

Ficha Normativa

POT: Polígono Z1_REV_1 Playón de los Comuneros

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

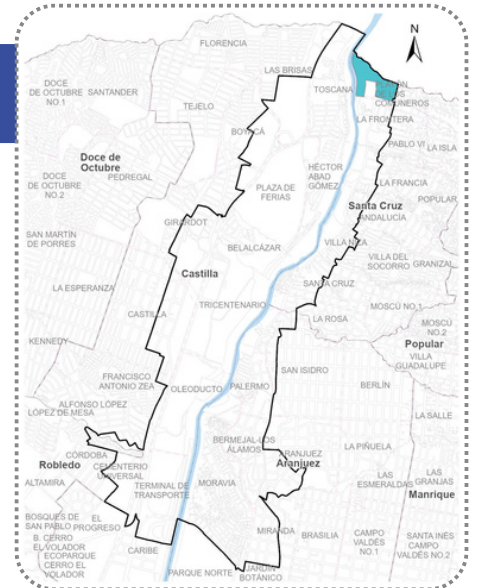
RENOVACIÓN URBANA

- Polígono de tratamiento: **Z1_REV_1**
- Modalidad de renovación: **Revitalización**
- Área de Intervención Estratégica: **Río Norte**
- Modelo de gestión: **Desarrollo lote a lote / Plan Parcial**



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

F1

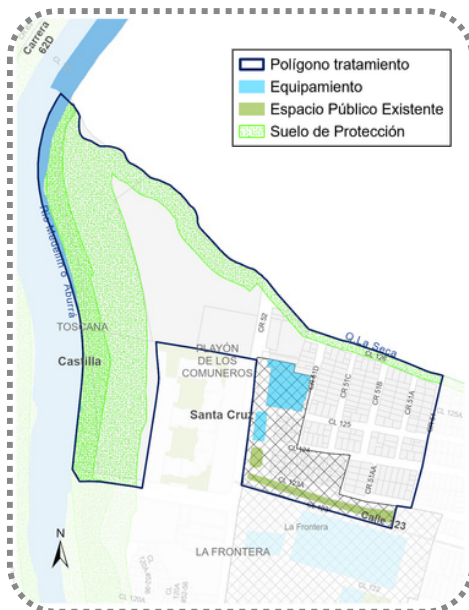


Localización General

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



Situación Actual



Apuestas para el Polígono

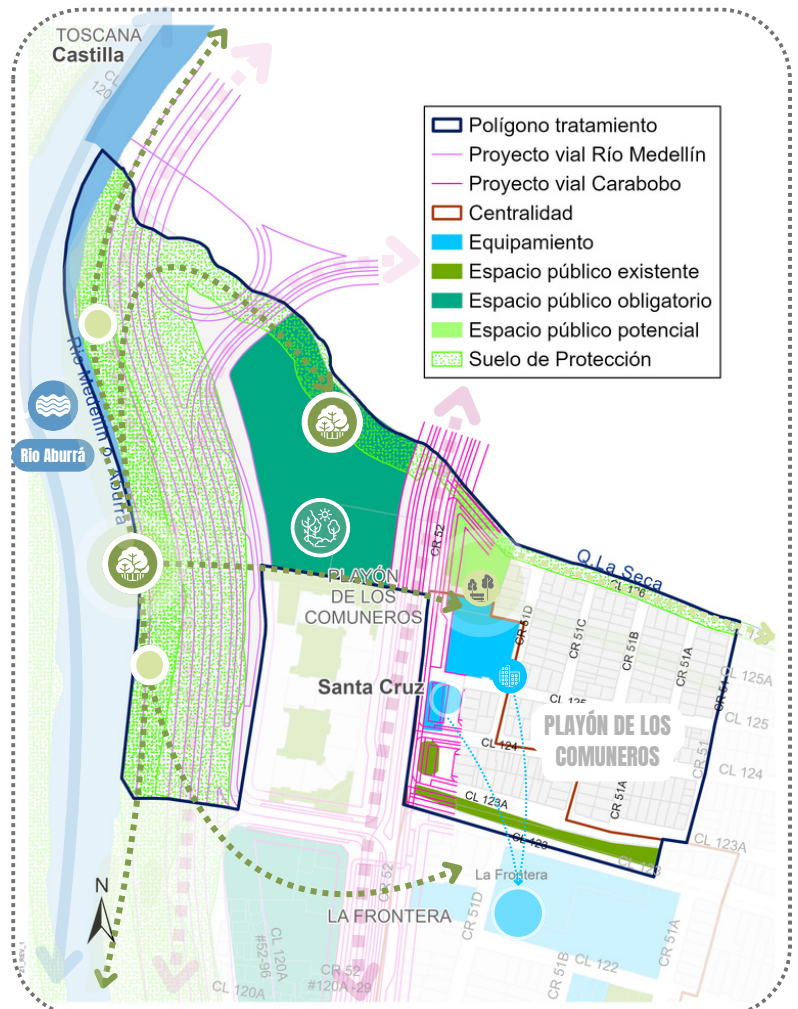
Playón de los Comuneros como puerta de integración metropolitana

Polígono localizado en el ámbito estratégico de Río Norte, sobre el costado oriental del río Medellín, con una posición privilegiada por su cercanía a la estación Caribe del sistema Metro, la Terminal de Transportes del Norte, el Jardín Botánico, el Parque Norte, el Parque Explora y la Universidad de Antioquia.

Su localización le permite articularse con los principales corredores metropolitanos de movilidad, la red de equipamientos de ciudad y los corredores ambientales asociados al río, lo que lo consolida como un territorio estratégico para promover procesos de revitalización urbana con enfoque de integración social, accesibilidad, espacio público y desarrollo orientado al transporte (DOT).



Planteamiento Urbanístico



Consolidar el Playón de los Comuneros como un nodo de integración metropolitana, mediante un modelo de revitalización urbana que fortalezca la permanencia de los moradores, recupere el espacio público y la estructura ambiental, promueva la integración para el desarrollo y articule el territorio con el sistema de movilidad, los equipamientos metropolitanos y las estrategias del Macroproyecto Río Norte.

Concretar progresivamente la red de espacio público y conexiones de movilidad, mediante mecanismos de gestión del suelo que permitan recuperar la relación del barrio con el río Medellín y mejorar la calidad urbana del entorno.

Convenciones Temáticas





Condiciones Normativas

Esta ficha contiene las condiciones normativas específicas aplicables al polígono Z1_REV_1 - PLayerón de los Comuneros, las cuales deben leerse paralela y sistemáticamente con las disposiciones generales establecidas en los artículos 498 y siguientes del Acuerdo Distrital xxx y el numeral 10.1.5.3.2 del Tomo IVC del Documento Técnico de Soporte, que desarrollan el Modelo de Gestión de la Renovación Urbana en las modalidades de Reactivación y Revitalización, incluidas las condiciones normativas aplicables a las actuaciones urbanísticas.

Sistemas Físico-espaciales



Estructura Ecológica:

La intervención de los retiros de la quebrada La Seca y del río Medellín deberá implementar los criterios de manejo contenidos en los artículos 26 y 42 del Acuerdo Distrital xxxx.

Las intervenciones del enlace estructurante de la red de conectividad ecológica aplicarán los criterios de manejo relacionados en el artículo 44 del citado acuerdo.



Amenaza y Riesgo:

1. En el interior del polígono se identifica una zona con condición de riesgo por inundaciones y avenidas torrenciales, asociada a la quebrada La Seca, la cual se delimita en los mapas protocolizados No. 10 - Riesgos por Inundaciones y 11 - Riesgos por Avenidas Torrenciales del Acuerdo Distrital xxx. Las intervenciones en esta zona deberán considerar los criterios definidos en el artículo 58 del citado acuerdo.

2. En el mapa protocolizado No. 6 - Amenaza por Inundaciones se identifica la zonificación de amenaza para el fenómeno de inundación de amenaza alta para la quebrada La Seca y el río Medellín. Las intervenciones en estas áreas deberán atender las disposiciones definidas en el artículo 55 del Acuerdo Distrital xxx.

3. En el mapa protocolizado No. 7 - Amenaza por Avenidas Torrenciales también se identifica el fenómeno de avenidas torrenciales en amenaza alta, media y baja en la quebrada La Seca. Las acciones sobre estas áreas deberán implementar los criterios de manejo previstos en el artículo 56 del Acuerdo Distrital xxxx.

4. El polígono se localiza en un área de amenaza baja por movimientos en masa. En este sentido, las intervenciones en el polígono deberán atender los criterios de manejo definidos en el artículo 54 del Acuerdo Distrital xxx.

Sistema Público y Colectivo



Subsistema de

Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro

1. Las zonas destinadas al desarrollo del espacio público serán definidas en el marco de la implementación del Plan de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat (PLRMH) que deberá formularse para el polígono, de conformidad con los criterios específicos definidos desde

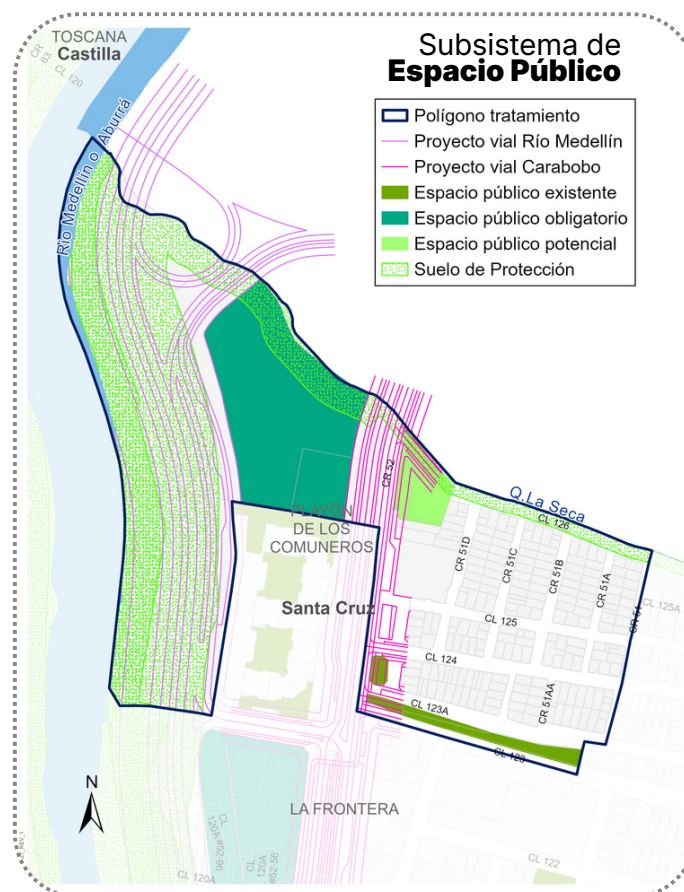
el Subsistema de Planificación Complementaria en la presente ficha.

2. Se deberá priorizar la creación de parques recreativos y zonas verdes recreacionales donde predominen las coberturas verdes en piso y presencia de vegetación como estrategia de mitigación de la isla de calor en el polígono.

3. Sobre ambos costados de la calle 123 se deberán plantear estrategias para la creación de espacio público.

4. Los espacios públicos a crear en el polígono podrán tener un área mínima de quinientos metros cuadrados (500 m²), según lo establecido en el artículo 75 del Acuerdo Distrital xxxx.

5. El lote con COBAMA 02020060044 deberá hacer, en su totalidad, la cesión de espacio público en sitio, priorizando su localización sobre la calle Carabobo.





3. Para la generación de nuevos equipamientos colectivos se deberá cumplir con las disposiciones establecidas en el artículo 120 (Criterios generales de manejo para el Subsistema de Equipamientos Colectivos), las cuales son aplicables a todas las categorías del subsistema. Asimismo, en función de la categoría y del componente del equipamiento colectivo que se pretenda generar se deberá aplicar los criterios de manejo específicos que correspondan.

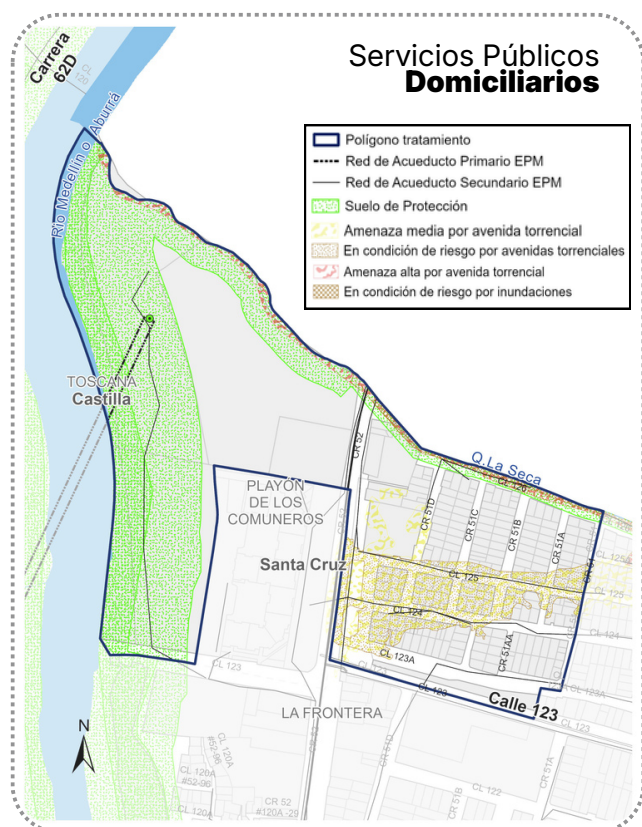


Subsistema de Servicios Públicos Domiciliarios

1. Este polígono tiene disponibilidad en la prestación de servicios de acueducto, alcantarillado, aseo, energía, gas, telecomunicaciones y alumbrado público, bajo el cumplimiento de requisitos y premisas del prestador del servicio.

2. Se deberá verificar el trazado de las redes identificadas en los mapas protocolizados No. 15 - Servicios Públicos Domiciliarios y No. 15A - Servicios Públicos No Domiciliarios.

3. En este polígono se localiza una torre y una línea primaria de energía. Para el manejo de estas infraestructuras, remitirse al Proyecto de Acuerdo, artículo 168.



Subsistema de Movilidad

1. El polígono se encuentra delimitado en su costado occidental por el Sistema Vial del Río, el cual a su vez hace parte del Corredor Multimodal del Río, determinante metropolitano conformado por el Sistema Metro, las reservas para el Sistema Férreo Multipropósito, la Autopista Urbana, la Vía Arterial y la Vía de Servicio. Todo desarrollo deberá respetar mínimo 66,00 metros de retiro del borde superior oriental del canal del Río, detallado en el Plano Índice de Proyectos Viales distrital.

El polígono cuenta con una vía arterial que lo atraviesa de sur a norte: la avenida Carabobo, correspondiente en este punto con la nomenclatura de carrera 52.

Esta vía se deberá consolidar prioritariamente, pues permite la conexión tanto del transporte público como privado con el municipio de Bello y la autopista Medellín-Bogotá. Se deberán respetar los sobreanchos para cargue y descargue de pasajeros definidos en la planimetría de proyectos viales del polígono.

El sistema colector compuesto por las calles 123 y 123A representa el límite sur con el polígono Z1_REV_2 La Frontera y se divide en dos tramos. El primero, entre el Sistema Vial del Río y la Avenida Carabobo, permite la comunicación entre estos dos ejes viales. El segundo se conformará por una doble calzada de las calles 123 y 123A, la cual deberá conformarse como eje transversal articulador de la avenida Carabobo con la zona oriental del polígono. Sobre este corredor se priorizarán la movilidad peatonal y la mejora de las franjas de amoblamiento y/o zonas verdes.

Para el resto del polígono se complementará la accesibilidad con las vías de servicio propuestas en las tablas de la ficha normativa. Tales vías corresponden, en su mayoría, con ampliaciones de la malla vial existente que deberán cualificarse para prestar un servicio adecuado, tanto para la movilidad motorizada como para la movilidad activa.

Las actuaciones generadas se deberán enfocar de manera prioritaria en dar continuidad peatonal y garantizar la conectividad desde el polígono hacia la avenida Carabobo, eje articulador del transporte público y la movilidad activa. En este sentido, se deberán crear secciones de andenes amplios con zonas verdes que puedan brindar comodidad para la circulación y ser plataformas para la conformación de un zócalo urbano atractivo y dinámico. Adicionalmente, en temas de movilidad activa, sobre la avenida Carabobo se tiene la propuesta de ciclorruta que articula la zona norte de la ciudad con el resto de la red ciclista. Por tanto, deberá priorizarse su construcción, teniendo en cuenta que ofrece mayor seguridad y comodidad para los usuarios y permite la conectividad con el transporte público, además de la realización de viajes de corta a media distancia.

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

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

- En el caso en el que la sección pública propuesta en la tabla de la presente ficha normativa sea menor que la distancia entre los límites prediales que conforman dicha sección pública, el área pública existente restante se incorporará como franja de amoblamiento o franja de circulación, según las necesidades particulares del sitio. En todo caso, se deberá dar continuidad al alineamiento de los diferentes elementos de la sección pública.
- Para la conformación del perfil vial aplicable a los predios que den frente las áreas de cesión en sitio destinadas a la generación de espacio público, no aplicará retiro de antejardín. En el caso de predios que den frente a varias vías, esta exención solo será aplicable a la fachada que dé el frente al área de cesión para espacio público.

Sistema de Ocupación

Subsistema de Centralidades

- En función de consolidar la Centralidad La Frontera, se deberán implementar los siguientes criterios, con el fin de concretar la predominancia de servicios de proximidad y cuidado, fortalecer la atención de las necesidades cotidianas de la población y consolidar un entorno urbano accesible, funcional y de escala barrial.
- Priorizar la adecuación de equipamientos básicos, principalmente de educación primaria, secundaria y media, garantizando su adecuada accesibilidad.
- En caso de generación de equipamientos colectivos, priorizar los equipamientos de salud de primer nivel de atención, espacios comunitarios multifuncionales y escenarios recreativos y deportivos que fortalezcan la infraestructura del cuidado.
- Promover los modos activos de movilidad que fortalezcan la integración funcional del territorio y mejoren la accesibilidad.
- Fomentar la creación y adecuación de nuevos espacios públicos articulados con los equipamientos y servicios.

Subsistema Habitacional

Se deberán adelantar acciones de reasentamiento integral de población en las áreas indicativas e identificadas en el siguiente mapa, priorizando el reasentamiento en sitio como estrategia para fortalecer el arraigo y reducir los impactos de segregación socioespacial. Se deberá atender el protocolo establecido en el Anexo 5 - Proceso de Reasentamiento del Decreto 0818 de 2021 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

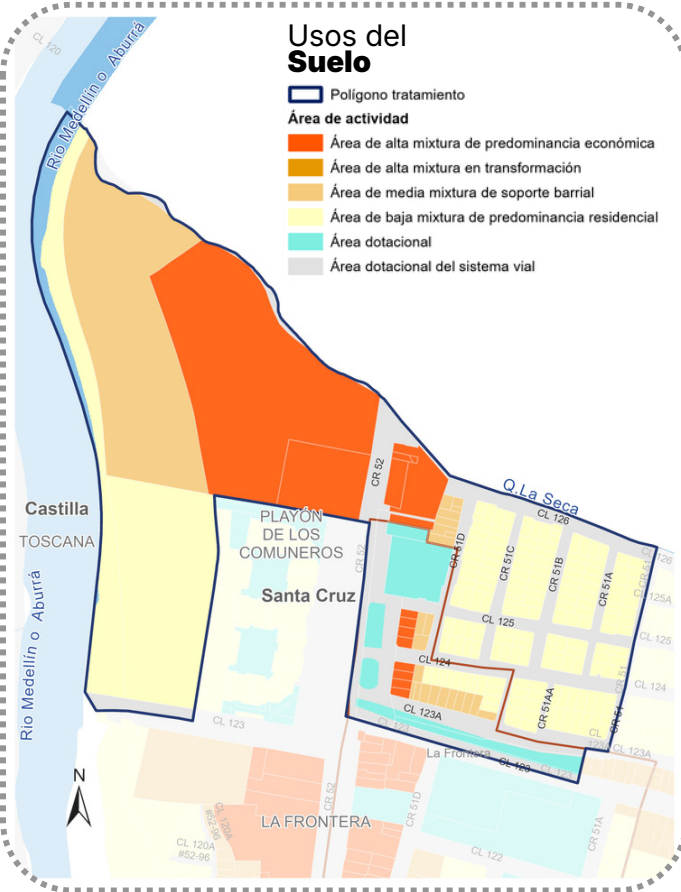
En todo caso, y sin perjuicio de lo anterior, el instrumento de planificación complementaria o el proyecto generador podrán precisar esta delimitación, de acuerdo con el diagnóstico y las necesidades del territorio.



Usos del Suelo

Este polígono no se cruza con área con Vocación ZTE, Área con vocación DOT ni con Área con Vocación de Cuidado Ambiental.

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



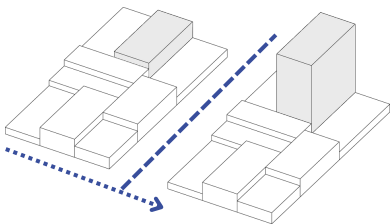
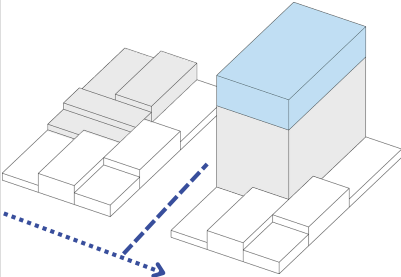
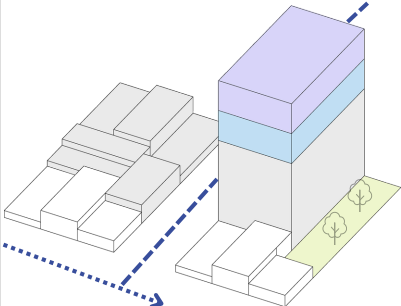


Aprovechamientos

y obligaciones urbanísticas

Densidad Básica: 320 viv/ha

Densidad Adicional: El polígono cuenta con una densidad adicional de 110 viv/ha, por ser polígono receptor.

Posibilidades de desarrollo	Densidad básica	Densidad adicional	Densidad adicional DOT	Densidad máxima	Forma de cumplimiento obligación
Desarrollo inferiores a 500 m² Estado actual Desarrollo 	320 viv/ha	0	0	320 viv/ha	Compensación en dinero \$
Desarrollo entre 500 y 2.000 m² 	320 viv/ha	110 viv/ha	0	430 viv/ha	Cumplimiento en sitio. Compensación en dinero \$
Desarrollo superiores a 2.000 m² 	320 viv/ha	198 viv/ha	0	518 viv/ha	Cumplimiento en sitio

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

Índice de Construcción

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

Índice de Ocupación

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

Obligaciones Urbanísticas

1. Norma general

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

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

2. Cesión en sitio

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

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

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

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

3. El polígono se define como un sector prioritario para el establecimiento de nuevos espacios verdes. Para tal efecto, se deberá priorizar la creación de dichos espacios desde las intervenciones asociadas a la generación y el mejoramiento de los espacios públicos de esparcimiento y encuentro, así como a las franjas de amoblamiento vinculadas a la sección vial.



Subsistema de Planificación Complementaria

1. En este polígono se podrán formular Planes Parciales de Operación Urbana Especial para planificar y gestionar el desarrollo de intervenciones sobre sus áreas específicas, cumpliendo con las condiciones de área de aplicación y clasificación establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, y con los alcances y disposiciones normativas propias de este instrumento (distribución equitativa de cargas y beneficios, asignación y redistribución de aprovechamientos, la intensidad y mezcla de usos, la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros). En el modelo de ocupación del Plan Parcial se podrán proponer modificaciones al planteamiento urbanístico de la presente ficha.

2. Se podrán formular Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento de Hábitat –PLRMH– sobre áreas específicas donde se identifiquen asentamientos informales en el interior del polígono de tratamiento, con el fin de ordenar y mejorar sus condiciones urbanísticas y funcionales y definir estrategias de reasentamiento, recuperación de suelos de protección o ejecución de proyectos estructurantes.

3. En los casos en los que se presente simultaneidad en la implementación del Plan Parcial de Operación Urbana Especial y del Plan de Legalización, Regularización y Mejoramiento de Hábitat –PLRMH– sobre un mismo polígono de tratamiento, se deberán articular las acciones derivadas de ambos instrumentos, garantizando la coherencia entre el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas del Plan Parcial y la actuación urbana definidas por el PLRMH.

4. En este polígono se presentan asentamientos informales y ocupación de bienes públicos o fiscales que requieren un proceso de reasentamiento mediante la aplicación del instrumento PLRMH. Estos procesos se presentan en las manzanas de código COBAMA 202006 y 0202034.

Sistema Institucional y de Gestión



Criterios de Gestión Ambiental

1. Se deberán implementar las acciones definidas en el artículo 687 del Acuerdo Distrital xxx —Acciones y Objetivos de Calidad Acústica - OCA— según el tipo y el enfoque de la intervención, correspondientes a la categoría "Restaurar-Ambiente", la cual implica la recuperación de las condiciones acústicas del polígono mediante la adopción de medidas de control dirigidas a reducir los niveles de ruido ambiental.

2. El enlace estructurante de la red de conectividad ecológica, inmerso en el retiro del río Medellín, tiene alta prioridad de intervención, por coincidir con las macrorredes delimitadas por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá. Por esta razón se deben conservar y fortalecer las zonas verdes existentes, conforme con los lineamientos contemplados en el artículo 578 M del citado acuerdo sobre la Gestión de la Red de Conectividad Ecológica.



Subsistema de Intervención del Suelo

Instrumentos para la dinamización del desarrollo

Banco Inmobiliario

El Banco Inmobiliario, o la entidad que haga sus veces, podrá adquirir, administrar, desarrollar y disponer de los inmuebles requeridos para la consolidación del Sistema Público y Colectivo y para la ejecución de las actuaciones públicas previstas para el polígono, en ejercicio de las competencias previstas en los artículos 70 a 75 de la Ley 9 de 1989, en el artículo 118 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 588 - Bancos inmobiliarios del Acuerdo Distrital XXX.

\$ Subsistema de Financiación

Desarrollo de preferencia

El derecho de preferencia a favor del Banco Inmobiliario podrá establecerse sobre los inmuebles requeridos para la consolidación del Sistema Público y Colectivo y para la ejecución de las actuaciones públicas o estratégicas previstas para el polígono, en los términos del artículo 73 de la Ley 9 de 1989 y del artículo 589 - Derecho de preferencia del Acuerdo Distrital XXX.

Desarrollo prioritario

1. Listado indicativo de candidatos. Se identifican como candidatos a la declaratoria de desarrollo prioritario el predio con CBML 02020060044 y se incentiva su integración con el lote identificado con el CBML 02020060007.

2. Procedencia de la declaratoria. La declaratoria de desarrollo prioritario procederá de conformidad con los criterios establecidos en los artículos 591 - Criterios para la selección de los inmuebles objeto de declaratoria de desarrollo prioritario - y 592 - Inmuebles candidatos de la declaratoria de desarrollo prioritario del Acuerdo Distrital XXX. Se adoptará mediante acto administrativo motivado, con sujeción al artículo 52 de la Ley 388 de 1997.

Instrumentos para la adquisición predial

Anuncio de proyecto, programa u obra

Este polígono se encuentra en un Área de Intervención Estratégica con Anuncio de Proyecto, adoptada mediante el Decreto Municipal 198 de 2018 para la gestión del suelo requerido por las actuaciones públicas y estratégicas del Área de Intervención Estratégica.

Enajenación voluntaria, expropiación y concurrencia de terceros

Estos instrumentos podrán ser utilizados para la adquisición predial. Sin embargo, la prioridad para este polígono es la gestión asociada de propietarios y/o poseedores para su desarrollo y mejoramiento.

Instrumentos para gestionar la estructura predial

Reajuste de tierras

Se aplicará cuando el polígono de intervención se desarrolle mediante un Plan Parcial.

Integración inmobiliaria

Se aplicará cuando el polígono de intervención se desarrolle mediante un Plan Parcial.

Cooperación entre partícipes

Se aplicará cuando el polígono de intervención se desarrolle mediante un Plan Parcial.

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

Venta de Derechos de Construcción

La implementación en el polígono se sujetará a la integración predial y a la consolidación de las Unidades de Integración.

Compra de Derechos Fiduciarios

Podrá implementarse el instrumento en el marco de la formulación y la implementación de los Planes Parciales de Operación Urbana Especial, para el cumplimiento de las obligaciones de VIS/VIP en los porcentajes y condiciones establecidos en el artículo 393 del Acuerdo Distrital xxx, priorizando su cumplimiento material en el polígono.

Aprovechamiento Económico del Espacio Público (AEEP)

Podrá aplicarse en los espacios públicos habilitados asociados a las áreas de alta mixtura y centralidades del polígono, conforme a las condiciones establecidas para el instrumento, garantizando la prevalencia del uso y disfrute colectivo del espacio público.

Para este polígono, el AEEP aplica en la carrera 52.

Áreas de Revitalización Económica (ARE)

Se podrá definir su delimitación en los ámbitos de centralidad cuando la concentración de actividades económicas y la participación de los actores del sector permitan estructurar esquemas de gestión y financiación para la cualificación y la sostenibilidad del espacio público y su entorno urbano.

Financiamiento por Incremento en la Recaudación Impositiva (FIRI)

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

Contribución de Valorización

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





Cesiones Urbanísticas

1. Cumplimiento en sitio. El cumplimiento de las cesiones urbanísticas se priorizará en sitio, con el fin de materializar el espacio público y los equipamientos requeridos para consolidar el Sistema Público y Colectivo y soportar los aprovechamientos urbanísticos del polígono.

2. Cumplimiento en otro sitio o en dinero. Cuando se acredite la imposibilidad de cumplimiento en sitio, las cesiones podrán cumplirse en otro sitio del polígono, conforme al numeral de Obligaciones Urbanísticas de la presente ficha y, de manera excepcional, cumplirla en dinero en los términos de los artículos 608 - Cesiones urbanísticas - y 609 - Formas de cumplimiento de las cesiones urbanísticas del Acuerdo Distrital XXX.

3. Destinación del recaudo. Los recursos recaudados en dinero serán direccionados por el Consejo de Direccionamiento Estratégico del POT, respetando la naturaleza de la obligación urbanística y la destinación específica del recaudo.

Participación en Plusvalía

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

Mecanismos Compensatorios

Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo

Podrá aplicarse cuando se identifiquen inmuebles o áreas generadoras objeto de compensación, particularmente las asociadas a la conservación patrimonial, y se definan las correspondientes áreas receptoras, conforme al POT y al instrumento de planificación complementaria.

Mecanismos Tributarios

Se podrá acceder a los mecanismos del Estatuto Tributario siempre y cuando se cumplan los intereses estratégicos del Ordenamiento Territorial, el cual, en este polígono, es el desarrollo a través de Unidades de Integración Obligatorias, Planes Parciales y Proyectos de Vivienda de Interés Social y/o Prioritaria.

Fuentes de Financiación

Podrán concurrir recursos del Distrito, la Nación, el Sistema General de Regalías, cooperación y demás fuentes públicas, privadas o alternativas habilitadas para financiar las actuaciones estratégicas del polígono, especialmente aquellas orientadas a la consolidación del Sistema Público y Colectivo, el ámbito DOT Acevedo, las centralidades, el mejoramiento integral del hábitat, el reasentamiento, la recuperación ambiental y la creación de VIS/VIP.





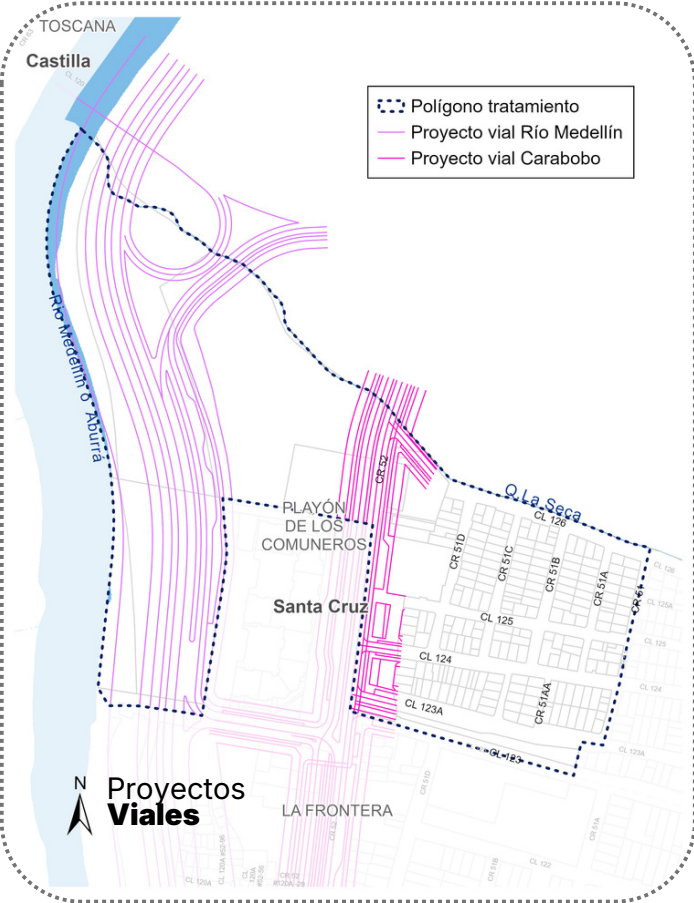
Definición de Perfiles Viales



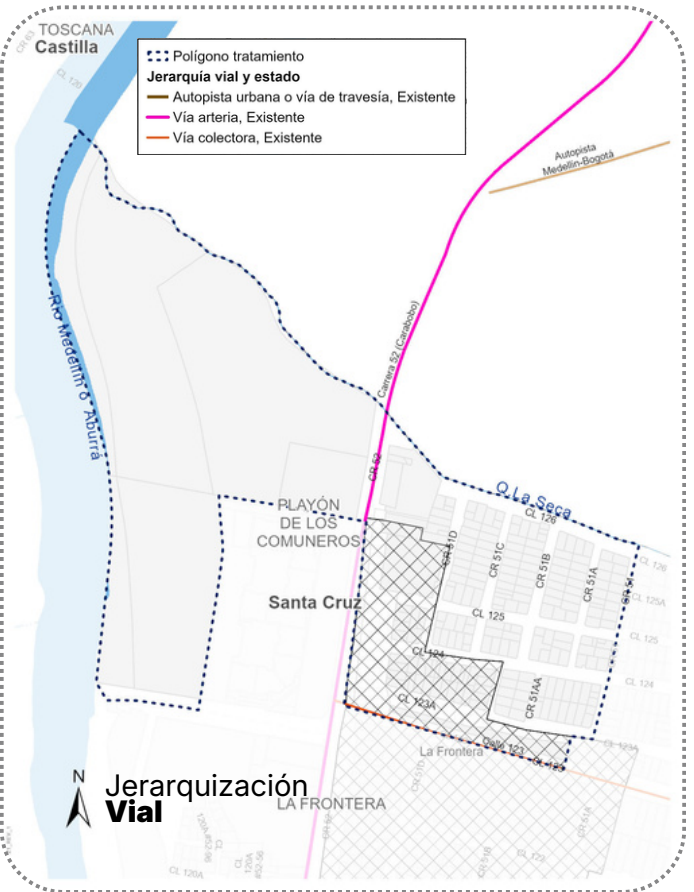
EP	Espacio Público Proyectado	CV	Calzada Vehicular
FA	Franja de Amoblamiento	SC	Separador Central
CR	Ciclorruta	AJ	Antejardín
CS	Calzada de Servicio	FC	Franja de Circulación
SL	Separador Lateral		

Nota: Este espacio está reservado para la incorporación de las secciones viales.

Proyectos Viales



Jerarquización Vial



Secciones Viales

- EP

 Espacio Público Proyectado
- FA

 Franja de Amoblamiento
- CR

 Ciclorruta
- CS

 Calzada de Servicio
- SL

 Separador Lateral

CV

 Calzada Vehicular

SC

 Separador Central

AJ

 Antejardín

FC

 Franja de Circulación

Nombre / Nomenclatura	Tramo	Jerarquía	Estado	Sección Pública (m) (sin AJ)	Sección Total (m) (con AJ)	Costado	EP (m)	AJ (m)	FC (m)	CR (m)	FA (m)	CS (m)	SL (m)	CV (m)	CR (m)	SC (m)	CR (m)	CV (m)	SL (m)	CS (m)	FA (m)	CR (m)	FC (m)	AJ (m)	EP (m)	Costado
Av. Regional - Corredor Multimodal del Río	Entre calles 123 y 126 (límite con el municipio de Bello)	Autopista	Existente	45,00	45,00	O	18,00							11,00		4,00		11,00	7,00	7,00	2,50		2,50			E
Carabobo / Carrera 52	Entre calle 126 y calle 123	Arteria	Ampliación	27,60	37,60	O		5,00	2,60		2,00			7,00		2,00		7,00			2,00	2,50	2,50	5,00		E
Calle 123 y 123A	Entre Carrera 52 y carrera 51A	Colectora	Existente	26,00	32,00	S		3,00	2,00		3,50			6,50		2,00		6,50			3,50		2,00	3,00		N
Calle 123	Entre carrera 52 y Sistema vial del Río	Servicio	Existente	17,50	27,50	S		5,00	2,00		1,50			10,50							1,50		2,00	5,00		N
Calle 126	Entre carrera 51D y carrera 52	Servicio	Proyectada	11,50	14,50	S		3,00	2,00		1,50			6,00							0,50		1,50			N
Calle 126 - 125A	Entre carrera 51D y carrera 51	Servicio	Existente	11,50	17,50	S		3,00	2,00		1,50			6,00							0,50		1,50	3,00		N
Carrera 51D	Entre calle 126 y calle 124	Servicio	Existente	10,00	16,00	O		3,00	1,50		0,50			6,00							0,50		1,50	3,00		E
Calle 125	Entre carrera 51 y carrera 52	Servicio	Existente	10,00	16,00	S		3,00	1,50	0,50				6,00							0,50		1,50	3,00		N
Calle 124	Entre carrera 51 y carrera 52	Servicio	Existente	13,00	19,00	S		3,00	2,00		1,50			6,00							1,50		2,00	3,00		N
Carrera 51	Entre calle 125 A y calle 123A	Servicio	Existente	10,00	16,00	O		3,00	1,50	0,50				6,00							0,50		1,50	3,00		E
Carrera 51B	Entre calle 125 A y calle 124	Servicio	Existente	10,00	16,00	O		3,00	1,50	0,50				6,00							0,50		1,50	3,00		E
Carrera 51B	Entre calle 124 y calle 123A	Servicio	Existente	10,00	16,00	O		3,00	1,50	0,50				6,00							0,50		1,50	3,00		E

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

