aquellas donde se ha disminuido o perdido la vocación campesina y que es necesario recuperar. Estas áreas están caracterizadas por un desarrollo heterogéneo con mezcla de usos, donde deben prevalecer las áreas de actividad agrícola y agropecuaria.

El objetivo de estos polígonos es el mejoramiento, mantenimiento y la restauración de las condiciones de producción agrícola y agropecuaria, la conservación de los agroecosistemas, el aumento de la productividad rural mediante la promoción y estímulo a la producción, la asistencia técnica agropecuaria, la implementación de incentivos, el apoyo a las cadenas de comercialización y mercadeo y el fortalecimiento de las organizaciones de productores. Igualmente, asegurar la preservación de la cultura campesina, la permanencia de las actividades propias del área rural y el cuidado de los recursos naturales.

Este tratamiento tiene una correspondencia directa con las áreas de actividad agrícola y agropecuaria, por lo cual se registrarán en su manejo y gestión tanto por los criterios generales de manejo como por los criterios específicos de

manejo establecidos para cada área de actividad, y se aplicará a los siguientes polígonos:

Corregimiento	Polígonos	m2	ha	Veredas
San Sebastián de Palmitas	PA-RAR-01	4.246.679,71	424,67	La Aldea, La Sucia, Palmitas Sector Central, Potrera Miserenga, Urquitá
	PA-RAR-02	3.018.702,68	301,87	La Aldea, La Frisola, Palmitas Sector Central y Volcana Guayabal
San Cristóbal	SC-RAR-03	1.316.706,04	131,67	La Ilusión y San José de la Montaña
	SC-RAR-04	5.633.218,59	563,32	Boquerón, El Llano, El Patio, El Uvito, La Cuchilla, La Ilusión, La Palma, Las Playas, Naranjal, Pegregal Alto, San José de la Montaña y Travesías
	SC-RAR-05	305.747,19	30,57	Pedregal Alto y Travesías
	SC-RAR-06	788.055,37	78,81	La Ilusión, Pajarito, Pedregal Alto y Yolombo
	SC-RAR-07	1.499.702,89	149,97	El Carmelo, El Picacho, Pajarito y Yolombo
	SC-RAR-08	395.622,86	39,56	La Palma
	SC-RAR-09	97.214,30	9,72	La Palma
	SC-RAR-10	152.225,20	15,22	La Loma y La Palma
	SC-RAR-11	256.733,07	25,67	La Loma
Altavista	AL-RAR-12	91.787,58	9,18	El Corazón el Morro
	AL-RAR-13	91.964,61	9,2	El Corazón el Morro
	AL-RAR-14	43.984,21	4,4	El Corazón el Morro
	AL-RAR-15	38.386,77	3,84	San Pablo
	AL-RAR-16	158.936,68	15,89	San Pablo
	AL-RAR-17	19.607,25	1,96	Buga Patio Bonito
	AL-RAR-18	202.618,45	20,26	Altavista Sector Central y Buga Patio Bonito
	AL-RAR-19	43.103,01	4,31	Altavista Sector Central y Buga Patio Bonito
	AL-RAR-20	43.180,25	4,32	Altavista Sector Central
	AL-RAR-21	55.633,52	5,56	Altavista Sector Central y La Esperanza
	AL-RAR-22	126.456,44	12,65	Altavista Sector Central y La Esperanza
	AL-RAR-23	209.140,22	20,91	San José del Manzanillo
	AL-RAR-24	64.335,96	6,43	San José del Manzanillo
San Antonio de Prado	SAP-RAR-25	6.573.800,08	657,38	El Astillero, El Salado, La Verde, Montañita, Potrerito, San Antinio de

Corregimiento	Polígonos	m2	ha	Veredas
				Prado y Yarumalito
	SAP-RAR-26	93.526,85	9,35	Montañita y Potrerito
	SAP-RAR-27	507.658,13	50,77	Montañita y Potrerito
	SAP-RAR-28	796.086,67	79,61	La Florida y San José
Santa Elena	SE-RAR-29	289.370,41	28,94	Piedras Blancas Matasano
	SE-RAR-30	132.664,20	13,27	Mazo, Media Luna
	SE-RAR-31	70.442,59	7,04	Mazo, Piedras Blancas Matasano
	SE-RAR-32	834.350,09	83,44	Barro Blanco, Mazo y Piedra Gorda
	SE-RAR-33	34.035,49	3,4	Barro Blanco
	SE-RAR-34	69.123,55	6,91	El Plan
	SE-RAR-35	76.978,67	7,7	El Plan, Las Palmas y Media Luna
	SE-RAR-36	1.221.724,24	122,17	El Llano, El Plan y Sangta Elena Sector Central
	SE-RAR-37	3.645.211,44	364,52	El Cerro, El Llano, El Placer, Media Luna, Piedra Gorda y Santa Elena Sector Central
	SE-RAR-38	41.538,54	4,15	Santa Elena Sector Central

Artículo 450. Tratamiento de Transición Ambiental y Paisajística -TAP-.

Se aplica a polígonos con frentes mineros activos o zonas de explotación minera para la industria de la construcción, así como a algunas áreas que disponen de minerales explotables con título minero vigente, en cumplimiento con las normas ambientales correspondiente a dicha actividad.

El objetivo de estos polígonos se concretará una vez terminada la actividad minera y cumplido el plan de manejo y abandono.

Ocurrido lo anterior, se inicia un período transicional que permita la recuperación ambiental y paisajística del territorio, cuya zonificación estará supeditada a los estudios de detalle y a la generación de espacios públicos en el ámbito de borde, para fines ambientales y recreativos.

Este tratamiento tiene una correspondencia directa con el área de actividad minera en transición, por lo cual se registrará en su manejo y gestión tanto por los criterios generales de manejo para el suelo rural, como por los criterios específicos de manejo establecidos para dicha área de actividad y se aplicará a los siguientes polígonos:

CORREGIMIENTO	CÓDIGO	ÁREA (ha)	VEREDA
San Cristóbal	SC-TAP-01	59,46	La Loma
Altavista	AL- TAP -02	10,65	El Corazón El Morro
	AL- TAP -03	39,16	San Pablo
	AL- TAP -04	13,06	San Pablo
	AL- TAP -05	19,61	San Pablo, Altavista Sector Central
	AL- TAP -06	7,42	Altavista Sector Central, Buga Patio Bonito
	AL- TAP -07	65,61	Altavista Sector Central
	AL- TAP -08	25,59	Altavista Sector Central, La Esperanza
	AL- TAP -09	9,45	Altavista Sector Central

Artículo 451. Tratamiento de Consolidación Suburbana -CNS-.

Comprende los polígonos que constituyen la clase de suelo suburbano en las categorías de desarrollo restringido áreas para parcelación de vivienda campestre, centros poblados y suelos suburbanos propiamente dichos, que corresponden con las áreas de concentración de la población rural áreas de crecimiento informal y áreas de crecimiento planificado, que presentan características suburbanas en los cuales se pretende mejorar su desarrollo, de conformidad con las tendencias que presentan y con las directrices generales definidas para cada uno de ellos.

Los parámetros generales de ordenamiento establecidos para estos sectores están orientados a consolidar las áreas de actividad, proteger los valores ambientales o paisajísticos que presentan y corregir los déficits que afectan su adecuado funcionamiento, teniendo en cuenta las condiciones de saturación a futuro. Se propiciará en ellos la generación de espacio público, infraestructura vial y de servicios públicos y equipamientos, considerando tanto el déficit actual como las nuevas demandas.

De acuerdo con las condiciones de cada polígono, el tipo de tratamiento de consolidación suburbana -CNS- se clasifica en:

1. Consolidación Suburbana Nivel 1 -CNS1-. Ordenación, dotación y mantenimiento. Se aplica a polígonos con los mayores niveles de consolidación, cuyo urbanismo, densidad, servicios públicos y ocupación, tienen un avance importante en su desarrollo y edificabilidad. Sin embargo, podrán ser dotados por más infraestructuras comunitarias y básicas, que permitan seguir complementando y satisfacer los requerimientos de la comunidad. Bajo esta modalidad se encuentran tres tipos de polígonos:

1.1. El primero corresponde a algunas de las parcelaciones de vivienda campestre existentes, específicamente en la vereda Las Palmas del corregimiento de Santa Elena, las cuales se encuentran dotadas de espacio público, infraestructura vial, servicios públicos y equipamientos (principalmente mediante mecanismos de cesiones urbanísticas) y cuyo desarrollo habitacional está completo o en proceso de finalización. Estos polígonos corresponden a: SE-CNS1-05 (Mirador del Poblado), SE-CNS1-06 (El Tesoro) y SE-CNS1-07 (Chacaltaya).

1.2. El segundo corresponde a las áreas centrales de los corregimientos de Santa Elena, San Sebastián de Palmitas y el polígono SE-CNS1-09 de la vereda Mazo del corregimiento de Santa Elena, que se encuentran consolidados y dotados de infraestructuras y equipamientos de nivel corregimental, que permiten atender las necesidades de la comunidad; no obstante, pueden albergar nuevas infraestructuras de soporte y de servicios colectivos que conlleven a una cualificación de las áreas en mención.

1.3. El tercero corresponde a las áreas con condición especial, cuya destinación específica, es la consolidación de infraestructuras de equipamientos, correspondiente a los Polígonos SC-CNS1-03 y SC-CNS1-04.

Hacen parte de este tratamiento los siguientes polígonos:

Corregimiento	Polígono	m2	ha	Veredas
San Sebastián de Palmitas	PA-CNS1-01	175.629,74	17,56	Palmitas Sector Central
	PA-CNS1-02	655.123,37	65,51	La Aldea
San Cristóbal	SC-CNS1-03	330.546,59	33,05	Pedregal Alto
	SC-CNS1-04	291.864,43	29,19	Pedregal Alto
Santa Elena	SE-CNS1-05	774.371,61	77,44	Las Palmas
	SE-CNS1-06	604.191,35	60,42	Las Palmas
	SE-CNS1-07	486.729,12	48,67	Las Palmas
	SE-CNS1-08	356.886,18	35,69	Santa Elena Sector Central
	SE-CNS1-09	185.772,86	18,58	Mazo

2. Consolidación Suburbana Nivel 2 -CNS2-. Cualificación y dotación. Se aplica a los polígonos desarrollados de manera espontánea, y que presentan deficiencias en la dotación de infraestructura vial, de servicios públicos, espacio público y equipamientos, en relación con el volumen de la población o el funcionamiento adecuado de las actividades.

En los sectores a los cuales se les asigna este tipo de tratamiento, se pretende mejorar las deficiencias en el sistema público y colectivo, a través de la

generación de nuevas dotaciones y la cualificación de las existentes, además de suplir adecuadamente los requerimientos que se generarán con los nuevos desarrollos y sus correspondientes aprovechamientos y obligaciones para mantener las densidades adecuadas y coherentes con el crecimiento del territorio rural suburbano.

Hacen parte de este tratamiento los siguientes polígonos:

Corregimiento	Polígono	m2	ha	Vereda
San Cristóbal	SC-CNS2-01	247.622,54	24,76	El Llano
	SC-CNS2-02	333.040,98	33,30	El Patio, La Palma
San Antonio de Prado	SAP-CNS2-03	302.146,83	30,21	Potrerito
	SAP-CNS2-04	364.321,48	36,43	La Florida
Santa Elena	SE-CNS2-05	240.404,41	24,04	Piedras Blancas Matasano
	SE-CNS2-06	1.627.087,38	162,71	El Placer, Mazo y Piedra Gorda
	SE-CNS2-07	1.838.607,60	183,86	El Plan
	SE-CNS2-08	747.494,63	74,75	El Llano y Santa Elena Sector Central
	SE-CNS2-09	198.239,47	19,82	El Cerro

3. Consolidación Suburbana Nivel 3 -CNS3-. Se aplica a los polígonos donde predominan asentamientos humanos densamente poblados con mezcla de algunas actividades productivas. Se caracterizan por un déficit crítico de infraestructura vial, baja cobertura de servicios públicos domiciliarios, en especial los asociados al saneamiento hídrico, déficit de espacio público efectivo para el esparcimiento y encuentro de la población y equipamientos básicos sociales.

El manejo de las áreas a las cuales se les asigna el tratamiento de Consolidación Suburbana Nivel 3 -CNS3-, estará orientado a lograr el equilibrio entre la ocupación del espacio privado y el espacio público o colectivo de los centros poblados y en los suelos suburbanos propiamente dichos, en correspondencia al tamaño y composición de la población allí asentada, a través de la planificación y gestión de intervenciones articuladas para la calidad del entorno y su dotación.

Hacen parte de este tratamiento los siguientes polígonos:

Corregimiento	Polígono	m2	ha	Vereda
San Sebastián de Palmitas	PA-CNS3-01	112518,073	11,2518073	Urquítá
	PA-CNS3-02	510360,062	51,04	La Aldea, La Sucia, Palmitas Sector Central

Corregimiento	Polígono	m2	ha	Vereda
San Cristóbal	SC-CNS3-03	1138817,21	113,88	El Llano, El Patio, El Uvito, La Cuchilla, La Palma, Las Playas, Naranjal y Travesías.
	SC-CNS3-04	1046538,28	104,65	Pedregal Alto
	SC-CNS3-05	362836,551	36,28	Pajarito – Área de Manejo Especial (AME)
	SC-CNS3-06	250766,891	25,08	La Loma
Altavista	AL-CNS3-07	566181,15	56,62	El Corazón el Morro
	AL-CNS3-08	492175,526	49,22	Aguas Frías y San Pablo
	AL-CNS3-09	650656,504	65,07	Buga Patio Bonito
	AL-CNS3-10	74743,7502	7,47	El Jardín y San José del Manzanillo
Santa Elena	SE-CNS3-11	194123,575	19,41	Piedras Blancas Matasano
	SE-CNS3-12	37368,3439	3,74	Mazo
	SE-CNS3-13	99179,4207	9,92	Mazo
	SE-CNS3-14	303219,369	30,32	Barro Blanco
	SE-CNS3-15	157752,063	15,78	El Plan y Santa Elena Sector Central

Artículo 452. Tratamiento de Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo –API-. Este tratamiento comprende las áreas ubicadas en el suelo rural, ocupadas o destinadas para la localización de equipamientos, espacios públicos, áreas ambientales, que fundamentalmente prestan un servicio de cobertura nacional, regional, metropolitana o de ciudad, o que por su conformación, contienen varios elementos que tienen diferente destinación y nivel de cobertura.

Para cualquier tipo de intervención urbanística y/o constructiva, se deberá presentar un Plan Maestro en los términos definidos en el capítulo del Subsistema de Planificación complementaria.

Los polígonos de tratamiento API mantendrán su destinación actual y los aprovechamientos existentes, hasta tanto no se adopte el respectivo Plan Maestro. Además, sólo se permitirán las actuaciones de mantenimiento, mejoramiento, recuperación y restitución de los equipamientos colectivos, espacios públicos y áreas de infraestructura vial y se prohíben nuevos aprovechamientos.

La ubicación de estas áreas será la establecida en el mapa 33. Tratamientos rurales. Hacen parte de este tratamiento los siguientes polígonos:

Corregimiento	Polígono	m2	ha	Veredas
Altavista	AL-API-01	102.794,59	10,28	Buga Patio Bonito

Santa Elena	SE-API-02	1.939.773,89	193,98	Las Palmas
-------------	-----------	--------------	--------	------------

TÍTULO 2. USOS GENERALES DEL SUELO RURAL.

Artículo 453. Políticas para el uso del suelo rural. Atendiendo al modelo de ocupación definido en el Plan de Ordenamiento Territorial y a la materialización de los principios de sostenibilidad ecológica, seguridad alimentaria y diversificación económica, a continuación, se establecen las políticas que orientan la reglamentación de usos en el Suelo Rural:

1. Buscar el equilibrio territorial entre las actividades forestales y las que implican la producción primaria con el aprovechamiento de los recursos naturales asociados a la producción de bienes y servicios ambientales, y el mantenimiento del patrimonio ecológico y paisajístico, como un principio de vida y equilibrio social.
2. Reconocer las condiciones geográficas, la multiplicidad de funciones y actividades que interactúan en el territorio rural, así como los diversos intereses y aspiraciones de los pobladores que allí habitan, con el fin de asegurar la permanencia de la población campesina y rural.
3. Desplegar acciones que incidan en la reglamentación de los usos del suelo rural y la diversificación de las actividades económicas, fortaleciendo los hogares rurales, a través de criterios de manejo y un régimen de uso asociado a cada Área de Actividad, con el fin de integrar efectivamente la vocación de Ciencia, Tecnología e Innovación – CTI- del Distrito de Medellín y promover la gestión del riesgo y la adaptación y mitigación al Cambio Climático.
4. Promover y consolidar la seguridad alimentaria en el Distrito, a partir de la promoción de las actividades agrícolas y pecuarias mediante la implementación de buenas prácticas.
5. Incorporar acciones para reducir los impactos potenciales a la calidad del aire en cuanto a contaminantes, ruido y malos olores, contribuyendo al bienestar y salud de la población.

Artículo 454. Estructura de usos en el suelo rural. La estructuración de los usos en el suelo rural comprende las áreas de actividad, las tipologías y las actividades.

1. **Áreas de actividad:** corresponden a las destinaciones generales asignadas a las zonas del territorio del suelo rural, delimitadas en la cartografía del Plan

de Ordenamiento Territorial, en función del modelo de ocupación y atendiendo al predominio de actividades forestales, agrícolas, pecuarias, de explotación de recursos naturales o la combinación de estas; y, en otros casos, por actividades que incluyen las formas de vida del campo y la ciudad.

Las áreas de actividad establecen los parámetros generales a considerar para la asignación de usos específicos en el suelo rural.

A estas áreas de actividad, se les establece un régimen específico de usos que regula lo que se puede llevar a cabo en cada una de ellas. En el suelo rural del Distrito Especial de Medellín se establecen las siguientes áreas de actividad:

- 1.1. Área de actividad Forestal
- 1.2. Área de actividad Agroforestal
- 1.3. Área de actividad Agropecuaria
- 1.4. Área de actividad Agrícola
- 1.5. Área de actividad Minera en transición
- 1.6. Área de actividad Mixto Rural
 - 1.6.1. Área de actividad Mixto Rural 1 - Baja
 - 1.6.2. Área de actividad Mixto Rural 2 - Media
 - 1.6.3. Área de actividad Mixto Rural 3 – Alta

2. Tipologías. Corresponde a la clasificación de las actividades según las características particulares de su operación y naturaleza funcional, las cuales son determinadas para efectos del régimen de usos en cada área de actividad. Las actividades se clasifican por las tipologías de: producción primaria, residencial, comercial, de servicio, industrial, de equipamientos y de espacio público.

3. Actividades. Corresponden a los diferentes procesos realizados por personas naturales, jurídicas, patrimonios autónomos o por entidades públicas para producir, distribuir, prestar y/o intercambiar bienes y servicios que satisfacen las necesidades humanas y generan riqueza. Comprende las actividades específicas que pueden ser desarrolladas en un inmueble, las que, según su tamaño e impacto, definen el régimen de interrelación con otras actividades y determinan si su localización es permitida, condicionada o prohibida.

En línea con esta estructura, la reglamentación de los usos del suelo rural establece, para cada una de las áreas, las actividades que pueden desarrollarse, así como la intensidad con la que pueden llevarse a cabo, de

acuerdo con las determinaciones predominantes definidas para cada una de ellas.

En este sentido, se permiten aquellas actividades compatibles con dichas determinaciones; se condicionan aquellas que, por sus características de funcionamiento o por los impactos que pueden generar, requieren restricciones relacionadas con su localización, el área máxima construida o el cumplimiento de condiciones técnicas específicas; y se prohíben aquellas cuya naturaleza resulta incompatible con los objetivos de ordenamiento del suelo rural.

Ver mapa 34. Áreas de Actividad del Suelo Rural

4. Régimen de usos. La relación de las actividades permitidas, condicionadas y prohibidas según cada área de actividad, se establecen en el anexo 3 sobre el régimen de usos para el suelo rural, que forma parte integral del presente acuerdo.

Artículo 455. Clasificación de las actividades del régimen de usos en el suelo rural. Para efectos del régimen de usos que se define en el anexo 3, Régimen de usos para el suelo rural, se incorporan las tipologías y subtipologías para determinar con mayor precisión, en cuanto a las actividades, lo permitido, lo condicionado y lo prohibido, fortaleciendo la claridad normativa y evitando confusiones entre las diferentes estructuras que conforman la reglamentación. Por ello, la agrupación de actividades por tipologías se define de la siguiente manera:

1. Producción Primaria. Corresponde al conjunto de actividades del sector silvícola, agrícola, pecuario y minero de recursos no metálicos y energéticos que no implican transformación de las materias primas. Se subdivide en las subtipologías Agrícola, Pecuaria, Silvícola y Minera.

1.1. Agrícola: son las técnicas y labores propuestas para el cultivo de la tierra con el fin de producir productos alimentarios y no alimentarios, así como materias primas de origen vegetal. Consiste en sembrar, cuidar y cosechar plantas con fines comerciales o de subsistencia.

1.2. Pecuaria: actividades que tienen como finalidad la crianza, cuidado y aprovechamiento de animales, para obtener alimentos y materias primas de origen animal con fines comerciales y/o de subsistencia.

1.3. Silvícola: conjunto de actividades que se dedican al cultivo, cuidado y aprovechamiento de los bosques plantados (madera, pulpa) y a la

conservación y extracción de productos no maderables de los bosques naturales, con fines de producción de alimentos y materias primas.

1.4. Minera: actividades que se destinan a la exploración, extracción y aprovechamiento de minerales metálicos y no metálicos y otros recursos del subsuelo, para fines comerciales.

2. Residencial. Corresponde al uso destinado específicamente para la habitación de personas, el cual se concreta como vivienda permanente. Esta tipología presenta la clasificación de vivienda Unifamiliar, Bifamiliar, Trifamiliar según su localización.

También se admitirá la clasificación de vivienda multifamiliar, solo como desarrollo de vivienda de interés social rural - VISR, únicamente en las áreas correspondientes a Centros Poblados como solución de vivienda para el reasentamiento, siempre y cuando cumpla con el número de viviendas permitidas según la densidad asignada para el polígono respectivo y relacionadas entre sí mediante la implementación de sistemas productivos, de conformidad con lo establecido en las normas nacionales para los subsidios de vivienda. Pueden estar en el área de actividad Mixto Rural 2 - Media o Mixto Rural 3 - Alta y deberán cumplir con las demás normas dispuestas para tal fin. Para las parcelaciones de vivienda campestre, solo se admitirá los desarrollos de vivienda unifamiliar.

3. Comercial. Corresponde al conjunto de actividades orientadas al intercambio de bienes al por mayor o al detal. Esta tipología presenta las subtipologías de comercio de escala local, comercio de escala veredal y comercio de escala corregimental.

3.1. De escala local. Corresponde a las actividades desarrolladas en locales de menor tamaño generalmente asociados a las áreas de actividad con predominio de uso residencial.

3.2. De escala veredal: se trata de las actividades que se desarrollan en locales de tamaño intermedio asociados a las áreas de actividad que admiten intensidad media de usos.

3.3. De escala corregimental: corresponde a las actividades comerciales de mayor tamaño asociadas a las áreas con predominio de usos diferentes al residencial.

4. Servicios. Corresponde al conjunto de actividades orientadas al apoyo de la producción y al intercambio de bienes o que satisfacen necesidades cotidianas o básicas de la población. Se clasifican en las siguientes subtipologías de servicios básicos, servicios generales, servicios de mantenimiento, servicios de apoyo al turismo y eventos, servicios de infraestructura de servicios públicos y servicios de alto impacto y entretenimiento.

4.1. Básicos: aluden a los servicios cotidianos y que permiten suplir las necesidades básicas y más inmediatas, tales como, pero sin limitarse a, salones de belleza/peluquerías, gimnasios, cafeterías, reposterías, panaderías, restaurantes sin venta y sin consumo de licor, incluyendo los servicios de cuidado de animales domésticos y peluquerías para animales y el aseo.

4.2. Generales: complementan las actividades administrativas y prestan servicios de apoyo a la salud, financieros, profesionales, entre otros, tales como pero sin limitarse a: Oficinas (agrupadas e individuales), consultorios odontológicos, veterinarios, médicos (agrupadas e individuales), centros terapéuticos, financieros, ópticas, fotografías, estéticas, tecnológicos, impresión, lavandería, copias heliográficas y mimeográficas, impresión de membretes y tarjetas, de fotograbado, elementos para publicidad visual, emisoras, bodegas, depósitos o similares, alquiler de todo tipo de elementos, manipulación de carga, complementarias al transporte.

4.3. Mantenimiento: corresponden a las actividades que prestan servicios de instalación, sostenimiento, reparación y otros, tales como pero sin limitarse a:

4.3.1. Servicios de reparación de: lavadoras, neveras, cerrajerías, radios, radiolas, grabadoras, televisores, equipos tecnológicos, de comunicaciones, equipos musicales, equipos de medición y geodesia, cajas de seguridad, chapas y cerraduras, equipos de cine y fotografía, cafeteras, estufas y hornos livianos, cortinas y persianas, muebles, de plomería, instalaciones eléctricas o similares, prendas de vestir y calzado.

4.3.2. Parqueaderos para vehículos livianos, reparación y mantenimiento de motos y vehiculares, mantenimiento de maquinaria agrícola, construcción, industrial, soldadura, transformadores y motores eléctricos, equipos pesados de refrigeración, equipo de bombeo, maquinaria, calderas, motores, equipos pesados de refrigeración o similares.

4.4. Apoyo al turismo y eventos: corresponden a los siguientes:

4.4.1. Turismo médico.

4.4.2. Turismo deportivo.

4.4.3. Turismo de eventos y culturales.

4.4.4. Hospedaje, hotelería, alojamiento,

4.4.5. Restaurantes

4.4.6. Cines y teatros.

4.4.7. Establecimientos de esparcimiento público que habitualmente expenden bebidas alcohólicas o similares.

4.5. Infraestructura de servicios públicos: Corresponde a las áreas e infraestructuras relacionadas con una actividad económica complementaria a la prestación de los servicios públicos y que no se consideran equipamientos.

4.6. De alto impacto y entretenimiento: son las actividades que generan impactos de ruido, visual, vehicular, que demandan de condiciones especiales para su funcionamiento, tales como, pero sin limitarse a:

Discotecas, casinos y salas de juego de suerte y azar, salas de velación, producción musical, servicios de índole sexual o similares.

5. Industrial. Corresponde al conjunto de actividades orientadas a la transformación de materias primas. Esta tipología presenta las subtipologías agroindustria, tanto alimentaria como no alimentaria, así como manufacturera no agrícola. Dichas subtipologías, de acuerdo con su tamaño se clasifican a su vez en industria artesanal, industria menor, industria mediana y gran industria.

5.1. Agroindustria: asociada a las actividades productivas.

Es un conjunto de procesos que parten desde la producción primaria hasta la transformación de los productos agropecuarios (agrícola, pecuario, silvícola, acuícola y pesquero) y tiene como finalidad, transformarlos para una industria y mercado determinado. La transformación de los productos, se realiza por etapas que van agregando valor al producto final, a partir de la articulación entre procesos primarios e industriales, la cual puede ser horizontal o vertical. Su desarrollo requiere maquinaria, paquetes tecnológicos, investigación aplicada, personas capacitadas y empresas formalizadas. Según el tipo de organización, explotación, tecnificación y comercialización, pueden dividirse en dos categorías:

5.1.1. Alimentaria: es la relacionada con procesos derivados del agro para el consumo humano, correspondientes a los trapiches paneleros, productos derivados de la leche, frutas, hortalizas y/o verduras, y de las actividades pecuarias como bovinos, caprinos, ovinos, avícola, apícola, piscícola o acuícola, entre otros.

5.1.2. No Alimentaria: corresponde a los procesos derivados de la explotación de la tierra y se relaciona con productos como: madera, flores (corte, empaque y comercialización), plantas aromáticas y medicinales.

5.2. Manufacturera No Agrícola: es un sector diverso enfocado en la transformación de materias primas, destacando las siguientes subtipologías:

5.2.1. Industria alimentaria de comidas preparadas y bebidas.

5.2.2. Industria de bienes de consumo livianos.

5.2.3. Industria metalmecánica y de equipos.

5.2.4. Industria de transformación química y de materiales.

5.3. La clasificación según el tamaño de las subtipologías Agroindustria y Manufacturera no Agrícola es la siguiente:

5.3.1. Industria artesanal. (9m² a 50m²) Su ubicación estará acorde con el área construida destinada a dicha actividad en la presente reglamentación, según el área de actividad donde se localice el predio.

5.3.2. Industria menor. (Mayores de 50m² a 100m²). Su ubicación estará acorde con el área construida destinada a dicha actividad en la presente reglamentación según el área de actividad donde se localice el predio.

Solo podrá ubicarse en primer piso de la edificación y deberá contar con un acceso independiente y exclusivo.

5.3.3. Industria mediana. (Mayores de 100 m² a 200 m²). Su ubicación estará acorde con el área construida destinada a dicha actividad en la presente reglamentación según el área de actividad donde se localice el predio.

5.3.4. Gran industria. (Mayores a 200 m²). Se ubicarán en lotes iguales o mayores de 2.000 metros cuadrados y los retiros a linderos laterales y de fondo serán mínimo de 10 metros. Dispondrán de una zona de cargue y descargue

al interior del área útil del lote según las normas de estacionamientos del presente Acuerdo. Solo podrá ubicarse en primer piso de la edificación y deberá contar con un acceso independiente y exclusivo.

6. Equipamientos. Corresponde a los equipamientos colectivos definidos en la norma estructural del Plan de Ordenamiento Territorial los cuales se constituyen por las construcciones de uso público o privado destinadas a satisfacer las necesidades básicas de la población rural, incluyendo aquellas que permiten la prestación de servicios colectivos y las que soportan el funcionamiento y la operación del territorio, contribuyendo o complementando al desarrollo de actividades productivas, sociales y comunitarias en el suelo rural.

7. Espacio Público. Corresponde a los establecidos en el Subsistema de Espacios públicos de esparcimiento y encuentro definidos en la norma estructural del Plan de Ordenamiento Territorial, los cuales se conciben además de su función social y colectiva, estructurante para proteger, restaurar y sostener servicios ecosistémicos clave, tales como la regulación térmica, la gestión del riesgo asociado al agua (escorrentía, inundación y drenaje), y la conectividad ecológica entre la biodiversidad urbana y rural.

Parágrafo. Uso establecido. Corresponde al uso diferente a la vivienda que se desarrolló en un sector en el cual la norma que definía el régimen de usos del suelo lo permitía, y que, por efectos de una norma posterior, pasó a ser una actividad no permitida o prohibida. Esta actividad será considerada como “uso establecido” y podrá permanecer en el sitio, siempre que cumpla con las siguientes condiciones:

- a. Que la actividad se haya desarrollado de manera ininterrumpida y que se encuentre en funcionamiento en el sitio.
- b. Que la actividad fuese permitida por las disposiciones de usos del suelo vigentes en el momento que se estableció en el sitio.
- c. Que el local y/o inmueble donde se desarrolla, cumpla con las condiciones urbanísticas, constructivas, y de sismo resistencia acorde a la actividad que albergue.

Parágrafo 2. Se incorpora el enfoque de turismo regenerativo como apuesta y cuidado a la protección y sostenibilidad del suelo rural, descritos en la memoria justificativa que hace parte integral de la presente reglamentación.

El turismo regenerativo está orientado al desarrollo de experiencias turísticas de bajo impacto que contribuyan a los procesos de restauración ecológica, fortalecimiento socioeconómico local y valorización del patrimonio natural y cultural, orientada a generar impactos ambientales, sociales y económicos positivos sobre el territorio, en coherencia con la vocación productiva, ambiental y paisajística de la ruralidad metropolitana.

Su implementación deberá ser compatible con la vocación productiva, ambiental y paisajística del suelo rural, y contribuir al fortalecimiento de la ruralidad metropolitana del Distrito, promoviendo la permanencia de las comunidades rurales y el aprovechamiento sostenible del territorio en los corregimientos.

Parágrafo 3. Cuando existan vacíos normativos frente a las normas aplicables a una actividad económica que no se encuentre expresamente identificada en el anexo 4 de agrupación de actividades del régimen de usos del suelo urbano y del suelo rural -anexo 3- del presente acuerdo, corresponderá al Departamento Administrativo de Planeación, en ejercicio de la facultad de interpretación prevista en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, determinar la categoría normativa y tipología que pueda homologarse para su aplicación .

Para tal efecto, siguiendo la metodología, procedimiento y homologación desarrollada en el anexo 35, denominado “Homologación CIU-ActEco” del Documento Técnico de Soporte del presente acuerdo, la interpretación deberá sustentarse en el análisis de la naturaleza de la actividad, su funcionamiento, los bienes que produce, transforma o comercializa, o la naturaleza de los servicios que presta, así como en la evaluación de los impactos urbanísticos y ambientales que genera, con el fin de establecer su correspondencia funcional con las tipologías reguladas en el régimen de usos del suelo.

Con fundamento en un informe técnico, el Departamento Administrativo de Planeación adoptará mediante circular, el concepto que homologue para la actividad específica, la categoría normativa, la tipología y el régimen de interrelación de usos aplicable según las disposiciones del presente acuerdo.

Artículo 456. Criterios de Manejo para las Áreas de Actividad en el Suelo Rural. En atención a los determinantes ambientales y los criterios, de gestión del riesgo, productivos y de vocación de Ciencia Tecnología e Innovación -CTI- del Distrito, se establecen los siguientes criterios de manejo para las áreas de actividad del suelo rural:

1. Proteger la cobertura boscosa en cualquiera de sus estadios sucesionales asociada a la Estructura Ecológica Principal –EEP, mediante la implementación de acciones de restauración, rehabilitación y recuperación,

que propendan por: fortalecer la conectividad ecológica, contribuir a la rehabilitación del suelo, mantener la función de recarga del acuífero y conservar la biodiversidad, a partir de la implementación de medidas de adaptación basadas en ecosistemas y soluciones basadas en la naturaleza conforme los lineamientos del Plan de Renaturalización del Distrito.

2. Proteger los bosques riparios y vegetación de ribera asociados a la red hídrica y demás cuerpos de agua permanentes o temporales, incluidos sus nacimientos, como estrategia para la regulación hídrica y propender por el fortalecimiento de la conectividad ecológica.

3. Fomentar el uso sostenible de los recursos naturales en las zonas de uso sostenible y uso público de las áreas protegidas, mediante la implementación de sistemas silvopastoriles, agroforestales, actividades silvícolas, agropecuarias sostenibles y esquemas de reconversión y producción más limpia como medidas de adaptación basada en ecosistemas y medios de vida.

4. Preservar de manera estricta los humedales reconociéndolos como ecosistemas de adaptación ante el cambio y resiliencia climática de acuerdo con la Ley 2469 de 2025, mediante la implementación de herramientas de manejo del paisaje y soluciones basadas en la naturaleza, con el fin de promover su recuperación y conservar su biodiversidad, asegurar los caudales ecológicos suficientes, mantener corredores ecológicos y promover la conectividad con otros ecosistemas. La gestión de estas áreas deberá seguir los lineamientos descritos en el Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático, así como el Plan de Renaturalización.

5. Para la localización de los equipamientos básicos-sociales se debe tener en cuenta la distancia a las actividades susceptibles de generar olores ofensivos por la producción avícola, porcícola y plantas de tratamiento de aguas residuales para reducir los impactos a la salud, de acuerdo con la Resolución 1541 de 2013 y el Plan “+ Aire Puro” y demás normas que los modifiquen, complementen y sustituyan.

6. Suscribir acuerdos con los campesinos que habiten en las áreas de preservación y restauración de las Áreas Protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas SINAP –, con una relación productiva artesanal y tradicional asociada a la protección, con el objetivo de contribuir a la atención de los conflictos de uso, ocupación y tenencia que se presenten en estas zonas, en concordancia la Ley 1955 de 2019 y en el marco de los instrumentos de planificación complementaria para el suelo rural.

7. Las áreas que conforman el Cinturón Verde Metropolitano del Valle de Aburrá -CVMVA, y de la Ampliación de la Reserva Forestal Protectora - RFP Río Nare, localizadas en las distintas áreas de actividad rural, serán prioritarias para la implementación de acciones de restauración, rehabilitación y recuperación de sus ecosistemas, mediante la aplicación de herramientas de manejo del paisaje como una de las estrategias para la restauración ecológica, con el objetivo de contribuir a la consolidación del proyecto metropolitano - CVMVA- y a la protección de la Ampliación Nare. En el caso de esta última, este criterio aplicará hasta que la Autoridad Ambiental redelimita y actualice el plan de manejo de la RFP Río Nare.

8. La selección, el establecimiento y las intervenciones sobre la vegetación en el suelo rural deben tener en cuenta la reglamentación vigente sobre el uso y aprovechamiento de la flora y fauna amenazada, dando cumplimiento a su veda de conformidad con las Resoluciones emitidas por la Autoridad Ambiental competente y el Ministerio del Medio Ambiente y Desarrollo Sostenible referidas a su uso y aprovechamiento. Las actuaciones sobre la vegetación serán acordes con las especificaciones técnicas y reglamentaciones específicas vigentes, en especial con los lineamientos de la Secretaría de Medio Ambiente Distrital.

9. Realizar acciones de mitigación donde se permitan o condicionen actividades susceptibles de generar olores ofensivos, contaminantes criterio y ruido, para reducir los impactos a la salud de la población, asociados a estos factores de riesgo ambiental, mediante la implementación de medidas como: barreras naturales, pantallas acústicas, entre otras estrategias, de conformidad con lo establecido en la Resolución 1541 del 2013, Resolución 2254 de 2017 y Resolución 627 de 2006, el Plan Estratégico para la Gestión de la Calidad del Aire (Plan + Aire Puro) y las demás normas que las modifiquen, reglamenten, complementen y/o sustituyan.

10. Implementar sistemas silvopastoriles, agroforestales, agrosilvopastoriles y esquemas de reconversión y producción más limpia en las zonas colindantes a las Áreas protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas - SINAP - conforme a lo establecido en el régimen de usos del suelo de cada área de actividad con el fin de consolidar la función amortiguadora, estas actividades deben alinearse a los objetos de conservación declarados en los planes de manejo ambiental de las Áreas Protegidas.

11. Promover la construcción sostenible, estrategias de transición y eficiencia energética y de economía circular, tales como el uso de aguas lluvias, el manejo de residuos sólidos (las cuales permiten mantener la función de

recarga y calidad del acuífero), el uso de paneles solares, entre otras, particularmente, en las actividades agroindustriales.

12. Mantener la función de recarga del acuífero por medio de adecuaciones e intervenciones que permitan la infiltración disminuyendo la brecha hídrica. Para lograr esto se deben considerar alternativas de drenaje sostenible, acorde con el régimen de usos, incluyendo las particularidades del polígono que contempla la Ladera Suroriental -Resolución 1704-1992 de 2017-, conforme con los lineamientos de la reglamentación complementaria y norma transitoria relacionada en el capítulo del Sistema de Gestión Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático del presente documento, así como la recuperación o regeneración de espacios verdes, transformación de pisos duros por espacios verdes con cobertura vegetal y/o superficies permeables o semi-permeables, de acuerdo con lo definido en la presente reglamentación, así como el aprovechamiento del agua lluvia, como medida basada en gestión mixta.

13. Las áreas de amenaza alta y media, localizadas en el suelo rural, tendrán prohibidas en los retiros a cursos, corrientes, depósitos o nacimientos de agua, la ubicación de viviendas o intervenciones que originen la posibilidad de cualquier desarrollo urbanístico. Para el suelo rural serán restringidas las actuaciones urbanísticas, en función del cumplimiento de los aprovechamientos definidos y de los resultados de los estudios técnicos de detalle, según la categoría de amenaza.

14. Las áreas de amenaza alta y media ubicadas en la subcategoría de protección para la producción y la categoría de desarrollo restringido, deberán implementar prácticas de conservación y manejo de suelos, medidas para el control de erosión y prácticas mecánicas tales como el manejo de escorrentías, teniendo en cuenta las características de suelo, la cobertura existente, el tipo y nivel de amenaza y la actividad a la que se orienta. Además, deben tenerse en cuenta las medidas no estructurales de gestión del riesgo establecidas en los diferentes subsistemas del presente acuerdo.

15. Los equipamientos y todas las construcciones localizadas en áreas amenaza alta y media, relacionados con la cadena productiva para la comercialización, transporte y almacenamiento de productos derivados directamente de la actividad silvícola, agrícola y pecuaria, deben contar con estudios de detalle, y desarrollar las obras de mitigación que los mismos estudios definan.

16. En las zonas de alto riesgo no mitigable identificadas como suelo de protección, se prohíbe el desarrollo urbanístico; en estas zonas se deberán

implementar acciones de rehabilitación, recuperación y restauración ecológica, a partir de técnicas de revegetalización de taludes, soluciones basadas en la naturaleza y otras que resulten pertinentes según el fenómeno que produce el riesgo.

17. En las áreas de actividad minera en transición se debe cumplir la normativa vigente de las autoridades mineras y ambientales según el estudio técnico exigido como requisito para desarrollar el proyecto minero, en los cuales se presentarán las obras definidas en los estudios técnicos y su construcción.

18. En las áreas de actividad Minera en Transición, se deberá garantizar la estabilidad de todos los predios circundantes que sean afectados por la operación. Estas áreas deben contar con los instrumentos mineros y ambientales exigidos por ley (Contrato de concesión minera y licencia ambiental). Se tendrán en cuenta los lineamientos del Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas –SIMAP- para la conservación de estas áreas, promoviendo la regulación hídrica y la conservación de las coberturas vegetales en consonancia con el artículo 12 del Acuerdo Municipal 23 de 2012, Medellín ciudad verde y sostenible.

19. El Distrito definirá la localización de las actividades consideradas potenciales, generadoras de riesgo tecnológico en las diferentes áreas de actividad rural considerando los planes de manejo y gestión del riesgo tecnológico y la normativa correspondiente.

20. La implementación de las actividades de Ciencia, Tecnología e Innovación - CTI en las diferentes áreas de actividad del suelo rural, procurará disminuir los conflictos socioambientales del territorio, mejorar los procesos productivos del Distrito, y promover la transición energética y la mitigación del cambio climático.

21. En las áreas de actividad agrícola, agropecuaria y agroforestal se propenderá por la implementación y desarrollo de paquetes tecnológicos agrícolas y pecuarios, diseñados para optimizar los procesos productivos bajo principios de sostenibilidad. El diseño, distribución y aplicación de dichos paquetes provienen de iniciativas públicas y privadas vinculadas o no a los diversos instrumentos de financiación y gestión del suelo rural del Distrito.

22. Incorporar principios de buenas prácticas agrícolas y pecuarias según lineamientos del Instituto Colombiano Agropecuario -ICA como: inocuidad alimentaria, la sostenibilidad ambiental, manejo de plagas, el bienestar laboral y la viabilidad económica del proceso productivo.

23. Realizar actividades de restauración, rehabilitación y/o recuperación de ecosistemas, manejo, repoblación, reintroducción o trasplante de especies y enriquecimiento con especies nativas y manejo de hábitats, propicias para la actividad productiva de conformidad con el “Plan Nacional de Restauración, Recuperación y Rehabilitación áreas Degradadas”.

24. Realizar estudios e investigaciones asociadas a la estructura, composición y función de los ecosistemas, y a los valores objeto de conservación de las áreas protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas -SINAP-.

25. Desarrollar investigaciones y educación con criterios de Ciencia, Tecnología e Innovación - CTI, orientadas al fortalecimiento y mejoramiento de la actividad productiva.

26. Promover y desarrollar actividades de educación ambiental y apropiación social, en función del objetivo de cada Área de Actividad.

27. Establecer cultivos dendroenergéticos y forestales con aprovechamientos selectivos de especies introducidas, bajo criterios de sostenibilidad y buenas prácticas silvícolas, con su respectivo plan de manejo, exceptuando en las áreas de actividad Forestal y Mineras en Transición.

28. Implementar estrategias de manejo del suelo orientadas al control de la erosión y al restablecimiento de la capacidad productiva de cada áreas de actividad, aplicando criterios de conservación de suelos.

29. Construir sistemas de riego considerando los permisos y la merced de agua de la Autoridad ambiental, exceptuando en las áreas de actividad Forestal y Mineras en Transición.

30. Adecuar y mantener intervenciones complementarias como banco de semillas, entre otras para la investigación y educación ambiental, de soporte de la actividad productiva, siempre y cuando esté en armonía con el paisaje.

31. Realizar investigaciones de carácter arqueológico que impliquen actividades de prospección, excavación o restauración, previamente avaladas por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia – ICANH.

32. Proteger los vestigios arqueológicos.

33. Implementar criterios de construcción sostenible para la generación, adecuación y mantenimiento de intervenciones vinculadas al agroturismo,

ecoturismo, recreación pasiva y educación ambiental, que no implique aprovechamiento de bosque natural y la impermeabilización del suelo.

34. Establecer piezas de publicidad visual siempre y cuando no limiten el disfrute paisajístico del territorio, de conformidad con la reglamentación que se expida para el efecto, exceptuando el Área de Actividad Forestal.

35. Prohibir fogatas o manipular estufas u hornos que afecten directa o indirectamente los vestigios arqueológicos y los ecosistemas boscosos.

36. En ningún caso se podrán realizar actividades recreativas de mediano y alto impacto como la práctica de motocrosismo, cuatrimoto y/o similares.

37. En ningún caso en el área correspondiente al área Arqueológica de Piedras Blancas, se podrán realizar actividades que afecten la integridad física de los vestigios arqueológicos cartografiados en superficie como puntos, líneas o polígonos, estando prohibido alterar su arquitectura, estructura, forma y estabilidad, al igual que realizar intervenciones en un área de tres metros alrededor de estos.

38. Promover el establecimiento y mantenimiento de huertas, en las áreas identificadas de recuperación para el uso múltiple según los Planes de Ordenamiento y Manejo de la Cuencas Hidrográficas -POMCA-, localizadas en suelo de Desarrollo Restringido, mediante buenas prácticas agrícolas que favorezcan la producción sostenible de alimentos, la conservación del suelo, y la protección de los recursos naturales. Las huertas deberán integrarse al paisaje y a la estructura ecológica del territorio.

39. Priorizar las áreas identificadas como Áreas de importancia ambiental y Recuperación y/o naturaleza, recreación – CRE y recuperación para el uso Múltiple según el POMCA - Plan de Ordenamiento y Manejo de la Cuencas Hidrográficas, localizadas en suelo de Desarrollo Restringido, para la conformación de zonas verdes, garantizando la protección de los valores ecológicos existentes, considerando acciones de restauración ecológica, rehabilitación y recuperación de áreas degradadas y el mejoramiento de la conectividad ecológica. Las intervenciones permitidas estarán orientadas a la revegetalización con especies nativas, el control de procesos erosivos, la recuperación de servicios ecosistémicos y la adecuación de espacios para uso recreativo pasivo de bajo impacto para el ecosistema, como el avistamiento de aves.

40. La localización de llenos antrópicos -residuos sólidos, residuos de Construcción de Demolición RCD-, Planta de Tratamiento de Aguas

Residuales - PTAR, rellenos sanitarios, estaciones de servicio, entre otras infraestructuras de servicios públicos, quedarán condicionadas a las determinaciones establecidas por los Planes de Manejo Ambiental del Acuífero -PMAA-, los determinantes ambientales y normas sectoriales que apliquen, como medida de mitigación para reducir la contaminación de acuíferos. De igual manera, las actividades industriales que generen aguas residuales no domésticas o lixiviados deben cumplir con las condiciones anteriormente mencionadas. Se tendrán mayores restricciones de localización en aquellas áreas donde la vulnerabilidad intrínseca del acuífero libre adquiera las categorías de extrema o alta, así como en las áreas con categoría de vulnerabilidad intrínseca alta del acuífero de la Dunita de Medellín. Lo anterior con el fin de no incrementar el grado vulnerabilidad intrínseca del sistema acuífero.

41. Los permisos de vertimientos que se soliciten a la autoridad ambiental CORANTIOQUIA deberán cumplir con lo estipulado en la resolución 631 de 2015, resolución 883 de 2018 para vertimientos a suelos, lo dispuesto en los Objetivos de Calidad -ODC- del río Aburrá Medellín en los tramos 4 y 5 del Plan de Ordenamiento del Recurso Hídrico -PORH- y en el Plan de Manejo del Acuífero -PMAA-, para impedir la afectación del acuífero por contaminación cruzada proveniente de infiltraciones o derrames de aguas residuales, lodos, lixiviados o residuos potencialmente contaminantes; y considerando, para su localización, la categoría de vulnerabilidad intrínseca del acuífero.

42. La localización de redes de alcantarillado y las diferentes infraestructuras de alcantarillado estarán condicionados a las determinaciones establecidas por el Plan de Manejo Ambiental del Acuífero -PMAA-, el Plan de Ordenamiento del Recurso Hídrico -PORH-, los demás determinantes ambientales, el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos -PSMV- y las demás normas sectoriales que sea aplicables, para impedir la afectación del acuífero por contaminación cruzada proveniente de infiltraciones o derrames de agua residual, lodos, lixiviados o residuos potencialmente contaminantes; y considerando, para su localización, la categoría de vulnerabilidad intrínseca del acuífero.

43. Las nuevas actividades industriales, comerciales o de servicios asociadas a los suelos agrícolas, agropecuarios, agroforestales y mineras en transición que colinden con los polígonos de la categoría de Desarrollo Restringido, suelos de expansión urbana y suelos urbanos, y que sean, susceptibles a generar emisiones atmosféricas, ruido, olores y/o riesgo tecnológico, no compartirán límite con viviendas y equipamientos básicos y deberán implementar otras estrategias de aislamiento ambiental de acuerdo con el tipo

de impacto a la calidad del aire, que se vaya a generar, conforme se defina en la reglamentación específica y el régimen de usos del suelo.

44. Las distancias de aislamiento para las actividades generadoras de olores ofensivos, recomendadas en los Lineamientos Ambientales para el Ordenamiento de las Actividades Industriales de Mediana y Pequeña Escala en Suelo Rural (2021) del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, se incorporan en las condiciones definidas por el régimen de usos del suelo rural para las áreas de actividad en las que dichas actividades son permitidas.

45. Con el fin de prevenir conflictos por incompatibilidad de usos del suelo, proteger la salud pública y garantizar condiciones adecuadas de calidad ambiental y habitabilidad, la Administración Distrital en el marco de sus competencias, a través de la reglamentación específica que se expida para los usos del suelo rural, establecerá las estrategias asociadas a la disminución de conflictos relacionados con calidad del aire, olores ofensivos y ruido, de conformidad con el parágrafo 2, artículo 667, Línea 3 Fortalecer la ciudad saludable del presente acuerdo.

46. Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán incorporar medidas de tipo paisajístico, arquitectónico, estructurales, de localización, entre otras, que permitan la protección y aislamiento frente a los gases, vapores, partículas, olores ofensivos y ruido, con el fin de reducir la exposición de la población a los impactos ambientales, generados por las actividades económicas existentes susceptibles de producir dichos efectos.

47. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.5.1.3.4 del Decreto Nacional 1076 de 2015, que prohíbe el funcionamiento de establecimientos generadores de olores ofensivos en zonas residenciales, las actividades susceptibles de generar olores ofensivos, definidas en la Resolución 1541 de 2013 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, se establecen como usos prohibidos en el área de actividad Mixto Rural 1. Para las áreas de actividad Mixto Rural 2 y Mixto Rural 3, dichas actividades se sujetan a las condiciones establecidas en el respectivo régimen de usos.

Artículo 457. Condiciones generales para las actividades. Considerando el cumplimiento de las exigencias urbanísticas y ambientales para su correcto funcionamiento, cualquier actividad deberá considerar lo siguiente:

1. Cumplir con los criterios generales y específicos para cada área de actividad.

- 2.** Cumplir con las condiciones definidas para los usos condicionados en el anexo 3, Régimen de usos para el suelo rural.
- 3.** Presentar el Proyecto de Implantación aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación, cuando se trate de las actividades que lo requieran, las cuales se especifican en el anexo 3, Régimen de usos para el suelo rural del presente acuerdo.
- 4.** Cumplir con los espacios físicos requeridos para el desarrollo de toda actividad, según normas técnicas que apliquen y con la reglamentación específica complementaria, sin superar las normas de aprovechamientos para el suelo rural definidas para cada actividad. Considerar, en caso de aplicar, las áreas de parqueo y zonas de cargue y descargue.
- 5.** Prever accesos independientes para cada actividad, cuando en una misma edificación se den vivienda y otros usos.
- 6.** Cumplir con todas las medidas necesarias para evitar impactos negativos cuando en una misma edificación se dé vivienda y otros usos, con el fin de garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad y convivencia.
- 7.** Contar con los permisos, licencias, registros o autorizaciones requeridos para su funcionamiento, de conformidad con lo establecido en la normativa nacional vigente que les resulte aplicable.
- 8.** El Régimen de usos para el suelo rural determina si una actividad es permitida, condicionada o prohibida, identificadas respectivamente con las letras “P”, “C” y “PH” en las casillas respectivas del listado de actividades.
- 9.** Las actividades emisoras de ruido y/o generadora de vibraciones deben implementar sistemas que propendan por una mitigación del impacto molesto causado, a partir de medidas de control, mitigación y aislamiento, como pantallas para absorción de ruido, revestimientos en cubiertas y muros, control de ruido en puertas y ventanas, u otros sistemas constructivos y adecuaciones que garanticen el mismo resultado y los demás parámetros y lineamientos relacionados con las normas acústicas previstas en la Ley 2450 de 2025. A partir de los sistemas de mitigación, el funcionamiento de la actividad deberá garantizar el cumplimiento de los niveles máximos permitidos por emisiones de ruido, según la homologación de los usos determinados por la Resolución 0627 de 2006, tal como se presenta en la figura de dicha resolución.
- 10.** Las actividades emisoras de contaminantes atmosféricos deberán implementar medidas orientadas a reducir la carga contaminante y generar la

mínima emisión posible en sus procesos, incluyendo el uso de combustibles limpios y sistemas de control de emisiones atmosféricas cuando aplique, de conformidad con lo reglamentado por la Resolución 909 de 2008 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

11. Toda actividad que realice descargas de contaminantes a la atmósfera debe contar con un ducto o chimenea cuya altura y ubicación favorezca la dispersión de éstos al aire, cumpliendo con los estándares de emisión que le son aplicables, de conformidad con la Resolución 909 de 2008 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

12. Toda actividad generadora de olores ofensivos deberá contar con un plan de contingencia que incluya los factores de riesgo de emisión de olores ofensivos incluidos los sistemas de control, de conformidad con la Resolución Nacional 1541 del 2013 o la norma que la modifique, complemente o sustituya.

13. Las actividades que produzcan olores ofensivos referidos en la Resolución Nacional 1541 del 2013 o la norma que la modifique, complemente o sustituya, deberán implementar medidas para prevenir y mitigar su emisión odorante, incluyendo sistemas de control y buenas prácticas. Cuando la autoridad ambiental lo determine, deberán formular un Plan para la Reducción del Impacto por Olores Ofensivos (PRIO) que dé cuenta de buenas prácticas y/o mejoramientos técnicos según las metas específicas de reducción del impacto.

Artículo 458. Área de Actividad Forestal. Áreas destinadas principalmente a la conservación y preservación, las constituyen fundamentalmente áreas con cobertura de bosques naturales o plantados con fines de protección, áreas con vegetación herbácea o arbustiva en sus diferentes estadios de sucesión. Esta área de actividad está predominantemente definida por los elementos constitutivos de la Estructura Ecológica Principal -EEP-, las áreas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas -SINAP- y las zonas de alto riesgo no mitigable, que contribuyen al mantenimiento y conservación de la estabilidad de los suelos, la regulación de la función hídrica, la conservación de su biodiversidad y a la adaptación y mitigación del cambio climático.

Las áreas de actividad forestal representan en gran parte el capital natural del Distrito, el cual es responsable de soportar las funciones y servicios ecosistémicos de: provisión o abastecimiento, regulación, servicios culturales y servicios de soporte, requeridos por las comunidades para garantizar su calidad de vida, en coherencia con los principios rectores el Plan de Ordenamiento Territorial y que permiten concretar el modelo de ocupación.

Los usos permitidos, condicionados y prohibidos para esta área de actividad están definidos en el anexo 3, Régimen de usos para el suelo rural.

Los criterios de manejo para esta área de actividad son:

1. Implementar actividades de restauración, rehabilitación y/o recuperación de ecosistemas; manejo, repoblación, reintroducción o trasplante de especies y enriquecimiento con especies nativas y manejo de hábitats, propicia para bosques naturales, dirigidas a recuperar los atributos de la biodiversidad en áreas con vegetación secundaria o en transición, suelos desnudos y plantaciones forestales de conformidad con el “Plan Nacional de Restauración, Recuperación y Rehabilitación áreas Degradadas”.
2. Viabilizar el establecimiento de infraestructura temporal o permanente para el desarrollo de actividades de campo, que hagan parte de proyectos de investigación científica en diversidad biológica y monitoreos hidrometereológicos, debidamente autorizados.
3. Realizar aprovechamiento forestal selectivo de especies introducidas para la reconversión a bosque nativo, con el fin de promover la restauración, rehabilitación y recuperación del ecosistema, permitiendo que el bosque nativo se regenere, mejorando la biodiversidad y sus funciones ecológicas.

Artículo 459. Área de Actividad Agroforestal. Áreas destinadas al establecimiento de sistemas productivos, en las cuales interactúan actividades agrícolas y silvícolas de manera armónica, con una distribución espacio - temporal de las especies forestales y agrícolas, en el sistema productivo. Tiene como objetivo contribuir con la recuperación, restauración y el uso sostenible del suelo, promover la integración productiva y la conservación de los recursos naturales, aportar a la prestación de servicios ecosistémicos, recuperar las semillas nativas, aumentar y mantener la biodiversidad en suelos productivos, generar sumideros de carbono y fortalecer la economía rural.

Requiere la implementación de buenas prácticas agrícolas, sistemas agroforestales y de reforestación productiva, bajo criterios de sostenibilidad ambiental y eficiencia, en coherencia con la función ecológica de la propiedad y la protección de la Estructura Ecológica Principal.

Los usos permitidos, condicionados y prohibidos para esta área de actividad están definidos en el anexo, Régimen de usos para el suelo rural.

Los criterios de manejo para esta área de actividad son:

1. Desarrollar actividades agroforestales, planes de manejo acordes a la actividad y orientados bajo criterios de sostenibilidad ambiental y productiva, donde se protejan los retiros reglamentarios de las fuentes hídricas, las áreas con vegetación natural en estadios sucesionales intermedios y avanzados, mediante la implementación de sistemas multiestratos que promuevan la conservación y protección de la Estructura Ecológica.
2. Implementar al interior de las áreas de preservación y restauración de las áreas protegidas existentes al momento de la adopción del presente acuerdo, sistemas agroforestales, silvícolas con especies forestales nativas, como mecanismo de transición a sistemas de producción sostenible de las actividades agrícolas y pecuarias de subsistencia existentes.
3. No podrán realizarse actividades agrícolas y agroindustriales intensivas u otras que afecten la integridad ecológica del ecosistema.
4. Se permite la cría de especies menores para autoconsumo, subsistencia y seguridad alimentaria de las familias campesinas, contemplando las siguientes especies: cerdos (1 hembra de cría), curíes, conejos, aves de corral, apicultura y acuicultura (con los respectivos permisos de ocupación de cauce), con criterios de sostenibilidad y protección de los recursos en armonía con el componente agroforestal. No se permitirá la producción a mediana y gran escala de animales, ni construcciones asociadas a esta como: establos, galpones, apriscos y estanques.

Artículo 460. Área de Actividad Agropecuaria. Corresponde a las áreas destinadas a actividades agrícolas y pecuarias, que aporten a la seguridad alimentaria, la preservación de la cultura y tradición campesina, bajo mecanismos de gestión adecuados que permitan incluir procesos adicionales que generen valor agregado a la actividad agropecuaria.

Las actividades agropecuarias contemplan el desarrollo y ejecución de las diferentes etapas de la producción, comercialización, industrialización, inversión y distribución, incluidas la prestación de servicios, la investigación y el desarrollo, la capacitación, el beneficio o aprovechamiento industrial o agroindustrial y la explotación comercial. Las actividades pecuarias están relacionadas con: ganadería, porcicultura, avicultura, piscicultura, apicultura, ovinocaprinocultura, cunicultura integrando al sistema productivo, la generación de bienes de origen animal (carne, leche, huevos, lana, miel, etc.).

Las actividades realizadas deberán contar con instrumentos de control y cumplir con los estándares de producción del Instituto Colombiano Agropecuario – ICA-, con el fin de prevenir, mitigar, corregir y compensar los

impactos ambientales que se derivan de la actividad agrícola, pecuaria e industrial.

Para cualquier intervención en áreas con coberturas boscosas al interior de éstas, se deberá contar con los estudios y permisos exigidos y autorizados por la Autoridad Ambiental competente, igualmente deberá propender por la conservación de los suelos de protección ambiental.

Los usos permitidos, condicionados y prohibidos para esta área de actividad están definidos en el anexo 3, Régimen de usos para el suelo rural.

Los criterios de manejo para esta área de actividad son:

1. Desarrollar actividades agrícolas y pecuarias con prácticas adecuadas que no afecten la estabilidad y estructura del suelo, los recursos agua, aire y la biodiversidad. Estas actividades deben migrar hacia buenas prácticas agropecuarias y sistemas de producción sostenible, según las directrices del Instituto Colombiano Agropecuario – ICA.
2. Generar nueva infraestructura y vías terciarias que soporten la actividad productiva, con la debida autorización ambiental en caso de ser requerida y en ningún caso se permite el aprovechamiento de bosque natural.
3. No implementar prácticas agropecuarias que no cumplan con criterios de sostenibilidad, como: uso de semillas transgénicas no certificadas por la Autoridad competente, uso excesivo e indiscriminado de agroquímicos y productos veterinarios, cultivo en las áreas de retiro de las fuentes hídricas, desvío de las quebradas y de las fuentes de agua.

Artículo 461. Área de Actividad agrícola. Corresponde a las áreas que de acuerdo con la capacidad de uso, condiciones ambientales y vocación están dedicadas principalmente al cultivo de plantas, destinadas a cultivos alimenticios para el consumo humano o animal, cultivo de productos industriales, ornamentales, semilleros, invernaderos y viveros, involucrando su labranza, siembra, riego, fertilización, cosecha y actividades de postcosecha. Para esta actividad se emplean técnicas y prácticas que pueden ir desde la labranza mínima (bajo impacto), hasta la agricultura semimecanizada y en algunos casos con la explotación de especies menores a pequeña escala. El sistema de producción comprende la agricultura tradicional, pan coger y tecnificada o industrial, para la comercialización en el mercado interno y externo. Esta producción es gestionada y operada por mujeres, hombres, familias y comunidades campesinas, que conviven y representan el paisaje

cultural campesino y el territorio rural productivo como patrimonio cultural y alimentario del Distrito.

Las actividades desarrolladas en esta área de actividad deberán implementar buenas prácticas agrícolas que contribuyan a la construcción de un territorio ambiental, económico, social y culturalmente sostenible y cumplir con los estándares de producción del Instituto Colombiano Agropecuario – ICA, con el fin de prevenir, mitigar, corregir y compensar los impactos ambientales que se derivan de la actividad agrícola, pecuaria e industrial.

Los usos permitidos, condicionados y prohibidos para esta área de actividad están definidos en el anexo 3, Régimen de usos para el suelo rural.

Los criterios de manejo para esta área de actividad son:

1. Generar nueva infraestructura y vías terciarias que soporten la actividad productiva, con la debida autorización ambiental en caso de ser requerida y en ningún caso se permite el aprovechamiento de bosque natural.
2. No implementar prácticas agrícolas que no cumplan con criterios de sostenibilidad, como: uso de semillas transgénicas no certificadas por la Autoridad competente, uso excesivo e indiscriminado de agroquímicos, cultivo en las áreas de retiro de las fuentes hídricas, desvío de las quebradas y de las fuentes de agua.

Artículo 462. Área de Actividad Minera en Transición. Corresponde al área de explotación minera con destino al aprovechamiento de los recursos para la industria de la construcción. Al interior de dicha zona, se incluyen los frentes activos o zonas de explotación y demás zonas con título minero otorgados por la autoridad competente.

Este uso debe conservar los retiros de protección a las corrientes de agua y la amortiguación a otros usos colindantes como el residencial, el comercial y de servicios.

La actividad minera se considera de transición hasta tanto no cese la actividad y se haga efectivo el plan de manejo y abandono; momento en el cual pasará a ser un área potencial para la generación de espacios públicos de borde y la incorporación de su mobiliario, según los lineamientos del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro del presente Plan así como el establecimiento de coberturas boscosas naturales, mejorando así, la red de conectividad ecológica y paisajística.

Los usos permitidos, condicionados y prohibidos para esta área de actividad están definidos en el anexo 3, Régimen de usos para el suelo rural.

Los criterios de manejo para esta área de actividad serán los siguientes:

1. Promover actividades industriales y los servicios de apoyo requeridos para consolidar el clúster de la construcción.
2. Construir parques minero-industriales, geoparques y/o ecoparques una vez cese la producción y se implemente el plan de manejo y abandono. Estas áreas deberán ser incorporadas a la estructura ecológica principal y al sistema estructurante de espacio público, promoviendo actividades de ecoturismo y geoturismo.

Artículo 463. Área de Actividad Mixto Rural. Área de actividad que consolida y promueve la mezcla de usos, en coherencia con la mayor ocupación e intensidad de usos que caracteriza el suelo suburbano. Permite la localización de actividades de uso residencial, producción primaria, servicios, comercio e industria, además de la articulación con los elementos de los sistemas públicos y colectivos como los espacios públicos y equipamientos compatibles. Considerando que el área de actividad de Mixto Rural se da por nivel de intensidad, para su determinación, se consideran los siguientes aspectos:

La mezcla de usos se da por niveles, según la escala de ocupación para los suelos clasificados como suburbanos, por tanto, se definen en función de baja, media y alta intensidad.

La localización de actividades comerciales, industriales y servicio en estas áreas de actividad Mixto Rural, se acotan a las intensidades de ocupación, pero, en todo caso, con la prevalencia de actividades productivas propias del suelo rural, en armonía con las condiciones ambientales y con la vivienda.

En función de las intensidades de uso y niveles de ocupación bajo, medio y alto, el Área de Actividad Mixta Rural tendrá las siguientes categorías:

1. Área De Actividad Mixto Rural 1 – Baja. Corresponde a las áreas que presentan predominio del uso residencial asociado únicamente a las parcelaciones de vivienda campestre, complementado con actividades de producción primaria, equipamientos de ámbito local y una intensidad baja en otros usos como comercio, servicio e industria.

2. Área De Actividad Mixto Rural 2 –Media. Corresponde a las áreas que presentan predominio del uso residencial diferente a las parcelaciones de

vivienda campestre, complementados con actividades de producción primaria con equipamientos compatibles y una intensidad media de otros usos de apoyo como comercio, servicio e industria.

3. Área De Actividad Mixto Rural 3 – Alta. Corresponde a las áreas de actividad en las que se busca consolidar y promover la localización de actividades de servicios, comercio e industria principalmente, en articulación con el uso residencial, los espacios públicos y equipamientos, mitigando los impactos que puedan generar en el entorno.

Las actividades de la tipología de producción primaria solo se pueden localizar por fuera de las centralidades localizadas al interior de esta área de actividad. Los usos permitidos, condicionados y prohibidos para esta área de actividad están definidos en el anexo 3, Régimen de usos para el suelo rural.

TÍTULO 3. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS RURALES.

Artículo 464. Políticas y alcance de los aprovechamientos urbanísticos en el suelo rural. Las políticas y alcance de los aprovechamientos urbanísticos en suelo rural, serán los siguientes:

1. Regular la baja ocupación que caracteriza el suelo rural, en concordancia con el modelo de ocupación, los tratamientos y las áreas de actividad, de manera que se salvaguarde y favorezca la sostenibilidad ambiental y productiva del suelo rural.
2. Mantener y proponer aprovechamientos diferenciados entre los suelos productivos, de conservación y suburbanos, como reconocimiento de la vocación del suelo, los determinantes ambientales y las dinámicas territoriales presentes en el suelo rural.
3. Definir límites máximos de edificabilidad que propendan y orienten, un desarrollo equilibrado y compatible, con las funciones y características propias del suelo rural, en articulación con las dinámicas del entorno metropolitano.
4. Orientar los aprovechamientos del suelo rural hacia la conservación y contención del crecimiento irregular e informal, fortaleciendo y promoviendo de las actividades campesinas y la protección de los atributos naturales, ambientales y ecológicos del territorio.

Artículo 465. Parámetros para la actuación de construcción en el suelo Rural. Las exigencias relacionadas con áreas máximas edificables,

densidades máximas para vivienda, altura máxima, áreas mínimas de lote, retiros, frentes, índices de ocupación y normas volumétricas en el suelo rural, propenden por minimizar los impactos que las edificaciones puedan generar en el en el territorio, representando los parámetros exigidos para las actuaciones urbanísticas que en el suelo rural requieren la respectiva licencia urbanística.

De igual manera, se precisa que, esta normativa aplica de manera integral y sistémica, junto con los tratamientos y áreas de actividad por tanto, cada parámetro no se puede implementar de manera individual.

Todo licenciamiento urbanístico, deberá describir de manera concreta y específica todas las actuaciones que se dispongan en el lote, por lo tanto, deberán demarcar y quedar claramente delimitadas e identificadas el índice de ocupación, las áreas libres, las áreas productivas, las áreas protegidas, alturas, retiros y demás normas volumétrías dispuestas para tal fin. De igual manera, en la licencia urbanística correspondiente, se definirá con claridad y precisión, el área de actividad, la tipología específica a desarrollar como el número de destinaciones a autorizar.

Las edificaciones o cualquier otro desarrollo constructivo, se registrarán por los siguientes lineamientos generales, de acuerdo con la zona de localización y su actividad.

- 1.** En las áreas con vocación productiva, la norma pretende lograr una ocupación mínima del predio con edificaciones, con el fin de que exista una mayor potencialidad del lote para la producción a la cual se debe destinar.
- 2.** En el área de actividad forestal, se busca minimizar la ocupación con el fin de propender por el cuidado, la conservación de los servicios ecosistémicos y ambientales definidos desde la zonificación de las áreas protegidas.
- 3.** En el tratamiento de consolidación suburbana, se permitirá una mayor área construida, con el fin de lograr un mejor aprovechamiento, y una mezcla de actividades agrícolas, pecuarias, de esparcimiento, y vivienda, donde debe prevalecer el mantenimiento de un paisaje caracterizado por bajas densidades y bajos índices de ocupación, y actividades de producción primaria.
- 4.** Cuando en un lote/predio se presenten dos o más tratamientos o áreas de actividad, los aprovechamientos para otros usos, se aplicarán sobre el área neta para los suelos suburbanos y para el resto del territorio sobre área bruta, en el cual se podrá acoger la normativa correspondiente. Para vivienda se

aplicará el párrafo 3 del artículo 3 de la Resolución 9328 de 2007 o la norma que adicione, modifique o sustituya.

5. La edificación destinada al uso permitido, deberá estar integrada arquitectónica y funcionalmente en un mismo volumen. No se podrá distribuir en módulos independientes ni en construcciones individuales para la consolidación de una misma actividad. Lo anterior sin perjuicio de las áreas de apoyo a la actividad principal que podrán construirse segregadas, tales como kioscos, establos o la casa del mayordomo.

6. En ningún caso se permite la subdivisión de predios o la parcelación por fuera del área mínima establecida.

7. Se regulará el área mínima de lote con el fin de salvaguardar la productividad y contener la ocupación del suelo para mantener su función rural. Dicho parámetro permite la aplicación de los aprovechamientos y admite determinar las actuaciones sobre la ocupación y edificabilidad.

8. Las áreas máximas edificables se incorporan como criterio que permite controlar el crecimiento desmedido y desproporcionado de los predios, dando prevalencia a las actividades sostenibles.

9. Los índices de ocupación regularan la huella de edificabilidad en el primer piso del predio, por lo cual, por su naturaleza e intencionalidad, son más restrictivos en los suelos con condiciones ambientales y sostenibles y más flexibles en los suelos con tratamiento de consolidación suburbana.

10. Sin detrimento de las características del sistema vial definidas en la presente reglamentación, subsistema de movilidad, las construcciones se desarrollarán en terrenos que presenten pendientes menores al 60 %, siempre y cuando, se garantice la estabilidad de los terrenos.

11. Área o predio parcelado: se consideran parcelados los predios ubicados en el suelo rural o rural suburbano en los que se segregaron las áreas con destino al espacio público, se culminaron las obras de dotación de estas y de las vías públicas, se hizo entrega material de ellas a las autoridades competentes, de conformidad con lo dispuesto en la respectiva licencia de parcelación, y, se acredite la autoprestación de servicios públicos domiciliarios.

12. Vivienda existente: para efectos de permitir el desarrollo de actividades de los servicios de alojamiento y hospedaje, según lo establecido en el anexo 3, Régimen de usos para el suelo rural, se define como vivienda existente, la edificación destinada al uso residencial de apoyo a la producción y/o

preservación, que este construida previamente a la actividad de servicios anexa, por lo tanto, se deberá garantizar la licencia urbanística de construcción respectiva.

Artículo 466. Áreas mínimas de lote. Es definida como la superficie mínima de terreno, expresada en metros cuadrados -m²- y en hectáreas -ha-, exigida para el desarrollo de las actividades y aprovechamientos permitidos en un lote, de conformidad con las disposiciones del presente acuerdo. Su determinación responde a las condiciones físicas, ambientales y urbanísticas, así como a la capacidad de soporte del territorio.

Se determinan con el fin de controlar la excesiva subdivisión de los lotes, evitar la saturación del suelo con altas densidades máximas de vivienda y en aras de la preservación de las calidades ambientales, paisajísticas y productivas del suelo rural.

El área mínima de los lotes para desarrollos por subdivisión, parcelación, varía dependiendo de aspectos, tales como: el tipo de tratamiento y las áreas de actividad, así:

TRATAMIENTOS	AREA DE ACTIVIDAD	ÁREA MÍNIMA DE LOTE (AML) PARA VIVIENDA	ÁREA MÍNIMA PARA OTROS USOS
CS	Forestal	38 ha	10 ha (100.000 m2)
GARS – RARy TAP	Agroforestal	3 ha – 5 ha	1.8 ha (18.000 m2)
	Agropecuario	12 ha- 16 ha	
	Agrícola	3 ha – 5 ha	
	Minera en transición	N/A	N/A

Para el tratamiento de Consolidación Suburbana -CNS-, se definen las siguientes áreas:

CORREGIMIENTO	VEREDA	CÓDIGO POLIG.	Categoría de desarrollo restringido	AML Vivienda m2	AML Otros Usos m2
Altavista	Corazón El Morro	AL-CNS3-07	Centro Poblado	333,3	500
	Aguas Frías, San Pablo	AL-CNS3-08	Centro Poblado	400	500
	San José de Manzanillo	AL-CNS3-10	Centro Poblado	500	500
	Buga Patio Bonito	AL-CNS3-09	Centro Poblado	400	500

San Sebastián De Palmitas	Palmitas Central	PA-CNS1-05	Centro Poblado	400	500
	Aldea 2	PA-CNS3-02	Suburbano	2.000	1.100
	Urquité	PA-CNS3-01	Centro Poblado	666,6	500
	Aldea	PA-CNS1-02	Suburbano	2.000	1.100
San Antonio de Prado	Potrерito	SAP-CNS2-03	Centro Poblado	1.000	500
	La Florida	SAP-CNS2-04	Centro Poblado	1.000	500
San Cristóbal	Pajarito	SC-CNSC3-05	Centro Poblado	333,3	500
	El Llano, SC	SC-CNS2-01	Centro Poblado	333,3	500
	La Palma	SC-CNS2-02	Centro Poblado	500	500
	Pedregal Alto	SC-CNS3-04	Centro Poblado	400	500
	La Loma	SC-CNS3-06	Centro Poblado	333,3	500
	Conexión Aburra Cauca	SC-CNS3-03	Suburbano	2.000	1.100
Santa Elena	Las Palmas. Mirador del Poblado	SE-CNS1-05	Vivienda Campestre	2.624,7	2.500
	Las Palmas. El Tesoro	SE-CNS1-06	Vivienda Campestre	2.624,7	2.500
	Las Palmas. Chacaltaya	SE-CNS1-07	Vivienda Campestre	2.624,7	2.500
	Santa Elena, Sector Central	SE-CNS1-08	Centro Poblado	1.000	500
	El Plan	SE-CNS2-07	Suburbano	2.000	1.100
	El Cerro	SE-CNS2-09	Suburbano	2.000	1.100
	El Placer	SE-CNS2-07	Suburbano	2.000	1.100
	Piedras Blancas	SE-CNS2-05	Suburbano	2.000	1.100
	El Llano, Plan	SE-CNS3-15	Suburbano	2.000	1.100
	El Llano SE	SE-CNS2-08	Suburbano	2.000	1.100
	Barro Blanco	SE-CNS3-14	Centro Poblado	1.000	500
	Mazo, Los Vásquez	SE-CNS3-12	Centro Poblado	1.000	500
	Piedras Blancas, Chorroclarín	SE-CNS3-11	Suburbano	2.000	1.100
	Mazo Centralidad	SE-CNS1-09	Centro Poblado	1.000	500
	Mazo	SE-CNS3-13	Centro Poblado	1.000	500

Las áreas mínimas de lote para equipamientos en suelo rural se sujetarán a las siguientes reglas:

TRATAMIENTO	EQUIPAMIENTO ÁREA MÍNIMA DE LOTE m ²
Conservación	10.000. De contar con un área menor, requerirá del concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación.
Generación de Actividades Rurales Sostenibles (GARS) Restauración de Actividades Rurales	10.000. De contar con un área menor, requerirá del concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación.
Consolidación Suburbana	4.800. De contar con un área menor, requerirá del concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación. Para el caso de los equipamientos que presenten áreas mayores, por las condiciones, funcionalidad e impactos, atenderán lo dispuesto en la reglamentación específica.

Artículo 467. Área mínima construida de la Vivienda. Equivale a la superficie construida mínima, expresada en metros cuadrados -m²-, que debe tener una unidad de vivienda para garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad, funcionalidad, salubridad, seguridad y dignidad de sus ocupantes, de conformidad con la normativa nacional y las disposiciones del presente acuerdo. Esta área comprende los espacios indispensables para el desarrollo de las actividades básicas de habitación, tales como descanso, preparación y consumo de alimentos, higiene personal y circulación.

Para la vivienda en suelo rural aplicarán las normas relacionadas con la habitabilidad y accesibilidad de las edificaciones, tales como, iluminación y ventilación, seguridad física, funcionalidad, patios y vacíos, además deberá garantizar como mínimo los siguientes espacios: servicios sanitarios (baño completo), cocina, zona de ropas y mínimo un espacio múltiple.

En cumplimiento con la normativa nacional y distrital la unidad de vivienda en el suelo rural, deberá cumplir con las siguientes áreas mínimas construida:

Tabla. Área mínima construida de vivienda según tipo y número de alcobas para vivienda.

TIPOLOGÍA VIVIENDA RURAL	ÁREA MÍNIMA (m ²)
Vivienda en el suelo rural	50
Parcelaciones de Vivienda campestre	80

Artículo 468. Altura máxima. La Altura máxima corresponde al número de pisos de una edificación, contabilizado desde el nivel de acceso y dependiendo de la altura máxima permitida por tratamiento en la presente reglamentación.

El nivel de acceso se tomará con relación al nivel de ingreso peatonal o vehicular adyacente a las fachadas que dan su frente hacia las vías que circundan el lote.

Se asigna para cada tratamiento rural, en función del uso y de la intensidad de ocupación, dando prevalencia a las condiciones ambientales, naturales y paisajísticas del territorio rural, así:

TRATAMIENTO	ÁREA DE ACTIVIDAD	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA VIVIENDA	OTROS USOS	EQUIPAMIENTOS
Conservación	Forestal	1 piso sin Mansarda	1 piso sin Mansarda	1 piso
Generación de Actividades Rurales Sostenibles	Agroforestal	2 pisos con Mansarda	1 piso sin Mansarda	1 piso
Restauración de Actividades Rurales	Agrícola Agropecuario	2 pisos con Mansarda.	1 piso sin Mansarda	1 piso
Transición Ambiental y Paisajística (TAP)	Áreas de actividad Minera en Transición	N/A	1 Piso sin Mansarda	1 piso
Consolidación Suburbana 1,2 y 3	Mixto Rural	3 pisos sin Mansarda	2 Pisos sin Mansarda	2 pisos

Parágrafo 1. En suelo rural solo se permitirán los semisótanos por la topografía del terreno a intervenir, por lo cual, no se admiten el desarrollo de sótanos.

El semisótano se permitirá siempre cuando la altura no sobresale más de 1,50 metros sobre el nivel original o natural más bajo del terreno.

Con el fin de conservar el paisaje propio del suelo rural, solo se permitan cortes y llenos únicamente para los semisótanos en los casos que estrictamente se requieran, en caso contrario se encuentran prohibidos.

Parágrafo 2. Para los efectos de interpretación y aplicación de las normas del suelo rural deberán observarse las siguientes definiciones:

1. Unidad de piso: distancia vertical con unidad de medida en metros lineales entre el nivel del piso acabado y el nivel inferior del techo o cielo raso acabado, correspondiente a mínimo 2,10 metros y máximo de 2,50 metros para vivienda, y para otros usos, el máximo será 5,00 metros.

2. Ático, buhardilla o mansarda: último nivel de una edificación, con la cubierta y el acceso integrados espacialmente al piso inmediatamente inferior y que no genera una destinación independiente.

3. Mezanine: es el nivel intermedio entre dos pisos de una edificación integrado espacialmente al piso inmediatamente inferior y cuyo acceso se logra a través de éste. En todos los casos, se contabilizará dentro del área construida.

4. Área construida total: es la suma de todas las áreas cubiertas en una edificación con cualquier tipo de material de conformidad como se establece el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente o la norma que la adicione, modifique o sustituya, y demás normas nacionales que se definan para tal fin, salvaguardando y propendiendo por la seguridad, por tal razón, dichas áreas construidas requieren licencia urbanística.

En ningún caso se construirán en detrimento de las condiciones de habitabilidad y funcionalidad expresadas en la reglamentación vigente.

Para los tratamientos de Consolidación Suburbana no se admiten las mansardas ni los mezanines.

Parágrafo 3. La altura máxima para equipamientos definirá en función de las necesidades de prestación del servicio y quedará supeditada al programa arquitectónico. Cuando superen la altura para otros usos definida en el presente acuerdo, deberán contar con concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación.

Artículo 469. Índice de ocupación.

1. Índice de ocupación. Es la porción del área de suelo que puede ser ocupada por la edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso, en tratamientos Conservación, Generación de Actividades Rurales Sostenibles, Restauración de Actividades Rurales y Transición Ambiental y Paisajística -TAP- por el área bruta y, en el tratamiento de consolidación suburbana por el área neta.

1.1. Área bruta. Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de parcelación y construcción.

1.2. Área neta. Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de

transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

2. Iluminación y ventilación de edificaciones en suelo rural. En el suelo rural las edificaciones atenderán las siguientes condiciones:

2.1. Las edificaciones ubicadas en los tratamientos de Conservación, Restauración de Actividades Rurales, Generación de Actividades Rurales y Transición Ambiental y Paisajística -TAP- dispondrán de fachadas abiertas hacia todos sus costados, la iluminación y ventilación natural también se podrá obtener a través de vanos hacia patios y vacíos.

2.2. Todos los espacios internos de una edificación contarán con iluminación y ventilación natural; los locales comerciales y de servicios podrán contar con iluminación y ventilación artificial.

2.3. Las edificaciones destinadas a actividades productivas agropecuarias e industriales, se regirán por las especificaciones y normas técnicas requeridas para ello.

2.4. De las formas de obtener iluminación y ventilación -natural o artificial- quedará constancia en los planos que se protocolicen con la licencia urbanística correspondiente.

3. Adicionalmente, dentro de las áreas libres del predio/lote, se permitirá un porcentaje para la adecuación e intervención para pisos duros sin cubierta, destinados a, parqueadero/estacionamientos y circulaciones. De igual manera, en este porcentaje se incluyen las áreas recreativas y piscinas descubiertas.

3.1. Para el tratamiento de Conservación, se contabiliza dentro del índice de ocupación y el área máxima edificable.

3.2. Para los tratamientos Generación de Actividades Rurales Sostenibles y Restauración de las Actividades Rurales: 0,2 % para vivienda y para otros usos se contabiliza dentro del índice de ocupación y el área máxima edificable.

3.3. Para el tratamiento de consolidación suburbana: 5 % adicional.

Artículo 470. Índice de ocupación, para los tratamientos de Conservación, Restauración de Actividades Rurales y Generación de Actividades Rurales Sostenibles y Transición Ambiental y Paisajística -TAP-. Se establecen con el fin de mantener una racional ocupación del suelo,

promoviendo el mantenimiento de las actividades propias de la ruralidad. Por ello, los porcentajes deberán ser calculados sobre el área bruta del lote, y sólo aplicarán para los predios que cumplan con el área mínima de lote y con la densidad definida para el polígono de tratamiento, así:

TRATAMIENTOS	I.O Vivienda % (área Bruta)	I.O otras actividades % (área Bruta)	I.O para equipamientos % (área Bruta)
Conservación	0,3	1,7	60%
Generación de Actividades Rurales Sostenibles	2,0	13	
Restauración Actividades Rurales	2,0	13	
Transición Ambiental y Paisajística (TAP)	No aplica	10	

Parágrafo 1. En el caso de que los equipamientos requieran aumentar el índice de ocupación hasta el 80%, deberán contar con un concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación o quien ejerza sus funciones, quien considerará las necesidades de prestación del servicio y el programa arquitectónico.

Parágrafo 2. Para los tratamientos Restauración de Actividades Rurales y Generación de Actividades Rurales Sostenibles, se podrá desarrollar una edificación adicional destinada a la habitación del mayordomo, la cual será sumada al índice de ocupación de la vivienda, o en caso de haber excedido los índices establecidos, podrá disponer de un índice de ocupación adicional de 0,01% de otros usos de apoyo. En ningún caso, podrá exceder una altura de 1 piso.

Artículo 471. Índice de ocupación para el tratamiento de Consolidación Suburbana. Los índices de ocupación para los suelos suburbanos-desarrollo restringido, se proponen de manera diferencial, dando prevalencia a la localización, a las dinámicas actuales y futuras, y a la capacidad de soporte del polígono asignado; así:

Corregimiento	VEREDA	CÓDIGO POLIG.	CATEGORÍA DE SUELO	I.O VIVIENDA (ÁREA NETA)
Altavista	Corazón El Morro	AL-CNS3-07	Centro Poblado	Norma de patios y vacíos- Edificaciones adosadas o nucleadas. Para la vivienda individual la ocupación es el 40 %
	Aguas Frías,	AL-CNS3-08	Centro	Norma de patios y vacíos-

Corregimiento	VEREDA	CÓDIGO POLIG.	CATEGORÍA DE SUELO	I.O VIVIENDA (ÁREA NETA)
	San Pablo		Poblado	Edificaciones adosadas o nucleadas. Para la vivienda individual la ocupación es el 40 %
	San José de Manzanillo	AL-CNS3-10	Centro Poblado	Norma de patios y vacíos- Edificaciones adosadas o nucleadas. Para la vivienda individual la ocupación es el 40%
	Buga Patio Bonito	AL-CNS3-09	Centro Poblado	40 %
San Sebastián De Palmitas	Palmitas Central	PA-CNS1-05	Centro Poblado	Norma de patios y vacíos- Edificaciones adosadas o nucleadas. Para la vivienda individual la ocupación es el 40 %
	Aldea 2	PA-CNS3-02	Suburbano Propiamente Dichos	30%
	Urquitá	PA-CNS3-01	Centro Poblado	30%
	Aldea	PA-CNS1-02	Suburbano Propiamente Dichos	30%
San Antonio de Prado	Potrerito	SAP-CNS2-03	Centro Poblado	40%
	La Florida	SAP-CNS2-04	Centro Poblado	40%
San Cristóbal	Pajarito	SC-CN3C3-05	Centro Poblado	40%
	El Llano, SC	SC-CNS2-01	Centro Poblado	40%
	La Palma	SC-CNS2-02	Centro Poblado	40%
	Pedregal Alto	SC-CNS3-04	Centro Poblado	Norma de patios y vacíos- Edificaciones adosadas o nucleadas. Para la vivienda individual la ocupación es el 40 %
	La Loma	SC-CNS3-06	Centro Poblado	Norma de patios y vacíos- Edificaciones adosadas o nucleadas. Para la vivienda individual la ocupación es el 40 %
	Conexión Aburra Cauca	SC-CNS3-03	Suburbano Propiamente Dichos	30%
Santa Elena	Las Palmas. Mirador del Poblado	SE-CNS1-05	Parcelación de Vivienda Campestre	30%
	Las Palmas. El Tesoro	SE-CNS1-06	Parcelación de Vivienda Campestre	30%

Corregimiento	VEREDA	CÓDIGO POLIG.	CATEGORÍA DE SUELO	I.O VIVIENDA (ÁREA NETA)
	Las Palmas. Chacaltaya	SE-CNS1-07	Parcelación de Vivienda Campestre	30%
	Santa Elena, Sector Central	SE-CNS1-08	Centro Poblado	40%
	El Plan	SE-CNS2-07	Suburbano Propiamente Dichos	30%
	El Cerro	SE-CNS2-09	Suburbano Propiamente Dichos	30%
	El Placer	SE-CNS2-06	Suburbano Propiamente Dichos	30%
	Piedras Blancas	SE-CNS2-05	Suburbano Propiamente Dicho	30%
	El Llano, Plan	SE-CNS3-15	Suburbano Propiamente Dicho	30%
	El Llano SE	SE-CNS2-08	Suburbano Propiamente Dicho	30%
	Barro Blanco	SE-CNS3-14	Centro Poblado	40%
	Mazo, Los Vásquez	SE-CNS3-12	Centro Poblado	40%
	Piedras Blancas, Chorroclarín	SE-CNS3-11	Suburbano Propiamente Dicho	30%
	Mazo centralidad	SE-CNS1-09	Centro Poblado	40%
	Mazo	SE-CNS3-13	Centro Poblado	40%

Artículo 472. Áreas máximas edificables. Corresponde al techo o tope máximo de área construida, específicamente para los predios que están por encima de los rangos permitidos en las áreas mínimas de lote y que tienen un potencial mayor desde la ocupación y la altura. Se dispone como una estrategia para mantener y garantizar un área productiva más extensa.

Se determinan de acuerdo con el tratamiento y corresponden a las siguientes:

Tratamiento	Para Vivienda m ²	Para otras Actividades m ²
-------------	------------------------------	---------------------------------------

Conservación	1.000	4.000
Generación de Actividades Rurales Sostenibles y Restauración de Actividades Rurales	1.000	7.000

Para el tratamiento de consolidación en los niveles 1, 2 y 3, se establecen las siguientes áreas máximas edificables:

CORREGIMIENTO	VEREDA	CÓDIGO POLIG.	CATEGORÍA DE SUELO	AME PARA VIVIENDA M2	AME PARA OTROS USOS M2
Altavista	Corazón El Morro	AL-CNS3-07	Centro Poblado	360	200
	Aguas Frías, San Pablo	AL-CNS3-08	Centro Poblado	360	200
	San José de Manzanillo	AL-CNS3-10	Centro Poblado	360	200
	Buga Patio Bonito	AL-CNS3-09	Centro Poblado	360	200
San Sebastián de Palmitas	Palmitas Central	PA-CNS1-05	Centro Poblado	360	200
	Aldea 2	PA-CNS3-02	Suburbano Propiamente Dicho	500	700
	Urquité	PA-CNS3-01	Centro Poblado	360	200
	Aldea	PA-CNS1-02	Suburbano Propiamente Dicho	500	700
San Antonio de Prado	Potrerito	SAP-CNS2-03	Centro Poblado	360	200
	La Florida	SAP-CNS2-04	Centro Poblado	360	200
San Cristóbal	Pajarito	SC-CNSC3-05	Centro Poblado	360	200
	El Llano, SC	SC-CNS2-01	Centro Poblado	360	200
	La Palma	SC-CNS2-02	Centro Poblado	360	200
	Pedregal Alto	SC-CNS3-04	Centro Poblado	360	200
	La Loma	SC-CNS3-06	Centro Poblado	360	200
	Conexión Aburrá Río Cauca	SC-CNS3-03	Suburbano Propiamente Dicho	500	1.000
Santa Elena	Las Palmas. Mirador del Poblado	SE-CNS1-05	Parcelación de Vivienda Campestre	1.500	800
	Las Palmas. El Tesoro	SE-CNS1-06	Parcelación de Vivienda	1.500	800

CORREGIMIENTO	VEREDA	CÓDIGO POLIG.	CATEGORÍA DE SUELO	AME PARA VIVIENDA M2	AME PARA OTROS USOS M2
			Campestre		
	Las Palmas. Chacaltaya	SE-CNS1-07	Parcelación de Vivienda Campestre	1.500	800
	Santa Elena, Sector Central	SE-CNS1-08	Centro Poblado	360	200
	El Plan	SE-CNS2-07	Suburbano Propiamente Dicho	500	700
	El Cerro	SE-CNS2-09	Suburbano Propiamente Dicho	500	700
	El Placer	SE-CNS2-07	Suburbano Propiamente Dicho	500	700
	Piedras Blancas	SE-CNS2-05	Suburbano Propiamente Dicho	500	700
	El Llano, Plan	SE-CNS3-15	Suburbano Propiamente Dicho	500	700
	El Llano SE	SE-CNS2-08	Suburbano Propiamente Dicho	500	700
	Barro Blanco	SE-CNS3-14	Centro Poblado	360	200
	Mazo, Los Vásquez	SE-CNS3-12	Centro Poblado	360	200
	Piedras Blancas, Chorroclarín	SE-CNS3-11	Suburbano Propiamente Dicho	500	700
	Mazo Centralidad	SE-CNS1-09	Centro Poblado		
	Mazo	SE-CNS3-13	Centro Poblado	360	200

Parágrafo 1. Para efectos de la aplicación de la presente reglamentación, se tendrán en cuenta las disposiciones del artículo 465, Parámetros para la actuación de construcción en el suelo Rural.

Parágrafo 2. Para los tratamientos de Generación de Actividades Rurales sostenibles y Restauración de Actividades Rurales, cuando la vivienda se construya en 2 pisos de altura, el área máxima edificable será distribuida para toda la edificación.

Parágrafo 3. En los suelos rurales, las áreas máximas edificables no se aplicarán en el marco de las actuaciones urbanísticas que se lleven a cabo

para intervenir equipamientos existentes o para la generación de nuevos equipamientos.

Artículo 473. Densidades máximas para vivienda las áreas de actividad Agrícola, Agroforestal, Agropecuario y Forestal. Es la relación entre el número de viviendas respecto al área bruta del predio sobre el cual se asientan.

Para el tratamiento de Consolidación Suburbana con área de actividad mixto rural, su densidad es el máximo número de viviendas por unidad de área, medida en hectáreas (ha).

Para el resto del suelo rural con tratamientos de Conservación, Generación de Actividades Rurales Sostenibles y Restauración de Actividades Rurales y con áreas de actividad forestal, agroforestal, agropecuaria y agrícola, la densidad es una vivienda por cada área de lote o predio (entendido como la extensión agrícola familiar -UAF- para efectos de la Resolución Corporativa 9328 de 2007 o norma la modifique, adicione o sustituya) determinada en hectáreas.

Se establecen las siguientes densidades máximas de vivienda para las áreas de actividad:

UAF (una vivienda por número de hectáreas)	Área de actividad	Densidad
Agrícola	Agrícola	1viv/ 3ha – 5ha
	Agroforestal	1viv/3ha – 5ha
Mixta	Agropecuario	1viv/12ha – 16ha
Para efectos de la aplicación de la densidad se puede tomar desde el límite inferior.		
Ganadera	N/A	N/A
Protección (una vivienda por número de hectáreas)		
Protección	Forestal	1viv/38ha

Parágrafo. En los polígonos de protección ambiental y protección para la producción, la expedición de licencias urbanísticas estará supeditada al cumplimiento de las densidades máximas, en función del área de actividad que corresponda.

Artículo 474. Densidades máximas de vivienda para suelo rural para las categorías de Desarrollo Restringido. En concordancia con las normas ambientales, se establecen las siguientes densidades máximas de vivienda en

suelo rural para las categorías de Desarrollo Restringido localizados en el Suelo Rural:

CORREGIMIENTO	VEREDA	CÓDIGO POLIG.	CATEGORÍA DE SUELO	DENSIDADES/VIV/HA
Altavista	Corazón El Morro	AL-CNS3-07	Centro Poblado	30
	Aguas Frías, San Pablo	AL-CNS3-08	Centro Poblado	25
	San José de Manzanillo	AL-CNS3-10	Centro Poblado	20
	Buga Patio Bonito	AL-CNS3-09	Centro Poblado	25
San Sebastián De Palmitas	Palmitas Central	PA-CNS1-05	Centro Poblado	25
	Urquité	PA-CNS3-01	Centro Poblado	15
San Antonio de Prado	Potrerito	SAP-CNS2-03	Centro Poblado	10
	La Florida	SAP-CNS2-04	Centro Poblado	10
San Cristóbal	Pajarito	SC-CNSC3-05	Centro Poblado	30
	El Llano, SC	SC-CNS2-01	Centro Poblado	30
	La Palma	SC-CNS2-02	Centro Poblado	20
	Pedregal Alto	SC-CNS3-04	Centro Poblado	25
	La Loma	SC-CNS3-06	Centro Poblado	30
Santa Elena	Santa Elena, Sector Central	SE-CNS1-08	Centro Poblado	10
	Barro Blanco	SE-CNS3-14	Centro Poblado	10
	Mazo, Los Vásquez	SE-CNS3-12	Centro Poblado	10
	Mazo	SE-CNS3-13	Centro Poblado	10

Parágrafo 1. Para las áreas de parcelación de vivienda campestre y los suelos suburbanos propiamente dichos, aplican las densidades establecidas por la Resolución 9328 de 2007 o la norma que la modifique, sustituya o adicione.

Parágrafo 2. Para los polígonos de desarrollo restringido solo se podrán otorgar licencias urbanísticas y permisos ambientales a predios que tengan potencial de desarrollo en el marco de las densidades aplicado por predio.

TÍTULO 4. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO RURAL.

Artículo 475. Cesiones Urbanísticas de Suelo para Espacio Público y Equipamiento y Construcción de Equipamientos para el suelo rural. Las cesiones urbanísticas se constituyen en una contraprestación por el derecho a parcelar y construir en el Suelo rural, las cuales permiten, compensar o

retribuir el aprovechamiento otorgado, en la cesión de suelo y construcción, para dotar al territorio de servicios públicos y colectivos entendidos como espacios públicos, equipamientos, vías y demás elementos que benefician a la comunidad.

1. Criterios para la asignación de obligaciones urbanísticas. La asignación de las obligaciones y cesiones urbanísticas se realiza en relación a los polígonos de tratamiento rural, amparados bajo el principio de equidad territorial, donde toda construcción deberá compensar las obligaciones urbanísticas en proporción a los aprovechamientos otorgados, en función de la materialización de los principios fundamentales del ordenamiento territorial, señalados en la Ley 388 de 1997 y los mandatos constitucionales establecidos en el artículo 13 y 82 de la Constitución Política de Colombia.

2. Clases de Obligaciones Urbanísticas en Suelo Rural. Las obligaciones urbanísticas en el suelo rural se clasifican en las siguientes:

2.1. Áreas de cesión pública obligatoria. Corresponden a las porciones de suelo destinadas a la malla vial pública, infraestructura de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, construcción de equipamientos colectivos y espacio público efectivo para parques y zonas verdes, en los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Estas franjas de terreno, al ser transferidas jurídica y materialmente al Distrito de Medellín, se integran de forma definitiva a los bienes de uso y dominio público.

2.2. Las obligaciones especiales destinadas para cobertura boscosa.

3. Generalidades para las obligaciones y cesiones urbanísticas

3.1. Las cesiones se definen para las actuaciones urbanísticas aplicables para el suelo rural, incluyendo los actos de reconocimiento. Por esto, se disponen en función del área construida para vivienda y otros usos, de manera que, se reconozca el principio de reparto. Adicionalmente, para el cálculo se disponen, valores unitarios asociados a las zonas geoeconómicas que permiten orientar la capacidad económica y de pago de dichas cesiones.

3.2. Las obligaciones especiales se establecen de manera proporcional, con la intención de preservar, conservar y promover coberturas boscosas que velen por el cuidado de los servicios ecosistémicos propios del suelo rural. Así mismo, se asigna un porcentaje de obligación para la producción primaria,

cuyo propósito es proteger e incentivar áreas destinadas a la sostenibilidad económica de los predios.

3.3. Las características de los suelos a objeto de áreas de cesión pública obligatoria destinados a espacio público de esparcimiento y encuentro, y a la construcción de equipamientos básicos sociales y comunitarios en suelo rural atenderán lo dispuesto en las normas “Características de los suelos a ceder o a comprar destinados al Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, y a la construcción de Equipamientos básicos sociales y comunitarios” y “suelos que no constituyen áreas de cesión pública” del presente acuerdo para suelo urbano; excepto lo relacionado con las pendientes máximas para las áreas a incorporar al Subsistema de espacio público, de esparcimiento y encuentro para las cuales se aceptarán pendientes inferiores al 40%.

3.4. No constituyen cesión de espacio público las definidas en el presente documento para el suelo urbano, excepto las señaladas anteriormente.

3.5. Los equipamientos privados que requieran mayor aprovechamiento, deberán compensar las cesiones y obligaciones de manera proporcional.

3.6. La vivienda que sirva de apoyo a la productividad y que quede debidamente delimitada en la respectiva licencia urbanística, queda exenta de dicha cesión obligación, siempre y cuando y cumpla con el área mínima construida establecida en la presente reglamentación y no supere los 80 m².

3.7. Si la vivienda existente o nueva, presenta actividades económicas en comercio, servicio e industria, debe cumplir con las cesiones y obligaciones respectivas, tanto la vivienda como las demás actividades de manera proporcional

3.8 Como estímulo y promoción a la producción primaria (agrícola, silvícola y pecuaria), las edificaciones que sirvan de apoyo al suelo productivo diferente a la vivienda, que se destinen para el almacenamiento de insumos y maquinaria con un área máxima de 25 m², queda exento de cumplir con las cesiones y obligaciones.

3.9. Las actividades asociadas con la agroindustria, quedarán exenta de cumplir con las cesiones y obligaciones con un área construida máxima de 500 m², como contraprestación e incentivo por la generación de actividades propias del suelo rural. Es condición expresa que, en el predio donde se desarrolle la actividad, debe tener producción primaria donde se cultivan los productos que son transformados en dicha agroindustria.

3.10. Si la agroindustria se desarrolla de manera individual sin estar anexa una producción primaria, debe cumplir con las cesiones y obligaciones respectivas.

3.11. Todos los locales comerciales, industriales y servicio deberán cumplir con las cesiones y obligaciones respectivas.

3.12. Todo lote resultante de una subdivisión, deberá gestionar y obtener previamente la licencia urbanística de construcción respectiva, para adelantar obras y deberá cumplir con las cesiones y obligaciones urbanísticas que se establezcan en el acto administrativo.

3.13. En procesos de parcelación, las cesiones y obligaciones se cumplirán al momento de la aprobación de dicho proceso.

3.14. La compensación de la obligación por suelo a ceder para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamiento básico social, por fuera del proyecto de parcelación y construcción originadas en las áreas productivas, solo podrá trasladarse y cumplirse en las centralidades corregimentales, corregimentales intermedias o veredales o en su caso en los polígonos con tratamiento de consolidación suburbana. Así mismo, atenderán lo dispuesto en las normas “Características de los suelos a ceder o a comprar destinados al Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, y a la construcción de Equipamientos básicos sociales y comunitarios” y “suelos que no constituyen áreas de cesión pública” del presente acuerdo para suelo urbano.

3.15. En concordancia con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya, la definición de las áreas de cesión y la forma de cumplimiento y entrega se determinarán al momento de otorgar las respectivas licencias de parcelación y construcción.

3.16. El cumplimiento de las cesiones deberá ser en el sitio del proyecto, o, en otro sitio, o, en dinero. También será posible su cumplimiento mediante la cualificación de equipamientos públicos existentes localizados en las centralidades rurales en el caso de la cesión por construcción de equipamientos, lo cual será definido por el Departamento Administrativo de Planeación.

3.17. Cuando el desarrollo contemple vivienda y otros usos, la cesión se aplica de manera proporcional.

Artículo 476. Cesiones Urbanísticas de Suelo para Espacio Público y Equipamiento y Construcción de Equipamientos para el suelo rural. Las actuaciones urbanísticas que generen nuevos metros cuadrados destinadas

al uso residencial y a los otros usos, así como los reconocimientos de edificaciones, serán generadoras de áreas de cesión espacio público y equipamientos colectivos, además de la ejecución física y entrega de metros cuadrados construidos destinados a los equipamientos colectivos, las cuales se determinarán en el acto administrativo respectivo.

Para cuantificar y establecer los metros cuadrados de las áreas de cesión pública obligatoria para espacio público y equipamientos colectivos en actuaciones urbanísticas bajo la tipología residencial, se establecen los siguientes rangos:

Rangos m² - Vivienda	Área de Cesión m² por unidad de vivienda
80-100	45
100 - 300	60
300 -500	75
500 - 700	90
Hasta 800	120
Mayores 800	150

Para obtener el valor en pesos, se debe multiplicar el área cesión según el rango, por el valor del metro cuadrado de la zona geoeconómica a la que pertenezca el predio/lote.

Para cuantificar y establecer los metros cuadrados de las áreas de cesión pública obligatoria para espacio público y equipamientos colectivos en actuaciones urbanísticas bajo tipologías distintas a la residencial, se establecen los siguientes rangos:

Rangos m² – para otros usos	Área de Cesión m² para otros usos
25-100	45
100 - 300	60
300 -500	75
500 - 700	90
Hasta 800	120
Mayores 800	150
Las piscinas, serán contabilizadas para el cálculo de las áreas de cesión.	

Para obtener el valor en pesos, se debe multiplicar el área cesión según el rango, por el valor del metro cuadrado de la zona geoeconómica a la que pertenezca el predio/lote.

La cuantificación y establecimiento de los metros cuadrados para construcción de equipamientos para la tipología residencial y otros usos, considerará la exigencia de 1 m² por cada 100 m² construidos. Para obtener el área total de cesión, se debe multiplicar este factor por la sumatoria de los metros cuadrados construidos para cada uso a desarrollar o reconocer.

Para la liquidación y el cumplimiento de esta obligación, se tendrá en cuenta, el valor del costo directo de construcción de equipamientos por metro cuadrado, el cual se se multiplicará por los metros cuadrados resultantes del área de cesión por construcción de equipamientos.

Artículo 477. Cesiones viales para el suelo rural. Las cesiones viales corresponden a las fajas de terreno a conformar mediante los diferentes procesos de parcelación o construcción en el suelo rural, para lo cual, cumplirán con los requerimientos de accesibilidad, la vinculación a la malla vial suburbana y rural existente, la continuidad vial en el sector o entorno, el plan vial y los proyectos viales aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación, así como con aquellos que se deriven de los análisis de impactos sobre la movilidad del sector, conforme a los estudios de movilidad que se lleven a cabo. En lo atinente a cesiones urbanísticas para la infraestructura vial pública en el suelo rural, se aplicarán las siguientes disposiciones:

1. Toda vía consignada en el Plano de Jerarquización Vial, protocolizado por el presente ajuste al Plan de Ordenamiento territorial –POT-, y en el plano índice de proyectos viales, tendrá el carácter de vía obligada y la Administración Distrital previa solicitud a través de los canales institucionales, suministrará la información técnica bajo su custodia, que sea solicitada por el interesado para la planificación de su proyecto urbanístico.
2. El interesado podrá proponer variaciones al alineamiento dentro de su inmueble ante el Departamento Administrativo de Planeación.
3. La vigencia de la información suministrada en el marco del trámite de vías obligadas tendrá una duración por dos años, al cabo de los cuales se deberá actualizar salvo que se demuestre que el interesado haya radicado en legal y debida forma la solicitud de licencia dentro de ese plazo, caso en el cual, la vigencia corresponderá a la misma vigencia de la licencia urbanística.

4. Las vías se deberán construir y ceder al Distrito de Medellín como parte de las cesiones urbanísticas adquiridas, según lo dispuesto en este POT y su exigencia se definirá en la licencia urbanística de parcelación.

5. Todos los inmuebles o predios resultantes del proceso de subdivisión deben dar frente a una vía pública existente o a una servidumbre existente al momento de entrada en vigencia de la presente reglamentación y legalmente constituida. Además, deberá cumplir con los frentes y áreas mínimas dispuestas en los aprovechamientos y normas volumétricas.

6. Toda parcelación debe garantizar la vinculación a la malla vial rural por medio de una vía pública que cumpla con las especificaciones según la jerarquía. Si no tiene acceso inmediato a una vía, el parcelador debe garantizar la conexión a dicha vía, construirla y cederla al Distrito.

7. El interesado deberá presentar el esquema vial de acceso al lote, así como el planteamiento interno, proponiendo claramente el tratamiento de la superficie de rodadura que esté de acuerdo con el tipo de suelo, la pendiente, el régimen de pluviosidad de la zona y demás variables que incidan en la estabilidad de la banca.

8. La sección mínima de la vía deberá estar conformada por: superficie de rodadura y zonas laterales para adecuar cunetas, andenes o zonas verdes.

9. Todas las vías principales de acceso a los lotes/predios pertenecientes a una parcelación serán de dominio público. Las vías al interior de la misma que no formen parte del plan vial rural y que no den continuidad vial, serán de dominio y mantenimiento privado.

10. La exigencia de las vías obligadas deberá ser cumplida por todo lote que sea objeto de esta actuación. Cuando las vías obligadas correspondan a un tramo de vía de los sistemas nacional, regional, metropolitano, de autopistas urbanas o arterial, que no hayan sido ejecutadas ni su proceso de ejecución esté dispuesto a corto plazo, y se requiere para el acceso al desarrollo urbanístico, el interesado construirá y cederá a favor del Distrito de Medellín el tramo correspondiente a su terreno, acogándose a las especificaciones que le establezca el Departamento Administrativo de Planeación.

11. De no requerir de estas vías para acceder al predio y vincularse a la malla vial, se deberá respetar el alineamiento del proyecto vial con el fin de no impactar el desarrollo urbanístico ya habitado. Esta condición aplica, en caso de estar construida la vía y tenerse proyectada su ampliación, en donde se

dejará libre de construcción la faja real requerida. Entiéndase por faja real requerida de un proyecto vial, el área de terreno que garantice la implementación del alineamiento horizontal y vertical de este, con una sección total mínima de acuerdo a la jerarquía vial.

12. Cuando se deje libre de construcción la faja real requerida, se deberán garantizar las obras e intervenciones necesarias para conservar su estabilidad, hasta tanto surta el proceso de conformación de la vía.

13. Las vías obligadas de los sistemas colectores, de servicio y peatonales que estén proyectadas sobre un lote, y sean necesarias para el acceso al predio y vinculación a la malla vial, deberán ser construidas y cedidas al Distrito de Medellín por el interesado, con acabado en pavimento y dotadas con las redes para servicios públicos y amoblamiento, cumpliendo con las normas y especificaciones técnicas establecidas por las entidades competentes. De no requerir de estas vías para acceder al predio y vincularse a la malla vial, se dejará libre de construcción la faja real requerida.

14. Una vez aprobado el planteamiento urbanístico conforme a la licencia, se podrán construir y ceder las vías internas para garantizar la movilidad dentro del proyecto.

15. Para el desarrollo constructivo de lotes/predios individuales o independientes cuyos accesos se den a través de servidumbre, deberán cumplir con el artículo “criterios de manejo para caminos, servidumbres y vías pecuarias” de la presente reglamentación.

16. Para vías obligadas puede exigirse una sección mayor a la aquí establecida a la mínima definida por el presente acuerdo, según las exigencias que determine el Plan Vial.

17. Para intervenciones viales en suelos con condición de riesgo deberá acoger lo establecido en los “criterios para las intervenciones viales en zonas de riesgo” del Subsistema de Movilidad. En caso de que la vía no se autorice, podrán conformarse senderos peatonales con la sección mínima que se establezca, sin ir en detrimento de los retiros establecidos.

Artículo 478. Obligaciones especiales en suelo rural. Para el suelo rural, se entienden las obligaciones especiales como las áreas a conservar con coberturas boscosas, dada su importancia, el carácter y el suelo donde se ubican.

Cuando en el predio, se presenten elementos de la estructura ecológica principal, deberá mantenerse en cobertura boscosa según sea el caso, y deberá identificarse en la respectiva licencia urbanística.

Estas obligaciones no corresponden a áreas de cesión pública, sino a exigencias derivadas del uso que el propietario deberá cumplir en el marco de la función social y ecológica de la propiedad, así:

TIPO DE TRATAMIENTO	ÁREA DE ACTIVIDAD	% COBERTURA BOSCOSA	% COBERTURA PRODUCCIÓN PRIMARIA
Conservación	Forestal	98%	N/A
Restauración de Actividades Rurales	Agrícola Agropecuaria	10%	75 %
Generación de Actividades Rurales Sostenibles	Agroforestal	10%	75 %
Consolidación Suburbana 1	Mixto Rural 1 – Baja	15%	Suelo después de aplicar índice de ocupación
Consolidación Suburbana 2 y 3	Mixto Rural 2 – Media, y Mixto Rural 3 – Alta*	En el área libre, una vez aplicado el índice de ocupación y las áreas destinadas a producción, deberá mantenerse la cobertura boscosa y/o implementarse	Según la condición del régimen de usos del área de actividad

		acciones de reforestación	
*En aplicación del artículo 2.2.2.2.2.6 del Decreto 1077 del 2010, en los usos industriales del corredor suburbano, en el área libre, una vez aplicado el índice de ocupación, se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.			

TÍTULO 5. NORMAS GENERALES Y VOLUMÉTRICAS.

Artículo 479. Unidad Mínima de Actuación -UMA- para suelo suburbano. Equivale a la superficie mínima de terreno que puede incluir una o varias unidades prediales para la ejecución de parcelación, subdivisión y edificación, de conformidad con los usos permitidos en el suelo rural suburbano.

La Unidad Mínima de Actuación, aplica para los suelos suburbanos se determina para la ejecución de las obras de parcelación y subdivisión del predio o predios que la conforman, para el desarrollo de agrupación de viviendas o de otros usos, mediante la expedición de una única licencia de parcelación, en la cual, se delimite y defina la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos.

Teniendo en cuenta lo anterior, entiéndase por parcelación toda división o subdivisión de un globo de terreno, ubicado en la zona rural - suburbano, conformado por cinco o más predios, el cual, en la actualidad, deberá presentar un área no menor a 2 hectáreas, que podrá darse por agrupación bien sea por integración inmobiliaria o reajuste de tierras.

Toda parcelación deberá tener accesibilidad vial de tal forma que quede claramente vinculada al sistema vial existente, respetando los planes viales y contribuyendo a la construcción de la red vial rural, cumpliendo con la debida dotación de servicios públicos básicos y con las exigencias señaladas en las normas de superior jerarquía, en cuanto a la preservación de la cobertura forestal, retiros a nacimientos y corrientes de aguas y demás disposiciones relacionadas con la protección del espacio público y del medio ambiente.

Artículo 480. Reglas para la subdivisión de predios. Es la división material de uno o varios lotes/predios para conformar dos o más predios independientes, de conformidad con las normas urbanísticas, ambientales y demás disposiciones aplicables. Los predios resultantes deberán cumplir con

el área mínima de lote, las normas volumétricas y demás condiciones urbanísticas establecidas en el presente acuerdo. En ningún caso la subdivisión podrá generar predios con áreas inferiores al área mínima de lote definida.

A continuación, se listan las reglas que se deberán tener en cuenta para adelantar los procesos de subdivisión:

1. La subdivisión de predios en el suelo rural se permitirá únicamente bajo la ~~partición~~ subdivisión de uno o más lotes con un área igual o mayor al doble del área mínima requerida, será necesario garantizar que los lotes resultantes den frente a las vías públicas existentes o servidumbres existentes y legalmente constituidas a la fecha de entrada en vigencia del presente acuerdo.
2. Así mismo, toda subdivisión predial en suelo rural suburbano estará sujeta a la unidad mínima de actuación, densidades y tamaños mínimos de lote consagrados en el presente acuerdo.
3. La posibilidad de subdividir predios en suelo rural no otorga derechos de construcción y desarrollo ni habilita la generación de espacio público o la autoprestación de servicios públicos. Por tal razón, los predios resultantes deberán garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.
4. Los predios que no modifiquen su área y que no se sometan a procesos de subdivisión o parcelación con posterioridad a la entrada en vigencia del presente acuerdo podrán conservar las condiciones existentes. En caso de adelantarse procesos de subdivisión o parcelación, deberán cumplir las normas urbanísticas, los aprovechamientos rurales y las normas volumétricas establecidas en el presente acuerdo.
5. Solo se permitirá por una única vez la subdivisión en suelo rural y podrá autorizarse la generación de un máximo de 4 inmuebles o destinaciones independientes. En el caso de requerirse la generación de más de 4 destinaciones o inmuebles independientes, la subdivisión deberá realizarse mediante la obtención licencia de parcelación.

Parágrafo 1. En armonía con lo consagrado en el artículo 7 de la Ley 810 de 2003, o demás normas que modifiquen, adicionen o sustituyan, los notarios y registradores de instrumentos públicos no procederán a autorizar ni a inscribir ninguna escritura de división de terrenos o parcelación de lotes sin que se acredite previamente el otorgamiento de la respectiva licencia urbanística, la

cual deberá protocolizarse con la escritura pública correspondiente, salvo los casos de cumplimiento de una sentencia judicial.

Parágrafo 2. La asignación de cualquier inmueble en propiedad en común y proindiviso no tiene efectos, por sí sola, sobre el ordenamiento territorial, ni genera derechos para la subdivisión del predio.

Artículo 481. Locales para actividades en suelo rural. Se definen como el espacio construido destinado a la ubicación de un establecimiento o negocio, distinto al residencial, para el intercambio de bienes, mercancías y/o servicios, que permite el acceso, desplazamiento y ubicación de los usuarios en su interior.

Su localización se reglamenta conforme lo establecido en el anexo 3, Régimen de usos para el suelo rural.

A continuación, se describen los parámetros y criterios para la localización de locales referidos a las tipologías de comercio, servicio e industria manufacturera no agrícola:

1. Los locales independientes deberán cumplir con el área mínima de lote dispuestas para otros usos, se exceptúa de cumplir con dicha área, cuando cuenten con escritura pública registrada antes del 13 de junio de 2003, según lo establecido en el artículo 7 de la Ley 810 de 2003 o demás normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.

2. Se permitirán 3 modalidades de desarrollo de locales:

2.1. Local integrado a la vivienda y/o a la agroindustria, sin desplazar la vivienda.

2.2. Local individual o independiente que se ubique en las centralidades corregimentales, corregimentales intermedias y veredales o que den frente a las vías del orden nacional.

2.3. Agrupación de locales.

3. Los locales ubicados en el primer piso de cualquier edificación, se permitirán como complementario al uso principal en el mismo lote, siempre y cuando ocupen menos del 50% del área construida, es decir, se permitirá en los primeros pisos de las viviendas y deberá descontar de esta o del índice de ocupación permitido, la mitad del área construida para tal fin.

4. Se deberán garantizar la vía de servicios necesarios para el ingreso de vehículos, así como las demás normas expedidas en dicha materia en el Subsistema de movilidad. De igual manera, las actividades que se desarrollen en el polígono SC-CNS3-03, deberá considerar las exigencias viales para las vías de primer orden o nacional, de conformidad como se dispone en las normas nacionales respectivas.

5. Los locales independientes o agrupados, diferentes a la primera modalidad, localizados en lotes que den frente a las vías categorizadas en el orden nacional se permitirá la utilización de 2.000 m² del lote, sin que ello implique un proceso de subdivisión predial, bajo los cuales se aplicará las áreas máximas de ocupación que en adelante se describen.

6. Se desarrollarán en una sola edificación, siempre y cuando técnicamente tengan acceso por el frente de lote.

7. Las actividades asociadas a los locales deberán realizarse conforme al anexo 3, Régimen de usos del suelo para el suelo rural, cumplir con la norma propia de cada área de actividad y las disposiciones generales de la siguiente tabla:

Tabla Área de Ocupación para comercio servicio e industria

Tratamientos	Área de Actividad	Tipología	Locales	No de locales	Área de Ocupación
CS - Conservación	Forestal	Comercio y servicio	Locales individuales	1	Mínimo 9 m ² Máximo 25 m ²
		Servicio	Hospedaje y Alojamiento en vivienda existente (Máximos dormitorios: 5)	1	Mínimo 100 m ² Máximo 500 m ²
GARS - Generación de Actividades Rurales Sostenibles	Agroforestal	Comercio y servicio	Locales individuales	1	Mínimo 9 m ² Máximo 25 m ²
			Agrupaciones locales, Centralidades Corregimentales Intermedias y veredales y que den frente a las vías del orden nacional	3	Mínimo 30 m ² Máximo 500 m ²
		Servicio	Hospedaje en vivienda existente (máximos dormitorios: 8)	1	Mínimo 100 m ² Máximo 1.000 m ²
		Industria manufacturera no agrícola Artesanal	Centralidades corregimentales intermedias y veredales y, que den frente a las vías del orden nacional	2	Mínimo 9 m ² Máximo 100 m ²

Tratamientos	Área de Actividad	Tipología	Locales	No de locales	Área de Ocupación
		Menor			
RAR - Restauración Actividades Rurales	Agrícola	Comercio y servicios	Locales individuales	1	Mínimo 9 m2 Máximo 25 m2
			Agrupaciones locales, Centralidades corregimentales intermedias y veredales y, que den frente a las vías del orden nacional	3	Mínimo 30 m2 Máximo 500 m2
		Servicio	Hospedaje y Alojamiento en vivienda existente (Máximos dormitorios 8)	1	Mínimo 100 m2 Máximo 800 m2
		Industria manufacturera no agrícola	Centralidades corregimentales intermedias y veredales y, que den frente a las vías del orden nacional Artesanal Menor	2	Mínimo 9 m2 Máximo 100 m2
	Agropecuaria	Comercio y servicio	Locales individuales,	1	Mínimo 9 m2 Máximo 25 m2
			Agrupaciones locales, Centralidades corregimentales intermedias y veredales y, que den frente a las vías del orden nacional	3	Mínimo 30 m2 Máximo 500 m2
		Servicio	Hospedaje y Alojamiento en vivienda existente (máximos dormitorios 10)	1	Mínimo 100 m2 Máximo 1.200 m2
		Industria manufacturera no agrícola	Centralidades corregimentales intermedias y veredales y, que den frente a las vías del orden nacional Artesanal Menor	2	Mínimo 9 m2 Máximo 100 m2
TAP - Transición Ambiental y Paisajística (TAP)	Minería en Transición	Comercio	Local individual	1	Mínimo 25 m2 Máximo 200 m2
		Servicio	Oficinas Cafeterías	1	Mínimo 25 m2 Máximo 300 m2
		Industria manufacturera no agrícola	Mediana	1	Entre 100 m2 a 200 m2
			Gran Industria	1	Mayores a 200 m2

Tratamientos	Área de Actividad	Tipología	Locales	No de locales	Área de Ocupación
Consolidación Suburbana	Mixto rural 1, 2 y 3	Comercio servicio e industria	Locales individuales	Se rige por la norma aprovechamientos	Mínimo 9 m2
			Agrupaciones de locales individuales que den frente a las vías del orden nacional	5	Mínimo 15 m2

Artículo 482. Frente mínimo de lote. Consiste en la dimensión lineal mínima, expresada en metros -m-, correspondiente al lindero del lote que colinda con una vía pública o privada, o con un acceso legalmente constituido, exigida para garantizar el adecuado desarrollo de los usos y actividades permitidos, el acceso al predio y el cumplimiento de las normas urbanísticas establecidas en el presente acuerdo.

Se identifican en la siguiente tabla para suelos suburbanos,

Categoría	Tratamientos	Área de Actividad	Frentes lotes para vivienda	Otros usos
Parcelaciones vivienda campestre	CNS1	Área de Actividad Mixto Rural 1	10 metros - Parcelaciones vivienda campestre	
Centros Poblados	CNS 1, 2 y 3	Área de Actividad Mixto Rural 2 y 3	N/A Cuando el desarrollo se presente de manera adosada o nucleada, no se exigirá retiro a linderos; para la vivienda individual se exigirá un retiro de dos metros (3,00 m).	
Suburbanos	CNS 2 y 3	Área de Actividad Mixto Rural 2 y 3	5 metros	

Artículo 483. Retiro a linderos. Se define como la distancia mínima, expresada en metros -m-, que debe mantenerse entre una edificación o construcción y los linderos del lote, con el fin de garantizar condiciones de seguridad, habitabilidad, iluminación, ventilación, privacidad, integración con el entorno, protección ambiental y el cumplimiento de las normas urbanísticas establecidas en el presente acuerdo.

1. En Suelo Rural con tratamiento de Conservación, Generación de Actividades Rurales Sostenibles y Restauración de Actividades Rurales Sostenibles. Toda edificación destinada a cualquier uso en el suelo rural, deberá cumplir con un retiro de construcción a linderos de 10 metros.

2. Para los predios donde se desarrollen parcelaciones especializadas para otros usos, deberá cumplir con retiro perimetral de 10 metros y entre parcelas 8 metros.

A continuación, se presentan los retiros para los polígonos con tratamiento de consolidación suburbana:

Tabla Retiros a linderos en el tratamiento de consolidación suburbana

CORREGIMIENTO	VEREDA	CÓDIGO POLIG.	Categoría de suelo	Retiros a LinderosViv/Otros Usos
Altavista	Corazón El Morro	AL-CNS3-07	Centro Poblado	Para las edificaciones adosadas o nucleadas y menores a 500m ² , no se exigirá retiro a linderos. Para la vivienda individual y otros usos se exigirá un retiro de dos (2) metros
	Aguas Frías, San Pablo	AL-CNS3-08		
	Buga Patio Bonito	AL-CNS3-09		
	San José de Manzanillo	AL-CNS3-10		
San Sebastián De Palmitas	Palmitas Central	PA-CNS1-05	Centro Poblado	Para las edificaciones adosadas o nucleadas y menores a 500m ² , no se exigirá retiro a linderos. Para la vivienda individual y otros usos se exigirá un retiro de dos (2) metros
	Urquítá	PA-CNS3-01		
	Aldea 2	PA-CNS3-02	Suburbano	Para toda edificación se exigirá un retiro mínimo de tres (3) metros.
	Aldea	PA-CNS1-02		
San Antonio de Prado	Potrерito	SAP-CNS2-03	Centro Poblado	Para las edificaciones adosadas o nucleadas y menores a 500m ² , no se exigirá retiro a linderos. Para la vivienda individual y otros usos se exigirá un retiro de dos (2) metros
	La Florida	SAP-CNS2-04		
San Cristóbal	Pajarito	SC-CNSC3-05	Centro Poblado	Para las edificaciones adosadas o nucleadas y menores a 500m ² , no se exigirá retiro a linderos. Para la vivienda individual y otros usos se exigirá un retiro de dos (2) metros
	La Palma	SC-CNS2-02		
	Pedregal Alto	SC-CNS3-04		
	La Loma	SC-CNS3-06		
	El Llano, SC	SC-CNS2-01		
	Conexión Aburra Cauca	SC-CNS3-03	Suburbano	Para toda edificación se exigirá un retiro mínimo de tres (3) metros.
	Las Palmas. Mirador del Poblado	SE-CNS1-05		Retiro perimetral de diez (10) metros, para vivienda campestre y retiro perimetral cinco (5) metros

CORREGIMIENTO	VEREDA	CÓDIGO POLIG.	Categoría de suelo	Retiros a LinderosViv/Otros Usos
Santa Elena	Las Palmas. El Tesoro	SE-CNS1-06	Vivienda Campestre	entre parcelas. Para los predios individuales donde se admite el desarrollo de otros usos, deberá cumplir con retiro de (10) metros.
	Las Palmas. Chacaltaya	SE-CNS1-07		
	El Plan	SE-CNS2-07	Suburbano	Para toda edificación se exigirá un retiro mínimo de tres (3) metros.
	El Cerro	SE-CNS2-09		
	El Placer	SE-CNS2-06		
	Piedras Blancas	SE-CNS2-05		
	El Llano, Plan	SE-CNS3-15		
	El Llano SE	SE-CNS2-08		
	Piedras Blancas, Choroclarín	SE-CNS3-11		
	Santa Elena, Sector Central	SE-CNS1-08	Centro Poblado	Para las edificaciones adosadas o nucleadas y menores a 500m2, no se exigirá retiro a linderos. Para la vivienda individual y otros usos se exigirá un retiro de dos (2) metros
	Barro Blanco	SE-CNS3-14		
	Mazo, Los Vásquez	SE-CNS3-12		
	Mazo Centralidad	SE-CNS1-09		
	Mazo	SE-CNS3-13		

Artículo 484. Reconocimiento de edificaciones. Es el acto administrativo mediante el cual se reconoce la existencia de una edificación que fue ejecutada sin obtener la respectiva licencia urbanística o en contravención de esta, siempre que sea procedente de conformidad con las disposiciones vigentes y cumpla las condiciones exigidas para su reconocimiento.

Se establece para edificaciones que acrediten haber sido concluidas en concordancia con la antigüedad y condiciones establecidas en la Ley 1848 de 2017, el Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, así como con el uso previsto en el presente acuerdo. En el marco de los procesos de reconocimiento se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

1. Aplica a una sola edificación funcional y estructuralmente independiente.
2. Toda edificación objeto de reconocimiento deberá cumplir con las condiciones de sismo resistencia, seguridad, habitabilidad, salubridad y funcionalidad.

También aplica en polígonos supeditados a la formulación de un instrumento de planificación complementaria; igualmente el respectivo instrumento podrá establecer normas específicas para el reconocimiento.

3. En polígonos con tratamiento de Preservación de Infraestructuras y de los Sistemas Públicos y Colectivos -API-, sólo podrán ser objeto de reconocimiento las viviendas existentes localizadas en su interior, con máximo 2 pisos de altura. Las edificaciones con usos diferentes a la vivienda, sólo podrán ser objeto de reconocimiento si el respectivo Plan Maestro así lo define.

4. Para efectos del reconocimiento, el curador urbano deberá verificar el número de destinaciones, la antigüedad de la edificación de acuerdo con los requisitos establecidos, además, se deberá apoyar en las herramientas tecnológicas que permiten validar la trazabilidad histórica constructiva en el territorio, así mismo, verificar el cumplimiento de las normas aplicables, en la totalidad del área construida de la edificación. El acto administrativo del reconocimiento deberá incluir todas las áreas construidas sin licencia y las destinaciones específicas, de vivienda o de otros usos, según las clasificaciones definidas para el suelo rural.

5. Cuando las edificaciones que hayan sido objeto de reconocimiento se pretendan ampliar, adecuar o modificar, las áreas objeto de dichas actuaciones cumplirán con todas las normas de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas, normas volumétricas, normas relacionadas con la habitabilidad y accesibilidad de las edificaciones y licenciamientos urbanísticos, establecidas en el componente rural del presente acuerdo y, con la reglamentación específica que esté vigente al momento de la solicitud de licencia.

6. Cuando las edificaciones que se pretendan reconocer se localicen en zonas de amenaza alta por movimientos en masa y en áreas con condiciones de riesgo, se hace necesario realizar los respectivos estudios de amenaza y/o riesgo de detalle que posibiliten su reconocimiento, siguiendo las especificaciones técnicas y el procedimiento para la incorporación de sus resultados en la cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial, según condiciones establecidas en el Decreto Distrital 265 de 2022 y en consonancia con la normativa nacional vigente.

7. En concordancia con el artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en los actos de reconocimiento se establecerán, si es del caso, la autorización para el reforzar miento estructural de la edificación a las normas de sismo resistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente -NSR-

10, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, incluyendo las normas de seguridad colectiva.

8. Para el reconocimiento se deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas definidas para el tratamiento donde se localicen y establecidas para el suelo rural y en la reglamentación específica vigente al momento de tramitar la solicitud ante el Curador Urbano.

9. Toda edificación para ser reconocida debe contar con acceso desde vía pública, o por servidumbre legalmente constituida. Las edificaciones que sean aptas para reconocimiento, podrán estar localizadas sobre vías públicas existentes que contemplen cualquier sección vial.

10. Las edificaciones que se encuentren adyacentes al espacio público, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

11. Que el inmueble objeto de reconocimiento no ocupe con rampas o escaleras el espacio público como andenes, zonas verdes, antejardines, retiros a quebradas, o cualquier elemento constitutivo del espacio público.

12. Cuando la escalera se localiza sobre antejardín o zona verde, perpendicular al paramento, sólo se permitirá cuando por la conformación del terreno se requiera para acceder a primeros pisos.

13. La dimensión mínima del ancho de dichas escaleras será de 0.80 metros.

14. Para el reconocimiento se cumplirá con la reglamentación específica sobre voladizos vigente.

15. Procederá el reconocimiento de edificaciones que no cumplan con los radios de ochavas establecidos en el presente Plan de Ordenamiento, siempre y cuando no interfieran con la circulación vehicular, ni con la visibilidad.

16. Para el reconocimiento se deberá cumplir con los retiros a linderos establecidos para el suelo rural en la presente reglamentación.

17. Las normas sobre tratamientos de las fachadas y culatas de las edificaciones aplican las establecidas en la reglamentación específica.

18. Para reconocimientos de construcciones existentes, se podrán admitir circulaciones con altura libre mínima establecidas la reglamentación específica.

19. No serán objeto de reconocimiento las edificaciones localizadas en las siguientes áreas:

19.1. En suelos con carácter netamente ambiental, en áreas de interés estratégico que contienen el sistema hidrográfico -cuencas abastecedoras de acueductos, cuencas de orden cero, ríos y quebradas con sus retiros, humedales con sus retiros y ojos de sal.

19.2. En áreas del sistema de espacio público artificial y sus retiros, como vías, parques, zonas verdes, equipamientos, vías nacionales, líneas de alta tensión y oleoductos, entre otros, no será posible el reconocimiento de edificaciones.

19.3. Los inmuebles de propiedad privada afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9 de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, o que ocupen total o parcialmente el espacio público.

20. Las edificaciones que hagan parte de procesos de parcelación, y que no cuenten con licencia vigente, no podrán ser objeto de reconocimiento hasta tanto se culmine y legalice el proceso de parcelación.

21. Para el reconocimiento de vivienda se tendrán las siguientes condiciones:

Tabla. Condiciones para el reconocimiento de viviendas

Tratamiento	No de destinaciones	Áreas de lote ha/m ²
Conservación (CS).	1	38ha
Generación de actividades rurales (GARS).	1	1ha
Restauración de actividades rurales (RAR).	1	6.400m ²
Consolidación Suburbana (CNS) Suburbanos Propiamente dichos	1	1.000m ²
Consolidación Suburbana (CNS) Centros Poblados	1	100m ²

21. La vivienda objeto de reconocimiento deberá contar con un área mínima construida de 50.00 m².

22. El Área máxima construida es la establecida en los aprovechamientos urbanísticos para el suelo rural.

23. Para efectos de reconocimiento en centros poblados, las viviendas deberán contar con adecuadas condiciones de iluminación y ventilación, a través de fachadas, patios, vacíos o iluminación cenital. En el caso de patios o vacíos, estos tendrán un lado mínimo de un metro con veinte centímetros (1,20m); adicionalmente, se admitirá la iluminación natural indirecta de alcobas, a través de una circulación cubierta localizada dentro de la vivienda que dé a un patio o vacío, siempre y cuando éste cumpla con las dimensiones establecidas en la norma reglamentaria vigente o la que se expida para tales efectos y la ventana del espacio a iluminar se encuentre como máximo a 1,00 metro de distancia del patio o vacío.

24. Para el reconocimiento de otros usos diferentes a vivienda:

24.1. Las edificaciones con usos diferentes al residencial y las áreas complementarias y de apoyo a la producción, se podrán reconocer siempre y cuando cumplan con las disposiciones establecidas en el régimen de usos y demás normas urbanísticas del presente acuerdo, así como con las disposiciones de la reglamentación específica que para el efecto se expida.

24.2. Aplica a un solo local ubicado únicamente en primer piso, con área máxima construida de 30 m², con acceso desde la vía pública y localizado dentro de la única edificación objeto de reconocimiento, sin desplazar la vivienda.

25. Para el reconocimiento de edificaciones en suelo rural, la excepción a las exigencias de áreas mínimas consagradas en el presente artículo, serán aplicables a aquellos predios cuya subdivisión se haya efectuado por escritura pública debidamente registrada antes de la entrada en vigencia de la Ley 810 de 2003 o por medio de sentencia judicial debidamente ejecutoriada.

Artículo 485. Generalidades del proceso de parcelación. En concordancia con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el proceso de parcelación corresponde a la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a las áreas de actividad, los usos permitidos, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando la auto prestación de servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes.

Artículo 486. Procesos de parcelación. Los desarrollos urbanísticos de parcelación en suelo rural se pueden generar de la siguiente manera, siempre y cuando cumpla con la norma de las áreas de actividad, aprovechamientos y norma volumétrica, así:

1. Parcelación habitacional: corresponde a la parcelación de lotes destinados a unidades habitacionales, donde el uso es exclusivamente de vivienda.
2. Parcelación especializada: Corresponde a la parcelación de lotes destinados a usos comerciales, industriales, de servicio o dotacionales en las áreas adyacentes de algunas de las vías del suelo rural.

PARTE 4. SISTEMAS INSTITUCIONALES Y DE GESTIÓN

TÍTULO 1. SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL.

Artículo 487. Componentes del sistema. Serán componentes del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial: el Subsistema de Planificación Complementaria, el Subsistema de Intervención del Suelo y el Subsistema de Financiación.

CAPÍTULO 1. CRITERIOS GENERALES DEL SISTEMA DE GESTIÓN PARA LA EQUIDAD TERRITORIAL.

Artículo 488. Definición del sistema de gestión para la equidad territorial. El Sistema de Gestión para la Equidad Territorial constituye el mecanismo mediante el cual el presente acuerdo hace efectiva la aplicación del principio del reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento territorial. Su propósito es articular los instrumentos de planificación complementaria, intervención del suelo y financiación, así como los mecanismos de gestión necesarios para su implementación, de manera que las decisiones urbanísticas y territoriales se desarrollen bajo criterios de equidad, solidaridad, sostenibilidad social, económica y ambiental, y prevalencia del interés general, garantizando la correspondencia entre los beneficios derivados de las decisiones de ordenamiento territorial y las cargas urbanísticas, obligaciones y aportes requeridos para la materialización del modelo de ocupación del territorio.

En aplicación de los artículos 2 y 38 de la Ley 388 de 1997, el Sistema desarrollará el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios mediante la articulación y aplicación de los instrumentos de planificación complementaria, intervención del suelo y financiación, de acuerdo con las características y necesidades de los ámbitos territoriales, las acciones y

actuaciones urbanísticas y los proyectos que desarrollan el modelo de ocupación territorial.

Artículo 489. Criterios del sistema gestión para la equidad territorial. Los criterios que orientarán la implementación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial y la aplicación articulada de sus instrumentos de planificación complementaria, intervención del suelo y financiación, son los siguientes:

1. Equidad territorial. Garantizar la distribución equilibrada de las cargas y los beneficios derivados de las decisiones de ordenamiento territorial, procurando que las actuaciones previstas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial contribuyan a disminuir las desigualdades territoriales y a lograr el acceso equitativo a las oportunidades urbanas y rurales.

2. Solidaridad y corresponsabilidad. Determinar la concurrencia de los diferentes actores públicos, privados y comunitarios en la construcción del modelo de ocupación territorial, reconociendo que quienes se benefician de las decisiones de ordenamiento territorial deben participar proporcionalmente en la asunción de las cargas y obligaciones requeridas para su materialización.

3. Prevalencia del interés general. Orientar la aplicación de los instrumentos del Sistema hacia la satisfacción de los fines públicos del ordenamiento territorial, privilegiando el interés general sobre el particular y garantizando el cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad.

4. Articulación e integralidad territorial. Garantizar la coordinación entre los instrumentos de planificación complementaria, intervención del suelo y financiación, de manera que las acciones y actuaciones urbanísticas en el territorio respondan integralmente a las necesidades del Territorio y contribuyan al cumplimiento del modelo de ocupación previsto en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

5. Sostenibilidad territorial y financiera. Asegurar la adecuada relación entre las decisiones de ordenamiento territorial, la capacidad de soporte del territorio y la disponibilidad de recursos para la ejecución de las actuaciones previstas, promoviendo mecanismos que aseguren su viabilidad social, ambiental, económica y financiera en el tiempo.

6. Progresividad y proporcionalidad. Asegurar que las cargas, obligaciones y aportes derivados de las acciones y actuaciones urbanísticas en el territorio, guarden correspondencia con los beneficios urbanísticos y económicos generados por las decisiones de ordenamiento territorial, atendiendo las

particularidades de los tratamientos urbanísticos, las condiciones del suelo y las capacidades de gestión de las actuaciones.

7. Coordinación institucional y gobernanza territorial. Determinar la actuación coordinada entre las entidades responsables de la planificación, la gestión del suelo y la financiación del desarrollo territorial, así como la articulación con los diferentes actores que participan en la implementación del presente Plan de Ordenamiento Territorial.

8. Eficiencia en la gestión del suelo y la financiación del desarrollo territorial. Utilizar de manera adecuada y oportuna los instrumentos de planificación complementaria, intervención del suelo y financiación, para facilitar la ejecución de las acciones y actuaciones urbanísticas en el territorio; optimizar la movilización de recursos y garantizar la efectiva materialización de las decisiones contenidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

9. Participación y transparencia. Garantizar que la implementación del Sistema incorpore mecanismos de participación y acceso a la información que permitan fortalecer la legitimidad de las acciones y actuaciones urbanísticas en el territorio y hacer efectivo el control social sobre la aplicación de los instrumentos previstos en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 490. Definición de cargas y beneficios urbanísticos. El Sistema de Gestión para la Equidad Territorial se fundamenta en los conceptos de cargas y de beneficios que para efectos del presente acuerdo, se definen así:

1. Cargas urbanísticas. Las cargas urbanísticas corresponden al conjunto de obligaciones derivadas de las decisiones de ordenamiento territorial contenidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen, las cuales deberán ser asumidas por los propietarios, promotores, urbanizadores, constructores y demás partícipes de las actuaciones urbanísticas, de conformidad con el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Las cargas urbanísticas comprenden: la provisión y financiación del suelo para espacio público y equipamientos, la ejecución de obras e infraestructura, el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas previstas en el presente acuerdo, la financiación de actuaciones estratégicas y las derivadas de la aplicación de los instrumentos de intervención, gestión y financiación necesarios para la materialización del Modelo de Ocupación Territorial.

Las cargas urbanísticas están orientadas a la realización de las inversiones relacionadas con la consecución de suelos y el suelo mismo comprometido en

la realización de los componentes del Sistema Público y Colectivo (Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, Equipamientos colectivos, Patrimonio Cultural Inmueble, Servicios Públicos y Movilidad), así como a la conservación de los componentes de la Estructura Ecológica Principal y la reserva de suelos para Vivienda de Interés Prioritario o su construcción.

2. Beneficios urbanísticos. Los beneficios urbanísticos corresponden a las posibilidades de aprovechamiento del suelo derivados de las decisiones de ordenamiento territorial contenidas en el presente acuerdo y en los instrumentos de planificación complementaria, que incrementan las posibilidades de utilización, ocupación, desarrollo y transformación del suelo.

Se consideran beneficios urbanísticos, las rentas potenciales del suelo que se materializan en utilidades económicas, derivadas de la aplicación de las normas de aprovechamiento, en forma de densidades máximas de vivienda, índices de construcción y ocupación, derechos adicionales de construcción; así como, las normas de usos del suelo, sobre los inmuebles que hacen parte de los sistemas de ocupación pública y privada, originando plusvalías en el sentido genérico de la expresión.

Parágrafo 1. La obtención de beneficios urbanísticos originados a inmuebles privados en el presente Acuerdo deriva en la asignación de obligaciones urbanísticas, las cuales incluyen el aporte de cesiones y otras formas de cumplimiento de las contraprestaciones a la Administración Distrital, por la obtención de dicho beneficio económico o renta, aplicando los instrumentos que, para tal efecto, se describen en el presente capítulo.

Parágrafo 2. Aplicación del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios. La aplicación del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios se realizará de acuerdo con la escala, ámbito territorial, actuación territorial e instrumento de planificación complementaria que corresponda, garantizando la proporcionalidad entre los beneficios urbanísticos otorgados y las cargas, obligaciones y aportes requeridos para la implementación del modelo de ocupación territorial, de conformidad con las disposiciones del presente acuerdo.

Artículo 491. Configuración de cargas y beneficios. Se configuran cargas y beneficios urbanísticas cuando el presente acuerdo toma alguna de las siguientes decisiones:

1. Se configuran cargas urbanísticas cuando las decisiones de ordenamiento territorial impliquen restricciones al aprovechamiento urbanístico o económico

del suelo, la asignación de obligaciones urbanísticas o la concurrencia en la provisión del soporte territorial necesario para garantizar el desarrollo equilibrado y sostenible del Distrito. Se configuran cargas urbanísticas cuando el presente acuerdo:

1.1. Determina tratamientos urbanísticos o categorías de ordenamiento que limiten las posibilidades de aprovechamiento del suelo con el propósito de garantizar la protección de valores ambientales, paisajísticos, culturales, patrimoniales o territoriales que respondan al interés general.

1.2. Identifica los componentes del Sistema Público y Colectivo y las actuaciones requeridas para garantizar la provisión y cualificación del espacio público, los equipamientos colectivos, los sistemas de movilidad, los servicios públicos y las demás infraestructuras necesarias para soportar el modelo de ocupación territorial.

1.3. Establece las obligaciones urbanísticas, cesiones, contraprestaciones y demás deberes derivados de las actuaciones urbanísticas requeridos para garantizar la adecuada distribución de las cargas del desarrollo territorial, así como la construcción de VIP y/o reserva de suelo para la misma.

1.4. Determina actuaciones orientadas al mejoramiento integral del hábitat, la regularización urbanística y la consolidación territorial que requieran la concurrencia de esfuerzos públicos y privados para garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad, accesibilidad, conectividad y sostenibilidad territorial.

2. Se configuran beneficios urbanísticos cuando las decisiones de ordenamiento territorial incrementen las posibilidades de aprovechamiento urbanístico o económico del suelo, habiliten mayores oportunidades para su desarrollo o generen ventajas derivadas de las actuaciones e inversiones asociadas al ordenamiento territorial. Se configuran beneficios urbanísticos cuando el presente Plan:

2.1. Determina las clases de suelo y establece las condiciones normativas que habilitan las actuaciones urbanísticas para el desarrollo del territorio.

2.2. Asigna tratamientos urbanísticos, usos del suelo, aprovechamientos urbanísticos y demás condiciones normativas que incrementen las posibilidades de utilización, ocupación, transformación o aprovechamiento económico de los predios.

3.3. Define acciones y actuaciones urbanísticas en el territorio, proyectos estratégicos e intervenciones urbanas y rurales que generen mayores oportunidades de aprovechamiento del suelo o incrementen las condiciones de accesibilidad, conectividad, dotación o cualificación territorial.

Artículo 492. Lineamientos de direccionamiento estratégico para la implementación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial. La implementación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, se orientará a la materialización del modelo de ocupación y de las estrategias territoriales del presente acuerdo, mediante la aplicación articulada de los instrumentos de planificación complementaria, intervención del suelo y financiación.

Para su implementación se tendrán en cuenta las condiciones, necesidades y oportunidades de los ámbitos territoriales; la capacidad de soporte; los déficits de los sistemas públicos y colectivos; las prioridades establecidas en el Programa de Ejecución; y la generación, cualificación y sostenibilidad de los soportes territoriales requeridos para concretar el modelo de ocupación.

La aplicación de los instrumentos del Sistema podrá realizarse de manera concurrente y complementaria, de acuerdo con su naturaleza, finalidad y régimen jurídico, garantizando el reparto equitativo de cargas y beneficios, la destinación específica de los recursos cuando corresponda y la articulación entre las actuaciones públicas y privadas.

Artículo 493. Zonas Homogéneas Geoeconómicas. Las zonas homogéneas geoeconómicas constituyen la metodología que permite la asignación masiva del valor comercial del suelo mediante la definición de zonas homogéneas físicas, las cuales se establecen como espacios geográficos con características similares, teniendo en cuenta el uso del suelo, la topografía, la influencia vial, los servicios públicos, las normas y dinámicas de construcción, con valores unitarios en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario.

Parágrafo 1. Durante los primeros 30 días del año, la Subsecretaría de Catastro de la Secretaría de Gestión y Control Territorial o quien designe la Administración Distrital, actualizarán los valores del suelo de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas.

Parágrafo 2. La actualización de las Zonas Homogéneas Geoeconómica se podrá realizar de manera conjunta en mesa técnica para la socialización y análisis, donde se presentarán los valores históricos con presencia del

Departamento Administrativo de Planeación, la Secretaría de Hacienda y la Secretaría de Gestión y Control Territorial. A esta mesa podrán ser invitados otros grupos de interés para su posterior publicación.

Parágrafo 3. La Administración Distrital deberá disponer de un observatorio para el desarrollo urbano y territorial orientado al análisis, seguimiento y monitoreo del comportamiento del valor del suelo en el marco de la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial, el cual, permitirá orientar la toma de decisiones, formular estrategias y priorizar acciones e inversiones para facilitar la consolidación del modelo de ocupación territorial.

Artículo 494. Factores que se podrán aplicar en las Zonas Homogéneas Geoeconómicas. A las Zonas Homogéneas Geoeconómicas se le podrán aplicar los siguientes factores según corresponda:

1. Factores de Indexación: corresponde a la estrategia de equidad territorial que podrá ser aplicada a los valores de las zonas homogéneas geoeconómicas cuando se configure el otorgamiento de beneficios y cargas urbanísticas, y su cumplimiento se liquide en años posteriores. Aplicará para los instrumentos que tienen como base el valor de referencia de las zonas geoeconómicas homogéneas y aplicará desde el momento en el que la licencia se encuentre en firme y/o cuando se expida el acto administrativo definitivo (Anuncio de proyecto). El término de la aplicación de este factor culminará hasta la vigencia de la licencia urbanística.

2. Factores de convertibilidad y equivalencia: corresponde a la estrategia de equidad territorial que permite mitigar el impacto de los procesos de reajuste y actualización catastral de los valores de suelos en la aplicación de los instrumentos del sistema de gestión para la equidad territorial, con el que se podrá determinar la equivalencia entre el valor de zona receptora para cumplimiento y zona generadora del cumplimiento en aquellos casos en los que la disparidad metodológica presente inequidades.

Aplicará para el cumplimiento de las cesiones urbanísticas en otro sitio entre zonas generadoras y receptoras de la obligación. Este factor aplicará desde el momento en el que la licencia se encuentre en firme. El término de la aplicación de este factor culminará hasta la vigencia de la licencia urbanística.

3. Factores de incentivo territorial: corresponde a la estrategia que responde a los intereses sociales y/o ecológicos del suelo del Distrito, que promueve y acelera el desarrollo de la vivienda de interés social y prioritaria, el desarrollo inmobiliario de zonas de interés estratégico como los tratamientos de renovación, o las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte; lo que

permite incentivar mediante un porcentaje de los valores del suelo a los actores público y/o privados. Estos factores serán otorgados de forma diferenciada, privilegiando el cumplimiento anticipado y material in situ o en otro sitio y se podrá aplicar en instrumentos y/o mecanismos de compensación establecidos en el subsistema de financiación.

4. Factores de desestimulo: corresponde a la estrategia de eficiencia administrativa que permite orientar las alternativas más idóneas, para el cumplimiento de los fines del ordenamiento territorial, desmotivando a los actores para que den cumplimiento a las cargas urbanísticas a través de su compensación en dinero y que el Distrito, preferiblemente, pueda recibir materialmente suelos estratégicos que contribuyan a la consolidación y fortalecimiento de la infraestructura pública.

Parágrafo 1. Podrá aplicarse a las cargas impositivas establecidas en el estatuto tributario, previa concertación con la Secretaría de hacienda, así como a los demás instrumentos y/o mecanismos de compensación establecidos en el subsistema de financiación del Plan de Ordenamiento Territorial. Este corresponde al factor del 15% adicional (factor de Suficiencia Financiera Integral) aplicado sobre el valor de la compensación en dinero por efecto del cumplimiento de las cesiones urbanísticas por concepto de Suelo para Espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamiento.

Parágrafo 2. La Administración Distrital reglamentará la aplicación de estos factores.

Artículo 495. Ámbitos territoriales para la implementación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial. Los ámbitos territoriales constituyen unidades espaciales de referencia para el análisis, la planificación, la gestión, el seguimiento y la evaluación de la implementación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial y del modelo de ocupación territorial definido en el presente Plan de Ordenamiento Territorial. En estos ámbitos convergen y se articulan los Subsistemas de Planificación Complementaria, Intervención del Suelo y Financiación, con el propósito de materializar el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios y contribuir al cumplimiento del Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial.

Para estos efectos, el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial reconoce los ámbitos territoriales establecidos en el artículo 10 del presente acuerdo: Regional y Metropolitano, Distrital, Rural, Borde Urbano, Borde Rural, Ladera Urbana y Río (Norte, Centro y Sur).

El análisis de estos ámbitos permitirá reconocer sus condiciones urbanísticas, ambientales, sociales, económicas y funcionales, así como sus necesidades, déficits, potencialidades, capacidad de soporte y oportunidades de transformación, como referentes para la aplicación articulada de los instrumentos de planificación complementaria, intervención del suelo y financiación.

Los ámbitos territoriales servirán igualmente como referencia para la articulación de las actuaciones territoriales, las políticas públicas y los planes sectoriales, así como para el seguimiento y evaluación de la implementación del Sistema y del cumplimiento de los objetivos del Plan.

1. Ámbitos de reparto. Para efectos de la implementación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, los ámbitos territoriales establecidos en el artículo 10 del presente acuerdo, constituyen igualmente los ámbitos generales de reparto, como referentes espaciales para la aplicación del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios.

En estos ámbitos se considerarán las condiciones diferenciales del territorio, la capacidad de soporte, los déficits y necesidades de los sistemas públicos y colectivos, así como las cargas y beneficios derivados de las decisiones de ordenamiento territorial.

La correspondencia entre ámbitos territoriales y ámbitos generales de reparto, no limita la definición de escalas específicas de reparto mediante los instrumentos de planificación complementaria y gestión que resulten aplicables, de acuerdo con la naturaleza, escala y alcance de las respectivas actuaciones.

2. Criterios para la priorización y direccionamiento de recursos en los ámbitos territoriales y de reparto. La priorización territorial de las actuaciones se realizará considerando las condiciones diferenciales de los ámbitos territoriales y de reparto, sus necesidades y déficits, la capacidad de soporte y las prioridades establecidas para la materialización del modelo de ocupación territorial.

El direccionamiento de los recursos se realizará en articulación con el Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan Financiero, como instrumentos para la programación de las actuaciones y la determinación de su viabilidad financiera durante el horizonte de implementación del Plan, en concordancia con el Plan de Desarrollo Distrital, las apropiaciones presupuestales y los demás instrumentos de programación de la inversión pública.

La aplicación y concurrencia de los instrumentos, mecanismos y fuentes del Subsistema de Financiación atenderá su naturaleza, finalidad, ámbito de aplicación y destinación específica, así como las condiciones de viabilidad financiera y sostenibilidad presupuestal que resulten aplicables.

Para orientar territorialmente la priorización de las actuaciones se tendrán en cuenta las siguientes condiciones generales, por ámbitos territoriales y de reparto:

Ámbito territorial y de reparto	Orientaciones generales
Regional y Metropolitano	Articulación y concurrencia de actuaciones asociadas a sistemas e infraestructuras estratégicas cuya naturaleza, función o impacto trascienda la escala distrital.
Distrital	Actuaciones de alcance distrital orientadas al equilibrio territorial, la atención de déficits y el fortalecimiento y articulación de los sistemas públicos y colectivos.
Rural	Actuaciones orientadas a la sostenibilidad y funcionalidad del territorio rural, la protección de sus valores ambientales y productivos, el mejoramiento del hábitat y la generación y cualificación de los sistemas públicos y colectivos.
Borde Urbano	Actuaciones orientadas a atender déficits territoriales, mejorar las condiciones del hábitat y de los sistemas públicos y colectivos y gestionar las dinámicas de ocupación, considerando la capacidad de soporte y las condiciones ambientales y de riesgo.
Borde Rural	Actuaciones orientadas a la protección y sostenibilidad del territorio, el manejo de las dinámicas de ocupación y la articulación de los valores ambientales, rurales y paisajísticos.
Ladera Urbana	Actuaciones orientadas a atender los déficits de los sistemas públicos y colectivos, mejorar las condiciones del hábitat, gestionar las condiciones de riesgo y fortalecer la capacidad de soporte territorial.
Río	Actuaciones asociadas a los procesos de transformación, renovación y consolidación urbana y a la generación, cualificación y articulación de los sistemas públicos y colectivos.

Las anteriores orientaciones son de carácter general y flexible y no constituyen una asignación fija o predeterminada de recursos ni un listado cerrado de actuaciones o proyectos por ámbito. La programación y financiación de las actuaciones se determinará a través del Programa de Ejecución y el Plan Financiero del Plan de Ordenamiento Territorial, en articulación con el Plan de Desarrollo Distrital, las apropiaciones presupuestales y los demás instrumentos de programación de la inversión, respetando la naturaleza, finalidad, destinación específica y condiciones de aplicación de cada instrumento, mecanismo o fuente de financiación.

Artículo 496. Manejo de cargas y beneficios en las áreas de intervención estratégica. De conformidad con el modelo de ocupación territorial

establecido en el presente acuerdo, el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial tiene como fin esencial, lograr el financiamiento de las principales cargas urbanísticas localizadas en las Áreas de Intervención Estratégica, que serán planificadas y gestionadas mediante Macroproyectos, según se detalla en el contenido de los alcances de este instrumento de planificación de segundo nivel en el Subsistema de Planificación Complementaria, siguiendo las estrategias territoriales definidas en el artículo 10 del presente acuerdo.

Artículo 497. Lineamientos generales para el reparto equitativo de cargas y beneficios en las Áreas De Intervención Estratégica. Para el reparto de cargas y beneficios en las Áreas de Intervención Estratégica objeto de macroproyectos, se tendrán en cuenta los siguientes lineamientos generales que deberán concretarse en cada ejercicio de planificación:

1. Teniendo en cuenta que el Área de Intervención Estratégica MED-Río posee, en general, una condición de renovación urbana, ligada a los mayores aprovechamientos y oportunidades de desarrollo en términos de beneficios, los Macroproyectos a formular asumirán, con base en su capacidad de aporte y generación de plusvalías, la financiación de las cargas en el Ámbito del Río, de generación del proyecto Parques del Río, prioritariamente para la generación de espacio público de ciudad y de los sistemas complementarios a ejecutar en las áreas de renovación aledañas, en forma de parques de proximidad a los nuevos desarrollos. Igualmente, asumirán la proyección, gestión y construcción de equipamientos básicos sociales y comunitarios de ley, las nuevas vías de superficie y de conectividad local.
2. En los casos en que el Área de Intervención Estratégica MED-Río, a través de la formulación de los macroproyectos, genere excedentes en términos de los aportes en dinero para el cumplimiento de obligaciones urbanísticas, estos podrán ser trasladados, para financiar las cargas generadas en los ámbitos de borde urbano - rural.
3. Teniendo en cuenta que las Áreas de Intervención Estratégica en los ámbitos de Borde Urbano-Rural y de los ejes transversales, a través de los Macroproyectos, deberán asumir más cargas con relación a los beneficios a repartir, serán receptores de parte de los recursos captados por aportes de cargas urbanísticas derivados de los desarrollos de densificación en los ámbitos de media ladera que poseen capacidad de crecimiento, pudiendo transferir parte de las cesiones urbanísticas a los territorios de las Áreas de Intervención Estratégica de los ámbitos de borde urbano y rural, así como, para la conformación del espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos, en el marco de los programas de mejoramiento integral de

barrios. Serán también receptores de parte de lo recaudado por la venta de derechos de construcción y desarrollo. Estos recursos se destinarán prioritariamente a la ejecución del programa de Mejoramiento Integral de Barrios y a la generación de parques públicos de borde en las áreas de oportunidad identificadas para este propósito.

Artículo 498. Sistema de gestión en el Área de Intervención Estratégica MEDRÍO. En la formulación y adopción de los Macroproyectos del Área de Intervención MEDRÍO, se deberán incorporar los siguientes elementos para su modelo de gestión.

1. Las cargas urbanísticas relacionadas con el Sistema Vial del ámbito del Río, por ser de escala distrital, se asumirán de forma prevalente con recursos provenientes de contratos de concesión, valorización y/o participación en plusvalía.
2. Las dotaciones de espacio público de esparcimiento y encuentro, equipamientos, redes de servicios públicos domiciliarias y viales, y sistemas locales, deberán ser generadas a partir de los aportes a cargas urbanísticas derivados de los proyectos privados y público-privados que se desarrollen en las áreas de Renovación Urbana, de acuerdo con los requerimientos de cada modalidad, así como de los generados en las áreas de Consolidación circunscritos a estos macroproyectos en el ámbito del AIE MEDRÍO.
3. Los macroproyectos contendrán, articularán y diseñarán los instrumentos de planificación complementarios y las actuaciones urbanísticas de desarrollo lote a lote, que estructuran este territorio y reglamentarán en detalle la norma urbanística general del presente acuerdo para los respectivos polígonos.
4. Los macroproyectos Adoptados, en caso de modificación o ajuste, podrán, desde sus alcances, modificar y ajustar sus modelos de ocupación, sus planteamientos urbanísticos, determinantes ambientales y urbanísticos y estrategias institucionales y de gestión, que incidan en la revisión o modificación de los instrumentos de planificación de tercer nivel.
5. Los Planes Maestros que ya se encuentren adoptados para los polígonos con Tratamiento de API, correspondientes a las Áreas para la Preservación de Infraestructura -API- y del Sistema Público y Colectivo, circunscritos en estas áreas de intervención estratégica, que ya estén aprobadas, mantendrán las disposiciones de aporte a cargas urbanísticas y los posibles beneficios conferidos por las respectivas resoluciones. En aquellos casos en los cuales no exista Plan Maestro o instrumento de planificación para el API, o que estos se modifiquen, los polígonos involucrados podrán participar en el aporte a

cargas del ámbito, en la medida de los beneficios conferidos, luego de cumplir con sus propios requerimientos de infraestructura pública.

6. En el polígono de Conservación Nivel 1 -C1- del barrio Prado Centro y en los diferentes inmuebles declarados de protección patrimonial como Bienes de Interés Cultural–BIC- y sus áreas de influencia, identificadas con el tratamiento de Conservación Nivel 3 -C3-, incluidos en el macroproyecto del Río Centro, la Administración Distrital, aplicará la Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo en términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 151 de 1998. También, se dará aplicación a los beneficios tributarios y en la estratificación.

7. Los polígonos de renovación urbana que no cuenten con un plan parcial adoptado, en la modalidad que se establezca y lo requiera, podrán ser formulados y adoptados por el macroproyecto, para la totalidad de cada polígono, estableciendo el tamaño mínimo de las Unidades de Actuación Urbanística que se habiliten, mediante integraciones factibles de lotes y el desarrollo inmobiliario a través de una licencia de urbanización. En las modalidades reactivación y revitalización, se deberán aplicar las normas específicas, urbanísticas y constructivas del presente acuerdo y las obligaciones o cargas que, en proporción, se hayan establecido por el macroproyecto.

8. Las Unidades de Actuación Urbanística, en planes parciales de Renovación Urbana, serán las responsables de aportar las áreas de cesión pública obligadas y las cargas urbanísticas asociadas a los beneficios constructivos habilitados, y las cargas urbanísticas objeto de reparto; sus aportes, esencialmente, tendrán como prioridad, la financiación de las cargas generales del macroproyecto, así como la dotación de espacios públicos y vías de proximidad de la propia actuación urbanística; esta distribución de cargas deberá quedar detallada en acto administrativo de adopción del macroproyecto.

9. Cada Macroproyecto deberá formularse desde la multiescalaridad establecida en los alcances normativos definidos para el instrumento, con el fin de repartir adecuadamente sus cargas generales y locales.

10. Todos los macroproyectos deberán realizar el anuncio de proyecto, según la normativa vigente, cuando sea necesario, para evitar el aumento del valor de suelo, tanto en los casos en que se requiera la adquisición de suelos para sistemas y espacios públicos, como para utilizar, si se presenta el caso, la expropiación a favor de terceros; delimitando e implementando las unidades de actuación urbanística en los planes parciales de Renovación Urbana.

11. La Administración Distrital deberá realizar el cobro de plusvalías, aplicando el Decreto Distrital 1163 de 2021 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, entendiendo como hecho generador las obras públicas que se realicen y que no se financien con aportes de obligaciones urbanísticas o con valorización; igualmente, podrá realizar los estudios para el cobro por el hecho generador de cambio de usos donde hubiera lugar.

12. El presente Acuerdo establece los porcentajes mínimos de Vivienda de Interés Social VIS y de Vivienda de Interés Prioritario -VIP-, para los procesos de Renovación Urbana. En el primer caso, esta destinación se considera como la exigencia de un producto inmobiliario de menor valor, pero con opción de generar rentabilidades moderadas; por tanto, no se considera una carga urbanística; en el segundo caso, la obligación de ofrecer VIP se considera una carga urbanística que se tendrá en cuenta en la contabilidad general del sistema de reparto que diseñe cada macroproyecto. Esta carga es factible de asumir en combinación con las demás destinaciones comerciales, de servicios, industriales y residencial comercial que se habilitan en estos territorios.

13. La implementación de este sistema de gestión se desarrollará conforme a los lineamientos establecidos en los Subsistemas de Intervención del Suelo y de Financiación, priorizando las actuaciones requeridas para consolidar el Sistema Público y Colectivo y materializar las estrategias territoriales definidas para el el Sistema Público y Colectivo y materializar las estrategias territoriales definidas para el Área de Intervención Estratégica MEDRÍO.

Artículo 499. Modelo de Gestión de la Renovación Urbana en las modalidades de Reactivación y Revitalización. El Modelo de Gestión para la Renovación Urbana en las modalidades de Reactivación y Revitalización, es el mecanismo mediante el cual, se desarrollan las disposiciones generales aplicables a dichas modalidades, así como las condiciones específicas que deberán concretarse para cada polígono mediante la actuación pública o la iniciativa privada, a través de procesos de desarrollo predio a predio y la integración predial.

El Modelo de Gestión complementa el régimen urbanístico establecido en el presente acuerdo, integrando los objetivos de ordenamiento territorial, los aprovechamientos urbanísticos, las condiciones de edificabilidad, los usos del suelo, los criterios de gestión del suelo, los instrumentos de financiación y las determinantes derivadas de los aspectos estructurantes, las condiciones ambientales y el Sistema Público y Colectivo.

Además, establece la norma urbanística en los polígonos de Renovación Urbana en las modalidades de Reactivación y Revitalización, permitiendo definir las condiciones particulares de cada uno, en concordancia con los objetivos del tratamiento urbanístico, las determinantes ambientales y territoriales y los principios de desarrollo sostenible, crecimiento hacia adentro, resiliencia, equidad territorial y consolidación del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación.

Las disposiciones contenidas en el Modelo de Gestión serán de aplicación obligatoria para la implementación del tratamiento de Renovación Urbana, la formulación de proyectos y la gestión de las acciones y actuaciones urbanísticas que se desarrollen en los respectivos polígonos.

Artículo 500. Objetivos Generales del Modelo de Gestión de la Renovación Urbana en las modalidades de Reactivación y Revitalización.

Los objetivos Generales del Modelo son:

1. Implementar el modelo de gestión urbanística que posibilite la ejecución de los polígonos de Renovación Urbana en las modalidades de Reactivación y Revitalización, mediante mecanismos de integración inmobiliaria, condiciones e incentivos normativos que promuevan la redensificación, así como la consolidación del Sistema Público Colectivo en desarrollo del modelo ocupación definido por el presente acuerdo.
2. Contribuir a la consolidación de un territorio más competitivo, resiliente e innovador, mediante un modelo de gestión que fortalezca el Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación, promueva el crecimiento económico sostenible, incentive un desarrollo urbano financieramente viable, mejore el bienestar de la población y fortalezca la cultura de la legalidad como fundamento del Plan de Ordenamiento Territorial entendido como un Acuerdo Social.
3. Materializar el planteamiento urbanístico de los Macroproyectos del Río Norte, Centro y Sur mediante mecanismos de gestión que permitan consolidar progresivamente el Sistema Público Colectivo, asegurando la continuidad de las vías, la dotación del espacio público, la prestación de los servicios públicos, la presencia de los equipamientos colectivos y la preservación de los elementos que componen el Patrimonio Cultural Inmueble del Distrito.
4. Promover procesos de integración entre predios que faciliten la transformación urbana, optimicen el aprovechamiento del suelo y permitan acceder a mayores beneficios urbanísticos conforme a las condiciones definidas en las fichas normativas.

5. Establecer condiciones normativas para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, la materialización de las cesiones obligatorias y la implementación de los instrumentos de gestión y financiación del suelo, brindando seguridad jurídica a propietarios, desarrolladores, curadores urbanos y a la Administración Distrital.

6. Promover un modelo de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT- que concentre la redensificación y la mezcla de usos en entornos con alta accesibilidad al transporte público, fortaleciendo la movilidad sostenible, la proximidad a los servicios urbanos y la consolidación de una ciudad más compacta, conectada y equitativa.

7. Propender porque los procesos de Reactivación y Revitalización promuevan la permanencia de los moradores y la protección de las dinámicas sociales, económicas y culturales existentes, mediante estrategias de gestión que reconozcan la estructura urbana consolidada, fortalezcan el tejido comunitario y favorezcan un desarrollo incluyente que preserve la identidad y el arraigo de los territorios.

Artículo 501. Alcance del Modelo de Gestión de la Renovación Urbana en las modalidades de Reactivación y Revitalización. El modelo de Gestión de la Renovación Urbana define el conjunto de condiciones, reglas e instrumentos que permiten hacer operativas las disposiciones del presente acuerdo, orientando la ejecución del planteamiento urbanístico definido para cada polígono de Reactivación y Revitalización, mediante la aplicación de aprovechamientos urbanísticos, mecanismos de gestión y financiación del suelo, así como el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

El Modelo de Gestión desarrolla dichas determinaciones mediante dos niveles complementarios de regulación que deben ser leídos y aplicados en su conjunto, sin perjuicio de que puedan ser ajustados en los procesos de revisión y reformulación de los macroproyectos del AIE MEDRío:

1. Criterios Normativos Generales: establecidos en el presente capítulo; corresponden al conjunto de disposiciones de carácter transversal, aplicables a todos los polígonos de Renovación Urbana en las modalidades de Reactivación y Revitalización.

2. Fichas Normativas por Polígono: estarán compiladas en el anexo 8 del presente acuerdo; cada ficha contiene el Planteamiento Urbanístico de cada polígono, a partir de las determinaciones generales del POT y de los Macroproyectos del Río, y en esta, se definen reglas particulares de aplicación,

acordes con las características físicas, sociales, económicas, ambientales y funcionales de cada territorio, así como las condiciones normativas necesarias para concretar en cada predio y/o Unidad de Integración, los elementos del sistema público y colectivo, la norma general de edificabilidad y las condiciones específicas para su gestión.

Artículo 502. Criterios normativos generales para los polígonos de Renovación Urbana en las modalidades de Reactivación y Revitalización.

Los criterios normativos generales establecidos para los polígonos de renovación urbana en las modalidades de reactivación y revitalización, se enmarcan en los principios, condiciones, mecanismos e instrumentos que orientan la gestión del suelo, la integración predial, la conformación de las Unidades de Integración, el acceso a los aprovechamientos urbanísticos, el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, la protección de los moradores, la implementación del Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) y en general, en las disposiciones a considerar de los Sistemas Físico-Espaciales, Institucionales y de Gestión definidos por el presente acuerdo, los cuales se desarrollan en los siguientes artículos.

Artículo 503. Criterios normativos generales desde el Sistema Público y Colectivo.

1. El espacio público definido en el planteamiento urbanístico de cada polígono de Reactivación y revitalización se clasifica en tres categorías:

1.1. Espacio público existente: áreas identificadas en el mapa 14 denominado "Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Existente" del POT.

1.2. Espacio Público Obligatorio para ceder en sitio: áreas estratégicas que deberán generarse como espacio público, las cuales se ubican sobre los ejes viales estructurales de cada uno de los polígonos.

1.3. Espacio Público Potencial: áreas que reúnen las condiciones físicas, funcionales o estratégicas para incorporarse al Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, mediante procesos de adquisición y desarrollo por parte del Distrito de Medellín o cesiones provenientes de desarrollos privados.

Los espacios públicos potenciales son indicativos y no generan restricción para el desarrollo. Los predios que contengan dicha condición en el modelo de ocupación o planteamiento urbanístico, podrán desarrollarse de conformidad con la norma de aprovechamientos definida en la ficha normativa. En este

caso, el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas por concepto de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro, podrá plantearse en otros predios que contengan dicha condición en el modelo de ocupación o planteamiento urbanístico de cada polígono.

2. La generación o intervención de los espacios públicos deberá atender los requerimientos y elementos definidos para el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro en los artículos sobre “Criterios de manejo generales para el subsistema” y “Criterios para la generación de espacio público”.

3. Para la intervención de los espacios públicos, según su función, deberá aplicar lo estipulado en el artículo referido a “Criterios de manejo específicos”.

4. Se deberá priorizar la concreción de los espacios públicos de esparcimiento y encuentro definidos desde las áreas de cesión obligatoria y aquellos espacios públicos potenciales definidos desde el planteamiento urbanístico de cada polígono.

Las propuestas de generación de nuevos espacios públicos o el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que no se localicen en las áreas priorizadas deberán sujetarse a los criterios de direccionamiento y priorización establecidos en el presente acuerdo y a las decisiones del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT, como la instancia competente para el direccionamiento estratégico de los recursos recaudados por los instrumentos de financiación del Plan de Ordenamiento Territorial.

5. Cuando los procesos constructivos de obra pública generen remanentes de obra no previstos en zonas identificadas como espacios públicos obligatorios o potenciales, se atenderá lo dispuesto en el artículo “Criterios generales para los remanentes de obra”, con el fin de evaluar su incorporación al Subsistema.

6. Las intervenciones de espacio público que se adelanten dentro de los diferentes polígonos deberán dar cumplimiento a lo establecido en el Manual de Espacio Público de Medellín adoptado mediante el Decreto 113 de 2017, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

7. Se deberán incorporar soluciones de drenaje urbano sostenible para el manejo de agua lluvia y aporte paisajístico, acogiendo las disposiciones normativas vigentes en la materia.

Artículo 504. Criterios normativos generales desde el Subsistema de Equipamientos Colectivos.

1. Se deberá aplicar lo definido en los artículos sobre “Criterios de manejo del Subsistema de Equipamientos Colectivos” y “Criterios de manejo generales y específicos” definidos en el presente acuerdo. Estas disposiciones deberán considerarse en cualquier tipo de intervención relacionada con equipamientos colectivos existentes o proyectados dentro de los polígonos de renovación urbana.

2. En las áreas de cesión obligatoria destinadas a espacio público, así como en las áreas potenciales para la generación de espacios públicos y equipamientos colectivos que cuenten con condiciones para la construcción de infraestructura dotacional, deberá priorizarse su concreción en sitio, con el propósito de atender las necesidades de servicios colectivos derivadas del proceso de Renovación Urbana.

Cuando las condiciones físicas lo permitan, deberá promoverse la implementación de las estrategias de multifuncionalidad e hibridación para optimizar el aprovechamiento del suelo y ampliar la oferta de servicios a la comunidad.

3. La generación de nuevos equipamientos colectivos, la definición de sus tipologías, orden y nivel y, la intervención de la infraestructura dotacional existente, deberán contemplar las estrategias definidas desde el Subsistema de Centralidades, así como los déficits definidos desde la Guía de Equipamientos de Medellín, los estudios complementarios en la materia y los planes sectoriales gestionados desde las diferentes Secretarías de la Administración Distrital.

Artículo 505. Criterios normativos generales desde el Subsistema de Movilidad.

1. Las actuaciones deberán privilegiar las condiciones para el desplazamiento peatonal y en bicicleta mediante la conformación de recorridos continuos, seguros y accesibles. Las propuestas deberán cumplir con todos los elementos de accesibilidad determinados en el presente acuerdo, el Decreto Municipal 113 de 2017, las normas reglamentarias vigentes y aquellas que se expidan para tales efectos.

2. En el marco de la gestión de los proyectos en polígonos de reactivación y revitalización, podrá reconfigurarse el entramado vial en desarrollo de los objetivos y disposiciones del planteamiento urbanístico. En cada caso, el Departamento Administrativo de Planeación, a solicitud de los interesados, viabilizará las intervenciones y surtir el trámite especificado en el Decreto

Distrital 712 de 2021 para la presentación de proyectos ante el Comité Asesor de Movilidad, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Lo anterior, sin perjuicio de las competencias asignadas al Concejo Distrital en el artículo 6 de la Ley 9 de 1989.

3. Lo dispuesto en el numeral anterior, aplicará para el caso de que se pretendan generar modificaciones a las secciones establecidas en cada ficha.

4. Para la generación de accesos a las edificaciones, se deberá dar continuidad en la generación de los accesos en los predios contiguos, cumpliendo en todo caso con las disposiciones del Manual de Espacio Público de Medellín, adoptado mediante el Decreto 113 de 2017 y el Decreto 471 de 2017, o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

5. Los espacios públicos de esparcimiento y encuentro que den frente a vías, deberán contar con al menos un cruce peatonal seguro a nivel. De igual forma, con el fin de incentivar la movilidad activa, estos espacios deberán estar dotados de ciclo parqueaderos, en una proporción mínima de 2 ciclo parqueaderos por cada 500 m².

6. En los proyectos que tengan posibilidad de acceso por varios costados de cuadra, se deberá generar el acceso por la vía de menor jerarquía, en el caso de que se tengan dos vías con la misma jerarquía, el acceso se deberá generarse por la vía que no cruce espacios públicos de esparcimiento y encuentro.

7. Para el desarrollo de predios que tengan como acceso una vía que debe cruzar un espacio público de esparcimiento y encuentro, el acceso deberá conservar el nivel del espacio público y generarse de manera perpendicular a la vía. En el caso de que este espacio público se encuentre en piso duro, se deberá conservar la materialidad para el acceso. En el espacio público de piso blando, se permitirá el cambio a piso duro y se propenderá por el uso de materiales permeables y soluciones basadas en la naturaleza que mitiguen los impactos del endurecimiento.

8. No aplicará retiro de antejardín para los predios que den frente a vías con cesiones de espacio público obligatorias in situ. En el caso de predios que den frente a varias vías, esta exención solo será aplicable a la vía que dé frente al espacio público de cesión.

Artículo 506. Criterios normativos generales desde el Subsistema de Servicios Públicos Domiciliarios.

1. Para la gestión, manejo y localización de infraestructura de los servicios públicos se deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo sobre “Criterios de localización y manejo de infraestructuras del Subsistema de Servicios públicos”.

2. Para adelantar actuaciones de reurbanización y construcción, se deberá tramitar la solicitud de conexión atendiendo las condiciones dispuestas en el contrato de condiciones uniformes del prestador Empresas Públicas de Medellín. Lo anterior, teniendo en cuenta que los polígonos de reactivación y Revitalización se encuentran dentro del área de prestación del servicio de acueducto y alcantarillado.

3. En función de una óptima prestación del servicio público de Alcantarillado, se deberá incluir en los diseños urbanos las soluciones de drenaje urbano sostenible, orientadas a gestionar la escorrentía en la fuente y a limitar la transferencia directa de escorrentía hacia el sistema de alcantarillado Distrital.

4. En el marco del Fortalecimiento de la Construcción Sostenible, se deberá atender los siguientes criterios:

4.1. Toda construcción nueva o ampliaciones de uso residencial, comercial, servicios, industrial o institucional, a excepción de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario, deberá contar con acometidas de electricidad para la carga o el repostaje de vehículos eléctricos, de conformidad con lo definido en el Subsistema de servicios públicos, la Ley 1964 de 2019, y Resolución Nacional 337 de 2026 o las normas que las adicione modifique o sustituya.

4.2. Todo desarrollo deberá proveer espacios para la separación en la fuente de los residuos de características orgánicas, aprovechables y ordinarios, según la actividad económica o residencial. Además, deberá contar con dispositivos de ahorro y uso eficiente del agua y energía y cumplir con lo dispuesto en la Resolución Nacional 0194 de 2025.

Artículo 507. Criterios normativos generales desde el Subsistema de Patrimonio

1. Cuando se encuentren elementos que hagan parte del patrimonio cultural de la ciudad, sean BIC, LICBIC o Patrimonios Integrados, primarán los criterios de manejo establecidos en el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble, los cuales deberán armonizarse con las propuestas de desarrollo del polígono y requerirán, en todo caso, la autorización de la entidad competente para el manejo del patrimonio.

2. Toda propuesta de intervención deberá contar con una valoración cultural en los términos del artículo 142 del presente acuerdo.

3. Se deberá promover la integración y articulación de los elementos del Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble con los proyectos a desarrollarse tanto dentro del polígono de renovación, como en su entorno inmediato, incluso cuando el proyecto o el tratamiento de renovación colinde o se encuentre frente a polígonos de conservación, zonas de influencia, BIC, priorizando actividades en primer piso, estrategias de proximidad en altura y lenguaje arquitectónico, respeto a normas volumétricas, fachadas abiertas, continuidades de la infraestructura vial peatonal y conexión urbana.

4. En los casos en que exista desarrollo mediante Operaciones Urbanas Especiales, se podrán integrar inmuebles declarados BIC, del grupo arquitectónico, los cuales deberán tratarse de acuerdo con lo dispuesto en los artículos aplicables del subsistema de patrimonio cultural.

5. Con el fin de contribuir a la sostenibilidad y conservación de los Bienes de Interés Cultural y articularlos a los procesos de transformación de los polígonos de renovación urbana, podrán aplicarse los mecanismos compensatorios y los instrumentos de financiación previstos en el presente Acuerdo, de acuerdo con su naturaleza, finalidad y ámbito de aplicación.

La Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo podrá aplicarse como mecanismo compensatorio para la conservación patrimonial, de conformidad con las disposiciones del Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble. La Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo podrá aplicarse cuando se configuren las condiciones establecidas para el otorgamiento de aprovechamientos adicionales, conforme a las disposiciones del Subsistema de Financiación.

6. En los casos en que un inmueble incluido en la LICBIC sea declarado BIC, se deberán contemplar las condiciones de desarrollo e intervención establecidas desde el Subsistema Patrimonio Cultural Inmueble.

7. La gestión relacionada con los BIC arqueológicos es competencia del Instituto Colombiano de Antropología e Historia ICANH, entidad que definirá los criterios para el manejo de estos bienes. Asimismo, aplicará lo establecido desde el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble, con relación a los criterios de manejo para el patrimonio arqueológico.

Artículo 508. Criterios normativos generales desde el Subsistema de Centralidades.

1. Las intervenciones a realizar en la Centralidad Metropolitana deberán impulsar la localización y fortalecimiento de equipamientos y espacios públicos de primer orden orientados al desarrollo económico y la generación de empleo, así como equipamientos de almacenamiento y distribución del sector primario. Lo anterior, con el fin de consolidar clústeres productivos, fortalecer cadenas de valor y dinamizar áreas con potencial de renovación urbana.
2. Las actuaciones en la Centralidad Metropolitana deberán enmarcarse y dar cumplimiento a las directrices y lineamientos de las determinantes del PEMOT y el PIDIM asociadas.
3. Para las Centralidades Distritales de carácter Mixto y predominancia de Intercambio de servicios y movilidad integrada, deberán acogerse los criterios definidos para el desarrollo de las áreas en el entorno inmediato de estaciones de transporte masivo y corredores de alta capacidad.
4. Se deberá fortalecer la integración funcional del territorio y reducir la dependencia del vehículo particular. Igualmente, se deberá promover la localización y el uso asociado a la vivienda turística, asegurando su adecuada regulación e integración urbana, de manera que contribuya a dinamizar la economía del sector, sin afectar la función residencial permanente ni el equilibrio territorial.
5. Para las Centralidades Distritales de carácter económico para la innovación y diversificación del turismo urbano, se deberá priorizar la implantación de equipamientos orientados al fortalecimiento del desarrollo económico distrital.
6. Se deberán promover actividades económicas asociadas al turismo urbano especializado, en coherencia con el régimen de usos del suelo, integrando servicios como gastronomía de cocina local, experiencias y guianza especializada, comercio cultural y creativo, servicios para eventos culturales y actividades vinculadas al turismo patrimonial, de naturaleza urbana y de experiencias comunitarias.

Asimismo, se deberá impulsar la localización regulada del servicio de alojamiento en todas sus tipologías, incluyendo la vivienda turística, asegurando su adecuada integración urbana para dinamizar la economía de la centralidad sin afectar la función residencial permanente ni el equilibrio territorial.

7. Para las Centralidades Barriales, se deberá priorizar la localización y adecuación de equipamientos orientados principalmente a educación (primaria, secundaria y media), así como la generación de equipamientos de salud de primer orden de atención y equipamientos y espacios públicos comunitarios multifuncionales y pequeños escenarios recreativos o deportivos, que fomenten la dinámica urbana barrial. Lo anterior, sin generar impactos negativos sobre el entorno residencial y aplicando debidamente el régimen de usos del suelo urbano.

Artículo 509. Criterios Normativos Generales desde el Subsistema Habitacional.

1. Podrán localizarse todas las tipologías de vivienda urbana, de acuerdo con lo establecido en el artículo 326 del Capítulo 2. Régimen de interrelación entre áreas y categorías de usos.

2. Con el fin de incentivar el reúso de edificaciones en la Centralidad metropolitana, los polígonos identificados en el capítulo 9.6.6.10 Polígonos donde aplican los Derechos Adicionales de Construcción del Tomo IVB del Documento Técnico de Soporte del presente acuerdo, podrán disponer de unidades de vivienda adicionales para utilizar el potencial edificatorio existente.

3. Los proyectos de vivienda de interés social y de interés social prioritario que utilicen el total de los aprovechamientos disponibles (básicos + adicional), podrán optar por un descuento en el cobro del derecho adicional y del 15 % del recargo por pago de obligaciones en dinero.

4. Para los proyectos de vivienda de interés social prioritario de iniciativa pública y privada aplicará la norma general diferencial de acuerdo con el Artículo 346. Norma general para el desarrollo de Vivienda Interés Prioritario.

5. Priorización de programas.

5.1. Generar intervenciones articuladas de Mejoramiento Integral de Barrios como estrategia de consolidación y mejoramiento de la vivienda y el hábitat, especialmente en los polígonos de Revitalización.

5.2. En caso de presentarse obras de utilidad pública o proyectos de interés social, el proyecto deberá formular el plan de reasentamiento, siguiendo los protocolos de la Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas de Medellín – PPPMAEP, priorizando el reasentamiento en sitio

con el fin de fortalecer el arraigo y reducir los impactos de segregación socioespacial.

5.3. Para el caso del reasentamiento integral de población por factores de riesgos o por eventos naturales, será la entidad misional la encargada de adelantar acciones para buscar lugares seguros y adecuados para la localización de vivienda, aplicando el protocolo establecido en el Anexo 5, Proceso de Reasentamiento del Decreto Municipal 0818 de 2021 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 510. Criterios normativos generales desde los usos en suelo urbano y de expansión.

1. Las actividades nuevas que pretendan localizarse en el polígono de tratamiento de reactivación o revitalización, al interior de una Zona de Tratamiento Especial -ZTE, propenderán por contribuir a la consolidación del ecosistema distrital de Ciencia, Tecnología e Innovación. Para ello podrán aplicar las reglas de convertibilidad previstas en el artículo 373 del presente acuerdo.

2. Las actividades nuevas que pretendan localizarse en el polígono de tratamiento de reactivación o revitalización, al interior de un área con vocación de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT, contribuirán a la consolidación de entornos con mezcla de usos, articulados al sistema de transporte público y a los nodos estratégicos de movilidad, favoreciendo la proximidad entre la vivienda, el empleo, el comercio, los servicios, los equipamientos colectivos y el espacio público. Para ello podrán aplicar las reglas de convertibilidad previstas en el artículo 373 del presente acuerdo.

3. Las actividades nuevas que pretendan localizarse en el polígono de tratamiento de reactivación o revitalización, al interior de un área con vocación de Cuidado Ambiental, deberán incorporar las medidas necesarias para mitigar los impactos inherentes a su operación, con el fin de reducir la exposición de la población a emisiones de contaminantes atmosféricos, ruido y olores ofensivos, de conformidad con las condiciones establecidas para esta área con vocación.

Artículo 511. Criterios normativos generales desde el aprovechamientos y obligaciones urbanísticas.

1. Aprovechamientos urbanísticos.

Se podrá hacer uso de aprovechamientos básicos y adicionales de construcción según el área neta del predio o la integración de estos, producto de la gestión del suelo.

En los polígonos de renovación en las modalidades de reactivación y revitalización aplicarán los aprovechamientos adicionales de las estrategias de polígonos receptores y Zonas DOT mediante el mecanismo de compra de derechos adicionales de construcción y desarrollo, y para los polígonos los que se determine, localizados en la centralidad metropolitana, aplicarán los incentivos del reusó de edificaciones, de conformidad con lo establecido en el numeral sobre Aprovechamientos urbanísticos adicionales de construcción y desarrollo.

Los índices de construcción y ocupación serán los definidos en la tabla sobre aprovechamientos urbanísticos básicos, del artículo 349 del presente acuerdo, así como el índice de construcción y edificabilidad del aprovechamiento adicional, el cual se deberá calcular con las disposiciones establecidas en dicha tabla.

2. Formas de implementación de aprovechamientos según el área de predio o integración de estos.

2.1. Los proyectos que se desarrollen sobre predios o integraciones prediales con un área menor a 1.000 m² en Reactivación y 500 m² en Revitalización, podrán acceder a los aprovechamientos urbanísticos básicos definidos para el polígono de tratamiento en el artículo 349 del presente acuerdo.

2.2. Los proyectos que se desarrollen sobre predios o integraciones prediales con un área igual o superior a 1.000 m² en Reactivación y 500 m² en Revitalización, podrán acceder a los aprovechamientos urbanísticos adicionales definidos para el respectivo polígono de tratamiento o zona, de conformidad con lo establecido en los artículos 363 y 365 del presente acuerdo.

Según las condiciones particulares de localización y desarrollo de los predios, los aprovechamientos adicionales podrán implementarse de manera individual, mediante la aplicación de una de las estrategias previstas, o de manera concurrente, mediante la sumatoria de los aprovechamientos correspondientes a las estrategias aplicables.

2.3. Los proyectos que se desarrollen sobre predios o integraciones prediales con un área igual o superior a 2.000 m², tanto en Reactivación como en Revitalización y que cumplan, de manera material la obligación de cesión de

suelo para espacio público y equipamientos dentro del proyecto, cumpliendo las áreas mínimas establecidas para el espacio público en el polígono de tratamiento (500 m²), podrán acceder a la densidad máxima prevista para la franja de densidad alta, correspondiente a 518 viviendas por hectárea (viv/ha).

El área restante requerida para completar la obligación de cesión podrá ser compensada mediante cesión en otro sitio o mediante compensación en dinero, conforme a la reglamentación vigente. Estas se deberán adelantar mediante la expedición de licencia de urbanización.

3. En unidades de integración obligatoria (UIO).

Por su localización estratégica y su función en la consolidación del sistema público y colectivo, las Unidades de Integración Obligatoria (UIO) requieren la integración inmobiliaria de los predios que las conforman, con el propósito de garantizar la configuración de la trama estructurante de conectividad urbana y la generación de los espacios públicos proyectados, contribuyendo así a la concreción del modelo de ocupación definido por los macroproyectos urbanos para cada Área de Intervención Estratégica.

3.1. Las Unidades de Integración (UI) de Reactivación o Revitalización, que se desarrollen de conformidad con las disposiciones establecidas en la respectiva ficha integren la totalidad de los predios que las conforman y materialicen el espacio público proyectado obligatorio, de acuerdo con los criterios de localización y disposición definidos para el respectivo polígono, podrán acceder a la densidad máxima correspondiente a la franja de densidad alta, equivalente a 518 viviendas por hectáreas. Cuando la cesión en sitio no cubra la totalidad de la obligación urbanística, el área restante podrá ser cumplida mediante cesión en otro sitio o compensación en dinero, de conformidad con la reglamentación vigente.

3.2. Las Unidades de Integración Obligatoria (UIO) de Reactivación o Revitalización, que se desarrollen por etapas deberán conformar, en cada etapa, un área neta mínima de 1.000 m². En todos los casos, o mientras se materialice la totalidad del espacio público obligatorio, cada etapa deberá incorporar en la propuesta urbanística la localización y cumplimiento de la obligación de cesión de espacio público o parte de esta en sitio. Como contraprestación por la obligatoriedad de la gestión asociada, cada etapa podrá acceder a la densidad máxima correspondiente a la franja de densidad alta, equivalente a 518 viviendas por hectárea. El área restante de la obligación urbanística podrá cumplirse mediante cesión en otro sitio o compensación en dinero, de conformidad con la reglamentación vigente.

3.3. Para el desarrollo por etapas, y previo al trámite de licenciamiento, los interesados deberán presentar ante el Departamento Administrativo de Planeación la propuesta urbanística que permita verificar la autonomía funcional y urbanística de cada etapa, la posibilidad de desarrollar los aprovechamientos correspondientes y la forma de cumplimiento de la obligación de cesión de espacio público en sitio.

3.4. En todos los casos, el desarrollo de las UI estará sujeto a la obtención de la respectiva licencia de urbanización o reurbanización, según corresponda.

4. Aprovechamientos transitorios en predios localizados en Unidades de Integración Obligatoria (UIO).

Mientras se realiza el desarrollo de la UIO de manera total o por etapas los predios que la conforman podrán adelantar procesos de construcción en las modalidades de modificación, ampliación y reconocimientos siguiendo las siguientes disposiciones:

4.1. No impliquen la subdivisión de los predios al interior de la UIO.

4.2. En lotes con área inferior a 250, hasta dos pisos, por una única vez, sin importar el área total construida.

4.3. En lotes con áreas mayores de 250, se permitirá la ampliación de la edificación por una única vez, siempre que no supere el 10% del área total construida que presente al momento de solicitar la respectiva licencia.

4.4. Todas las modificaciones y ampliaciones se deben realizar conservando la misma actividad o uso sin generar nuevas destinaciones.

4.5. Las adiciones y ampliaciones solo podrán ser ejecutados con el único fin de mejorar la actividad existente, desarrollando siempre actividades afines al objeto de la empresa.

4.6. En todos los casos, las ampliaciones y reconocimientos de las edificaciones en las UIO deben cumplir con las obligaciones urbanísticas a que haya lugar según las disposiciones vigentes.

4.7. Podrán ser objeto de reconocimiento por una única vez, las áreas adicionales de construcciones previamente licenciadas que conserven las mismas condiciones reguladas en los numerales anteriores.

4.8. Para efectos de garantizar que se trate de una única actuación durante la vigencia del Macroproyecto, el curador urbano verificará previamente las licencias que se han otorgado sobre el predio en los sistemas de información del Distrito.

4.9. No se permitirá el trámite de licencia de construcción en la modalidad de adecuación en ninguna de las unidades de actuación y/o gestión, sin el respectivo trámite de licencia de urbanización.

5. Obligaciones urbanísticas.

Las obligaciones urbanísticas correspondientes a cada desarrollo se determinarán mediante la aplicación de los factores establecidos en el artículo 377 del presente acuerdo, en proporción a los metros cuadrados de área construida licenciada que sean contabilizados dentro del índice de construcción.

Tipología de uso	Para la generación de Espacio público y construcción de equipamiento	Equipamiento
Uso residencial	0.13	0,01
Otros usos	0.08	0.01

Para su cumplimiento, podrá acudir a las diferentes modalidades previstas en el Acuerdo, mediante su ejecución in situ dentro del proyecto, su traslado a otras áreas conforme al orden de prelación establecido, o su compensación en dinero, en este último caso con la aplicación del 15% adicional correspondiente al Factor de Suficiencia Financiera Integral.

Los proyectos que, mediante procesos de gestión del suelo, pretendan dar cumplimiento, total o parte de este, a las obligaciones de cesión para espacio público y construcción de equipamientos al interior del polígono, podrán localizarlas en predios que cumplan las condiciones establecidas para el espacio público obligatorio al interior de las Unidades de Integración (UI), en predios identificados como potenciales para espacio público en la ficha de gestión del polígono o en otros predios que cumplan las condiciones establecidas para tal fin en el Acuerdo según los criterios del sistema de espacio público. En estos casos, los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a los predios objeto de cesión podrán trasladarse al proyecto inmobiliario receptor, y las obligaciones urbanísticas asociadas a dichos aprovechamientos se contabilizarán en este. El traslado de los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas correspondientes deberá quedar establecido en la respectiva licencia de urbanización.

El área mínima para el cumplimiento de las obligaciones 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, caso en el cual podrá ser inferior, siempre que con su incorporación se alcance un área mínima total de 1.000 m² o el predio haga parte de un espacio público obligatorio de una UI.

Artículo 512. Criterios normativos generales desde la norma volumétrica.

Los proyectos deberán cumplir integralmente con lo establecido en el Capítulo 2, Normas Volumétricas, del Título 4 del Componente Urbano, en lo referente a áreas y frentes mínimos, retiros, aislamientos, voladizos y parqueaderos, con las siguientes precisiones:

1. Las áreas y frentes mínimos de lote: para la aplicación de los aprovechamientos básicos, los frentes y áreas mínimas de lote se definirán de acuerdo con la tipología de vivienda, de conformidad con lo establecido en el artículo 404 del presente acuerdo.

2. Para la aplicación de los aprovechamientos adicionales, de forma específica para la modalidad de Revitalización (REV) y Reactivación (REA) se define:

2.1. En Revitalización (REV), para la aplicación del aprovechamiento adicional en proyectos multifamiliares el área mínima de lote será de 500 m² y frente mínimos de 24 metros.

2.2. En Reactivación (REA), para la aplicación del aprovechamiento adicional en proyectos multifamiliares el área mínima de lote será de 1000 m² y frentes mínimos de 24 metros.

3. Para la aplicación de los aprovechamientos adicionales tope de la franja alta, de forma específica para la modalidad de Revitalización (REV) y Reactivación (REA) se define:

3.1. En Revitalización (REV) y Reactivación (REA) los lotes deberán tener un área mínima de 2.000 metros cuadrados y un frente mínimo de 24 metros.

4. Retiros y aislamientos: los proyectos en polígonos REA y REV deben cumplir integralmente con las normas sobre retiros definidas en el artículo 407 del presente acuerdo.

4.1. Adosamiento a linderos: en los predios donde no exista una conformación consolidada de retiros laterales y de fondo por parte de las edificaciones vecinas colindantes, se permitirá el adosamiento.

En lotes con área mayor o igual a 2.000 metros cuadrados, se deberá cumplir con un retiro a linderos de mínimo 6 metros.

4.2. Retiros a ejes de vía: edificaciones de más de 5 pisos (17 metros) deben cumplir un retiro de 11 metros a eje de vía. Se exceptúan los proyectos frente a espacio público abierto (plazas, parques, quebradas) si hay una distancia mínima de 22 metros entre fachadas.

4.3. Retiros entre fachadas: sin perjuicio de lo anterior, se debe garantizar el cumplimiento de los retiros entre fachadas establecidos por la norma de habitabilidad (ventilación e iluminación natural), previniendo servidumbres de vista o conflictos de privacidad con los vecinos.

En los 3 primeros pisos (o en toda la plataforma) debe primar la relación con el espacio público; se prohíbe ubicar cuartos técnicos/útiles y parqueaderos hacia la fachada en esos niveles.

Frente a Bienes de Interés Cultural declarados, las edificaciones nuevas deben asegurar el empuje o la continuidad con las fachadas colindantes. Estas deben plantearse de manera abierta, evitando culatas o muros ciegos, con el fin de propiciar una interacción directa entre el inmueble vecino y el BIC.

4.4. Retiros al viaducto y estaciones de metro: las edificaciones que dan frente a la Carrera 51 (Bolívar) deben cumplir el paramento definido en las secciones viales y el plano de proyectos viales protocolizados en los decretos de los macroproyectos vigentes.

5. Exención de Retiro de Antejardín: no aplicará el retiro de antejardín para los predios que den frente a vías con cesiones de espacio público obligatorias en sitio. En caso de predios con múltiples frentes, esta exención solo aplicará a la vía que dé frente al espacio público objeto de la cesión.

6. Espacio al interior de manzana: cuando una Unidad de Integración se encuentre rodeada por vías, espacio público o retiros de quebrada, conformando una manzana, el área libre privada se localizará al interior de ella, conformando un centro de manzana. La edificación deberá generar un paramento urbano, según lo definido por las secciones viales del Plano de Proyectos Viales y Secciones Viales del presente Macroproyecto.

7. Zócalo urbano: este deberá ser mínimo de un (1) piso de altura en el primer nivel. Las fachadas del zócalo deben ser abiertas, con un mínimo de 70% de vanos, para integrar visualmente el espacio público y privado. En ningún caso

serán permitidos la localización de parqueaderos hacia las fachadas en los niveles que conforman la plataforma.

8. Corredores Estratégicos: en los polígonos de REA que incluya predios con frente a la Avenida del Poblado (Carrera 43A), se deberá cumplir con la norma volumétrica establecida en el Artículo 424 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

9. Parqueaderos: el acceso vehicular no puede darse por el costado con espacio público, salvo que sea la única vía de acceso. Las edificaciones destinadas exclusivamente a parqueaderos públicos de vehículos, tendrán que cumplir con las condiciones de plataforma y zócalo establecidas en el presente decreto, en los sectores donde sea de obligatorio cumplimiento esta conformación.

10. Cerramientos: no deberá existir un elemento adicional, evitando elementos intermedios como rejas, muros bajos, muros vivos y otros a excepción de las plataformas que cuenten con una continuidad de fachada del 80%, donde el 20% restante cumplirá con las características definidas anteriormente.

11. Ajustes volumétricos en infraestructura y secciones viales: Las normas volumétricas establecidas solo podrán ajustarse en los siguientes casos:

11.1 Vías peatonales dedicadas (numeral 2 del artículo 197 del presente acuerdo): si no es posible conformar las secciones estándar por limitaciones físico-espaciales en polígonos de Revitalización (REV), las vías peatonales dedicadas se pueden ajustar los retiros entre fachadas con un mínimo de 6 metros.

11.2. Vías de servicio (parágrafo 1, del artículo 212 del presente acuerdo): en polígonos de Reactivación -REA-, la administración distrital puede aprobar intervenciones viales con dimensiones de sección diferentes a las de la norma general.

Parágrafo. Cuando se utilice el instrumento de integración inmobiliaria en REA y REV, se deberán cumplir los topes de aprovechamiento y las normas volumétricas establecidas en el presente Acuerdo y en la ficha normativa correspondiente al polígono.

Artículo 513. Criterios normativos generales para la gestión ambiental.

1. Será obligatorio el cumplimiento de los criterios de manejo de los elementos de la Estructura Ecológica contemplados en el numeral 5.5.2 del Documento Técnico Soporte, Tomo IVA Formulación.

2. La selección de las especies arbóreas, arbustivas y/o palmas a establecer, deberá dar cumplimiento a los lineamientos del Plan Distrital de Silvicultura Urbana y el Manual de Silvicultura Urbana de Medellín.

2.1 Para los proyectos privados que incidan sobre los elementos de la red de conectividad ecológica de la Estructura Ecológica Principal y para todos los proyectos públicos, la selección de las especies debe contar con el concepto favorable del Comité Técnico Interinstitucional de Silvicultura Urbana y Paisajismo del Sistema de Gestión Ambiental de Medellín -SIGAM- o la instancia competente de la administración distrital. Esta condición general no sustituye los trámites y permisos ambientales con la Autoridad Ambiental competente.

3. Los proyectos deberán garantizar la conservación y el fortalecimiento de las áreas prioritarias de intervención de la red de conectividad ecológica, por medio del mantenimiento de las zonas verdes e individuos arbóreos existentes, así como el establecimiento de nuevas áreas verdes e individuos arbóreos y arbustivos que potencien la función ecológica.

4. Se deberán generar nuevas zonas verdes para la disminución del déficit de espacio verde per cápita por barrio y la recuperación de las áreas con alta degradación ambiental por pérdida de espacios verdes, teniendo como referencia los elementos de la Estructura Ecológica Principal.

5. Para los barrios colindantes a las áreas protegidas, será obligatorio el fortalecimiento de la red de conectividad ecológica a partir de acciones alineadas a los objetivos y valores objeto de conservación -VOC- de los planes de manejo vigentes de cada área protegida que incluya el enriquecimiento de la vegetación con especies nativas.

6. Las disposiciones técnicas, operativas y procedimentales contenidas en la norma específica para los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible –SUDS serán de obligatorio cumplimiento para todas las entidades, dependencias y entidades descentralizadas del conglomerado público distrital, así como para urbanizadores, desarrolladores, constructores y demás actores privados que adelanten actuaciones urbanísticas, edificatorias o de obra pública en el territorio del Distrito de Medellín, conforme la norma específica que expida la Administración Distrital para tales efectos.

7. Se deberán implementar las acciones necesarias para el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica establecidos en el artículo sobre Zonificación del Ruido, de acuerdo con el enfoque de intervención y el tipo de gestión definidos en las respectivas fichas normativas; con el fin de gestionar las excedencias de los niveles normativos de ruido ambiental y prevenir el deterioro de la calidad acústica.

8. Se deberán implementar Soluciones basadas en la Naturaleza (SbN) en cada polígono de Reactivación y Revitalización, conforme a los lineamientos del Plan de Renaturalización de Medellín y demás instrumentos que lo desarrollen, con el fin de contribuir a la regulación térmica y a la adaptación frente al fenómeno de islas de calor.

9. De conformidad con la norma específica que expida la Administración Distrital, en los términos del numeral 10.2.3.2.1.1. Estrategia asociada a la Construcción Sostenible del Documento Técnico Soporte, Tomo IVB Formulación, deberán implementarse estrategias de construcción sostenible en cada polígono de Reactivación y Revitalización, en atención al fenómeno de islas de calor, así como en las áreas destinadas a la función amortiguadora de las áreas protegidas urbanas.

10. En las zonas identificadas con condición de riesgo o con condición de amenaza para los diferentes fenómenos (movimientos en masa, inundaciones, avenidas torrenciales), se deberán desarrollar los estudios de detalle cuando así lo determine el presente acuerdo en el Subsistema de gestión del riesgo. Hasta tanto no se realicen estos estudios, no se permitirá el otorgamiento de licencias urbanísticas o de construcción ni la de servicios públicos.

11. Para las áreas identificadas de amenaza alta, media y baja por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales, deberán retomarse los criterios y lineamientos establecidos en los numerales 6.2.1. Zonificación de amenaza por movimientos en masa, 6.2.2. Zonificación de amenaza por inundaciones y 6.2.3. Zonificación de amenaza por avenidas torrenciales del Tomo IVD del Documento Técnico de Soporte.

12. Las zonas identificadas como de alto riesgo no mitigable deberán ser objeto de procesos de reasentamiento. Para estas áreas deberá elaborarse el inventario de asentamientos, siguiendo los lineamientos definidos por la normatividad nacional. Una vez culminen los procesos de reasentamiento, deberán implementarse las medidas de intervención y control necesarias para impedir su reocupación, preservar las condiciones de protección del suelo y prevenir el establecimiento de nuevos asentamientos en estas zonas.

13. Para las zonas en las que los estudios de detalle recomienden la implementación de obras de mitigación para reducir los niveles de amenaza y riesgo identificados, deberán ejecutarse las medidas y obras de intervención conforme a las especificaciones técnicas definidas en el respectivo estudio; asimismo, cuando este lo establezca, deberá implementarse el programa de monitoreo y seguimiento correspondiente.

14. En el desarrollo de actuaciones urbanísticas, proyectos o intervenciones con riesgo tecnológico potencial, deberán cumplirse las disposiciones establecidas en la normativa nacional vigente relacionadas con retiros, franjas de seguridad, servidumbres y demás restricciones de ocupación y manejo aplicables, de acuerdo con el tipo de infraestructura.

Artículo 514. Criterios normativos generales desde el subsistema de intervención del suelo. Para la transformación pretendida en los polígonos de Renovación Urbana bajo las modalidades de Reactivación y Revitalización se deberán utilizar los instrumentos de intervención del suelo para la formulación, adopción y ejecución de las Actuaciones Urbanas Integrales, los Planes Parciales y las demás actuaciones urbanísticas que acá se posibilitan, así como se dará aplicación al sistema de gestión para las áreas de intervención estratégica relacionados con la distribución equitativa de cargas y beneficios. Para ello, se aplicarán los instrumentos previstos en el presente acuerdo, articulados con la planificación complementaria, conforme a las características, necesidades y objetivos de cada polígono.

1. Instrumentos para la Dinamización del Desarrollo Urbano.

1.1. Se deberá contar con la entidad o entidades que ejerzan las funciones de banco inmobiliario para adelantar la gestión social y predial requerida para el desarrollo esperado del polígono dirigida a propietarios, poseedores y actividades económicas.

1.2. Los operadores urbanos podrán gestionar los recursos provenientes del recaudo derivado de las actuaciones urbanísticas aprobadas y ejecutadas, de acuerdo con los mecanismos y gestión de los instrumentos previstos en el presente Acuerdo para la ejecución de las actuaciones urbanísticas y de las infraestructuras del sistema público y colectivo, conforme a las disposiciones que regulen cada instrumento.

1.3. Se deberá implementar el derecho de permanencia cuando resulte necesario promover mecanismos de gestión asociada que faciliten la vinculación de propietarios y/o poseedores a las actuaciones urbanísticas y a la ejecución de la infraestructura requerida.

1.4. Los predios inactivos, en desuso, vacantes, urbanizables no urbanizados, urbanizados no construidos, y Unidades de Integración obligatorias identificadas, de acuerdo con las fichas de los polígonos, podrán ser sujetos a la declaratoria de desarrollo prioritario siempre que se dé cumplimiento a los criterios establecidos en el presente Acuerdo y de priorización, acorde a los intereses estratégicos del Plan de Desarrollo. Ante el incumplimiento de los plazos establecidos procederá la enajenación forzosa, de conformidad con la Ley 388 de 1997 y sus posteriores adiciones.

2. Instrumentos para la adquisición predial.

2.1. Se deberán implementar las disposiciones del anuncio de proyecto, programa u obra adoptado mediante el Decreto que lo reglamente, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para la adquisición de los predios requeridos para la ejecución de las obras de infraestructura asociadas al sistema público y colectivo previstas en el planteamiento urbanístico de la ficha normativa.

2.3. La adquisición y gestión de la estructura predial deberá desarrollarse mediante mecanismos de gestión asociada que permitan la integración de predios y la ejecución de los aprovechamientos urbanísticos asignados al polígono, de conformidad con el mecanismo de gestión definido para cada actuación.

3. Instrumentos para gestionar la estructura predial.

3.1. La gestión de la estructura predial deberá desarrollarse mediante los instrumentos de gestión definidos en el presente acuerdo, priorizando la gestión asociada para la integración de predios y la ejecución de los aprovechamientos urbanísticos asignados.

3.2. Cuando el desarrollo se adelante mediante licencias urbanísticas sin necesidad de Plan Parcial, esta será el instrumento que permitirán el acceso a los aprovechamientos urbanísticos asignados, la conformación de las Unidades de Integración y los demás mecanismos de gestión asociada previstos en el presente acuerdo.

3.3. Cuando el desarrollo del polígono se ejecute mediante la formulación y adopción de un Plan Parcial, podrá implementarse el Reajuste de Tierras, la Integración Inmobiliaria y la Cooperación entre Partícipes, conforme a las disposiciones establecidas en el presente acuerdo y la normativa nacional vigente.

Artículo 515. Criterios normativos generales desde el subsistema de financiación. La implementación financiera para el desarrollo de los polígonos de Renovación Urbana en las modalidades de Reactivación y Revitalización deberá orientarse a la concurrencia de los instrumentos de financiación para la captura de valor del suelo y el desarrollo territorial, los mecanismos de compensación e incentivos para la equidad territorial y las fuentes de financiación del ordenamiento territorial.

1. Instrumentos de financiación para la captura de valor del suelo y/o desarrollo territorial.

1.1. Los interesados podrán acceder a la Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo, siempre y cuando se cumplan las exigencias de la ficha normativa del polígono; así mismo, podrán obtener beneficios y/o incentivos en el valor de los derechos, siempre y cuando sean invertidos en proyectos de vivienda de interés social y prioritario VIS/VIP, en asociación con el ISVIMED.

1.2. Los interesados podrán acceder a los instrumentos correspondientes a la Compra de Derechos Fiduciarios (CDF), el Aprovechamiento Económico del Espacio Público (AEEP), las Áreas de Revitalización Económica (ARE).

1.3. Se podrá hacer uso de los instrumentos como el Financiamiento por Incremento en la Recaudación Impositiva (FIRI), la Contribución de Valorización y los demás instrumentos que los desarrollen, modifiquen o sustituyan, para financiar el desarrollo de obras de beneficio local, o general.

1.4. Se deberá dar cumplimiento a las obligaciones de cesión urbanística, prioritariamente, mediante la cesión en sitio o, cuando las condiciones del polígono no lo permitan, en otro sitio definido por la Administración Distrital, y/o en dinero, excepcionalmente. Se podrán establecer factores de incentivo para procurar el cumplimiento de la función pública del urbanismo y de los intereses del Ordenamiento Territorial.

1.5. Se deberá dar cumplimiento a la participación en plusvalía derivada del cambio de uso o del incremento de los aprovechamientos urbanísticos, conforme a las disposiciones establecidas en el presente acuerdo. Se podrá otorgar la excepción al cumplimiento de la participación en plusvalía siempre y cuando se haga un desarrollo en cumplimiento o formulación de una Unidad de Integración acorde a los mínimos establecidos por las fichas, y garantizando agotar el máximo aprovechamiento básico de la Unidad, dando cumplimiento a las Cesiones Urbanísticas en sitio parcial o totalmente.

1.6. Cuando las condiciones del polígono lo permitan, la Administración Distrital podrá definir la concurrencia de uno o varios instrumentos de financiación para la ejecución de las actuaciones urbanísticas previstas en cada polígono.

1.7. Los recursos provenientes de la compensación en dinero de las obligaciones serán direccionados prioritariamente a la consolidación del proyecto Parques del Río y de los demás espacios y equipamientos públicos en el siguiente orden de prioridad: 1) Al interior del polígono de tratamiento, 2) en macroproyecto, 3) en las otras zonas del AIE Med Río y 3) En el resto del territorio Distrital en los términos del artículo 495 del presente acuerdo.

2. Mecanismos Compensatorios.

2.1. Los propietarios de inmuebles podrán acceder a los mecanismos de compensación establecidos en el presente Acuerdo, relacionados con la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, los mecanismos tributarios, y los demás instrumentos definidos por la Administración Distrital.

2.2. Cuando las condiciones del polígono lo requieran, podrán aplicarse mecanismos compensatorios para la permanencia de moradores, la permanencia o reconversión de actividades económicas estratégicas y la mitigación de los impactos derivados de los procesos de transformación urbana.

3. Fuentes de financiación del Ordenamiento Territorial.

3.1. Para los desarrollos de los polígonos de renovación urbana que requieran por sus complejidades, la concurrencia de diversas fuentes de financiación que permitan la viabilidad técnica, financiera y jurídica de las actuaciones urbanísticas previstas, el Distrito podrá llevar recursos provenientes del presupuesto público nacional y territorial, así como fuentes alternativas e innovadoras, incluyendo el Sistema General de Regalías, el Sistema General de Participaciones, los ingresos corrientes y de capital, las Asociaciones Público-Privadas (APP), la cooperación nacional e internacional, los esquemas de cofinanciación, el Derecho Real de Superficie, y los mecanismos de financiamiento verde y sostenible.

Artículo 516. Priorización de intervenciones en los polígonos de Reactivación y Revitalización. Las prioridades de intervención asociadas a la infraestructura pública y de soporte en cada uno de los polígonos de Reactivación y Revitalización se alinearán con las acciones integrales definidas en el Programa de Ejecución del presente acuerdo.

Las acciones y actuaciones urbanísticas integrales orientan la planificación coordinada de las intervenciones sobre las necesidades territoriales. Para tal efecto, el Programa de Ejecución, contenido en el anexo 7, establece las acciones y actuaciones urbanísticas integrales asociadas a los sistemas físico-espaciales y de ocupación.

Su desarrollo deberá articularse con los proyectos que hacen parte integral del Programa de Ejecución, con el propósito de materializar las iniciativas a través de las cuales, se promueve la concreción del Modelo de Ocupación territorial.

Dentro de los proyectos previstos para lograr la consolidación de las infraestructuras del planteamiento urbanístico adoptado en los polígonos de reactivación y revitalización se encuentran:

- 1.** Construcción de espacios públicos de esparcimiento y encuentro que reivindiquen la escala local y recuperen el verde urbano.
- 2.** Mejoramiento y recuperación de los espacios públicos y de los espacios verdes urbanos.
- 3.** Restitución de los espacios públicos de esparcimiento y encuentro que estén siendo privatizados u ocupados indebidamente.
- 4.** Ampliación de la red distrital de equipamientos.
- 5.** Mejoramiento de la infraestructura de equipamientos.
- 6.** Mantenimiento de la infraestructura de equipamientos.
- 7.** Construcción de infraestructura de alumbrado público.
- 8.** Implementación de energías alternativas renovables: eólicas, solares y térmicas en las ZTE.
- 9.** Ampliación de la cobertura de los servicios públicos en las áreas urbanas y rurales a través de sus diferentes modalidades.
- 10.** Optimización de redes de alumbrado público.
- 11.** Implementación de corredores verdes asociados a la movilidad.
- 12.** Construcción de andenes para incrementar la caminabilidad segura.
- 13.** Construcción de ciclorrutas para la expansión del sistema.
- 14.** Mejoramiento de vías del Distrito.
- 15.** Mejoramiento de la cicloinfraestructura del Distrito.
- 16.** Mejoramiento de andenes para incrementar la caminabilidad segura.
- 17.** Gestión urbana e inmobiliaria.
- 18.** Reasentamiento de población por obras de utilidad pública o proyectos de interés social.
- 19.** Regularización integral de predios.
- 20.** Mejoramiento de vivienda.
- 21.** Nuevos desarrollos habitacionales de vivienda de interés social y prioritaria.

22. Implementación de las zonas de tratamiento especial (ZTE).

La descripción, objetivo y alcance de estas acciones y proyectos se desarrolla de manera integral en el Anexo 18 del Documento Técnico de Soporte del presente acuerdo.

Artículo 517. Unidad de Integración -UI-. La Unidad de Integración (UI) es el mecanismo de gestión de las áreas de Revitalización y Reactivación, mediante el cual se define la reconfiguración urbano-espacial y la transformación morfológica de un área que no puede ser gestionada eficientemente mediante procesos de licenciamiento predio a predio, o que, por iniciativa de la integración predial, requiere de la transformación urbana del área objeto de desarrollo.

1. Objetivo de la Unidad de Integración. Las Unidades de Integración (UI) tienen como objetivo definir una escala de gestión urbanística que permita impulsar la integración predial y el desarrollo integral y coordinado de los polígonos de Reactivación y Revitalización, procurando por la materialización progresiva del Sistema Público Colectivo, mediante la cesión de áreas obligatorias para la generación de espacio público y el Sistema vial, así como el acceso al máximo potencial edificatorio de manera progresiva, acogiendo los incentivos definidos en las fichas normativas de cada polígono en el marco de las disposiciones generales establecidas en el presente Acuerdo.

2. Clases de Unidades de Integración. Las Unidades de Integración se clasifican en:

2.1. Unidades de Integración Obligatorias (UIO): corresponde a áreas delimitadas al interior de los polígonos que por su relevancia en la conformación de la estructura urbana distrital requieren de una reconfiguración espacial, con el fin de concretar el planteamiento urbanístico definido para cada polígono, así como del Macroproyecto en cada una de las Áreas de Intervención Estratégica.

Estas áreas requieren de condiciones adicionales para la ejecución de actuaciones urbanísticas de urbanización y/o construcción.

En caso de desarrollarse integralmente de conformidad con el planteamiento urbanístico de la respectiva ficha, podrá acceder al licenciamiento directo.

Las UIO podrán ser desarrolladas de manera progresiva, ejecutando dos o varios proyectos urbanísticos y constructivos en diferentes fases, las cuales deberán ser autónomos en su conformación.

2.2. Unidades de Integración Alternativas (UIA): corresponde a las áreas al interior del polígono que, delimitadas voluntariamente por los interesados, configuran un desarrollo urbano y constructivo integral, en el cual se plantea el cumplimiento total o parcial de la obligación en sitio, para acceder a la totalidad del potencial edificatorio definido para el polígono, acogiendo así los incentivos definidos desde la ficha de cada polígono.

Las UIA podrán ser formuladas por iniciativa pública, privada o mixta, y deberán ser aprobadas por el Departamento Administrativo de Planeación, previo proceso de licenciamiento.

Parágrafo. Las Unidades de Integración, tanto obligatorias como alternativas, se registrarán por las condiciones especiales para el uso del mayor potencial edificatorio, entendida como la densidad habitacional máxima y los metros cuadrados construidos adicionales otorgados como incentivo para el desarrollo de estas piezas de ciudad.

Artículo 518. Condiciones para el desarrollo de la Unidad de Integración Obligatoria (UIO).

1. La Unidad de Integración Obligatoria podrá contener las áreas de cesión de suelo obligatorias para la conformación del espacio público de esparcimiento y encuentro, así como las áreas de cesión y adecuación para la reconfiguración del sistema vial propuesto y adoptado.

La ficha normativa de cada polígono definirá y priorizará las áreas y corredores donde debe concretarse el espacio público a cederse en sitio, así como las necesidades de reconfiguración desde la propuesta vial.

2. Las UIO podrán desarrollarse en diferentes fases, garantizando siempre que cada una cumpla con las condiciones normativas para su construcción. El área mínima de cada fase es de 1.000 m² y la propuesta de desarrollo deberá ser presentada ante el Departamento Administrativo de Planeación para su aprobación, de manera previa al proceso de licenciamiento urbanístico ante el Curador Urbano que se disponga. La aprobación de la primera fase emitida por el DAP bajo el acto administrativo que oficialmente se establezca, condicionará el proceso progresivo de desarrollo de las fases subsiguientes, notificando de manera oficial a los propietarios colindantes.

3. Los predios colindantes con los predios destinados total o parcialmente a ser áreas de cesión de suelo obligatoria para espacio público efectivo,

denominados Predios Vinculados –PV, podrán desarrollarse bajo dos escenarios:

3.1. Integrarse a los predios que den frente a las vías o áreas priorizadas para concretar las áreas de cesión obligatoria para espacio público efectivo.

3.2. Integrarse a otros predios dentro de la manzana, siempre que, mediante el traslado de aprovechamientos, se hayan gestionado los predios colindantes destinados total o parcialmente como áreas de cesión de suelo obligatorio para la concreción del espacio público dentro de la Unidad de Integración.

Una vez ejecutado el espacio público, se liberará la condición de integración inicial de los PV para su desarrollo.

3.3. Para acceder a esta alternativa, el área mínima de los lotes a adquirir para el espacio público obligatorio será de 500 m². Dicha área, podrá ser inferior cuando los lotes se adosen a espacio público existente o la totalidad de los lotes que conforman el espacio público obligatorio de la manzana sumen un área inferior a la señalada.

Artículo 519. Condiciones para el desarrollo de la Unidad de Integración Alternativa (UIA).

1. El área mínima de una UIA será de 2.000 m² y la obligación de cumplimiento de cesión de área para espacio público efectivo deberá ser concretada en sitio y no podrá ser compensada en dinero, ya sea en el mismo desarrollo inmobiliario, o en las áreas destinadas para la cesión de espacio público obligatorio en otra área del mismo polígono.

2. Las UIA o proyectos que gestionen predios con áreas destinadas a cesión de suelo para espacio público obligatorio o potencial dentro del polígono, y que sean para el cumplimiento de su obligación en sitio, podrán trasladar los aprovechamientos de dichos predios al proyecto inmobiliario, adquiriendo incentivos que esto genera según las fichas normativas de cada polígono.

Artículo 520. Condiciones normativas para el licenciamiento directo Los predios independientes, o el resultado de la integración de varios de ellos, que pretendan desarrollarse inmobiliariamente, sin requerir planteamiento urbanístico o la reconfiguración del sistema público colectivo, y no accedan a los incentivos en aprovechamientos y obligaciones urbanísticas establecidos en la ficha del respectivo polígono, podrán adelantar el licenciamiento directo ante la curaduría urbana, mediante la obtención de licencias de urbanización cuando aplique, o de construcción en las modalidades de obra nueva,

ampliación, adecuación, modificación y reconocimiento, de conformidad con las disposiciones del presente acuerdo y la normativa nacional vigente.

Artículo 521. Condiciones normativas para el licenciamiento de Unidades de integración.

1. Licenciamiento de Unidades de Integración Obligatorias (UIO)

1.1. Cuando se concrete la gestión de la totalidad de los predios que conforman la unidad de integración obligatoria, y no se requiera la reconfiguración de la propuesta urbana definida en el modelo de ocupación de la ficha normativa del respectivo polígono, podrá realizar el licenciamiento directo ante el curador urbano, mediante una única licencia de urbanización y el desarrollo constructivo mediante una licencia de construcción única o por etapas en la modalidad de obra nueva.

1.2. Hasta tanto no se concrete la gestión de la totalidad de los predios que conforman la Unidad de Integración Obligatoria (UIO), los predios al interior de la UIO, podrán adelantar licencias construcción en las modalidades de adecuación, modificación y ampliación hasta 2 pisos, sin generar nuevas destinaciones.

1.3. Cuando los propietarios de los predios que conforman una unidad de integración obligatoria consideren una opción de gestión diferente a la planteada por la ficha normativa del del polígono, en cuanto a etapas de desarrollo y configuración del sistema público y colectivo, deberán presentar la propuesta de gestión ante el Departamento Administrativo de Planeación previo al licenciamiento urbanístico.

2. Licenciamiento de Unidades de Integración Alternativas (UIA)

2.1 Los desarrollos que se propongan conformar una Unidad de Integración Alternativa, con el fin de acceder a la totalidad del potencial edificatorio y a los incentivos en el cumplimiento de obligaciones urbanísticas, deberán presentar ante el Departamento Administrativo de Planeación la propuesta urbanística para su aprobación, previo al licenciamiento.

2.2. Una vez aprobada la Unidad de Integración Alternativa por el Departamento Administrativo de Planeación, deberán adelantarse licencia de urbanización y licencia de construcción única o por etapas en la modalidad de obra nueva.

Parágrafo. En las Unidades de Integración Obligatorias, podrá adelantarse por iniciativa pública o privada, los instrumentos de gestión del suelo para el desarrollo efectivo del modelo planteando en la respectiva ficha normativa de los polígonos de renovación en las modalidades de reactivación y revitalización.

Artículo 522. Sistema de gestión en las áreas de intervención estratégica de los ámbitos del borde urbano-rural y de transversalidades. La infraestructura pública requerida en las Áreas de Intervención Estratégica de los ámbitos de Borde Urbano-Rural y de los Ejes Transversales, dispuesta en la formulación y adopción de los macroproyectos, se gestionará de la siguiente manera:

1. A través de los aportes resultantes de la compensación en dinero de cargas de otras áreas de intervención, principalmente, de las áreas donde se configuren beneficios mediante la densificación de polígonos localizados en el ámbito de ladera, para complementar los aportes a cargas generados en sus propios territorios derivados de los desarrollos nuevos ejecutados en polígonos de consolidación que hacen parte del AIE de borde y de los aportados por el desarrollo de proyectos nuevos localizados en los suelos de expansión urbana, mediante sus planes parciales y de otras inversiones públicas.
2. Las Áreas para la Preservación de Infraestructura y del Sistema Público y Colectivo -API-, localizados en estas áreas de intervención, que ya estén aprobadas, mantendrán las disposiciones de aporte de cargas y los posibles beneficios conferidos por las respectivas resoluciones. En aquellos casos en que no exista Plan Maestro para el API, o que estos se modifiquen, los polígonos involucrados podrán participar de aporte a cargas del ámbito, en la medida de los beneficios conferidos.
3. Los Planes Maestros que se encuentren adoptados para los polígonos de tratamiento API, circunscritos en estas AIE, mantendrán las disposiciones de aporte a cargas urbanísticas y los posibles beneficios conferidos por los respectivos actos administrativos de adopción. En aquellos casos en que el Plan Maestro requiera modificación o este no exista, podrá participar en el aporte de cargas del ámbito en la medida de los beneficios adquiridos, luego del cumplimiento de sus requerimientos de infraestructura pública.
4. La gestión en este ámbito se desarrollará conforme a los lineamientos establecidos en los Subsistemas de Intervención del Suelo y de Financiación, priorizando las actuaciones requeridas para la consolidación del borde, la protección ambiental, la generación del Sistema Público y Colectivo y la integración funcional entre los ámbitos urbano y rural.

5. Los territorios con tratamiento de Mejoramiento Integral -MI- podrán contar con las siguientes fuentes de financiación, derivadas de las zonas de desarrollo inmobiliario lucrativo urbano, entre otras:

5.1. Los territorios con tratamiento de Mejoramiento Integral -MI- contarán con las siguientes fuentes de financiación, derivadas de las zonas de desarrollo inmobiliario lucrativo urbano:

5.1.1. Recursos percibidos por la venta de derechos adicionales de construcción y desarrollo, áreas de cesiones públicas obligadas de los desarrollos aprobados en el ámbito de ladera, compensados en terrenos de oportunidad para los proyectos priorizados para parques, espacios públicos y equipamientos localizados en el área de intervención de borde urbano -rural de los macroproyectos de Borde, haciendo la respectiva conversión de metros cuadrados en función de la diferencia de valor entre las zonas que originan la compensación y los terrenos de borde.

5.2. Recursos provenientes del cobro de plusvalías.

5.3. Los demás recursos del presupuesto público que se direccionen hacia estas Áreas de Intervención Estratégica.

Artículo 523. Sistema de gestión en los ámbitos de ladera. De conformidad con lo establecido en el presente acuerdo, la Administración Distrital , diseñará y reglamentará el sistema de inversión de las cargas asociadas a las áreas de cesión pública derivadas de los proyectos urbanísticos y constructivos -lote a lote- licenciados y ejecutados que se compensarán en dinero, localizados en los polígonos de consolidación de los ámbitos de ladera, que permita la inversión prioritaria de una proporción de tales recursos compensados, con el fin de apoyar la inversión en sistemas locales de espacios públicos y equipamientos, identificados por el Plan como lotes de espacio público potencial y que pueden ser complementados por los Planes Urbanos Integrales del Ámbito de Ladera, incluyendo los Planes de Legalización y Regularización y Mejoramiento del Hábitat en el marco del Programa de Mejoramiento integral de Barrios.

Artículo 524. Sistema de gestión en el ámbito rural. La operación del Sistema de Gestión para el Reparto equitativo de Cargas y Beneficios en el ámbito Rural se regirá por los siguientes postulados:

1. Los suelos a proteger vinculados al DMI-DVARC y a las reservas de protección, serán principalmente financiados con aportes e instrumentos de

compensación derivados del Sistema Nacional Ambiental, por parte de las instancias que son responsables de su declaratoria y manejo, aplicando figuras tales como los Pagos por Servicios Ambientales, siendo también aplicables, los Certificados de Incentivo Forestales y la comercialización de bonos de carbono.

2. La Administración Distrital podrá autorizar y destinar recursos para la compra de terrenos de alta vulnerabilidad y estratégicos para los fines de provisión de servicios ecosistémicos y vinculados a la Estructura Ecológica Principal en suelos rurales, haciendo uso de los recursos compensados en dinero por cargas urbanísticas determinadas a los desarrollos licenciados y ejecutados, principalmente, en los polígonos de consolidación del suelo urbano.

3. Se autoriza la transferencia de cesiones urbanísticas generadas por desarrollos de parcelación campestre, hacia áreas predefinidas como prioritarias para adquisición, en virtud de lo establecido en el capítulo correspondiente a la Estructura Ecológica Principal.

4. Las áreas de protección de las actividades agropecuarias se consideran autosostenibles, sin embargo, podrán ser beneficiarias del Pago por Servicios Ambientales en las porciones de los terrenos que sean conservados y aporten a dichos servicios.

5. En las áreas de Conservación -CS- y de Restauración de Actividades Rurales -RAR-, se podrán implementar mecanismos de Pago por Servicios Ambientales y de transferencia de cesiones en las porciones que se provean servicios ambientales de los terrenos.

6. En los suelos de protección, la Administración Distrital podrá aplicar los beneficios de tipo tributario y de estratificación, según la norma vigente.

7. La Unidad de Planificación Rural -UPR-, será el instrumento que permita concretar y detallar el régimen de norma urbanística general en el Suelo Rural. En cada unidad de planificación rural se establecerá un esquema de reparto equitativo de cargas y de beneficios, si a ello hubiere lugar.

8. Las parcelaciones campestres serán aportantes de cesiones públicas de suelos destinados al Borde Urbano-Rural en cualquiera de sus macroproyectos.

9. Los centros poblados deberán ser objeto de intervenciones dirigidas a su consolidación y/o mejoramiento, en un esquema autosostenible, en términos de cargas y de beneficios.

10. Los asentamientos suburbanos de origen informal podrán ser receptores de cargas urbanas, de expansión urbana, de parcelación campestre o inversión de las plusvalías cobradas por los suelos suburbanos categorizados por el presente acuerdo, con el fin de orientar su mejoramiento integral y dotación.

11. La gestión en este ámbito se desarrollará conforme a los lineamientos establecidos en los Subsistemas de Intervención del Suelo y de Financiación, priorizando las actuaciones necesarias para el mejoramiento integral del hábitat, la gestión del riesgo, la consolidación del Sistema Público y Colectivo y la conectividad territorial.

CAPÍTULO 2. SUBSISTEMA DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

Artículo 525. Subsistema de planificación complementaria. El Subsistema de Planificación Complementaria tiene por objeto desarrollar, complementar y concretar las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial mediante instrumentos de planificación de escala intermedia y operativa, orientados a la ejecución de actuaciones integrales en el territorio urbano y rural.

Los instrumentos de planificación complementaria constituyen herramientas técnicas, normativas y de gestión para la planificación, ejecución, financiación y seguimiento de las actuaciones previstas en el presente acuerdo.

Abarca aquellos instrumentos de escala intermedia de segundo y tercer nivel, generadores de norma urbanística, encargados de complementar la planificación del territorio desde una visión integral del desarrollo en la ciudad, en busca de la concreción del modelo de ocupación y del programa de ejecución.

Artículo 526. Clasificación de los instrumentos de planificación complementaria. Los instrumentos de planificación complementaria se clasifican en:

1. Instrumentos de Planificación Territorial: orientados a desarrollar y precisar las decisiones de ordenamiento y ocupación del territorio contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial mediante la definición de actuaciones integrales y modelos de ocupación para ámbitos específicos del territorio.

Estos instrumentos se adoptarán mediante decreto expedido por el Alcalde Distrital.

2. Instrumentos de Planificación para la Gestión Urbanística: orientados a organizar, coordinar y viabilizar las acciones necesarias para la ejecución de actuaciones urbanísticas, la consolidación del Sistema Público y Colectivo, la mitigación de impactos urbanísticos y la conservación de las condiciones ambientales, culturales y paisajísticas del territorio, sin modificar las normas estructurales de ocupación definidas en el presente acuerdo. Estos instrumentos se adoptarán mediante Acto Administrativo expedido por el Departamento Administrativo de Planeación.

Artículo 527. Niveles de planificación complementaria. Los instrumentos de planificación complementaria se organizan en dos niveles de planificación:

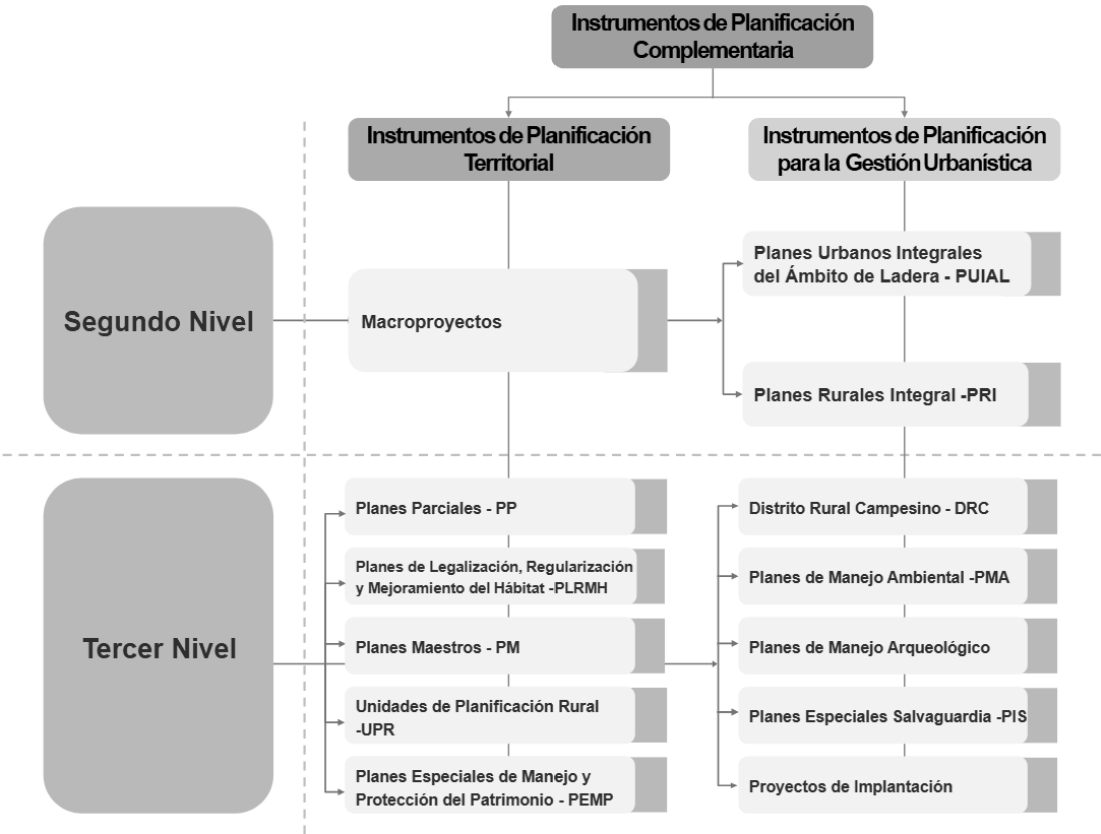
1. Segundo nivel de planificación: correspondiente a los instrumentos de escala intermedia mediante los cuales se estructuran y planifican las actuaciones integrales en los ámbitos de planificación definidos por el componente estratégico del modelo de ocupación del presente acuerdo. Su función principal es integrar las determinantes del modelo de ocupación, las directrices regionales y los proyectos estratégicos con los mecanismos de gestión e intervención, la provisión de elementos del Sistema Público y Colectivo, de la vivienda, el equilibrio ambiental y la articulación de los sistemas urbanos y rurales, a través de actuaciones urbanísticas de carácter integral.

2. Tercer nivel de planificación: correspondiente a los instrumentos de escala intermedia y operativa mediante los cuales se desarrollan, regulan, consolidan o transforman sectores específicos del territorio urbano y rural, en concordancia con las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial y de los instrumentos de segundo nivel, o de manera autónoma siguiendo los lineamientos del presente acuerdo cuando sea requerido.

El tercer nivel opera directamente sobre áreas específicas del territorio, con condiciones funcionales homogéneas que, generalmente, están relacionadas con los Tratamientos Urbanísticos o áreas singulares, definiendo los proyectos y acciones que permitan transformar estos territorios y determinando la normativa urbanística general que aplicará en estos, a través de los mecanismos de ordenamiento, aprovechamiento y gestión que permitan la ejecución de las actuaciones y acciones en el territorio.

Los Instrumentos de Planificación complementaria de segundo y tercer nivel se clasifican en la siguiente tabla.

Tabla. Clasificación del Subsistema de Planificación Complementaria



Parágrafo. Los instrumentos de tercer nivel podrán delimitar sus áreas de planificación partiendo del respectivo polígono de tratamiento, pudiendo ser mayores a este cuando ello resulte necesario para garantizar una intervención integral del territorio, o menores, cuando a su interior existan áreas que no requieran un ejercicio de planificación detallada. En ningún caso podrán modificar las normas urbanísticas aplicables a los tratamientos urbanísticos incorporados en el ámbito de planificación.

Artículo 528. Iniciativa para formulación de los instrumentos de Planificación Complementaria. Los instrumentos de planificación complementaria podrán ser formulados por iniciativa pública, privada o mixta. En todos los casos, su formulación, evaluación, seguimiento y control estarán sujetos a la orientación del Departamento Administrativo de Planeación o la dependencia que haga sus veces, en los términos establecidos en el presente acuerdo y en su reglamentación.

Parágrafo. El Departamento Administrativo de Planeación determinará las especificaciones técnicas y estudios requeridos para la formulación de cada instrumento de planificación complementaria de conformidad con la normatividad vigente y lo dispuesto en el presente acuerdo.

Artículo 529. Disposiciones generales a los instrumentos de planificación complementaria.

1. Los instrumentos de planificación de segundo nivel establecerán las condiciones marco y los lineamientos territoriales que orienten la formulación de los instrumentos de tercer nivel, sin que ello implique subordinación normativa, sino complementariedad funcional. En caso de traslape o concurrencia de áreas de planificación, se priorizará la aplicación del instrumento de mayor alcance territorial, garantizando la integración de los objetivos y determinantes del instrumento de menor escala.
2. La Administración Distrital determinará las especificaciones técnicas y estudios de detalle necesarios para la formulación de cada instrumento de planificación complementaria, incluyendo los geotécnicos y geomorfológicos, ambientales, de servicios públicos y equipamientos básicos, de movilidad y socioeconómicos en aquellas áreas que así lo requieran.
3. Todo instrumento deberá articularse con los instrumentos de gestión, intervención y financiación del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, asegurando la coherencia en las estrategias de ejecución y seguimiento del Plan de Ordenamiento Territorial.
4. En el desarrollo de la formulación de los instrumentos de Planificación Complementaria, se deberán integrar las determinantes ambientales, territoriales y metropolitanas de las autoridades ambientales competentes; y, los demás instrumentos distritales que orientan el desarrollo territorial, vigentes al momento de la formulación de los mismos, en correspondencia con la complementariedad en estos niveles de planificación, permitiendo la gestión integral del suelo, la conservación de los ecosistemas estratégicos y la adaptación al cambio climático.
5. Deberán considerar las directrices y estrategias derivadas de políticas y normas de carácter regional, nacional que definan condicionantes o lineamientos sobre el territorio.
6. Implementar las diferentes estrategias asociadas a la Gestión Ambiental y el Cambio Climático establecidas en los criterios de manejo específicos asociados a los diferentes Subsistemas del Ordenamiento Territorial,

gestionados desde el Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático.

7. Podrán identificar y considerar, en las etapas de diagnóstico y formulación, las problemáticas ambientales existentes asociadas a la calidad del aire, el ruido y los olores ofensivos, conectividad ecológica, gestión del riesgo, manejo de residuos entre otros; a partir de insumos, las acciones constitucionales y medios de control, Peticiones, Quejas, Reclamos y Solicitudes, estudios técnicos e información secundaria proveniente de sectores académicos y gremiales, entidades públicas, autoridades ambientales y demás fuentes disponibles, con el fin de orientar prevención, mitigación y control de los impactos ambientales y urbanísticos para la protección y el cuidado de la población.

8. Diseñar e implementar estrategias y alternativas de Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible, que contemplen la recuperación o regeneración de espacios verdes, transformación de pisos duros por espacios verdes con cobertura vegetal y/o superficies permeables o semipermeables, así como el aprovechamiento del agua lluvia, de conformidad con la reglamentación establecida para este fin, por parte de la administración distrital.

9. Podrán establecer e incorporar acciones y estrategias de Soluciones Basadas en la Naturaleza -SBN- que, según las condiciones de cada ámbito, aporten a recuperar, conectar y proteger los elementos naturales del territorio, mejorar el manejo del agua, reducir condiciones de riesgo, cualificar el espacio público y fortalecer la adaptación al cambio climático, en coherencia con la Estructura Ecológica y los determinantes ambientales aplicables.

10. Incorporar medidas técnicas de construcción sostenible asociadas al entorno natural y construido, orientadas al consumo eficiente de energía y agua, el manejo acústico, el uso de materiales sostenibles, la gestión de residuos sólidos, la integración de vegetación, fachadas y cubiertas verdes, la utilización de energías alternativas y el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, aplicables tanto a nuevas edificaciones como las existentes, así como a las infraestructuras públicas.

11. En correspondencia con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, en los artículos 6, 7 y 113, los instrumentos de planificación complementaria deben considerar los planes sectoriales, como mecanismos de planificación y política pública definidos por cada entidad que hace parte del Conglomerado Público del Distrito, para determinar las acciones específicas y la infraestructura que requiere para cubrir la necesidad del servicio básico con la calidad esperada a la población con enfoque diferencial, en las diferentes zonas del Distrito; en

articulación con el Programa de Ejecución del presente acuerdo y los Planes de Desarrollo distritales, para implementar las metas del Distrito a mediano y largo plazo.

12. Los instrumentos de planificación complementaria deberán estar alineados con la vocación del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación, promoviendo la innovación territorial, la gestión del conocimiento y el desarrollo de economías basadas en la investigación, la tecnología y la sostenibilidad ambiental.

13. Los instrumentos deberán incorporar el enfoque de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-, cuando se localicen en áreas estratégicas del sistema de movilidad, priorizando la intermodalidad del transporte, la movilidad sostenible, la accesibilidad universal y la integración entre la estructura urbana, los corredores de transporte público y las centralidades urbanas y rurales; para ello, deberán realizar los estudios de movilidad necesarios para identificar la demanda actual y proyectada, e incorporar las medidas y soluciones requeridas para su adecuada atención. En este marco, los operadores urbanos y rurales, o gestores que puedan intervenir en la planificación y desarrollo sobre las áreas donde apliquen los diferentes instrumentos de planificación, podrán optar por proponer modelos de desarrollo de estos instrumentos, bajo los lineamientos del Departamento Administrativo de Planeación.

14. Todo instrumento de planificación, deberá integrar, de manera transversal los enfoques contenidos en el presente acuerdo y la normativa nacional vigente al momento de su formulación que reconozcan las diversidades sociales, culturales y territoriales del Distrito, en cada territorio, fomentando la equidad, la inclusión y el bienestar colectivo.

15. Los instrumentos deberán procurar por establecer las condiciones que garanticen la protección, conservación y puesta en valor de los elementos patrimoniales, naturales, culturales y paisajísticos, asegurando su integración funcional a las dinámicas territoriales y evitando su aislamiento o pérdida.

16. Para la gestión de cada instrumento de planificación complementaria, se podrá definir un operador o gestor urbano o rural, según el área de aplicación, que será un ente de carácter público del orden distrital o una sociedad de economía mixta o privada, de conformidad con lo establecido en el Decreto Municipal 893 de 2017 o la norma que lo adicione, modifique, o sustituya, con personería jurídica, autonomía administrativa y financiera encargada de liderar la transformación del Área de Planificación respectiva, cumpliendo las funciones allí establecidas.

17. Definir las condiciones urbanísticas que posibiliten el derecho de permanencia de los moradores, sus modos y medios de vidas, así como, de las actividades productivas existentes en las áreas donde se formulen los instrumentos de planificación complementaria, para la implementación de la política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas -PPPMAEP-.

18. Los Instrumentos de Planificación Complementaria deberán atender las disposiciones establecidas en la Ley 2079 de 2021 en materia de planificación Complementaria, en lo referente a los asuntos concertados desde el primer nivel con las autoridades ambientales según sus competencias, en los procedimientos para la adopción de los planes parciales, UPR y Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat, con la posibilidad de incorporar los instrumentos de gestión y financiación que permitan generar vivienda y mejorar el hábitat.

19. Vigencias: la vigencia de cada instrumento de planificación, será establecida por el acto administrativo de adopción. O en el marco de la revisión de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial, que podrá prorrogarla.

20. Modificaciones y ajustes: se podrá solicitar la modificación o ajuste de los contenidos de los instrumentos planificación complementaria adoptados, siguiendo los lineamientos que para cada uno se establece en el presente Plan o en la normativa nacional vigente.

21. Cartografía: todos los productos de cartografía básica y temática de los instrumentos de planificación complementaria deben seguir los estándares de información geoespacial establecidos por el Distrito o el Departamento Administrativo de Planeación.

22. Los instrumentos de planificación complementaria podrán identificar, delimitar y reglar Áreas de Manejo Especial -AME- dentro de su ámbito de planificación, cuando existan condiciones urbanísticas, funcionales, patrimoniales o de gestión que requieran de un manejo diferenciado dentro de la formulación y ejecución del respectivo instrumento, pudiendo establecer condiciones particulares de intervención, protección, gestión, reparto de cargas y beneficios o articulación con los sistemas estructurantes, sin modificar lo establecido en el presente acuerdo ni las normas de superior jerarquía aplicables.

Artículo 530. Etapas para la formulación y adopción de los instrumentos de planificación complementaria. Para la formulación e implementación de

los instrumentos de planificación, en general, se seguirán las siguientes etapas:

1. Etapa de Determinantes: el inicio de los procesos de formulación de todos los instrumentos podrá surtir esta etapa de manera optativa, y se constituye en el documento entregado por el Departamento Administrativo de Planeación, en donde se compilan los lineamientos que deberá seguir la formulación de cada instrumento, a solicitud de la parte interesada, sea ésta pública, privada o mixta.

2. Etapa de diagnóstico: esta etapa se materializa a través de la estructuración de un Documento Técnico de Soporte, estudios técnicos de detalle urbanos, constructivos, jurídicos, ambientales, viales, sociales y planimetría anexa, donde se establece la línea base del instrumento. Los de instrumentos de planificación de la gestión realizarán una lectura suscita de los elementos del entorno que incidirán en el proyecto.

3. Etapa de formulación: corresponde con el proceso de proposición, proyección y revisión detallado en el Documento Técnico de Soporte y planimetría anexa. Los de instrumentos de planificación de la gestión presentarán la propuesta de implantación.

4. Etapa de adopción: los instrumentos de planificación territorial de carácter Distrital, serán adoptados mediante Decreto expedido por el Alcalde; los instrumentos de Planificación para la gestión urbana, serán adoptados mediante resolución expedida por la Dirección del Departamento Administrativo de Planeación; los otros instrumentos de carácter Nacional, por la autoridad competente para tal fin. Cuando los instrumentos de planificación para la gestión urbana requieran precisar o desarrollar disposiciones normativas del presente Plan, deberán ser adoptados mediante Decreto del Alcalde.

5. Etapa de implementación, seguimiento y evaluación: comprende la ejecución y puesta en marcha de lo establecido en el instrumento, así como la aplicación de los instrumentos de gestión y financiación que allí se hayan dispuesto, en el tiempo de vigencia establecida. El seguimiento a la ejecución se desarrollará paralelamente a la etapa de implementación durante la vigencia del Plan y corresponde a la Secretaría de Gestión y Control Territorial del Distrito o dependencia delegada.

El seguimiento y evaluación comprende la recolección y análisis continuo de información para la determinar el cumplimiento de sus objetivos en aras de la consolidación del modelo de ocupación de la ciudad, desde de cada uno de

los instrumentos adoptados, a cargo del Departamento Administrativo de Planeación o la dependencia que cumpla sus funciones.

Parágrafo 1. Las etapas previstas en este artículo se aplicarán sin perjuicio de los procedimientos especiales establecidos por la Constitución, la ley y los reglamentos nacionales para los instrumentos de planificación que cuenten con regulación específica, la cual prevalecerá sobre lo dispuesto en este artículo.

Parágrafo 2. Etapa de consulta y concertación con la autoridad ambiental. Los Planes Parciales y las Unidades de Planificación Rural, previamente a su adopción, deberán surtir esta etapa de consulta y concertación con la autoridad ambiental, y se regirán por las normas establecidas por el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, para cada uno de estos instrumentos.

Parágrafo 3. Sin perjuicio de las reglas especiales sobre participación en estos instrumentos, los responsables generarán los espacios de divulgación y socialización para que los ciudadanos y organizaciones puedan presentar las observaciones y recomendaciones.

Parágrafo 4. El Departamento Administrativo de Planeación o la dependencia que cumpla sus funciones incluirá en sus informes de gestión y seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial, la información sobre el estado de los respectivos instrumentos que hacen parte del Subsistema de Planificación Complementaria.

SECCIÓN 1. Macroproyectos.

Artículo 531. Definición de Macroproyectos. Los macroproyectos son el instrumento de planificación complementaria de segundo nivel, a través del cual, la Administración Distrital desarrolla Áreas de Intervención Estratégica - AIE-, estableciendo el conjunto de acciones urbanísticas que configuran actuaciones urbanas integrales orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura, orientando así, el crecimiento de la ciudad, en correspondencia con lo establecido en los artículos 113 y 114 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo. Los predios localizados dentro de las Áreas de Intervención Estratégica, en áreas con tratamientos de Consolidación en suelo urbano y en todos los polígonos de tratamientos en suelo rural, podrán licenciarse de acuerdo con las normas urbanísticas establecidas en el presente acuerdo, sin que haya sido adoptado el correspondiente Macroproyecto.

Artículo 532. Clasificación y área de aplicación de los Macroproyectos.

Los Macroproyectos aplicarán sobre los ámbitos de las Áreas de Intervención Estratégica, diferenciadas en sus respectivas zonas, identificadas en el Artículo 62 y en cumplimiento de lo expresado en el artículo 63 del presente plan, sobre la instrumentación de planificación a considerar para dichas áreas. Las Áreas de Intervención Estratégica se formularán mediante 10 Macroproyectos de iniciativa pública, delimitados según la vocación de cada territorio, de acuerdo con la siguiente tabla:

Tabla. Clasificación de los Macroproyectos.

AIE	MACROPROYECTO	DELIMITACIÓN (Corresponde a los polígonos de tratamiento)
AIE-MEDRío	Macroproyecto Río Norte	RIO_API_62N, Z1_API_1, Z1_C3_1, Z1_CN2_6, Z1_CN3_3, Z1_CN5_54, Z1_REA_8, Z1_REV_1, Z1_REV_2, Z1_REV_3, Z1_REV_4, Z1_REV_5, Z1_REV_6, Z1_REV_7, Z2_API_56, Z2_API_71, Z2_C2_3, Z2_CN2_58, Z2_CN2_62, Z2_CN2_63, Z2_CN2_67, Z2_CN2_78, Z2_CN3_47, Z2_RED_45, Z2_RED_46, Z2_RED_48, Z2_REV_49
	Macroproyecto Río Centro	RIO_API_62C, Z1_API_7, Z1_C3_4, Z1_C3_5, Z1_REA_9, Z1_REV_10, Z2_API_50, Z2_API_51, Z2_API_52, Z2_API_53, Z2_REA_44, Z2_RED_42, Z2_RED_43, Z3_API_14, Z3_API_15, Z3_API_17, Z3_C1_1, Z3_C2_1, Z3_C2_9, Z3_C3_10, Z3_C3_11, Z3_C3_12, Z3_C3_13, Z3_C3_14, Z3_C3_6, Z3_C3_7, Z3_C3_8, Z3_CN1_2, Z3_CN1_30, Z3_CN2_15, Z3_CN4_4, Z3_CN4_5, Z3_CN5_1, Z3_CN5_2, Z3_CN5_3, Z3_REA_11, Z3_REA_14, Z3_REA_15, Z3_REA_16, Z3_REA_18, Z3_REA_19, Z3_REA_21, Z3_REA_50, Z3_REA_51, Z3_REV_12, Z3_REV_13, Z3_REV_20, Z4_C2_5, Z4_C2_6, Z4_CN1_12, Z4_CN1_27, Z4_CN5_43, Z4_RED_37, Z4_RED_38, Z6_API_35, Z6_CN4_11, Z6_REA_35
	Macroproyecto Río Sur	RIO_API_62S, Z5_API_24, Z5_API_25, Z5_API_27, Z5_API_28, Z5_CN5_12, Z5_CN5_13, Z5_CN5_15, Z5_CN5_19, Z5_REA_22, Z5_REA_26, Z5_REA_27, Z5_RED_23, Z5_RED_24, Z5_RED_25, Z6_API_34, Z6_CN2_23, Z6_REA_34, Z6_REA_47, Z6_RED_28, Z6_RED_29, Z6_RED_30, Z6_RED_31, Z6_RED_32, Z6_RED_33
AIE_MED Transversalidades	Macroproyecto Transversalidad Santa	Z3_API_16, Z3_API_19, Z3_API_20, Z3_CN2_12, Z3_CN2_14, Z3_CN2_16,

	Elena	Z3_CN2_18, Z3_CN2_19, Z3_CN2_20, Z3_CN2_21, Z3_CN2_73, Z3_CN3_15, Z3_CN3_31, Z3_CN3_43, Z3_CN3_5, Z3_CN4_6, Z3_CN5_4, Z3_CN5_56, Z3_CN5_6, Z3_CN5_7, Z3_CN5_8, Z3_MI_11, Z3_MI_12, Z3_MI_13, Z3_MI_27, Z3_MI_28, Z3_MI_7, Z3_RED_17, SE_API_02, SE_CS_19, SE_GARS_29, SE_GARS_34, SE_GARS_35
	Macroproyecto Transversalidad La Iguaná	Z2_API_48, Z2_API_49, Z2_C3_15, Z2_C3_3, Z2_CN2_42, Z2_CN2_44, Z2_CN2_45, Z2_CN3_13, Z2_CN3_46, Z2_CN4_14, Z2_CN4_15, Z2_CN5_44, Z2_CN5_45, Z2_CN5_62, Z2_CN5_63, Z2_CN5_64, Z2_D_3, Z2_D_6, Z2_MI_21, Z2_MI_22, Z2_MI_23, Z2_MI_29, Z2_RED_40, Z2_RED_41, Z2_Z4_MI_20, Z4_API_47, Z4_CN1_24, Z4_CN2_40, Z4_CN2_41, Z4_CN3_45, Z4_CN5_40, Z4_CN5_42, SC_API_64, SC_CN2_70, SC_CN2_75, SC_CN3_20, SC_CN3_21, SC_CN3_22, SC_CN3_41, SC_CN3_44, SC_CN4_16, SC_CN5_61, SC_MI_26, SC_CNS1_03, SC_CNS1_04, SC_CNS2_01, SC_CNS2_02, SC_CNS3_03, SC_CNS3_04, SC_CNS3_05, SC_CNS3_06, SC_GARS_05, SC_GARS_08, SC_GARS_09, SC_GARS_10, SC_RAR_04, SC_RAR_05, SC_RAR_06, SC_RAR_08
AIE_MEDBorde Urbano_Rural	Macroproyecto Borde Nororiental	Z1_CN3_42, Z1_MI_1, Z1_MI_2, Z1_MI_3, Z1_MI_4, Z1_MI_5, Z1_MIE_1, Z1_MIE_2, Z3_API_10, Z3_API_70, Z3_MI_10, Z3_MI_6, Z3_MI_8, Z3_MI_9, Z3_MIE_3, Z3_MIE_4, SE_CS_15, SE_CS_16, SE_GARS_24
	Macroproyecto Borde Noroccidental	Z2_API_5, Z2_CN2_50, Z2_CN2_51, Z2_CN3_14, Z2_CN3_16, Z2_CN3_18, Z2_CN3_40, Z2_CN5_46, Z2_CN5_49, Z2_MI_24, SC_CS_06, SC_GARS_05, SC_GARS_06, SC_GARS_07, SC_RAR_07
	Macroproyecto Borde Suroriental	Z3_CN5_10, Z3_D_1, Z5_API_23, Z5_CN3_32, Z5_CN3_34, Z5_CN5_16, Z5_D_2, SE_CNS1_05, SE_CNS1_06, SE_CNS1_07, SE_GARS_38
	Macroproyecto Borde Suroccidental	Z4_API_41, Z4_API_63, Z4_CN2_37, Z4_CN3_10, Z4_CN3_11, Z4_CN3_12, Z4_CN3_30, Z4_CN5_29, Z4_CN5_31, Z4_CN5_35, Z4_CN5_37, Z4_CN5_38, Z4_CN5_60, Z4_DE_1, Z4_DE_7, Z4_MI_17, Z4_MI_18, Z4_MI_19, Z6_API_38, Z6_API_39, Z6_CN2_22, Z6_CN2_26, Z6_CN2_33, Z6_CN2_34, Z6_CN2_74, Z6_CN3_19, Z6_CN3_27, Z6_CN3_7, Z6_CN3_8, Z6_CN3_9, Z6_CN5_21, Z6_CN5_23, Z6_CN5_25, Z6_CN5_27, Z6_CN5_57, Z6_CN5_58, Z6_CN5_59, Z6_D_16, Z6_D_17, Z6_D_4, Z6_DE_2, Z6_DE_3, Z6_MI_14,

		Z6_MI_15, Z6_MI_16, AL_MI_25, AL_API_01, AL_CNS3_07, AL_CNS3_08, AL_CNS3_09, AL_CNS3_10, AL_CS_09, AL_CS_10, AL_CS_11, AL_GARS_12, AL_GARS_13, AL_GARS_14, AL_GARS_15, AL_GARS_16, AL_GARS_17, AL_GARS_18, AL_GARS_19, AL_GARS_20, AL_GARS_21, AL_RAR_12, AL_RAR_13, AL_RAR_14, AL_RAR_15, AL_RAR_16, AL_RAR_17, AL_RAR_18, AL_RAR_19, AL_RAR_20, AL_RAR_21, AL_RAR_22, AL_RAR_23, AL_RAR_24, AL_TP_02, AL_TP_03, AL_TP_04, AL_TP_05, AL_TP_06, AL_TP_07, AL_TP_08, AL_TP_09, SC_CS_07, SC_GARS_11, SC_RAR_08, SC_RAR_09, SC_RAR_10, SC_RAR_11, SC_TP_01
	Macroproyecto Borde San Antonio de Prado	SA_CN3_23, SA_CN3_24, SA_CN3_25, SA_CN3_48, SA_CN4_17, SA_CN5_53, SA_D_10, SA_D_12, SA_D_13, SA_D_14, SA_D_18, SA_D_8, SA_D_9, SA_DE_4, SA_DE_5, SAP_CNS2_03, SAP_CNS2_04, SAP_CS_13, SAP_GARS_22, SAP_GARS_23, SAP_RAR_25, SAP_RAR_26, SAP_RAR_28

Artículo 533. Objetivos y estrategias temáticas de los Macroproyectos.

1. Objetivo general. Orientar acciones urbanísticas estratégicas para mitigar los desequilibrios territoriales de las Áreas de Intervención Estratégica, al consolidar su articulación funcional y ambiental dentro del área urbana y, de esta, con el suelo rural, fortaleciendo una infraestructura pública que soporte la renovación, la regularización urbanística, la gestión del riesgo y la protección ambiental.

2. Objetivos generales por ámbito.

2.1. Objetivo General para el Ámbito MED Río. Ordenar y estructurar la centralidad metropolitana y distrital, integrando el corredor del río Medellín con sus laderas por medio de las infraestructuras públicas y la consolidación de los desarrollos urbanos incompletos, la renovación de los suelos industriales, y su articulación con la estructura ambiental y urbanística de escala distrital y regional.

2.2. Objetivo General para el Ámbito MED Transversalidad. Objetivo General para el Ámbito MED Transversalidad. Estructurar los corredores ambientales de las quebradas La Iguañá y Santa Elena, para reducir los desequilibrios ambientales y urbanísticos a través del fortalecimiento del sistema público y colectivo y del mejoramiento integral de barrios, así como de

la consolidación de las conexiones distritales transversales a escala local, urbana y regional.

2.3. Objetivo General para el Ámbito MED Borde Urbano Rural. Estructurar el borde urbano rural mediante la gestión del riesgo, el mejoramiento integral de barrios y la configuración de una red de espacios públicos y sistemas naturales de borde, que permitan proteger, recuperar y potenciar una estructura ecológica articulada a los sistemas productivos rurales y mineros, y ordenar la expansión urbana orientada a los sistemas de transporte sostenible.

3. Objetivos específicos y estrategias.

Tabla. Objetivos específicos y estrategias depara los macroproyectos Macroproyectos

Objetivos Específicos	Estrategias
Estructura Ecológica y Áreas de Amenaza y Riesgo	
Consolidar un sistema de redes ecológicas como elemento articulador de los valores ambientales y paisajísticos de la ciudad –río y borde–	Integrando el sistema hídrico, geográfico, los espacios públicos existentes y propuestos y el sistema de movilidad.
Recuperar y preservar los valores ambientales de montaña en los bordes y de los márgenes del Río Medellín, como parte del patrimonio ambiental, rural y paisajístico del territorio.	Identificando los procesos de ocupación informal vinculados a los suelos de protección en el interior de los macroproyectos.
	Definiendo los criterios y lineamientos ambientales para la intervención de las ocupaciones informales.
	Identificando las áreas prioritarias para la implementación del pago por servicios ambientales en sus diferentes modalidades - regulación y calidad hídrica, conservación de la biodiversidad, reducción y captura de gases de efecto invernadero, sistemas productivos-
	Estableciendo lineamientos de intervención ambiental para los proyectos de espacios públicos de esparcimiento y encuentro, de escala distrital, como Parques del Río o Jardín Circunvalar, que se encuentren dentro de las AIE.
Mejorar las condiciones ambientales y paisajísticas de la franja del Río y preservar el territorio de borde rural productivo y su paisaje, como patrimonio cultural y alimentario de Medellín.	Definiendo acciones para la mitigación de impactos ambientales para la transformación y recuperación de los suelos destinados a actividades industriales altamente contaminantes y los suelos mineros, entre otros.

Objetivos Específicos	Estrategias
	Estableciendo los lineamientos necesarios para promover el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales, la producción de alimentos y servicios ambientales, que valoren, reconozcan y preserven los valores naturales, paisajísticos y productivos.
Identificar las estrategias ambientales requeridas para la rehabilitación y recuperación de los impactos generados por la actividad minera.	Estableciendo los planteamientos urbano ambientales requeridos para lograr la sostenibilidad ambiental del territorio en armoniosa convivencia de los asentamientos urbanos existentes, los futuros y las restricciones que implica la protección al medio ambiente.
Identificar las estrategias ambientales requeridas para la rehabilitación y recuperación los impactos ambientales y paisajísticos derivados de los proyectos viales de conexión regional.	Estableciendo las acciones interinstitucionales que permitan viabilizar los planteamientos urbano ambientales requeridos para lograr la sostenibilidad ambiental de las áreas asociadas a los proyectos viales de conexión regional.
Identificar las condiciones de riesgo de riesgo ambiental y degradación paisajística derivadas de la ocupación informal y el uso inadecuado de los recursos naturales.	Identificando las áreas objeto de estudios de riesgo de detalle que no se encuentren priorizadas e identificadas como zonas con condición de riesgo mediante la revisión de las áreas de amenaza alta que no se encuentren categorizadas como zonas con condición de riesgo.
	Estableciendo los lineamientos y criterios de manejo requeridos para garantizar la conservación y adecuado funcionamiento de las obras de mitigación definidas desde los estudios de riesgo de detalle que tengan injerencia en los ámbitos de los diferentes macroproyectos.
	Definiendo las acciones y criterios de manejo requeridos para la recuperación ambiental y manejo de la ocupación informal de las Zonas de Amenaza y Riesgo.
Sistema Público y Colectivo	
Definir el subsistema de espacio público del Área de Intervención Estratégica, que permita el aprovechamiento de la oferta natural y paisajística por parte de los pobladores locales y la ciudadanía en general.	Caracterizando el subsistema de espacios públicos establecido en la base del POT.
	Consolidando el inventario total de espacios públicos, en una cartografía ajustada y actualizada.

Objetivos Específicos	Estrategias
	Reconociendo, creando, conectando y dotando de espacios públicos que contribuyan a la conservación del paisaje natural y la biodiversidad.
Determinar la estructura urbana a partir de los elementos naturales existentes, articulados a los sistemas artificiales viales, de servicios públicos y de espacios públicos actuales y proyectados de manera eficiente.	Estableciendo condiciones para la potenciación del paisaje.
	Promoviendo la construcción de proyectos como Jardín circunvalar, parques del río y ecoparques de quebrada y otros cuerpos de agua, como articuladores y detonantes de la consolidación del sistema de espacio público.
Favorecer la vida de barrio, priorizando las intervenciones físico espaciales en beneficio de los actuales habitantes de las áreas de intervención estratégica.	Dotando el área de intervención del macroproyecto con equipamientos, principalmente Básicos Sociales y Básicos Comunitarios, de escala local, complementarios y articulados con el sistema de ciudad.
	Estableciendo actuaciones y condiciones urbanísticas para mitigar los impactos generados por los grandes proyectos de ciudad.
Definir un subsistema de equipamientos articulado y complementado con los usos dotacionales y de espacio público.	Caracterizando el subsistema de equipamientos establecido en la base del POT.
	Consolidando el inventario total de equipamientos, en una cartografía ajustada y actualizada.
	Identificando y consolidando el inventario de los servicios asociados al uso dotacional que complementan el funcionamiento del subsistema de equipamientos colectivos.
Promover acciones para consolidar una apuesta institucional de Medellín para facilitar los procesos de reposición, ampliación e innovación de las redes de infraestructura para garantizar la cobertura de servicios públicos.	Identificando las áreas con potencial para implementar programas para la expansión, ampliación o reposición de infraestructura para la prestación de servicios públicos.
	Realizando el cálculo de demanda de servicios públicos para la optimización de las redes, según el máximo potencial permitido a partir de las densidades normativas de los polígonos de tratamiento.
	Realizando gestiones para el trabajo interinstitucional que viabilicen la inversión de recursos públicos en dichos procesos de reconversión.

Objetivos Específicos	Estrategias
	Estableciendo posibles mecanismos y fuentes de financiación para la reposición, ampliación y/o construcción de redes.
Definir los lineamientos de intervención de los elementos o sectores patrimoniales existentes en el área.	Definiendo las áreas de influencia de los bienes patrimoniales declarados, que se encuentren dentro del área de intervención.
	Detallando las condiciones normativas de las áreas de influencia de los bienes de interés cultural.
	Identificando las potenciales afectaciones por obras de infraestructura pública o privada a los elementos patrimoniales.
Promover la construcción de una ciudad más compacta y eficiente en el consumo de recursos.	Reorientando y reordenando la movilidad favoreciendo los modos de transporte no motorizados y el transporte público, con base en un estudio de movilidad que privilegie la peatonalización y el transporte limpio.
Integrar el Río con el borde, así como generar conexiones transversales y longitudinales, entre los bordes y las laderas, con énfasis en la movilidad peatonal y sistemas alternativos.	Definiendo un subsistema de movilidad diverso y articulado a los sistemas estructurantes de ciudad.
	Retomando y formulando nuevos proyectos de movilidad para configurar un Subsistema viales en diferentes niveles para las conexiones transversales con el resto de la ciudad, y longitudinales a lo largo del Borde Urbano-Rural.
Articular y conectar el Valle de Aburrá con la región.	Identificando y priorizando proyectos integrales de infraestructura vial de escala regional, como detonantes de los Macroproyectos.
	Priorizando los programas y proyectos de conexión regional como fundamento del desarrollo económico de la ciudad, mitigando los impactos, protegiendo la población actual y favoreciendo la vida de barrio.
Sistema de Ocupación	
Consolidar el modelo de red urbana policéntrica, articulada por medio de corredores de mixtura.	Caracterizando las relaciones de articulación entre centralidades, tanto en el interior como en los ámbitos que rodean el área de intervención.
	Priorizando las intervenciones del sistema público y colectivo en las áreas de centralidad.

Objetivos Específicos	Estrategias
Fortalecer la franja del Río como la gran centralidad metropolitana, que permita la integración regional y el eficiente y sostenible desarrollo de las actividades de ciudad.	Promoviendo la construcción del proyecto Parques del Río Medellín, como detonante del desarrollo.
	Incorporando nuevos equipamientos dotacionales de escala urbana y regional.
	Estableciendo acciones integrales para la responsable mezcla de usos, promoviendo la incorporación de nuevos usos como la vivienda, generando áreas para la concentración de actividades económicas y la reconversión o relocalización de la actividad industrial, la generación de espacios de innovación, manteniendo como principio el respeto por los usos establecidos, para lo cual se crearán normas urbanísticas para la transición y convivencia de los usos del suelo.
Identificar y caracterizar los asentamientos informales consolidados para establecer los lineamientos y determinantes para la formulación de instrumentos de tercer nivel correspondientes.	Implementando las directrices de la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas.
	Incorporando los estudios de riesgo de detalle para identificación de áreas, construcciones y viviendas afectadas.
Mejorar integralmente el hábitat de la población, especialmente aquella en condición de riesgo y/o que requiera de procesos de reasentamiento para lograr una ocupación del territorio más eficiente, sostenible y equitativa.	Estableciendo condiciones de movilidad, accesibilidad y conectividad.
	Configurando nuevos espacios públicos y equipamientos
	Definiendo proyectos para el reasentamiento de la población que se encuentra en zonas con condición de riesgo.
	Estableciendo condiciones de ocupación y uso del borde urbano-rural que lo potencien como patrimonio colectivo.
Ordenar y estabilizar la ocupación del borde urbano rural, la expansión y la suburbanización, previniendo la ocupación en condiciones de riesgo o degradación ambiental o paisajística.	Caracterizando los procesos de urbanización y los parámetros para la legalización y regularización urbanística.
	Definiendo los lineamientos para la implementación del programa de mejoramiento integral de barrios.
Ordenar el Borde Urbano-Rural direccionando el crecimiento urbano hacia zonas con mayor capacidad de soporte,	Restringiendo la redensificación del Borde Urbano y el crecimiento disperso en el Suelo Rural.

Objetivos Específicos	Estrategias
contribuyendo al control del crecimiento de los bordes informales y la ocupación de los suelos de protección.	Generando una articulación armónica entre el territorio urbano y rural, en condiciones equitativas de cargas y beneficios y la definición de los sistemas públicos y colectivos.
	Evaluando las condiciones de ocupación del borde urbano rural con el fin de diagnosticar e identificar los principales conflictos de urbanización por fuera del perímetro urbano.
Crear nuevos frentes de ciudad sobre el río Medellín y los corredores de media y alta mixtura, regenerando las áreas deterioradas para nuevas actividades con mayor intensidad de usos, promoviendo una ocupación más eficiente, sostenible y equitativa, en coherencia con la capacidad de soporte del territorio.	Aprovechamientos adicionales en suelos con vocación.
Sistemas Institucionales y de Gestión	
Promover los valores de convivencia ciudadana, arraigo, apropiación y permanencia de los habitantes, como fundamento para la sostenibilidad social, económica, urbanística y ambiental.	Generando y articulando las actuaciones urbanísticas con las políticas y programas de bienestar social y desarrollo económico.
	Generando condiciones urbanísticas favorables para la promoción de la cultura, la organización de base y el emprendimiento económico.
	Desarrollando la política de protección a moradores, identificando las características iniciales y los posibles escenarios, como determinantes del desarrollo del Macroproyecto.
	Generando programas de vivienda y hábitat y generar oportunidades económicas para sus habitantes.
Valorar la identidad del lugar como un elemento de transformación social y urbanística.	Incorporando programas y proyectos para la promoción del turismo y la dotación de infraestructuras para el desarrollo social y económico.

Objetivos Específicos	Estrategias
	Integrando iniciativas, programas y proyectos orientados al fortalecimiento del paisaje productivo, la implementación de esquemas de pago por servicios ambientales, el impulso del turismo sostenible y la provisión de infraestructuras que contribuyan al desarrollo social y económico de los territorios.
Crear condiciones para la autosostenibilidad económica y social de las transformaciones requeridas, de forma tal que se convierta en solución productiva para los pobladores originales y a futuros.	Permitir actividades productivas y económicas como mecanismo de cofinanciación de vivienda de interés prioritario.
	Establecer la política de protección y promoción de actividades económicas y productivas.
	Garantizar el obligatorio cumplimiento del derecho de permanencia de las actividades industriales hasta tanto se trasladen y siempre que cumplan con las condiciones ambientales.
	Cuantificar las nuevas actividades económicas a localizarse en las áreas de cada Macroproyecto.
	Establecer programas y proyectos para las actividades económicas y productivas sostenibles sobre el sistema de espacio público.
	Establecer programas y proyectos de producción agrícola y forestal en el borde rural de acuerdo con las vocaciones y fortaleciendo la apropiación campesina agrícola, agropecuaria y agroforestal.
Conformar un territorio resultante de la construcción conjunta, articulado a las necesidades y procesos de planificación local, posibilitando contextos de alta apropiación y pertenencia social de los proyectos urbanos.	Formular programas y proyectos en función de "educar para exigir" capacitar a las comunidades en los temas de ordenamiento de sus territorios.
	Establecer espacios de construcción conjunta en la etapa de formulación y la implementación de proyectos específicos derivados del macroproyecto.
Promover la inversión mixta (público-privada) y la aplicación de políticas de suelo en la generación de infraestructura, espacio público, equipamientos y localización de	Formulando operaciones urbanísticas y alianzas público-privadas.
	Estableciendo mecanismos de administración de las comunidades.

Objetivos Específicos	Estrategias
usos asociados a la innovación y productividad, que puedan convertirse en proyectos inductores de la transformación de la zona.	Detallando la aplicación de los instrumentos de gestión dentro del macroproyecto.
Facilitar y promover una gestión del suelo, de manera eficiente y equitativa dentro de los macroproyectos.	Establecer un sistema de gestión que promueva la progresiva integración predial definida para las Unidades de Actuación Urbanística o de gestión contenidas en los planes parciales
	Estableciendo el reparto equitativo de cargas y beneficios del Macroproyecto.
	Reglamentando las condiciones para la transferencia y venta de derechos de construcción.
	Redistribuyendo los aprovechamientos y las densidades habitacionales dentro del macroproyecto sin superar los topes máximos establecidos en este Plan.

Artículo 534. Alcances normativos de los macroproyectos. Los Macroproyectos, para establecer la Actuación Urbana Integral que concreta el modelo de ocupación propuesto para el Área de Intervención Estratégica y Localizar y definir los lineamientos de intervenciones físico-espaciales de los proyectos estructurantes, así como determinar las condiciones normativas para dichos proyectos, tendrán los siguientes alcances y en cuanto a las normas urbanísticas podrán:

1. Alcances en la Estructura Ecológica y Áreas de Amenaza y Riesgo.

1.1. Armonizar, dentro del planteamiento urbano del instrumento, los resultados de los estudios de riesgo de detalle y aquellos complementarios establecidos desde el Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático.

1.2. Identificar las áreas de importancia ambiental, que, por sus valores paisajísticos, ambientales o condiciones de vulnerabilidad ante la amenaza (en cualquiera de sus fenómenos), requieran de estrategias de manejo y gestión específicas, dirigidas a la protección y conservación de los recursos y su adecuada vinculación a las apuestas y estrategias del Sistema Público y Colectivo.

1.3. Establecer los lineamientos y estrategias requeridas para la recuperación y rehabilitación ambiental y urbanística, en los suelos objeto de actividades mineras o industriales, una vez finalizado su funcionamiento y operación.

1.4. Identificar las áreas de especial interés ambiental que, por sus condiciones de deterioro o riesgo asociado, deban ser intervenidas desde los diferentes subsistemas, para promover su restauración, recuperación y rehabilitación ambiental y su adecuada vinculación a las apuestas y estrategias del Sistema Público y Colectivo.

1.5. Establecer las estrategias ambientales, urbanísticas y gestiones requeridas para preservar los valores ambientales y paisajísticos de cada uno de los ámbitos territoriales de aplicación del instrumento, en concordancia con los criterios de manejo específicos aplicables asociados a los diferentes Subsistemas del Ordenamiento Territorial, gestionados desde el Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático.

1.6. Identificar corredores para la conectividad ecológica que podrán complementar la Red de Conectividad actual, las cuales se llevarán al Seguimiento y Evaluación del presente acuerdo a través de fichas SePOT para la revisión del largo Plazo del Plan de Ordenamiento Territorial.

2. Alcances en el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro.

2.1. Precisar, adicionar y complementar elementos existentes del Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro.

2.2. Definir las acciones a realizar –generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución- sobre cada elemento del subsistema, encaminadas a cubrir el déficit cuantitativo y cualitativo.

2.3. Identificar, localizar y delimitar las áreas con potencial para la localización de espacios públicos de esparcimiento y encuentro.

3. Alcances en el Subsistema de Equipamientos.

3.1. Precisar, adicionar y complementar elementos existentes del Subsistema de equipamientos.

3.2. Identificar, localizar y delimitar las áreas con potencial para la localización de equipamientos, priorizando los Equipamientos Básicos Sociales y Equipamientos Básicos Comunitarios.

3.3. Definir las acciones a realizar –generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución- sobre cada elemento del subsistema, encaminadas a cubrir el déficit cuantitativo y cualitativo.

4. Alcances en el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble.

4.1. Todos los instrumentos de planificación complementaria establecidos en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, en caso de necesitarlo, deberán incluir un capítulo donde se desarrollen las acciones a realizar para la protección y cuidado del patrimonio cultural, estructurando y definiendo los contenidos en el subcapítulo "Normas para el patrimonio cultural en otros instrumentos", que se encuentra en el capítulo de los Planes Especiales de Manejo y Protección, y tendrá como alcance, establecer los elementos del subsistema de patrimonio cultural inmueble localizados en el área objeto de planificación.

5. Alcances en el Subsistema de servicios públicos.

5.1. Precisar e incorporar los elementos y redes de servicios públicos existentes que hacen parte del subsistema.

5.2. Localizar nuevos equipamientos y redes del subsistema de servicios públicos.

5.3. Establecer en conjunto con las empresas prestadoras de servicios públicos las necesidades de las redes de servicios públicos, de acuerdo con las disposiciones establecidas por la empresa prestadora de servicios públicos y con lo dispuesto por las entidades territoriales.

5.4. Identificar, evaluar y establecer las medidas de mitigación sobre las áreas o elementos que puedan derivar en riesgo tecnológico.

6. Alcances en el Subsistema de Movilidad.

6.1. Reorientar y reordenar la movilidad, priorizando los modos de transporte no motorizados y el transporte público, con base en un análisis de movilidad o incorporando los estudios de movilidad existentes.

6.2. Establecer acciones de generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución de los elementos de la red vial y de transporte.

6.3. Precisar, depurar y complementar el plano de proyectos viales del área de intervención, teniendo en cuenta las recomendaciones del Comité Asesor de Movilidad, articulados con los proyectos del corredor multimodal del río Medellín y las conexiones transversales y demás proyectos de infraestructura vial y férrea de carácter regional y metropolitano.

6.4. Precisar y redefinir las secciones viales y su destinación específica.

6.5. Complementar la retícula y estructura urbana, con el fin de garantizar la vinculación adecuada a la malla vial urbana y rural.

6.6. Localizar equipamientos y elementos de apoyo a la movilidad y el transporte, donde y cuando sea necesario.

7. Alcances en el Sistema de Ocupación.

7.1. Identificar y redelimitar e incorporar nuevas centralidades emergentes en las categorías barrial, veredal y corregimental intermedia, mediante la protocolización a partir de fichas técnicas diligenciada en SePOT, consolidando la información espacial, normativa y funcional necesaria para su análisis en una posterior revisión del Plan de Ordenamiento Territorial.

7.2. En el caso de Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte al interior de Áreas de Intervención Estratégica, los macroproyectos podrán precisar, complementar y/o excepcionar los alcances normativos definidos en el presente Plan para estas zonas.

7.3. Establecer áreas complementarias a las centralidades existentes como potencial para su expansión.

7.4. Precisar la delimitación de las áreas de actividad en función de las apuestas de la actuación urbana integral, acogiendo la intensidad de usos definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial.

7.5. Identificar, delimitar e incorporar nuevas Áreas con Vocación de Cuidado Ambiental, precisando y complementando su régimen de interrelación de usos mediante la regulación de la localización de actividades económicas según su nivel de impacto ambiental, particularmente en relación con la generación de ruido, la emisión de contaminantes atmosféricos y olores ofensivos.

7.6. Incorporar las medidas, parámetros o criterios en relación con la prevención, mitigación y control de las problemáticas ambientales identificadas.

7.7. Identificar y caracterizar los asentamientos en condición de riesgo o vulnerabilidad o afectados por obra pública.

7.8. Identificar las áreas con potencial para la generación de vivienda, con prioridad para el reasentamiento en sitio de la población, en cumplimiento del principio de protección a moradores.

7.9. Calcular la densidad habitacional de los nuevos proyectos para reasentamiento en sitio, a partir de la densidad habitacional existente para su asignación a áreas potencialmente receptoras de la población.

7.10. Identificar áreas y polígonos con potencial para densificación a partir ejercicios de redistribución de la edificabilidad.

7.11. Precisar la aplicación de las tipologías de vivienda que permita integrar las dinámicas locales y las actividades productivas asociadas a estas.

7.12. Permitir la coexistencia entre la vivienda y la actividad industrial en suelos con tratamientos de Renovación en sus modalidades de Redesarrollo, Revitalización y Reactivación urbana, evaluando las condiciones de riesgo tecnológico e impactos ambientales a partir de la incorporación de los estudios de detalle y de actuaciones de mitigación o desaparición del riesgo.

7.13. Definir las condiciones urbanísticas que garanticen el derecho de permanencia de las actividades productivas existentes, como condición esencial para la localización de nuevos usos, en aplicación de la PPPMAEP y la implementación de medidas ambientales y urbanísticas que regulen las actividades existentes y sus impactos en el territorio.

7.14. Redistribuir, en su interior, los aprovechamientos urbanísticos y la intensidad de los usos del suelo, según las condiciones establecidas en el Capítulo Aprovechamientos Urbanísticos.

7.15. Calcular y delimitar áreas y sitios específicos para el cumplimiento de las áreas de cesión pública obligada dentro del macroproyecto y definir las áreas de cesión pública obligada a compensar por fuera del macroproyecto o en dinero para ser invertidos en los mismos fines en los macroproyectos de borde o transversalidades.

7.16. Delimitar las áreas para la recepción y generación de derechos de construcción y desarrollo.

8. Alcances en los Sistemas Institucionales y de Gestión.

8.1. Definir áreas receptoras del cumplimiento de obligaciones urbanísticas por concepto de Viviendas de Interés Prioritario -VIP- y de Interés social -VIS-.

8.2. Determinar los suelos o unidades de vivienda VIS y VIP con derecho de preferencia a favor del Distrito de Medellín o sus entes descentralizados con funciones de banco inmobiliario.

8.3. Realizar el reparto equitativo de cargas y beneficios a escala general.

8.4. Determinar en dónde se realizará la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para los Bienes de Interés Cultural –BIC- y sus zonas de influencia y establecer cuáles y cuántos serán y la prioridad de aplicación.

8.5. Complementar, ajustar y precisar las disposiciones normativas aplicables a los modelos de gestión de los polígonos de renovación urbana en las modalidades de reactivación y revitalización, establecidas en el presente acuerdo y en las fichas normativas.

8.6. Identificar necesidades de ajuste al estatuto tributario con el fin de incentivar la localización de actividades económicas especializadas en Ciencia, Tecnología e Innovación, actividades culturales, artísticas, creativas, entre otras que el instrumento priorice en función de las vocaciones económicas del ámbito de planificación.

8.7. Identificar mecanismos de vinculación de actores e instancias públicas y privadas para la ejecución de la Actuación Urbana Integral.

8.8. Establecer los instrumentos o mecanismos de gestión y de articulación interinstitucional que posibiliten la concreción de la Actuación Urbana Integral.

8.9. Desarrollar el programa de ejecución del área de planificación, en el marco de los proyectos estructurantes, de gestión y complementarios del programa de ejecución del presente Plan, con el fin de alimentar el banco de programas y proyectos del Distrito.

9. Alcances en los instrumentos de Planificación Complementaria.

9.1. Podrán formular y adoptar los instrumentos de planificación de tercer nivel que resulten necesarios para concretar la Actuación Urbana Integral y las orientaciones del Plan de Desarrollo vigente.

9.2. Establecer los lineamientos y determinantes normativos para la formulación y adopción de los instrumentos de planificación de tercer nivel que se encuentren en el Área de Intervención Estratégica que no se formulen y adopten con el macroproyecto.

9.3. Para los polígonos con tratamiento de Mejoramiento Integral, Consolidación Nivel 3, Renovación en la modalidad de revitalización, sujetos a Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat, se podrán delimitar las áreas de planificación, sin perjuicio de que puedan ser ajustadas en el marco de este.

9.4. Incorporar y armonizar los instrumentos de planificación de tercer nivel vigentes en el acto administrativo de adopción del Macroproyecto o, definir las determinantes y lineamientos para su ajuste y reformulación, una vez pierdan su vigencia o sea requerida su revisión.

9.5. Los macroproyectos del AIE MED-Rio establecerán el reparto equitativo de cargas y beneficios en tres escalas, así: Ámbito MED-Rio -entre sus tres zonas-, macroproyecto -entre sus subzonas y polígonos- e instrumentos de planificación complementaria de tercer nivel (entre sus unidades de actuación).

9.6. Los demás macroproyectos harán el reparto equitativo de cargas y beneficios a dos escalas; Ámbito o zona del ámbito -entre sus subzonas y polígonos-, instrumentos de planificación complementaria.

10. En desarrollo del numeral 2.7 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, los macroproyectos podrán excepcionar y precisar las siguientes normas generales:

10.1. Normas generales, específicas y criterios de manejo, del Sistema Público y Colectivo, sin ir en detrimento de las condiciones mínimas de accesibilidad, funcionalidad, habitabilidad y seguridad.

10.2. Normas generales y específicas para los equipamientos básicos sociales y comunitarios (salud, educación, recreación y deporte, cultural y comunitario).

10.3. Normas volumétricas. Alturas, índices de ocupación, retiros laterales y de fondo.

10.4. Normas de Estacionamientos.

10.5. Normas de reconocimientos de edificaciones, siempre que éstas no vayan en detrimento de las condiciones mínimas de habitabilidad y seguridad

de las edificaciones y de accesibilidad y funcionalidad, respecto del espacio público.

Parágrafo. Las disposiciones relacionadas con el marco estratégico de presente acuerdo, la clasificación del suelo, la Estructura Ecológica Principal -EEP- y el suelo de protección asociado, el suelo de protección por amenaza y riesgo y las definiciones, clasificación y jerarquización de los sistemas públicos y colectivos, prevalecen sobre las normas generales y no podrán ser excepcionadas. Tampoco podrán excepcionar los aprovechamientos máximos, los porcentajes de obligaciones urbanísticas, las densidades habitacionales máximas, la obligación de construir vivienda de interés social y de interés prioritario en los porcentajes establecidos en el presente acuerdo, la delimitación y categorías de tratamientos, ni la asignación de los instrumentos de planificación.

SECCIÓN 2. Planes Parciales.

Artículo 535. Definición de Planes Parciales. Los planes parciales son el instrumento de planificación complementaria de tercer nivel, mediante el cual se desarrollan y complementan sus disposiciones para las áreas definidas en el siguiente artículo. Todo Plan Parcial se regirá por las disposiciones generales establecidas en el artículo 19, 27 y demás concordantes de la ley 388 de 1997, por el Decreto Nacional 1077 de 2015 y las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 536. Áreas de aplicación y clasificación de los planes Parciales. Los Planes Parciales se clasifican en cuatro tipos, de acuerdo con con la naturaleza de la intervención, en:

1. Planes Parciales de Desarrollo: son instrumentos de planificación que ordenan y habilitan la urbanización y edificación de las áreas no urbanizadas localizadas en suelo urbano o de expansión urbana, delimitados con el tratamiento de Desarrollo Urbano -D- o Desarrollo en Expansión Urbana -DE-

2. Planes Parciales de Renovación Urbana: son instrumentos que orientan la transformación integral de áreas específicas del suelo urbano destinadas a procesos de renovación y transformación, en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana. Su formulación será obligatoria en la modalidad de Redesarrollo -RED- y de manera opcional en la modalidad de Revitalización -REV-, cuando se requiera promover la densificación, la mezcla de usos, el mejoramiento del hábitat y la cualificación de los sistemas públicos y

colectivos, mediante mecanismos que faciliten la permanencia de los propietarios, moradores y actividades económicas.

3. Planes Parciales de Operación Urbana Especial: Planes Parciales de Operación Urbana Especial: son los instrumentos mediante los cuales se ordenan y articulan proyectos urbanísticos integrales de alto impacto, que comprendan actuaciones de urbanización, edificación o construcción de obras y que requieran la gestión asociada de los propietarios del suelo; estos, podrán formularse de manera opcional cuando el formulador u operador urbano determine técnicamente su conveniencia y potencial de transformación del territorio.

Aplican en sectores específicos del suelo urbano, en polígonos con tratamiento de Consolidación -CN- en cualquier nivel, en Conservación en los niveles C1 y C3 o de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación -REA- y en la modalidad de Revitalización -REV-, y en las Zonas de Desarrollo Orientado al Transporte cuando no exista plan parcial formulado, en el marco de intervenciones urbanas asociadas a los proyectos estratégicos de ciudad, a las actuaciones integrales previstas en el Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, o a aquellas definidas por otros instrumentos de planificación complementaria de segundo nivel.

4. Planes Parciales de Mejoramiento Integral en Suelo de Expansión: son el instrumento que ordena la incorporación al perímetro urbano de áreas con asentamientos informales o de desarrollo incompleto, localizadas en suelo de expansión urbana en polígonos con tratamiento de Mejoramiento Integral en Suelo de Expansión -MIE-; para ello, estructuran acciones y actuaciones integrales orientadas a la legalización y regularización urbanística, el mejoramiento del hábitat y la articulación con los sistemas estructurantes. Podrán formularse en el marco de los Macroproyectos de Borde o integrarse a los Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH-, según corresponda.

Parágrafo 1. Los Planes Parciales de Desarrollo y de Renovación Urbana se formularán como mínimo para el polígono de tratamiento definido en el presente plan y podrán establecer un área superior con el fin de asegurar la integralidad de la intervención, facilitar la conformación de las Unidades de Actuación Urbanística -UAU- y viabilizar el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Parágrafo 2. El Plan Parcial de Operación Urbana Especial, definirá su área de planificación, la cual podrá comprender un área mínima de 5.000 m² y no podrá exceder los 50.000 m²; excepcionalmente, podrá localizarse en

diferentes polígonos de tratamiento -CN, REA, REV- pudiendo realizar el reparto y transferencia de aprovechamientos dentro de la misma área; así mismo, el formulador podrá proponer un área menor o mayor, previa aprobación del Departamento Administrativo de Planeación, siempre que se justifique técnica y urbanísticamente el impacto y la transformación esperada en la intervención.

Artículo 537. Objetivos generales y estrategias de los Planes Parciales.

De conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, y sin perjuicio de los objetivos que se determinen en la formulación y adopción, se definen los siguientes objetivos generales.

1. Objetivo General.

Orientar la transformación y gestión de áreas específicas del territorio del Distrito Especial de Medellín mediante la aplicación de los instrumentos normativos, sociales y funcionales establecidos en los Planes Parciales, en sus diferentes modalidades, para los suelos destinados a desarrollo, renovación y aquellos que presentan condiciones especiales de planificación.

2. Objetivos y Estrategias.

Tabla. Objetivos y estrategias para los Planes Parciales

Objetivos	Estrategias
Distribuir de manera adecuada las cargas y los beneficios en los nuevos desarrollos urbanísticos, en los suelos de desarrollo urbano, desarrollo de expansión y renovación urbana.	Definiendo los aprovechamientos de tal forma que los proyectos cumplan con la función pública del urbanismo y, a su vez, se obtenga la rentabilidad esperada.
	Fortaleciendo la gestión asociada del suelo a través de los instrumentos de intervención y financiación.
	Asegurando que las áreas a intervenir tengan los elementos necesarios para la consolidación de la capacidad de soporte (vías, equipamientos, espacios públicos, servicios públicos).
	Evaluando las condiciones funcionales del territorio a través de los estudios técnicos necesarios, con el fin de identificar las potencialidades y restricciones de desarrollo de la edificabilidad y la infraestructura requerida.
Intervenir suelos consolidados del territorio mediante una operación urbana especial	Evaluando las condiciones funcionales del territorio a través de los estudios técnicos necesarios, con el fin de identificar las potencialidades y restricciones de desarrollo de la edificabilidad y la infraestructura requerida.
	Definiendo las acciones a realizar en el sistema público y colectivo para la generación, mejoramiento o restitución.

	Redistribuyendo los aprovechamientos establecidos para el área de intervención.
Establecer los lineamientos necesarios para que los nuevos desarrollos cumplan con criterios y enfoques de sostenibilidad, cuidado y Ciencia Tecnología e Innovación.	Buscando la protección y conservación de los ecosistemas y optimizando el uso de los recursos naturales.
	Incorporando las determinantes de ordenamiento territorial establecidas en el marco estratégico y estructural del Plan de Ordenamiento Territorial vigente.
	Planteando actuaciones urbanísticas sostenibles acorde con los procedimientos, manuales y guías de intervención de los elementos que constituyen el Sistema Público y Colectivo.
	Enfocando las acciones hacia el cuidado, la sostenibilidad y Ciencia Tecnología e Innovación.
	Incorporando nuevas tecnologías y esquemas innovadores para la prestación de servicios públicos domiciliarios.
Priorizar la ejecución de unidades de actuación urbanística con intervenciones estratégicas que detonen la transformación y el desarrollo del territorio y contribuyan a la concreción del modelo de ocupación	Definiendo los responsables, las proyecciones financieras y el horizonte de ejecución de las actuaciones urbanísticas.
	Incorporando las intervenciones priorizadas al programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial y los Planes de Desarrollo Distrital.
	Estableciendo los mecanismos financieros, administrativos, ambientales, sociales y jurídicos que permitan concretar las apuestas de desarrollo y transformación.
Aplicar adecuadamente la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas (PPPMAEP)	Identificando los usos y actividades susceptibles de permanecer en el territorio.
	Articulando las redes sociales y comunitarias en los procesos de planificación, a través de espacios de divulgación y socialización.
	Convocando y realizando procesos de divulgación y socialización.
	Incorporando los mecanismos de gestión y financiación propios de la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas.

Artículo 538. Alcance de los Planes Parciales. En complemento a los aspectos mínimos que deben incluir los planes parciales definidos en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, y el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, los planes parciales tendrán los siguientes alcances y en cuanto a las normas urbanísticas, podrán:

1. Alcances en la Estructura Ecológica y Áreas de Amenaza y Riesgo.

1.1. Incorporar los criterios de manejo de las determinantes ambientales incorporadas en el presente acuerdo.

1.2. Identificar y caracterizar los elementos que conforman la estructura ecológica principal y complementaria y la red de conectividad ecológica en los casos en los que aplique.

1.3. Caracterizar la Flora, Fauna y Coberturas terrestres con el objetivo de implementar estrategias de fortalecimiento de la red de conectividad ecológica.

1.4. Identificar e incorporar áreas y estrategias que ayuden al fortalecimiento de la red de conectividad ecológica.

1.5. Identificar áreas degradadas ambientalmente y definir estrategias de recuperación, restitución y manejo que contribuyan al mejoramiento del hábitat.

1.6. Definir e incorporar criterios, alternativas y soluciones de Sistemas de Drenaje Urbano Sostenible que, desde la formulación del instrumento y durante la ejecución de las intervenciones, de conformidad con la reglamentación establecida para este fin, por parte de la administración distrital.

2. Alcances en el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro.

2.1. Precisar e incorporar los elementos existentes que hacen parte del subsistema.

2.2. Definir las acciones a realizar –generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución- sobre cada elemento del subsistema.

2.3. Destinar, localizar y delimitar nuevos elementos que harán parte del subsistema, derivados del cumplimiento de normas, obligaciones y cargas urbanísticas.

2.4. Definir todas las actuaciones que garanticen la accesibilidad universal, cumpliendo con los estándares urbanísticos, manuales y guías de carácter local y nacional.

3. Subsistema de Equipamientos.

3.1. Precisar e incorporar los elementos existentes que hacen parte del subsistema.

3.2. Destinar, localizar y delimitar nuevos elementos que harán parte del subsistema, derivados del cumplimiento de normas, obligaciones y cargas urbanísticas.

3.3. Definir las acciones a realizar –generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución- sobre cada elemento del subsistema.

4. Alcances en el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble.

4.1. Todos los instrumentos de planificación complementaria establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, en caso de necesitarlo, deberán incluir un capítulo para el patrimonio cultural, desarrollando los contenidos establecidos en el subcapítulo "Norma para patrimonio en otros instrumentos", que se encuentra en el capítulo de los Planes Especiales de Manejo y Protección, y tendrá como alcance, los elementos del subsistema de patrimonio cultural inmueble localizados en el área objeto de planificación.

5. Subsistema de servicios públicos.

5.1. Precisar e incorporar los elementos y redes de servicios públicos existentes que hacen parte del subsistema.

5.2. Localizar nuevos equipamientos y redes del subsistema de servicios públicos.

5.3. En el marco de la factibilidad de servicios públicos, definir las condiciones y criterios para la prestación los servicios públicos.

5.4. Identificar, evaluar y establecer las medidas de mitigación sobre las áreas o elementos que puedan derivar en riesgo tecnológico.

6. Alcances en el Subsistema de Movilidad.

6.1. Precisar e incorporar los elementos existentes que hagan parte del subsistema de movilidad.

6.2. Establecer acciones de generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución de los elementos de la red vial y de transporte.

6.3. Identificar los requerimientos de cobertura y conexión con los sistemas de transporte público

6.4. Complementar la retícula y estructura urbana.

6.5. Definir las secciones viales y su integración con la red vial Distrital, de conformidad con el respectivo estudio de movilidad.

6.6. Identificar y establecer modos sostenibles de movilidad, articulados al sistema público y colectivo

6.7. Localizar equipamientos y elementos de apoyo a la movilidad y el transporte cuando sea necesario.

6.8. Realizar los estudios de movilidad necesarios para identificar la demanda actual y proyectada, e incorporar las soluciones derivadas de dichos estudios para su adecuada atención.

7. Sistema de Ocupación.

7.1. Identificar y delimitar e incorporar nuevas centralidades emergentes en las categorías barrial, mediante la protocolización a partir de fichas técnicas diligenciada en las fichas SePOT, consolidando la información espacial, normativa y funcional necesaria para su análisis en una posterior revisión del Plan de Ordenamiento Territorial.

7.2. Establecer áreas complementarias a las centralidades existentes como potencial para su expansión.

7.3. Identificar y definir los usos específicos del suelo, su intensidad e índices de conformidad con lo definido en el presente acuerdo.

7.4. Identificar la tipología, condiciones de habitabilidad y grado de consolidación de los asentamientos o urbanizaciones informales existentes dentro del área de planificación.

7.5. Determinar la actuación urbanística a implementar sobre los asentamientos informales existentes, ya sea de reasentamiento, regularización, reconocimiento o legalización.

7.6. Establecer las áreas para el reasentamiento de población.

7.7. Precisar los usos principales, condicionados y prohibidos.

7.8. Definir, calcular y delimitar las áreas y sitios destinados al cumplimiento de las obligaciones y cargas urbanísticas para las diferentes actuaciones.

7.9. Aplicar las normas ambientales y urbanísticas que regulen la interacción entre las actividades existentes que permanecerán y las que se introducirán, en concordancia con el Régimen de Usos del presente acuerdo.

7.10. Dentro de su formulación podrán Incorporar las Áreas con Vocación de Cuidado Ambiental que hayan sido identificadas y delimitadas por los Macroproyectos, atendiendo sus lineamientos, condiciones de manejo y régimen de interrelación de usos; así mismo, podrán precisar dicho régimen de usos dentro del área de planificación del instrumento, especialmente en lo relacionado con la localización de actividades económicas según su nivel de impacto ambiental, siempre y cuando no sea contrario a lo determinado por el macroproyecto.

7.11. Incorporar las medidas, parámetros o criterios en relación con la prevención, mitigación y control de las problemáticas ambientales identificadas.

7.12. Definir norma transitoria para las actividades que deben desplazarse y establecer las medidas y lineamientos para las actuaciones urbanísticas, para la mitigación y reducción de los impactos de las actividades existentes.

7.13. Plantear acciones y actuaciones urbanísticas que reorganicen o relocalicen las actividades de alto impacto, social, ambiental y funcional, en áreas aptas para ello, según el régimen de usos del POT y de acuerdo con la PPPMAEP.

7.14. Definir el reparto equitativo de cargas y beneficios y actores responsables, de acuerdo con la escala asociada a las Unidades de Actuación Urbanísticas, del plan parcial y del ámbito territorial.

8. Alcances en los Sistemas Institucionales y de Gestión.

8.1. Se deberá articular con los demás mecanismos de los sistemas institucionales y de gestión, evitando duplicidades y asegurando coherencia en la planeación, ejecución y seguimiento a las intervenciones.

8.2. Incorporar los determinantes y lineamientos de los instrumentos de planificación de segundo nivel adoptados y vigentes.

8.3. Desarrollar el programa de ejecución del área de planificación, en el marco de los proyectos estructurantes, de gestión y complementarios del programa de ejecución del presente acuerdo, con el fin de alimentar el banco de programas y proyectos del Distrito.

8.4. Aplicar la Política de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas-PPPMAEP.

8.5. Identificar e involucrar los actores públicos, privados y comunitarios, incidentes en el desarrollo del instrumento.

8.6. Implementar los mecanismos de participación interinstitucional, comunitaria y de gestión del conocimiento.

Artículo 539. Modificación a los Planes Parciales vigentes. Los planes parciales vigentes continuarán con los términos establecidos en los respectivos Decretos, salvo que los propietarios de los predios se acojan por escrito a la nueva reglamentación.

El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se sujetará al procedimiento establecido en el respectivo acto administrativo y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario. Perdida su vigencia, se sujetarán a las disposiciones establecidas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Todo lo anterior, de conformidad en concordancia con los parágrafos 3 y 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 540. Régimen de transición para los Planes Parciales de Renovación Urbana adoptados en desarrollo de los Macroproyectos. Los Planes Parciales adoptados en desarrollo de los Macroproyectos localizados en los polígonos a los que el presente acuerdo asigna las modalidades de reactivación o revitalización, dispondrán de un término de 6 meses, contados a partir de la publicación del presente acuerdo, para radicar la solicitud de la correspondiente licencia urbanística ante el Curador Urbano, con fundamento en las normas urbanísticas vigentes al momento de su adopción.

Vencido dicho término sin que se hubiere radicado la correspondiente solicitud de licencia urbanística, las actuaciones urbanísticas o instrumentos de planificación de tercer nivel que se adelanten en dichos polígonos quedarán

sometidas al régimen urbanístico previsto para la respectiva modalidad en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo. Los Planes Parciales adoptados en desarrollo de los Macroproyectos respecto de los cuales el presente acuerdo mantiene la modalidad de redesarrollo, continuarán rigiéndose por las normas urbanísticas previstas en los respectivos actos administrativos de adopción, salvo que los interesados manifiesten su voluntad de acogerse al régimen urbanístico previsto en el presente acuerdo.

SECCIÓN 3. Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH-.

Artículo 541. Definición de los Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH-. Los Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH-, son el Instrumento de Planificación Territorial de Tercer Nivel, orientado a reconocer, ordenar y gestionar los asentamientos de origen informal, y las urbanizaciones de hecho, que no han dado cumplimiento a las normas urbanísticas, ni a los respectivos procesos de licenciamiento urbanístico que permitan integrarlos a la formalidad urbana; así como, a precisar y concretar las intervenciones de mejoramiento integral del hábitat de estos sectores, mediante la aprobación de planos urbanísticos, la expedición de la reglamentación correspondiente y la definición de acciones que aseguren condiciones dignas de habitabilidad e integración a la estructura urbana existente.

Los asentamientos informales en donde se aplique el Plan de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH-, y coincidan con los parámetros definidos en el Programa Barrios de Paz del Decreto Nacional 1470 de 2024, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, el PLRMH podrá articularse a los Planes de Gestión del Hábitat, con el fin de llevar las estrategias de gestión y financiación establecidas desde el ámbito nacional para complementar la planificación urbanística local.

Parágrafo. Todo Plan de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH- se regirá por las disposiciones establecidas, sobre la Legalización Urbanística de Asentamientos Humanos del Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

Su aplicación se fundamentará en la normativa nacional vigente, específicamente en la Ley 2044 de 2020, Ley 2079 de 2021 y los Decretos 149 de 2020, 1470 de 2024 y las demás normas que las adicionen, modifiquen, o sustituyan.

Artículo 542. Áreas de aplicación de los Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH-. Los Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH-, aplicarán en el suelo urbano sobre los polígonos con tratamiento de Mejoramiento Integral -MI- y en áreas específicas de los tratamientos de Consolidación -CN- en cualquiera de sus niveles, cuando sea necesario.

Así mismo, los PLRMH podrán aplicarse en suelo rural, específicamente en el ámbito territorial de borde urbano-rural, en aquellos sectores donde se presenten procesos de ocupación que requieran acciones propias del instrumento, en concordancia con la clasificación y categorías del suelo rural definida en el POT, y atendiendo las determinantes ambientales, de riesgo y de ordenamiento territorial aplicables, en armonía con lo dispuesto en los Planes de Gestión del Hábitat establecidos en el Decreto Nacional 1470 de 2024 o la normas que las adicionen, modifiquen, o sustituyan.

Los Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH- podrán establecer un área de planificación que, de ser necesario, puede ser diferente al polígono de tratamiento establecido por el POT, con el fin de garantizar la integralidad de las intervenciones sobre el asentamiento y su entorno o, por el contrario, podrá definirse en un área menor al polígono de tratamiento, cuando solo se requiera intervenir una parte de este.

Su trámite podrá iniciarse de oficio por parte de la Administración Distrital o a solicitud de los interesados, entre ellos el urbanizador, el enajenante, los ocupantes, la comunidad afectada, los propietarios de los terrenos u otros actores involucrados en el desarrollo y en el mejoramiento integral de asentamientos y urbanizaciones de hecho.

Los PLRMH podrán incorporar, en su formulación, los polígonos con tratamiento de Mejoramiento Integral en Suelo de Expansión -MIE-, orientando su enfoque al mejoramiento integral del hábitat y articulando las actuaciones propias del suelo urbano en tratamientos de Mejoramiento Integral -MI- con las requeridas en los asentamientos del suelo rural. En todo caso, deberán acoger los lineamientos y determinaciones propios del Plan Parcial de Mejoramiento Integral definidos para cada polígono.

Parágrafo. De manera excepcional, los PLRMH podrán formularse en sectores con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de revitalización, así como en las Áreas de Preservación de Infraestructura y del Sistema Público y Colectivo -API-, cuando se identifiquen asentamientos humanos informales, que requieran acciones propias del instrumento. Su

aplicación en estos casos deberá sujetarse a las directrices y lineamientos que defina el Plan de Ordenamiento Territorial o las demás normas complementarias que le sea aplicable.

Artículo 543. Objetivos y estrategias de los Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH-.

1. Objetivo General.

Orientar la planificación urbana, la gestión e intervenciones a realizar en los asentamientos y urbanizaciones informales, mediante su reconocimiento oficial y la definición de acciones para el mejoramiento integral del hábitat y su posterior incorporación a la estructura urbana, con el fin de superar los desequilibrios sociales, ambientales y funcionales generados por la ocupación informal del suelo.

2. Objetivos Específicos y Estrategias.

Tabla. Objetivos específicos y estrategias para los PLRMH

Objetivos Específicos	Estrategias
Establecer las condiciones territoriales, sociales, ambientales y urbanísticas de los asentamientos y urbanizaciones informales, como insumo para orientar su reconocimiento oficial y el mejoramiento integral del hábitat.	Incorporando los estudios de riesgo, de vulnerabilidad social, ambiental y económica, así como la capacidad de las infraestructuras, con el fin de orientar el proceso de legalización y regularización.
	Realizando diagnósticos técnicos y sociales integrales que identifiquen las condiciones funcionales actuales y las condiciones del hábitat.
	Formulando lineamientos para el ordenamiento urbanístico que respondan a las realidades del territorio a legalizar e intervenir, asegurando criterios de accesibilidad, sostenibilidad y resiliencia.
	Estableciendo mecanismos de monitoreo permanente que actualice las dinámicas y condiciones del hábitat para ajustar paulatinamente las intervenciones en el territorio a legalizar e intervenir.
Integrar los instrumentos de gestión y financiación con mecanismos de coordinación interinstitucional y comunitaria, de manera que las estrategias de intervención se articulen con los demás planes nacionales y locales, garantizando su sostenibilidad y fortaleciendo la gobernanza.	Estableciendo esquemas de gestión financiera y administrativa que permitan viabilizar las actuaciones de mejoramiento integral.
	Articulando las intervenciones requeridas en el PLRMH con los planes sectoriales, ambientales, locales y nacionales, garantizando coherencia en objetivos y recursos.

Objetivos Específicos	Estrategias
	Implementando mecanismos de participación comunitaria que fortalezcan la gobernanza en el proceso de legalización y regularización.
	Estableciendo los mecanismos de seguimiento y evaluación interinstitucional que aseguren la continuidad del proceso en el tiempo.
Definir un modelo de ocupación para los asentamientos y urbanizaciones informales, que oriente la legalización y regularización urbanística, así como, el mejoramiento del hábitat y su integración a la estructura urbana, mitigando los desequilibrios sociales, ambientales y funcionales	Formulando lineamientos de ordenamiento y habitabilidad que permitan reorganizar el tejido urbano y mejorar su conectividad con la estructura urbana existente.
	Estableciendo criterios de densificación, accesibilidad y funcionalidad del sistema público y colectivo, en equilibrio con las áreas libres y ambientalmente requeridas.
	Incorporando acciones de mitigación de riesgos y restauración de las condiciones ambientales en la definición del modelo de ocupación.
	Identificando y complementando los usos del suelo y las actividades económicas y productivas susceptibles de permanecer en los asentamientos, articulándolos con la estructura urbana.
	Definiendo las centralidades emergentes que aglomeren las actividades económicas y productivas, de servicios mercantiles e institucionales, entre otros, compatibles con el uso residencial.
	Integrando acciones urbanísticas sostenibles alineadas con manuales, guías y determinantes ambientales vigentes.
Armonizar el marco normativo aplicable a la legalización y regularización urbanística de los asentamientos informales y urbanizaciones de hecho, asegurando su coherencia con los demás instrumentos de planificación complementaria y con la normativa nacional vigente, a través de las siguientes estrategias:	Articulándose, en coherencia normativa, con los demás instrumentos de planificación complementaria.
	Incorporando criterios diferenciales para la gestión de asentamientos informales en suelos con condiciones ambientales o de riesgo especiales.
Aplicar adecuadamente la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas PPPMAEP	Identificando los usos y actividades susceptibles de permanecer en el territorio.
	Articulando las redes sociales y comunitarias en los procesos de planificación, a través de mesas de trabajo y espacios de participación.

Artículo 544. Alcances normativos de los planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat – PLRMH. Los Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat tendrán los siguientes alcances:

1. Alcances en la Estructura Ecológica y Áreas de Amenaza y Riesgo.

1.2. Incorporar los criterios de manejo de las determinantes y lineamientos ambientales de ordenamiento territorial vigentes establecidas por la autoridad ambiental.

1.3. Identificar y caracterizar los elementos que conforman la estructura ecológica principal y complementaria.

1.4. Identificar áreas e incorporar elementos que ayuden al fortalecimiento de la red de conectividad ecológica.

1.5. Identificar áreas degradadas ambientalmente y definir estrategias de recuperación, restitución y manejo que contribuyan al mejoramiento del hábitat.

1.6. Realizar e incorporar los estudios de detalle de amenazas y riesgo y surtir el procedimiento de precisión cartográfica, cuando se requiera.

1.7. Identificar y establecer las condiciones ambientales y/o de riesgos de los asentamientos y urbanizaciones informales, reconociendo su interacción con la estructura ecológica principal y complementaria.

1.8. Incorporar y establecer acciones y estrategias de Soluciones Basadas en la Naturaleza –SBN– que contribuyan al mejoramiento integral de los asentamientos, especialmente mediante la recuperación de quebradas, nacimientos, retiros y zonas verdes, el manejo de aguas lluvias y escorrentías, la estabilización ambiental de áreas con condiciones de riesgo, la generación de espacios públicos verdes y la conexión de elementos naturales existentes, como parte de las medidas para mejorar el hábitat, reducir vulnerabilidades y fortalecer la adaptación al cambio climático.

2. Alcances en los Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro.

2.1. Precisar e incorporar los elementos existentes que hacen parte del subsistema.

2.2. Definir las acciones a realizar –generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución- sobre cada elemento del subsistema.

2.3. Destinar, localizar y delimitar nuevos elementos que harán parte del subsistema.

2.4. Definir todas las actuaciones que garanticen la accesibilidad universal, cumpliendo con los estándares urbanísticos, manuales y guías de carácter local y nacional.

3. Alcances en el Subsistema de Equipamientos.

3.1. Precisar e incorporar los elementos existentes que hacen parte del subsistema.

3.2. Destinar, localizar y delimitar nuevos elementos que harán parte del subsistema.

3.3. Definir las acciones a realizar –generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución- sobre cada elemento del subsistema.

4. Alcances del Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble.

4.1. Todos los instrumentos de planificación complementaria establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, en caso de necesitarlo, deberán incluir un capítulo para el patrimonio cultural, desarrollando los contenidos establecidos en el subcapítulo "Norma para patrimonio en otros instrumentos", que se encuentra en el capítulo de los Planes Especiales de Manejo y Protección, y tendrá como alcance los elementos del subsistema de patrimonio cultural inmueble localizados en el área objeto de planificación.

5. Alcances en el Subsistema de servicios públicos.

5.1. Precisar e incorporar los elementos y redes de servicios públicos existentes que hacen parte del subsistema.

5.2. Localizar nuevos equipamientos y redes del subsistema de servicios públicos.

5.3. Definir el sistema de dotación, reposición y ampliación de las redes de servicios públicos de acuerdo con las disposiciones establecidas por la empresa prestadora de servicios públicos y con lo dispuesto por las entidades territoriales.

5.4. Identificar, evaluar y establecer las medidas de mitigación sobre las áreas o elementos que puedan derivar en riesgo tecnológico.

5.5. Establecer esquemas diferenciales de prestación de servicios públicos en sitios inaccesibles identificados.

6. Alcances en el Subsistema de Movilidad.

6.1. Precisar e incorporar los elementos existentes que hagan parte del subsistema de movilidad.

6.2. Establecer acciones de generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución de los elementos de la red vial y de transporte.

6.3. Identificar los requerimientos de cobertura y conexión con los sistemas de transporte público

6.4. Complementar la retícula y estructura urbana.

6.5. Definir las secciones viales y su integración con la red vial Distrital, de conformidad con el respectivo estudio de movilidad.

6.6. Cumplir con los estándares urbanísticos para garantizar la accesibilidad universal.

6.7. Localizar equipamientos y elementos de apoyo a la movilidad y el transporte cuando sea necesario.

7. Alcances en los Sistema de Ocupación.

7.1. Identificar, reconocer y delimitar potenciales centralidades emergentes.

7.2. Precisar y complementar las centralidades y corredores de carácter barrial existentes, en concordancia con la norma vigente.

7.3. Identificar la tipología, condiciones de habitabilidad y grado de consolidación de los asentamientos o urbanizaciones informales existentes dentro del área de planificación.

7.4. Determinar la actuación urbanística a implementar sobre los asentamientos informales existentes, ya sea de reasentamiento, regularización, reconocimiento o legalización.

7.5. Establecer las áreas para el reasentamiento de población, en áreas aptas para ello, dentro y fuera del área de planificación.

7.6. Incorporar acciones de mejoramiento integral de barrios o hábitat rural sostenible, priorizando la permanencia en el territorio cuando las condiciones lo permitan.

7.7. Precisar el régimen de usos del suelo aplicable al área de planificación, en reconocimiento de las actividades existentes y los usos establecidos.

7.8. Dentro de su formulación podrán Incorporar las Áreas con Vocación de Cuidado Ambiental que hayan sido identificadas y delimitadas por los Macroproyectos, atendiendo sus lineamientos, condiciones de manejo y régimen de interrelación de usos; así mismo, podrán precisar dicho régimen de usos dentro del área de planificación del instrumento, especialmente en lo relacionado con la localización de actividades económicas según su nivel de impacto ambiental, siempre y cuando no sea contrario a lo determinado por el macroproyecto.

7.9. Incorporar las medidas, parámetros o criterios en relación con la prevención, mitigación y control de las problemáticas ambientales identificadas.

7.10. Definir, calcular y delimitar las áreas y sitios destinados al cumplimiento de las obligaciones y cargas urbanísticas para las diferentes actuaciones.

7.11. Establecer las áreas específicas para la aplicación de medidas ambientales y urbanísticos que regulen las actividades existentes y sus impactos en el territorio.

7.12. Redistribuir los aprovechamientos urbanísticos en función de la densidad habitacional existente, equilibrando cargas y beneficios entre los distintos sectores del área de planificación.

7.13. Determinar las infraestructuras públicas y colectivas en función de las necesidades de cobertura y servicio de la población residente, asegurando condiciones dignas de habitabilidad, accesibilidad, funcionalidad y seguridad.

7.14. Establecer las normas urbanísticas y constructivas y de reconocimiento de edificaciones existentes que permita formalizar la ocupación del suelo y regularizar el desarrollo urbano en los asentamientos objeto del PLRMH, dando cumplimiento a las normas nacionales establecidas para el efecto.

7.15. Definir la gestión relacionada con los procesos de urbanización y construcción que se puedan realizar en suelos aptos para ello dentro del área de planificación, para el reasentamiento de la población.

7.16. Identificar y delimitar áreas de actividad de media mixtura de soporte barrial, así como su intensidad ajustándose a los rangos mínimos y máximos de intensidad de uso definidos por el presente acuerdo.

8. Alcances en los Sistemas Institucionales y de Gestión.

8.1. Considerar los criterios generales del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, para la distribución equitativa y solidaria de los recursos obtenidos por la aplicación de los diferentes instrumentos de financiación dispuestos en el POT, al ser desarrollados los diferentes instrumentos de planificación; así como, la implementación de los instrumentos de intervención y gestión allí definidos; entre ellos, el programa de ejecución y el plan de desarrollo, donde se definen los programas y proyectos estratégicos y a priorizar, en las diferentes escalas territoriales, en el corto, mediano y largo plazo; para lo cual, será necesaria la interacción institucional, a través del Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT.

8.2. Se deberá articular con los demás mecanismos de los sistemas institucionales y de gestión, evitando duplicidades y asegurando coherencia en la planeación, ejecución y seguimiento a las intervenciones.

8.3. Incorporar los determinantes y lineamientos de los instrumentos de planificación de segundo nivel adoptados y vigentes.

8.4. Definir los proyectos y programas estratégicos de carácter público que deban incorporarse en el Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial y en los Planes de Desarrollo Distrital.

8.5. Determinar la localización de los proyectos, su prioridad, escala y recursos para la ejecución de la infraestructura pública y colectiva y de desarrollos de vivienda que puedan ser financiados en su ejecución en el corto, mediano y largo plazo.

8.6. Aplicar la Política de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas-PPPMAEP.

8.7. Identificar e involucrar los actores públicos, privados y comunitarios, incidentes en el desarrollo del instrumento.

8.8. Implementar los mecanismos de participación interinstitucional, comunitaria y de gestión del conocimiento.

9. Podrán excepcionar las siguientes normas generales y establecer sus propias normas:

9.1. Criterios de manejo del sistema público y colectivo.

9.2. Norma general (Áreas mínimas de lote y aprovechamientos) de equipamientos.

9.3. Norma general de vivienda.

9.4. Normas volumétricas.

9.5. Normas de Estacionamientos.

9.6. Normas relacionadas con la habitabilidad y accesibilidad de las edificaciones.

9.7. Normas de reconocimientos de edificaciones.

Parágrafo. En las Áreas de Intervención Estratégica los anteriores alcances normativas estarán supeditados a lo dispuesto por el correspondiente Macroproyecto cuando este se encuentre adoptado.

SECCIÓN 4. Planes Maestros.

Artículo 545.. Definición de Planes Maestros. El Plan Maestro es el instrumento de planificación territorial de tercer nivel que guía tanto la gestión ambiental y cultural como las actuaciones urbanísticas requeridas en las grandes infraestructuras de la ciudad definidas en el presente acuerdo como Áreas para la Preservación de la Infraestructura y del Sistema Público y Colectivo, para que se conserven y potencien su expansión y cobertura frente a los servicios esenciales que prestan a la población del Distrito de Medellín.

La formulación de los Planes Maestros podrá efectuarse por iniciativa de los sus propietarios, de la Administración Distrital o mediante la aplicación de esquemas de gestión público–privados, dependiendo de la titularidad de los predios y el porcentaje de participación de las partes.

Artículo 546. Áreas de aplicación de los Planes Maestros. Los Planes Maestros aplicarán sobre los polígonos con tratamiento urbanístico de las Áreas de Preservación de Infraestructura y del Sistema Público y Colectivo - API- en Suelo Urbano y Rural, y tendrán la posibilidad de ampliar su área de planificación e intervención tomando las áreas contiguas que requieran para complementar los ambientes que garanticen su buen funcionamiento

internamente y en su entorno para prestar en forma debida los servicios a la población proyectada.

Parágrafo 1. En caso de que se pretenda ampliar el área de planificación, con predios que se encuentren por fuera del polígono API, el formulador deberá solicitar determinantes urbanísticos ante el Departamento Administrativo de Planeación.

Parágrafo 2. El Plan Maestro podrá establecer una zonificación interna, siempre que esta se encuentre debidamente sustentada en criterios técnicos, funcionales, territoriales o de gestión; dicha zonificación podrá orientar el desarrollo diferenciado de sectores o áreas específicas y permitir que la formulación se concentre en una o varias de las zonas definidas, sin perjuicio de que el instrumento deba plantear, para la totalidad del polígono y de su área de planificación, las determinaciones generales relacionadas con los sistemas estructurantes, el sistema público y colectivo, y las condiciones de ocupación que garanticen la coherencia integral del conjunto.

Parágrafo 3. El Plan Maestro no podrá imposibilitar que los predios integrados al área de planificación puedan desarrollarse conforme a la norma vigente del Plan aplicable a los polígonos normativos en los que se encuentren, ni desconocer las determinaciones propias de los tratamientos urbanísticos y demás disposiciones normativas que les correspondan.

Artículo 547. Objetivos y Estrategias de los Planes Maestros.

1. Objetivo General. Planificar las actuaciones encaminadas a la generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución de las Áreas para la Preservación de las Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo -API-, mediante un modelo de ocupación y volumetría o planteamiento urbanístico y constructivo, de acuerdo con el programa de usos y actividades dependiendo del servicio a prestar y la cobertura poblacional esperada con visión de futuro, aplicando criterios de sostenibilidad ambiental y construcción sostenible, y considerando su eficacia para la gestión del riesgo.

2. Objetivos Específicos y Estrategias.

Tabla. Objetivos específicos y estrategias para los Planes Maestros

Objetivos Específicos	Estrategias
Formular un planteamiento urbanístico que logre la integración urbana y funcional de las API con su entorno inmediato.	Definiendo las actuaciones urbanísticas para la generación, mejoramiento o restitución del sistema público y colectivo que las rodean.
	Estableciendo los lineamientos de diseño,

Objetivos Específicos	Estrategias
	accesibilidad y sostenibilidad de las infraestructuras y sus componentes que las rodean.
Reconocer, proteger y poner en valor los atributos patrimoniales, ambientales y paisajísticos, de las API, en cumplimiento del marco normativo e integrando los planes de manejo en los casos de que se hallen dentro de éstas o que éstas se consideren áreas con declaratoria de protección ambiental y/o cultural.	Identificando los elementos con valores ambientales y patrimoniales, estableciendo las acciones de manejo requeridas para su preservación.
Plantear actuaciones urbanísticas sostenibles acorde con los procedimientos, manuales y guías de intervención de los elementos que constituyen el Sistema Público y Colectivo.	Enfocando las acciones hacia el cuidado, la sostenibilidad y la CTI.
	Evaluando las condiciones funcionales del territorio, a través de los estudios técnicos necesarios con el fin de identificar las potencialidades y restricciones de desarrollo de la edificabilidad y la infraestructura requerida.
Aplicar la función social y ecológica de la propiedad.	Identificando los usos y actividades susceptibles de permanecer en el territorio y dando aplicación a la PPPMAE, cuando sea necesario.
	Incorporando las determinantes ambientales y de ordenamiento territorial establecidas en el marco estratégico y estructural del POT vigente
	Estableciendo acciones de Protección y conservación de los ecosistemas que existan dentro y fuera del API, en su entorno inmediato, optimizando el uso de los recursos naturales.
	Estableciendo acciones de mejoramiento y restitución al identificar áreas ambientalmente degradadas y en conflicto funcional.
Incorporar los instrumentos de gestión y financiación requeridos para optimizar la sostenibilidad de las APIs y el sistema público y colectivo, así como los mecanismos de coordinación interinstitucional y comunitaria.	Armonizando sus estrategias de gestión con los planes sectoriales, ambientales y metropolitanos.
	Incorporando y armonizando las intervenciones urbanísticas y ambientales con las medidas definidas por los diferentes instrumentos de gestión y planificación ambiental, como son: el Plan de Acción Climática, el Plan de Renaturalización, el Plan de Silvicultura Urbana, entre otros.
Establecer acciones para la Gestión del Conocimiento y participación de todos los actores.	Generando espacios orientados al fortalecimiento de la educación ambiental, social y cultural.
	Definiendo los responsables, las proyecciones financieras y el horizonte de ejecución de las actuaciones urbanísticas.
	Determinando cuáles serán las intervenciones públicas priorizadas que serán incorporadas al programa de ejecución del POT y los Planes de Desarrollo Distrital.
	Estableciendo los mecanismos de gestión -

Objetivos Específicos	Estrategias
	financieros, administrativos, ambientales, sociales y jurídicos- que permitan concretar las apuestas de desarrollo y mejoramiento de las infraestructuras públicas y colectivas de interés distrital.

Artículo 548. Alcances normativos de los Planes Maestros. Los Planes Maestros tendrán los siguientes alcances:

1. Alcances en la Estructura Ecológica y Áreas de Amenaza y Riesgo.

1.2. Incorporar los criterios de manejo de las determinantes y lineamientos ambientales de ordenamiento territorial vigentes establecidas por la autoridad ambiental.

1.3. Identificar y caracterizar los elementos que conforman la estructura ecológica principal y complementaria.

1.4. Identificar áreas e incorporar elementos que ayuden al fortalecimiento de la red de conectividad ecológica.

1.5. Caracterizar la Flora, Fauna y Coberturas vegetales.

1.6. Identificar áreas degradadas ambientalmente y definir estrategias de recuperación, restitución y manejo que contribuyan al mejoramiento del hábitat.

1.7. Realizar e incorporar los estudios de detalle de amenazas y riesgo y surtir el procedimiento de precisión cartográfica, cuando se requiera.

1.8. Identificar y establecer las condiciones ambientales y/o de riesgos de los asentamientos y urbanizaciones informales, reconociendo su interacción con la estructura ecológica principal y complementaria.

2. Alcances en el Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro.

2.1. Precisar e incorporar los elementos existentes que hacen parte del subsistema.

2.2. Definir las acciones a realizar –generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución- sobre cada elemento del subsistema.

2.3. Destinar, localizar y delimitar nuevos elementos que harán parte del subsistema, derivados del cumplimiento de normas, obligaciones y cargas urbanísticas.

2.4. Definir todas las actuaciones que garanticen la accesibilidad universal, cumpliendo con los estándares urbanísticos, manuales y guías de carácter local y nacional.

3. Alcances en el Subsistema de Equipamientos.

3.1. Precisar e incorporar los elementos existentes que hacen parte del subsistema.

3.2. Destinar, localizar y delimitar nuevos elementos que harán parte del subsistema, derivados del cumplimiento de normas, obligaciones y cargas urbanísticas.

3.3. Definir las acciones a realizar –generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución- sobre cada elemento del subsistema.

4. Alcances en el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble.

4.1. Todos los instrumentos de planificación complementaria establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, en caso de necesitarlo, deberán incluir un capítulo para el patrimonio cultural, desarrollando los contenidos establecidos en el subcapítulo "Norma para patrimonio en otros instrumentos", que se encuentra en el capítulo de los Planes Especiales de Manejo y Protección, y tendrá como alcance los elementos del subsistema de patrimonio cultural inmueble localizados en el área objeto de planificación.

5. Alcances en el Subsistema de servicios públicos.

5.1. Precisar e incorporar los elementos y redes de servicios públicos existentes que hacen parte del subsistema.

5.2. Definir el sistema de dotación, reposición y ampliación de las redes de servicios públicos de acuerdo con las disposiciones establecidas por la empresa prestadora de servicios públicos y con lo dispuesto por las entidades territoriales.

5.3. Identificar, evaluar y establecer las medidas de mitigación sobre las áreas o elementos que puedan derivar en riesgo tecnológico.

6. Alcances en el Subsistema de Movilidad.

6.1. Precisar e incorporar los elementos existentes que hagan parte del subsistema de movilidad.

6.2. Establecer acciones de generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución de los elementos de la red vial y de transporte.

6.3. Identificar, armonizar e incorporar los lineamientos dados en el Plan de Movilidad Empresarial Sostenible.

6.4. Complementar la retícula y estructura urbana, de ser necesario.

6.5. Definir las secciones viales internas y su integración con la red vial Distrital, de conformidad con el respectivo estudio de movilidad.

6.6. Cumplir con los estándares urbanísticos para garantizar la accesibilidad universal.

6.7. Localizar equipamientos y elementos de apoyo a la movilidad y el transporte cuando sea necesario.

7. Alcances en el Sistema de Ocupación.

7.1. Identificar la tipología, condiciones de habitabilidad y grado de consolidación de los asentamientos o urbanizaciones informales existentes dentro del área de planificación.

7.2. Determinar la actuación urbanística a implementar sobre los asentamientos informales existentes, ya sea de reasentamiento, regularización, reconocimiento o legalización.

7.3. Establecer los usos complementarios y de soporte requeridos para el adecuado funcionamiento y sostenibilidad de las actividades propias del uso dotacional o infraestructural principal, definiendo su localización, alcance y condiciones de integración dentro del área de planificación. La proporción y el porcentaje de dichos usos deberán acordarse con el Departamento Administrativo de Planeación, de conformidad con la escala, complejidad y requerimientos del desarrollo dotacional o de infraestructura correspondiente.

7.4. Definir, calcular y delimitar las áreas y sitios destinados al cumplimiento de las obligaciones y cargas urbanísticas para las diferentes actuaciones.

7.5. Establecer las áreas específicas para la aplicación de medidas ambientales y urbanísticos que regulen las actividades existentes y sus impactos en el territorio.

7.6. Serán considerados los contenidos de los artículos correspondientes a los aprovechamientos generales del Plan de Ordenamiento Territorial y específicos para las Áreas de Preservación de Infraestructuras, siempre que se garantice la eficiencia de dicha infraestructura, de acuerdo con el potencial de cobertura y cumplimiento de los ambientes requeridos para su buen funcionamiento, que ofrezca su área de planificación.

8. Alcances en los Sistemas Institucionales y de Gestión.

8.1. Aplicar los instrumentos de intervención y gestión del suelo establecidos en el Subsistema de Intervención, así como, los del Subsistema de Financiación pertinentes, dispuestos en el Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con la escala territorial y sectorial, cuando se considere necesario.

8.2. Incorporar los determinantes y lineamientos de los instrumentos de planificación de segundo nivel adoptados y vigentes.

8.3. Definir los proyectos y programas estratégicos de carácter público que deban incorporarse en el Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial y en los Planes de Desarrollo Distrital.

8.4. Aplicar la Política de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas -PPPMAEP.

8.5. Identificar e involucrar los actores públicos, privados y comunitarios, incidentes en el desarrollo del instrumento.

8.6. Implementar los mecanismos de participación interinstitucional, comunitaria y de gestión del conocimiento.

9. Podrán excepcionar las siguientes normas generales y establecer sus propias normas:

9.1. Determinar su aprovechamiento dependiendo de las necesidades del servicio.

9.2. Normas volumétricas.

9.3. Normas de Estacionamientos.

9.4. Normas relacionadas con la accesibilidad de las edificaciones.

9.5. Normas de reconocimientos de edificaciones.

Parágrafo 1. Para el cálculo de las obligaciones urbanísticas se regirán por las disposiciones establecidas en el capítulo de Aprovechamientos y Obligaciones del Componente Urbano del presente acuerdo.

Parágrafo 2. Las áreas de interés recreativo y paisajístico a desarrollarse mediante Plan Maestro podrán utilizar el mayor aprovechamiento y cambiar los usos generales del suelo, solamente cuando incorporen el pago en especie, en su estrategia de gestión.

Parágrafo 3. En las Áreas de Intervención Estratégica los anteriores alcances normativas estarán supeditados a lo dispuesto por el correspondiente Macroproyecto cuando este se encuentre adoptado.

SECCIÓN 5. Unidades de Planificación Rural -UPR-.

Artículo 549. Definición de Unidad de Planificación Rural -UPR-. Corresponde al instrumento de planificación territorial de escala intermedia de tercer nivel, a través del cual se desarrollan y precisan las condiciones de ordenamiento en áreas específicas del Suelo Rural del Distrito, caracterizadas por una complejidad funcional que requieren de procesos de transformación.

Artículo 550. Áreas de aplicación de las Unidades de Planificación Rural -UPR-. Las Unidades de Planificación Rural -UPR- se orientan al reordenamiento, mejoramiento y gestión del hábitat, así como a la transformación de sectores específicos del territorio rural, sin que ello implique una clasificación del instrumento.

Su formulación podrá aplicarse en polígonos con categoría de suelo suburbano de desarrollo restringido y Consolidación Suburbana en cualquiera de sus niveles, así mismo, podrán aplicarse en áreas específicas del suelo rural que, por sus condiciones territoriales, funcionales o ambientales, requieren una planificación más detallada.

Artículo 551. Objetivos y Estrategias de las Unidades de Planificación Rural -UPR-.

1. Objetivo General.

Orientar la transformación, reordenamiento, mejoramiento y sostenibilidad ambiental de áreas específicas del suelo rural con condiciones de desarrollo complejo.

2. Objetivos Específicos y Estrategias.

Tabla. Objetivos específicos y estrategias para las UPR

Objetivos Específicos	Estrategias
Incorporar y precisar las disposiciones normativas de carácter distrital y nacional que orienten el mejoramiento y reordenamiento del hábitat, así como definición y localización de proyectos estratégicos.	Precisando los elementos de los sistemas estructurantes naturales y artificiales que condicionarán la ocupación de cada área de aplicación del instrumento.
	Definiendo los criterios de ocupación, las normas específicas de habitabilidad y las formas de ocupación conservando las características rurales.
Garantizar la articulación interinstitucional y los procesos de participación comunitaria en las etapas de planificación, gestión, implementación, evaluación y control.	Aumentando el control eficaz en el territorio tomando acciones correctivas inmediatas sobre las construcciones y fragmentaciones informales a través de las entidades de control corregimental y ambiental responsables.
	Vinculando los programas y proyectos establecidos por los instrumentos de gestión del suelo rural y demás planes de manejo ambiental que se tengan para el territorio.
	Suscribiendo acuerdos con los campesinos que habiten en las áreas de preservación y restauración de las Áreas Protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, con una relación productiva artesanal y tradicional asociada a la protección, con el objetivo de contribuir a la atención de los conflictos de uso, ocupación y tenencia que se presenten en estas zonas.
Establecer planteamientos de ocupación que incorporen procesos de mejoramiento de las condiciones del hábitat, en términos de cobertura de infraestructura pública y sostenibilidad ambiental.	Identificando el estado y cobertura de la prestación de servicios públicos, las fuentes de aprovisionamiento y saneamiento determinadas por las entidades territoriales.
Generar planteamientos de ocupación que definan las áreas para impulsar la materialización de los proyectos estratégicos relacionados con la sostenibilidad ambiental, la producción, la vivienda, el turismo y la dotación de infraestructura pública con una responsable mezcla de usos	Identificando las áreas propicias para la generación de elementos que harán parte del sistema público y colectivo, así como aquellos existentes que requieran una actuación específica para su óptimo funcionamiento en términos de cobertura y calidad.

Artículo 552. Alcances normativos de las Unidades de Planificación Rural. Las Unidades de Planificación Rural tendrán los siguientes alcances:

1. Alcances en la Estructura Ecológica y Áreas de Amenaza y Riesgo.

1.1. Cuando las Unidades de Planificación Rural -UPR- comprendan suelos de protección de las áreas protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas -SINAP-, deberán acoger integralmente las disposiciones contenidas en los planes de manejo, mantener sus objetivos de conservación, plantear las intervenciones en armonía con estos y desarrollar los lineamientos de la función amortiguadora; adicionalmente deberá tener en cuenta la reglamentación nacional en función del tipo de área protegida.

1.2. Incorporar los criterios de manejo de las determinantes y lineamientos ambientales de ordenamiento territorial vigentes establecidas por la autoridad ambiental.

1.3. Identificar y caracterizar los elementos que conforman la estructura ecológica principal y complementaria y la red de conectividad ecológica en los casos en los que aplique.

1.4. Identificar áreas e incorporar elementos que ayuden al fortalecimiento de la red de conectividad ecológica

1.5. Identificar áreas degradadas ambientalmente y definir estrategias de recuperación, restitución y manejo que contribuyan al mejoramiento del hábitat.

1.6. Realizar e incorporar los estudios de detalle de amenazas y riesgo y surtir el procedimiento de precisión cartográfica, cuando se requiera.

1.7. Identificar y establecer las condiciones ambientales y/o de riesgos de los asentamientos y urbanizaciones informales, reconociendo su interacción con la estructura ecológica principal y complementaria.

2. Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro.

2.1. Precisar e incorporar los elementos existentes que hacen parte del subsistema.

2.2. Definir las acciones a realizar –generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución- sobre cada elemento del subsistema.

2.3. Destinar, localizar y delimitar nuevos elementos que harán parte del subsistema.

2.4. Definir todas las actuaciones que garanticen la accesibilidad universal, cumpliendo con los estándares urbanísticos, manuales y guías de carácter local y nacional.

3. Alcances en el Subsistema de Equipamientos.

3.1. Precisar e incorporar los elementos existentes que hacen parte del subsistema.

3.2. Destinar, localizar y delimitar nuevos elementos que harán parte del subsistema.

3.3. Definir las acciones a realizar –generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución- sobre cada elemento del subsistema.

4. Alcances en el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble e Inmueble.

4.1. Todos los instrumentos de planificación complementaria establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, en caso de necesitarlo, deberán incluir un capítulo para el patrimonio cultural, desarrollando los contenidos establecidos en el subcapítulo "Norma para patrimonio en otros instrumentos", que se encuentra en el capítulo de los Planes Especiales de Manejo y Protección, y tendrá como alcance los elementos del subsistema de patrimonio cultural inmueble localizados en el área objeto de planificación.

5. Alcances en el Subsistema de servicios públicos.

5.1. Precisar e incorporar los elementos y redes de servicios públicos existentes que hacen parte del subsistema.

5.2. Definir el sistema de dotación, reposición y ampliación de las redes de servicios públicos de acuerdo con las disposiciones establecidas por la empresa prestadora de servicios públicos y con lo dispuesto por las entidades territoriales.

5.3. Identificar, evaluar y establecer las medidas de mitigación sobre las áreas o elementos que puedan derivar en riesgo tecnológico.

5.4. Establecer esquemas diferenciales de prestación de servicios públicos en sitios inaccesibles identificados.

6. Alcances en el Subsistema de Movilidad.

6.1. Precisar e incorporar los elementos existentes que hagan parte del subsistema de movilidad.

6.2. Establecer acciones de generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución de los elementos de la red vial y de transporte.

6.3. Identificar los requerimientos de cobertura y conexión con los sistemas de transporte público

6.4. Complementar la red vial y de movilidad.

6.5. Definir las secciones viales y su integración con la red vial Distrital, de conformidad con el respectivo estudio de movilidad.

6.6. Cumplir con los estándares urbanísticos para garantizar la accesibilidad universal.

6.7. Localizar equipamientos y elementos de apoyo a la movilidad y el transporte cuando sea necesario.

7. Alcances en el Sistema de Ocupación.

7.1. Identificar, reconocer y delimitar potenciales centralidades veredales emergentes.

7.2. Precisar y complementar las centralidades existentes en concordancia con la norma vigente.

7.3. Identificar la tipología, condiciones de habitabilidad y grado de consolidación de los asentamientos o parcelaciones informales existentes dentro del área de planificación.

7.4. Determinar la urbanística a implementar sobre los asentamientos informales existentes, ya sea de reasentamiento y reconocimiento.

7.5. Establecer áreas para el reasentamiento de población, en concordancia con las normas para la vivienda de interés social rural -nucleadas y no nucleadas- y las determinantes ambientales.

7.6. Precisar el régimen de usos del suelo aplicable al área de planificación, de acuerdo con las disposiciones del POT.

7.7. Definir, calcular y delimitar las áreas y sitios destinados al cumplimiento de las obligaciones y cargas urbanísticas para las diferentes actuaciones.

7.8. Definir y precisar los usos del suelo, así como las áreas específicas para la aplicación de medidas ambientales y urbanísticos que regulen las actividades existentes y sus impactos en el territorio.

7.9. Precisar las normas para la parcelación de las áreas que se puedan desarrollar, de acuerdo con las normas generales y con las densidades definidas por la Corporación Autónoma Regional, en concordancia con lo establecido en el artículo 2.2.2.2.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

7.10. Definir el reparto equitativo de cargas y beneficios y actores responsables.

7.11. Definir la intensidad de usos en las centralidades y corredores involucrados en cada UPR.

7.12. Definir criterios de localización de alojamientos sin desplazar la vivienda y las actividades propias del suelo rural.

7.13. Identificar las actividades emergentes presentes dentro del área de planificación que no se encuentren expresamente consideradas en el régimen de usos del suelo rural, con el fin de evaluar su compatibilidad territorial, ambiental, funcional y normativa; para tal efecto, se podrá precisar las condiciones de localización, manejo y funcionamiento de dichas actividades, siempre que guarden armonía con el área de actividad en la que se localicen, con las determinantes ambientales, la vocación del territorio y las normas del presente Plan.

8. Alcances en los Sistemas Institucionales y de Gestión.

8.1. Establecer o delegar un operador para la formulación de cada UPR, su desarrollo y seguimiento, que, para el caso, podrá ser la Gerencia de Corregimientos, la Secretaría de Desarrollo Económico u otro Operador Urbano que se delegue por parte del Alcalde Distrital o a quién este delegue la tarea, a través de acto administrativo, si se requiere.

8.2. Se deberá articular con los demás mecanismos de los sistemas institucionales y de gestión, evitando duplicidades y asegurando coherencia en la planeación, ejecución y seguimiento de las intervenciones.

8.3. Considerar los criterios generales del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, para la distribución equitativa y solidaria de los recursos obtenidos por la aplicación de los diferentes instrumentos de financiación dispuestos en el POT.

8.4. Identificar las áreas beneficiarias de acciones urbanísticas que constituyen hechos generadores de la participación en plusvalía y determinar el efecto Plusvalía.

8.5. Incorporar los determinantes y lineamientos de los instrumentos de planificación de segundo nivel adoptados y vigentes.

8.6. Definir los proyectos y programas estratégicos de carácter público que deban incorporarse en el Programa de Ejecución del POT y en los Planes de Desarrollo Distrital.

8.7. Aplicar la Política de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas-PPPMAEP.

8.8. Identificar e involucrar los actores públicos, privados y comunitarios, incidentes en el desarrollo del instrumento.

8.9. Implementar los mecanismos de participación interinstitucional, comunitaria y de gestión del conocimiento.

8.10. Si como resultado del diagnóstico se considerarse pertinente adelantar un proceso de sustracción del área protegida, esta deberá tramitarse ante la autoridad competente en función de su declaratoria, antes de formular, concertar y adoptar la Unidad de Planificación Rural -UPR-.

9. Podrán excepcionar las siguientes normas generales y establecer sus propias normas:

9.1. Criterios de manejo del sistema público y colectivo.

9.2. Norma general (Áreas mínimas de lote y aprovechamientos) de equipamientos.

9.3. Norma general de vivienda.

9.4. Normas volumétricas.

9.5. Normas relacionadas con la habitabilidad y accesibilidad de las edificaciones.

9.6. Normas de reconocimientos de edificaciones.

Parágrafo 1. En las Áreas de Intervención Estratégica los anteriores alcances normativas estarán supeditados a lo dispuesto por el correspondiente Macroproyecto cuando este se encuentre adoptado.

Parágrafo 2. Las Unidades de Planeamiento Rural no podrán modificar la zonificación, ni el régimen de usos asociado a las áreas protegidas, ni las demás disposiciones establecidas en las determinantes ambientales.

SECCIÓN 6. Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio – PEMP.

Artículo 553. Definición de Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio -PEMP-. Los Planes Especiales de Manejo y Protección – PEMP– son el instrumento de planificación y gestión territorial de tercer nivel del Patrimonio Cultural, mediante el cual se establecen acciones de manejo físicas, socioculturales, administrativas y financieras, necesarias para garantizar la protección, conservación y sostenibilidad de los Bienes de Interés Cultural -BIC- y sus zonas de influencia o de los bienes que pretendan declararse como tales, si la autoridad competente lo establece, respondiendo equilibradamente a la valoración cultural y las vocaciones del territorio, mediante los conceptos de paisaje histórico y patrimonios integrados que sustentan el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.4.1.1.1 del Decreto Nacional 1080 de 2015, los Planes Especiales de Manejo y Protección PEMP, son un instrumento de gestión de los bienes de interés cultural mediante el cual se establecen acciones necesarias para garantizar la protección, la conservación y la sostenibilidad de los Bienes de Interés Cultural o de los bienes que pretendan declararse como tales.

Parágrafo 1. La formulación podrá ser por parte de los propietarios de los bienes, de terceros solicitantes de declaratoria, o de la Administración Distrital.

Parágrafo 2. Este instrumento se regirá por las disposiciones establecidas en el Decreto Nacional 1080 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique, o sustituya.

Artículo 554. Objetivos y Estrategias de Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio -PEMP-.

1. Objetivo General. Establecer los aspectos de manejo físico-técnico, socioculturales, administrativos y financieros para la gestión e intervención de los Bienes de Interés Cultural – BIC- y sus zonas de influencia, buscando

garantizar su protección, conservación, uso adecuado, sostenibilidad y articulación con las dinámicas de ciudad.

2. Objetivos Específicos y Estrategias.

Tabla. Objetivos específicos y estrategias para los PEMP

Objetivos Específicos	Estrategias
Definir el área afectada, la zona de influencia y el nivel permitido de intervención del área de planificación.	Determinando y dando respuesta al valor cultural del BIC y su entorno.
	Identificando los riesgos que puedan afectar la conservación de los valores patrimoniales de los bienes declarados.
	Verificando las condiciones de la zona de influencia para su confirmación o redelimitación.
	Estableciendo criterios, niveles de intervención y tipos de obras permitidas en los bienes declarados y los ubicados en la zona de influencia.
	Estableciendo mecanismos de control y vigilancia participativa que permitan el monitoreo constante de las intervenciones sobre los bienes patrimoniales y sus zonas de influencia.
Establecer los criterios de intervención que permitan la conservación y sostenibilidad de los BIC y sus zonas de influencia.	Aplicando los criterios de valoración patrimonial y principios de intervención establecidos en el Decreto Nacional 1080 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.
	Aplicando los criterios de manejo (de excepcionalidad, de valoración y de adaptabilidad) específicos para la preservación de los valores culturales de los bienes patrimoniales.
Reglamentar la ocupación de zonas de influencia de los elementos con valor patrimonial mediante la implementación de medidas de regulación y control territorial.	Atendiendo la vocación del territorio en el cual se localiza el BIC y su zona de influencia.
	Definiendo lineamientos para integrar los bienes culturales con su entorno físico y sociocultural.
	Estableciendo regulaciones para el desarrollo inmobiliario en áreas con valores patrimoniales.
	Definiendo los lineamientos básicos de los diferentes proyectos a desarrollar a corto y mediano plazo en el bien patrimonial y su zona de influencia.
Establecer los lineamientos para el sostenimiento de los bienes patrimoniales, mediante estrategias de financiación y usos sostenibles.	Estableciendo cargas y beneficios que permitan dar equilibrio al contexto del BIC.
	Desarrollando un programa de manejo técnico, administrativo y financiero para el BIC y su zona de influencia, con el fin de garantizar su conservación y sostenibilidad.
	Incorporando incentivos financieros sostenibles, que puedan responder a las necesidades reales de los propietarios y gestores del patrimonio.
	Implementando mecanismos de priorización en la gestión política-administrativa para el manejo de los

Objetivos Específicos	Estrategias
Fortalecer los niveles de gobernanza en la gestión del patrimonio, mediante la articulación institucional.	bienes patrimoniales declarados.
	Implementando el plan de divulgación del Plan Especial de Manejo y Protección.
	Diseñando e implementando planes de activación del patrimonio, para incentivar su uso y apropiación.

Artículo 555. Áreas de aplicación de los Planes Especiales de Manejo y Protección -PEMP-. Los Planes Especiales de Manejo y Protección –PEMP, podrán ser adoptados para los bienes materiales declarados o a declararse como Bien de Interés Cultural - BIC y sus zonas de influencia. Para su formulación, se clasificarán en PEMP de:

1. Bienes inmuebles del Grupo Arquitectónico.
2. Bienes inmuebles del Grupo Urbano (sectores urbanos y espacios públicos).
3. Bienes muebles.
4. Paisajes culturales.

Artículo 556. Condiciones que hacen obligatoria la formulación del instrumento PEMP.

1. Para los bienes inmuebles del grupo arquitectónico y los espacios públicos declarados, cuando se cumpla una de las siguientes condiciones: uno de los siguientes riesgos:

1.1. Riesgo de transformación o demolición parcial o total debido a desarrollos urbanos, rurales y/o de infraestructura.

1.2. Cuando el uso represente riesgo o limitación para su conservación.

1.3. Cuando el bien requiera definir o redefinir su normativa o la de su entorno para efectos de su conservación.

1.4. Cuando se requiera la protección del bien para salvaguardar manifestaciones del patrimonio cultural inmaterial de una comunidad o colectividad, siempre y cuando se le reconozcan valores materiales al bien inmueble del grupo arquitectónico.

2. Para los bienes inmuebles del grupo urbano clasificados como sectores urbanos, siempre se requerirá PEMP el cual deberá ser adoptado al momento de la declaratoria.

3. Para los bienes muebles, cuando se cumpla una de las siguientes condiciones:

3.1. El o los bienes presenten variedad de propietarios o poseedores y, por lo tanto, se dificulte su administración y manejo.

3.2. Cuando los propietarios o poseedores no garanticen la adecuada protección y conservación, aspecto evidenciado por el avanzado deterioro de los bienes debido a falta de programas de mantenimiento.

3.3. Cuando exista riesgo de división o fragmentación de la colección.

3.4. Cuando el diagnóstico integral de un bien mueble o una colección establezca la necesidad de garantizar su manejo y su protección a través de la planeación de acciones de conservación. El diagnóstico integral contempla el análisis del aspecto administrativo, el entorno y el estado de conservación de los bienes.

3.5. Cuando el inmueble o el contexto espacial en el que se ubican los bienes muebles presente mal estado de conservación y, por lo tanto, ponga en riesgo la integridad y la conservación de los bienes muebles.

4. Para los Paisajes Culturales se deberá adoptar PEMP al momento de la declaratoria, excepto cuando la autoridad competente decida sobre la pertinencia de otro instrumento.

Artículo 557. Alcances normativos de los Planes Especiales de Manejo y Protección –PEMP-. Los Planes Especiales de Manejo y Protección –PEMP tendrán los siguientes alcances:

1. Alcances en la Estructura Ecológica y Áreas de Amenaza y Riesgo.

1.1. Establecer las relaciones con el patrimonio cultural de naturaleza material, inmaterial y las condiciones ambientales, armonizando los criterios de manejo de la estructura ecológica principal, en búsqueda de la protección y sostenibilidad de los BIC y sus zonas de influencia.

1.2. Incorporar los criterios de manejo de las determinantes y lineamientos ambientales de ordenamiento territorial vigentes establecidas por la autoridad ambiental.

1.3. Realizar e incorporar los estudios de detalle de amenazas y riesgo y surtir el procedimiento de precisión cartográfica, cuando se requiera.

2. Alcance en los Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro.

2.1. Precisar e incorporar los elementos existentes que hacen parte del subsistema.

2.2. Definir las condiciones para la articulación de los bienes con su contexto físico, arquitectónico, urbano o rural, los planes preexistentes y su entorno sociocultural.

2.3. Definir las acciones a realizar –generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución- sobre cada elemento del subsistema.

2.4. Establecer las condiciones físico-técnicas, para las diferentes actuaciones urbanísticas en los BIC y sus zonas de influencia, mediante la definición de criterios de manejo de excepcionalidad, valoración y adaptabilidad para la intervención de inmuebles y espacios públicos.

2.5. Definir todas las actuaciones que garanticen la accesibilidad universal, cumpliendo con los estándares urbanísticos, manuales y guías de carácter local y nacional.

3. Alcances en el Subsistema de Equipamientos.

3.1. Precisar e incorporar los elementos existentes que hacen parte del subsistema, localizados en las zonas de influencia

3.2. Definir las acciones a realizar –generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución- sobre cada elemento del subsistema, que cualifiquen el área de influencia, en razón de enaltecer o poner en valor el bien de interés cultural.

3.3. Precisar las acciones de protección de carácter preventivo y/o correctivo que sean necesarias para la conservación de los bienes.

4. Alcances en el Subsistema de servicios públicos.

4.1. Precisar e incorporar los elementos y redes de servicios públicos existentes que hacen parte del subsistema.

4.2. Definir las actuaciones de relocalización de redes y alumbrado público en las zonas de influencia

4.3. Definir el sistema de dotación, reposición y ampliación de las redes de servicios públicos de acuerdo con las disposiciones establecidas por la empresa prestadora de servicios públicos y con lo dispuesto por las entidades territoriales en las zonas de influencia.

4.4. Identificar, evaluar y establecer las medidas de mitigación sobre las áreas o elementos que puedan derivar en riesgo tecnológico.

5. Alcances en el Subsistema de Movilidad.

5.1. Precisar e incorporar los elementos existentes que hagan parte del subsistema de movilidad.

5.2. Establecer acciones de generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución de los elementos de la red vial y de transporte.

5.3. Definir las secciones viales y su integración con la red vial Distrital, de conformidad con el respectivo estudio de movilidad.

5.4. Cumplir con los estándares urbanísticos para garantizar la accesibilidad universal.

6. Alcances en el Sistema de Ocupación.

6.1. Para los PEMP del ámbito Nacional, se aplicará el régimen de usos que este adopte.

6.2. Los PEMP del ámbito Distrital, podrán regular -permitir, condicionar o prohibir- las actividades a realizarse en estos ámbitos, sin ir en detrimento del régimen general de usos del Plan de Ordenamiento Territorial.

6.3. Los PEMP podrán establecer tratamientos dentro del polígono reglamentado, a los cuales les podrán aplicar, a su vez, instrumentos de planificación complementaria, supeditados a los objetivos y estrategias del Plan Especial de Manejo y Protección.

6.4. Establecer aprovechamientos y obligaciones.

6.5. Definición del esquema de cargas y beneficios y habilitación de transferencia de derechos de construcción. Sobre este instrumento de financiación, los PEMP podrán establecer áreas generadoras y receptoras dentro del polígono reglamentado.

6.6. Definir criterios de localización de alojamientos y otras actividades, sin ir en detrimento del bien inmueble y mueble a conservar y proteger y su respectiva área de influencia, si la posee.

7. Alcances en los Sistemas Institucionales y de Gestión.

7.1. Establecer un programa de ejecución que contenga el plan de gestión y control participativo, que defina un marco operativo de control y vigilancia de las acciones de protección y conservación del área afectada y la zona de influencia del BIC.

7.2. Generar las condiciones y estrategias para el mejor conocimiento y la apropiación de los bienes de interés cultural por parte de la comunidad, con el fin de garantizar su conservación y su transmisión a las futuras generaciones.

7.3. Considerar los criterios generales del Sistema de Gestión para la Equidad Territorial, para la distribución equitativa y solidaria de los recursos obtenidos por la aplicación de los diferentes instrumentos de financiación dispuestos en el Plan de Ordenamiento Territorial, al ser desarrollados los diferentes instrumentos de planificación; así como, la implementación de los instrumentos de intervención y gestión allí definidos; entre ellos, el Programa de Ejecución y el Plan de Desarrollo Distrital, donde se definen los programas y proyectos estratégicos y a priorizar, en las diferentes escalas territoriales, en el corto, mediano y largo plazo; para lo cual, será necesaria la interacción institucional, a través del Consejo de Direccionamiento Estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial.

7.4. Establecer lineamientos para la salvaguardia del patrimonio mueble y manifestaciones del patrimonio cultural inmaterial.

7.5. Desarrollar el programa de ejecución del área de planificación, en el marco de los proyectos estructurantes, de gestión y complementarios del programa de ejecución del presente Plan, con el fin de alimentar el banco de programas y proyectos del Distrito.

7.6. Identificar e involucrar los actores públicos, privados y comunitarios, incidentes en el desarrollo del instrumento.

7.7. Implementar los mecanismos de participación interinstitucional, comunitaria y de gestión del conocimiento.

8. Los Planes Especiales de Manejo y Protección deberán contener como mínimo:

- a. Objetivos
- b. Estrategias
- c. Delimitación de área afectada y zona de influencia
- d. Asignación de niveles de intervención
- e. Aspectos de manejo físico-técnico
- f. Aspectos de manejo socioculturales
- g. Aspectos de manejo administrativos
- h. Aspectos financieros
- i. Divulgación

Parágrafo 1. La valoración cultural del Bien de Interés Cultural y su zona de influencia priman sobre cualquier otra consideración y es la valoración la que regula el desarrollo de cualquier propuesta de formulación del PEMP, teniendo la posibilidad de generar criterios específicos, de precisión o excepcionalidad que orienten la adecuada relación del patrimonio cultural con los diferentes criterios de manejo de los sistemas que conforman el presente acuerdo.

Parágrafo 2. Las determinaciones contenidas en los Planes Especiales de Manejo y Protección -PEMP- producirán efectos a partir de su adopción y publicación en la gaceta oficial. En virtud del Régimen Especial de Protección del Patrimonio Cultural, sus disposiciones prevalecerán, en lo pertinente, sobre las determinaciones incompatibles contenidas en los demás instrumentos de planificación territorial del Distrito.

Artículo 558. Norma complementaria para el patrimonio en otros instrumentos de planificación complementaria. Todos Los instrumentos de planificación complementaria establecidos en el presente acuerdo deberán incluir un capítulo para el patrimonio cultural con énfasis en la valoración cultural para habilitar o restringir criterios de manejo de excepcionalidad, valoración y adaptabilidad, las vocaciones del territorio con base en el concepto de paisaje histórico buscando la integración de los Bienes de Interés Cultural -BIC- y su zona de influencia con el entorno que los rodea, los patrimonios integrados para la protección general de las representatividades y la habilitación de los instrumentos de financiación y gestión como estrategia para garantizar la sostenibilidad.

Este componente tendrá como alcance los elementos del subsistema de patrimonio cultural inmueble localizados en el área objeto de planificación y deberá plantearse en los términos de las disposiciones establecidas para el instrumento Plan Especial de Manejo y Protección tanto en el POT con en el Decreto Nacional 1080 de 2015 o el que lo adicione, modifique o sustituya, abordando como mínimo lo relacionado con:

1. Objetivos
2. Estrategias
3. Asignación de niveles de intervención
4. Aspectos de manejo físico-técnico
5. Aspectos financieros

Parágrafo. Cuando se requiera un esquema de gestión para el BIC, deberá plantearse un PEMP e incluirse los aspectos relacionados con lo sociocultural, lo administrativo y la divulgación.

SECCIÓN 7. Planes Urbanos Integrales del Ámbito de Ladera -PUIAL-.

Artículo 559. Definición de Planes Urbano Integrales del Ámbito Ladera -PUIAL-. Los Planes Urbanos Integrales del Ámbito de Ladera -PUIAL-, son el instrumento de planificación para la gestión urbanística de escala intermedia de segundo nivel, dirigidos al fortalecimiento de los barrios y sus centralidades, que se encuentran por fuera de las Áreas de Intervención Estratégica -AIE- - en el suelo urbano-.

Su aplicación busca el direccionamiento de las estrategias e intervenciones dirigidas a fortalecer y mejorar las características de las unidades barriales definidas por la división político-administrativa del Distrito, así como planificar y gestionar de manera simultánea el barrio y la centralidad, cuando sea el caso, en aras de fortalecer la relación armoniosa de la misma con el territorio, al cual sirve de centro funcional o de prestación de servicios directo. Los cuales podrán formularse por iniciativa comunitaria o de la Administración Distrital.

Artículo 560. Áreas de aplicación de los Planes Urbanos Integrales del Ámbito de Ladera. Los Planes Urbanos Integrales del Ámbito de Ladera, aplican sobre los ámbitos de planificación de “Ladera” y surten de articuladores urbanísticos entre las AIE; este ámbito, se divide en 5 zonas, denominadas de la siguiente manera:

1. Ladera Nororiental
2. Ladera Noroccidental
3. Ladera Suroriental
4. Ladera Suroccidental
5. Ladera Corregimiento de San Antonio de Prado

Cada una de las zonas del Ámbito de Ladera se formularán mediante un PUIAL, de iniciativa pública o mixta:

Tabla. Planes Urbanos Integrales del Ámbito de Ladera.

PLAN URBANO INTEGRAL DEL ÁMBITO DE LADERA	DELIMITACIÓN (Corresponde a los polígonos de tratamiento)
PUIAL Nororiental	Z1_API_2, Z1_API_3, Z1_C3_2, Z1_CN2_1, Z1_CN2_10, Z1_CN2_3, Z1_CN2_4, Z1_CN2_5, Z1_CN2_7, Z1_CN2_71, Z1_CN2_72, Z1_CN2_8, Z1_CN2_9, Z1_CN3_1, Z1_CN3_2, Z1_CN3_39, Z1_CN3_4, Z1_CN3_6, Z1_CN4_1, Z1_Z3_API_9, Z1_Z3_CN4_3, Z3_API_1, Z3_API_12, Z3_API_13, Z3_CN2_11, Z3_CN5_55
PUIAL Noroccidental	Z2_API_54, Z2_API_55, Z2_API_57, Z2_API_58, Z2_API_59, Z2_API_60, Z2_C2_4, Z2_CN2_46, Z2_CN2_47, Z2_CN2_48, Z2_CN2_52, Z2_CN2_53, Z2_CN2_55, Z2_CN2_56, Z2_CN2_57, Z2_CN2_59, Z2_CN2_60, Z2_CN2_61, Z2_CN2_64, Z2_CN2_65, Z2_CN2_66, Z2_CN2_76, Z2_CN2_77, Z2_CN3_17, Z2_CN3_37, Z2_CN5_47, Z2_CN5_48
PUIAL Suroriental	Z3_API_21, Z3_CN2_17, Z3_CN5_11, Z3_CN5_5, Z3_CN5_9, Z3_Z5_C2_2, Z5_API_29, Z5_API_30, Z5_API_69, Z5_CN1_31, Z5_CN1_32, Z5_CN3_33, Z5_CN4_9, Z5_CN5_14, Z5_CN5_17, Z5_CN5_18, Z5_CN5_20
PUIAL Suroccidental	Z4_API_43, Z4_API_44, Z4_API_45, Z4_API_46, Z4_C2_10, Z4_CN1_13, Z4_CN1_14, Z4_CN1_15, Z4_CN1_18, Z4_CN1_25, Z4_CN1_27, Z4_CN1_28, Z4_CN2_36, Z4_CN2_38, Z4_CN2_39, Z4_CN4_12, Z4_CN4_13, Z4_CN5_30, Z4_CN5_32, Z4_CN5_33, Z4_CN5_36, Z4_CN5_39, Z4_CN5_41, Z6_API_18, Z6_API_31, Z6_API_32, Z6_API_33, Z6_API_36, Z6_API_67, Z6_API_68, Z6_C2_7, Z6_C2_8, Z6_C3_16, Z6_CN1_10, Z6_CN1_23, Z6_CN1_29, Z6_CN1_33, Z6_CN1_5, Z6_CN1_6, Z6_CN1_8, Z6_CN2_27, Z6_CN2_28, Z6_CN2_29, Z6_CN2_30, Z6_CN2_31, Z6_CN2_32, Z6_CN4_10, Z6_CN5_22, Z6_CN5_24, Z6_CN5_26, Z6_CN5_28
PUIAL San Antonio de Prado	SA_CN1_22, SA_CN1_34, SA_CN1_7, SA_CN5_50, SA_CN5_51, SA_D_15

Artículo 561. Objetivos y Estrategias de los Planes Urbanos Integrales del Ámbito de Ladera.

1. Objetivo General. Potenciar el crecimiento equilibrado del ámbito ladera bajo criterios de sostenibilidad, mediante el fortalecimiento de la capacidad de soporte, la mezcla responsable de usos, la compacidad urbana y la aplicación de las disposiciones de los mecanismos institucionales y de gestión.

2. Objetivos Específicos y Estrategias.

Tabla. Objetivos específicos y estrategias para los PUIAL

Objetivos Específicos	Estrategias
Generar una actuación urbana integral conformada por proyectos urbanos	Consolidando el hábitat en torno a los barrios y las centralidades tradicionales y emergentes

que articulen y cualifiquen los barrios y las centralidades bajo criterios de sostenibilidad ambiental.	Cualificando la conectividad entre los barrios y las áreas de actividad múltiple.
	Estableciendo los lineamientos requeridos para implementar el mejoramiento integral de barrios, bajo los principios de urbanismo ecológico.
Identificar las condiciones de riesgo ambiental y degradación paisajística derivadas de la ocupación informal y el uso inadecuado de los recursos naturales.	Implementando acciones que promuevan la conectividad ecológica y funcional en armonía con la ocupación urbana respetando las áreas de protección ambiental.
	Identificando las áreas objeto de estudios de riesgo de detalle que no se encuentren priorizadas e identificadas como zonas con condición de riesgo.
	Estableciendo los lineamientos y criterios de manejo requeridos para garantizar la conservación y adecuado funcionamiento de las obras de mitigación definidas desde los estudios de riesgo de detalle que tengan injerencia en el ámbito de ladera.
	Definiendo las acciones y criterios de manejo requeridos para la recuperación ambiental, la ocupación informal en las zonas de amenaza y riesgo, y en los elementos del Sistema Público y Colectivo.
Articular las actuaciones y acciones urbanísticas del ámbito ladera con las Áreas de Intervención Estratégica.	Priorizando la dotación de las centralidades y las áreas de actividad de alta y media mixtura.
Fortalecer la participación ciudadana y de instancias públicas y privadas en los procesos de planificación y en los mecanismos de gestión de los presentes Planes.	Articulando los mecanismos de intervención gestión y participación en el desarrollo de las acciones y actuaciones urbanísticas.
	Precisando las medidas de regulación y control de los usos del suelo para prevenir y mitigar los impactos sociales, ambientales y urbanísticos derivados de los conflictos de uso.

Artículo 562. Alcances normativos de los Planes Urbanos Integrales del Ámbito de Ladera -PUIAL-. Los Planes Urbanos Integrales del Ámbito de Ladera -PUIAL- tendrán los siguientes alcances y en cuanto a las normas urbanísticas, podrán:

1. Alcances en la Estructura Ecológica y Áreas de Amenaza y Riesgo.

1.1. Identificar corredores que consoliden la conectividad ecológica y la movilidad sostenible.

1.2. Precisar y adicionar áreas que por sus condiciones de ocupación requieren Estudios de Riesgo de Detalle.

1.3. Armonizar dentro del planteamiento urbano del instrumento los resultados de los Estudios de Riesgo de Detalle y aquellos complementarios establecidos desde el Sistema de Gestión del Riesgo.

1.4. Identificar las áreas de importancia ambiental que por sus valores paisajísticos o condiciones de deterioro requieran de estrategias de manejo y gestión específicas dirigidas a la protección y conservación, en articulación con los demás sistemas.

2. Alcances en el Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro.

2.1. Precisar, adicionar y complementar elementos existentes del Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro.

2.2. Definir las acciones a realizar –generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución- sobre cada elemento del subsistema, encaminadas a cubrir el déficit cuantitativo y cualitativo.

2.3. Identificar, localizar y delimitar las áreas con potencial para la localización de espacios públicos de esparcimiento y encuentro.

3. Alcances en el Subsistema de Equipamientos.

3.1. Precisar, adicionar y complementar elementos existentes del Subsistema de equipamientos.

3.2. Identificar, localizar y delimitar las áreas con potencial para la localización de equipamientos, priorizando los Equipamientos Básicos Sociales y Equipamientos Básicos Comunitarios.

3.3. Definir las acciones a realizar –generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución- sobre cada elemento del subsistema, encaminadas a cubrir el déficit cuantitativo y cualitativo.

4. Alcances en el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble.

4.1. Todos los instrumentos de planificación complementaria establecidos en el POT, en caso de necesitarlo, deberán incluir un capítulo donde se desarrollen las acciones a realizar para la protección y cuidado del patrimonio cultural, estructurando y definiendo los contenidos en el subcapítulo -Normas para el patrimonio cultural en otros instrumentos-, que se encuentra en el capítulo de los PEMP, y tendrá como alcance, establecer los elementos del subsistema de patrimonio cultural inmueble localizados en el área objeto de planificación.

5. Alcances en el Subsistema de servicios públicos.

5.1. Precisar e incorporar los elementos y redes de servicios públicos existentes que hacen parte del subsistema.

5.2. Localizar nuevos equipamientos y redes del subsistema de servicios públicos.

5.3. Definir el sistema de dotación, reposición y ampliación de las redes de servicios públicos, de acuerdo con las disposiciones establecidas por la empresa prestadora de servicios públicos y con lo dispuesto por las entidades territoriales.

5.4. Identificar, evaluar y establecer las medidas de mitigación sobre las áreas o elementos que puedan derivar en riesgo tecnológico.

6. Alcances en el Subsistema de Movilidad.

6.1. Reorientar y reordenar la movilidad, priorizando los modos de transporte no motorizados y el transporte público, con base en un análisis de movilidad de detalle o incorporando los estudios de movilidad existentes.

6.2. Estructurar una red de conectividad entre el Subsistema de Centralidades dentro del ámbito y su articulación con las Áreas de Intervención Estratégicas.

6.3. Establecer acciones de generación, mantenimiento, mejoramiento y restitución de los elementos de la red vial y de transporte.

6.4. Precisar, depurar y complementar el plano de proyectos viales del área de intervención, de acuerdo con las recomendaciones del Comité Asesor de Movilidad.

6.5. Precisar y redefinir las secciones viales y su destinación específica.

6.6. Complementar la retícula y estructura urbana, con el fin de garantizar la vinculación adecuada a la malla vial urbana y rural.

6.7. Localizar equipamientos y elementos de apoyo a la movilidad y el transporte, donde y cuando sea necesario.

7. Alcances en el Sistema de Ocupación.

7.1. Identificar y delimitar potenciales áreas de centralidad de escala barrial emergente que deben ser calificadas y priorizadas.

7.2. Establecer áreas complementarias a las centralidades existentes.

7.3. Identificar los asentamientos en condición de riesgo o vulnerabilidad y las viviendas con incidencia por obra pública.

7.4. Identificar las áreas con potencial para la generación de vivienda con prioridad para el reasentamiento en sitio de la población, en cumplimiento del principio de protección a moradores.

7.5. Definir las condiciones urbanísticas que garanticen el derecho de permanencia de las actividades productivas existentes, como condición esencial para la localización de nuevos usos, a partir del establecimiento de medidas Ambientales y Urbanísticas que regulen las actividades existentes y sus impactos en el territorio.

8. Alcances en el Sistemas Institucionales y de Gestión.

8.1. Establecer los lineamientos y determinantes para los instrumentos de tercer nivel que se encuentren en el interior de ámbito de Ladera.

8.2. Identificar áreas susceptibles para la implementación de Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH- y de los Planes Parciales de Operación Especial.

8.3. Articular los planes, programas, proyectos y políticas que tengan influencia en el ámbito de Ladera.

8.4. Establecer los mecanismos de gestión y de articulación interinstitucional que posibiliten la materialización de las Actuaciones Urbanas Integrales.

8.5 Desarrollar el programa de ejecución del área de planificación, en el marco de los proyectos estructurantes, de gestión y complementarios del programa de ejecución del presente Plan, con el fin de alimentar el banco de programas y proyectos del Distrito.

9. Podrán excepcionar las siguientes normas generales y establecer las siguientes normas, así:

9.1. Criterios de manejo del Sistema Público y Colectivo, sin ir en detrimento de las condiciones mínimas de accesibilidad, funcionalidad, habitabilidad y seguridad y respeto por el espacio público de cualquier índole.

9.2. Normas generales y específicas para los equipamientos básicos sociales y comunitarios (salud, educación, recreación y deporte, cultural y comunitario).

Artículo 563. Planes Rurales Integrales –PRI. Son el Instrumento de planificación para la gestión urbanística de segundo nivel, mediante el cual, se precisan las actuaciones rurales integrales de índole estratégico en el “Ámbito Rural” y se orientan acciones físico-espaciales, de acuerdo con sus condiciones ambientales, de ocupación, económicas, culturales y sociales, que articulan los mecanismos de gestión definidos en la normativa general rural con los instrumentos de planificación de tercer nivel, de intervención y financiación, y orientan los programas y proyectos a ejecutar, para mejorar, transformar y recuperar la ruralidad, la calidad de vida de sus habitantes y la integración metropolitana y regional.

Artículo 564. Áreas de Aplicación de los Planes Rurales Integrales -PRI-. Los Planes Rurales Integrales -PRI-, aplicarán en el ámbito territorial rural del modelo de ocupación del presente Plan, constituido por zonas, correspondientes a los cinco Corregimientos del Distrito Especial de Medellín.

El instrumento definirá actuaciones y acciones diferenciales, de acuerdo con las diversas realidades territoriales de los corregimientos en interrelación con las AIE Borde Urbano-Rural y AIE Transversalidades.

Cada una de las zonas de los corregimientos dentro del ámbito rural, podrá se formulada mediante un Plan Rural Integral de iniciativa pública:

Tabla. Planes Rurales Integrales.

PLAN RURAL INTEGRAL	DELIMITACIÓN (Corresponde a los polígonos de tratamiento)
PRI San Sebastián de Palmitas	PA_CNS1_01, PA_CNS1_02, PA_CNS3_01, PA_CNS3_02, PA_CS_01, PA_CS_02, PA_CS_03, PA_CS_04, PA_GARS_01, PA_GARS_02, PA_GARS_03, PA_GARS_04, PA_RAR_01, PA_RAR_02
PRI San Cristobal	SC_CS_05, SC_GARS_05, SC_GARS_08, SC_GARS_09, SC_GARS_11, SC_RAR_03, SC_RAR_04, SC_RAR_07, SC_RAR_08, SE_CNS1_08
PRI Altavista	AL_CS_08
PRI San Antonio de Prado	SAP_CS_12, SAP_GARS_22, SAP_RAR_25, SAP_RAR_26, SAP_RAR_27
PRI Santa Elena	E_CNS1_09, SE_CNS2_05, SE_CNS2_06, SE_CNS2_07, SE_CNS2_08, SE_CNS2_09, SE_CNS3_11, SE_CNS3_12, SE_CNS3_13, SE_CNS3_14, SE_CNS3_15, SE_CS_14, SE_CS_17, SE_CS_18, SE_CS_20, SE_CS_21, SE_CS_22, SE_CS_23, SE_CS_24, SE_GARS_25, SE_GARS_26,

	SE_GARS_27, SE_GARS_28, SE_GARS_29, SE_GARS_30, SE_GARS_31, SE_GARS_32, SE_GARS_33, SE_GARS_36, SE_GARS_37, SE_GARS_38, SE_GARS_39, SE_RAR_29, SE_RAR_30, SE_RAR_31, SE_RAR_32, SE_RAR_33, SE_RAR_34, SE_RAR_35, SE_RAR_36, SE_RAR_37, SE_RAR_38
--	---

Artículo 565. Objetivos y Estrategias de los Planes Rurales Integrales - PRI-.

1. Objetivo General. Establecer las actuaciones y acciones territoriales en torno a la sostenibilidad de las condiciones ambientales, culturales, habitacionales y productivas en el suelo rural de los cinco corregimientos del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín.

2. Objetivos Específicos y Estrategias.

Tabla. Objetivos específicos y estrategias para los Planes Rurales Integrales.

Objetivos Específicos	Estrategias
Actualizar y caracterizar las áreas aptas para el aprovisionamiento de alimentos y demás servicios ecosistémicos, culturales, espirituales y de recreación que puedan brindar dichas áreas.	Consolidando las centralidades rurales como entornos de cuidado mediante la dotación de infraestructura, equipamientos y espacios públicos.
Identificar y reconocer las áreas y los elementos vinculados a las diferentes prácticas culturales y tradicionales del territorio, así como, las áreas con condiciones funcionales estratégicas para la implementación de acciones diferenciadas de acuerdo con su potencial.	Delimitando áreas para la localización de vivienda de interés social dentro de las centralidades rurales. Identificando las espacialidades públicas rurales y definiendo las acciones que permitan reconocer y preservar los valores ambientales y paisajísticos.
Realizar procesos de participación y la articulación interinstitucional para la planificación, gestión, implementación, evaluación y control.	Caracterizando las dinámicas turísticas que permitan complementar y potenciar las actividades rurales, así como la implementación de los mecanismos para prevenir y mitigar los posibles conflictos de uso.
Incorporar, precisar y divulgar los criterios y disposiciones normativas que orienten el ordenamiento y desarrollo del suelo rural.	Reconociendo las áreas con potencial para localización de los servicios e infraestructura complementaria a las actividades turísticas, así como las áreas con vocación y potencial de Ciencia Tecnología e Innovación.
Proteger los derechos de la población campesina consagrados en la Constitución Política y en Tratados Internacionales.	Identificando las áreas que requieran actuaciones o instrumentos específicos para concretar las acciones que permitan proteger e incentivar la permanencia de la población de territorio.
Establecer medidas para proteger los recursos naturales, y que sigan proporcionando servicios ambientales, culturales y económicos, reconociendo la función social y ecológica del territorio en el contexto de los objetivos de ordenamiento distritales y metropolitanos.	Integrando los mecanismos de gestión, para los suelos productivos y la protección del campesino, los PMA para las áreas ambientalmente estratégicas para el abastecimiento de servicios ecosistémicos, los planes sectoriales para la consolidación de las infraestructuras
Articular el territorio rural con las dinámicas regionales y metropolitanas, fortaleciendo	

la coordinación territorial para una gestión sostenible y coherente del suelo rural común.	del sistema público y colectivo y otros con enfoque hacia el turismo, el mejoramiento del hábitat, la cultura, el desarrollo económico, entre otros. Identificando áreas ambientalmente degradadas y en conflicto funcional, para direccionar la implementación de intervenciones que permitan conservar, preservar y restaurar sus condiciones ambientales, en concordancia con las determinantes ambientales y de ordenamiento territorial. Armonizando, concretando y divulgando las disposiciones normativas de carácter ambiental, productivo y de ocupación. Suscribiendo acuerdos con los campesinos que habiten en las áreas de preservación y restauración de las Áreas Protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, con una relación productiva artesanal y tradicional asociada a la protección, con el objetivo de contribuir a la atención de los conflictos de uso, ocupación y tenencia que se presenten en estas zonas.
---	---

Artículo 566. Alcances normativos de los Planes Rurales Integrales. Los Planes Rurales Integrales tendrán los siguientes alcances:

1. Alcances en la Estructura Ecológica y Áreas de Amenaza y Riesgo.

1.1. Identificar, precisar y caracterizar las áreas aptas para el aprovisionamiento de alimentos, que puedan ser incorporadas a la Estructura Ecológica Complementaria y que puedan ser determinadas como Áreas de Protección para la Producción. Estas áreas podrán ser incorporadas en el marco de la revisión de largo plazo.

1.2. Definir los medios alternos de producción mediante tecnologías y sistemas de innovación de acuerdo con la vocación y capacidad del suelo.

1.3. Identificar y caracterizar las áreas y elementos con valores ambientales, recreativos y culturales que puedan ser incorporadas a la Estructura Ecológica Complementaria como Áreas para la Prestación de Servicios Culturales. Estas áreas podrán ser incorporadas en el marco de la revisión de largo plazo.

1.4. Identificar y precisar las áreas con condiciones ambientalmente degradadas o en conflicto funcional para ser recuperadas y/o restauradas y las áreas productivas que presten servicios recreativos y culturales donde se permitan la implementación de esquemas de Pagos por Servicios Ambientales

– PSA, la aplicación de beneficios tributarios y la transferencia de derechos de construcción.

1.5. Armonizar los resultados de los estudios de detalle de amenazas y riesgo al planteamiento urbanístico del instrumento.

2. Alcances en el Sistema Público y Colectivo.

2.1. Precisar, adicionar, destinar y localizar elementos del Subsistema de Espacio Público para el Esparcimiento y el Encuentro y del Subsistema de Equipamientos Colectivos, para el mejoramiento de las condiciones del hábitat rural y de soporte al ciclo productivo.

2.2. Dimensionar, complementar y precisar los sistemas de movilidad que promuevan el desarrollo económico y social, así como la integración de las comunidades rurales con los entornos urbanos y regionales.

2.3. Identificar las zonas y las fuentes alternas con potencial para fortalecer la prestación de servicios públicos domiciliarios, así como los mecanismos tecnológicos e innovadores de esquemas convencionales y no convenciones para la prestación de servicios públicos.

2.4. Identificar y caracterizar los elementos con valores patrimoniales, culturales y paisajísticos.

2.5. Todos los instrumentos de planificación complementaria establecidos en el POT, en caso de necesitarlo, deberán incluir un capítulo donde se desarrollen las acciones a realizar para la protección y cuidado del patrimonio cultural, estructurando y definiendo los contenidos en el subcapítulo -Normas para el patrimonio cultural en otros instrumentos-, que se encuentra en el capítulo de los PEMP, y tendrá como alcance, establecer los elementos del subsistema de patrimonio cultural inmueble localizados en el área objeto de planificación.

3. Alcances en el Sistema de Ocupación.

3.1. Identificar y delimitar las centralidades emergentes rurales.

3.2. Potenciar las centralidades rurales existentes como entornos de cuidado y alineadas con la vocación CTI.

3.3. Identificar los procesos de ocupación que por su localización requieran de procesos de reasentamiento.

3.4. Definir las áreas para la concreción de proyectos de vivienda de interés social y prioritario.

3.5. Definir las áreas con vocación turística y diferenciar las categorías compatibles con las dinámicas del territorio.

3.6. Identificar y delimitar áreas que por sus características funcionales requieran la implementación de instrumentos complementarios de planificación o gestión, como las UPR, los planes de vida digna vinculados a los territorios TECAM (Decreto 780 de 2024) y los Planes de Gestión del Hábitat (Decreto 1470 de 2024) o instrumento que haga sus veces.

4. Alcances en los Sistemas Institucionales y de Gestión.

4.1. Identificar polígonos con condiciones funcionales estratégicas para la implementación de instrumentos de planificación de tercer nivel de acuerdo con su potencial territorial.

4.2. Incorporar y armonizar los instrumentos de planificación de tercer nivel vigentes en el acto administrativo de adopción del Plan Distrital Rural o, definir las determinantes para la reformulación o formulación una vez pierdan su vigencia.

4.3. Establecer los determinantes y lineamientos de carácter vinculante a los instrumentos de tercer nivel contenidos en su ámbito de planificación.

4.4. Definir los mecanismos de articulación y acompañamiento a las comunidades campesinas que decidan presentar solicitudes para constituirse como Territorios Campesinos Agroalimentarios -TECAM ante la Agencia Nacional de Tierras.

4.5. Retomar las disposiciones del Decreto Distrital 1114 de 2023 o norma que la sustituya o modifique, en todo lo relacionado con la implementación de esquemas de Pago por Servicios Ambientales –PSA.

4.6. Establecer los mecanismos de gestión e intervención para el suelo rural.

4.7. Desarrollar el programa de ejecución del área de planificación, en el marco de los proyectos estructurantes, de gestión y complementarios del programa de ejecución del presente Plan, con el fin de alimentar el banco de programas y proyectos del Distrito.

SECCIÓN 8. Distrito Rural Campesino.

Artículo 567. Definición de Distrito Rural Campesino. Se constituye en Es el instrumento de planificación para la gestión urbanística de tercer nivel, mediante el cual, se encaminan acciones físico-espaciales, económicas, culturales y sociales, que permiten articular y orientar programas y proyectos, en pro del mejoramiento, permanencia, promoción, planificación y gestión del territorio rural campesino.

Artículo 568. Áreas de aplicación del Distrito Rural Campesino. El Distrito Rural Campesino se enmarca en un conjunto de veredas que proporcionan unidades productivas, que se convierten y tejen un territorio de actividades agropecuarias (por los diferentes tipos de cultivos y prácticas pecuarias) diversas, que se consolidan a partir de los Usos del Suelo Rural y de la orientación y desarrollo establecidos en los Tratamientos Rurales en el presente Plan.

Artículo 569. Objetivos de los Distritos Rurales Campesinos. Objetivo general. Planificar, gestionar, impulsar y promover mediante programas y proyectos, las economías campesinas y sociales, a escala veredal y corregimental, con una visión regional, que permitan el reconocimiento y el fortalecimiento de la producción agroalimentaria de la ciudad.

Objetivos específicos:

- 1.** Consolidar y proteger la identidad cultural de la población campesina, su importancia en la construcción y conservación del territorio y del medio ambiente; su contribución al desarrollo político y económico del Distrito, el Departamento y la Nación, así como su papel estratégico en la seguridad alimentaria de la población.
- 2.** Promover la protección de los derechos de la población campesina consagrados en la Constitución Nacional y en los Tratados Internacionales suscritos por Colombia.
- 3.** Impulsar la conformación y consolidación de organizaciones campesinas que integre al gobierno distrital y los corregimientos con las comunidades y sus organizaciones, para construir de manera conjunta y participativa políticas públicas que impulsen el progreso y el bienestar de los pobladores rurales del Distrito, así como el desarrollo económico y la sostenibilidad ambiental del campo.

4. Reconocer, promover y consolidar la producción y la estructura social campesina, cualquiera sea su naturaleza étnica, como sustento de la identidad cultural, la producción agroalimentaria, la seguridad alimentaria y la sostenibilidad ambiental del Distrito, promoviendo prácticas productivas compatibles con la protección y conservación de las fuentes hídricas y demás elementos ambientales, así como con el manejo adecuado de los residuos sólidos, en articulación con los instrumentos y políticas sectoriales aplicables.

5. Introducir y desarrollar procesos de educación, capacitación, comunicación, ciencia, tecnología e innovación, que fomenten la producción, transformación y comercialización limpia, agroecológica y el mercado justo y que propicien el mejoramiento de los niveles de calidad, producción y productividad agraria del Distrito de Medellín.

6. Promover el acceso a la tenencia de la tierra y su regularización, así como a incentivos técnicos y financieros, tales como capacitaciones, dotación y acompañamiento técnico, créditos blandos, subsidios, entre otros.

7. Promover entre los campesinos que ocupan el territorio de los Distritos Rurales la economía social y solidaria, el emprendimiento y las MYPIMES rurales, como herramientas para el progreso social de las comunidades, especialmente, para la transformación, conservación y comercialización de los productos en condiciones competitivas, así como el abastecimiento de insumos y la creación de instrumentos y canales de financiación.

8. Contribuir al desarrollo de la infraestructura en los territorios de los Distritos, para el avance de los sistemas productivos y el progreso de las comunidades.

9. Suscribir acuerdos con los campesinos que habiten en las áreas de preservación y restauración de las Áreas Protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, con una relación productiva artesanal y tradicional asociada a la protección, con el objetivo de contribuir a la atención de los conflictos de uso, ocupación y tenencia que se presenten en estas zonas.

Artículo 570. Alcances del Distrito Rural Campesino. El Distrito Rural Campesino en su interior, podrán contener polígonos e instrumentos de planificación y gestión como las Unidades de Planificación Rural, las cuales están en función de consolidar la producción rural y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población campesina.

Desarrollar el programa de ejecución del área de planificación, en el marco de los proyectos estructurantes, de gestión y complementarios del programa de

ejecución del presente acuerdo, con el fin de alimentar el banco de programas y proyectos del Distrito de Medellín.

El Distrito Rural Campesino no podrá modificar norma general ni podrán determinar condiciones normativas.

Cuando el Distrito Rural Campesino se sobreponga en los Macroproyectos de Borde, Transversalidades e incluyan áreas de producción agraria, (específicamente las ubicadas en Altavista, San Cristóbal y Santa Elena), serán incorporadas por el macroproyecto o los Planes Rurales Integrales.

Artículo 571. Planes de Manejo Ambiental -PMA-. En consideración a lo establecido por el Decreto Nacional 1076 de 2015, artículos 2.2.2.1.6.5 y 2.2.2.3.1.1, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, los Planes de manejo Ambientales, se constituyen en el principal instrumento de planificación para la gestión de la conservación de las áreas protegidas, que contiene, el conjunto detallado de medidas y actividades orientadas a prevenir, mitigar, corregir o compensar los impactos y efectos ambientales, así como las reglas para el uso de los recursos, el desarrollo de actividades y los objetivos de conservación.

La formulación y aplicación de este instrumento se regirá por lo dispuesto en el Decreto Nacional 1076 de 2015 y en las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 572. Área de aplicación de los Planes de Manejo Ambiental -PMA-. Estos planes podrán formularse en cualquier parte del territorio distrital, especialmente en áreas ambientalmente estratégicas que requieran un manejo singular, de acuerdo con las consideraciones de la Administración Distrital, Departamental o Nacional, o por determinación de las autoridades ambientales, en cumplimiento del Decreto Nacional 1076 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo. Se considerarán aquellas áreas que ya cuentan con un Plan de Manejo Ambiental adoptado, específicamente los cerros tutelares de: El Volador, Nutibara, La Asomadera, El Picacho, Pan de Azúcar y las Tres Cruces o Morro Pelón. Asimismo; se consideran áreas prevalentes para su aplicación, los demás cerros tutelares de la Estructura Ecológica Principal dentro del Sistema Orográfico; y las áreas que conforman el Parque Regional Ecoturístico Arví, en este último caso, se excluyen las áreas con prevalencia para la aplicación de Unidades de Planificación Rural –UPR- y aquellas con categoría de suelos de desarrollo restringido. Lo anterior no impide la incorporación de otras áreas que, por sus condiciones ecosistémicas,

paisajísticas, culturales o funcionales, puedan ser planificadas mediante este instrumento.

Artículo 573. Objetivos y Estrategias de los Planes de Manejo Ambiental -PMA-.

1. Objetivo general. Orientar el manejo de áreas ambiental y paisajísticamente estratégicas del Distrito, así como aquellas requeridas para proyectos, obras o actividades que requieran un tratamiento especial, mediante la definición de medidas de prevención, mitigación, corrección, compensación, seguimiento, control y acciones de mejora que aseguren la protección, recuperación, consolidación y uso sostenible de dichas áreas, y permitan reducir los impactos ambientales.

2. Objetivos específicos y estrategias. Además de lo establecido por el Decreto Nacional 1076 de 2015, los PMA podrán:

2.1. Identificar los procesos de ocupación, los usos y las actividades económicas, recreativas o turísticas presentes en el área, reconociendo elementos formales e informales para establecer medidas de manejo, regulación, restauración, reconversión, control o permanencia condicionada, según la capacidad ambiental.

2.2. Orientar la consolidación física y funcional del Sistema Público y Colectivo en las áreas objeto del PMA, formulando acciones específicas sobre infraestructura, equipamientos, espacio público, conectividad ecológica, accesibilidad y soporte territorial, que respondan a las necesidades de protección, recuperación, uso, manejo y disfrute de las áreas a intervenir.

2.3. Definir mecanismos de gestión y financiación que permitan la implementación efectiva y la sustentabilidad del instrumento, facilitando su ejecución mediante la aplicación de los instrumentos de intervención del suelo y de financiación cuando sea necesario.

Artículo 574. Consideraciones para la aplicación de los Planes de Manejo Ambiental -PMA-. La formulación, evaluación, aprobación, seguimiento y ajuste de los Planes de Manejo Ambiental se sujetarán a lo dispuesto en el Decreto Nacional 1076 de 2015 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan; por consiguiente, su adopción corresponderá a la autoridad ambiental competente. En este proceso, el interesado, deberá asegurar la debida articulación entre la autoridad ambiental y el Departamento Administrativo de Planeación.

La adopción de nuevos Planes de Manejo Ambiental no implica la incorporación de estos elementos como nuevas determinantes de mayor jerarquía, en la medida en que ya se encuentren reconocidos dentro de la Estructura Ecológica Principal del Plan de Ordenamiento Territorial que ya les confiere dicha condición en el ordenamiento territorial.

Artículo 575. Planes de Manejo Arqueológico. Los Planes de Manejo Arqueológico son el instrumento de planificación para la gestión urbanística y puesta en valor del patrimonio arqueológico, en correspondencia con lo establecido en el Decreto Nacional 1080 de 2015, o las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan. Este instrumento se articula con el régimen del patrimonio arqueológico y las disposiciones del Instituto Colombiano de Antropología e Historia -ICANH-.

Artículo 576. Área de aplicación de los Planes de Manejo Arqueológico. Aplican sobre Áreas Arqueológicas Protegidas, proyectos u obras que puedan tener incidencia en el patrimonio arqueológico, así como a las intervenciones que requieran autorización del ICANH, en el marco del régimen especial del patrimonio arqueológico previsto en el Decreto Nacional 1080 de 2015, o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Este instrumento podrá formularse sobre todo el territorio distrital donde se identifiquen contextos, bienes o áreas con interés arqueológico, así como en ámbitos de transformación territorial, infraestructuras, proyectos estratégicos o áreas de protección patrimonial donde sea necesario establecer medidas específicas para el manejo del patrimonio arqueológico.

Parágrafo. Actualmente cuentan con este instrumento las Áreas Arqueológicas Protegidas de Piedras Blancas y el Cerro El Volador, sin perjuicio de que pueda formularse en otras áreas del territorio donde se identifiquen condiciones que ameriten este tipo de manejo.

Artículo 577. Objetivos y Estrategias de los Planes de Manejo Arqueológico.

1. Objetivo general. Orientar la protección, conservación, investigación y manejo del patrimonio arqueológico mediante la definición de medidas que permitan prevenir su afectación, garantizar su tratamiento adecuado y articular su manejo con los procesos de ocupación, intervención y uso del territorio, en coherencia con el Régimen Especial de Protección definido por la Ley 397 de 1997, y el Decreto Nacional 1080 de 2015, o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

2. Objetivos específicos y estrategias. En complemento a lo dispuesto en el Decreto Nacional 1080 de 2015 y lo dispuesto por Instituto Colombiano de Antropología e Historia -ICANH-, se establecen los siguientes objetivos específicos y estrategias:

2.1. Identificación de procesos y usos: identificar los procesos de ocupación, los usos y las actividades económicas, recreativas o turísticas presentes en el área objeto del instrumento a partir de reconocimiento de elementos formales e informales, y establecimiento de medidas de manejo, regulación, reconversión, control o permanencia, según las condiciones singulares del área.

2.2. Definición de infraestructuras: definir la infraestructura y los elementos de soporte requeridos para la protección, investigación, conservación y puesta en valor del patrimonio arqueológico mediante el establecimiento de las acciones y actuaciones necesarias para la protección, su consolidación, así como las demás infraestructuras requeridas para su manejo, protección y apropiación social, en articulación con los componentes del Sistema Público y Colectivo, existentes y proyectados.

2.3. Mecanismos de gestión: definir mecanismos de gestión para la implementación del instrumento a través de acciones de coordinación interinstitucional, gestión del suelo y financiación que faciliten la protección, manejo y sostenibilidad del patrimonio arqueológico identificado.

Artículo 578. Consideraciones para la aplicación de los Planes de Manejo Arqueológico. La formulación, adopción e implementación del Plan de Manejo Arqueológico, se sujetarán al Régimen Especial de Protección contenido en la Ley 397 de 1997, el Decreto Nacional 1080 de 2015, o las demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, y a los lineamientos y procedimientos definidos por el ICANH, entidad competente para autorizar intervenciones y aprobar las medidas de manejo correspondientes.

El interesado deberá articularse con el Departamento Administrativo de Planeación cuando el instrumento tenga incidencia sobre determinantes territoriales, la estructura ecológica, el sistema público y colectivo, los procesos de ocupación, los usos del suelo, las actividades económicas o turísticas, en correspondencia con el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

El instrumento podrá establecer las siguientes medidas específicas:

1. Manejo del entorno y regulación de actividades compatibles.

2. Permanencia o reconversión de usos del suelo.
3. Incorporación de acciones sobre el espacio público y la infraestructura dotacional.
4. Conectividad y señalización o infraestructura.
5. Definición de instrumentos de intervención del suelo y mecanismos de financiación.

Artículo 579. Planes Especiales de Salvaguardia -PES-. El Plan Especial de Salvaguardia -PES- es el instrumento de planificación para la gestión urbanística de tercer nivel por medio del cual se establecen acciones y lineamientos encaminados a posibilitar la salvaguardia del Patrimonio Cultural Inmaterial, mediante un acuerdo social y administrativo; esto, de conformidad con el Régimen Especial de Salvaguardia definido en la Ley 397 de 1997, y reglamentado por el Decreto Nacional 1080 de 2015 o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 580. Área de aplicación de los Planes Especiales de Salvaguardia -PES-. Los Planes Especiales de Salvaguardia aplicarán a manifestaciones y formas de organización social de comunidades étnicas, grupos o colectivos específicos que integren el patrimonio cultural inmaterial Distrital, Departamental y/o Nacional, que requieran tanto de medidas específicas de salvaguardia para garantizar su continuidad, transmisión, fortalecimiento y sostenibilidad social y cultural, como de las condiciones espaciales de encuentro, infraestructuras culturales, actividades económicas asociadas o condiciones particulares de uso y ocupación del territorio.

Su formulación procederá, especialmente, sobre las manifestaciones incluidas o susceptibles de inclusión en la Lista Representativa de Patrimonio Cultural Inmaterial; toda vez que el Régimen Especial de Salvaguardia prevé que la inclusión en dicha lista exige la aplicación de un Plan Especial de Salvaguardia.

Artículo 581. Objetivos y Estrategias de los Planes Especiales de Salvaguardia -PES-.

1. Objetivo general. Orientar la salvaguardia de manifestaciones del patrimonio cultural inmaterial mediante la definición concertada de medidas de protección, fortalecimiento, transmisión, sostenibilidad, seguimiento y acciones de mejora, que permitan garantizar su permanencia y su articulación con las dinámicas sociales y territoriales del Distrito.

2. Objetivos específicos y estrategias. Complementando las disposiciones del Decreto Nacional 1080 de 2015 y del Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes, los Planes Especiales de Salvaguardia tendrán los siguientes objetivos y estrategias:

2.1. Fortalecer las condiciones territoriales, funcionales y de infraestructura que soportan la continuidad de la manifestación, mediante la delimitación, identificación y orientación de las acciones y actuaciones necesarias sobre el Sistema Público y Colectivo y los demás elementos territoriales que resulten requeridos para la realización, circulación y salvaguardia de la manifestación.

2.2. Promover la apropiación social, la divulgación y el reconocimiento institucional de la manifestación, a través de la definición de acciones programáticas, de divulgación, circulación, mediación cultural y fortalecimiento de capacidades institucionales y sociales.

2.3. Definir mecanismos de gestión, financiación, evaluación y seguimiento, estableciendo estrategias institucionales, esquemas de coordinación, instrumentos de financiación, indicadores y medidas de evaluación, control, seguimiento y acciones de mejora.

Artículo 582. Consideraciones para la aplicación de los Plan Especial de Salvaguardia -PES-. La formulación del Plan Especial de Salvaguardia -PES- deberá atender lo dispuesto en el Decreto Nacional 1080 de 2015 y aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan; en esta medida, su elaboración deberá ser un proceso participativo y concertado con las comunidades étnicas, grupos o colectivos portadores de la manifestación, y no considerarse como una decisión unilateral de la Administración Pública competente.

La adopción del Plan Especial de Salvaguardia, según el ámbito en el que se inscriba la manifestación, corresponderá, en el ámbito Nacional al Ministerio de las Culturas, las Artes y los Saberes, y en los ámbitos Departamental y Distrital, al Instituto de Cultura y Patrimonio de Antioquia y a la Secretaría de Cultura Ciudadana, respectivamente; esto, en articulación con el procedimiento de inclusión en la Lista Representativa de Patrimonio Cultural Inmaterial que corresponda.

Cuando el planteamiento del instrumento tenga incidencia sobre el uso del espacio público, la infraestructura cultural y dotacional, la localización de actividades o las condiciones físicas necesarias para la permanencia de la manifestación, el formulador deberá articularse con el Departamento

Administrativo de Planeación previo a su adopción, sin que ello sustituya las competencias propias de la autoridad cultural competente.

En estos casos, el instrumento podrá incorporar medidas relacionadas con la identificación y protección de los espacios donde se desarrolla la manifestación, la adecuación o soporte de infraestructura y equipamientos culturales, la gestión de circuitos o recorridos culturales, el fortalecimiento de economías asociadas a la manifestación y la definición de mecanismos de gestión y financiación que permitan su sostenibilidad y sustentabilidad, sin ir en detrimento de las condiciones ambientales y urbanísticas del territorio y lo dispuesto en el presente acuerdo.

Artículo 583. Proyectos de Implantación. Los Proyectos de Implantación constituyen el instrumento de planificación de tercer nivel mediante el cual se establecen las condiciones para la localización, implantación y funcionamiento de los usos del suelo, actividades y proyectos que, por su naturaleza, intensidad y potencial de impactos urbanísticos y ambientales, requieran medidas específicas para garantizar su mitigación y adecuada integración con el territorio.

Parágrafo. Los proyectos de implantación no reemplazarán los permisos ambientales y licencias de operación estipuladas por ley y reguladas por la autoridad ambiental competente.

Artículo 584. Área de aplicación de los Proyectos de Implantación. Los proyectos de implantación se aplicarán a proyectos, equipamientos, infraestructuras, actividades singulares o desarrollos urbanísticos, tanto públicos como privados, que, por su escala, tamaño, intensidad de uso, generación de flujos de movilidad, demanda de atención de usuarios o requerimientos de soporte físico-espacial puedan generar impactos urbanísticos y ambientales sobre el entorno inmediato o el área de influencia donde se localicen y, por lo tanto, requieran de la definición de medidas específicas para su adecuada implantación.

Los Proyectos de Implantación serán exigibles para la localización de las actividades singulares definidas en los artículos 332 y 333 del presente acuerdo, cuando estas requieran de dicha condición para su implantación.

Serán exigibles para la localización de los usos, actividades, equipamientos o proyectos previstos en las tablas del régimen de interrelación de usos para el suelo urbano y para el suelo rural, siempre que el presente acuerdo condicione su desarrollo a la adopción de este instrumento para mitigar los impactos urbanísticos y ambientales derivados de su implantación.

Podrán formularse en cualquier parte del territorio distrital cuando no exista un instrumento de planificación complementaria de tercer nivel adoptado o cuando el instrumento existente no haya previsto las medidas necesarias para la mitigación de los impactos derivados de sus planteamientos urbanísticos.

La formulación del Proyecto de Implantación deberá guardar coherencia con la clasificación del suelo, el tratamiento urbanístico, las determinantes ambientales y de riesgo, y las demás disposiciones establecidas en el presente acuerdo.

El área de planificación del instrumento corresponderá tanto al lote donde se desarrolle el proyecto como a su área de influencia, de conformidad con las determinantes urbanísticas que defina el Departamento Administrativo de Planeación cuando ello sea necesario para evaluar y regular adecuadamente sus efectos sobre la movilidad, el espacio público, los sistemas de soporte y las actividades circundantes.

Parágrafo. La aprobación del Proyecto de Implantación constituirá condición previa para acceder a los usos del suelo, cuando este sea exigible en el presente acuerdo, y deberá ser aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación con anterioridad a la expedición de la licencia urbanística.

Artículo 585. Consideraciones para la aplicación de los Proyectos de Implantación. Para los usos dotacionales, el Proyecto de Implantación establecerá la delimitación y el manejo de las áreas perimetrales de amortiguación acústica, de conformidad con lo establecido en la Ley 2450 de 2025 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, para los equipamientos culturales y los de recreación y deporte categorizados dentro de las actividades singulares del componente de usos del suelo, sin perjuicio de las condiciones, exigencias y medidas que resulten aplicables a los demás equipamientos igualmente contenidos dentro de dichas actividades.

Parágrafo 1. La adopción de un proyecto de implantación no exime al interesado del cumplimiento de los permisos ambientales, licencias y demás autorizaciones que resulten exigibles conforme a la normativa vigente, ni reemplaza las competencias de la autoridad ambiental o de las entidades sectoriales responsables de regular la operación y funcionamiento de actividades económicas y dotacionales.

Parágrafo 2. El Departamento Administrativo de Planeación definirá el procedimiento técnico y administrativo aplicable a los proyectos de implantación en la reglamentación específica, así como sus contenidos

mínimos, atendiendo al carácter, escala y nivel de impacto de la actividad objeto del instrumento.

En lo relacionado con calidad del aire, ruido y olores ofensivos, dicho procedimiento deberá incorporar la normatividad sectorial vigente, con el fin de establecer los parámetros y criterios técnicos necesarios para prevenir, mitigar y manejar los impactos asociados.

Artículo 586. Objetivos y Estrategias de los Proyectos de Implantación.

1. Objetivo general. Orientar la implantación de proyectos que puedan generar impactos urbanísticos y ambientales mediante la definición de medidas urbanísticas, funcionales y de gestión que permitan su adecuada articulación con el modelo de ocupación y las dinámicas del entorno, previniendo y mitigando los impactos que puedan generar sobre la movilidad, la accesibilidad, el espacio público, los equipamientos, los sistemas de soporte y la calidad urbana del sector.

2. Objetivos específicos y estrategias

2.1. Identificar y evaluar los impactos urbanísticos que pudiese detonar el proyecto sobre su área de influencia a través de la realización de estudios técnicos acordes a la naturaleza, la escala y el tamaño del proyecto, los cuales permitirán identificar la magnitud de sus impactos y definir las medidas de manejo correspondientes.

2.2. Definir las medidas urbanísticas necesarias para la adecuada inserción del proyecto en el entorno mediante el establecimiento de las condiciones de accesibilidad, circulación, manejo de flujos, relación con el espacio público, áreas de recibo o espera de usuarios, cargue y descargue, estacionamientos y demás requerimientos funcionales que aseguren la compatibilidad del proyecto con su contexto inmediato.

2.3. Articular el proyecto al sistema público y colectivo, las infraestructuras y elementos de soporte a través de la disposición de las obras, acciones, adecuaciones o cargas, que deban ejecutarse para mejorar la accesibilidad, mitigar impactos y asegurar el funcionamiento adecuado del proyecto.

2.4. Establecer mecanismos de evaluación, seguimiento, control y acciones de mejora que hagan verificable la aplicación de las medidas establecidas en el instrumento mediante la definición de exigencias al desarrollador, condiciones de ejecución y criterios de control a la implantación del proyecto y al cumplimiento efectivo de las medidas requeridas.

CAPÍTULO 3. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÓN DEL SUELO

Artículo 587. Subsistema de intervención del suelo. El subsistema de intervención del suelo agrupa el conjunto de instrumentos que permitirán viabilizar la ejecución de los programas y proyectos públicos del presente acuerdo, orientados al desarrollo territorial del Distrito y a la aplicación del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios en las diferentes escalas, cumpliendo con los principios de equidad, concurrencia, integralidad y transparencia.

Son instrumentos de intervención del suelo del presente Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de aquellos contemplados en la normativa nacional, los siguientes:

1. Instrumento para la dinamización del desarrollo: su objetivo es activar el desarrollo del suelo para que se construya o generen recursos.

1.1. Bancos inmobiliarios.

1.2. Derecho de preferencia.

1.3. Desarrollo prioritario y enajenación forzosa.

2. Instrumentos para gestionar la estructura predial: su objetivo es reorganizar los predios fraccionados y convertirlos en grandes áreas aptas para el desarrollo.

2.1. Reajuste de tierras.

2.2. Integración inmobiliaria.

2.3. Cooperación entre participantes.

3. Instrumentos para la adquisición predial: su objetivo es habilitar el suelo necesario para ejecutar los programas y proyectos definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, garantizando la disponibilidad oportuna de los predios requeridos para el desarrollo de la infraestructura territorial, equipamientos colectivos, espacio público, sistemas de movilidad y demás intervenciones estratégicas del territorio.

3.1. Afectación por obra pública.

3.2. Anuncio de proyecto, programa u obra.

3.3. Enajenación voluntaria, expropiación judicial, expropiación por vía administrativa y concurrencia de terceros.

Parágrafo 1. La Administración Distrital podrá incorporar nuevos instrumentos de intervención del suelo creados para alcanzar los fines señalados en este capítulo.

Parágrafo 2. Los instrumentos de intervención del suelo podrán aplicarse de manera individual, sucesiva o concurrente, de acuerdo con las necesidades de cada actuación urbanística. La aplicación deberá responder a criterios de eficiencia administrativa, viabilidad técnica, sostenibilidad financiera, protección de los derechos de los propietarios y cumplimiento de la función pública del urbanismo.

Parágrafo 3. Los modelos de gestión asociada definidos para los predios localizados en los polígonos de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación y Revitalización que hacen parte del Subsistema de Gestión para la Equidad Territorial, podrán aplicar los instrumentos de intervención del suelo y de financiación regulados en el presente en el presente acuerdo.

SECCIÓN 1. Instrumentos para la dinamización del desarrollo.

Artículo 588. Bancos inmobiliarios. De conformidad con el artículo 118 de la Ley 388 de 1997, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, los bancos inmobiliarios como instrumento de intervención pública en el mercado inmobiliario, tienen como fin la generación de una reserva de suelo y áreas construidas que supla la demanda que se origina por la ejecución de los programas de vivienda de interés social, ejecución de obras de infraestructura, dotación de espacio público, protección del patrimonio cultural y construcción de equipamientos. Los bancos inmobiliarios sirven de instrumento de gestión para adelantar los planes, proyectos y programas que hacen posible el desarrollo de los objetivos y/o el programa de ejecución del presente acuerdo.

En el Distrito de Medellín cumplen funciones de Bancos Inmobiliarios: La Empresa de Desarrollo Urbano -EDU-, El Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín -ISVIMED- y El Metro de Medellín, -METRO-. Se podrán constituir otras entidades con funciones de bancos inmobiliarios en el marco de las normas que lo regulan, con la forma societaria que determinen para su

conformación, destinados a garantizar la oferta oportuna de suelo urbano para la implementación de políticas territoriales y proyectos de interés público.

Artículo 589. Derecho de preferencia. De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015, el derecho de preferencia se constituye en un instrumento de gestión el cual, para efectos de su aplicación en el presente acuerdo, podrá ejercerse mediante las siguientes modalidades:

1. Derecho de preferencia de los Bancos Inmobiliarios: es la facultad otorgada por la ley a las entidades que ejercen funciones de Bancos Inmobiliarios para que apliquen el derecho de preferencia a favor del Distrito, de conformidad con lo establecido en el artículo 73 de la Ley 9 de 1989 y los motivos de utilidad pública indicados en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997. Las entidades públicas con funciones de Banco Inmobiliario, de acuerdo con lo establecido en el presente acuerdo, podrán establecer el derecho de preferencia sobre los inmuebles a adquirir en el marco de los programas y proyectos a su cargo.

El acto administrativo que establezca el derecho de preferencia, se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria.

2. Derecho de preferencia en la renovación urbana: de conformidad con el artículo 119 de la Ley 388 de 1997, la aplicación del derecho de preferencia también podrá ser realizada a favor de los propietarios y/o poseedores de inmuebles que se encuentren localizados en polígonos de renovación urbana. Para tales efectos las entidades que cumplan con funciones de entidades gestoras serán las encargadas de ejercer el derecho de preferencia a favor de estos; con base a las condiciones que sean establecidas en la reglamentación específica para la aplicación del instrumento.

Artículo 590. Desarrollo prioritario y enajenación forzosa. Es el instrumento de gestión del suelo dirigido a garantizar el cumplimiento de la función social de la propiedad. Consiste en el establecimiento de la obligación de urbanizar y construir un inmueble dentro de los plazos previstos en los artículos 40 y 52 al 57 de la Ley 388 de 1997 o la norma que los adicione, modifique o sustituya, de acuerdo a los programas y proyectos establecidos en el presente acuerdo y sus instrumentos de planificación complementaria, así como los que se establezcan en los Planes de Desarrollo correspondientes, so pena de que la Administración Distrital pueda iniciar un proceso de enajenación forzosa en pública subasta.

Corresponderá al Alcalde Distrital ordenar mediante resolución motivada la enajenación forzosa de los inmuebles que no cumplan la función social. En

dicha resolución se especificará el uso o destino que deba darse al inmueble de conformidad con lo establecido en el presente acuerdo y los instrumentos que lo desarrollan.

El presente acuerdo definirá los criterios para la aplicación del instrumento, los cuales serán declarados Desarrollo Prioritario por la administración Distrital en sus Planes de Desarrollo.

Artículo 591. Criterios para la selección de los inmuebles objeto de Declaratoria de Desarrollo prioritario. De conformidad con el artículo 52 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 64 de la Ley 1537 de 2012 y las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan, la Administración Distrital podrá declarar inmuebles de desarrollo o construcción prioritaria mediante acto administrativo motivado, con fundamento en los criterios establecidos en el presente acuerdo.

Para la identificación de los inmuebles susceptibles de declaratoria, la Administración Distrital deberá considerar, como mínimo, los siguientes criterios:

1. Compatibilidad con el modelo de ocupación territorial y con los usos del suelo. La selección de los inmuebles deberá responder a los objetivos del presente Plan de Ordenamiento Territorial, privilegiando aquellos cuya transformación contribuya al cumplimiento del modelo de ocupación, la consolidación de los sistemas estructurantes, la producción de vivienda, la generación de espacio público, la localización de equipamientos y demás actuaciones estratégicas de interés público.
2. Viabilidad normativa. Los inmuebles deberán cumplir las condiciones previstas en los artículos 52 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 64 de la Ley 1537 de 2012, en especial el numeral 4 en lo referente a edificaciones abandonadas, subutilizadas o no utilizadas en más del 60% de su área construida.
3. Condiciones urbanísticas y territoriales. Se evaluarán las restricciones derivadas de afectaciones, limitaciones urbanísticas, condiciones ambientales y demás circunstancias que incidan en la viabilidad del desarrollo del inmueble.

4. Condiciones físicas, jurídicas y estratégicas. La Administración podrá valorar las condiciones físicas, jurídicas, catastrales y de localización de los inmuebles, así como su grado de ocupación, las actividades económicas existentes en el inmueble y su facilidad de transición o relocalización, el impacto territorial de su desarrollo y su contribución a la ejecución de las políticas, programas y proyectos previstos en el presente acuerdo.

5. Viabilidad financiera. La declaratoria recaerá sobre inmuebles cuyo desarrollo resulte financieramente viable, evaluando la relación entre los costos de urbanización y construcción y los valores de mercado del suelo y de los productos inmobiliarios esperados. Este análisis permitirá determinar la factibilidad económica de la transformación o de sustentar la decisión de declarar o no el inmueble.

Parágrafo. La identificación de los inmuebles deberá sustentarse en la información técnica, jurídica, urbanística, catastral y demás elementos de juicio que resulten pertinentes para motivar el correspondiente acto administrativo.

Artículo 592. Inmuebles candidatos a la declaratoria de Desarrollo Prioritario. En el marco del presente acuerdo, los inmuebles que son candidatos a dicha declaratoria se listan en el Documento Técnico de Soporte, los cuales corresponden a:

1. 305 predios en tratamiento de Consolidación (CN), objeto de declaratoria mediante gestión predio a predio, y 185 predios en tratamientos de Reactivación (REA) y Revitalización (REV), candidatos a la conformación de Unidades de Integración.

2. 40 unidades de Actuación Urbanística candidatas a declaratoria, localizadas en tratamiento de Redesarrollo -RED-, correspondientes a planes parciales adoptados.

Parágrafo 1. Este listado no es excluyente y podrá ampliarse con otros predios que se identifiquen, siempre que cumplan con los criterios definidos para ello, o que sean incorporados en el marco de iniciativas de interés público y colectivo asociadas a los Proyectos Estratégicos de los Planes de Desarrollo Distrital. Este instrumento podrá acompañarse de la aplicación de un impuesto predial progresivo, a partir del aumento de la tarifa o milaje que se establezca en el Estatuto Tributario Distrital.

Parágrafo 2. La Administración Distrital podrá declarar, mediante acto administrativo motivado, los inmuebles de desarrollo o construcción prioritaria que cumplan las condiciones previstas en la Ley 388 de 1997 en particular el

numeral 4 de su artículo 52, adicionado por el artículo 64 de la Ley 1537 de 2012, y en el presente acuerdo.

Parágrafo 3. Cuando un inmueble candidato a la declaratoria forme parte, total o parcialmente, de una unidad de integración prevista para el tratamiento de reactivación, o permita la conformación de una en el tratamiento de revitalización, la Administración Distrital promoverá la declaratoria conjunta sobre los predios colindantes que cumplan los criterios de selección.

Los inmuebles localizados al interior de una unidad de integración, o que la conformen por sí solos, podrán ser declarados ajustándose a los estándares de integración predial, áreas mínimas y formas de gestión definidos para el tratamiento correspondiente, quedando habilitados para acceder a la totalidad de los aprovechamientos urbanísticos y a los incentivos normativos aplicables.

SECCIÓN 3. Instrumentos Para Gestionar La Estructura Predial.

Artículo 593. Reajuste de tierras e integración inmobiliaria. El reajuste de terrenos es el instrumento de gestión del suelo que permite el englobe de dos o más terrenos con el fin de facilitar la configuración del área objeto de un plan parcial y de sus unidades de actuación urbanística. Su aplicación permite la nueva subdivisión de los predios para la incorporación de la infraestructura requerida, incluyendo vías, redes de servicios públicos, espacio público, zonas verdes, áreas recreativas y equipamientos. La aplicación de este instrumento garantizará la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, una vez definidas las condiciones para la financiación y gestión de las cargas locales y generales.

La integración inmobiliaria es el instrumento de gestión del suelo sustentado en los mismos principios del reajuste de terrenos, que se aplica en zonas urbanizadas y edificadas mediante la integración de dos o más inmuebles, con el fin de mejorar las condiciones del espacio público, la red vial, el acceso al transporte masivo y la actualización de las redes de servicios públicos.

Los propietarios que participen tendrán derecho a una compensación equivalente conforme al aporte realizado.

Parágrafo. La gestión asociada de los propietarios para la ejecución del englobe de los predios, su posterior subdivisión y las obras de urbanización previstas en el presente acuerdo y en el respectivo plan parcial podrá instrumentarse mediante negocios fiduciarios, sin perjuicio de que opten por

otros mecanismos de gestión o negocio jurídico permitido por la normatividad vigente.

Artículo 594. Procedimiento del reajuste de tierras o la integración inmobiliaria. El reajuste de tierras o la integración inmobiliaria podrá aplicarse de la siguiente manera.

1. Reajuste de tierras o integraciones inmobiliarias con la aprobación del plan parcial. Los Macroproyectos y/o los planes parciales que se aprueben al interior de estos, podrán proponer el reajuste o integración inmobiliaria, para desarrollar las unidades de actuación urbanísticas o de gestión que se identifiquen. Esta propuesta podrá ser adoptada o modificada por los propietarios una vez se establezcan las bases de la gestión asociada de la unidad de actuación y en el momento de conformación de la entidad gestora.

2. Reajuste o integraciones inmobiliarias posteriores a la aprobación del plan parcial. De conformidad con el artículo 45 de la Ley 388 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, el proyecto de reajuste de tierras o integración inmobiliaria se someterá a aprobación del Departamento Administrativo de Planeación o la dependencia que ejerza la competencia, para lo cual deberá estar aprobada por los propietarios que representen el 51 % de la superficie comprometida de la unidad de actuación urbanística.

Parágrafo 1. Una vez se acuerden las bases de la actuación asociadas según lo previsto en este artículo, se constituirá la entidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del plan parcial.

Parágrafo 2. En todo caso, la gestión asociada de todos los propietarios que conlleve a la integración de lotes para desarrollar lo planteado por el plan parcial en el marco del macroproyecto, podrá recurrir a otras figuras del derecho privado, como la constitución de patrimonios autónomos administrados por fiducias, para la cual la unidad se entenderá como de gestión y no requerirá de la aprobación del Departamento Administrativo de Planeación para su desarrollo.

Parágrafo 3. El proyecto de reajuste o de integración señalará las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.

Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica.

Artículo 595. Cooperación entre partícipes. Cuando para el desarrollo de una unidad de actuación urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el plan parcial, todo lo cual requerirá la previa aprobación del Departamento Administrativo de Planeación.

La distribución equitativa de las cargas y beneficios se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el plan parcial correspondiente.

Los propietarios de los predios que conforman la unidad de actuación urbanística deberán constituir una entidad gestora que garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 388 de 1997.

SECCIÓN 3. Instrumentos Para La Adquisición Predial.

Artículo 596. Afectación por obra pública. En aplicación de lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 9 de 1989 y el artículo 20 de la Ley 1682 de 2013 o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan, la Administración Distrital y las demás entidades competentes para adquirir inmuebles por utilidad pública e interés social en el marco del presente acuerdo, podrán utilizar el instrumento de afectación por obra pública con el fin de reservar el suelo necesario para la concreción de las metas de espacio público en la ciudad.

La afectación es una restricción que se inscribe en el folio de matrícula inmobiliaria e impide la obtención de licencias urbanísticas durante el periodo establecido en las leyes citadas.

Parágrafo. En los macroproyectos y demás instrumentos de planificación complementaria, la Administración Distrital y/o los operadores urbanos, podrán

determinar e identificar inmuebles susceptibles de ser afectados por obra pública en los términos del presente acuerdo.

Artículo 597. Anuncio de proyecto, programa u obra. Es un instrumento que permite contrarrestar la especulación en el precio valor del suelo, estableciendo la posibilidad de descontar, al valor comercial de un predio, el monto correspondiente al mayor valor generado por el anuncio del proyecto, programa u obra que constituya el motivo de utilidad pública para su adquisición.

El mayor valor generado corresponderá al aumento en el valor del suelo ocasionado únicamente por el proyecto de intervención y no por las externalidades que pudieran interferir en dicho aumento.

Este instrumento se aplicará siempre y cuando el propietario no hubiere pagado la participación en plusvalía por obra pública o contribución por valorización.

Parágrafo 1. Con el fin de garantizar que el valor descontado corresponda estrictamente al ocasionado por el proyecto, programa u obra, se aplicará el procedimiento dispuesto para ello en el numeral 10.1.7.2.1.2 del Documento Técnico de soporte del presente acuerdo.

Parágrafo 2. Los avalúos de referencia incorporados en los actos administrativos que anunciaron los proyectos, programas u obras en el Distrito, deberán ser indexados con el índice de valoración diferencial- IVD u otro indicador o información sobre valorización predial que determine la Secretaría de Gestión y Control Territorial o quien haga sus veces, cada año, para identificar la variación del valor del suelo en las áreas delimitadas por el anuncio.

Artículo 598. Enajenación voluntaria y expropiación. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes, las entidades territoriales y las demás autoridades competentes podrán adquirir inmuebles de propiedad privada para el cumplimiento de los fines de utilidad pública o interés social definidos en la ley y en el presente acuerdo.

Para tal efecto, podrá realizarse a través de:

1. Enajenación voluntaria.
2. Expropiación por vía judicial.

3. Expropiación por vía administrativa

Parágrafo 1. El procedimiento aplicable será el previsto en la Ley 388 de 1997 o las norma que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 2. Cuando la Administración Distrital aplique la expropiación por vía administrativa, la competencia para declarar las condiciones de urgencia que la hacen posible será del Departamento Administrativo de Planeación o quien ejerza sus competencias.

Parágrafo 3. Para efectos de la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación judicial y administrativa, los recursos para el pago del precio de adquisición o del precio indemnizatorio de los inmuebles podrán provenir de terceros, de conformidad con lo señalado en los artículos 61 y 61-A de la Ley 388 de 1997, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

CAPÍTULO 4. SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN

Artículo 599. Definición del subsistema de financiación. El subsistema de financiación, es el conjunto de instrumentos, mecanismos y fuentes de recursos, públicos y privados, encargados de movilizar el capital necesario para financiar los programas y proyectos definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial. Su finalidad es financiar el desarrollo territorial y materializar el modelo de ocupación, de acuerdo con el Programa de Ejecución, a partir de la movilización de recursos y de la aplicación del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios, según el cual, quienes se benefician de las actuaciones urbanísticas deberán contribuir proporcionalmente con las cargas necesarias para la generación y/o mantenimiento de la infraestructura pública.

El subsistema de financiación establece las siguientes categorías de instrumentos, mecanismos y fuentes, clasificados según su aplicación:

1. Los Instrumentos de financiación para la captura del valor del suelo y/o el desarrollo territorial. Posibilitan el desarrollo territorial del Distrito y la generación y/o recuperación del valor generado por las decisiones de ordenamiento territorial, para la financiación y ejecución de proyectos estratégicos de ciudad, sin perjuicio de los instrumentos adicionales que puedan integrarse, adoptarse o reglamentarse desde el nivel nacional y/o distrital. Son los siguientes:

- 1.1. Venta de Derechos de Construcción y Desarrollo.
- 1.2. Cesiones urbanísticas.
- 1.3. Participación en la plusvalía.
- 1.4. Compra de Derechos Fiduciarios – CDF.
- 1.5. Contribución en valorización.
- 1.6. Administración, Mantenimiento y Aprovechamiento Económico del Espacio Público – AMAEEP
- 1.7. Áreas de Revitalización Económica – ARE.
- 1.8. Financiamiento por incremento en la recaudación impositiva – FIRI.
- 1.9. Derecho Real Accesorio de Superficie.

2. Mecanismos de compensación e incentivos para la equidad territorial.

Posibilitan generar condiciones de equidad territorial frente a las cargas asociadas al ordenamiento, mediante mecanismos de gestión territorial y financiera, orientados a compensar, corregir o mitigar los efectos derivados de las decisiones de ordenamiento territorial, sin perjuicio de los mecanismos adicionales que puedan integrarse, adoptarse o reglamentarse desde el nivel nacional y/o distrital. Son los siguientes:

- 2.1. Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo.
- 2.2. Pago por Servicios Ambientales -PSA- y otras modalidades.
- 2.3. Mecanismos tributarios para el ordenamiento territorial, establecidos en el Estatuto Tributario.
- 2.4. Disminución y/o asimilación en la estratificación.

3. Fuentes de recursos del presupuesto público y fuentes alternativas.

Corresponden a los recursos dirigidos a apalancar la inversión necesaria para ejecutar los programas y proyectos del programa de ejecución, de acuerdo con el horizonte de implementación del Plan de Ordenamiento Territorial:

- 3.1 Fuentes Públicas Nacionales.
- 3.2 Fuentes Públicas Territoriales.
- 3.3 Fuentes Alternativa e Innovadoras.

Parágrafo 1. Competencia y aprobación. Las Secretarías, Subsecretarías o Entidades Descentralizadas que intervengan en la implementación de los instrumentos y mecanismos del subsistema de financiación deberán obtener viabilidad técnica previa del Departamento Administrativo de Planeación antes de expedir, modificar, unificar, compilar, complementar o sustituir cualquier norma reglamentaría relacionada.

Parágrafo 2. La implementación de los instrumentos de financiación del presente artículo estará sujeta a la viabilidad jurídica, financiera y al análisis de impacto fiscal, de acuerdo con el principio de sostenibilidad presupuestal; asimismo, los recursos generados por la administración de estos instrumentos, incluidos los rendimientos financieros, conservarán la destinación específica que corresponda a cada instrumento para la financiación del ordenamiento territorial.

Parágrafo 3. Los instrumentos de financiación, mecanismos y fuentes estarán sujetos al régimen de destinación específica establecido en el anexo 30, denominado “Régimen de Destinación Específica para el Ordenamiento Territorial” del Documento Técnico de Soporte del presente acuerdo.

Artículo 600. Estrategias de financiación del Plan de Ordenamiento Territorial. El subsistema de financiación desarrolla las siguientes estrategias para la consolidación del presente acuerdo:

1. Constituir un vehículo financiero para concentrar los recursos destinados a la gestión y financiación de los proyectos de ordenamiento territorial.
2. Orientar la destinación específica de los instrumentos que integran el subsistema de financiación, de conformidad con la normativa aplicable.
3. Promover la bancarización de los recursos destinados a la financiación de proyectos de ordenamiento territorial.
4. Promover la asignación de una proporción del recaudo anual de los impuestos territoriales para la ejecución de proyectos estratégicos.
5. Estructurar los proyectos estratégicos de infraestructura priorizados por la ciudad mediante la concurrencia de instrumentos.
6. Gestionar recursos provenientes de fuentes alternativas para la financiación de proyectos de ordenamiento territorial.

En este marco, el subsistema de financiación establece como lineamiento promover la equidad territorial a través de la integración sistémica de los instrumentos de planificación complementaria, intervención del suelo y financiación, con el fin de lograr el desarrollo de los programas y proyectos del Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, de forma oportuna, eficaz y eficiente en el territorio.

La Administración Distrital deberá aplicar los instrumentos complementarios del presente acuerdo de manera concurrente, según corresponda en cada caso, con el objetivo de contribuir a la financiación y concreción del modelo de ocupación territorial, bajo el principio de equidad territorial.

En cada período de gobierno se deberán realizar las siguientes acciones:

- a.** Articular la aplicación de los instrumentos de intervención del suelo con los instrumentos de financiación que resulten pertinentes, tales como el anuncio de proyecto, programa u obra con la participación en plusvalía y la contribución de valorización.
- b.** Articular la formulación, adopción e implementación de los instrumentos de planificación complementaria con la aplicación de los instrumentos de intervención del suelo y financiación que resulten pertinentes para su implementación en el territorio.

Artículo 601. Plan financiero del Plan de Ordenamiento Territorial. El Plan Financiero es la hoja de ruta para la concreción de las apuestas del presente Acuerdo que tiene fundamento normativo en el artículo 2.2.2.1.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015. En él se determinará cómo y con cuales recursos se le dará viabilidad económica financiera a los programas y proyectos del programa de ejecución, identificando fuentes de financiación a través de la apropiación presupuestal anual, en línea con el Plan de Desarrollo, para ejecutar las inversiones en infraestructura, servicios y gestión del territorio, respaldando el desarrollo sostenible y la calidad de vida de los habitantes

Parágrafo. Este Plan se encuentra desarrollado en el Anexo 23. Plan Financiero, del Documento Técnico de Soporte del presente acuerdo.

SECCIÓN 1. Instrumentos de financiación para la captura de valor del suelo y/o desarrollo territorial.

Artículo 602. Venta de derechos adicionales de construcción y desarrollo. Los derechos adicionales de construcción y desarrollo constituyen el instrumento de financiación mediante el cual el Distrito autoriza a los particulares la adquisición de aprovechamientos urbanísticos adicionales expresados en índices de construcción o densidad habitacional, por encima del aprovechamiento básico definido en el presente acuerdo para las zonas receptoras determinadas para tal efecto.

La autorización para adquirir derechos adicionales de construcción y desarrollo estará sujeta al pago de una contraprestación a favor del Distrito, en dinero o en especie, en los términos establecidos en el presente acuerdo. Los recursos o aportes derivados de la adquisición de derechos adicionales de construcción y desarrollo se destinarán a la financiación del Programa de Ejecución.

Para efectos del presente acuerdo, los derechos adicionales de construcción y desarrollo se establecen en el capítulo de Aprovechamientos y Obligaciones, los cuales, serán otorgados mediante el incremento de los índices de edificabilidad o potencial de desarrollo, representado en el aumento de cualquiera de las siguientes formas:

1. Densidad o número de viviendas construibles.
2. Índices de construcción.

Parágrafo 1. Se podrán trasladar los derechos adicionales de construcción y desarrollo, expresado en índices de construcción o densidad, entre polígonos de las zonas receptoras siempre y cuando no sobrepase los aprovechamientos urbanísticos máximos establecidos en el presente acuerdo en cada polígono de tratamiento. Dicho potencial trasladable solo podrá ser utilizado cuando la Administración Distrital lo autorice por medio de los instrumentos de planificación complementaria o por medio de la norma reglamentaria que se expida según sea el caso.

Parágrafo 2. En el marco de la formulación de Actuaciones Urbanas Integrales con enfoque DOT, se podrán aplicar la venta de derechos de construcción y desarrollo para los predios comprometidos con el “volumen de protección del sistema de transporte masivo por cable” definido en el presente acuerdo. El traslado de dichos derechos aplicará en las áreas de influencia directa del corredor.

Artículo 603. Zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo. Corresponden a los polígonos definidos en el presente acuerdo que, de conformidad con las condiciones urbanísticas y su capacidad de soporte, pueden absorber los derechos adicionales que se generan tanto por el incremento en los índices de edificabilidad como por la transferencia de derechos de construcción y desarrollo provenientes de áreas sometidas a limitaciones normativas, por razones de conservación patrimonial, ambiental, paisajística o histórica.

Los derechos adicionales de construcción y desarrollo se encuentran establecidos en el Capítulo de Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas del presente acuerdo.

Parágrafo. Podrán constituirse a través de los instrumentos de planificación complementaria como polígonos receptores de derechos adicionales de construcción y desarrollo, los inmuebles localizados en las Áreas de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-, aquellos destinados a la implementación de estrategias para la generación de Vivienda de Interés Social -VIS- y Vivienda de Interés Prioritario -VIP- en coordinación con el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín -ISVIMED-, y los inmuebles ubicados en las zonas de influencia de los Bienes de Interés Cultural del ámbito nacional, siempre que cuenten con capacidad de soporte y cumplan las condiciones urbanísticas establecidas en el presente acuerdo.

Artículo 604. Acceso al instrumento y mecanismos de comercialización. La comercialización de los derechos adicionales de construcción y desarrollo podrá realizarse mediante la venta directa de derechos por parte de la Administración Distrital, mediante la cual, los particulares podrán adquirir los derechos adicionales estipulados a cambio de una contraprestación monetaria o en especie.

La forma en la cual el Distrito de Medellín podrá recibir la contraprestación en especie por la venta de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, será estipulada en la norma reglamentaria del instrumento.

Se podrá emitir y colocar en el mercado, títulos valores equivalentes a los derechos adicionales de construcción y desarrollo, los cuales podrán ser adquiridos y negociados por cualquier agente habilitado, sin que sea necesario que el comprador sea el propietario de un predio ubicado en una zona receptora. En todo caso se habilitará el derecho de preferencia para que los propietarios tengan la primera opción de adquisición de estos derechos. Los derechos se constituirán en instrumentos financieros transables cuya circulación se podrá realizar en el mercado de valores o entre particulares con la intermediación del Distrito de Medellín.

Parágrafo 1. El valor de la contraprestación monetaria de los derechos adicionales de construcción y desarrollo contendrá los aportes a los estándares para espacio público, construcción de equipamientos y vivienda social y prioritaria, y su forma de cálculo estará establecida en el Capítulo de Aprovechamientos y Obligaciones. En la contraprestación en especie se aplicará la equivalencia correspondiente.

Parágrafo 2. La determinación de los agentes habilitados para participar en las distintas formas de comercialización y las condiciones específicas bajo las

cuales podrán titularizarse dichos derechos, serán definidos en la norma reglamentaria.

Parágrafo 3. Los derechos de construcción y desarrollo se podrán trasladar de acuerdo con la disponibilidad de aprovechamientos totales y a la demanda de estos. Esta posibilidad de traslado en los polígonos receptores de derechos de construcción y desarrollo será autorizada por parte de la Administración Distrital previa venta de los mismos y se podrá aplicar a través de un instrumento de planificación complementaria, o por la reglamentación específica.

Artículo 605. Destinación de los recursos. El recaudo derivado de la venta de derechos adicionales de construcción y desarrollo se destinará a financiar:

1. La adquisición de inmuebles destinados al desarrollo de programas y proyectos de vivienda de interés social, infraestructura de transporte, espacio público proyectado, vías y equipamientos.
2. La construcción, ampliación o adecuación de infraestructuras esenciales, incluyendo redes viales, sistemas de servicios públicos, vivienda de interés social y/o prioritaria y las cargas sociales asociadas a la política pública de protección a moradores y actividades económicas.
3. La generación, mantenimiento, mejoramiento, recuperación o restitución del espacio público de esparcimiento y encuentro y de la Estructura Ecológica Principal.
4. El otorgamiento de compensaciones económicas a propietarios de inmuebles sometidos a tratamientos de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, conforme con las definiciones del presente acuerdo y de los instrumentos que lo desarrollen, incluida la red de conectividad ecológica en suelo urbano.

Parágrafo. Las prioridades de inversión de los recursos recaudados mediante este instrumento, serán definidas por el Consejo de Direccionamiento Estratégico. En todo caso, para efectos del otorgamiento de compensaciones tanto ambientales como patrimoniales, el Consejo de Direccionamiento Estratégico deberá priorizar recursos para la ejecución de estos proyectos.

Artículo 606. Aprovechamiento adicional en polígonos de expansión urbana. De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, este instrumento permite otorgar un incremento en la edificabilidad,

en términos de índice de construcción y densidad, en los polígonos de expansión urbana, como contraprestación de mayores aportes en cargas generales o estructurantes, adicionales a las cargas locales de urbanización del plan parcial, definidas por el artículo 2.2.4.1.5.1 del mencionado decreto.

Artículo 607. Edificabilidad máxima adicional. En virtud de la aplicación de este instrumento, en los polígonos de Desarrollo en Expansión Urbana, se podrá incrementar hasta en un 30% la edificabilidad básica definida en el Capítulo Aprovechamientos y Obligaciones del presente acuerdo.

Artículo 608. Cesiones urbanísticas. Las cesiones urbanísticas constituyen la contraprestación urbanística que deben asumir los propietarios, urbanizadores o constructores a favor del Distrito, como condición para la autorización de actuaciones de urbanización, parcelación y/o construcción, en correspondencia con el aprovechamiento urbanístico otorgado, en desarrollo de la función social de la propiedad, las cuales podrán cumplirse en sitio, en otro sitio o de manera excepcional, en dinero, de conformidad con lo definido en el Capítulo de Aprovechamientos y Obligaciones del suelo urbano y rural.

Estas obligaciones tienen como finalidad la distribución equitativa de cargas y beneficios del desarrollo urbano, la preservación de un ambiente sano y la satisfacción de necesidades colectivas asociadas a la generación de espacio público y equipamientos, en el marco de las disposiciones constitucionales y legales vigentes.

Parágrafo 1. Para el cumplimiento en dinero se incorporará un 15 % adicional en la liquidación total de las cesiones urbanísticas para espacio público y esparcimiento, que corresponde al Factor de Suficiencia Financiera Integral -FSFI-.

Este factor constituye un mecanismo técnico de suficiencia financiera asociado a la equivalencia económica de la obligación de cesión de suelo y está orientado a contribuir a la materialización integral del espacio público correspondiente.

El Factor de Suficiencia Financiera Integral –FSFI– no será aplicable a la liquidación de la obligación de construcción de equipamientos básicos, sociales y/o comunitarios, la cual se determinará de conformidad con la metodología específica prevista para dicha obligación.

Parágrafo 2. La modalidad de cumplimiento deberá priorizar la materialización física de suelo útil para el Sistema Público y Colectivo.

El cumplimiento en dinero solo procederá de manera excepcional, cuando no sea viable o conveniente la cesión en sitio o en otro sitio, y deberá liquidarse aplicando el factor de suficiencia financiera integral.

Artículo 609. Formas de cumplimiento de las cesiones urbanísticas. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1077 de 2015, las cesiones urbanísticas se cumplirán mediante la cesión efectiva de suelo dotado o, de manera excepcional, mediante su cumplimiento en dinero cuando el Plan de Ordenamiento Territorial así lo autorice. Estas formas de cumplimiento se materializarán a través de las siguientes modalidades:

1. Cumplimiento en sitio. La cesión en sitio corresponde a la entrega gratuita de las áreas requeridas dentro del ámbito de la actuación urbanística que genera la obligación. Esta modalidad constituye la forma preferente de cumplimiento, en tanto permite la incorporación directa y funcional del suelo requerido al Sistema Público y Colectivo del Distrito.

2. Cumplimiento en otro sitio. La cesión en otro sitio corresponde a la entrega gratuita de áreas localizadas en un predio distinto al ámbito de la actuación urbanística, cuando la cesión en sitio no resulte funcional, no cumpla con los criterios para la generación de espacios públicos o no cumpla con las características de los suelos a ceder o adquirir destinados al espacio público de esparcimiento y encuentro y a la construcción de equipamiento básico, social y/o comunitario.

Esta modalidad procederá siempre que se garantice la equivalencia urbanística, la coherencia con el modelo de ocupación territorial y la incorporación efectiva del suelo cedido al Sistema Público y Colectivo, de conformidad con la reglamentación específica.

3. Cumplimiento en dinero. El cumplimiento en dinero constituye una modalidad excepcional y condicionada, aplicable cuando no sea viable, conveniente o funcional la cesión en sitio o en otro sitio, de conformidad con los criterios definidos en el presente Acuerdo. Esta modalidad deberá garantizar la equivalencia económica, territorial y funcional de la obligación urbanística.

Parágrafo 1. Cuando la equivalencia se relacione con cumplimiento en dinero o con proyectos que requieran adecuación, construcción o cualificación, el cálculo deberá incorporar el Factor de Suficiencia Financiera Integral -FSFI-, de manera que la convertibilidad no se limite al valor del suelo, sino al costo integral de materialización del proyecto público.

Para la obligación de construcción de equipamientos básicos, sociales y/o comunitarios, el valor del cumplimiento en dinero se determinará mediante la tabla de tipologías de proyecto y el valor por metro cuadrado correspondiente, la cual será actualizada anualmente por la Administración Distrital.

Parágrafo 2. Los recursos recaudados por concepto del cumplimiento en dinero, tendrán destinación específica según la naturaleza de la obligación y deberán orientarse a la materialización de espacio público o construcción de equipamientos, según corresponda. Los rendimientos financieros conservarán la misma destinación específica.

Artículo 610. Entrega anticipada de cesiones urbanísticas. Bajo as consideraciones y condiciones que establece el artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, los propietarios de predios urbanizables no urbanizados ubicados dentro del perímetro urbano, podrán efectuar la entrega anticipada de las zonas de cesión urbanística obligatoria al Distrito de Medellín, con anterioridad a la radicación de la solicitud de la licencia urbanística correspondiente.

Las áreas objeto de entrega anticipada serán recibidas por el Distrito como zonas de cesión para futuros desarrollos urbanísticos, de conformidad con las condiciones y el procedimiento establecidos en la normativa nacional y en la reglamentación distrital aplicable.

Parágrafo 1. La entrega anticipada no sustituye automáticamente el reparto de cargas y beneficios que deba efectuarse al momento del licenciamiento, ni genera por sí misma derechos adicionales de aprovechamiento urbanístico. El cumplimiento total o parcial de obligaciones futuras dependerá de la certificación de equivalencia expedida por la Administración Distrital, conforme a los criterios de localización, oportunidad, suficiencia financiera, equivalencia funcional y actualización que se definan en la norma reglamentaria.

Parágrafo 2. Cuando con la entrega anticipada se reconozca el cumplimiento futuro de obligaciones urbanísticas, su equivalencia deberá ser certificada por la Administración Distrital y actualizada mediante los factores de indexación, equivalencia o suficiencia financiera que correspondan, de conformidad con lo definido en la norma reglamentaria.

Artículo 611. Transferencia e incorporación de las cesiones urbanísticas al patrimonio público. La transferencia e incorporación de las áreas objeto de cesión urbanística al patrimonio del Distrito se realizará de conformidad con lo dispuesto en los artículos 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o norma que lo adicione, modifique, o sustituya.

La incorporación jurídica de las cesiones se efectuará mediante escritura pública debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, con base en los planos aprobados en la licencia urbanística correspondiente.

No obstante, la incorporación jurídica no implicará por sí misma el recibo material, funcional, operativo o administrativo de las áreas objeto de cesión, ni el traslado automático de las obligaciones de mantenimiento, administración, vigilancia, conservación, reparación o reposición al Distrito.

El recibo material y a satisfacción de las áreas cedidas, así como de las obras, dotaciones, urbanismo, accesibilidad, paisajismo y demás condiciones requeridas para su adecuado funcionamiento, se verificará mediante inspección realizada por la entidad distrital competente o quien ejerza las funciones, conforme a las condiciones establecidas en la licencia urbanística, el diseño aprobado y la reglamentación aplicable.

La entrega material solo se entenderá cumplida una vez se suscriba el acta de recibo a satisfacción por parte de la entidad competente o quien ejerza las funciones. Hasta tanto ello ocurra, las obligaciones de mantenimiento, administración, conservación, seguridad, reparación y sostenibilidad de las áreas cedidas continuarán a cargo del urbanizador, constructor o titular de la obligación urbanística.

Parágrafo 1. Cuando las áreas objeto de cesión correspondan a proyectos asociados a equivalencias, transferencias, cumplimiento progresivo o materialización futura de obligaciones urbanísticas, la Administración Distrital podrá establecer mecanismos de garantía, manejo temporal, administración transitoria, fiducia, pólizas, encargos fiduciarios o esquemas equivalentes que garanticen la sostenibilidad, conservación y adecuada materialización del espacio público o equipamiento hasta su recibo definitivo.

Parágrafo 2. La Administración Distrital reglamentará las condiciones técnicas, jurídicas, financieras y operativas para el recibo, mantenimiento, administración temporal, garantías y entrega definitiva de las áreas objeto de cesión urbanística.

Parágrafo 3. La norma reglamentaria podrá establecer plazos máximos para la materialización efectiva de las obligaciones urbanísticas cumplidas mediante equivalencias, transferencias o esquemas progresivos. Asimismo, los mecanismos para garantizar la entrega efectiva e incorporación de áreas de cesión obligatoria.

Artículo 612. Destinación específica del recaudo por cumplimiento en dinero. Los recursos provenientes del cumplimiento en dinero de las obligaciones urbanísticas reguladas en el presente capítulo, tendrán destinación específica de acuerdo con la naturaleza de la obligación que dio origen al recaudo.

Los recursos correspondientes al cumplimiento en dinero de la obligación de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro, se destinarán conforme con lo establecido en el artículo siguiente.

Los recursos correspondientes al cumplimiento en dinero de la obligación de construcción de equipamientos básicos, sociales y/o comunitarios se destinarán conforme con lo establecido en el artículo correspondiente.

En todos los casos se garantizará la trazabilidad entre el origen del recaudo, su destinación específica y la actuación financiada, de conformidad con las disposiciones del presente acuerdo.

Artículo 613. Destinación específica por cumplimiento en dinero de las áreas de cesiones públicas por concepto de suelo para espacio público. Cuando el cumplimiento en dinero corresponda a obligaciones urbanísticas asociadas a las áreas de cesión de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro, los recursos recaudados se destinarán prioritariamente a la generación de nuevos metros cuadrados de espacio público, mediante la adquisición de lotes de oportunidad estratégicos definidos por la Administración Distrital.

Asimismo, el recaudo podrá destinarse a la adecuación y construcción del espacio público generado, incluyendo las obras necesarias para su conformación física y funcional, así como los costos técnicos y administrativos directamente asociados a su ejecución.

Parágrafo 1. Los recursos también se destinarán a la cualificación del espacio público existente, priorizando intervenciones orientadas a mejorar su accesibilidad, funcionalidad, conectividad y aporte a la estructura urbana, siempre y cuando se demuestre que mediante sustento técnico y territorial el se incrementa la capacidad de soporte urbano y el índice efectivo de espacio público.

Parágrafo 2. La cualificación no podrá entenderse como mantenimiento, operación o reposición menor.

Artículo 614. Destinación específica por cumplimiento en dinero de las áreas de cesiones pública por concepto de construcción de equipamientos básicos, sociales y/o comunitarios. Cuando el cumplimiento en dinero corresponda a obligaciones urbanísticas asociadas a la construcción de equipamientos básicos, sociales y/o comunitarios, el recaudo se destinará exclusivamente a la construcción de nuevos metros cuadrados de equipamientos, en coherencia con los déficits territoriales identificados y las prioridades del Plan de Ordenamiento Territorial.

Los recursos podrán cubrir de manera integral los costos asociados a la construcción del equipamiento, tales como estudios, diseños, obras, interventoría y demás costos técnicos y administrativos necesarios para su ejecución física.

Parágrafo 1. Excepcionalmente, y siempre que se demuestre mediante sustento técnico y territorial el incremento de la capacidad de soporte urbano, los recursos podrán destinarse a la ampliación y cualificación de los equipamientos existentes. En ningún caso estos recursos podrán destinarse a la adquisición de predios, dotación, puesta en marcha u operación de los equipamientos.

Parágrafo 2. La cualificación no podrá entenderse como mantenimiento ordinario, operación o reposición menor.

Parágrafo 3. Para efectos del cumplimiento en dinero de la obligación de construcción de equipamientos básicos, sociales y/o comunitarios, el valor de la obligación se determinará con base en el valor por metro cuadrado correspondiente a la tipología de proyecto aplicable, conforme con la tabla definida para tal efecto por la Administración Distrital, la cual será actualizada anualmente.

Artículo 615. Exigibilidad y cumplimiento de las obligaciones urbanísticas. De conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015, las obligaciones urbanísticas derivadas del ejercicio de los aprovechamientos previstos en el presente Plan, en aplicación del reparto equitativo de cargas y beneficios, se determinarán y harán exigibles mediante la licencia urbanística o el acto administrativo que autorice el correspondiente aprovechamiento, de conformidad con el presente acuerdo, los instrumentos que lo desarrollen y la normativa nacional vigente.

La licencia urbanística o el acto administrativo correspondiente deberá identificar las obligaciones urbanísticas a cargo del titular del aprovechamiento

urbanístico, así como las condiciones para su cumplimiento, de conformidad con la normativa aplicable.

Las obligaciones urbanísticas podrán cumplirse con ocasión de la expedición de la licencia urbanística o del acto administrativo correspondiente, durante la ejecución del proyecto o con posterioridad a esta, según la naturaleza de la obligación, la modalidad de cumplimiento autorizada, las etapas aprobadas y las condiciones previstas en la licencia o en el instrumento de planificación que corresponda.

Cuando las obligaciones urbanísticas se satisfagan mediante el pago de una contraprestación en dinero, su recaudo se efectuará conforme a la liquidación aprobada y a los mecanismos definidos por la Administración Distrital, garantizando la trazabilidad de los recursos, su destinación específica y su correspondencia con la naturaleza de la obligación.

Parágrafo. La Administración Distrital reglamentará los procedimientos de liquidación, cobro, recaudo, control, garantías, trazabilidad y certificación de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, garantizando eficiencia administrativa, seguridad jurídica, suficiencia financiera y coherencia con el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial.

Artículo 616. Reglamentación, equidad territorial e incentivos y aplicación de factores. La Administración Distrital, podrá incorporar criterios de equidad territorial, así como incentivos y estímulos al cumplimiento efectivo de las cesiones urbanísticas, priorizando territorios con mayores déficits y proyectos estratégicos del presente acuerdo. Estos criterios deberán ser objetivos, verificables, medibles y previamente reglamentados, garantizando transparencia, control y coherencia con el Sistema de Gestión para la Equidad Territorial.

La norma reglamentaria detallará los procedimientos de cálculo, liquidación, recaudo, destinación, factores de estímulo o pronto pago, desestímulo, o indexación, así como el seguimiento y trazabilidad georreferenciada de las cesiones urbanísticas según la naturaleza de las mismas.

Artículo 617. Participación en plusvalía. La plusvalía es el incremento en el valor del suelo producido por las acciones urbanísticas u obras públicas realizadas por la Administración Distrital en el marco del ordenamiento territorial. La participación en plusvalía, es la participación que le permite a la Administración Distrital obtener parte del incremento del valor del suelo causado por su accionar y redistribuir este incremento en el desarrollo urbano.

De conformidad con lo establecido en los artículos 74 al 85 de Ley 388 de 1997, los hechos generadores de participación en la plusvalía son:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.
4. Ejecución de obras públicas principalmente asociada a los proyectos de infraestructura para la habilitación de corredores de transporte masivo y espacios públicos de orden metropolitano y general, de conformidad con lo establecido en el artículo 87 de la Ley 388 de 1997.

Las acciones urbanísticas que generen el efecto plusvalía podrán tenerse en cuenta de manera conjunta o independiente para determinar el efecto total de la plusvalía y establecer la necesidad de identificar, bien sea en el Presente Plan o en los instrumentos que lo desarrollen, las zonas o subzonas beneficiarias de uno o varios de los hechos generadores.

El pago de la participación en plusvalía, tendrá en cuenta el procedimiento las formas de pago establecidas en el artículo 84 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 18 del Decreto Distrital 1163 de 2021, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. El recaudo y destinación estará a cargo de la Administración Distrital o la entidad que ésta designe para esos fines, según las destinaciones establecidas por el artículo 85 de la Ley 388 de 1997, priorizando la inversión de estos recursos en el pago de las compensaciones derivadas de la conservación patrimonial, ambiental y paisajística; el mejoramiento integral de barrios; la ejecución de proyectos asociados a las cargas generales de los procesos de renovación urbana; a la consolidación de la Estructura Ecológica Principal; y a la consolidación de los Subsistemas de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y Equipamientos Colectivos.

El porcentaje de participación en las plusvalías será el 30% del incremento del valor del suelo causado por los hechos generadores.

Artículo 618. Participación en Plusvalía por modificación del régimen de usos del suelo. Para efectos de la participación en plusvalía derivada del establecimiento o modificación del régimen o de la zonificación de usos del

suelo, serán susceptibles de su aplicación los inmuebles con potencial de desarrollo que resultaron beneficiados por la acción urbanística derivada de las siguientes situaciones, sin perjuicio de las demás establecidas en la ley 388 de 1997:

1. Inmuebles que estaban clasificados como espacio público proyectado cuya nueva regulación habilite usos con aprovechamiento urbanístico.
2. Inmuebles que estaban destinados a equipamientos dotacionales cuya modificación del régimen de usos permita un mayor aprovechamiento urbanístico.
3. Inmuebles beneficiados con el establecimiento o modificación del régimen o de la zonificación de usos del suelo que implique un mayor y mejor uso del suelo.

Parágrafo. En aquellos lotes de oportunidad para la generación de espacio público, que no se encuentren ubicados en tratamiento API, y que en virtud del presente Acuerdo, cambian el uso y el régimen urbanístico, permitiendo un aprovechamiento mayor del suelo; la Administración Distrital participará en la plusvalía generada por este hecho generador, la cual, podrá efectuarse mediante pago en especie en una proporción no menor del 50% del área bruta del lote más las obligaciones urbanísticas previstas para el tratamiento urbanístico, con el fin de constituir parques públicos.

Artículo 619. Participación en plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo. Constituyen hechos generadores de la participación en plusvalía los previstos en la Ley 388 de 1997 y, en particular, los derivados de la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo mediante el incremento de los índices normativos de construcción o la modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo adoptados por el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

En consecuencia, las zonas o subzonas en las cuales, como resultado de la redelimitación de polígonos de tratamiento urbanístico o de la asignación de un mayor aprovechamiento urbanístico, se genere un incremento del valor del suelo, estarán sujetas a la aplicación del instrumento de participación en plusvalía, conforme a las disposiciones de la Ley 388 de 1997, sus normas reglamentarias y el presente acuerdo.

Artículo 620. Participación en plusvalía por cambio de uso en predios localizados en las Áreas de Interés Recreativo y Paisajístico, Operaciones Urbanas Especiales o Proyectos de Implantación. En

los predios privados localizados en Áreas de Interés Recreativo y Paisajístico para su vinculación al Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, que cuenten con tratamiento API y en los que se autorice un aprovechamiento constructivo adicional distinto al uso actual del equipamiento, en una porción no mayor al 30% de su área bruta mediante la formulación y adopción del respectivo Plan Maestro, o de una Operación Urbana Especial o Proyecto de Implantación, habrá lugar a la aplicación de la participación en plusvalía.

La asignación del aprovechamiento en el marco del instrumento de planificación complementaria, tendrá como determinantes las franjas de densidad de acuerdo con su localización y tendrá como referencia la norma general sobre el mayor y el mejor uso de los polígonos colindantes a la parte del suelo aprovechable.

El efecto plusvalía generado por la modificación del régimen de usos del suelo, más las cesiones urbanísticas generadas por el aprovechamiento propuesto se cumplirán prioritariamente en sitio, sin perjuicio de las demás formas de cumplimiento de estos, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- 1.** El avalúo base inicial corresponderá al cien por 100 % del área bruta del inmueble, sin contar con el posible aprovechamiento a conceder.
- 2.** El efecto plusvalía será el generado por la modificación del régimen de usos del suelo sobre el área bruta en la parte del lote al cual se le permite el aprovechamiento propuesto, que no podrá superar el 30 % del área bruta del predio.
- 3.** La aplicación de las obligaciones urbanísticas será sobre el desarrollo propuesto por los propietarios del lote en la parte de suelo no mayor al 30% del área bruta.
- 4.** El valor resultante de la suma de la participación en plusvalía por parte del Distrito, más las obligaciones urbanísticas, se convertirán en metros cuadrados de suelo a valor del avalúo base inicial, metraje que será el área a ceder prioritariamente en sitio.

Los polígonos en los cuales se podrá implementarse son los identificados como indicativos en el mapa de zonas o subzonas beneficiarias de este hecho generador, sin ir esto en detrimento o sin ser esto excluyente para aquellos en los que configuren la modificación del régimen de usos del suelo y/o un mayor aprovechamiento del suelo.

Parágrafo. En ningún caso la autorización del aprovechamiento constructivo podrá comprometer o afectar los valores ambientales, paisajísticos, ecológicos o patrimoniales que motivaron la clasificación del inmueble como Área de Interés Recreativo y Paisajístico. La formulación y adopción del instrumento de planificación complementaria deberá garantizar la conservación de dichos valores y la adecuada integración del aprovechamiento autorizado con los objetivos de protección del Subsistema de Espacio Público y Encuentro, para lo cual se realizarán los estudios ambientales y de conectividad que permitan cumplir este objetivo.

Artículo 621. Compra de derechos fiduciarios. -CDF-. La Compra de Derechos Fiduciarios en entidades que desarrollen programas y/o proyectos de vivienda de interés social, constituye una de las formas de cumplimiento de la obligación de destinar suelo para programas y proyectos de vivienda de interés social, a cargo de los propietarios y promotores de los desarrollos urbanísticos localizados en polígonos de Renovación Urbana y desarrollo en suelo urbano y de expansión de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo. En concordancia con la norma nacional y en ejercicio de la autonomía territorial, los porcentajes de suelo destinados al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social -VIS- y vivienda de interés prioritario -VIP- se establecen en el presente acuerdo para los Macroproyectos y los Planes Parciales en los capítulos de Áreas de Intervención Estratégica y el de Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas.

Artículo 622. Contribución de valorización. Es un gravamen, cargo o contribución que recae a los inmuebles que se benefician de la ejecución de una obra de interés público y constituye el instrumento de financiación del desarrollo urbano mediante el cual el Distrito distribuye entre los propietarios o poseedores beneficiados el costo total o parcial de dicha obra, de conformidad con la normativa vigente.

Los recursos provenientes de la contribución de valorización se destinarán exclusivamente a la financiación de las obras públicas que la originan y de los costos asociados a su ejecución.

La delimitación de las zonas de influencia y de los inmuebles gravados se efectuarán con fundamento en los estudios técnicos que establezcan el beneficio derivado de la ejecución de la obra pública, de conformidad con el Acuerdo 058 de 2008 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Parágrafo. Los estudios de contribución por valorización que sean realizados por la Administración Distrital se priorizarán a través del Consejo de Direccionamiento Estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial o la entidad que haga sus veces, teniendo en cuenta los programas y proyectos previstos en el programa de ejecución de este acuerdo.

La aplicación del instrumento se deberá orientar principalmente a la financiación de proyectos estructurantes contemplados en el Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, procurando la concurrencia con los demás instrumentos de financiación, gestión e intervención del suelo, de manera que contribuya a la equidad territorial.

Artículo 623. Administración, Mantenimiento y Aprovechamiento Económico del Espacio Público – AMAEEP.- La administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público, es el instrumento de gestión y financiación orientado a garantizar el mantenimiento, la sostenibilidad, la conservación y el disfrute y apropiación colectiva del espacio público y sus elementos complementarios, el cual busca materializar los principios de la función administrativa, relacionada con la prevalencia del interés general sobre el particular y la protección de la integridad y destinación del espacio público al uso común.

A través de este instrumento, el Distrito podrá establecer mecanismos jurídicos y financieros que permitan a personas naturales o jurídicas, participar en la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico mediante actos jurídicos, asegurando que los beneficios o contraprestaciones derivadas de estas actividades se reinviertan en proyectos de mantenimiento, mejoramiento o recuperación, restitución o generación del espacio público distrital.

Parágrafo. Se promoverá sobre las áreas libres de los equipamientos colectivos la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico con el fin de garantizar su sostenibilidad, siempre y cuando no interfiera con la prestación del servicio para el cual fue creado y se encuentre en coherencia con los propósitos de ordenamiento territorial. Los recursos generados en virtud de las áreas libres de los equipamientos deberán destinarse al mantenimiento, mejoramiento o recuperación, restitución, generación o sostenibilidad de los mismos.

Artículo 624. Herramientas para la gestión del espacio público. El manejo del espacio público podrá hacerse a través de la celebración de actos jurídicos encaminados para la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público.

1. Administración del Espacio Público y sus elementos complementarios.

Es el acto jurídico mediante el cual, el Distrito entregan a personas jurídicas, uno o varios elementos constitutivos del espacio público, para su administración, con la posibilidad de realizar mejoras, de conformidad con los usos del suelo, siempre y cuando, cuenten con la respectiva licencia de intervención, para efectos de garantizar la conservación, protección y mejoramiento de los mismos y su entorno.

El administrador podrá realizar en el espacio público y elementos complementarios objeto de administración, actividades económicas de las cuales se deriven beneficios económicos, caso en el cual, deberá contar con la autorización respectiva.

Los beneficios económicos que se generen por las actividades desarrolladas en el área constitutiva del espacio público deberán ser reinvertidos en el mantenimiento y conservación de este.

2. Mantenimiento del Espacio Público y sus elementos complementarios.

Es el acto mediante el cual, se entregan a personas naturales o jurídicas, uno o varios elementos constitutivos del espacio público y sus elementos complementario para su mantenimiento y preservación. En esta modalidad, la contraprestación a favor de la persona jurídica o contratista podrá ser el permiso para la instalación de publicidad exterior visual u otras categorías que determine la reglamentación vigente.

3. Aprovechamiento Económico del Espacio Público y sus elementos complementarios.

Es el acto jurídico mediante el cual se entrega a personas naturales o jurídicas, uno o varios elementos constitutivos del espacio público y sus elementos complementarios, para la realización de actividades de uso lucrativo, de manera temporal o transitoria, en concordancia con las limitaciones normativas establecidas en las normas respectivas, siempre que cuenten con la respectiva licencia de intervención, a cambio de una contraprestación económica que será percibida por el Distrito y será reinvertida con fines de mantenimiento, cualificación y sostenimiento del espacio público y sus elementos complementarios.

Artículo 625. Áreas de Revitalización Económica- ARE.- Las Áreas de Revitalización Económica son áreas delimitadas del espacio público en las que se promueven la celebración de convenios de asociación o asociaciones público-privadas para la administración, mantenimiento y aprovechamiento del espacio público, la revitalización económica y el incremento de la competitividad de dichas áreas, en concordancia con el artículo 7 la Ley 9 de 1989, modificado por el artículo 40 de la Ley 2079 de 2021.

La implementación de Áreas de Revitalización Económica se acogerá al procedimiento establecido en el Decreto Distrital 667 de 2022 o la norma que lo modifique complementemente o sustituya.

Parágrafo. En el marco de las Áreas de Revitalización Económica se podrá delegar por parte del Alcalde Distrital funciones públicas a particulares, con el fin de que entidades privadas puedan recibir la administración y/o mantenimiento y/o aprovechamiento económico del espacio público asociada a dicha zona, con el propósito de maximizar la inversión pública que se destina para la cualificación y sostenibilidad del espacio público, la asociatividad que involucre las necesidades de la población de la zona de interés en pro de la solución de diferentes problemáticas y generar sostenibilidad a la planeación del territorio.

Artículo 626. Financiamiento por incremento en la recaudación impositiva -FIRI-. El Financiamiento por incremento en la recaudación impositiva es el instrumento de financiación para el desarrollo urbano, mediante el cual el Distrito podrá financiar total o parcialmente la ejecución de infraestructura urbana vinculada a proyectos estratégicos de renovación urbana, a través de la titularización de la totalidad o parte del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado que se genere en las zonas de influencia de dichos proyectos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 278 de la Ley 1955 de 2019 y el Capítulo 6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

El mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado corresponderá al flujo incremental de dicho tributo que se produce como consecuencia de la ejecución del proyecto estratégico de renovación urbana, calculado con base en la línea base de recaudo definida conforme a la normativa nacional vigente. De conformidad con el artículo 2.2.5.6.1.2. del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, este mayor valor constituye el subyacente de la emisión de títulos valores.

Para efectos de la aplicación del presente instrumento, se adoptan las definiciones previstas en el Capítulo 6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 627. Ámbito de aplicación del instrumento de financiamiento por incremento en la recaudación impositiva -FIRI-. El instrumento de Financiamiento por incremento en la recaudación impositiva -FIRI- solo podrá aplicarse en proyectos estratégicos de renovación urbana, de conformidad con lo establecido en la Ley 1955 de 2019 y el Decreto Nacional 1382 de 2020, en

los instrumentos que lo desarrollen o complementen y en el Plan de Desarrollo Distrital

Los proyectos que pretendan ser financiados mediante este instrumento deberán ser declarados expresamente como proyectos estratégicos mediante acto administrativo del Consejo de Gobierno Distrital, en los términos previstos en la normativa nacional vigente.

La aplicación del FIRI se circunscribe exclusivamente a la zona de influencia definida para cada proyecto estratégico de renovación urbana, dentro de la cual se generará el mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado objeto de titularización.

Artículo 628. Destinación de los recursos del instrumento de financiamiento por incremento en la recaudación impositiva -FIRI-. Los recursos obtenidos mediante la aplicación del instrumento podrán destinarse a la financiación total o parcial de la infraestructura urbana que resulte necesaria para la ejecución de los proyectos estratégicos de renovación urbana, la cual comprende, entre otros:

1. Espacios públicos y áreas destinadas al uso y disfrute colectivo.
2. Equipamientos públicos de carácter urbano.
3. Infraestructura vial y de transporte.
4. Infraestructura de servicios públicos domiciliarios.
5. Actuaciones asociadas a la gestión predial y a la gestión social requeridas para la ejecución del proyecto.
6. Intervenciones orientadas a la restauración, conservación, preservación y protección del patrimonio cultural y ambiental vinculadas al proyecto estratégico de renovación urbana.

La infraestructura urbana financiada mediante este instrumento deberá encontrarse directamente vinculada al proyecto estratégico de renovación urbana que da origen a la aplicación del FIRI y constituir un incentivo para su desarrollo y consolidación, en los términos definidos por la normativa nacional.

Artículo 629. Proceso de aplicación del instrumento de financiamiento por incremento en la recaudación impositiva -FIRI-. La aplicación del instrumento de Financiamiento por incremento en la recaudación impositiva -

FIRI- estará sujeta al cumplimiento del proceso definido en la normativa nacional, y comprenderá, como mínimo, las siguientes condiciones:

1. Validación de la necesidad del instrumento y carácter residual. El FIRI tendrá carácter residual dentro del esquema de financiación del respectivo proyecto. Su aplicación requerirá verificar previamente la insuficiencia de los demás instrumentos y fuentes de financiación que resulten aplicables, de acuerdo con su naturaleza, finalidad y régimen jurídico. Esta condición será certificada por el Departamento Administrativo de Planeación y la Secretaría de Hacienda, o las dependencias que hagan sus veces.

2. Vehículo financiero. El mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado será titularizado mediante la emisión de títulos valores, de conformidad con la regulación financiera vigente aplicable a los procesos de titularización de flujos futuros.

El instrumento no se limitará a la emisión de bonos de deuda pública, sino que podrá estructurarse a través de los mecanismos financieros autorizados por la normativa nacional, incluyendo la cesión del recaudo a patrimonios autónomos u otras figuras legalmente habilitadas para la realización de procesos de titularización.

3. Autorización para la cesión del recaudo. La cesión del mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado y la autorización de los procesos de titularización deberán contar con la aprobación previa del Concejo Distrital, en los términos establecidos por la normativa nacional vigente.

El mayor valor del recaudo futuro del impuesto predial unificado objeto de titularización se considerará un menor valor del ingreso por concepto de impuesto predial, se descontarán de la capacidad de endeudamiento y por ende no se reflejarán en el presupuesto de gastos de la entidad territorial, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1955 de 2019 y el Decreto Nacional 1382 de 2020, modificatorio del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Artículo 630. Derecho Real Accesorio de Superficie. De conformidad con el Decreto Nacional 1037 de 2026, el Derecho Real Accesorio de Superficie es el derecho temporal otorgado a un tercero, denominado superficiario, para que, por su cuenta y riesgo, realice la actividad de construir, desarrollar y explotar edificaciones, infraestructuras o proyectos, sobre o bajo el suelo de un inmueble de propiedad de una entidad pública (superficiante), que conserva la titularidad del derecho de dominio del bien de uso público o bien fiscal.

Se constituye mediante contrato oneroso elevado a escritura pública y sujeto a registro. Así mismo, las disposiciones previstas en el mencionado decreto tienen carácter general y podrán aplicarse respecto de cualquier bien inmueble de propiedad de una entidad pública, siempre que la constitución del Derecho Real Accesorio de Superficie sea compatible con el uso del suelo definido en los instrumentos de ordenamiento territorial y sin afectar la destinación, el uso público o la prestación del servicio en el inmueble base sobre el cual se constituye.

En el Distrito de Medellín, este instrumento podrá implementarse sobre bienes fiscales o bienes de uso público, de conformidad con las condiciones jurídicas, urbanísticas y sectoriales aplicables, y podrá contribuir al desarrollo y financiación de proyectos estratégicos, de infraestructura, transporte, espacio público y demás actuaciones previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo. Los recursos económicos que se generen con ocasión de la constitución y explotación del Derecho Real Accesorio de Superficie se orientarán prioritariamente a la cualificación, mantenimiento, conservación, restitución, ampliación, adecuación, generación de la infraestructura pública que sirve de soporte al derecho otorgado, así como a las actuaciones necesarias para garantizar su sostenibilidad y adecuada prestación, de conformidad con la normativa nacional vigente y las disposiciones presupuestales aplicables.

Cuando el Derecho Real Accesorio de Superficie se constituya sobre bienes o infraestructura asociados al sistema de transporte, deberán respetar la destinación específica establecida en el parágrafo del artículo 2.2.5.8.5.2 del Decreto Nacional 1037 de 2026.

SECCIÓN 2. Mecanismos de compensación para la equidad territorial.

Artículo 631. Transferencia de derechos de construcción y desarrollo. La Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo constituye un mecanismo de compensación para la equidad territorial que permite reconocer y transferir derechos de construcción y desarrollo desde predios generadores hacia predios o zonas receptoras, cuando las decisiones de ordenamiento territorial establezcan limitaciones al aprovechamiento por razones de conservación ambiental, paisajística o patrimonial, en los términos establecidos en el presente Acuerdo.

Este mecanismo será aplicable a los predios localizados en tratamiento de Conservación Patrimonial C1; a los predios localizados en tratamientos de

conservación que hagan parte de las zonas de influencia de Bienes de Interés Cultural del ámbito nacional C3; a los Bienes de Interés Cultural -BIC- declarados que no se encuentren localizados dentro de dichos tratamientos; y a las áreas de conservación ambiental y paisajística definidas en el presente acuerdo para la generación de espacio público en los Macroproyectos de Borde y para la conformación de la red de conectividad ecológica urbana, de acuerdo con las condiciones establecidas para la aplicación del mecanismo.

Los derechos de construcción y desarrollo transferibles podrán hacerse efectivos mediante las siguientes modalidades:

1. Compensación económica. Mediante el reconocimiento económico al propietario del inmueble generador por los derechos de construcción y desarrollo transferibles, de conformidad con las condiciones, procedimientos y fuentes de financiación que establezca la reglamentación específica del mecanismo.

2. Títulos valores. Mediante la emisión de títulos valores representativos de derechos de construcción y desarrollo, de conformidad con lo establecido en los artículos 88 y 89 de la Ley 388 de 1997, el artículo 10 del Decreto Nacional 151 de 1998, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, con la intermediación del Distrito o de la entidad que haga sus veces y de acuerdo con el procedimiento definido en la reglamentación específica.

Parágrafo. Cuando el propietario opte por la aplicación de la Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo, según lo determine la reglamentación específica, el valor de la compensación será equivalente al 100% del monto total de la compensación determinado para el inmueble. De conformidad con lo establecido en el artículo 12 del Decreto Nacional 151 de 1998, la compensación solo podrá reconocerse una vez y deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble compensado.

Artículo 632. Áreas de compensación para la transferencia de derechos de construcción y desarrollo. Serán objeto de compensación mediante la Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo las áreas de conservación en las que, por razones ambientales, paisajísticas o patrimoniales derivadas de decisiones de ordenamiento territorial, se limite el ejercicio de los derechos de construcción y desarrollo, en los siguientes términos:

1. Conservación ambiental y paisajística. Serán objeto de compensación las áreas identificadas como de oportunidad para la generación de espacio público en los Macroproyectos de Borde y las áreas definidas para la

conformación de la red de conectividad ecológica urbana, siempre que las limitaciones al ejercicio de los derechos de construcción y desarrollo provengan de decisiones de ordenamiento territorial. No habrá lugar a compensación cuando las restricciones a la edificabilidad se deriven de condiciones naturales del terreno, amenazas o riesgos.

En las áreas identificadas por el presente Acuerdo como de oportunidad para la generación de espacio público en los Macroproyectos de Borde, cuya adquisición haya sido prevista por la Administración Distrital para el cumplimiento de los objetivos del sistema de espacio público y respecto de las cuales, no resulte viable su adquisición, los propietarios podrán conservar el dominio de los inmuebles y acceder a la compensación mediante la Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo, previa aprobación, por parte de la Administración Distrital, del proyecto de intervención que garantice su conservación, mantenimiento, restauración o preservación, de conformidad con la reglamentación que se expida para tal efecto.

En las áreas definidas para la conformación de la red de conectividad ecológica urbana, la compensación recaerá, exclusivamente, sobre el área respecto de la cual, las determinaciones del presente Plan limiten o restrinjan el ejercicio de los derechos de construcción y desarrollo.

Los demás suelos de protección que integran la Estructura Ecológica Principal podrán ser objeto de incentivos para su conservación mediante esquemas de Pago por Servicios Ambientales –PSA– y los demás instrumentos previstos en la Ley 99 de 1993 o las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

2. Conservación patrimonial. La Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo como mecanismo de compensación derivado de la conservación patrimonial procederá respecto de los predios localizados en tratamiento de Conservación Patrimonial C1, los predios localizados en tratamientos de conservación que hagan parte de las zonas de influencia de Bienes de Interés Cultural del ámbito nacional C3 y los Bienes de Interés Cultural –BIC– declarados que no se encuentren localizados dentro de dichos tratamientos, de conformidad con los criterios establecidos en el presente acuerdo.

Este mecanismo será aplicable a inmuebles de propiedad pública o privada, de conformidad con las disposiciones aplicables.

Los recursos obtenidos por el propietario como resultado de la Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo deberán destinarse a la conservación, restauración, mantenimiento y puesta en valor del inmueble

objeto de compensación, de conformidad con las condiciones, mecanismos y procedimientos que establezca la reglamentación distrital.

Parágrafo. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto Nacional 151 de 1998, los derechos de construcción y desarrollo transferibles se determinarán a partir de los aprovechamientos básicos definidos en el presente Plan de Ordenamiento Territorial para los predios comprendidos dentro del ámbito de aplicación del mecanismo, de acuerdo con las disposiciones del presente acuerdo, los instrumentos de planificación complementaria que resulten aplicables y la reglamentación específica del mecanismo.

Artículo 633. Zonas generadoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo. Para efectos de la aplicación del instrumento, se establecen las siguientes zonas generadoras:

Se determinan como zonas generadoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo por razones patrimoniales los tratamientos de Conservación patrimonial C1 y los tratamientos de conservación de los bienes de interés cultural nacional C3 y sus zonas de influencia, así como los Bienes de Interés Cultural -BIC- declarados que no se encuentren al interior de estos tratamientos, y por razones de conservación ambiental y paisajística, las áreas para la generación de espacio público definidos en los macroproyectos de borde, y los lotes privados ubicados en la zona denominada red de conectividad ecológica en suelo urbano que no estén limitados por lo naturaleza y se vean limitados en su edificabilidad.

Parágrafo 1. Las áreas de conservación ambiental y paisajístico, se consideran suelo susceptible de transferencia de derechos de construcción y desarrollo, siempre que esta clasificación no se derive de las condiciones naturales de los inmuebles, que restringen la posibilidad de ser utilizados económicamente o se derive de ellos una renta tradicional del suelo, tales como los suelos de protección que sean producto de la presencia de áreas de riesgo no mitigable, pendientes mayores al 45 %, sistema hídrico u orográfico y retiros del sistema de movilidad.

Parágrafo 2. Se exceptúan como zonas generadoras de derechos trasferibles de construcción y desarrollo, los polígonos Z1_C3_4 y Z6_C3_16 localizados en los tratamientos de conservación en zonas de influencia de los bienes de interés cultural nacional C3.

Artículo 634. Pago de la compensación. El pago de la compensación procederá de la siguiente forma:

1. En Conservación ambiental y paisajística. En las áreas para la generación de espacio público potencial definidos en los macroproyectos de borde y las áreas de la red de conectividad ecológica en suelo urbano limitadas en su edificabilidad. Serán objeto de compensación vía transferencia de derechos de construcción y desarrollo los propietarios de predios privados.

Estos derechos adicionales de construcción y desarrollo otorgados al propietario del bien privado como compensación estarán bajo la custodia de la Administración Distrital o la entidad que ésta designe para tales fines, a modo de intermediario, mientras son adquiridos por el propietario de un predio ubicado en una de las zonas receptoras, interesado en aumentar el potencial constructivo de su predio. La Administración Distrital, definirá a través de la norma reglamentaria el mecanismo de intercambio entre particulares, o la forma en la cual, la Administración Distrital los comercialice a través del instrumento de venta de derechos de construcción y desarrollo.

Los derechos adicionales de construcción y desarrollo se otorgarán a cambio de la transferencia del derecho de dominio del bien compensado, o en caso de no ser posible la adquisición del predio por parte del Distrito, podrá utilizarse los recursos económicos como compensación a cambio de la conservación del bien inmueble en las condiciones que al respecto se reglamenten.

Una vez realizada la venta de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, la Administración Distrital o la entidad designada para fungir como intermediario, transferirá al propietario del inmueble localizado áreas de conservación ambiental y paisajística para la generación de espacio público definidos en los macroproyectos de borde y la red de conectividad ecológica en el suelo urbano, el monto total correspondiente a la venta de los derechos adicionales de construcción y desarrollo otorgados como compensación, siguiendo los procedimientos de la reglamentación específica, el cual, podrá estar sujeto a un proyecto de mantenimiento o de conservación.

Transferido el dominio del inmueble, o de no ser posible su transferencia, y una vez se haya realizado la compensación al propietario, la Administración Distrital, definirá la entidad encargada para su administración y mantenimiento, o el seguimiento de su proyecto de conservación o mantenimiento.

En las áreas en suelo rural y en suelo urbano para el caso de la red de conectividad ecológica, el aprovechamiento adicional se calculará según el índice de construcción de 0,7, descontando el suelo en riesgo, amenaza alta, pendientes mayores al 45% y sistema hidrográfico y retiros del sistema de movilidad. Este aprovechamiento adicional, se constituirá en los derechos de

construcción y desarrollo transferibles objeto de compensación, los cuales serán utilizados para efectos de determinar el cálculo de la compensación.

2. En Conservación patrimonial. Serán objeto de compensación vía transferencia de derechos de construcción y desarrollo, los propietarios de predios tanto públicos como privados en tratamiento de Conservación Patrimonial C1 y los tratamientos de Conservación de las zonas de influencia de los bienes de interés cultural nacional C3, y los BIC declarados que no se encuentren en estos tratamientos.

Estos niveles de conservación hacen referencia a las especificidades propias de la declaratoria de conservación patrimonial y sus limitaciones en términos de aprovechamientos urbanísticos, causadas por la declaratoria en sí.

En el caso de Conservación patrimonial C1 (Barrio Prado) su aprovechamiento permitido es limitado en relación con los predios circundantes a este polígono. En el tratamiento de conservación de las zonas de influencia de los bienes de interés cultural nacional C3 las restricciones de aprovechamiento de los inmuebles varían dependiendo de su localización con respecto al BIC, por tanto, varía también su potencial real de construcción y las limitaciones de edificabilidad que podrán ser transferidas en formas de derechos.

El cálculo del potencial transferible de cada inmueble involucrado será establecido en la norma del componente urbano definido en el presente acuerdo o en los instrumentos de planificación complementaria que sean formulados.

Los propietarios de inmuebles serán compensados mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, de acuerdo con el cálculo y conversión correspondiente del valor de los derechos adicionales a metros cuadrados a compensar, según el avalúo realizado por la Subsecretaría de Catastro. Estos derechos adicionales transferidos quedarán a cargo de la Administración Distrital, o la entidad que ésta designe para tales fines, como intermediaria en el proceso de venta de los mismos.

Los recursos resultantes de esta venta serán direccionados para su utilización en los proyectos de mantenimiento, conservación y/o recuperación integral del bien patrimonial con el fin de garantizar su preservación en el tiempo, según la valoración realizada al inmueble que permita determinar el costo de su mantenimiento mínimo durante el tiempo de vigencia de presente acuerdo.

Parágrafo. Las condiciones para el pago de esta compensación son las establecidas en el artículo 4 del Decreto Nacional 1337 de 2002, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 635. Pago por servicios ambientales -PSA-. De conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 870 de 2017 y el Decreto Nacional 1076 de 2015, o la norma que los adicione, modifique o sustituya, el pago por servicios ambientales constituye el incentivo económico, en dinero o en especie, que reconocen los interesados de los servicios ambientales a los propietarios, poseedores u ocupantes de buena fe exenta de culpa, por las acciones de preservación y restauración en áreas y ecosistemas estratégicos, mediante la celebración de acuerdos voluntarios entre los interesados de los servicios ambientales y los beneficiarios del incentivo.

Artículo 636. Modalidades de pago por servicios ambientales. De conformidad con lo dispuesto en literal b) del artículo 7 del Decreto Nacional 870 de 2017, el artículo 2.2.9.8.2.2 del Decreto Nacional 1007 de 2018 -modificatorio del Decreto Nacional 1076 de 2015- y el Decreto Nacional 1998 de 2023, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan, se podrán implementar las siguientes modalidades de pago por servicios ambientales:

1. Pago por servicios ambientales de regulación y calidad hídrica.
2. Pago por servicios ambientales para la conservación de la biodiversidad.
3. Pago por servicios ambientales de reducción y captura de gases efecto invernadero.
4. Pago por servicios ambientales culturales, espirituales y de recreación.
5. Pago por servicios ambientales por la Paz.
6. Otras modalidades según lo establezca la normatividad aplicable.

Artículo 637. Incentivos complementarios para las áreas productivas. En virtud de las interrelaciones entre las áreas para la provisión de servicios ecosistémicos y las áreas productivas rurales, inscritas dentro de los Distritos Campesinos Rurales, la Administración Distrital podrá promover, con las entidades del orden regional y nacional competentes, la implementación de incentivos dirigidos a las áreas que acojan actividades productivas rurales que implementen técnicas de producción sostenible, amigables y compatibles con el medio ambiente.

La aplicación del PSA como incentivos complementarios para las áreas productivas, deberá alinearse con la normatividad nacional, en especial la Resolución 174 de 2025 “Por la cual se establecen directrices técnicas para la estimación del valor del incentivo de Pagos por Servicios Ambientales en sistemas productivos en las áreas y ecosistemas estratégicos y se adopta la

Herramienta de Identificación de Criterios socioambientales -HICSA- para la estimación del valor del incentivo Pagos por Servicios Ambientales”.

Parágrafo. En aras de preservar la provisión de los servicios ecosistémicos del Distrito, incluidos aquellos que se generan desde el suelo urbano y de expansión, la Administración Distrital promoverá la priorización de los predios de importancia ambiental alta y muy alta, priorizados por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá -AMVA- para la implementación de esquemas de Pagos por Servicios Ambientales -PSA-, siempre y cuando estas coincidan con la Estructura Ecológica del Distrito, los cuales se identifican en el mapa Ámbito de aplicación de pagos por servicios ambientales predios urbanos AMVA.

Artículo 638. Alcance y ámbito de aplicación del instrumento. Este instrumento está dirigido a las personas naturales o jurídicas que acrediten un interés legítimo como propietarios, poseedores u ocupantes de buena fe exenta de culpa, para la implementación de proyectos de Pago por Servicios Ambientales en cualquiera de las modalidades, financiadas o cofinanciadas con recursos públicos y/o privados, en las áreas y ecosistemas estratégicos identificados de conformidad con el Decreto Distrital 774 de 2024, o la norma que lo adicione, modifique, o sustituya, así como lo establecido en el Decreto 870 de 2017 y el Decreto 1007 de 2018.

Parágrafo 1. En el marco de la ejecución de las diferentes modalidades de PSA, dentro de la identificación de los diferentes ecosistemas estratégicos, se deberá priorizar la aplicación de incentivos PSA en áreas en las que se identifique la presencia de actividades que generen presión sobre los servicios ecosistémicos asociados al ecosistema estratégico.

Parágrafo 2. Los esquemas de PSA tendrán una duración mínima de 5 años, luego de los cuales debe haberse producido un cambio en el uso del suelo de una forma significativa. Luego de los 5 años, los esquemas de PSA podrán ser revalidados y/o renovados, previo estudio técnico, con el acompañamiento de las autoridades.

Artículo 639. Asimilación y/o Disminución de la estratificación. La asimilación en la estratificación constituye un mecanismo de compensación de las cargas urbanísticas derivadas del ordenamiento urbano, que permite a los inmuebles que presentan limitaciones urbanísticas acceder a una asimilación o equiparación al estrato uno, dos o tres, con el fin de incidir en la liquidación del pago de servicios públicos, impuesto predial y/o otros impuestos.

La asimilación aplicará para aquellos inmuebles ubicados en tratamientos en Conservación Nivel (Patrimonial C1) o en áreas declaradas como de

conservación, ambiental y paisajística, Bienes de Interés Cultural Distritales declarados y los inmuebles inscritos en el Listado indicativo de inmuebles candidatos a declarar Bienes de Interés Cultural -LICBIC- hasta tanto sean retirados de la lista.

La disminución en la estratificación también constituye el mecanismo mediante el cual se podrá disminuir la estratificación de inmuebles para efectos de la liquidación del impuesto predial y demás gravámenes Distritales que tengan como base de cálculo el avalúo, siempre y cuando se presenten restricciones e imposición de cargas derivadas del ordenamiento territorial para propietarios, que implica que el estado podrá reconocerán proporcionalmente a la limitación del derecho de propiedad.

La disminución aplicará en los programas de reasentamiento en tratamientos de mejoramiento integral, indemnizaciones a propietarios y/o poseedores y demás moradores de territorios en procesos de transformación, sujetos de la política pública de protección a moradores, relacionados con proyectos estratégicos o de infraestructura que impliquen el desplazamiento involuntario de sus viviendas o de sus actividades comerciales; así como aquellas viviendas de interés prioritario –VIP- que se utilicen en los programas y/o proyectos de reasentamiento en cualquier lugar del Distrito y las viviendas de interés cultural definidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, título 12, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Los inmuebles localizados en suelo urbano y en suelo rural podrán ser objeto de aplicación de la disminución de la estratificación, en cumplimiento de los hechos de reconocimiento de la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas-PPMAEP.

Parágrafo 1. En el caso en que se actualice y/o ajuste la metodología sobre estratificación, este instrumento, estará sujeto a los estudios que la Administración Distrital realice.

Parágrafo 2. Este instrumento podrá ser concurrente con otros mecanismos de compensación para la equidad territorial.

Artículo 640. Mecanismos tributarios para el ordenamiento territorial. Son estímulos a través de los tributos territoriales previstos en el Estatuto Tributario, que se otorgan a los propietarios de predios localizados en suelos que por sus características o por el uso asignado en el ordenamiento territorial, cuentan con restricciones para su desarrollo o tiene potencial para el desarrollo urbano.

Los estímulos se podrán otorgar para fomentar el desarrollo de proyectos en renovación, acceso a vivienda social, la conservación de bienes de interés cultural y ambiental, el uso de actividades agropecuarias y productivas y limitaciones urbanísticas, en aras de contribuir al reparto equitativo de cargas y beneficios.

También se podrán aplicar exenciones parciales o totales de los impuestos para inmuebles que se encuentren ubicados estratégicamente según las necesidades de desarrollo del Distrito, sean objeto de restricción derivadas de las decisiones de ordenamiento territorial como las diferentes afectaciones viales, protección ambiental, o las relacionadas con el sistema público y colectivo, siempre y cuando se determine que en el tiempo no se afectara el marco fiscal de mediano plazo.

En el marco de la normativa tributaria Distrital a tener en cuenta desde el Plan de Ordenamiento Territorial, se promoverán estrategias para determinar diferentes formas de pago de los diferentes tributos que permitan recibir inmuebles estratégicos para el cumplimiento de los propósitos del POT, o en otro caso permitir el pago de los tributos mediante la ejecución de obras de infraestructura pública.

Parágrafo 1. En la normativa tributaria Distrital a tener en cuenta desde el Plan de Ordenamiento Territorial también podrán incluirse desestimulos a través de tarifas diferenciales y/o progresivas de impuestos, tendientes a gravar de forma diferencial algunas actividades contrarias al cumplimiento de los propósitos del POT.

Parágrafo 2. Los beneficios tributarios podrán implementarse de manera alternativa o complementaria a la asignación de derechos transferibles de construcción y desarrollo u otros mecanismos de compensación.

SECCIÓN 3. Fuentes de recursos del prepuesto público y fuentes alternativas.

Artículo 641. Fuentes de Financiación del Ordenamiento Territorial. Las fuentes de financiación del ordenamiento territorial permiten diversificar y potenciar el financiamiento del ordenamiento territorial del Distrito. Constituirán fuentes de financiación del ordenamiento territorial, las siguientes:

1. Fuentes Públicas Nacionales.

1.1. Presupuesto General de la Nación -PGN-.

1.2. Sistema General de Regalías -SGR-.

1.3. Sistema General de Participaciones -SGP-.

2. Fuentes públicas territoriales.

3. Fuentes alternativas e innovadoras.

3.1. Financiación de Inversión Privada.

3.2. Cooperación Internacional.

3.3. Asociaciones Público-Privadas -APPs-

3.4. Esquemas asociativos territoriales.

3.5. Esquemas de cofinanciación.

3.6. Fondo Verde Metropolitano.

3.7. Financiamiento Verde y Sostenible.

3.8. Obras por impuestos.

3.9. Donaciones y/o aportes voluntarios.

3.10. Venta y gestión de activos.

Artículo 642. Reglamentación. La Administración Distrital adelantará los análisis técnicos, jurídicos y financieros que viabilicen la aplicación efectiva de estos instrumentos de financiación mencionados en este capítulo “Subsistema de Financiación” y la reglamentación específica de cada instrumento, en el marco de sus competencias.

TÍTULO II. SISTEMA AMBIENTAL, DE GESTIÓN DEL RIESGO Y CAMBIO CLIMÁTICO.

Artículo 643. Definición y enfoque del Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y de Cambio Climático. El Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y de Cambio Climático del Plan de Ordenamiento Territorial, reconoce la concurrencia de las dimensiones social, económica, cultural y ambiental en el territorio distrital, así como los desafíos asociados a garantizar la compatibilidad entre las actividades humanas, la conservación de los ecosistemas y el desarrollo seguro del territorio.

Este sistema se desarrolla bajo una perspectiva integral, orientada a comprender el territorio desde su complejidad y a proporcionar un marco de gestión articulado entre la gestión ambiental, la gestión del riesgo de desastres y la gestión del cambio climático, como base para el ordenamiento territorial, con el propósito de promover la sostenibilidad y la seguridad territorial

mediante la articulación de los objetivos, instrumentos y acciones de estas tres gestiones.

El Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y de Cambio Climático se consolida como un instrumento para la gestión integral del territorio distrital bajo el enfoque de sistemas socio ecológicos. En virtud de este enfoque, el presente Plan reconoce la interdependencia entre la dimensión ecológica y la dimensión social del territorio y adopta una perspectiva sistémica orientada a comprender su complejidad, con el fin de formular e implementar estrategias de ordenamiento que permitan abordar de manera integrada los desafíos derivados del cambio climático, la urbanización y la degradación ambiental. Para ello, promueve la articulación entre la gestión ambiental, la gestión del riesgo de desastres y la gestión del cambio climático, como base para el ordenamiento territorial contribuyendo a la sostenibilidad y la seguridad territorial.

Estos procesos buscan disminuir la vulnerabilidad de los ecosistemas y fortalecer la capacidad de adaptación de la dimensión social frente a los cambios ambientales, reconociendo la base natural del territorio y su Estructura Ecológica como componentes esenciales para la sostenibilidad y la seguridad territorial, irreemplazables y no sustituibles por bienes o infraestructuras artificiales.

Adicionalmente, las acciones y disposiciones del Sistema estarán orientadas a fortalecer la capacidad adaptativa y la resiliencia del distrito, mediante la continuidad y articulación de acciones orientadas a disminuir la vulnerabilidad social, económica y ambiental, en coordinación con la Política Pública de Protección a Moradores y Actividades Económicas y Productivas -PPPMAEP, adoptada mediante el Acuerdo 145 de 2019, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Artículo 644. Alcance del Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y de Cambio Climático. El Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y de Cambio Climático, se estructura a partir de tres procesos de gestión interrelacionados, mediante los cuales se definen sus alcances en función de los fines, objetivos y metas del ordenamiento territorial, orientando la formulación, adopción, implementación y seguimiento de las decisiones, instrumentos y actuaciones territoriales.

1. Gestión Ambiental: definida como el conjunto de medidas aplicables al ordenamiento territorial orientadas a la conservación, protección, restauración, uso sostenible y mejoramiento de la calidad ecosistémica de los elementos de la Estructura Ecológica, así como a la prevención, mitigación y control de los

impactos ambientales derivados de las actividades humanas, asociados, entre otros, a la calidad del aire, el ruido y los olores ofensivos, en aplicación de los determinantes, asuntos y disposiciones ambientales de superior jerarquía y de las demás normas supradistritales vigentes.

2. Gestión del riesgo de desastres: definida como un proceso social de planeación que, a partir de la identificación, análisis y evaluación de los escenarios de riesgo del distrito, orienta el desarrollo físico del territorio y condiciona el uso, ocupación y aprovechamiento del suelo, como determinante fundamental del ordenamiento territorial. Esta gestión integra de manera articulada los procesos de conocimiento del riesgo, reducción del riesgo y manejo de desastres, en desarrollo de las disposiciones de la Ley 1523 de 2012, o las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

3. Gestión del Cambio Climático: definida como el conjunto de acciones incorporadas de manera transversal en el presente Plan, orientadas a anticipar, reducir y gestionar los impactos del cambio climático y a promover un modelo de desarrollo bajo en carbono y resiliente al clima, en armonía con la definición prevista en la Ley 1931 de 2018, o las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

Este proceso de gestión se materializa mediante la implementación articulada de medidas de adaptación y mitigación, de conformidad con las disposiciones del Acuerdo Metropolitano 04 de 2019, la Ordenanza Departamental 49 de 2019 y la Resolución 040-RES1812-6792 del 2018 de la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia -CORANTIOQUIA-, o las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan, en coordinación con la gestión ambiental y la gestión del riesgo de desastres. Lo anterior alineado con el Decreto 774 de 2024, el cual compila el Decreto 942 de 2021 mediante el cual se adoptó el Plan de Acción Climática y el Plan de adaptación en salud al cambio y la variabilidad climática.

Parágrafo 1. Los determinantes ambientales incorporados en el presente acuerdo responden a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 10 de la Ley 388 de 1997, el artículo 2.2.2.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y las demás disposiciones que los modifiquen, adicionen o sustituyan, las cuales constituyen normas de superior jerarquía para la formulación, revisión, ajuste y adopción de los planes de ordenamiento territorial.

Artículo 645. Ruta estratégica del Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y de Cambio Climático. La ruta estratégica del Sistema Ambiental,

de Gestión del Riesgo y de Cambio Climático se estructura a través de las siguientes líneas de acción, orientadas a reducir las condiciones de vulnerabilidad social y ecológica, fortalecer la capacidad de adaptación y resiliencia del distrito frente a los cambios ambientales y contribuir a la sostenibilidad y seguridad territorial. Estas líneas reconocen el carácter transversal de la gestión del cambio climático y promueven su integración con la gestión ambiental, la gestión del riesgo de desastres y los instrumentos distritales de planificación y gestión.

Línea 1. Fortalecimiento de la funcionalidad de la estructura ecológica para un territorio sostenible.

Línea 2. Promoción del modelo de construcción, producción y consumo circular del Distrito de Medellín.

Línea 3. Fortalecimiento de la ciudad saludable.

Línea 4. Contribución a la seguridad territorial desde de la gestión del riesgo.

Capítulo 1. Fortalecimiento de la funcionalidad de la estructura ecológica para un territorio sostenible.

Artículo 646. Línea 1. Fortalecimiento de la funcionalidad de la estructura ecológica para un territorio sostenible. La línea 1 orienta el fortalecimiento de la funcionalidad de la Estructura Ecológica del distrito, mediante acciones de conservación, protección, restauración, recuperación y manejo sostenible de los ecosistemas, los recursos naturales renovables y la biodiversidad, de conformidad con el principio de sostenibilidad establecido en el artículo 5 del presente acuerdo

La gestión integral de la biodiversidad y de los servicios ecosistémicos se articulará con la gestión del cambio climático en el ordenamiento territorial, mediante la implementación de medidas de Adaptación basadas en Ecosistemas –AbE–, orientadas a incrementar la resiliencia territorial y a enfrentar los efectos de la variabilidad y el cambio climático.

Asimismo, las acciones desarrolladas en el marco de esta línea contribuirán al fortalecimiento de la capacidad de adaptación y resiliencia del territorio, a la conservación, protección y restauración de los ecosistemas, y a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero -GEI-, en coherencia con los objetivos de sostenibilidad y seguridad territorial del Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y de Cambio Climático.

Artículo 647. Criterios para la funcionalidad ecológica. Los criterios para la funcionalidad ecológica orientan la implementación de estrategias territoriales y la adopción de medidas de manejo, en el marco de los determinantes y disposiciones de superior jerarquía, con el propósito de conservar, proteger, restaurar y fortalecer la funcionalidad de los ecosistemas y sus servicios, contribuyendo a anticipar y prevenir su deterioro o pérdida.

Las intervenciones sobre la Estructura Ecológica deberán orientarse al fortalecimiento de su funcionalidad, mediante la implementación articulada de los siguientes procesos de gestión:

1. Gestión del sistema hidrográfico y áreas estratégicas para la recarga de acuíferos.
2. Gestión de las áreas protegidas y otros ecosistemas estratégicos.
3. Gestión de la conectividad ecológica y los cerros tutelares.

Sección 1. Gestión del sistema hidrográfico y áreas estratégicas para la recarga de acuíferos.

Artículo 648. Gestión del sistema hidrográfico y áreas estratégicas para la recarga de acuíferos. Estos procesos de gestión estarán orientados a la conservación, protección y fortalecimiento de las funciones ecosistémicas del sistema hidrográfico y de las áreas estratégicas para la recarga de acuíferos, así como de su contribución a la regulación hídrica y climática del distrito. Se priorizarán acciones de gestión anticipada, orientadas a:

1. La incorporación de sistemas urbanos de drenaje sostenible, con énfasis en la recarga del acuífero del Valle de Aburrá.
2. La integración de los humedales como ecosistemas multifuncionales que contribuyen a la regulación hídrica, la gestión del riesgo de desastres y adaptación y mitigación frente al cambio climático.

Artículo 649. Gestión de los Humedales y sus retiros. En el marco de la Ley 2469 de 2025, los humedales se incorporan a los instrumentos del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y del Sistema Nacional de Cambio Climático, en su componente de adaptación al cambio climático.

Asimismo, de conformidad con los principios y objetivos establecidos en la Ley 2476 de 2025, se reconocen como ecosistemas estratégicos para la conservación de la biodiversidad urbana y componentes estratégicos para el cumplimiento de los objetivos de ciudades verdes, biodiversas y resilientes. Su preservación y gestión se desarrollará conforme a los instrumentos establecidos en la Ley 2478 de 2025 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

En concordancia con lo dispuesto por los artículos 27 y 42 del presente acuerdo, la gestión de los humedales y sus áreas de retiro se desarrollará en el marco de los criterios de manejo del recurso hídrico en el componente general del Plan, como parte de los suelos de protección. Al interior de éstos, se dará prioridad a los cuerpos de agua identificados y valorados por la autoridad ambiental competente o por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, con el fin de prevenir la pérdida del ecosistema y mantener su funcionalidad ecológica.

La Secretaría de Medio Ambiente del Distrito de Medellín o la dependencia que haga sus veces, en el marco de sus competencias y en articulación con la autoridad ambiental competente, realizará la caracterización de los humedales naturales o antrópicos, con el fin de definir las acciones de conservación, rehabilitación o restauración ecológica.

Estas áreas serán objeto de intervención y monitoreo prioritario, aplicando criterios de manejo preventivo en el Sistema Físico Espacial del Plan de Ordenamiento Territorial y promoviendo, de conformidad con la normativa aplicable, esquemas de pago por servicios ambientales, incentivos tributarios y otros instrumentos asociados a la provisión de servicios ecosistémicos.

Las acciones de preservación, restauración y uso sostenible se articularán con la Política de Biodiversidad para Medellín, adoptada mediante Acuerdo Distrital N° 10 de 2014, con el Plan de Acción para la Gestión Integral de la Biodiversidad y sus Servicios Ecosistémicos para la Sostenibilidad de Medellín -PAGIBSEM y con la implementación de medidas con enfoque de Soluciones Basadas en la Naturaleza, especialmente aquellas asociadas a la adaptación y mitigación del cambio climático y a la gestión de infraestructura azul del Plan de Renaturalización de Medellín 2024-2036 o del instrumento que lo adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo. Además de los humedales relacionados en el artículo “Humedales con sus retiros” del presente acuerdo, deberán tenerse en cuenta los demás identificados en el Convenio Interadministrativo 1031 de 2021 o en el instrumento que lo modifique, adicione o sustituya.

Subsección 1. Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible – SUDS-.

Artículo 650. Definición de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible - SUDS-. Los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS-, se definen como el conjunto de técnicas, prácticas y dispositivos orientados a la gestión de la brecha hídrica, que imitan procesos naturales del ciclo hidrológico, con el fin de retener, infiltrar, conducir, almacenar y/o depurar las aguas lluvias en el sitio de ocurrencia de la precipitación, reduciendo los efectos de la impermeabilización del suelo, mitigando el riesgo de inundación, contribuyendo a la recarga del acuífero, adaptación al cambio climático y generando beneficios ambientales, sociales y paisajísticos.

Las disposiciones del presente acuerdo en materia de SUDS se adoptan como medidas ambientales y territoriales que desarrollan las contenidas en el Plan de Manejo Ambiental del Acuífero – PMAA, el Plan de Ordenamiento y Manejo de Cuencas Hidrográficas -POMCA-, el Plan Integral de Cambio Climático de Antioquia -PICCA-, el Plan de Acción Climática y de Variabilidad Climática -PAC&VC-, Plan Integral de Gestión del Cambio Climático -PIGCC-, el Plan Metropolitano de Gestión del Riesgo, entre otros.

Parágrafo 1. La implementación de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS- se realizará en concordancia con lo dispuesto en la Ley 2476 de 2025 “Ley de Ciudades Verdes”, en el marco de las Soluciones Basadas en la Naturaleza -SbN-, y el Plan Maestro de Drenaje Urbano Sostenible, orientadas a la gestión sostenible del agua pluvial, la protección del acuífero y la seguridad hídrica, la reducción del riesgo por inundación y de los riesgos asociados a la variabilidad y el cambio climático, así como al fortalecimiento de la resiliencia climática y territorial del Distrito, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa sectorial aplicable en materia de drenaje urbano y alcantarillado.

Parágrafo 3. Los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS-, definidos para el suelo urbano, podrán aplicarse en los centros poblados rurales. Para las demás áreas de desarrollo restringido y de protección para la producción, serán definidos criterios específicos que complementen las medidas derivadas del Plan de Manejo Ambiental del Acuífero.

Parágrafo 4. La incorporación de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS-, se realizará de manera armónica y complementaria con la regulación del servicio de alcantarillado expedida por la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico -CRA-, sin sustituir, modificar ni desconocer las competencias de los prestadores del servicio ni de las demás entidades

competentes, ni afectar el régimen jurídico aplicable a la prestación del servicio, el cual continúa rigiéndose por la normativa sectorial vigente.

Artículo 651. Clasificación general de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS-. Los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS-, se clasifican en las siguientes categorías generales, de acuerdo con su función principal en la gestión del agua pluvial:

1. SUDS para el control de cantidad de agua: corresponden a elementos orientados a regular la escorrentía superficial y sus excedentes pluviales mediante procesos de laminación infiltración, retención, almacenamiento y/o conducción controlada hacia el sistema de drenaje convencional. Estos sistemas tienen como finalidad gestionar el excedente hídrico, entendido como el volumen adicional de escorrentía generado por la transformación del territorio respecto a las condiciones naturales de referencia, (brecha hídrica pluvial), contribuyendo a la reducción del riesgo de inundación.

2. SUDS para la filtración /infiltración del agua y la recarga del acuífero: comprenden elementos orientados a garantizar la infiltración del agua en el sitio de ocurrencia de la precipitación, mediante superficies permeables filtrantes y vegetación, contribuyendo a la recarga directa e indirecta del acuífero, la renaturalización de la ciudad, la retención y el almacenamiento de aguas lluvias a pequeña escala, así como al mejoramiento de su calidad, mediante la retención de sedimentos, metales pesados y contaminantes difusos, aportando igualmente a la reducción de escorrentías y del riesgo de inundación.

3. SUDS mixtos -filtración /infiltración y cantidad-: son elementos que, por sus características y dimensiones, aportan de manera simultánea a procesos de infiltración, retención, almacenamiento, filtración y/o infiltración, retención, almacenamiento, y/o conducción controlada hacia el sistema de drenaje convencional, y además aportan funcional y paisajísticamente, al integrarse al sistema de espacios públicos y áreas verdes privadas, permitiendo la gestión de la escorrentía in situ.

Artículo 652. Criterios orientadores para la implementación de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS-. Los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS-, se implementarán en el Distrito con sujeción a los siguientes criterios orientadores de las intervenciones que adelanten las dependencias y entidades descentralizadas en la formulación y ejecución de obra pública, así como los urbanizadores, desarrolladores, constructores y demás agentes privados:

1. Orientar la gestión de las aguas lluvias hacia la emulación y recuperación funcional de los procesos hidrológicos naturales, mediante la infiltración, regulación, retención y recarga del acuífero, como criterio para mitigar los efectos de la impermeabilización del suelo.

2. Orientar la gestión de las aguas lluvias hacia la reducción del riesgo por inundación y la adaptación al cambio climático, mediante soluciones que atenúen la escorrentía, regulen los caudales pico y disminuyan la presión sobre los sistemas de drenaje convencionales, contribuyendo a la reducción y mitigación del riesgo de inundación.

3. Abordar el drenaje urbano como un sistema integrado, articulando Soluciones basadas en la Naturaleza -SbN-, con la infraestructura gris, verde y azul existente, evitando intervenciones aisladas o desconectadas del funcionamiento hidrológico del territorio, y aportando beneficios adicionales de calidad y conectividad ambiental, biodiversidad urbana, paisaje y bienestar ciudadano, con intervenciones integrales que integren las diferentes variables desde un enfoque sistémico.

4. La gestión de las aguas lluvias mediante SUDS es una responsabilidad compartida de los actores públicos, los actores privados y la ciudadanía, en el marco de las competencias y obligaciones que correspondan a cada actor, en cuanto al diseño, implementación, operación y mantenimiento de estas soluciones; derivadas de las necesidades ambientales y climáticas del territorio, aplicable a la obra pública y a los desarrollos inmobiliarios y urbanísticos.

5. Fundamentar la sostenibilidad de los SUDS en la adopción de medidas no estructurales de educación, formación, divulgación, comunicación, participación y apropiación, como condición para su adecuada implementación, operación y permanencia.

Parágrafo 1. Los criterios establecidos en el presente artículo serán desarrollados en las normas específicas contenidas en la reglamentación que expida la Administración Distrital, que precisará los criterios específicos de carácter técnico, urbanístico y procedimental necesarios para su adecuada implementación y sostenibilidad en concordancia con el marco normativo nacional, sectorial y regional vigente.

Artículo 653. Componentes y contenidos de la norma específica en materia de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS-. Las normas específicas contenidas en la reglamentación que expida la Administración

Distrital para la implementación de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS- serán el instrumento técnico-administrativo mediante el cual se precisarán las disposiciones del presente acuerdo en materia de drenaje urbano sostenible, con el fin de asegurar su aplicación coherente con los determinantes de superior jerarquía, el modelo de ocupación del territorio y los objetivos de gestión del riesgo de desastres, adaptación al cambio climático y protección del acuífero definidos para el Distrito de Medellín.

La formulación y adopción de las normas específicas para los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS-, constituirá una actuación prioritaria para el Distrito, en la medida en que permitirá la implementación efectiva de los lineamientos previstos para su gestión e incorporación en el territorio.

Las normas específicas contenidas en la reglamentación que expida la Administración Distrital desarrollarán los siguientes componentes y contenidos generales.

COMPONENTE	CONTENIDO
Técnico	1. Definición de tipologías aplicables al contexto local
	2. Criterios para la selección y/o priorización de tipología de SUDS
	3. Criterios de diseño y desempeño
	4. Operación y mantenimiento
Urbanístico	1. Definición de condiciones de incorporación de los SUDS en los componentes del Sistema Distrital de Ordenamiento Territorial -SDOT-.
	2. Integración funcional con la estructura ecológica y la infraestructura gris, verde y azul
	3. Exigencias por tipo de actuación urbanística y edificatoria
	4. Articulación con instrumentos de planificación ambiental y climática
Procedimental	1. Roles, competencias y responsabilidades
	2. Coordinación interinstitucional
	3. Procedimientos para revisión y aprobación de proyectos públicos y privados
	4. Procedimientos para entrega y puesta en servicio
	5. Mecanismos y procedimientos de seguimiento y monitoreo
	6. Instrumentos de financiamiento e incentivos
	7. Actualización y mejora continua
	8. Estrategia de educación, participación y apropiación

Artículo 654. Criterios para las normas específicas en materia de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS-. La elaboración de las normas específicas contenidas en la reglamentación que expida la Administración Distrital para la implementación de los Sistemas Urbanos de

Drenaje Sostenible -SUDS-, incluirá las disposiciones técnicas, urbanísticas y procedimentales de carácter vinculante para la aplicación de estos sistemas en las diferentes etapas de los proyectos públicos y privados. Para estos efectos, el Distrito aplicará los siguientes criterios:

- 1.** La pertinencia y definición de los proyectos públicos y privados que deberán incorporar sistemas urbanos de drenaje sostenible SUDS, se realizará de manera diferenciada, según la localización del proyecto tanto a nivel urbanístico -tipología de tratamientos y áreas de actividad- como a nivel topográfico -zonas de alta, media y baja pendiente-, considerando los condicionantes de amenaza y riesgo asociadas al proyecto específico. Estas condiciones serán insumo para la revisión y modificación del Manual de Espacio Público Distrital.
- 2.** Definirá los criterios de evaluación de la necesidad y la pertinencia, la escala y el tipo de soluciones de drenaje sostenible a implementar, como parte integral del proyecto desde un principio adaptativo del urbanismo al cambio climático, con acciones a través de los elementos de drenaje sostenible, mitigando los impactos de impermeabilización, así como la contribución a la resiliencia climática.
- 3.** Los SUDS deberán ser implementados en proyectos de obra pública y privada, en los polígonos y condiciones establecidos en las normas específicas contenidas en la reglamentación que expida la Administración Distrital, siempre y cuando resulten técnicamente viables, en función de los resultados de los estudios técnicos del proyecto y del peso de la ejecución del sistema de drenaje en la estructura de costos del proyecto, según concepto técnico que expida la dependencia o instancia que defina la Administración Distrital.
- 4.** En el marco de las normas específicas contenidas en la reglamentación que expida la Administración Distrital, los polígonos de tratamiento definidos en el presente acuerdo a ser desarrollados mediante instrumentos de planificación complementaria del tercer nivel, deberán incorporar los SUDS en la formulación de sus respectivos instrumentos de planeación y gestión.
- 5.** En los polígonos de renovación y en los instrumentos de planificación vigentes adoptados (planes parciales, planes maestros, entre otros), los procesos de reformulación y/o ajuste durante su vigencia, incorporarán lo dispuesto en la reglamentación que expida la Administración Distrital.
- 6.** Deberán incorporar como referencia obligatoria y vinculante, el marco normativo, técnico, ambiental y de política pública vigente aplicable en la materia, para la definición de las condiciones de implementación, operación y

mantenimiento, en articulación con los lineamientos definidos por el Comité del Recurso Hídrico del Sistema de Gestión Ambiental de Medellín -SIGAM- y del Comité Técnico Interinstitucional del Recurso Hídrico o el que haga sus veces.

Estarán enmarcadas en la Ley 1523 de 2012, la Resolución Nacional 330 de 2017 -RAS-, modificada por la Resolución 799 de 2021; la Resolución Nacional 0194 de 2025; la Resolución CRA 943 de 2021; los lineamientos y disposiciones emitidos por la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico -CRA-, para la implementación y articulación de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS-, con la gestión del recurso hídrico y los procesos de licenciamiento urbanístico y ambiental y las demás normas concordantes y aquellas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

7. Las actuaciones que involucren la implementación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS-, y demás soluciones asociadas a la gestión del recurso hídrico, deberán atender las determinantes ambientales, especialmente las relacionadas con los retiros a corrientes de agua, nacimientos y las zonas de recarga del acuífero, sin perjuicio del cumplimiento de las demás normas que resulten aplicables.

8. Para las actividades Industriales de alto y muy alto impacto se deberá considerar la implementación de técnicas que permitan la continuidad de los procesos de infiltración del agua lluvia, mitigando los efectos consecuentes de la impermeabilización de la superficie y demás medidas del Plan de Manejo Ambiental del Acuífero.

9. La reglamentación que expida la Administración Distrital establecerá los estándares mínimos de operación y mantenimiento, así como la periodicidad y los mecanismos de monitoreo aplicables. Los proyectos públicos y privados que incorporen Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible – SUDS, definirán de manera expresa, el responsable de su operación y mantenimiento, junto con los recursos técnicos, administrativos y financieros requeridos para asegurar su funcionalidad, desempeño y durabilidad en el tiempo

10. La gestión, implementación y seguimiento de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS-, se articulará a través del Sistema de Gestión Ambiental de Medellín -SIGAM- y del Comité Técnico Interinstitucional del Recurso Hídrico o el que haga sus veces, y las dependencias e instancias que designe la Administración Distrital, sin perjuicio de las competencias de las autoridades ambientales, de las entidades responsables de la gestión del recurso hídrico, de los prestadores del servicio público de alcantarillado y de las demás entidades.

Artículo 655. Planificación sectorial para el Drenaje Urbano Sostenible.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo Distrital 050 de 2025, mediante el cual se establecen los lineamientos para la formulación y la adopción del Plan Maestro de Drenaje Urbano Sostenible, el diagnóstico, la formulación y la adopción de dicho plan, priorizará las intervenciones que orienten la gestión y recuperación integral del sistema hídrico distrital, así como la recuperación y el manejo sostenible de la escorrentía pluvial y la optimización del sistema de drenaje urbano, aplicando criterios de sostenibilidad, eficiencia hidráulica y adaptación al cambio climático, en los términos definidos por el citado acuerdo.

Este Plan deberá articularse con la reglamentación específica que expida la Administración Distrital para la implementación de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS- y complementar sus contenidos físico-espaciales territoriales, priorizando áreas, cuencas y zonas para el desarrollo de proyectos integrales de drenaje sostenible.

El Plan Maestro de Recuperación y Atención Integral del Río Aburrá–Medellín, sus quebradas y afluentes establecerá acciones orientadas a la recuperación y manejo sostenible del recurso hídrico, optimizando el sistema de drenaje urbano, mediante el análisis y la priorización de intervenciones en el sistema hidrográfico, orientadas a la reducción del riesgo, así como a la conservación, recuperación y mejoramiento de los cauces y de las áreas de retiro, a través de intervenciones ecológicas y ambientales dirigidas a preservar y restaurar los ecosistemas naturales asociados a estos cuerpos de agua y sus cuencas.

Sección 2. Gestión de las áreas protegidas y otros ecosistemas estratégicos.

Artículo 656. Gestión de las Áreas protegidas. En consonancia con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 10 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.2.1.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la gestión de las áreas protegidas estará sujeta a los criterios y lineamientos contenidos en los respectivos planes de manejo, adoptados mediante los siguientes actos administrativos o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan:

a. Distrito de Manejo Integrado Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca, adoptado mediante los Acuerdos 327 de 2009 y 387 de 2012, actualizados por el Acuerdo 180 -ACU2312-670 de 2023 de Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia -CORANTIOQUIA-.

b. Reserva Forestal Protectora Nacional Río Nare, adoptada mediante la Resolución 1510 de 2010 del Instituto Nacional de los Recursos Naturales Renovables y del Ambiente -INDERENA-.

c. Las Reservas Naturales de la Sociedad Civil San Rafael, adoptada mediante Resolución 151 del 2016 y modificada mediante Resolución 197 del 23 de agosto de 2024; La Sagrada Familia, adoptada mediante Resoluciones 034 del 2018 y 004 del 2022; y El Silencio-La Laguna, adoptada mediante Resolución 011 del 2019.

d. Para el suelo urbano, la Reserva Natural de la Sociedad Civil Club Campestre El Rodeo, adoptada mediante la Resolución 173 de 2019, modificada por la Resolución 034 de 2025; el Área de Recreación Parque Ecológico Cerro Nutibara, adoptada mediante la Resolución Metropolitana 511 de 2009; y el Parque Natural Regional Metropolitano Cerro El Volador, adoptado mediante la Resolución Metropolitana 510 de 2009.

En concordancia con el artículo 21 del presente acuerdo, las áreas protegidas hacen parte del componente general del Plan. Su delimitación, los planes de manejo y sus actualizaciones constituyen determinantes para el ordenamiento territorial y establecen los lineamientos para su manejo y gestión, de forma que, deberán ser observados e incorporados de manera obligatoria en el ordenamiento territorial.

La actualización de los planes de manejo de las áreas protegidas inscritas en el Registro Único Nacional de Áreas Protegidas -RUNAP- dará lugar a la implementación y gestión de las acciones definidas en dichos instrumentos, en los términos establecidos por la autoridad ambiental competente, conforme a los lineamientos definidos para cada área protegida y en atención a sus objetivos de conservación y Valores Objeto de Conservación -VOC-.

Parágrafo. La gestión del área protegida Reserva Natural de la Sociedad Civil Club Campestre el Rodeo estará alineada con los criterios y lineamientos de gestión de la red de conectividad ecológica como nodo actual estructurante y, conforme al plan de manejo adoptado mediante la Resolución Nacional 034 de 2025 o el acto administrativo que la adicione, modifique o sustituya, sin perjuicio de las determinantes ambientales y de los lineamientos, objetivos de conservación y Valores Objeto de Conservación -VOC- definidos en el respectivo plan de manejo.

Artículo 657. Función amortiguadora de las áreas protegidas. En consideración con lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.3.10 del Decreto Nacional 1076 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, la función amortiguadora corresponde al establecimiento de medidas de manejo en las áreas circundantes a las áreas protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas –SINAP–, con el fin de prevenir o mitigar presiones o

perturbaciones que puedan afectar sus objetivos de conservación, sin que ello implique la delimitación de un área protegida adicional.

En el suelo rural, se fomentará el uso sostenible de los recursos mediante la implementación de arreglos agroforestales, silvoagrícolas y silvopastoriles, esquemas de reconversión y producción más limpia en todas las áreas de actividad. Estas acciones se desarrollarán de conformidad con lo definido en el esquema de conectividades ecosistémicas y demás determinantes ambientales de superior jerarquía.

En el suelo urbano, la implementación de la función amortiguadora se realizará a través de los criterios ambientales establecidos en el sistema de ocupación (edificabilidad), orientados a la priorización e implementación de estrategias de construcción sostenible, mediante el establecimiento de Soluciones Basadas en la Naturaleza -SbN- que aporten a la red de infraestructura verde en los términos del Plan de Renaturalización de Medellín, definidos por las normas específicas contenidas en la reglamentación que expida la Administración Distrital, descrita en la línea 2 “Promoción del modelo de construcción, producción y consumo circular del Distrito” del presente acuerdo.

Los elementos del sistema público colectivo localizados en las áreas circundantes a las áreas protegidas fortalecerán la red de conectividad ecológica a partir de acciones alineadas con los objetivos de conservación y Valores Objeto de Conservación -VOC de cada área protegida y los criterios de manejo establecidos en los respectivos planes de manejo, mediante el enriquecimiento de la vegetación con especies nativas, la promoción de pasos de fauna aéreos o subterráneos y barreras antirruido entre otras medidas, en concordancia con los criterios de manejo establecidos en los respectivos planes de manejo y con los criterios contenidos en cada uno de los subsistemas regulados por el presente acuerdo.

Parágrafo. Las áreas protegidas del suelo urbano en las cuales se aplicarán criterios territoriales orientados al cumplimiento de la función amortiguadora, enfocados en la mitigación de impactos y la conectividad ecológica en términos de edificabilidad, son las siguientes:

1. Área Protegida Parque Natural Regional Metropolitano Cerro El Volador. Polígonos Z2_RED_40; Z2_RED_43; Z2_RED_42 y; Z2_RED_41, en desarrollo de la Resolución Metropolitana 510 de 2009.

2. Área de Recreación Parque Ecológico Cerro Nutibara. Polígonos Z6_REA_35; Z4_CN1_12 y; Z4_CN1_13, en desarrollo de la Resolución Metropolitana 511 de 2009.

3. Área de Recreación Urbana Cerro La Asomadera -ARUCA-. Polígonos Z3_CN5_9, Z3_CN2_17, Z3_CN5_8, Z3_CN5_5, Z3_REV_20, Z3_Z5_C2_2, en desarrollo de la Resolución Metropolitana 857 de 2011.

La delimitación de estos polígonos de tratamiento se referencia en el mapa 26 denominado “Tratamientos Urbanísticos en suelo urbano y de expansión”, protocolizado con el presente acuerdo. De manera específica, para estos polígonos se establecen los siguientes criterios:

a. Conectividad Ecológica. De acuerdo con lo establecido en la Tabla de Aprovechamientos urbanísticos del presente acuerdo, se define un índice de ocupación entre el 45% y el 60%. En las áreas libres resultantes del índice aplicado se deberá propender por la no impermeabilización del suelo y el manejo de zonas verdes, de tal manera que se favorezca la conectividad ecológica con el área protegida y se contribuya al cumplimiento de sus objetivos de conservación.

b. Mitigación de Impactos. Con el fin de mantener la unidad paisajística de los cerros Nutibara y El Volador, como valor de apreciación social, cultural y ambiental, la altura de las nuevas edificaciones no podrá superar el 40% de la altura del área protegida, calculada desde la cota cero del predio objeto de desarrollo hasta la cota máxima de la altura del cerro. Esta restricción no será aplicable para los polígonos del Cerro La Asomadera.

Para los polígonos del Área Protegida del Cerro Nutibara, además, no se podrá superar las alturas máximas referidas por las superficies limitadoras de obstáculos de la Aeronáutica Civil para el aeropuerto Olaya Herrera, adoptadas mediante el Decreto Municipal 0266 de 2006 o de la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Los planes parciales que se desarrollen al interior de los polígonos definidos para el cumplimiento de la función amortiguadora del Área Protegida Cerro El Volador, deberán disponer las edificaciones y los espacios públicos de manera que se favorezca el valor paisajístico, mediante la conservación y manejo de cuencas visuales hacia el área protegida desde distintos puntos del territorio.

Artículo 658. Páramo de Las Baldías. El Distrito Especial de Medellín, a través de las dependencias asignadas para tal fin y en articulación con la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia –CORANTIOQUIA-

y las demás entidades competentes, adelantarán acciones de validación, actualización y gestión del saneamiento predial en el Páramo de Las Baldías localizada en jurisdicción del Distrito de Medellín, de conformidad con la delimitación establecida mediante la Resolución 2140 de 2016 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible o la norma que la adicione, modifique o sustituya, con el fin de consolidar la información sobre delimitación de predios, tenencia y estado de conservación ambiental de los bienes localizados en esta área.

La gestión del Páramo de Las Baldías deberá articularse con las determinantes ambientales, la zonificación, el régimen de usos y las medidas de manejo establecidas por la autoridad ambiental competente. Hasta tanto CORANTIOQUIA adopte el Plan de Manejo Ambiental específico del Páramo de Las Baldías, se aplicarán, en lo pertinente, la zonificación, el régimen de usos y las demás disposiciones del Plan de Manejo del Distrito Regional de Manejo Integrado Divisoria Valle de Aburrá–Río Cauca, actualizado mediante el Acuerdo 670 de 2023, de conformidad con lo establecido en dicho instrumento, sin perjuicio de la prevalencia de las disposiciones específicas contenidas en la Resolución 2140 de 2016, la Ley 1930 de 2018 y las demás normas aplicables a los ecosistemas de páramo.

Para tal efecto, se adoptarán como referencia los lineamientos y metodologías de valoración ambiental y económica de los predios ubicados en áreas de páramo definidos por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible -MADS-, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC-, Parques Nacionales Naturales de Colombia -PNN-, y lo dispuesto en la Resolución 963 de 2025 del IGAC, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

Con base en esta información, el Distrito de Medellín podrá implementar instrumentos de conservación y gestión territorial, tales como pagos por servicios ambientales, incentivos tributarios, adquisición predial u otros incentivos económicos y sociales orientados a la protección del ecosistema de páramo. En los predios privados priorizados para la aplicación de dichos instrumentos, deberán contemplarse medidas para la protección de los pequeños parches de frailejones que aún permanecen en el páramo y que requieren especial protección por su poca extensión y alta sensibilidad a la perturbación entre otras condiciones ambientales, de especial importancia para su protección.

En los predios de propiedad del Distrito de Medellín administrados por la Secretaría de Medio Ambiente, se realizarán inventarios específicos de flora y fauna, con el fin de orientar las acciones de conservación, preservación, rehabilitación y restauración ecológica, de acuerdo con las características del

ecosistema, la provisión de sus servicios ecosistémicos y los instrumentos de manejo y disposiciones adoptados por la autoridad ambiental competente.

Sección 3. Gestión de la conectividad ecológica y los cerros tutelares.

Artículo 659. Gestión de la Red de Conectividad Ecológica. La conectividad ecológica se orientará a prevenir la pérdida de biodiversidad y de sus servicios ecosistémicos, mediante la gestión priorizada de los elementos de la red de conectividad estructural en el suelo rural y urbano, así como la incorporación de nuevos estudios y determinantes ambientales que permitan fortalecer su funcionalidad ecológica.

1. La gestión de la red en el suelo rural: en las áreas de actividad asociadas a la protección y conservación ambiental, se propenderá por la protección, conservación y restauración de coberturas vegetales protectoras, tales como bosques y áreas con vegetación herbácea o arbustiva. En las áreas de actividad agroforestal, agrícola y agropecuaria, se promoverán sistemas agroforestales, silvoagrícolas y silvopastoriles, así como la implementación de Herramientas de Manejo del Paisaje, en los términos del Modelo de Esquema de Conectividades Ecosistémicas, tales como corredores de vegetación nativa, cercos vivos y corredores viales arborizados.

2. La gestión de la Red en el suelo urbano: la gestión de la conectividad ecológica se orientará a conservar y fortalecer las coberturas vegetales que aporten a la persistencia de la fauna silvestre y a la prestación de servicios ecosistémicos, priorizando las intervenciones conforme a los resultados del “Análisis de la Conectividad Ecológica Funcional y Estructural en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá”, tal como se desarrolla en el mapa denominado “Prioridad de intervención de la red de conectividad ecológica” contenido en el Documento Técnico de Soporte del presente acuerdo, y que corresponden a los siguientes elementos:

2.1. Prioridad 1. Áreas protegidas urbanas, Cerros Tutelares y Reservas Naturales de la Sociedad Civil, y macrorredes metropolitanas.

2.2. Prioridad 2. Elementos que coinciden con valores de importancia muy alta tanto con el método de circuitos eléctricos como en el método de rutas de menor costo de viaje.

2.3. Prioridad 3. Elementos que coinciden con valores de importancia muy alta en el método de rutas de menor costo de viaje y que no fueron contemplados en las prioridades anteriores.

2.4. Prioridad 4. Elementos que coinciden con valores de importancia media a alta en el método de circuitos eléctricos y que no fueron contemplados en las prioridades anteriores.

Parágrafo 1. El establecimiento de los nuevos espacios verdes urbanos debe contemplar los indicadores de superficie verde urbana por habitante y las áreas con alta resistencia del territorio al movimiento de las especies en el área urbana definidas como Zonas de Restablecimiento en el “Análisis de la Conectividad Ecológica Funcional y Estructural en el Área Metropolitana del Valle de Aburrá”, desarrollado en el mapa denominado “Zonas prioritarias para el establecimiento de zonas verdes urbanas” contenido en el Documento Técnico de Soporte del presente acuerdo. Dicho mapa constituirá el referente para la localización y priorización de los nuevos espacios verdes urbanos hasta tanto se actualice el indicador de superficie verde urbana por habitante.

Parágrafo 2. La selección de especies de flora para procesos de restauración o establecimiento de la vegetación deberá priorizar especies nativas y aquellas incluidas en los listados oficiales de especies silvestres amenazadas, de conformidad con las resoluciones vigentes del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.

En el suelo urbano, dicha selección debe ser de acuerdo con los lineamientos del Plan Distrital de Silvicultura Urbana, el Manual de Silvicultura Urbana de Medellín y la Guía para el Manejo del Arbolado Urbano en el Valle de Aburrá. Para los proyectos privados que incidan sobre los elementos de la red de conectividad ecológica de la Estructura Ecológica Principal y para todos los proyectos públicos, la selección de las especies deberá desarrollarse de conformidad con los lineamientos del Comité Técnico Interinstitucional de Silvicultura Urbana y Paisajismo del Sistema de Gestión Ambiental de Medellín -SIGAM- o la instancia que haga sus veces.

En el suelo rural, la selección de especies en los proyectos públicos deberá desarrollarse de conformidad con los lineamientos del Comité Temático Interinstitucional para la Protección de la Biodiversidad y los Ecosistemas Estratégicos del Sistema de Gestión Ambiental de Medellín -SIGAM-, o la instancia que haga sus veces.

Parágrafo 3. El Plan Maestro de Espacios Públicos Verdes Urbanos del Área Metropolitana del Valle de Aburrá -PMEPVU-, se incorporará como determinante ambiental una vez se surta su adopción en los términos del artículo 10 de la ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. Las actuaciones de

conservación, mejoramiento, restitución y generación sobre los espacios verdes urbanos definidas en la actualización y modificación del Plan Maestro de Espacios Públicos Verdes Urbanos del Área Metropolitana del Valle de Aburrá -PMEPVU-, deberán contemplarse en los diferentes subsistemas del Sistema Público y Colectivo.

Parágrafo 4. para la gestión de la red de conectividad ecológica, deberán observarse de manera complementaria, las disposiciones contenidas en el Acuerdo 41 de 2015, su reglamentación y los instrumentos, protocolos, lineamientos y especificaciones técnicas que adopte la Secretaría de Medio Ambiente, o la dependencia que haga sus veces, así como la autoridad ambiental competente, en materia de gestión de corredores ecológicos, soporte de fauna e inventario y monitoreo de flora y fauna.

Parágrafo 5. Para la definición y destinación de las áreas de vida en cumplimiento de los lineamientos establecidos en la Ley 2173 de 2021, la Resolución 1491 de 2025 y las demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan, la Secretaría de Medio Ambiente o la dependencia que haga sus veces, en articulación con la autoridad ambiental competente, priorizará las áreas que integran la Estructura Ecológica Principal y el Cinturón Verde Metropolitano, dando prevalencia a las comunas y barrios del distrito de Medellín que presenten déficit de espacio verde por habitante.

Artículo 660. Gestión de Cerros tutelares. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 43 del presente acuerdo, se establecen los criterios de manejo del Sistema Orográfico, los cuales incluyen los Cerros Tutelares. Su manejo y gestión estarán condicionados a la aplicación de dichos criterios y a los lineamientos específicos de los planes de manejo emitidos por las autoridades ambientales competentes cuando estos constituyan áreas protegidas del Sistema Nacional de Áreas Protegidas -SINAP- (Cerro El Volador, Cerro La Asomadera y Cerro Nutibara), así como cuando parte de su extensión coincida parcial o totalmente con otras áreas protegidas como el Distrito Regional de Manejo Integrado de la Divisoria Valle de Aburrá - Río Cauca -DRMI VARC-, y la Reserva Forestal Protectora Nacional Río Nare -RFP Nare-.

En los cerros Pan de Azúcar y Tres Cruces o Morro Pelón, las áreas que no se encuentren dentro de la delimitación de áreas protegidas, deberán gestionarse en armonía con los objetivos de conservación y los Valores Objeto de Conservación -VOC- definidos en los planes de manejo de las áreas protegidas con las cuales presentan relaciones de conectividad ecológica, de

manera que se fortalezca su función amortiguadora frente a los procesos de urbanización, ocupación y transformación del territorio.

El Distrito podrá implementar estrategias de gestión socio comunitarias en los predios de propiedad pública y privada que hagan parte de los Cerros Tutelares, orientadas a la restauración ecológica, la educación ambiental, el fortalecimiento de la gobernanza comunitaria y, cuando resulte técnica y ambientalmente pertinente, la implementación de infraestructura liviana de bajo impacto, contribuyendo al mejoramiento de la calidad de vida, la apropiación social del territorio, la reducción de conflictos socioambientales y la consolidación de la Estructura Ecológica.

La gestión ambiental de estas áreas, como parte de la red de conectividad ecológica estructural, deberá articularse con los lineamientos definidos en el presente Plan de Ordenamiento Territorial y con los instrumentos distritales de gestión ambiental, entre ellos el Plan Distrital de Silvicultura Urbana, el Plan de Renaturalización de Medellín, la Política de Biodiversidad Distrital y su respectivo plan de acción, y los demás instrumentos que los complementen, modifiquen o sustituyan.

Las dependencias e instancias competentes en materia de Cerros Tutelares articularán su gestión incorporando enfoques complementarios y estrategias de gestión socio comunitaria en las áreas de propiedad privada, en armonía con los criterios de manejo ambiental, las determinantes ambientales y los instrumentos de planificación y gestión aplicables.

Capítulo 2. Promoción del modelo de construcción, producción y consumo circular del Distrito.

Artículo 661. Línea 2. Promoción del modelo de construcción, producción y consumo circular del Distrito. Promoción del modelo de construcción, producción y consumo circular del distrito. La presente línea contiene las disposiciones que orientan los procesos de transformación territorial hacia la transición a un modelo de construcción, producción y consumo circular del distrito, mediante la incorporación de acciones estratégicas dirigidas a disminuir la vulnerabilidad de los ecosistemas que proveen bienes y servicios ecosistémicos esenciales para el distrito, en coherencia con el principio rector de sostenibilidad establecido en el numeral 2 del artículo 5 del presente acuerdo.

La transición se desarrolla mediante el fortalecimiento de capacidades en la dimensión social, a través de la incorporación de criterios que facilitan la adopción del modelo circular, tales como la construcción sostenible, la

movilidad sostenible, la infraestructura para la gestión integral de residuos sólidos, el uso eficiente de la energía y los recursos, y la multifuncionalidad de los equipamientos, los cuales se integran de manera transversal en los subsistemas del Plan de Ordenamiento Territorial.

La Línea de construcción, producción y consumo circular del distrito orienta la incorporación de medidas y acciones territoriales dirigidas al cumplimiento de los objetivos de mitigación y adaptación al cambio climático, mediante la aplicación de estrategias que contribuyen a la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero -GEI-, tales como la construcción sostenible y el uso eficiente de la energía y los recursos, las cuales permiten disminuir la demanda energética y el consumo de materiales.

De igual manera, la localización adecuada de infraestructura para la gestión integral de residuos sólidos se orienta a reducir las emisiones asociadas al transporte, así como a favorecer el aprovechamiento, la reutilización y el tratamiento de los residuos, fortaleciendo el cierre de ciclos en el sistema territorial.

De forma complementaria, la implementación de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS- se integra como medida que fortalece la resiliencia territorial, al incrementar la capacidad de adaptación frente a eventos de precipitación extrema, inundaciones y sobrecarga de las redes de drenaje, asociados a la variabilidad y al cambio climático.

Artículo 662. Criterios para la transición a la economía circular. Con el fin de orientar la transición hacia un modelo de construcción, producción y consumo circular del distrito, el Plan de Ordenamiento Territorial establece de manera transversal los siguientes criterios, incorporados y desarrollados en los distintos subsistemas:

1. Construcción sostenible. Los subsistemas de espacio público, equipamientos, patrimonio y habitacional incorporan criterios de construcción sostenible orientados a la regulación térmica; así mismo, los subsistemas de movilidad y servicios públicos aplican criterios que favorecen la movilidad eléctrica y la transición hacia sistemas de bajas emisiones. De igual manera, el sistema de ocupación establece incentivos asociados a los tratamientos, aprovechamientos, obligaciones y actuaciones urbanísticas y edificatorias, orientados a promover la construcción sostenible y a contribuir a la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero -GEI-, la disminución de la demanda energética y el consumo de materiales.

2. Gestión integral de residuos sólidos. La gestión de los residuos sólidos se orienta a la reducción en la generación, la reutilización, el reciclaje y el aprovechamiento de materiales, incluidos los residuos de construcción y demolición -RCD-, promoviendo el cierre de ciclos y la disminución de la presión sobre los recursos naturales. Estos criterios se incorporan en los subsistemas de equipamientos, servicios públicos y usos urbanos, mediante la definición de lineamientos para la localización adecuada de infraestructura destinada al almacenamiento, tratamiento, aprovechamiento y transformación de residuos.

3. Uso eficiente de la energía y de los recursos. Los subsistemas de espacio público, equipamientos, servicios públicos y habitacional incorporan criterios orientados al uso eficiente de la energía y los recursos, promoviendo la eficiencia energética, el uso de fuentes limpias y la integración de estrategias de ahorro y uso eficiente del agua, la energía y los materiales.

En los usos rurales, se promueve la implementación de sistemas silvopastoriles y agroforestales, el desarrollo de actividades agropecuarias sostenibles y la adopción de esquemas de reconversión productiva y de producción más limpia.

4. Movilidad sostenible y urbanismo de proximidad. El subsistema de movilidad incorpora estrategias orientadas a optimizar el uso del espacio urbano, reducir la dependencia del transporte motorizado individual y promover sistemas de transporte eficientes y de menor impacto ambiental, mediante la movilidad multimodal, la gestión del transporte de carga y la logística urbana, y el fomento del uso de energías limpias. Desde el subsistema de centralidades, se promueve el urbanismo de proximidad como estrategia para reducir tiempos y distancias de desplazamiento.

5. Multifuncionalidad de la infraestructura. Los subsistemas de equipamientos y patrimonio promueven la utilización múltiple y flexible de la infraestructura existente, permitiendo el desarrollo de actividades distintas o complementarias a aquellas para las cuales fue originalmente concebida, con el fin de optimizar su uso, prolongar su vida útil y reducir la necesidad de nuevas construcciones, en coherencia con los principios de la economía circular y la reducción del consumo de materiales, energía y generación de residuos.

6. Gestión sostenible del recurso hídrico mediante SUDS. Los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible -SUDS- se incorporan como una estrategia que contribuye al modelo de construcción, producción y consumo circular, mediante la retención, infiltración, regulación y aprovechamiento de las aguas

lluvias, favoreciendo el cierre de los ciclos hídricos en el territorio, la reducción de la presión sobre los recursos hídricos y el fortalecimiento de la adaptación al cambio climático y la resiliencia territorial.

Artículo 663. Planificación sectorial para la economía circular. El Plan de Ordenamiento Territorial articula la implementación de la línea de construcción, producción y consumo circular del distrito con la Política Pública de Economía Circular del Distrito, contenida en el Decreto Distrital 774 de 2024, adicionado por el Decreto Distrital 0015 de 2025, reglamentario del Acuerdo 43 de 2021, así como con los instrumentos de planificación y de política pública de orden nacional, metropolitano y distrital, en el marco de sus competencias y alcances respectivos.

Así mismo, el Plan armoniza su implementación con el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos -PGIRS- Distrital y con el Plan de Acción Climática del Distrito -PAC-, contenido en el Decreto Distrital 774 de 2024, los cuales se reconocen como instrumentos complementarios, orientados a implementar de manera progresiva dicho modelo, en coherencia con los objetivos de sostenibilidad ambiental del distrito.

Sección 1. Estrategia asociada a la construcción sostenible.

Artículo 664. Estrategia asociada a la construcción sostenible. Desde el Plan de Ordenamiento Territorial, la construcción sostenible se entiende como el conjunto de medidas aplicables a las edificaciones, las obras públicas y a la ocupación e intervención de los espacios públicos y privados, orientadas al uso eficiente de los materiales, el agua, la energía, así como a la reducción de los impactos ambientales, contribuyendo a la transición del distrito hacia un modelo de construcción, producción y consumo circular.

La incorporación de la construcción sostenible en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial, se realiza en armonía con la definición, los lineamientos y demás disposiciones técnicas adoptadas por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, sin perjuicio de la aplicación de la normativa sectorial vigente y de las competencias de las autoridades correspondientes.

Adicionalmente, con el fin de asegurar la aplicación efectiva de los lineamientos de construcción sostenible en el territorio, el Distrito de Medellín promoverá su incorporación de conformidad con las orientaciones establecidas por la Política Pública de Construcción Sostenible del Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

Para tal efecto, se deberán atender las disposiciones y lineamientos establecidos en los siguientes actos administrativos e instrumentos técnicos, así como en aquellos que los adicionen, modifiquen o sustituyan:

1. Resolución 0194 de 2025, expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, mediante la cual se definen los parámetros y lineamientos obligatorios de construcción sostenible y se adopta la guía para el ahorro de agua y energía en nuevas edificaciones.
2. Acuerdo Metropolitano 5 de 2014, que declara la Construcción Sostenible como Hecho Metropolitano y establece lineamientos para la formulación de la política pública de construcción sostenible para el Valle de Aburrá.
3. Acuerdo Metropolitano 23 de 2015, mediante el cual se adopta la Política Pública de Construcción Sostenible del Área Metropolitana del Valle de Aburrá.
4. Guías Metropolitanas de Construcción Sostenible expedidas por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

Artículo 665. Normas específicas en materia de construcción sostenible.

La construcción sostenible se incorpora en los distintos subsistemas del Plan de Ordenamiento Territorial mediante normas y criterios técnicos de manejo específicos. Para tal efecto, las disposiciones aplicables en la materia se desarrollarán mediante un instrumento técnico que consolide lineamientos asociados a la eficiencia energética, la optimización en el uso de materiales, la reducción de residuos y la incorporación de soluciones basadas en la naturaleza, en coherencia con la línea de construcción, producción y consumo circular del distrito.

El Distrito promoverá la consolidación de un esquema de incentivos, orientado a la incorporación de estándares de sostenibilidad y eficiencia por parte de constructores y desarrolladores urbanísticos, contribuyendo al mejoramiento de la calidad ambiental y del bienestar de la población en las áreas de influencia de dichos desarrollos.

El Distrito promoverá y establecerá los incentivos para la adopción de prácticas de construcción sostenible que incluirá la reutilización de residuos de construcción y demolición RCD, mediante las normas específicas contenidas en la reglamentación que expida la Administración Distrital, articulando los instrumentos y criterios técnicos aplicables.

Esta reglamentación deberá desarrollar, como mínimo, los siguientes componentes:

1. Componente urbanístico.

1.1. Definir medidas técnicas de construcción sostenible aplicables a los procesos de construcción de edificaciones particulares existentes y proyectadas, construcción de espacio público y construcción de equipamientos.

1.2. Definir criterios específicos de evaluación asociados a las distintas tipologías de espacio público, incorporando análisis bioclimáticos urbanos en las etapas de diseño y ejecución de los proyectos.

1.3. Definir los mecanismos de certificación, verificación y gestión necesarios para la aplicación, seguimiento y control de los incentivos urbanísticos y tributarios establecidos, en las etapas de diseño, ejecución y funcionamiento de las edificaciones que implementen estrategias de construcción sostenible y aspiren a acceder a dichos incentivos.

1.4. Incorporar estrategias diferenciadas según el tipo de tratamiento y el área de actividad, de manera que se definan estrategias aplicables tanto a la infraestructura pública como a la privada y pueda precisarse su exigibilidad en cada caso.

1.5. En el caso de los elementos del sistema público y colectivo, contemplar estrategias diferenciadas y niveles de exigibilidad, atendiendo a su tipología, tamaño, localización y carácter público o privado, así como la definición de lineamientos específicos relacionados con los elementos constructivos que deban incorporarse en su desarrollo e implementación.

1.6. Contemplar estrategias diferenciadas para proyectos residenciales, atendiendo las tipologías de Vivienda de Interés Social -VIS-, Vivienda de Interés Prioritario -VIP-, Vivienda No VIS, así como las nuevas formas de habitar asociadas a la vivienda colectiva.

1.7. Incluir en la reglamentación que expida la Administración Distrital las estrategias de protección y calidad acústica previstas en el Código de Edificación señalado en el parágrafo 2 del artículo 12 de la Ley 2476 de 2025, una vez este sea expedido por las autoridades competentes.

1.8. Incorporar las medidas pasivas y activas contempladas en la Resolución 0194 de 2025 como parte de los requisitos técnicos aplicables a las nuevas edificaciones, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

1.9. Evaluar mecanismos adicionales de financiación para la implementación de estrategias de sostenibilidad, tales como los bonos verdes.

2. Componente técnico.

2.1. Incorporación de medidas técnicas de construcción sostenible, diferenciadas según la fase del proyecto en la que se apliquen, incluyendo el diseño, la construcción, la operación y mantenimiento.

2.2. Incorporación de medidas técnicas de construcción sostenible relacionadas con el entorno natural y construido; el consumo eficiente de energía y agua; el manejo acústico en las edificaciones; la utilización de materiales sostenibles; la gestión de residuos sólidos, incluidos los Residuos de Construcción y Demolición -RCD- y su reutilización; la integración de vegetación, fachadas y cubiertas verdes; la utilización de energías alternativas; y condiciones de habitabilidad que contribuyan al confort higrotérmico, visual y acústico.

2.3. En el diseño e intervención del espacio público, deberán contemplarse superficies termorreguladoras, materiales y revestimientos con propiedades aislantes y mobiliario urbano con baja capacidad de absorción térmica.

2.4. Definición de estrategias constructivas orientadas a la reducción del ruido en las etapas de planificación, diseño, ejecución y funcionamiento de los elementos del espacio público, con enfoque de mitigación, control y gestión del ruido ambiental, incluyendo intervenciones asociadas a infraestructura verde.

2.5. Criterios diferenciados de protección acústica para edificaciones con usos sensibles como los equipamientos de salud y educación.

2.6. Metas mínimas de aprovechamiento, reutilización y reciclaje de Residuos de Construcción y Demolición -RCD-, diferenciadas según tipo de proyecto o escala de intervención.

2.7. Establecimiento de criterios diferenciados de construcción sostenible para las etapas de diseño, ejecución y funcionamiento de las distintas tipologías de vivienda y equipamientos, especialmente los básicos sociales, básicos comunitarios e institucionales, con énfasis en zonas de alto tráfico vehicular, orientados a optimizar el desempeño energético, hídrico, ambiental y las condiciones de habitabilidad frente a los componentes acústico y de contaminación atmosférica -calidad del aire-, mediante la integración de soluciones pasivas y activas.

3. Componente administrativo y procedimental.

3.1. Mecanismos de aplicación, reconocimiento y certificación de la construcción sostenible, que permitan incentivar su adopción y asegurar su adecuada implementación.

3.2. Metodologías operativas y herramientas de apoyo, acompañadas de mecanismos claros de seguimiento, que orienten de manera práctica la implementación de la construcción sostenible en proyectos públicos y privados.

3.3. Procedimientos para la evaluación y verificación de los niveles de cumplimiento de los criterios de construcción sostenible en los proyectos, para acceder a los beneficios o incentivos urbanísticos y tributarios.

3.4. Incorporar un sistema de monitoreo y seguimiento de desempeño ambiental, energético y de confort, que permita recopilar datos reales de funcionamiento de los proyectos certificados y mejorar progresivamente los criterios y medidas adoptadas.

Artículo 666. Incentivos para la construcción sostenible. El Estatuto Tributario Distrital y las normas específicas contenidas en la reglamentación que expida la Administración Distrital desarrollarán los análisis de viabilidad, factibilidad, condiciones de aplicación y mecanismos de seguimiento de los incentivos orientados a promover la incorporación de prácticas de construcción sostenible en el territorio, en concordancia con los objetivos de sostenibilidad ambiental y eficiencia en el uso de los recursos previstos en el presente acuerdo:

1. Incentivos urbanísticos. Corresponden a incentivos que se materializan mediante el trámite de licencia urbanística o de construcción y se traducen en beneficios asociados a la edificabilidad y las condiciones de habitabilidad previstas en el presente acuerdo.

1.1. Factor diferencial inferior para el cálculo de las obligaciones urbanísticas que deban compensarse en dinero.

1.2. Un porcentaje de disminución en el cobro de valor de los derechos adicionales en densidad e índice de construcción.

2. Incentivos tributarios. El Estatuto Tributario Distrital podrá establecer incentivos tributarios dirigidos a promover la incorporación de medidas de

construcción sostenible, previo análisis de viabilidad fiscal y de conformidad con las competencias legales aplicables.

Para tal efecto, podrá evaluar mecanismos asociados a:

2.1. El impuesto de delimitación urbana.

2.2. El impuesto predial unificado.

2.3. El impuesto de industria y comercio

Parágrafo 1. Sin perjuicio de lo establecido en este artículo, en cumplimiento de la Resolución Nacional 0194 de 2025, o la norma que la modifique, adicione o sustituya, las nuevas edificaciones deberán acreditar, en el trámite de la licencia de construcción, el cumplimiento de los porcentajes mínimos de ahorro de agua y energía allí establecidos.

Parágrafo 2. una vez entre en vigencia las normas específicas contenidas en la reglamentación que expida la Administración Distrital en materia de construcción sostenible, los incentivos urbanísticos y tributarios se implementarán de conformidad con las áreas priorizadas en el mapa de Priorización de la Estrategia de Construcción Sostenible incorporado en el Documento Técnico de Soporte del presente acuerdo.

Parágrafo 3. La reglamentación que expida la Administración Distrital podrá analizar la pertinencia y factibilidad para conceder otros beneficios adicionales para incentivar la construcción sostenible.

Capítulo 3. Fortalecimiento de la ciudad saludable.

Artículo 667. Línea 3. Fortalecimiento de la ciudad saludable. La línea de ciudad saludable se establece como una directriz del ordenamiento territorial orientada al mejoramiento de las condiciones de salud, bienestar y calidad de vida de la población, en coherencia con lo dispuesto en la Ley 2476 de 2025, la Ley 2450 de 2025, y el Decreto Distrital 774 de 2024 y las demás normas relacionadas con salud ambiental, calidad del aire y contaminación acústica, y con el principio rector de ciudad saludable del presente acuerdo.

El objeto de esta línea es incorporar, de manera transversal, criterios de calidad del aire, ruido, olores ofensivos e islas de calor en los instrumentos de planificación, uso y ocupación del suelo, con el fin de reducir la exposición de la población a dichos factores y contribuir a la prevención de afectaciones a la salud asociadas a las condiciones ambientales del territorio.

La implementación de los lineamientos, estrategias y acciones definidas en la línea 1, fortalecimiento de la funcionalidad de la estructura ecológica para un territorio sostenible, se articula con la presente línea, en función del mejoramiento de las condiciones ambientales del territorio y de la protección de la salud, el bienestar y la calidad de vida de la población.

Los criterios de manejo asociados a la calidad del aire, el control del ruido y la gestión de olores ofensivos se incorporan en el régimen de usos del suelo, mediante la definición de parámetros para la localización de actividades, así como en el subsistema de movilidad, a través de la adopción de medidas orientadas a fomentar la movilidad sostenible y el fortalecimiento de la infraestructura verde, como estrategias integrales para minimizar la exposición de la población a factores ambientales nocivos.

Las disposiciones previstas en el presente artículo contribuyen a la adaptación al cambio climático y a la reducción de la vulnerabilidad territorial, y de manera concurrente, contribuyen a la mitigación de las emisiones de gases de efecto invernadero -GEI-, fortaleciendo la resiliencia territorial y la capacidad de respuesta del territorio frente a los impactos climáticos.

Parágrafo. Para los usos del suelo rural, las normas específicas contenidas en la reglamentación que expida la Administración Distrital establecerán, como mínimo, las distancias mínimas de aislamiento, franjas de amortiguación u otras medidas espaciales de separación entre las actividades generadoras de impactos y las potenciales receptoras, diferenciadas para las áreas de actividad del presente acuerdo.

Así mismo, la reglamentación que expida la Administración Distrital definirá estrategias de prevención, mitigación y control, incluyendo soluciones constructivas, tecnológicas, operativas, paisajísticas, soluciones basadas en la Naturaleza -SbN- o de infraestructura que contribuyan a reducir los impactos sobre el entorno y los demás usos; así como los estudios técnicos y ambientales exigibles para la formulación de proyectos urbanísticos, con el fin de evaluar la viabilidad de su localización, tales como modelaciones de dispersión de contaminantes, estudios de ruido, análisis de olores ofensivos, evaluaciones de impactos acumulativos y los demás que resulten aplicables según la naturaleza de la actividad.

Artículo 668. Criterios de gestión para promover la ciudad saludable. Para reducir la exposición de la población a los efectos asociados a la contaminación atmosférica, el ruido urbano y la presencia de olores ofensivos e islas de calor, se establecen criterios territoriales orientados a la protección

de la salud pública, los cuales incorporarse para la implementación de la presente línea en las siguientes gestiones:

1. Gestión de la calidad del aire.
2. Gestión del ruido y las vibraciones en el ordenamiento territorial
3. Gestión de olores ofensivos.
4. Gestión de las islas de calor.

Artículo 669. Escenarios de riesgo asociados a la contaminación del aire y acústica. El Distrito de Medellín incorpora la contaminación del aire y la contaminación acústica como escenarios de riesgo en el ordenamiento territorial, de conformidad con la Ley 2476 de 2025 y las demás normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan, con el fin de reducir la exposición de la población a factores que afecten la salud pública, la calidad ambiental y el bienestar colectivo.

Para la incorporación de estos nuevos escenarios, el Distrito adelantará acciones orientadas al reconocimiento e incorporación de los escenarios de riesgo, mediante la identificación, evaluación y definición de zonas de cero a bajas emisiones de contaminantes del aire y zonas de protección de la contaminación acústica, de conformidad con lo establecido en la Ley 2450 de 2025 y las demás normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

Artículo 670. Reconocimiento de la calidad del aire y la contaminación acústica. El Distrito de Medellín identificará, evaluará y reconocerá nuevas problemáticas asociadas a la calidad del aire y la contaminación acústica teniendo como base información proveniente de acciones populares, Peticiones Quejas y Reclamos -PQRS-, estudios técnicos y reportes generados por entidades públicas, autoridades ambientales, sectores académicos y gremiales, así como demás fuentes primarias y secundarias que permitan identificar zonas críticas por contaminación atmosférica o acústica.

Parágrafo 1. Los instrumentos de planificación complementaria, conforme a su alcance, desarrollarán diagnósticos orientados a la identificación de nuevos escenarios de riesgo asociados a la contaminación del aire y la contaminación acústica, mediante el análisis del fenómeno, la amenaza y las condiciones de vulnerabilidad, con el fin de establecer estrategias para el conocimiento, reducción y manejo de estos escenarios de riesgo a través de la definición de Áreas con Vocación de Cuidado Ambiental.

Artículo 671. Incorporación de los nuevos escenarios de riesgo. A partir de los escenarios de riesgo identificados, los instrumentos de planificación complementaria, cuando corresponda, podrán identificar, delimitar e

incorporar nuevas Áreas con Vocación de Cuidado Ambiental, así como precisar y complementar el régimen de interrelación de usos del suelo, sin modificar la delimitación de las áreas de actividad, mediante la regulación de la localización de actividades económicas según su nivel de impacto ambiental, particularmente frente a las amenazas asociadas a la contaminación acústica y a las emisiones de contaminantes atmosféricos.

Parágrafo 1. Las áreas con Vocación de Cuidado Ambiental, reguladas en la norma general urbana del presente acuerdo, constituyen un instrumento para la operatividad territorial de las Zonas Urbanas de Aire Protegido -ZUAP-, las Zonas Acústicamente Saturadas -ZAS- definidas por la autoridad ambiental competente y demás áreas delimitadas por el Distrito en el marco del reconocimiento de los escenarios de riesgo asociados a la contaminación del aire y la contaminación acústica.

Parágrafo 2. La Administración Distrital de Medellín, en articulación con la autoridad ambiental competente, identificará y gestionará zonas de protección frente a la contaminación acústica, en concordancia con los lineamientos técnicos y regulatorios definidos por las autoridades competentes.

Sección 1. Gestión de la calidad del aire.

Artículo 672. Gestión de la calidad del aire. La gestión de la calidad del aire se orienta a prevenir, controlar y reducir la concentración de contaminantes físicos y químicos presentes en la atmósfera, así como a disminuir la exposición de la población a dichos contaminantes, mediante la adopción de acciones territoriales asociadas a la localización de actividades económicas, la gestión de las fuentes móviles, el fortalecimiento del sistema de transporte público y la promoción de la movilidad sostenible y alternativa.

Respecto a las zonas críticas por altas concentraciones o emisiones de contaminantes atmosféricos, el Distrito de Medellín orientará la planificación territorial al cumplimiento de los niveles máximos permisibles de concentración y de los tiempos de exposición establecidos para cada contaminante, con prioridad en áreas residenciales y en aquellas donde se localicen equipamientos de salud y educación, como medida de protección de la salud pública y de prevención de riesgos asociados a la contaminación atmosférica.

Parágrafo. La gestión de la calidad del aire se desarrollará de conformidad con la normativa nacional vigente en la materia, en especial la Resolución 2254 del 2017 expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, o el acto administrativo que la modifique, adicione o sustituya, así como las disposiciones que emitan las autoridades ambientales competentes, las cuales

serán de obligatoria observancia para la planificación, el uso y la ocupación del territorio en el Distrito de Medellín.

Artículo 673. Zonas Urbanas de Aire Protegido –ZUAP- en el Distrito de Medellín. El Distrito incorpora las Zonas Urbanas de Aire Protegido -ZUAP- como áreas estratégicas para la gestión de la calidad del aire y la protección de la salud pública, orientadas a reducir las concentraciones de contaminantes en la atmósfera mediante la restricción, temporal o permanente, de las emisiones provenientes de fuentes fijas e industriales y de fuentes móviles asociadas al transporte, adoptadas mediante la Resolución Metropolitana 2712 de 2019, modificada por la Resolución Metropolitana 3122 de 2021 del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

Parágrafo 1. El Distrito reconoce como Zonas Urbanas de Aire Protegido localizadas en su territorio las definidas por la autoridad ambiental competente, correspondientes a dos áreas asociadas a fuentes fijas localizadas en los sectores Caribe y Guayabal, y un área asociada a fuentes móviles localizada en el polígono comprendido entre la calle 44 (Avenida San Juan) y la calle 58 (Echeverry), y entre la carrera 46 (Avenida Oriental) y la carrera 57 (Avenida el Ferrocarril).

Parágrafo 2. Una vez se definan nuevas Zonas Urbanas de Aire Protegido -ZUAP-, en el marco de la incorporación de la contaminación acústica como escenario de riesgo ambiental conforme a la Ley 2476 de 2025, los instrumentos de planificación complementaria habilitados para tal fin identificarán, delimitarán e incorporarán nuevas Áreas con Vocación de Cuidado Ambiental, igualmente, precisarán y complementarán su régimen de interrelación de usos del suelo, mediante la regulación de la localización e implantación de actividades económicas según su nivel de impacto ambiental.

Sección 2. Gestión del ruido y las vibraciones.

Artículo 674. Gestión del ruido y las vibraciones. El presente acuerdo incorpora la gestión del ruido y de las vibraciones como criterio del ordenamiento territorial, en armonía con los principios y disposiciones establecidos en la Ley 2450 de 2025, así como con los lineamientos técnicos definidos por las autoridades competentes para el cumplimiento de los parámetros de confort y aislamiento acústico.

El Distrito de Medellín orienta la localización de nuevos equipamientos sensibles hacia áreas sin conflicto acústico y establece criterios de intervención y construcción sostenible mediante la aplicación de soluciones de

diseño, selección de materiales y elementos constructivos dirigidos a la reducción del ruido, la mitigación de vibraciones y el mejoramiento del confort acústico y de la calidad ambiental del entorno urbano, incluyendo, entre otros, barreras y pantallas acústicas, sistemas de aislamiento sonoro y soluciones basadas en la naturaleza -SbN-.

Artículo 675. Límites permisibles de exposición al ruido. En desarrollo de las disposiciones de la Resolución Nacional 0627 de 2006, o la norma que la modifique, adicione o sustituya, el Distrito de Medellín orienta la aplicación prioritaria de los límites máximos permisibles de ruido establecidos para los sectores y subsectores acústicos con mayores exigencias de protección, especialmente en las zonas de uso predominantemente residencial y en aquellas donde se localicen equipamientos de salud y educación, en consideración de su incidencia sobre la calidad ambiental y la salud pública.

Parágrafo 1. Para efectos de la aplicación del presente artículo, se observarán los estándares máximos permisibles de exposición al ruido establecidos en la Resolución Nacional 0627 de 2006 o la norma que la modifique, adicione o sustituya, diferenciados por período diurno y nocturno, así como por los sectores y subsectores acústicos definidos en la normativa nacional vigente y su correspondencia con las áreas de actividad establecidas en el presente acuerdo.

Parágrafo 2. Con el fin de orientar la gestión de la calidad acústica y el ambiente sonoro en el distrito de Medellín, el Modelo de Gestión Integral de Calidad Acústica o Ruido -MGICAR-, adoptado mediante el Decreto Distrital 774 de 2024, adicionado por el Decreto Distrital 632 de 2025, se articulará con la Ley 2450 de 2025, su reglamentación, el Plan de Acción para la Prevención y Control de la Contaminación por Ruido del Valle de Aburrá y las demás normas que los modifiquen, complementen o sustituyan, atendiendo las particularidades territoriales del distrito.

Subsección 1. Zonas de atención para la gestión del ruido.

Artículo 676. Zonas de atención prioritaria para la gestión del ruido. En el marco de la gestión del ruido y de conformidad con la Ley 2450 de 2025 y el Decreto Distrital 774 de 2024, adicionado por el Decreto Distrital 632 de 2025, el Distrito de Medellín reconoce las siguientes categorías territoriales como zonas de atención prioritaria para la gestión, prevención y mitigación de las problemáticas asociadas a la contaminación acústica:

1. Las zonas de protección acústica.
2. La servidumbre acústica.

3. Las áreas perimetrales de amortiguación acústica.
4. Las Zonas Acústicamente Saturadas -ZAS-.
5. Las Zonas de Vigilancia Acústica -ZVA-.

La adopción, delimitación y gestión de estas zonas se realizará conforme a la reglamentación que establezca la Ley 2450 de 2025 y las demás normas que la modifiquen, complementen o sustituyan, una vez estas entren en vigencia.

Artículo 677. Zonas de protección acústica. Una vez entre en vigencia la reglamentación de la Política de Calidad Acústica expedida en desarrollo de la Ley 2450 de 2025, el Distrito de Medellín adoptará las zonas de protección acústica definidas por las autoridades competentes, las cuales deberán incorporarse a la zonificación acústica como herramienta dinámica de gestión, susceptible de actualización conforme a los estudios, diagnósticos e información técnica que permitan su revisión y ajuste.

Parágrafo. A través del Modelo de Gestión Integral de Calidad Acústica o Ruido -MGICAR- se definirán los lineamientos y criterios técnicos para orientar acciones de gestión en las zonas de protección acústica.

Artículo 678. Servidumbre acústica. El Distrito de Medellín acogerá la servidumbre acústica conforme a las definiciones y lineamientos de la Ley 2450 de 2025, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 2.2.5.1.5.12 del Decreto Nacional 1076 de 2015, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, respecto a las zonas de amortiguación de ruido de vías de alta circulación.

Parágrafo. A través del Modelo de Gestión Integral de Calidad Acústica o Ruido -MGICAR- se definirán los lineamientos y criterios técnicos para orientar acciones de mitigación de los impactos generados por la contaminación acústica, sobre la población ubicada en las áreas de influencia de la servidumbre acústica, en el marco de las competencias de las entidades y dependencias responsables.

Artículo 679. Áreas perimetrales de amortiguación acústica. De conformidad con la Ley 2450 de 2025 o la norma que la adicione, modifique o sustituya, las áreas perimetrales de amortiguación acústica corresponden a las áreas de influencia de escenarios destinados a actividades deportivas, culturales, artísticas, artes escénicas y espectáculos públicos, cuya excedencia de ruido, no se entenderá como incumplimiento de la norma, siempre que cuenten con planes de acción orientados a la mitigación de los impactos generados por la contaminación acústica.

Parágrafo. La delimitación, los indicadores de evaluación y los criterios de priorización para la intervención de estas áreas se definirán conforme a los lineamientos técnicos y disposiciones expedidos por las autoridades competentes. La gestión de estas áreas se articulará a través del Modelo de Gestión Integral de Calidad Acústica o Ruido -MGICAR-.

Artículo 680. Zonas Acústicamente Saturadas -ZAS-. De conformidad con la Ley 2450 de 2025 y el Decreto Distrital 632 de 2025, las Zonas Acústicamente Saturadas -ZAS-, corresponden a áreas con alta exposición a contaminación acústica derivada de la convergencia de múltiples fuentes de emisión sonora, cuya identificación y gestión se articulará a través del Modelo de Gestión Integral de Calidad Acústica o Ruido -MGICAR-.

En el marco de la incorporación de la contaminación acústica como escenario de riesgo ambiental conforme a la Ley 2476 de 2025, el Distrito podrá definir nuevas Zonas Acústicamente Saturadas -ZAS-, e identificar, delimitar e incorporar nuevas Áreas con Vocación de Cuidado Ambiental a través de los instrumentos de planificación complementaria, conforme a su alcance, así como precisar y complementar su régimen de interrelación de usos mediante la regulación de la localización de actividades económicas según su nivel de impacto ambiental.

Parágrafo. Las Zonas Acústicamente Saturadas -ZAS-, identificadas en el Distrito de Medellín con anterioridad a la reglamentación de la Ley 2450 de 2025, se encuentran incorporadas en las Áreas con Vocación de Cuidado Ambiental.

Artículo 681. Zonas de Vigilancia Acústica -ZVA-. Complementariamente a las zonas de atención prioritaria para la gestión del ruido reconocidas en el presente acuerdo, el Distrito de Medellín incorpora las Zonas de Vigilancia Acústica -ZVA-, reguladas en el Modelo de Gestión Integral de Calidad Acústica o Ruido -MGICAR-, como áreas que, debido a sus condiciones acústicas y dinámicas de ocupación, presentan tendencia a convertirse en Zonas Acústicamente Saturadas -ZAS- en caso de no implementarse medidas preventivas. Su identificación y gestión se articulará a través del MGICAR.

Subsección 2. Zonificación del ruido.

Artículo 682. Gestión de la Zonificación del ruido. De conformidad con el Modelo de Gestión Integral de Calidad Acústica o Ruido -MGICAR-, adoptado por el Decreto Distrital 774 de 2024, adicionado por el Decreto Distrital 632 de 2025, la zonificación acústica se constituye como una herramienta de gestión orientada a definir áreas de intervención en función de la presión generada por

el ruido sobre el ambiente, en articulación con el modelo de ocupación, con el fin de orientar estrategias para la prevención, control y mitigación de la contaminación acústica.

La zonificación acústica integrará variables asociadas a la condición acústica, la sensibilidad al ruido y las posibilidades de intervención del territorio, de acuerdo con lo establecido en el MGICAR.

1. Condición acústica: corresponde a la situación del territorio en materia de ruido, determinada a partir de los resultados de los mapas de ruido generados por la autoridad ambiental competente.

2. Sensibilidad al ruido: corresponde al nivel de tolerancia acústica del territorio, definido a partir de los usos del suelo asignados y de la localización de equipamientos sensibles, especialmente aquellos destinados a salud y educación.

3. Posibilidad de intervención: corresponde al grado de restricción u oportunidad para la implementación de medidas de intervención, de acuerdo con el nivel de consolidación del territorio y los tratamientos urbanísticos aplicables.

Parágrafo. La articulación entre la sensibilidad al ruido y la condición acústica permitirá definir la situación acústica del territorio y orientar la priorización de medidas de prevención, control y mitigación de la contaminación acústica.

Artículo 683. Acciones y objetivos de Calidad Acústica -OCA- según tipo y enfoque de intervención. La zonificación acústica establecerá para cada polígono de tratamiento urbanístico un enfoque de gestión del ruido, definido de acuerdo con su situación acústica y la posibilidad de intervención del territorio, con el fin de orientar los Objetivos de Calidad Acústica -OCA-, y las acciones o lineamientos para la prevención, mitigación y gestión de la contaminación acústica, de conformidad con la siguiente tabla:

Enfoque	Tipo de Gestión	Intencionalidad del OCA	Orientación del indicador Cuantitativo	Acciones que aportan al cumplimiento del objetivo
Mitigar	Salud	Lograr que los niveles de ruido ambiental no trasciendan al interior de áreas sensibles.	Cumplimiento de los niveles de ruido en el interior en áreas críticas.	Diagnóstico acústico para el establecimiento de una línea base que incluya la identificación de áreas críticas, zonas de servidumbre acústica, zonas acústicamente saturadas y zonas de vigilancia acústica, cuando aplique,

Enfoque	Tipo de Gestión	Intencionalidad del OCA	Orientación del indicador Cuantitativo	Acciones que aportan al cumplimiento del objetivo
				e inventario de fuentes de emisión de ruido. Compatibilización de las actividades económicas permitidas en el régimen correspondiente a los usos del suelo en la zona. Diseño de estrategias de control acústico para reducción del ruido que podrán incluir regular horarios y condiciones de funcionamiento de industrias y actividades comerciales ruidosas, así como la instalación de pantallas acústicas en vías, vías férreas y zonas industriales con intervención en la infraestructura, considerando materiales aislantes e inclusión de barreras acústicas y arborización o jardines verticales para reducir la exposición al ruido. Validación de la efectividad de las estrategias de control.
Mitigar	Ambiente	Reducir los niveles de ruido ambiental hasta cumplir con los valores normativos establecidos.	Cumplimiento de los límites de ruido ambiental establecidos en la legislación colombiana.	Diagnóstico acústico para el establecimiento de una línea base que incluya el inventario de fuentes de emisión de ruido y actividades predominantes y sensibles al ruido. Compatibilización de las actividades económicas permitidas en el régimen correspondiente a los usos del suelo en la zona. Diseño de estrategias de control acústico para reducción del ruido que podrán incluir regular horarios y condiciones de funcionamiento de industrias y actividades comerciales ruidosas, así como la instalación de pantallas acústicas en vías, vías férreas y zonas industriales con intervención en la infraestructura, considerando materiales aislantes e inclusión de barreras acústicas y arborización o jardines verticales para reducir la exposición al ruido. Validación de la efectividad de las estrategias de control.
Mitigar	Paisaje	Mejorar la	Implementación	

Enfoque	Tipo de Gestión	Intencionalidad del OCA	Orientación del indicador Cuantitativo	Acciones que aportan al cumplimiento del objetivo
		percepción sonora de las áreas intervenidas.	de soluciones acústicas y paisajísticas.	Diagnóstico acústico para el establecimiento de una línea base que incluya el inventario de fuentes de emisión de ruido antropogénicas y naturales. Compatibilización de las actividades económicas permitidas en el régimen correspondiente a los usos del suelo en la zona. Diseño de estrategias de control acústico priorizando el establecimiento, fortalecimiento y conservación de la cobertura vegetal multiestrato en el espacio público, que contribuya al aislamiento y reducción a la exposición al ruido. Validación de la efectividad de las estrategias de control.
Mantener	Ambiente	Evitar el deterioro de las condiciones acústicas actuales.	Asegurar la continuidad en el cumplimiento de los límites establecidos por la normativa nacional.	Diagnóstico acústico para el establecimiento de una línea base que incluya el inventario de fuentes de emisión de ruido y actividades predominantes y sensibles al ruido. Compatibilización de las actividades económicas permitidas en el régimen correspondiente a los usos del suelo en la zona Diseño de estrategias de control acústico que podrán incluir condicionantes de operación a las nuevas fuentes de ruido de manera que se compatibilicen con el nivel acústico de la línea base, en conjunto con intervenciones en el espacio público para potenciar la cobertura vegetal multiestrato, que contribuya al aislamiento y reducción a la exposición al ruido. Validación de la efectividad de las estrategias de control con especial monitoreo periódico del ruido ambiental.
Mantener	Paisaje	Preservar espacios con condiciones	Mantenimiento del paisaje sonoro.	Diagnóstico acústico para el establecimiento de una línea base

Enfoque	Tipo de Gestión	Intencionalidad del OCA	Orientación del indicador Cuantitativo	Acciones que aportan al cumplimiento del objetivo
		acústicas y sonoras. Conservación del ambiente acústico existente		que incluya el inventario de fuentes de emisión de ruido antropogénicas y naturales. Compatibilización de las actividades económicas permitidas en el régimen correspondiente a los usos del suelo en la zona. Diseño de estrategias de control acústico priorizando el establecimiento, fortalecimiento y conservación de la cobertura vegetal multiestrato en el espacio público, que contribuya al aislamiento y reducción a la exposición al ruido. Validación de la efectividad de las estrategias de control con especial monitoreo periódico del ruido ambiental.
Conservar	Paisaje	Garantizar la preservación del entorno acústico natural. Conservación del ambiente acústico existente	Conservación del paisaje sonoro.	Diagnóstico acústico para el establecimiento de una línea base que incluya el reconocimiento de zonas de protección acústica cuando aplique, e inventario de fuentes de emisión de ruido antropogénicas y naturales. Compatibilización de las actividades económicas permitidas en el régimen correspondiente a los usos del suelo en la zona, procurando la preservación y fomento de los espacios naturales. Diseño de estrategias de control acústico, integrando criterios de bioacústica y sostenibilidad ecológica, priorizando el establecimiento, fortalecimiento y conservación de la cobertura vegetal multiestrato en el espacio público, que contribuya al aislamiento y reducción a la exposición al ruido. Validación de la efectividad de las estrategias de control con especial monitoreo periódico del ruido ambiental.

Enfoque	Tipo de Gestión	Intencionalidad del OCA	Orientación del indicador Cuantitativo	Acciones que aportan al cumplimiento del objetivo
Prevenir	Paisaje	Garantizar el cumplimiento de los límites establecidos en la normativa nacional y el diseño del paisaje sonoro.	Cumplimiento de los límites establecidos en la normativa nacional y diseño de la sonoridad.	Diagnóstico acústico para el establecimiento de una línea base que incluya el inventario de fuentes de emisión de ruido antropogénicas y naturales. Compatibilización de las actividades económicas permitidas en el régimen correspondiente a los usos del suelo en la zona. Incorporación de criterios de gestión acústica en los instrumentos de planificación complementaria asociados a la zona, que incluya la predicción de los niveles de ruido y del paisaje sonoro con su implementación. Diseño de estrategias de control acústico que podrán incluir la incorporación de áreas de amortiguación y corredores verdes que aislen las zonas sensibles de las fuentes ruidosas, e intervención en la infraestructura considerando materiales aislantes, inclusión de barreras acústicas y arborización o jardines verticales para reducir la exposición al ruido. Validación de la efectividad de las estrategias de control con especial monitoreo periódico del ruido ambiental.
Restaurar	Salud	Reintegrar condiciones de confort sonoro en áreas deterioradas y proyectos de rehabilitación acústica.	Cumplimiento de los límites establecidos en la normativa nacional y diseño de la sonoridad.	Diagnóstico acústico para el establecimiento de una línea base que incluya la identificación de áreas críticas, zonas de servidumbre acústica, zonas acústicamente saturadas y zonas de vigilancia acústica, cuando aplique, e inventario de fuentes de emisión de ruido. Compatibilización de las actividades económicas permitidas en el régimen correspondiente a los usos del suelo en la zona. Incorporación de criterios de gestión

Enfoque	Tipo de Gestión	Intencionalidad del OCA	Orientación del indicador Cuantitativo	Acciones que aportan al cumplimiento del objetivo
				acústica en los instrumentos de planificación complementaria asociados a la zona que incluya la predicción de los niveles de ruido y del paisaje sonoro con su implementación. Diseño de estrategias de control acústico para reducción del ruido que podrán incluir regular horarios y condiciones de funcionamiento de industrias y actividades comerciales ruidosas, así como la instalación de pantallas acústicas con intervención en la infraestructura, considerando el rediseño de los elementos del espacio público con criterios de construcción sostenible, implementación de materiales aislantes e inclusión de barreras acústicas y arborización o jardines verticales para reducir la exposición al ruido. Validación de la efectividad de las estrategias de control con especial monitoreo periódico del ruido ambiental.
Restaurar	Ambiente	Garantizar el cumplimiento de los límites establecidos en la normativa nacional.	Cumplimiento de los límites establecidos en la normativa nacional.	Diagnóstico acústico para el establecimiento de una línea base que incluya el inventario de fuentes de emisión de ruido y actividades predominantes y sensibles al ruido. Compatibilización de las actividades económicas permitidas en el régimen correspondiente a los usos del suelo en la zona. Incorporación de criterios de gestión acústica en los instrumentos de planificación complementaria asociados a la zona que incluya la predicción de los niveles de ruido y del paisaje sonoro con su implementación. Diseño de estrategias de control acústico para reducción del ruido que podrán incluir regular horarios y condiciones de funcionamiento de industrias y actividades comerciales

Enfoque	Tipo de Gestión	Intencionalidad del OCA	Orientación del indicador Cuantitativo	Acciones que aportan al cumplimiento del objetivo
				ruidosas, así como la instalación de pantallas acústicas con intervención en la infraestructura, considerando materiales aislantes e inclusión de barreras acústicas y arborización o jardines verticales para reducir la exposición al ruido. Validación de la efectividad de las estrategias de control con especial monitoreo periódico del ruido ambiental.

Parágrafo 1. La aplicación de las acciones y objetivos según el tipo de enfoque a cada uno de los diferentes polígonos de tratamiento deberá consultarse en la zonificación acústica contenida en el Documento Técnico de Soporte del presente acuerdo, sin perjuicio de las actualizaciones que se realicen a través del Modelo de Gestión Integral de calidad acústica o Ruido -MGICAR-.

Parágrafo 2. Las normas específicas para las actuaciones urbanísticas sujetas a licenciamiento urbanístico y para las intervenciones en el sistema público y colectivo deberán desarrollarse en la reglamentación específica del Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático, en el marco de las instancias de articulación administrativa del Modelo de Gestión Integral de Calidad Acústica o Ruido -MGICAR-, de conformidad con la normativa distrital vigente.

Parágrafo 3. La actualización de la zonificación acústica deberá realizarse mínimo cada 2 años, a través del Modelo de Gestión Integral de Calidad Acústica o Ruido -MGICAR-, en coherencia con la incorporación progresiva de instrumentos, estudios y demás herramientas para la gestión acústica del territorio.

Sección 3. Gestión de olores ofensivos.

Artículo 684. Gestión de los olores ofensivos. Los olores ofensivos se reconocen como un factor de deterioro de la calidad del aire, asociados a sustancias o actividades industriales, comerciales o de servicios cuyas características pueden evaluarse mediante parámetros como intensidad, frecuencia, duración, ofensividad y tono hedónico.

El sistema de ocupación del territorio incorpora criterios de localización diferenciada y compatibilidad de usos para las actividades generadoras de olores ofensivos, priorizando su alejamiento de zonas de baja mixtura, áreas

de uso predominantemente residencial y sectores donde se localicen equipamientos asociados a poblaciones sensibles, en especial los de salud y educación.

Parágrafo. Para la aplicación del presente artículo, se observará lo dispuesto en la Resolución 1541 de 2013 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, el artículo 2.2.5.1.3.4 del Decreto Nacional 1076 de 2015 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, en relación con los criterios técnicos, procedimientos de evaluación, seguimiento y control de olores ofensivos, así como con las reglas y condiciones aplicables a las actividades generadoras de este tipo de impactos ambientales.

Sección 4. Gestión de las Islas de calor.

Artículo 685. Gestión de las Islas de calor. Las islas de calor urbano se reconocen como un fenómeno ambiental que incide negativamente en la calidad ambiental, la salud pública y el confort térmico, asociado al incremento de la temperatura en áreas densamente urbanizadas, derivado de la alta absorción térmica de materiales artificiales y de la reducción de la cobertura vegetal.

La gestión de las islas de calor urbano se incorpora como criterio del ordenamiento territorial, mediante la priorización de áreas de intervención y la aplicación de medidas basadas en infraestructura verde, soluciones basadas en la naturaleza (SbN) y soluciones de adaptación al cambio climático, tales como la conservación, restauración, establecimiento y fortalecimiento de la cobertura vegetal, así como la sustitución progresiva de superficies duras por superficies blandas y permeables.

Estas medidas se implementarán de manera preferente en los subsistemas de espacio público, equipamientos y movilidad, con el propósito de mejorar el balance térmico, reducir la exposición de la población a condiciones extremas de calor, fortalecer las condiciones microclimáticas y aumentar la resiliencia climática del entorno urbano.

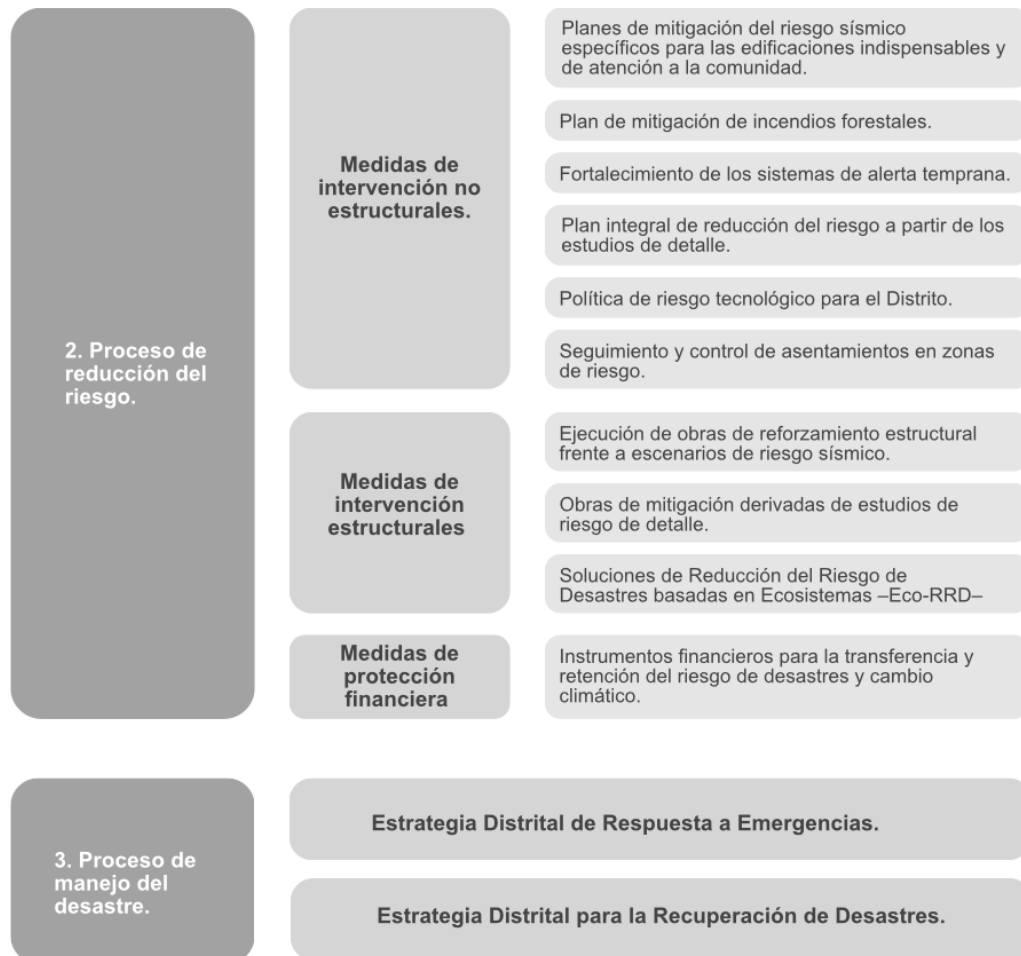
Capítulo 4. Contribución a la seguridad territorial desde de la gestión del riesgo.

Artículo 686. Línea 4. Contribución a la seguridad territorial desde la gestión del riesgo. La seguridad territorial, entendida como la sostenibilidad de las relaciones entre la dinámica de la naturaleza y las comunidades en un territorio determinado, constituye un principio rector establecido en el artículo

5 del presente acuerdo y un elemento fundamental para fortalecer la resiliencia territorial.

Esta línea se orienta a comprender y orientar el modelo de ocupación del territorio, procurando su coherencia con el bienestar de la población y con la protección y conservación de los ecosistemas. Para tal efecto, se adoptan los siguientes procesos de conocimiento del riesgo, reducción del riesgo y manejo de desastres, los cuales se desarrollan mediante objetivos, medidas, instrumentos, estrategias y demás acciones orientadas a intervenir los factores del riesgo actual y futuro, en articulación con la gestión ambiental y la gestión del cambio climático, promoviendo la adaptación al cambio climático, la reducción de la vulnerabilidad de la población, la infraestructura y los ecosistemas, y el fortalecimiento de la resiliencia territorial, de conformidad con lo establecido en la Ley 1523 de 2012 y 1931 de 2018, y las demás normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.





Sección 1. Proceso de conocimiento del riesgo.

Artículo 687. Proceso de conocimiento del riesgo. El proceso de conocimiento del riesgo constituye la base para la comprensión de condiciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo presentes y futuras del territorio, orientando la toma de decisiones para el ordenamiento territorial, la protección de la población, la reducción de la vulnerabilidad y el fortalecimiento de la seguridad territorial.

La definición del proceso de conocimiento del riesgo se encuentra establecida en el numeral 7 del artículo 4 de la Ley 1523 de 2012, o la norma que lo adicione, modifique y sustituya cuyos objetivos específicos y medidas para desarrollar en el presente acuerdo son los siguientes:

1. Objetivo. Identificación y caracterización de escenarios de riesgo.
2. Objetivo. Análisis y evaluación de escenarios de riesgo.
3. Objetivo. Monitoreo y seguimiento del riesgo y de sus componentes.
4. Objetivo. Comunicación del riesgo.

Subsección 1. Identificación y caracterización de escenarios de riesgo.

Artículo 688. Identificación y caracterización de escenarios de riesgo.

Este objetivo se orienta a identificar, priorizar y caracterizar los escenarios de riesgo presentes en el territorio, en correspondencia con los componentes del proceso de conocimiento del riesgo establecidos en la Ley 1523 de 2012, o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

Como medidas asociadas a este objetivo, se promoverá la actualización del Plan Distrital de Gestión del Riesgo de Desastres, la elaboración periódica de inventarios de asentamientos localizados en zonas de alto riesgo y la caracterización detallada de fenómenos amenazantes adicionales a los identificados en los estudios básicos adoptados en el presente acuerdo, de conformidad con la normativa nacional vigente en materia de gestión del riesgo de desastres.

Artículo 689. Plan Distrital de Gestión del Riesgo de Desastres. El Plan Distrital de Gestión del Riesgo de Desastres deberá actualizarse con el fin de armonizar sus escenarios de riesgo con base en los estudios básicos de amenaza, los estudios detallados de riesgo, y los análisis actualizados de amenaza, vulnerabilidad y valoración integral del riesgo desarrollados por el Distrito.

Dicha armonización incorporará igualmente los estudios e instrumentos formulados en materia de cambio climático, en particular los análisis de riesgo climático, con el fin de consolidar escenarios de riesgo más precisos y coherentes con las condiciones del territorio.

Parágrafo. La armonización del Plan deberá adoptar un enfoque territorial y diferencial que reconozca las particularidades sociales, económicas, ambientales y culturales de las comunidades, con el fin de fortalecer la resiliencia territorial y orientar de manera efectiva los procesos de conocimiento del riesgo, reducción del riesgo y manejo de desastres.

Artículo 690. Inventario de asentamientos en zonas de alto riesgo. El Distrito deberá realizar el inventario de los asentamientos humanos localizados en Zonas de Alto Riesgo No Mitigable -ZARNM- y en Zonas de Alto Riesgo Mitigable -ZARM-, de conformidad con los escenarios de riesgo identificados

en la cartografía oficial del Plan de Ordenamiento Territorial y con lo establecido en la Resolución 448 de 2014 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o en las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

Dicho inventario deberá elaborarse conforme a las disposiciones de orden nacional y podrá incorporar metodologías que reconozcan las dinámicas territoriales de los asentamientos humanos, así como los avances tecnológicos disponibles para el levantamiento, análisis y actualización periódica de la información.

Artículo 691. Identificación de escenarios de riesgo para otros fenómenos amenazantes. En el cumplimiento de sus funciones en materia de gestión del riesgo, las dependencias y entidades competentes del ámbito distrital y metropolitano adelantarán la identificación y caracterización de otros fenómenos amenazantes en el marco de los procesos de conocimiento del riesgo, con el fin de ampliar el análisis del riesgo e incorporar escenarios relevantes para el territorio.

En consecuencia, estos procesos deberán incluir, entre otros, escenarios de riesgo asociados a amenazas tecnológicas desencadenadas por eventos socio-naturales (eventos Natech por sus siglas en inglés), al riesgo sísmico, a los incendios forestales y a los incendios de interfaz urbano-rural, así como a cualquier otro fenómeno que, debido a las características físicas, ambientales, socioeconómicas o de infraestructura del distrito, pueda generar condiciones significativas de amenaza, vulnerabilidad o riesgo, de conformidad con los enfoques de gestión del riesgo establecidos en la normativa nacional vigente.

Subsección 2. Análisis y evaluación de escenarios de riesgo.

Artículo 692. Análisis y evaluación de escenarios de riesgo. Orientado a analizar y evaluar los escenarios de riesgo presentes en el territorio, mediante la identificación de las posibles causas, fuentes generadoras, consecuencias y probabilidades de ocurrencia, en el marco del proceso de conocimiento del riesgo establecido en la Ley 1523 de 2012, con el fin de orientar la toma de decisiones en el ordenamiento territorial y la gestión del riesgo de desastres.

Para el cumplimiento de este objetivo se adoptan las siguientes medidas:

1. Armonizar la microzonificación sísmica.
2. Evaluación de la vulnerabilidad sísmica de edificaciones indispensables y de atención a la comunidad.

3. Estudios detallados de riesgo en áreas con condición de riesgo e incorporación de la gestión del riesgo en los instrumentos de planificación complementaria
4. Estudios hidrogeológicos de la Dunita de Medellín.
5. Análisis del riesgo de amenazas tecnológicas desencadenadas por eventos socio-naturales (eventos Natech por sus siglas en inglés).
6. Análisis de susceptibilidad y amenaza por incendios forestales y análisis de riesgo por incendios de interfaz urbano-rural.
7. Planes de gestión del riesgo de las entidades públicas y privadas.
8. Análisis del riesgo en proyectos de inversión pública.
9. Estudios geológicos, geomorfológicos, geotécnicos y estudios detallados de amenaza o riesgo para el desarrollo de las Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo -API- y para los planes parciales.

Artículo 693. Armonización de la microzonificación sísmica. El Distrito deberá promover el desarrollo de investigaciones y estudios técnicos orientados a actualizar y precisar el modelo de amenaza sísmica, considerando los avances en estudios geotécnicos, las variaciones en la sismicidad regional y las mejoras en la calidad de las bases de datos disponibles, para ello podrá utilizar como insumo técnico el estudio de microzonificación sísmica y los parámetros de diseño derivados de dicho estudio.

Estos estudios deberán complementarse con la generación de métricas actualizadas de riesgo sísmico, integrando información de amenaza, exposición y vulnerabilidad, con el fin de fortalecer el conocimiento del riesgo y orientar la formulación de medidas de reducción del riesgo, así como la priorización de intervenciones en infraestructura crítica, edificaciones indispensables y zonas con mayor susceptibilidad.

Parágrafo. Una vez sean adoptados los resultados del Estudio de Armonización de la Microzonificación Sísmica del Valle de Aburrá, previo aval de la Comisión Asesora Permanente del Régimen de Construcciones Sismo Resistentes, estos deberán incorporarse en los estudios detallados de riesgo que se realicen en el distrito.

Artículo 694. Evaluación de la vulnerabilidad sísmica de edificaciones indispensables y de atención a la comunidad. Las edificaciones indispensables y las edificaciones de atención a la comunidad, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 400 de 1997, o la norma que la adicione, modifique o sustituya, que se localicen en zonas de amenaza sísmica alta o intermedia, deberán ser objeto de evaluación de vulnerabilidad sísmica, de acuerdo con los procedimientos establecidos en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente -NSR- y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Cuando se identifiquen condiciones de vulnerabilidad, estas edificaciones deberán ser intervenidas o reforzadas estructuralmente, con el fin de alcanzar un nivel de seguridad sísmica equivalente al de una edificación nueva diseñada y construida de conformidad con la Ley 400 de 1997, el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente -NSR- y las disposiciones que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

Artículo 695. Estudios de riesgo de detalle en áreas con condición de riesgo e incorporación de la gestión del riesgo en los instrumentos de planificación complementaria. En el cumplimiento de sus funciones en materia de gestión del riesgo, las dependencias y entidades competentes del ámbito distrital, así como los particulares que adelanten actuaciones urbanísticas, realizarán los estudios detallados de riesgo en las áreas con condición de riesgo por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 53 y 60 del presente acuerdo, para lo cual se deberá tener en cuenta las áreas con condición de riesgo allí priorizadas y en las demás disposiciones que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

La Administración Distrital priorizará la realización de los estudios detallados de riesgo que deban adelantarse en el marco de los Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH-, como requisito previo para su formulación y adopción, sin perjuicio de aquellos que deban desarrollarse en las demás áreas con condición de riesgo identificadas en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

En las áreas de intervención estratégica, los instrumentos de planificación de segundo y tercer nivel incorporarán las determinantes ambientales orientadas a la prevención de amenazas, la reducción del riesgo de desastres y la gestión del cambio climático. Para tal efecto, integrarán estrategias de gestión del riesgo, incluyendo la aplicación de la política de protección a moradores cuando se requieran procesos de reasentamiento, así como la implementación de estrategias integrales orientadas a la reducción y manejo del riesgo.

En caso de requerirse, dichos instrumentos podrán incluir la elaboración de estudios detallados de riesgo que permitan determinar la categoría del riesgo correspondiente, establecer su condición de mitigabilidad cuando hay lugar a ello y definir las medidas de intervención requeridas. Los resultados de estos estudios servirán de soporte para la formulación, ajuste o precisión de los instrumentos de planificación de tercer nivel y de los procesos posteriores de licenciamiento urbanístico, de conformidad con la normativa vigente.

Artículo 696. Estudios hidrogeológicos de la Dunita de Medellín. La Administración Distrital incorporará los resultados del estudio hidrogeológico conceptual y numérico de la dunita de Medellín, considerando los procesos morfodinámicos actuales asociados a las rocas ultrabásicas que afloran en la ladera oriental del distrito y los desastres que se han desencadenado en los últimos años por acción natural y antrópica.

Artículo 697. Análisis del riesgo de amenazas tecnológicas desencadenadas por eventos socio-naturales (eventos Natech por sus siglas en inglés). Para el análisis del riesgo asociado a amenazas tecnológicas desencadenadas por eventos socio-naturales en el distrito, se adoptarán las metodologías para la determinación de índices de vulnerabilidad Natech y condición de riesgo desarrolladas por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, o aquellas que las modifiquen, actualicen o sustituyan, con el fin de estimar el índice de peligrosidad industrial, el nivel de exposición potencial y la identificación de zonas con condición de riesgo por eventos Natech, como soporte para la gestión del riesgo de desastres y la toma de decisiones en materia de ordenamiento territorial.

Artículo 698. Análisis de susceptibilidad y amenaza por incendios forestales y análisis de riesgo por incendios de interfaz urbano-rural. La Administración Distrital realizará el análisis de la susceptibilidad y amenaza por incendios forestales en el territorio, con el fin de identificar las áreas con mayor probabilidad de ocurrencia de este tipo de eventos. Así mismo, adelantará la evaluación del riesgo físico, social, económico e institucional asociado a incendios de interfaz urbano-rural, con el propósito de definir las medidas de intervención necesarias para reducir la probabilidad de pérdidas de vidas humanas, bienes, infraestructura y ecosistemas.

Los resultados de estos análisis se articularán con las medidas de adaptación y mitigación definidas en el Plan de Acción Climática del Distrito o en el instrumento que lo modifique, adicione o sustituya.

Artículo 699. Planes de gestión del riesgo de las entidades públicas y privadas. Las entidades ubicadas en el territorio del distrito que deban elaborar e implementar los Planes de Gestión del Riesgo de Desastres para Entidades Públicas y Privadas -PGRDEPP-, remitirán dichos planes al Distrito de Medellín, a través del Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres -DAGR- en el marco de lo dispuesto en el artículo 2.3.1.5.2.3.1 del Decreto Nacional 1081 de 2015, adicionado por el Decreto Nacional 2157 de 2017, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya con el fin de que la información pertinente y los análisis de riesgo contenidos en estos instrumentos sean articulados e integrados en los instrumentos distritales de gestión del riesgo, promoviendo su armonización territorial, sectorial e institucional.

Artículo 700. Análisis del riesgo en proyectos de inversión pública. Todos los proyectos de inversión pública que tengan incidencia en el territorio del distrito deberán incorporar el análisis del riesgo de desastres como parte del proceso de identificación y evaluación de riesgos del proyecto. Este análisis considerará los riesgos de origen natural, socionatural y tecnológico, con el fin de definir las medidas de intervención necesarias para prevenir, reducir y mitigar el riesgo, de conformidad con lo establecido en el artículo 38 Ley 1523 de 2012 y las demás normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 701. Estudios geológicos, geomorfológicos, geotécnicos y de amenaza o riesgo de detalle para el desarrollo de las Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo -API- y para los planes parciales. Para el desarrollo de planes maestros y planes parciales, durante la etapa de formulación de estos, el interesado definirá la zonificación de la aptitud geológica para el uso y ocupación del suelo, a través de un análisis geológico, geomorfológico y morfodinámico de la zona de interés y su área de influencia (Unidad Morfodinámica Independiente -UMI-), de conformidad con los lineamientos y directrices establecidos en el Acuerdo Metropolitano 015 de 2006, adicionado por el Acuerdo Metropolitano 09 de 2012 o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

Cuando el plan maestro o plan parcial a desarrollar se localice en una zona de amenaza baja por movimientos en masa, será necesaria la ejecución de un estudio acorde con los lineamientos metropolitanos señalados en el inciso anterior.

Si el lote a desarrollar o parte de este se ubica dentro de una zona caracterizada como de amenaza media o alta por movimientos en masa, inundaciones o avenidas torrenciales, se realizarán los estudios detallados de amenaza o los estudios detallados de riesgo que correspondan, conformidad

con lo dispuesto en el artículo 53 del presente acuerdo, así como en la Resolución 1025 de 2021 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Los estudios detallados de amenaza o riesgo constituirán el instrumento técnico para determinar la viabilidad de la actuación urbanística propuesta, las medidas de reducción del riesgo requeridas y las condiciones de ocupación e intervención del suelo. Su presentación, alcance y efectos para el trámite y otorgamiento de licencias urbanísticas se sujetarán a lo previsto en la normativa nacional vigente y en las disposiciones del presente acuerdo.

Subsección 3. Monitoreo y seguimiento del riesgo y sus componentes.

Artículo 702. Monitoreo y seguimiento del riesgo y sus componentes. El El Distrito realizará el monitoreo y seguimiento de los factores del riesgo, particularmente la amenaza y la vulnerabilidad, con el fin de comprender su funcionamiento, comportamiento y evolución en el tiempo, y mantener actualizado el conocimiento de las variables que los conforman. La información generada permitirá actualizar la valoración del riesgo y orientar la toma de decisiones en los procesos de conocimiento y reducción del riesgo.

Para tal efecto, el Distrito consolidará y fortalecerá la red de monitoreo multiamenaza, mediante la incorporación y actualización de instrumentos, sistemas, herramientas y tecnologías acordes con los avances técnicos y científicos aplicables para el seguimiento de los fenómenos amenazantes y de los factores de vulnerabilidad, así como podrá desarrollar e implementar modelos predictivos, herramientas de análisis geoespacial y demás instrumentos tecnológicos de apoyo a la gestión del riesgo de desastres y a la toma de decisiones.

La información generada por esta red alimentará el Plan Distrital de Gestión del Riesgo de Desastres -PDGRD- y el Sistema Distrital de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres -SIRMED- y los demás instrumentos de planificación y gestión que resulten aplicables, garantizando su articulación e interoperabilidad con el Sistema Nacional de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres -SNIGRD-, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1523 de 2012, y las demás normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

Así mismo, el distrito definirá mecanismos de actualización continua de la información, con reportes semestrales y disponibilidad mediante tableros operativos y metadatos abiertos.

Subsección 4. Comunicación del Riesgo.

Artículo 703. Comunicación del Riesgo. Orientado a garantizar la información pública, fortalecer la percepción del riesgo y promover una cultura de prevención y corresponsabilidad en la población, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 1523 de 2012 y las normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

Para el cumplimiento de este objetivo se adoptará como medida el fortalecimiento del Sistema Distrital de Información para la Gestión del Riesgo de Desastres -SIRMED-, como instrumento para la gestión, difusión y acceso a la información relacionada con los riesgos existentes en el territorio, así como para apoyar los procesos de conocimiento y reducción del riesgo y orientar la toma de decisiones.

Sección 2. Proceso de reducción del riesgo.

Artículo 704. Proceso de reducción del riesgo. El proceso de reducción del riesgo de desastres se desarrollará en el marco de lo dispuesto en el numeral 21 del artículo 4 de la Ley 1523 de 2012, o aquellas normas que la modifiquen, adicionen o sustituyan, e incluirá las acciones orientadas a intervenir las condiciones de riesgo existentes y a evitar la generación de nuevos riesgos en el territorio. Para ello, las medidas del proceso de reducción del riesgo serán las siguientes:

1. Medidas de intervención no estructurales -intangibles-, orientadas a la gestión de la información y la toma de decisiones, así como al fortalecimiento de las capacidades institucionales y comunitarias para la reducción del riesgo, entre las que se incluyen:

1.1. Planes de mitigación del riesgo sísmico específicos para las edificaciones indispensables y de atención a la comunidad.

1.2. Plan de mitigación de incendios forestales.

1.3. Fortalecimiento de los sistemas de alerta temprana.

1.4. Plan integral de reducción del riesgo derivado de los estudios detallados de riesgo.

1.5. Política de riesgo tecnológico para el Distrito.

1.6. Seguimiento, control y monitoreo de asentamientos localizados en zonas de riesgo.

2. Medidas de intervención estructurales -físicas-, que implican modificaciones físicas del territorio o la construcción de infraestructuras destinadas a reducir la exposición y proteger a la población, los bienes y los servicios, entre las que se incluyen:

2.1. Ejecución de obras de reforzamiento estructural frente a escenarios de riesgo sísmico.

2.2. Obras de mitigación derivadas de estudios detallados de amenaza y riesgo.

2.3. Soluciones de Reducción del Riesgo de Desastres basadas en Ecosistemas –Eco-RRD–.

3. Medidas de protección financiera, orientadas a garantizar la disponibilidad de recursos económicos oportunos para la atención de emergencias y los procesos de recuperación, entre las que se incluyen:

3.1. Instrumentos financieros para la transferencia y retención del riesgo de desastres y cambio climático.

Subsección 1. Medidas de intervención no estructurales.

Artículo 705. Planes de mitigación del riesgo sísmico para edificaciones de atención a la comunidad. Planes de mitigación del riesgo sísmico para edificaciones de atención a la comunidad. El Distrito de Medellín formulará e implementará planes específicos de mitigación del riesgo sísmico para las edificaciones indispensables y aquellas destinadas a la atención a la comunidad, con base en los resultados de la evaluación de la vulnerabilidad sísmica y en las recomendaciones derivadas de los estudios de riesgo sísmico del Área Metropolitana, de conformidad con la Ley 400 de 1997 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente -NSR-10- y las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Estos planes deberán incorporar las propuestas y evaluaciones de alternativas de reforzamiento estructural para las edificaciones objeto de intervención, así como recomendaciones orientadas a fortalecer su seguridad sísmica, continuidad funcional y capacidad de respuesta ante eventos sísmicos, con el fin de reducir su vulnerabilidad y proteger a la población usuaria de dichos servicios.

Artículo 706. Plan de mitigación de incendios forestales. El Distrito formulará y adoptará el Plan de Mitigación de Incendios Forestales, con énfasis en las zonas de interfaz urbano-rural y en áreas estratégicas para la provisión de servicios ecosistémicos, el cual estará articulado con el Plan de Acción Climática del Distrito o el instrumento que lo modifique, adicione o sustituya, así como con los procesos de conocimiento, reducción y manejo del riesgo.

El plan se sustentará en los resultados de los estudios de susceptibilidad, amenaza y riesgo por incendios forestales, con énfasis en incendios de interfaz urbano-rural, e incorporará medidas de mitigación estructurales y no estructurales orientadas a la prevención, mitigación y manejo del riesgo de incendios forestales, de conformidad con los lineamientos técnicos contenidos en el Documento Técnico de Soporte del presente acuerdo.

Artículo 707. Fortalecimiento de los Sistema de alerta tempranas. El Distrito fortalecerá los Sistemas de Alerta Temprana -SAT- del Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres -DAGR-¹, para su adecuado diseño, implementación, operación y mantenimiento, con base en la red de monitoreo institucional y de los escenarios de riesgo identificados en el proceso de conocimiento del riesgo y priorizados en el Plan Distrital de Gestión del Riesgo de Desastres -PDGR-², de conformidad con los lineamientos del Sistema Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres -SNGR-³.

Estas acciones se articularán con la gestión del riesgo a escala local mediante los Sistemas de Alerta Temprana Comunitarios -SATC-, con el fin de fortalecer la preparación y la capacidad de respuesta frente a eventos potencialmente peligrosos.

Artículo 708. Plan integral de reducción del riesgo a partir de los estudios de detalle. El Distrito formulará, adoptará e implementará el Plan Integral de Reducción del Riesgo, con base en los estudios detallados de riesgo adoptados para los diferentes fenómenos identificados en la cartografía del presente acuerdo.

Este plan priorizará la ejecución progresiva de medidas estructurales, no estructurales y acciones complementarias orientadas a reducir las condiciones de riesgo identificadas en el territorio, con especial énfasis en las áreas clasificadas como alto riesgo mitigable. Las entidades del nivel central y descentralizado del Distrito serán responsables de la ejecución y seguimiento del plan en el marco de sus competencias.

Este plan definirá una estrategia técnica que establezca los alcances, prioridades y limitaciones para la implementación de las medidas de intervención definidas en los estudios detallados de riesgo.

Artículo 709. Política de riesgo tecnológico para el Distrito. El Distrito formulará y adoptará la Política de Riesgo Tecnológico, orientada a identificar, analizar, evaluar y gestionar las instalaciones, actividades y procesos que puedan generar escenarios de riesgo tecnológico en el territorio, así como

definir lineamientos para la prevención, reducción y manejo de riesgos, de conformidad con la normativa vigente aplicable.

La política promoverá la articulación institucional y territorial de las acciones de gestión del riesgo tecnológico y de la integración de los Planes de Gestión del Riesgo de Desastres de las Entidades Públicas y Privadas -PGRDEPP-, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 2157 de 2017 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 710. Seguimiento y control de asentamientos en zonas de riesgo.

El Distrito actualizará el Sistema de Gestión del Riesgo de Desastres adoptado a través del Decreto Municipal 1240 de 2015, con el fin de fortalecer las acciones de seguimiento, manejo y control de asentamientos ubicados en zonas de riesgo alto mitigable y no mitigable, así como en áreas afectadas por desastres o en territorios donde se desarrollen actividades industriales u otras actividades que puedan generar escenarios de riesgo.

Para tal efecto, las entidades competentes del nivel central y descentralizado deberán articular sus actuaciones orientadas al control de la ocupación del suelo en zonas afectadas por riesgo, así como a la implementación de soluciones habitacionales seguras, atendiendo a los desafíos de la gestión del riesgo y el cambio climático.

Subsección 2. Medidas de intervención estructurales.

Artículo 711. Ejecución de obras de reforzamiento estructural frente a escenarios de riesgo sísmico. Con base en los resultados de los estudios de vulnerabilidad sísmica de las edificaciones indispensables y aquellas destinadas a la atención de la comunidad, el Distrito adelantará acciones de intervención, reforzamiento o adecuación estructural previstas en los planes de mitigación del riesgo sísmico se ejecutarán de conformidad con los resultados de los estudios de vulnerabilidad sísmica y con lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley 400 de 1997, el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente (NSR) y las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

Artículo 712. Obras de mitigación derivadas de estudios de riesgo de detalle. La Administración Distrital, en el marco de la estructura administrativa vigente, ejecutará de manera progresiva las obras de mitigación definidas en los estudios detallados de riesgo, con el propósito de reducir las condiciones de riesgo identificadas e implementar las medidas de intervención requeridas.

Cuando los estudios técnicos así lo determinen, se implementarán sistemas de monitoreo geotécnico que permitan verificar la funcionalidad, el desempeño y la estabilidad de las obras ejecutadas, asegurando su adecuado comportamiento a lo largo del tiempo y la efectividad de las medidas adoptadas.

En caso de que las condiciones del área objeto de intervención cambien y las obras definidas en los estudios detallados de riesgo resulten técnica o financieramente inviables, se deberán actualizar dichos estudios, con el fin de definir medidas alternativas de mitigación o proponer nuevas intervenciones que reduzcan el riesgo identificado.

Una vez finalizada la ejecución de obras estructurales hidráulicas o geotécnicas para la reducción del riesgo, se deberá implementar un programa de seguimiento y mantenimiento que permita identificar y ejecutar las acciones requeridas para garantizar su adecuado funcionamiento y prevenir la generación de nuevos escenarios de riesgo por el deterioro de la obra.

Artículo 713. Soluciones de reducción del Riesgo de Desastres basadas en Ecosistemas –Eco-RRD–. El Distrito de Medellín promoverá la implementación de soluciones de Reducción del Riesgo de Desastres basadas en Ecosistemas -Eco-RRD-, orientadas a la conservación, restauración y fortalecimiento de la Estructura Ecológica y a garantizar la provisión de servicios ecosistémicos asociados a la regulación hidrológica y climática, así como al control de la erosión. Estas soluciones se desarrollarán en articulación con los lineamientos para el fortalecimiento de la estructura ecológica definidos en el presente acuerdo, con el fin de contribuir a la prevención y reducción del riesgo de desastres.

Asimismo, el Distrito de Medellín promoverá la recuperación progresiva de los ecosistemas afectados por eventos adversos mediante la implementación de acciones de restauración ecológica, rehabilitación y manejo ambiental en el marco del enfoque Eco-RRD.

Estas se soluciones se articularán con las estrategias de generación de espacio público para la recreación pasiva definidas en el presente acuerdo, cuando ello sea compatible con los objetivos de conservación, restauración ecológica y reducción del riesgo de desastres.

Subsección 3. Medidas de protección financiera.

Artículo 714. Instrumentos financieros para la transferencia y retención del riesgo de desastres y cambio climático. El Distrito adoptará e

implementará la Estrategia de Protección Financiera del Riesgo de Desastres, con enfoque en cambio climático y variabilidad climática, orientada a fortalecer la capacidad institucional para la gestión financiera del riesgo, la protección fiscal y la disponibilidad oportuna de recursos frente a los diferentes escenarios de riesgo de desastres identificados en el territorio.

Esta estrategia se estructurará bajo el enfoque de financiamiento por capas, de acuerdo con la frecuencia y severidad de los eventos y con los escenarios de riesgo identificados en el territorio, con el fin de definir e implementar los instrumentos financieros adecuados para la transferencia y retención del riesgo de desastres.

Los instrumentos financieros que se adopten estarán orientados a garantizar la disponibilidad oportuna de recursos para la atención de emergencias y los procesos de recuperación, así como a proteger los activos públicos frente a pérdidas derivadas de eventos adversos, en complemento de las medidas estructurales y no estructurales de reducción del riesgo adoptadas por el Distrito de Medellín.

Sección 3. Proceso de manejo del desastre.

Artículo 715. Proceso de manejo del desastre. El proceso de manejo del desastre se desarrollará conforme a lo establecido en el numeral 15 del artículo 4 de la Ley 1523 de 2012, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, e incluirá las acciones orientadas a la preparación para la respuesta a emergencias, la ejecución de dicha respuesta y la recuperación post-desastre, comprendiendo las fases de rehabilitación y reconstrucción.

Las medidas asociadas a este proceso en el ordenamiento territorial se orientarán a fortalecer la preparación para la respuesta y la preparación para la recuperación, mediante la Estrategia Distrital de Respuesta a Emergencias, el plan específico para la recuperación y la Estrategia Distrital para la Recuperación, así como los demás instrumentos que adopte el Distrito para la planificación de la recuperación.

La recuperación deberá orientarse a la rehabilitación y reconstrucción de las condiciones sociales, económicas, ambientales y físicas del territorio, bajo criterios de seguridad territorial, resiliencia y desarrollo sostenible, evitando la reproducción de condiciones de riesgo y vulnerabilidad preexistentes y contribuyendo al mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Artículo 716. Estrategia Distrital de Respuesta a Emergencias. El Distrito actualizará la Estrategia Distrital de Respuesta a Emergencias, garantizando

su coherencia con los escenarios de riesgo priorizados en el Plan Distrital de Gestión del Riesgo de Desastres -PDGRD-, correspondiente al instrumento de planificación de la gestión del riesgo adoptado mediante el Decreto Municipal 1240 de 2015.

Para tal efecto, esta estrategia deberá armonizarse con los estudios básicos de amenaza, los estudios detallados de riesgo y los demás insumos técnicos incorporados en el presente acuerdo, incluyendo los análisis actualizados de amenaza, vulnerabilidad y valoración integral del riesgo.

Artículo 717. Estrategia Distrital para la Recuperación de Desastres. El Distrito formulará y adoptará el Plan de Recuperación, orientado a definir las acciones necesarias para evitar la reactivación de las condiciones de riesgo de desastre preexistentes, en armonía con el principio de seguridad territorial.

Este plan deberá establecer los instrumentos técnicos y financieros requeridos para la adquisición estratégica del suelo y la recuperación de las áreas afectadas.

TÍTULO 3. VULNERABILIDAD Y RIESGO SOCIAL Y ECONÓMICO.

Artículo 718. Enfoque del subsistema vulnerabilidad y riesgo social y económico. El subsistema de vulnerabilidad, riesgo social y económico se orienta a la sostenibilidad social y a la equidad frente a las intervenciones que impactan a las comunidades y a sus actividades económicas y productivas. En este sentido, constituye el marco orientador para fortalecer la protección social frente a los procesos de transformación que se presentan en el territorio para el cumplimiento y desarrollo del modelo de ocupación de la ciudad, promoviendo un ordenamiento territorial más justo y equitativo, bajo los principios de protección de derechos y participación social.

Bajo este enfoque, la vulnerabilidad territorial se concibe como la condición de fragilidad social, económica, ambiental y espacial que enfrentan los moradores ante los procesos de transformación territorial, así como por la inequitativa distribución de oportunidades, bienes y servicios. Esta condición se traduce en la falta de acceso a una vivienda digna, la disminución de la calidad de vida, el desplazamiento involuntario y la alteración de los tejidos económicos y comunitarios, lo que exige al Estado la implementación de políticas, la definición de normas urbanísticas y la adopción de acciones integrales dirigidas a la protección, el mejoramiento y el mantenimiento de las condiciones de vida de la población y de sus actividades económicas.

Artículo 719. Política pública de protección a moradores, actividades económicas y productivas -PPPMAEP-. La Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas -PPPMAEP-, constituye el marco de actuación para mitigar las vulnerabilidades en el territorio y su población, estableciendo las medidas de protección a los ciudadanos impactados por obras de infraestructura o motivo de utilidad pública, escenarios de riesgo y calamidad pública o intervenciones urbanísticas.

La política de protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas se fundamenta en los siguientes principios:

1. Dignidad humana. Vinculado al desarrollo del proyecto de vida de las personas en los ámbitos de la autonomía individual, las condiciones materiales necesarias para la ejecución de dicho proyecto y los medios intangibles que permiten la realización del mismo.

2. Derecho a la ciudad. La posibilidad de instaurar el sentido de “ciudad para todos”, la vida digna y el auto reconocimiento de cada uno como parte de ella.

El desarrollo de los derechos individuales y colectivos, el desarrollo humano integral, la dignidad humana, el acceso a los recursos, bienes y servicios de la ciudad para que sea esta el escenario de encuentro sin ninguna discriminación y para la construcción de la vida colectiva.

3. Derecho de permanencia. Aplicable tanto a moradores, habitantes, como a las actividades productivas y económicas existentes.

3.1. En el caso de los moradores y habitantes: siempre tendrán preferencia para su reasentamiento o reubicación en lo posible en el área de cada proyecto, adicionalmente deberán ser los principales beneficiarios de las intervenciones y/o desarrollos.

3.2. Para las actividades productivas existentes, se consagra el derecho de permanencia como principio rector, siempre que dichas actividades existentes cumplan con los estándares ambientales y urbanísticos derivados de la norma vigente y los instrumentos de planificación complementarios.

4. Equidad social y territorial. Igualdad de oportunidades de acceso a los bienes y servicios derivados del desarrollo territorial que gestiona y promueve el Estado para su población, en especial a aquella en mayores condiciones de vulnerabilidad social, económica y ambiental.

5. Identidad socio-territorial. Se fundamenta en los valores históricos, culturales y geográficos generadores de un sentido de pertenencia de la población por el territorio, con alto sentido de respeto por la diferencia y la diversidad cultural, orientada a la generación de espacios incluyentes en pro del proyecto de desarrollo de los ciudadanos, facilitando el acceso de la población vulnerable a los bienes y servicios de ciudad con intervenciones que disminuyan los niveles de segregación socio-espacial.

6. Inclusión. Todos los moradores, propietarios y ocupantes a cualquier título que se vean impactados de manera negativa por las intervenciones, deberán ser incluidos en las estrategias de gestión, programas y proyectos que se formulen para mitigar los impactos y/o compensar sus efectos, cuando a ello haya lugar y de acuerdo con su participación en el proceso.

7. Minimización del reasentamiento. La institucionalidad pública, debe proponer las estrategias necesarias para que el reasentamiento sea la última opción en las intervenciones, privilegiando siempre estrategias de permanencia y reasentamiento en sitio.

8. Resiliencia territorial. La respuesta del territorio frente a: i) fenómenos amenazantes de origen natural o antrópico, y ii) la capacidad de la ciudad de enfrentar procesos de transformación, ambas sin vulnerar los derechos de los moradores y actividades económicas que sean compatibles con las normas del presente acuerdo.

9. Solidaridad social y territorial. La distribución equitativa de cargas y beneficios, como un mecanismo para subsanar la segregación socio-espacial, previniendo las inequidades que surgen en los procesos de transformación del territorio.

Artículo 720. Implementación de la política pública de protección a moradores, actividades económicas y productivas -PPPMAEP-. La implementación de la política pública de protección a moradores, actividades económicas y productivas, se orienta a minimizar los movimientos involuntarios de los moradores y los impactos económicos, sociales y culturales generados debido a las intervenciones en los escenarios de: 1) obras de infraestructura o motivo de utilidad pública, 2) riesgo de desastre y calamidad pública, 3) actuaciones urbanísticas y operaciones urbanas.

1. Escenario de Obras de infraestructura o motivo de utilidad pública. Este escenario está relacionado con las intervenciones en el territorio que tienen como objetivo dotarlo de elementos físicos: vías, redes de servicios, equipamientos, infraestructura de transporte y otros, que le proveen beneficios

al Distrito de Medellín para el disfrute y bienestar de sus habitantes, siempre y cuando puedan ser desarrolladas por el Estado o por el sector privado o mixto a través de proyectos de obra pública o por motivo de utilidad pública.

2. Escenario de Riesgo de desastre y calamidad pública. Este escenario se enmarca en las medidas y acciones para el conocimiento y reducción del riesgo; así como para el manejo de desastres, de acuerdo con lo establecido en la Política Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y en la normativa local.

3. Escenario de Actuaciones urbanísticas y operaciones urbanas. Este escenario se refiere a todas aquellas acciones y disposiciones en el marco de la renovación urbana, el mejoramiento integral y demás instrumentos de planificación complementaria para la materialización del modelo de ocupación y el programa de ejecución establecido en el presente acuerdo que requieren de la aplicación de la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas -PPPMAEP-.

Parágrafo. La reglamentación deberá contener los protocolos de los escenarios señalados en el presente artículo. Dicho protocolo comprenderá las fases, pasos y actividades que orientarán las acciones para la protección a los moradores y a sus actividades económicas y productivas, vinculada al sistema de actores, roles y relaciones.

Artículo 721. Plan de gestión social -PGS-. Se deberá incorporar dentro de la reglamentación, el Plan de Gestión Social -PGS- el cual constituye el instrumento que desarrollará las medidas preventivas para la protección en la política pública de protección a moradores, actividades económicas y productivas Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas -PPPMAEP-.

Su elaboración deberá partir del análisis del riesgo social y económico asociado al desarrollo territorial y deberá integrar las estrategias de comunicación y divulgación en correspondencia con los protocolos, sus fases, pasos, actividades y productos, de conformidad con cada proyecto o intervención; el PGS, deberá ser formulado y coordinado por la entidad adquiriente, el gestor predial del proyecto o el operador urbano, según corresponda.

Se formulará en correspondencia con la proporcionalidad de la intervención bajo criterios de eficiencia administrativa y magnitud de impactos.

Artículo 722. Obligación especial por cargas sociales. La Administración Distrital participará en las cargas sociales derivadas de los proyectos de renovación urbana, mejoramiento integral y demás obras públicas, con el fin de garantizar la ejecución efectiva de la Política de Protección a Moradores y Actividades Productivas.

La obligación especial por cargas sociales, se define como el conjunto de acciones que toda persona natural o jurídica, con interés legítimo en el desarrollo de una unidad de actuación urbanística, debe ejecutar e implementar. Dichas acciones se incorporarán y desarrollarán formalmente dentro de un Plan de Gestión Social, cuyo objeto vinculante es mitigar, compensar y corregir los impactos sociales negativos generados por los procesos de renovación urbana y transformación territorial.

Artículo 723. Prevención de la Gentrificación. Para efectos de la aplicación de la presente norma, la gentrificación se define como el proceso multidimensional de transformación socioespacial en el cual sectores con deterioro físico, social o bajo valor del suelo, experimentan una valorización acelerada de sus activos inmobiliarios derivada de dinámicas económicas y movimientos de capital.

Este fenómeno se identifica cuando las disposiciones normativas de ordenamiento territorial, la asignación de mayores aprovechamientos urbanísticos, los cambios en los usos del suelo o la ejecución de intervenciones públicas y privadas en el territorio, generen la atracción de población con mayor capacidad económica y cultural.

Se considera como impacto negativo de la gentrificación, el desplazamiento indirecto de los moradores y de las actividades económicas tradicionales, causado por la imposibilidad de sostener las nuevas cargas económicas y el incremento del costo de vida.

Para la prevención y mitigación de sus efectos, las actuaciones de ordenamiento territorial deberán incorporar medidas orientadas a:

1. Promover la permanencia de los moradores y la protección de las actividades económicas y productivas existentes, conforme a las disposiciones del presente acuerdo y de la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas.
2. Preservar la cohesión social, la diversidad funcional y las economías locales.

3. Incorporar criterios de prevención del desplazamiento involuntario derivado de procesos de transformación territorial, renovación urbana y demás actuaciones urbanísticas

Artículo 724. Lineamientos del Subsistema de Vulnerabilidad, Riesgo Social y Económico (Política Pública de. Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas -PPPMAEP-). Este Subsistema se configura como una herramienta estratégica para fortalecer la protección social y el cumplimiento del modelo de ocupación definido en el presente acuerdo. Así mismo busca la integración de esfuerzos entre los actores interinstitucionales a través de la articulación con otras políticas públicas vigentes en el Distrito, favoreciendo la capacidad de respuesta a las demandas sociales.

Para su desarrollo y aplicación, se consideran los siguientes lineamientos:

1. La implementación de la PPPMAEP deberá desarrollarse atendiendo los principios de proporcionalidad, progresividad, multiescalaridad, eficiencia administrativa y correspondencia con la magnitud de los impactos identificados en cada intervención.
2. Cuando se realicen intervenciones en el territorio con el propósito de dotarlo de elementos físicos (como vías, redes de servicios públicos, equipamientos, infraestructura de transporte, entre otros) que correspondan a obras nuevas, se deberá aplicar el protocolo correspondiente al escenario de la PPPMAEP de Obras de Infraestructura y utilidad pública.
3. Cuando las intervenciones requieran acciones de gestión socio-predial, las medidas de protección deberán complementarse de acuerdo con los lineamientos establecidos en el protocolo de reasentamiento de la PPPMAEP.
4. Para las intervenciones en el territorio se deberán implementar procesos informativos, participativos y pedagógicos que garanticen la gestión y el acceso a información oportuna, fomenten la generación de lazos de confianza y compromiso, y promuevan la transparencia mediante el ejercicio del control social y político, en concordancia con la Línea Estratégica de “participación activa e incidente hacia el derecho a la ciudad y al territorio” definida en la PPPMAEP.
5. Implementar procesos de seguimiento y evaluación de las intervenciones mediante los indicadores definidos por el Sistema de Seguimiento y Evaluación de la PPPMAEP.

6. Se deberán incorporar medidas que aseguren la sostenibilidad física, funcional y financiera de la infraestructura urbana, evitando que las transformaciones territoriales desplacen a las economías locales ni vulneren la identidad del territorio, propendiendo por la reinversión de los recursos obtenidos en el mantenimiento del entorno y el fortalecimiento del tejido social para salvaguardar el derecho a la ciudad.

7. En las áreas de influencia del Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-, se deberán priorizar estrategias orientadas a prevenir y mitigar el desplazamiento poblacional mediante la articulación de infraestructura peatonal de calidad, accesible y segura, así como el fomento de modalidades de vivienda colectiva. Estas intervenciones deberán promover condiciones de asequibilidad, accesibilidad universal y proximidad a servicios sociales y sistemas de transporte masivo, como mecanismos para asegurar la mezcla social, la integración territorial y la permanencia de los moradores.

8. Cuando se requiera la formulación de planes de reasentamiento orientados a la protección de los moradores, en el marco de las diferentes intervenciones y actuaciones en el ámbito distrital, deberá aplicarse el protocolo de reasentamiento definido por la PPPMAEP.

9. En concordancia con el Hecho de Reconocimiento y Protección “La vivienda como patrimonio sociofamiliar” de la PPPMAEP, de acuerdo con el escenario que le aplique, las intervenciones deberán propender por la protección de la vivienda como activo familiar que sustenta la apropiación del morador con el territorio. En los casos en que una de las alternativas de intervención sea el reasentamiento de la población, se deberá garantizar la reposición de una vivienda digna y adecuada en los términos de la normativa vigente para el tema.

10. Para los procesos de reducción del riesgo, particularmente en los sectores identificados como asentamientos precarios, deberán articularse los lineamientos establecidos en el Protocolo para el Escenario de Riesgo de Desastre y calamidad pública de la PPPMAEP con las intervenciones derivadas de la planificación complementaria, así como con aquellas que, por competencia, ejecute la dependencia responsable de la gestión del riesgo en el Distrito, conforme a la normativa vigente.

11. Con el fin de promover la permanencia de los habitantes en los territorios en proceso de transformación, los actores responsables de la generación de vivienda social en el Distrito, deberán promover la vivienda colectiva como una nueva forma de habitar basada en la gestión colectiva de espacios y servicios, en las áreas permitidas en el presente acuerdo.

12. Se deberán implementar acciones preventivas de reasentamiento de población, priorizando los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo no mitigable, conforme al listado de priorización establecido en el presente acuerdo y mediante la aplicación del protocolo definido por la PPPMAEP, con el propósito de reducir la exposición de la población ante los fenómenos amenazantes.

13. En las zonas con predominancia residencial, se deberá evitar que los usos asociados al turismo detonen dinámicas económicas y sociales que puedan generar impactos negativos sobre los residentes originales, como una medida que aporta a la prevención de la gentrificación, a través de acciones integrales y articuladas entre las diferentes dependencias del Conglomerado Público.

14. Promover el desarrollo de actuaciones que contribuyan a minimizar impactos sobre las áreas predominantemente residenciales con el fin que la vivienda no pierda su función social ni sea sustituida por actividades de alta rotación; de esta forma se puede captar la dinámica económica y se potencia un turismo amigable con el equilibrio territorial.

15. Dentro de las áreas de actividad rural se implementarán estrategias alineadas al enfoque de turismo regenerativo, como una forma de mitigar y prevenir la expulsión involuntaria de la población rural, fortaleciendo los ingresos de los hogares rurales y promoviendo la permanencia de las comunidades en el territorio.

16. Para el diagnóstico y formulación del instrumento de planificación complementaria, se deberá observar el protocolo de actuaciones y operaciones urbanas de la PPPMAEP, con el fin de establecer la necesidad de su aplicación conforme a los alcances del instrumento asociado, considerando lo siguiente:

16.1. En el proceso de implementación del protocolo, se deberán identificar los hechos de reconocimiento y protección —vivienda como patrimonio, redes socioeconómicas, condiciones de habitabilidad, ventajas de localización y procesos organizativos— mediante los mecanismos definidos por la PPPMAEP.

16.2. Cuando el instrumento de planificación complementaria no requiera la implementación integral del respectivo protocolo, en su proceso de diagnóstico y formulación se deberá garantizar, como mínimo, lo siguiente:

16.2.1. Acciones de socialización, participación democrática e información pública dirigidas a propietarios, arrendatarios y vecinos colindantes, incluyendo una estrategia de relacionamiento con las comunidades y organizaciones de base territorial.

16.2.3. Recolección de información primaria y secundaria que permita la elaboración de un diagnóstico del polígono de intervención, en el cual se identifique el estado de los capitales y se establezca una línea base.

16.2.4. Elaboración de un documento técnico que incorpore los elementos jurídicos, sociales y administrativos necesarios para la formulación del instrumento de planificación (determinantes para la protección).

16.3. En el marco de la planificación complementaria, los operadores urbanos deberán priorizar estrategias de gestión asociada del suelo orientadas a garantizar la permanencia de los moradores en el territorio.

17. Para los Planes Parciales de Operación Urbana Especial, asociados a los corredores de Desarrollo Orientado al Transporte -DOT-, deberán incorporarse acciones de protección social y territorial mediante la adopción de enfoques diferenciales y participativos, así como la articulación interinstitucional, garantizando la prevalencia de los derechos de los moradores en los procesos de transformación territorial. Asimismo, la estrategia del DOT deberá incluir el principio de minimización del reasentamiento de población, aplicando instrumentos como el derecho de preferencia, con el propósito de generar alternativas de permanencia en el territorio tanto para la población como para las actividades económicas y productivas.

18. En la aplicación de los instrumentos que integran el Subsistema de intervención del suelo deberán implementarse acciones de socialización y divulgación, orientadas a promover la transparencia, la inclusión y la permanencia en el territorio.

19. El conjunto de instrumentos, mecanismos y/o fuentes de recursos incluidos en el presente acuerdo, se constituyen en una alternativa para la protección de los moradores. Se podrán priorizar recursos destinados a acciones y estrategias vinculadas a dicha protección, cuando los procesos de intervención en el territorio así lo requieran.

20. Los procesos de toma de decisión para la gestión del riesgo deberán vincular a las comunidades expuestas, reconociendo y valorando el conocimiento que estas poseen sobre el territorio que habitan. De igual forma deberán adoptarse medidas de adaptación y mitigación orientadas a la gestión

del conocimiento y a la reducción del riesgo para la protección de los moradores.

21. Cuando deban ejecutarse acciones derivadas de decisiones administrativas para la restitución del territorio —ya sea por infracciones urbanísticas, ocupación indebida del suelo de protección, del espacio público u otras causas— deberán definirse lineamientos mínimos que garanticen la protección de los moradores, a través de la articulación y disposición de la oferta institucional, al igual que con las Políticas Públicas Distritales vigentes y que apliquen según el caso.

22. Se deberán generar acciones conjuntas, coordinadas y complementarias entre las entidades públicas, privadas, comunitarias y sociales, con el fin de fomentar la coherencia institucional, optimizar el uso de recursos, fortalecer la capacidad de gestión territorial y asegurar la participación efectiva de los moradores en los procesos de intervención.

23. Los Operadores Urbanos, en calidad de actores estratégicos del subsistema de gestión de instrumentos, deberán promover la implementación de la PPPMAEP en los procesos de gestión urbana e inmobiliaria y de gestión social del Distrito, de acuerdo con los escenarios de intervención.

TÍTULO 4. SISTEMA PARTICIPATIVO E INSTITUCIONAL

Artículo 725. Estructura del sistema. El sistema participativo e institucional se estructura a partir de 3 componentes básicos:

1. Gestión de los instrumentos.
2. Gestión del conocimiento y participación.
3. Seguimiento y control a las curadurías.

CAPÍTULO 1. GESTIÓN DE LOS INSTRUMENTOS.

Artículo 726. Gestión de los instrumentos. El Subsistema de Gestión de Instrumentos constituye el conjunto articulado de principios, niveles de gestión, actores, mecanismos y procesos institucionales orientados a garantizar la implementación, ejecución, seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial.

El Subsistema establece la estructura estratégica, gerencial y operativa para la concreción del marco estratégico y del modelo de ocupación territorial, mediante la coordinación de las entidades y dependencias distritales competentes y la articulación de los instrumentos de planificación

complementaria, intervención del suelo y financiación previstos en el presente acuerdo.

La gestión de los instrumentos tendrá como finalidad orientar y articular las capacidades institucionales y los recursos requeridos para la ejecución del Programa de Ejecución del POT, promoviendo la concurrencia, coordinación, eficiencia, trazabilidad y seguimiento de las actuaciones necesarias para su implementación.

El Subsistema está integrado por el Sistema de Gestión Estratégica y Gerencial del Plan de Ordenamiento Territorial y el Modelo Gerencial de Gestión del Plan de Ordenamiento Territorial –MGG POT–, los cuales se desarrollarán en armonía con las competencias de las entidades distritales y con las políticas, modelos y lineamientos vigentes de la función pública y la gerencia pública.

Artículo 727. Sistema de Gestión estratégica y gerencial del Plan de Ordenamiento Territorial. El sistema de Gestión estratégica y gerencial del Plan de Ordenamiento Territorial está conformado por los siguientes niveles y subniveles de gestión:

1. Direccionamiento estratégico para la gestión del Plan de Ordenamiento Territorial.
 2. Planificación de la gestión del Plan de Ordenamiento Territorial.
 3. Gestión operativa del Plan de Ordenamiento Territorial.
 - 3.1. Gestión administrativa de recursos.
 - 3.2. Generación de sistemas públicos y colectivos.
 - 3.3. Cualificación y sostenibilidad de sistemas públicos y colectivos existentes
- Estos niveles y subniveles actúan de manera articulada, conforme a las competencias asignadas por el ordenamiento jurídico y a las funciones propias de las entidades distritales competentes.

Los niveles y subniveles actuarán de manera articulada y complementaria, conforme con las competencias asignadas por el ordenamiento jurídico y las funciones de las entidades y dependencias distritales competentes, garantizando la correspondencia entre el direccionamiento estratégico, la planificación de la gestión y la ejecución operativa del Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 728. Modelo Gerencial de Gestión del POT -MGG POT-. Es el modelo que operativiza el Sistema de Gestión Estratégica y Gerencial del POT para la ejecución de los programas y proyectos del Programa de Ejecución del POT incorporados en los planes de desarrollo, mediante la articulación de los diferentes actores según sus funciones, en cumplimiento de los lineamientos de funcionamiento determinados para los niveles de gestión.

Los componentes del Modelo son:

1. Los actores que integran los niveles y subniveles de gestión requeridos, enfocados en la concreción del modelo de ocupación del Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Los lineamientos de funcionamiento de los niveles, subniveles de gestión y sus componentes, los cuales se establecen para dar respuesta a los requerimientos del Plan de Ordenamiento Territorial en el cumplimiento de su marco estratégico y la concreción de su modelo de ocupación, en armonía con las políticas, modelos y lineamientos vigentes de la función pública y la gerencia pública en el territorio.

El Modelo Gerencial de Gestión del Plan de Ordenamiento Territorial -MGG POT-, se representa en el siguiente esquema:

Artículo 729. Direccionamiento estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial. El Direccionamiento Estratégico constituye el nivel gerencial encargado de orientar y articular la implementación integral del Plan de Ordenamiento Territorial, mediante la definición de prioridades, la coordinación institucional, la articulación de los instrumentos y recursos requeridos para su ejecución y el seguimiento estratégico a las decisiones adoptadas; tiene como propósitos:

1. Orientar la implementación del marco estratégico, el modelo de ocupación territorial y las apuestas territoriales definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Definir prioridades para la gestión e implementación de programas, proyectos y actuaciones territoriales, en articulación con el Programa de Ejecución del POT, los planes de desarrollo y los demás instrumentos de programación de la inversión pública.

3. Orientar la articulación y concurrencia de los instrumentos de planificación complementaria, intervención del suelo y financiación, de acuerdo con su naturaleza, finalidad y ámbito de aplicación.
4. Orientar estratégicamente la aplicación de los recursos generados por los instrumentos del POT, respetando su régimen jurídico, destinación específica y las competencias de las entidades responsables de su administración y ejecución.
5. Promover la articulación y coordinación entre las entidades, dependencias, operadores urbanos y demás actores que intervengan en la implementación del Plan.
6. Realizar seguimiento estratégico a las decisiones adoptadas y a la ejecución física y financiera de los programas, proyectos y actuaciones priorizadas.
7. Identificar y promover medidas de gestión para superar restricciones técnicas, institucionales, administrativas o financieras que dificulten la implementación del Plan.

Parágrafo. El Direccionamiento Estratégico no sustituye las competencias legales, administrativas, presupuestales, fiscales, contractuales ni de ordenación del gasto atribuidas a las entidades y dependencias distritales.

Artículo 730. Consejo de Direccionamiento Estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial –CDE POT–. El Consejo de Direccionamiento Estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial –CDE POT– es la instancia colegiada de articulación directiva y gerencial encargada de ejercer el nivel de Direccionamiento Estratégico para la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial. En desarrollo de esta función, le corresponde:

1. Orientar y priorizar estratégicamente los programas, proyectos y actuaciones requeridos para la implementación del POT, de conformidad con el Programa de Ejecución y los instrumentos de programación aplicables.
2. Orientar la articulación y concurrencia de los instrumentos de planificación complementaria, intervención del suelo y financiación requeridos para la implementación de programas, proyectos y actuaciones territoriales.
3. Direccionar estratégicamente la aplicación de los recursos generados por los instrumentos del POT, de conformidad con su naturaleza, finalidad, ámbito de aplicación y régimen de destinación específica.

4. Promover la concurrencia y articulación de recursos provenientes de diferentes instrumentos y fuentes de financiación cuando resulte jurídica, técnica y financieramente procedente.
5. Articular a las entidades y dependencias distritales, operadores urbanos y demás actores responsables de la estructuración, financiación y ejecución de los programas y proyectos priorizados.
6. Realizar seguimiento a las decisiones adoptadas y a los avances físicos, financieros y de gestión de los programas, proyectos y actuaciones objeto de direccionamiento.
7. Establecer lineamientos para la presentación, evaluación, priorización, direccionamiento y seguimiento de iniciativas que requieran la aplicación de instrumentos o recursos del POT.
8. Promover las acciones requeridas para superar restricciones o dificultades que afecten la implementación de las decisiones adoptadas.
9. Las demás funciones relacionadas con el Direccionamiento Estratégico del POT que se establezcan en la reglamentación correspondiente.

Parágrafo 1. Las decisiones del CDE POT se adoptarán dentro del marco de las competencias de las entidades y dependencias que lo integran y no sustituirán las competencias legales, presupuestales, fiscales, contractuales ni de ordenación del gasto asignadas a estas.

Parágrafo 2. La Administración Distrital reglamentará la integración, funcionamiento, periodicidad, secretaría técnica, mecanismos de convocatoria, presentación y evaluación de iniciativas, adopción y seguimiento de decisiones y demás condiciones requeridas para el funcionamiento del CDE POT.

Parágrafo 3. Las decisiones de direccionamiento deberán contar con mecanismos de seguimiento que permitan identificar, como mínimo, la entidad responsable, instrumento o fuente de financiación, recursos direccionados cuando corresponda, destinación, proyecto o actuación financiada, estado de ejecución y resultados obtenidos. Las entidades responsables deberán suministrar la información requerida para garantizar la trazabilidad de las decisiones.

Artículo 731. Planificación de la gestión del Plan de Ordenamiento Territorial. El nivel de planificación de la gestión tiene por objeto estructurar,

programar y articular las condiciones técnicas, normativas, institucionales, operativas y financieras requeridas para implementar las decisiones de direccionamiento estratégico y viabilizar la ejecución de los programas, proyectos, actuaciones e instrumentos previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

La planificación de la gestión articulará las decisiones de Direccionamiento Estratégico con el Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, los planes de desarrollo, la programación presupuestal y financiera, los instrumentos de planificación complementaria y las demás herramientas requeridas para su implementación.

En desarrollo de este nivel se realizará, entre otras, la estructuración y programación de las actuaciones requeridas, la definición de responsables, la identificación de instrumentos y fuentes de financiación, la articulación de actores y operadores y la definición de mecanismos de seguimiento para la ejecución de las decisiones priorizadas.

Asimismo, este nivel coordinará la actualización y articulación del Sistema de Gestión Estratégica y Gerencial y del Modelo Gerencial de Gestión del POT – MGG POT–, de conformidad con las competencias de las entidades y dependencias distritales.

Artículo 732. Gestión operativa el Plan de Ordenamiento Territorial. El nivel de gestión operativa, comprende la ejecución y el despliegue de las actuaciones administrativas, técnicas, financieras y operativas necesarias para implementar los programas, proyectos e instrumentos previstos en el presente acuerdo y desarrollar las decisiones adoptadas en los niveles de Direccionamiento Estratégico y Planificación de la Gestión.

Este nivel articula a las entidades, dependencias, operadores y demás actores competentes para la ejecución de las actuaciones requeridas para la implementación del POT, de acuerdo con sus funciones y competencias.

La Gestión Operativa se desarrolla a través de los siguientes subniveles:

1. Gestión administrativa de recursos. Comprende los procesos requeridos para articular la programación, administración, movilización, ejecución y seguimiento de los recursos destinados a la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con el régimen jurídico, presupuestal y fiscal aplicable y las competencias de las entidades responsables. Se deberá garantizar su identificación y trazabilidad según la fuente, instrumento, concepto de recaudo, destinación específica, programa o proyecto financiado

y estado de ejecución, así como su articulación con el Programa de Ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos de programación presupuestal y financiera.

Para el desarrollo de este subnivel podrán implementarse mecanismos y vehículos administrativos y financieros legalmente habilitados que permitan fortalecer la gestión de los recursos y su articulación con los programas, proyectos y actuaciones territoriales priorizados.

2. Generación de sistemas públicos y colectivos. Comprende la gestión y ejecución de las actuaciones requeridas para generar suelo, infraestructura, equipamientos, espacio público y demás elementos de los sistemas públicos y colectivos necesarios para concretar el modelo de ocupación territorial.

Este subnivel promoverá la articulación de las entidades, dependencias, operadores e instrumentos requeridos para la estructuración, financiación y ejecución de los programas y proyectos priorizados, conforme con las competencias institucionales y las disposiciones del presente acuerdo.

3. Cualificación y sostenibilidad de los sistemas públicos y colectivos existentes. Comprende la gestión de actuaciones orientadas al mejoramiento, adecuación, recuperación, mantenimiento, rehabilitación y sostenibilidad de los sistemas públicos y colectivos existentes, cuando estas resulten necesarias para incrementar o mantener la capacidad de soporte territorial y contribuir al cumplimiento de los objetivos del Plan.

La implementación de este subnivel deberá articular las entidades y dependencias competentes, las fuentes de financiación aplicables y las estrategias de sostenibilidad requeridas para garantizar la permanencia y funcionalidad de las intervenciones.

Parágrafo. La Gestión Operativa deberá garantizar la articulación entre la gestión de los recursos y la ejecución física de los programas, proyectos y actuaciones, así como el seguimiento a sus resultados, respetando las competencias institucionales y el régimen de destinación específica aplicable a cada instrumento o fuente de financiación.

Artículo 733. Mecanismo para la Gestión y Financiación del Plan de Ordenamiento Territorial -FGF POT-. La Secretaría de Hacienda, en articulación con el Departamento Administrativo de Planeación, promoverá la realización de los estudios técnicos, jurídicos, financieros, presupuestales, administrativos y organizacionales necesarios para evaluar la viabilidad y, de resultar procedente, estructurar y poner en funcionamiento un mecanismo de

gestión y financiación del Plan de Ordenamiento Territorial denominado Fondo de Gestión y Financiación del Plan de Ordenamiento Territorial –FGF POT–, orientado a fortalecer la gestión y articulación de los recursos destinados a la implementación del Plan y a la ejecución de sus programas, proyectos y actuaciones estratégicas.

De resultar viable su creación, tendrá como propósito facilitar la articulación, movilización, administración, gestión, seguimiento y trazabilidad de los recursos destinados a la implementación del POT, de conformidad con el régimen jurídico, presupuestal y fiscal aplicable, las competencias de las entidades responsables y la destinación específica de cada fuente o instrumento de financiación.

En el marco de los estudios y de su eventual estructuración y operación, se podrán desarrollar, entre otras, las siguientes acciones:

- 1.** Identificar, analizar y articular recursos provenientes de instrumentos de financiación y de captura de valor del suelo previstos en el POT, fuentes públicas, privadas o mixtas y fuentes alternativas de financiación, orientados a la implementación de programas, proyectos y actuaciones territoriales.
- 2.** Realizar estudios y análisis técnicos, económicos y financieros relacionados con la generación, captura y movilización de valor derivado de las decisiones de ordenamiento territorial, así como evaluar alternativas de financiación y mecanismos que permitan contribuir a la ejecución de las actuaciones y proyectos previstos en el POT, de conformidad con el marco jurídico aplicable.
- 3.** Evaluar y facilitar la concurrencia y articulación de fuentes e instrumentos de financiación, cuando resulte jurídica, técnica, financiera y presupuestalmente procedente, atendiendo a la naturaleza y destinación específica de cada recurso.
- 4.** Articular la gestión financiera con la planeación y programación de las inversiones, de manera que los recursos y fuentes identificados puedan vincularse con los programas, proyectos y actuaciones territoriales priorizados en el POT y con las respectivas necesidades de financiación.
- 5.** Fortalecer la identificación, seguimiento y trazabilidad de los recursos, de acuerdo con su fuente, instrumento, concepto de recaudo, destinación específica, programa o proyecto, vigencia y estado de ejecución.

6. Evaluar, estructurar y, cuando resulte jurídicamente procedente, promover mecanismos, esquemas y vehículos financieros que permitan facilitar la financiación y ejecución de los programas y proyectos del POT.

7. Generar información y análisis para apoyar la toma de decisiones relacionadas con la gestión de los recursos y con la sostenibilidad financiera de las actuaciones territoriales previstas en el POT.

Parágrafo. La naturaleza jurídica, patrimonio, estructura, órganos de dirección y administración, régimen presupuestal y financiero, mecanismos de operación, fuentes y recursos que podrán concurrir, así como las demás condiciones requeridas para la eventual creación y puesta en funcionamiento del FGF POT, serán definidos mediante el instrumento jurídico correspondiente, previo el cumplimiento de los estudios, análisis y requisitos de viabilidad que resulten aplicables, y de conformidad con el marco constitucional, legal, presupuestal y fiscal vigente.

Artículo 734. Operación del sistema. La operación del Sistema estará a cargo de los actores, entidades y dependencias públicas y privadas que, conforme con sus competencias, funciones y responsabilidades, intervengan en la implementación, financiación, ejecución, seguimiento, control y evaluación de los instrumentos, programas, proyectos y actuaciones previstos en el presente acuerdo.

Artículo 735. Coordinación institucional. Las entidades y dependencias responsables de la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial actuarán de manera coordinada y garantizarán el intercambio, disponibilidad y trazabilidad de la información necesaria para la gestión y ejecución eficiente de los instrumentos, programas, proyectos y actuaciones previstos en el presente acuerdo.

Para tal efecto, podrán conformarse instancias de articulación interinstitucional, comités técnicos, mesas de trabajo u otros mecanismos de coordinación administrativa, articulados con los niveles de Direccionamiento Estratégico, Planificación de la Gestión y Gestión Operativa del Plan de Ordenamiento Territorial, sin perjuicio de las competencias asignadas por la Constitución Política, la ley y los reglamentos.

Artículo 736. Mecanismos de operación del sistema participativo e institucional. La operación del Sistema Participativo e Institucional se desarrollará mediante mecanismos administrativos, institucionales, técnicos y de información que permitan fortalecer la capacidad de gestión requerida para la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial.

Son mecanismos de operación, entre otros:

1. Mecanismos administrativos e institucionales:

1.1. El fortalecimiento institucional mediante la adecuación de las capacidades y estructuras administrativas requeridas para la implementación del ordenamiento territorial, de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

1.2. La creación, transformación o participación en entidades descentralizadas, establecimientos públicos, sociedades, esquemas asociativos u otras figuras legalmente habilitadas que permitan fortalecer la gestión e implementación del ordenamiento territorial.

1.3. Las instancias y mecanismos de articulación y coordinación institucional requeridos para la implementación del Plan.

2. Mecanismos técnicos y de información:

2.1. Los sistemas de información para la gestión, seguimiento y evaluación de los instrumentos de planificación complementaria, intervención del suelo y financiación.

2.2. Las metodologías, protocolos y herramientas técnicas requeridas para la priorización, programación, ejecución, seguimiento y evaluación de programas, proyectos y actuaciones territoriales.

2.3. Los mecanismos de interoperabilidad y trazabilidad de la información necesarios para articular la gestión institucional, territorial y financiera del Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo. La implementación de los mecanismos previstos en el presente artículo se realizará de acuerdo con las competencias de las entidades y dependencias responsables y no podrá modificar el régimen jurídico ni la destinación específica de los recursos asociados a los instrumentos de financiación del Plan de Ordenamiento Territorial.

CAPÍTULO 2. GESTIÓN DEL CONOCIMIENTO Y PARTICIPACIÓN

Artículo 737. Gestión del conocimiento. La gestión del conocimiento es un proceso estratégico y sistemático mediante el cual se implementan acciones,

mecanismos e instrumentos orientados a generar, identificar, capturar, valorar, transferir, apropiar, analizar, difundir y preservar el conocimiento, con el propósito de fortalecer la gestión institucional, facilitar procesos de innovación, mejorar la toma de decisiones, promover el aprendizaje institucional y generar valor público.

Este proceso comprende un ciclo que integra la creación, acumulación, transferencia y aplicación del conocimiento y se soporta en la interacción permanente entre personas, procesos y tecnologías, permitiendo que la información territorial, los estudios técnicos, la cartografía, los aprendizajes derivados de la implementación y la participación ciudadana retroalimenten de manera verificable la formulación, ejecución, seguimiento, evaluación y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial, fortaleciendo la transparencia, la cultura de la legalidad y la legitimidad de las decisiones sobre el territorio.

Su enfoque trasciende lo informativo y declarativo y se orienta a asegurar que el conocimiento generado contribuya efectivamente a la toma de decisiones, la coherencia normativa y la aplicación del presente Plan en el territorio.

La gestión del conocimiento deberá asegurar la integración, interoperabilidad y coherencia de la información con los sistemas de información territorial del Distrito, así como la disponibilidad de mecanismos que eviten la duplicidad de estudios, optimicen recursos y faciliten la aplicación de sus resultados en los procesos de planeación y gestión territorial.

Artículo 738. Ruta operativa para la gestión del conocimiento del ordenamiento territorial. Ciclo operativo de la gestión del conocimiento. La gestión del conocimiento del Plan de Ordenamiento Territorial se desarrolla a través de un ciclo integrado por los siguientes ejes:

1. Generación y captura. Comprende la producción y recopilación de información técnica, normativa, cartográfica, estadística, participativa y comunitaria derivada de la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial, así como de estudios, proyectos, procesos participativos y actuaciones administrativas asociadas al ordenamiento territorial.

2. Organización y sistematización. Incluye la clasificación, estandarización, validación y almacenamiento del conocimiento generado, garantizando su coherencia, integridad, interoperabilidad y actualización permanente, en articulación con los sistemas de información territorial, la geodatabase corporativa y los repositorios institucionales.

3. Análisis e integración del conocimiento. Consiste en la interpretación y análisis de la información para generar conocimiento útil, aprendizajes institucionales e insumos estratégicos que permitan evaluar resultados, identificar brechas, riesgos y oportunidades, y orientar decisiones de planificación y gestión territorial.

4. Transferencia, divulgación y apropiación. Asegura la circulación, difusión y disponibilidad del conocimiento mediante mecanismos de acceso a la información, datos abiertos, geovisores, informes, productos pedagógicos y estrategias de lenguaje claro, posibilitando su uso por parte de las dependencias del Distrito, actores territoriales y ciudadanía y promoviendo la comprensión del Plan de Ordenamiento Territorial, la cultura de la legalidad y la corresponsabilidad ciudadana.

5. Uso estratégico y retroalimentación. Implica la incorporación efectiva del conocimiento generado como insumo formal en la toma de decisiones, la evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial, los procesos de revisión y ajuste normativo, y la definición de acciones, programas y proyectos de ordenamiento territorial.

6. Seguimiento, evaluación y mejora continua. La gestión del conocimiento es objeto de seguimiento y evaluación periódica, con el fin de verificar su contribución al aprendizaje institucional, a la calidad de las decisiones y a la actualización permanente del Plan de Ordenamiento Territorial, asegurando su mejora continua y sostenibilidad en el tiempo.

Parágrafo. La ruta operativa la gestión del conocimiento se articulará con la Mesa Distrital de Gestión del Conocimiento del Ordenamiento Territorial, al Observatorio del Plan de Ordenamiento Territorial y Banco de Buenas Prácticas, y a la Política de Gestión del Conocimiento e Innovación - PGCI/GESCO+I- y su Mesa Técnica Interinstitucional, la Red Distrital de Observatorios y el Modelo Integrado de Planeación y Gestión.

SECCIÓN 1. Componente de Participación.

Artículo 739. Planeación Participativa del Ordenamiento Territorial. La planeación participativa del ordenamiento territorial del Distrito de Medellín, se define como un proceso continuo que se desarrolla bajo el modelo de gobernanza colaborativa. Este modelo garantiza la intervención democrática de la ciudadanía en todas las fases del ordenamiento, reconociéndola como sujeto activo de derechos y corresponsable en la construcción y desarrollo del territorio.

De conformidad con lo establecido en los Decretos Nacionales 1077 de 2015 y 1082 de 2015, en consonancia con el Documento Técnico de Soporte (DTS) del presente acuerdo, la planeación participativa se organiza como un sistema de gobernanza colaborativa multi-actor y operativo, el cual se rige bajo las siguientes disposiciones:

1. El sistema integra las dinámicas e intereses de la ciudadanía, las organizaciones sociales, el sector productivo, la academia y la institucionalidad distrital. Su gestión se fundamenta en los principios de corresponsabilidad, transparencia, control social y enfoque diferencial.
2. Para asegurar la viabilidad del modelo, este contará con instrumentos específicos de gestión, responsables institucionales definidos, indicadores de impacto y mecanismos permanentes de seguimiento.
3. El sistema garantiza una participación ciudadana permanente, incidente y medible en las fases de formulación, implementación, seguimiento, evaluación y ajuste del Plan. Asimismo, asegura la trazabilidad técnica de las propuestas comunitarias y su efectiva integración en las decisiones normativas y programáticas, con el fin de fortalecer la legitimidad de las políticas de ordenamiento territorial en el Distrito de Medellín.

Artículo 740. Ruta operativa de la Planeación Participativa del Ordenamiento Territorial. La planeación participativa se desarrollará mediante una ruta operativa diferenciada que permita adecuar los procesos de participación a las particularidades territoriales, sectoriales y poblacionales, definiendo metodologías específicas, cronogramas, responsables y mecanismos formales de retroalimentación.

De acuerdo con el Decreto Nacional 1229 de 2025, modificatorio del Decreto Nacional 1082 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, la planeación participativa del ordenamiento Territorial:

1. Tendrá carácter obligatorio y transversal en todas las fases del instrumento.
2. Deberá diseñarse mediante una Estrategia Integral de Participación con objetivos, cronograma, responsables y mecanismos de seguimiento verificables.
3. Incorporará enfoques, territorial, diferencial, de género, étnico, de curso de vida, basado en derechos y en conocimiento.

4. Implementará mecanismos formales de trazabilidad y respuesta institucional frente a los aportes ciudadanos.

5. Se articulará al Sistema Nacional y Distrital de Planeación, asegurando apoyo técnico, administrativo y logístico a las instancias de participación.

Artículo 741. Sistema de Información del Ordenamiento Territorial -SIOT.

El Sistema de Información del Ordenamiento Territorial –SIOT organiza, integra y pone a disposición la información necesaria para la formulación, implementación, seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial, así como el monitoreo y conocimiento del territorio de forma permanente.

Constituye un mecanismo funcional de articulación entre datos, procesos, actores y soportes tecnológicos, orientado a garantizar la trazabilidad, seguridad, calidad y disponibilidad de la información territorial para la toma de decisiones y para la participación de los diferentes actores del ordenamiento territorial.

El SIOT integra el Expediente Distrital como su componente legal de archivo técnico, memoria institucional y seguimiento al Plan de Ordenamiento Territorial, que sustenta los diagnósticos y la definición de políticas, así como la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento espacial del territorio. Así mismo, se integra con otros sistemas de información del Distrito manteniendo interoperabilidad con ellos, especialmente con la gestión de información para la aplicación normativa y el control urbanístico.

En este sentido, el Sistema de Información del Ordenamiento Territorial se integra a la gestión administrativa que articula las capacidades institucionales existentes para asegurar una administración coherente, transparente y basada en evidencia del ordenamiento territorial, permitiendo el desarrollo de la gestión del conocimiento y la innovación en la entidad y sus grupos de valor. Este modelo se visualiza en la siguiente figura:



Artículo 742. Principios generales del Sistema de Información del Ordenamiento Territorial -SIOT-. El Sistema de Información del Ordenamiento Territorial está basado en los siguientes principios generales enunciados a continuación, los cuales están desarrollados en el numeral 10.3.2. del Documento Técnico de Soporte del presente acuerdo.

1. Definición precisa de actores y roles.
2. Formalización de procesos y flujos de información.
3. Articulación interinstitucional requerida.
4. Integración con el soporte tecnológico existente.
5. Enfoque de actualización continua.
6. Gobernanza de la información.

Artículo 743. Lineamientos operativos y organizacionales. En concordancia con los principios generales, la implementación del Sistema de Información del Ordenamiento Territorial define los lineamientos operativos y organizacionales que permiten materializar de manera integral la definición de roles, la estandarización de procesos y flujos de información, la articulación institucional, la integración tecnológica, la actualización continua y la gobernanza de la información en la práctica institucional.

Estos lineamientos se orientan a precisar responsabilidades, establecer mecanismos de coordinación, asegurar condiciones de seguridad, actualización y sostenibilidad, y definir la estructura necesaria para la operación integral del sistema, los cuales se desarrollan en el numeral 10.3.2. del Documento Técnico de Soporte del presente Plan y se enuncian a continuación:

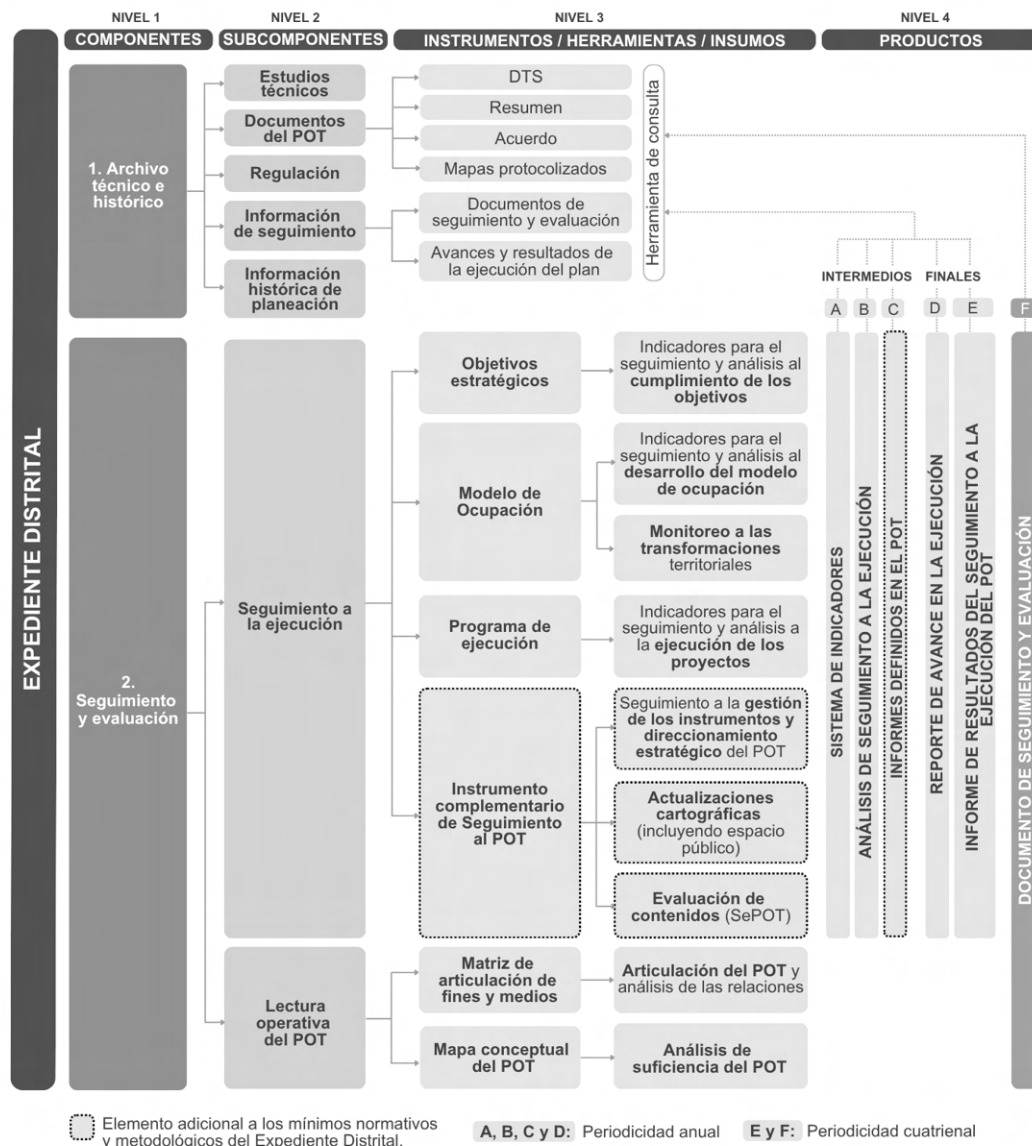
1. Seguridad y respaldo.
2. Actualización y sostenibilidad.
3. Difusión y uso de la información.
4. Estructura organizacional y roles del SIOT.
5. Comité del Sistema de Información del Ordenamiento Territorial.
6. Secretaría Técnica del Comité.
7. Roles técnicos y operativos.

Artículo 744. Expediente Distrital en el sistema de información del ordenamiento territorial. De conformidad con lo establecido en el artículo 112 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.2.1.2.1.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, el expediente urbano constituye un sistema de información que respalda la planeación territorial, el cual Incluye documentos, planos e información georreferenciada.

El Expediente Distrital será parte del sistema de información que respalda la planeación, seguimiento y evaluación del ordenamiento territorial mediante la consolidación y actualización de documentos, planos y datos.

La estructura del expediente deberá ajustarse ante la expedición de nuevas disposiciones normativas o requerimientos institucionales, con el fin de garantizar el cumplimiento de lo establecido en la Ley y mantener la función de soporte al ordenamiento espacial del territorio.

De conformidad con lo establecido en el Documento Técnico de Soporte del presente Plan, el Expediente Distrital estará compuesto por la siguiente estructura, representado en la siguiente figura.



El primer componente, correspondiente al archivo técnico e histórico, se estructura en cinco subcomponentes que contendrán como mínimo la información referente a: estudios técnicos, documentos del Plan de Ordenamiento Territorial, normatividad vigente, información histórica de la planeación e información de seguimiento. Esta última se alimentará de los productos elaborados en el componente de seguimiento y evaluación conectando los dos componentes del Expediente Distrital. Adicionalmente, contará con una herramienta tecnológica que permita la consulta de dicha información por parte de cualquier parte interesada.

El segundo componente, correspondiente al seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial, se divide en los subcomponentes de seguimiento a la ejecución y lectura operativa del POT.

El subcomponente de seguimiento a la ejecución se conformará como mínimo de instrumentos para el seguimiento a los objetivos estratégicos, al modelo de ocupación y al programa de ejecución, cada uno con indicadores específicos y un análisis de su cumplimiento, desarrollo y ejecución. Adicionalmente, se incorpora un Instrumento complementario de seguimiento al Plan de Ordenamiento Territorial que incorpora necesidades de seguimiento adaptadas al Distrito.

El componente de lectura operativa del POT tiene como instrumentos la matriz de articulación de fines y medios, y el mapa conceptual del análisis de suficiencia del Plan de Ordenamiento Territorial. Finalmente, los instrumentos convergen en productos intermedios que aportan de manera diferencial a los tres productos finales del seguimiento y evaluación.

Artículo 745. Archivo técnico e histórico del POT -ATH-. El Archivo Técnico e Histórico del Plan de Ordenamiento Territorial (ATH) constituye un componente esencial del Expediente Distrital, el cual debe ser concebido como parte de un sistema de información que respalda los procesos de planificación, seguimiento y evaluación del ordenamiento territorial del Distrito, constituyéndose en el repositorio de la memoria institucional del ordenamiento y planificación del territorio.

Este se encuentra conformado por documentos, planos e información georreferenciada, que deben ser accesibles para públicos especializados y no especializados, y debe centralizar la información del ordenamiento territorial, considerando la que por requisito debe estar alojado en él, y contener los vínculos a herramientas, plataformas y otros repositorios desarrollados en el Distrito de Medellín.

La implementación del Archivo Técnico e Histórico exige el cumplimiento de lineamientos y requisitos técnicos y operativos, los cuales se desarrollan el numeral 10.3.3.1. del Documento Técnico de Soporte del presente acuerdo.

Artículo 746. Seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial. El seguimiento y la evaluación es una etapa del proceso de la planificación territorial que se desarrolla de manera paralela a la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial. El seguimiento consiste en recolectar y analizar información de forma continua del estado de avance de la ejecución de los programas y proyectos, de la implementación de las

normas urbanísticas y la consolidación del modelo de ocupación para comparar los avances del plan con los resultados esperados y apoyar la toma de decisiones. La evaluación comprende el análisis y valoración de los resultados del seguimiento, que permite determinar la relevancia, eficiencia y efectividad de la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial.

El seguimiento y la evaluación se desarrollan a través de los siguientes subcomponentes de conformidad con lo establecido en numeral 10.3.3.2 del Documento Técnico de Soporte del presente Plan:

1. Seguimiento a la ejecución, desarrollado en numeral 10.3.3.2.1 del Documento Técnico de Soporte del presente acuerdo está orientado a verificar el cumplimiento del Programa de Ejecución, la implementación del modelo de ocupación y el logro de los objetivos estratégicos del Plan, mediante los instrumentos e indicadores definidos para tal efecto se definan.

2. Lectura operativa, desarrollado en numeral 10.3.3.2.2 del Documento Técnico de Soporte del presente acuerdo está orientada a evaluar la suficiencia, coherencia interna y articulación de los contenidos del Plan de Ordenamiento Territorial, con el propósito de identificar la necesidad de ajustes o actualizaciones, de conformidad con la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y la Guía Metodológica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio o las normas que los adicionen, modifiquen, o sustituyan.

Artículo 747. Productos del seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial. El componente de seguimiento y evaluación derivado de sus instrumentos comprende productos intermedios que son a su vez insumo para los productos finales, así:

1. Productos intermedios o del seguimiento a la ejecución:

- 1.1. El sistema de indicadores, consolidado a partir de los lineamientos del Sistema de Información del Ordenamiento Territorial de Medellín, integra como mínimo los indicadores del seguimiento al programa de ejecución, al desarrollo del modelo de ocupación y al cumplimiento de objetivos, pudiendo incorporar indicadores de transformaciones territoriales y los definidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

- 1.2. Análisis del seguimiento a la ejecución, guiado mediante preguntas orientadoras dispuestas en la Guía Metodológica del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio (2019), comprende cada uno de los tres instrumentos mínimos del seguimiento a la ejecución (seguimiento al programa de

ejecución, seguimiento al desarrollo del modelo de ocupación y seguimiento al cumplimiento de objetivos).

1.3. Los informes definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, corresponde a Informes y/o tareas relacionadas al seguimiento y evaluación que no se incluyen en la guía del expediente Distrital del MVCT y que establece el instrumento Complementario de Seguimiento al Plan de Ordenamiento Territorial.

2. Productos finales del seguimiento y evaluación:

Estos productos incorporan los elementos tanto del seguimiento a la ejecución, como de la lectura operativa del POT.

2.1. Reporte de avance en la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, como producto final de carácter anual que presenta el estado de avance de programas, proyectos, normas urbanísticas, consolidación del modelo de ocupación y gestión del plan en el marco de la rendición pública de cuentas prevista en el artículo 43 de la Ley 152 de 1994, el cual incorpora los indicadores y el análisis del seguimiento al programa de ejecución, los indicadores mínimos definidos por el MVCT, los informes complementarios generados en la vigencia y la última medición disponible del modelo de ocupación y de las transformaciones territoriales, y cuya entrega se realizará en las sesiones ordinarias del Concejo Distrital en los términos legales.

2.2. Informe con los resultados del seguimiento a la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, como producto final que se consolida al término de cada período constitucional de gobierno, contiene la evaluación de la relevancia, eficiencia y efectividad del plan, incluyendo el sistema de indicadores, análisis de todos los instrumentos de seguimiento a la ejecución y recomendaciones sobre la continuidad de programas y proyectos.

2.3. Documento de seguimiento y evaluación del Plan de Ordenamiento Territorial, compila los resultados del seguimiento a la ejecución, incorpora el análisis de la lectura operativa y selectiva, así como también los contenidos del informe de resultados del seguimiento a la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial y los reportes de avance. Además de lo anterior, incorpora el contexto de la planificación local, regional y nacional, identifica las dificultades de implementación y las debilidades institucionales para la gestión, también formula recomendaciones y define los temas de revisión y ajuste con su respectiva motivación. Su realización será requisito previo al proceso de revisión y ajuste del plan, conforme a la normativa vigente.

Parágrafo 1. El sistema de indicadores definido para el seguimiento al programa de ejecución será objeto de una estrategia de transición que se desarrollará durante un periodo de 6 meses, contado a partir de la adopción del presente acuerdo, con el fin de garantizar la adecuada armonización metodológica, operativa y normativa de los instrumentos de seguimiento a la ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial, así como la continuidad en el seguimiento de los programas y proyectos y el cumplimiento de sus objetivos programáticos.

Parágrafo 2. Los instrumentos del seguimiento a la ejecución y sus productos incorporan distintas temporalidades: una periodicidad anual para el seguimiento de actividades y productos, y una periodicidad mínima cuatrienal para el análisis de resultados e impactos, la cual puede ajustarse según las necesidades de información y la capacidad institucional.

SECCIÓN II. Seguimiento y Control

Artículo 748. Gobernanza para el seguimiento y control urbanístico en el Distrito de Medellín. En concordancia con lo establecido por el artículo 739, Planeación Participativa del Ordenamiento Territorial del presente acuerdo, la gobernanza colaborativa como una apuesta para el seguimiento y control urbanístico del Distrito de Medellín, se ejerce mediante un modelo de coordinación interinstitucional que articula a las entidades de control territorial, autoridades de planeación, Curadores Urbanos, inspecciones de policía, veedurías ciudadanas, actores territoriales y ciudadanía. Este modelo tiene como fin, optimizar la gestión de la información, el monitoreo permanente de las dinámicas urbanas y la aplicación efectiva de la normativa urbanística.

Para el cumplimiento de este fin, la Administración Distrital adoptará protocolos de coordinación, mecanismos de intercambio de datos, estrategias de control social y herramientas para la generación de alertas y seguimiento de transformaciones territoriales, las cuales operan de manera articulada con el Sistema de Información del Ordenamiento Territorial (SIOT).

Este modelo de gobernanza territorial, se soporta en la transparencia y la corresponsabilidad de los actores, con el objeto de anticipar, prevenir e intervenir de forma oportuna los procesos de ocupación y construcción contrarios a las disposiciones del presente Plan de Ordenamiento Territorial

Artículo 749. Archivo y custodia de los expedientes de licencias urbanísticas y otras actuaciones. En cumplimiento de lo establecido por el artículo 2.2.6.1.2.3.13 del Decreto Nacional 1077 de 2015, así como el artículo 32 de la Ley 1796 del 2016, o las normas que las adicionen, modifiquen o

sustituyan, corresponde al Departamento Administrativo de Planeación, o quien haga sus veces, la preservación, manejo y custodia de los archivos remitidos por los curadores urbanos.

Para ello, el Departamento Administrativo de Planeación actualizará el procedimiento que oriente y defina la selección, condiciones, formatos, bases de datos o software que haga sus veces, donde se integrará la información de todos los radicados de solicitud y actos administrativos asociados a los licenciamientos urbanísticos y otras actuaciones, expedidos por los Curadores Urbanos.

V. PARTE - DISPOSICIONES FINALES

Artículo 750. Precisiones, correcciones y actualizaciones de la cartografía del plan de ordenamiento territorial. Los mapas que conforman el atlas cartográfico a los que se refiere el artículo 1 del presente acuerdo, son representaciones visuales que integran datos geoespaciales del suelo distrital. El Plan de Ordenamiento Territorial, se reconoce como un instrumento vivo, por lo tanto, su cartografía constituye un elemento dinámico, sujeto a modificaciones y adaptaciones frente a las transformaciones del territorio.

Con fundamento en el párrafo 3 del artículo 12 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 190 del Decreto Ley 019 de 2012, o aquellas normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, y sin perjuicio de las correcciones ya contempladas en el Decreto Municipal 0265 de 2022, o aquellas normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, estará en cabeza del Alcalde Distrital o la dependencia que este delegue, actualizar, precisar o corregir la cartografía del POT.

Estas modificaciones se adoptarán mediante acto administrativo motivado y se incorporarán en los sistemas de información cartográfica correspondientes. Dichas actuaciones no se considerarán una modificación o revisión del presente acuerdo, siempre que no alteren su contenido normativo.

La aplicación de esta herramienta procederá exclusivamente en los casos en que se requiera realizar una actualización, precisión o corrección de la cartografía existente, de conformidad con los siguientes términos:

1. Actualización: proceso mediante el cual se incluyen, modifican o eliminan elementos y atributos en la cartografía para reflejar los cambios físicos o jurídicos ocurridos en el territorio. Su objeto es asegurar que la información espacial represente fielmente las condiciones reales y las nuevas dinámicas del Distrito.

2. Precisión: consiste en delimitar con mayor detalle la posición, forma, dimensiones y atributos de los elementos representados en la cartografía frente a su ubicación y características reales, bajo las tolerancias establecidas para la escala y especificaciones técnicas aplicables. Esta actuación deberá fundamentarse en estudios técnicos de detalle y tendrá como fin asegurar la estricta concordancia del mapa con el territorio.

3. Corrección: Proceso orientado a identificar y subsanar errores materiales, de ubicación, geometría, topología o atributos presentes en la base de datos geográfica. No requerirá la elaboración de un nuevo estudio técnico, pero exigirá el soporte de evidencias documentales o cartográficas contrastables. Su objeto es mejorar la calidad, y consistencia de la información, previniendo conflictos en su aplicación.

Parágrafo 1. Todo acto administrativo mediante el cual se actualice precise, corrija o incorpore información cartográfica del Plan de Ordenamiento Territorial -POT- deberá ser publicado junto con su memoria técnica y el mapa correspondiente, con el fin de garantizar el derecho a la consulta pública y la transparencia de la información.

Parágrafo 2. Las disposiciones para las precisiones, correcciones y actualizaciones de la cartografía del plan de ordenamiento territorial, aplica tanto para los mapas protocolizados, como para aquellos que son de gestión y que se encuentran en los Documentos Técnicos Soporte del acuerdo.

Parágrafo 3. El Departamento Administrativo de Planeación o la dependencia que haga sus veces, presentará un informe anual al Concejo de Medellín, detallando las modificaciones y actualizaciones realizadas a los mapas dinámicos.

Artículo 751. Definición del Programa de Ejecución. De conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley 388 de 1997, el programa de ejecución define con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio previstas en el Plan de ordenamiento Territorial, que serán ejecutadas durante el período de la correspondiente administración Distrital de acuerdo con lo definido en el respectivo Plan de Desarrollo, señalando las prioridades, la programación de actividades, las entidades responsables y los recursos respectivos. El programa de ejecución se integrará al Plan de Inversiones, de tal manera que conjuntamente sea puesto a consideración del Concejo por el Alcalde, y su vigencia se ajustará a los períodos de la Administración Distrital.

El Programa de Ejecución se estructura a partir de los Sistemas Físico Espaciales e Institucionales y de Gestión, con la definición de programas y proyectos, los cuales se relacionan con acciones e intervenciones de espacio público, de infraestructura vial y de transporte, prevención y mitigación de riesgos, servicios públicos domiciliarios, localización de los terrenos para vivienda de interés social, zonas de mejoramiento integral, inmuebles y terrenos para el desarrollo prioritario, conservación y protección ambiental y los recursos naturales renovables, equipamientos, infraestructura de impacto regional, operaciones urbanas y acciones integrales, y en general, los proyectos que se ejecutarán en el período correspondiente, indicando los objetivos, plazos, valor y entidades responsables; todo lo anterior, atendiendo las estrategias, parámetros y directrices señaladas en el plan de ordenamiento.

El Programa de Ejecución se estructura en acciones integrales, programas y proyectos, organizados de manera jerarquizada para orientar la gestión, la inversión y la ejecución de las actuaciones necesarias en el territorio para la concreción del modelo de ocupación del presente acuerdo.

Los proyectos que integran el Programa de Ejecución se clasifican, de acuerdo con su alcance y función, en: 1) proyectos estructurantes; 2) proyectos complementarios y 3) proyectos de gestión.

Parágrafo. El programa de ejecución corresponde al anexo 7 del presente acuerdo, cuya descripción se detalla en el Documento Técnico de Soporte Tomo IVb – Formulación, donde se sustentan técnicamente las decisiones de este Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 752. Vigencias y revisiones al Plan de Ordenamiento. En aplicación de lo establecido en la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 120 del Decreto Ley 2106 de 2019, o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, las vigencias del Plan de Ordenamiento Territorial, serán las siguientes:

1. Corto plazo: comprende desde su adopción y durante un período constitucional completo de la administración Distrital completo.

2. Mediano plazo: comprende desde su adopción y tendrá una vigencia correspondiente al término de dos períodos constitucionales de la administración Distrital.

3. Largo plazo: comprende desde su adopción y tendrá una vigencia correspondiente a tres períodos constitucionales de la administración Distrital.

Las revisiones y modificaciones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán realizarse acorde con lo dispuesto en la ley 388 de 1997, Decreto Nacional 1077 de 2015, y las normas que los adicionan, modifican y sustituyen; así mismo, deben sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana, la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo, la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de proyectos estructurantes de infraestructura metropolitana, regional, departamental y nacional que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio Distrital, así como en la evaluación de los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 753. Jerarquía normativa del acuerdo. Para efectos de la interpretación, aplicación y de los procesos de revisión y ajuste del Plan, se adopta la siguiente jerarquía normativa:

1. Norma estructurales: Las contenidas en el componente General salvo los criterios de manejo del sistema público y colectivo y los subsistemas habitacional y de centralidades.
2. Normas generales: Las contenidas en los componentes urbano y rural, los criterios de manejo del sistema público y colectivo y los subsistemas habitacional y de centralidades del Componente General y las normas de la Cuarta Parte asociadas a los sistemas institucionales y de gestión.
3. Normas complementarias: El programa de ejecución.

Parágrafo. Sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa nacional vigente con respecto a las modalidades de revisión y ajuste del Plan, las normas complementarias del presente acuerdo, podrán ser objeto de revisión y ajuste al vencimiento del corto plazo; las normas generales podrán revisarse al vencimiento del mediano plazo y las normas estructurales podrán revisarse y ajustarse con el vencimiento del largo plazo.

Artículo 754. Interpretación de las normas. En los casos de ausencia de norma exactamente aplicable a una situación, o de contradicciones, o falta de claridad en las normas urbanísticas, la facultad de interpretación corresponderá al Departamento Administrativo de Planeación -DAP- o la dependencia que haga sus veces, la cual emitirá sus conceptos mediante

circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

Para esta interpretación de la norma, el director del Departamento Administrativo de Planeación atenderá a las siguientes reglas:

- 1.** La circular emitida por el Departamento Administrativo de Planeación será sólo de carácter aclaratorio o de interpretación de términos, mas no se podrá entender como creadora de una norma nueva o sustitutiva de otra existente previamente.
- 2.** Los documentos técnicos del Plan de Ordenamiento Territorial tienen fuerza normativa vinculante y sustentan las disposiciones de este Acuerdo, dando forma a los principios rectores y de ordenamiento para todas las normas urbanísticas del Distrito. En caso de inconsistencia entre los documentos técnicos y el articulado, prevalecerá lo establecido en el presente acuerdo.
- 3.** Cuando el significado de una palabra no se encuentre en las normas vigentes del ámbito Nacional, en el presente acuerdo, o en los instrumentos que lo complementen y reglamenten, dicha palabra se tomará en el sentido que le den profesionales autorizados, competentes o reconocidos de la misma ciencia o técnica.
- 4.** La interpretación de las normas no podrá contradecir, modificar o desconocer los principios rectores y de ordenamiento, así como las disposiciones del Marco Estratégico del ordenamiento territorial del presente acuerdo y los principios del régimen normativo establecidos en el artículo 100 de la Ley 388 de 1997, como son la concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia.
- 5.** En la interpretación a que se refiere este artículo, siempre prevalecerá el interés general sobre el particular y en las implicaciones territoriales de la decisión normativa siempre se antepondrán los principios rectores del Ordenamiento Territorial Distrital definidos en este instrumento normativo, especialmente aquellos que hacen relación a los principios ordenadores del Modelo de Ocupación, sus objetivos y estrategias.
- 6.** Todo acto administrativo que tenga por objeto interpretar, aclarar, complementar o reglamentar una norma urbanística deberá, dentro de su motivación, establecer la categoría de la norma sobre la cual pretenda actuar; para el efecto deberá solicitar siempre concepto al Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, hecho que deberá constar expresamente en el acto administrativo que se produzca.

Parágrafo. En consonancia con lo dispuesto en el artículo 190 del Decreto Ley 19 de 2012, que adicionó el artículo 12 de la Ley 388 de 1997, cuando existan inconsistencias entre lo señalado en el presente acuerdo y su cartografía, prevalecerá lo establecido en el texto del acuerdo. Corresponde a la Administración Distrital, corregir las inconsistencias cartográficas, siempre y cuando no impliquen modificaciones al articulado, conforme las disposiciones del artículo 750 del presente acuerdo.

Artículo 755. Reglamentaciones específicas. Dentro de los plazos señalados en el presente acuerdo, el Alcalde de Medellín, en uso de la facultad para reglamentar los acuerdos distritales señalada en el numeral 6 del artículo 91 de la Ley 136 de 1994, expedirá la reglamentación específica de las disposiciones previstas en este Plan.

Artículo 756. Armonización de normas tributarias. Las disposiciones que en materia tributaria rigen para el Distrito de Medellín, deberán guardar armonía con lo dispuesto en el presente acuerdo.

Artículo 757. Divulgación del Plan de Ordenamiento Territorial. La Administración Distrital adelantará un proceso de divulgación para la sensibilización y comprensión de lo dispuesto en el presente Plan dirigido a la comunidad y a las autoridades encargadas de la gestión y control del desarrollo territorial.

Artículo 758. Armonización del Documento Técnico de Soporte y la Cartografía. La Administración Distrital armonizará los contenidos de la formulación del Documento Técnico de Soporte y la Cartografía protocolizada, ajustándolos a los contenidos del presente acuerdo.

Artículo 759. Expedición, vigencias, derogatorias y compilación. El presente acuerdo rige a partir de su publicación en la Gaceta oficial del Distrito de Medellín. A partir de su entrada en vigencia:

1. Se deroga expresamente: el Acuerdo 62 de 1999; los artículos 452 a 480 del Acuerdo 46 de 2006 y el Acuerdo 48 de 2014.
2. Se incorporan en el presente acuerdo, sin modificación de fondo, las disposiciones correspondientes a los contenidos de largo plazo que no fueron objeto de la presente revisión de mediano plazo ni de la revisión excepcional de normas urbanísticas de amenaza y riesgo.

ANEXOS

Anexo 1. Delimitación de perímetros

Continúa vigente el anexo del Acuerdo 48 de 2014, en el cual contiene la delimitación detallada del perímetro urbano.

Anexo 2. Zonas de Riesgo y Con Condiciones de Riesgo.

Corresponde a las zonas con condición de riesgo asociadas a fenómenos de movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales, en las cuales se deben adelantar estudios de detalle que permitan determinar el nivel de riesgo y definir las medidas de intervención requeridas

Anexo 3. Régimen de usos del suelo rural

La tabla de régimen de usos para el suelo rural se presenta con el fin garantizar la sostenibilidad ambiental, la seguridad ambiental, la conservación del paisaje campesino y la diversificación económica. Por tanto, se presentan la clasificación de las actividades en: permitidas (P), Condicionadas (C) y Prohibidas (PH), para cada una de las áreas de actividad.

Anexo 4. Agrupación de actividades urbanas

Documento de apoyo que organiza el listado de actividades económicas basado en el código CIU para su aplicación en el régimen de usos. Facilita la identificación técnica de qué actividades específicas (comercio, servicios, industria) corresponden a cada categoría de impacto definida.

Anexo 5. Listado y clasificación de los elementos del sistema de movilidad

Continúa vigente el anexo del Acuerdo 48 de 2014, en el cual contiene la clasificación de los elementos del sistema de movilidad.

Anexo 6. Delimitación de los Polígonos en las Zonas DOT Existentes y en Construcción.

Contiene la identificación espacial y predial de las zonas de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT) clasificadas como construidas y en

construcción, sobre las cuales podrán aplicarse los derechos adicionales de construcción, conforme a las condiciones y reglas establecidas en Parte II. Componente Urbano- Norma General, del presente acuerdo.

Anexo 7. Programa de ejecución.

Este anexo presenta la matriz del programa de ejecución en la cual se articula cada objetivo estratégico del POT con su respectivo sistema, subsistema, acción integral, programa y proyecto. Además, se detalla la información técnica y financiera de cada uno, incluyendo su categoría, localización, entidades responsables y corresponsables, vigencia, costo, fuentes de financiación (recursos ordinarios u otras fuentes) y la meta anual esperada.

Anexo 8. Fichas normativas de los polígonos de Renovación en las modalidades de Reactivación y Revitalización.

Contiene 30 fichas normativas que concretan las determinaciones generales del POT y de los Macroproyectos del Río, mediante reglas particulares de aplicación, acordes con las características físicas, sociales, económicas, ambientales y funcionales de los polígonos de Reactivación y Reactivación.