



Ficha Normativa

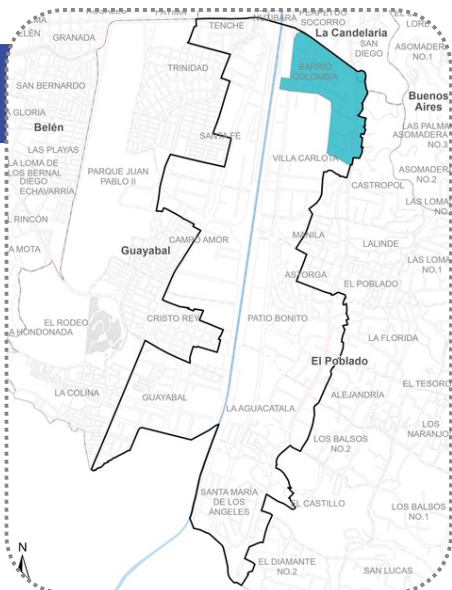
POT: Polígono Z5_REA_22 Barrio Colombia

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: **Z5_REA_22**
- Modalidad de Renovación: **Reactivación**
- Área de Intervención Estratégica: **Río Sur**
- Modelo de Gestión: **Desarrollo lote a lote con un área mínima, según criterios normativos.**

F25

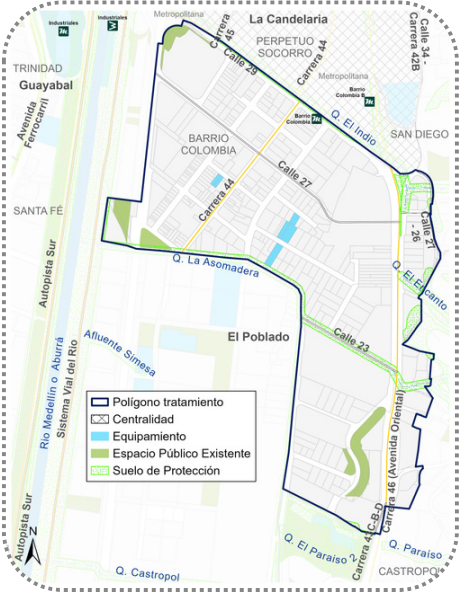


Localización General

Macroproyecto **Río Sur**
Decreto **1098** de **2023**



Situación Actual



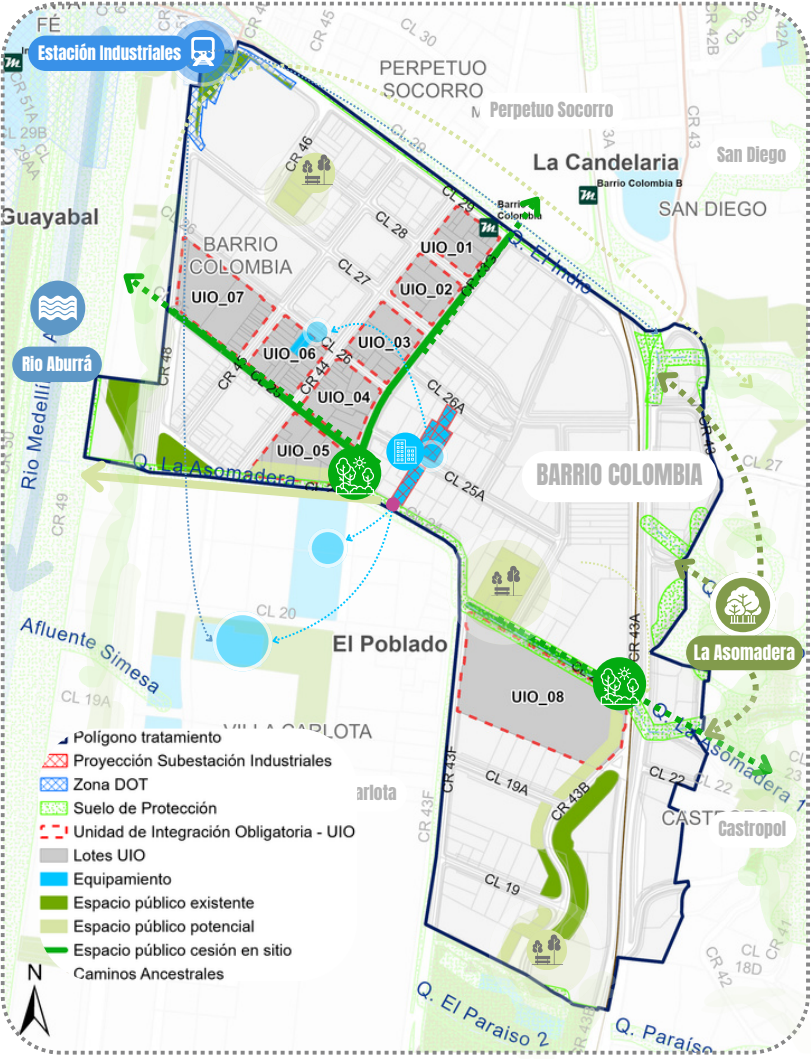
Apuestas para el Polígono

Barrio Colombia como un nuevo Nodo Urbano de Innovación, Producción Creativa y oferta de Vivienda

Polígono localizado en el corazón del valle urbano, entre la Av. Regional, la Av. Las Vegas, la Av. El Poblado y la estación Industriales del sistema metro, en el ámbito estratégico de Río Sur. Es uno de los principales laboratorios de transformación urbana para implementar los principios de Desarrollo Orientado al Transporte (DOT), crecimiento hacia adentro, regeneración económica, mezcla funcional de usos y protección de las actividades productivas existentes.



Planteamiento Urbanístico



Se busca promover la transformación urbana a partir de la reconversión paulatina y articulada de usos, impulsando la consolidación de una red de espacio público de accesibilidad universal.

Además, se debe desarrollar el derecho de permanencia como estrategia asociada a la protección a moradores y de la actividad económica, fomentando la localización de la producción creativa, en articulación con el barrio colindante de Perpetuo Socorro. Se apuesta por la integración predial como estrategia para promover el mejor aprovechamiento del suelo.

Se apuesta por una nueva movilidad planificada desde el enfoque DOT, especialmente sobre corredores estratégicos de transformación (la Av. Las Vegas, la Av. El Poblado, las calles 27 y 29, así como la carrera 43G como articuladora con el nodo cultural de Ciudad del Río.

Convenciones Temáticas

- Polígono tratamiento
- Suelos de Protección
- Zonas DOT
- Equipamientos
- Unidad de Integración Obligatoria - UIO
- Lotes UIO
- Proyección Subestación Industriales
- Espacio Público existente
- Espacio Público Potencial
- Espacio Público Cesión en Sitio



Condiciones Normativas

Esta ficha contiene las condiciones normativas específicas aplicables al polígono Z5_REA_22 - Barrio Colombia, 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.

Sistemas Físico Espaciales



Estructura Ecológica:

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



Amenaza y Riesgo:

1. Las intervenciones que se realicen en las zonas de amenaza baja por movimientos en masa, inundación y avenida torrencial definidas en los mapas protocolizados del Acuerdo Distrital No.5 - Amenaza por Movimientos en Masa, 6 - Amenaza por Inundaciones y 7 - Amenaza por Avenidas Torrenciales, deberán atender lo establecido en los artículos 54, 55 y 56 de dicho Acuerdo.

2. Las intervenciones que se desarrollen en el costado suroriental del polígono, donde se identifica un área con condición de riesgo por movimientos en masa - ver mapa protocolizado No. 9 - Riesgo por Movimientos en Masa, deberá aplicar lo dispuesto en el Artículo 58 del del citado Acuerdo.

Sistema Público y Colectivo



Subsistema de

Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro

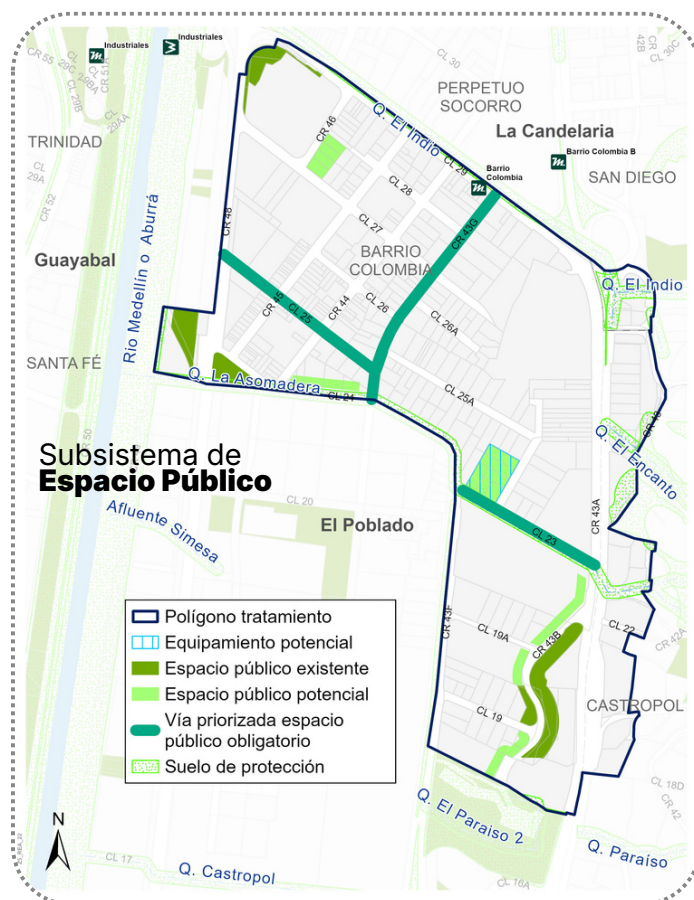
1. Las áreas destinadas para la cesión de espacio público obligatoria se localizará sobre el costado occidental de la carrera 43G, el costado sur de la calle 23 y el costado norte de la calle 25, con un ancho mínimo de quince metros (15,00 m) medidos desde el límite de la sección pública de la vía (no incluye antejardín), como corredor articulador del espacio público del polígono.

2. Las cesiones obligatorias de espacio público tendrán un área mínima de 500 metros cuadrados, salvo cuando el área asociada al eje sea inferior a esta y consolide la totalidad de la manzana, o cuando se encuentre adosada a un espacio público existente y, con su intervención, complete la consolidación del corredor dentro de la misma manzana.

3. El planteamiento urbanístico identifica con carácter indicativo para la gestión de para la Administración Distrital, el Operador Urbano, las entidades gestoras y desarrolladores, zonas susceptibles de consolidarse como espacio público (espacio público potencial), sin que ello

implique restricción al desarrollo de los predios por parte de sus propietarios, ni limite la generación de espacio público por fuera de dichas áreas, en el marco de las actuaciones urbanísticas.

4. Se deberá priorizar la generación 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.



Subsistema de

Equipamientos Colectivos

1. El polígono contiene un equipamiento de infraestructura destinado a la prestación de servicios públicos. Deberán aplicarse las disposiciones establecidas en el Artículo 168 del Subsistema de Servicios Públicos del Acuerdo Distrital.

2. El espacio público potencial localizado en la manzana catastral No. 1401020 podrá desarrollarse bajo la tipología de Parque Recreativo Activo.



Subsistema de

Servicios Públicos Domiciliarios

1. Disponibilidad de servicios. El polígono tiene disponibilidad servicios públicos domiciliarios y no domiciliarios. Para verificar el trazado de las redes deberá remitirse la Mapa protocolizado del POT No.15 - Servicios Públicos Domiciliarios- y al Mapa No. 15A - Servicios Públicos No domiciliario-.

2. Infraestructuras localizadas en el polígono. En este polígono se proyecta ubicar la subestación de energía de Industriales de Empresas Públicas de Medellín (EPM) y se localiza la Estación de Clasificación y Aprovechamiento (ECA) Asociación de recicladores de Antioquia. El manejo de estas infraestructuras se deberá atender las disposiciones establecidas en los artículos 167 y 168 del Acuerdo Distrital XXX.



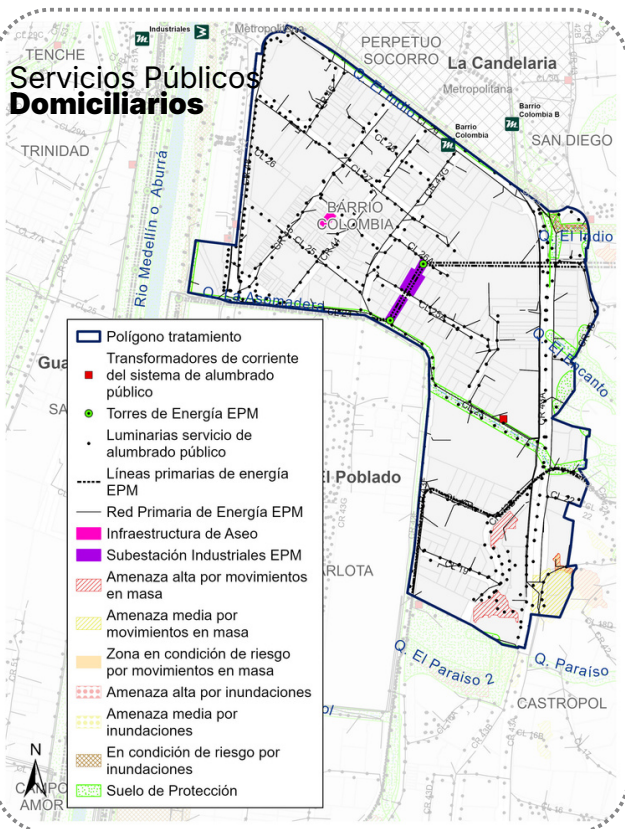
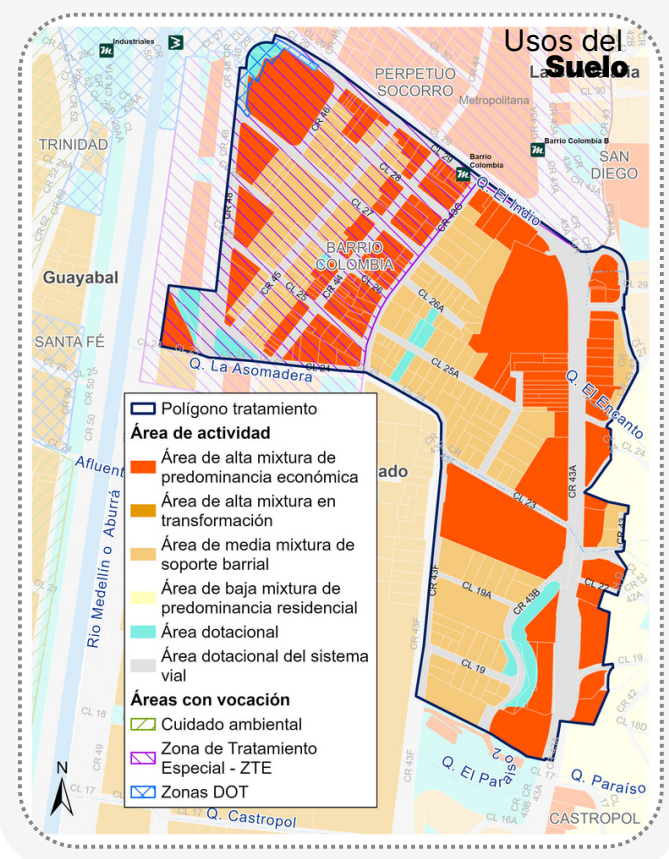
Sistema de Ocupación

Usos del Suelo

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

2. Área con Vocación ZTE: El área del polígono que se superpone con el Área con Vocación ZTE Perpetuo Socorro, deberán contribuir a la consolidación del Ecosistema Distrital de Ciencia, Tecnología e Innovación. Para tal efecto, los desarrollos al interior de esta área deberán impulsar la localización de actividades asociadas a la vocación del Distrito Especial de Medellín.

3. Área con Vocación DOT: El área del polígono que se superpone con el Área con Vocación DOT Industriales, deberá contribuir a la consolidación de entornos urbanos articulados al sistema de transporte público, mediante la concentración estratégica de vivienda y otras actividades económicas que, por el volumen y flujo de su demanda, requieran mejores condiciones de proximidad y complementen el funcionamiento del sistema de transporte.



Subsistema de Movilidad

1. Sistema de movilidad. El polígono deberá consolidar las vías arteriales perimetrales y las vías de soporte interno definidas en la presente ficha normativa, de conformidad con las secciones viales establecidas y las condiciones de movilidad previstas para cada corredor. La Avenida El Poblado deberá garantizar la continuidad del sistema de transporte masivo hacia el sur y su conexión con el municipio de Envigado. La Avenida Las Vegas deberá completar la sección vial prevista.

2. La Carrera 44 y la Carrera 43G deberán consolidarse como par vial, en articulación con las Calles 23 y 24 y la Carrera 43F, garantizando la conectividad con la Avenida El Poblado, la Avenida Las Vegas y el Sistema Vial del Río.

3. Las actuaciones deberán garantizar la continuidad peatonal y la conectividad con la Estación Industriales, mediante la conformación de andenes y zonas verdes. Asimismo, deberán ejecutarse las ciclorrutas previstas en la Avenida Las Vegas, la Avenida El Poblado, la Calle 23 y la Carrera 43F.

4. Secciones viales. Las secciones contenidas en las tablas de la presente ficha normativa serán de obligatorio cumplimiento. Para las vías que no se encuentren incluidas en dichas tablas, se aplicará la sección normativa correspondiente a su jerarquía vial establecida en el Acuerdo Distrital XXX.

5. Reconfiguración del entramado vial. En el marco de la gestión de los proyectos podrá reconfigurarse el entramado vial, de conformidad con los objetivos y disposiciones del planteamiento urbanístico de la presente ficha normativa. Para tal efecto, el Departamento Administrativo de Planeación adelantará, a solicitud de los interesados, el trámite establecido en el Decreto 712 de 2021 para la presentación de proyectos ante el Comité Asesor de Movilidad, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, sin perjuicio de las competencias asignadas al Concejo Distrital en el artículo 6 de la Ley 9 de 1989.

6. Áreas de cesión para espacio público. Para los predios que den frente a áreas de cesión en sitio destinadas a la generación de espacio público, no será exigible el retiro de antejardín. Cuando los predios den frente a varias vías, esta disposición aplicará únicamente a la fachada que dé frente al área de cesión destinada a espacio público.



Densidad Básica: 390 viv/ha

Densidad
Adicional:

El polígono cuenta con una densidad adicional de 50 viv/ha por ser polígono receptor y 57 viv/ha adicionales en zona DOT.

Posibilidades de desarrollo	Densidad básica	Densidad adicional	Densidad adicional DOT	Densidad máxima	Forma de cumplimiento obligación
Desarrollo inferiores a 1.000 m2	390 viv/ha	0	0	390 viv/ha	Compensación en Dinero \$
Desarrollo entre 1.000 y 2.000 m2	390 viv/ha	50 viv/ha	0	440 viv/ha	Cumplimiento en sitio. Compensación en Dinero \$
			57 viv/ha	497 viv/ha	
Desarrollo superiores a 2.000 m2	390 viv/ha	128 viv/ha	0	518 viv/ha	Cumplimiento en sitio.
Desarrollos al interior de Unidades de Integración (desarrollos de fases superiores a 1.000 m2 o del área total de la Unidad)	390 viv/ha	128 viv/ha	0	518 viv/ha	Cumplimiento en sitio.

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

* El área mínima de la fase al interior de una Unidad de Integración será de 1.000 m².

Índice de Construcción

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

Índice de Ocupación

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



Obligaciones Urbanísticas

1. Norma general

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

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

2. Cesión en sitio:

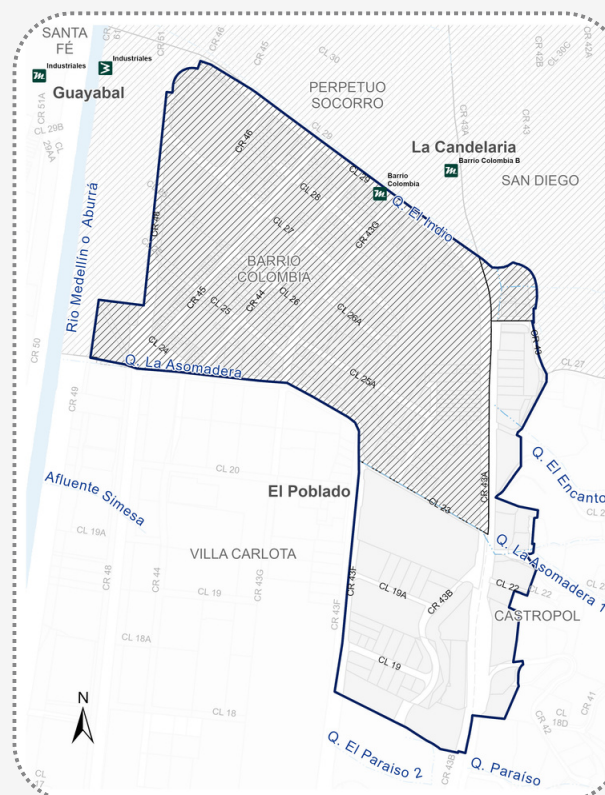
El cumplimiento en sitio de la obligación de área de cesión para espacio público se podrá materializar al interior del proyecto o en otro lugar del polígono, y cumpliendo los siguientes criterios de localización y este orden de prioridad:

- En áreas establecidas como cesión obligatoria de espacio público en el polígono: estas se localizan al interior de las Unidades de Integración (UI), y deberán ser concretadas en sitio, de acuerdo con los criterios definidos desde el Subsistema de Espacio Público.
- En áreas identificadas como potenciales en el polígono para la generación de espacio público desde el planteamiento urbanístico definido en la presente ficha.
- En áreas al interior del polígono que cumplan con las condiciones establecidas para tal fin, de conformidad con los criterios definidos en el Acuerdo Distrital XXX.
- Mediante traslado en áreas potenciales o áreas receptoras por fuera del polígono, cuando las condiciones urbanísticas lo permitan, podrá efectuarse mediante el traslado a lotes potenciales o áreas receptoras localizados fuera del polígono.

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

3. Se deberá implementar las acciones definidas en el Artículo 687. Acciones y objetivos de Calidad Acústica - OCA- según tipo y enfoque de intervención, correspondientes a la categoría "Restaurar-Ambiente" del mismo Acuerdo, 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.

4. Cualquier intervención deberá aplicar los criterios de manejo definidos en el artículo 164 del Acuerdo Distrital XXX como medidas preventivas para la gestión del riesgo tecnológico, considerando las condiciones del polígono, tales como amenaza tecnológica media, riesgo Natech y la localización de instalaciones industriales con riesgo químico, así como de torres de energía y estaciones de servicio.



Sistema Institucional y de Gestión



Criterios de Gestión Ambiental

1. El 68 % del polígono deberá cumplir funciones de amortiguamiento entre los cerros Nutibara y Asomadera como áreas protegidas urbanas, conforme a la delimitación establecida en la Figura "Priorización de la estrategia de construcción sostenible" del numeral 10.2.3.2.1.1.5 del Documento del Documento Técnico de Soporte del POT - Tomo IVC.

2. En esta área será obligatorio el restablecimiento de las características ambientales por medio de la conservación y generación de espacios verdes, potenciando su funcionalidad ecológica; la selección de las especies de flora deberá alinearse a los valores y objetivos de conservación de los Planes de Manejo de las Áreas Protegidas Área de Recreación Parque Ecológico Cerro Nutibara y Área de Recreación Cerro La Asomadera (artículos 663. Gestión de la Red de Conectividad ecológica y 661 Función amortiguadora de las áreas protegidas del Acuerdo Distrital XXX).



Subsistema de Planificación Complementaria

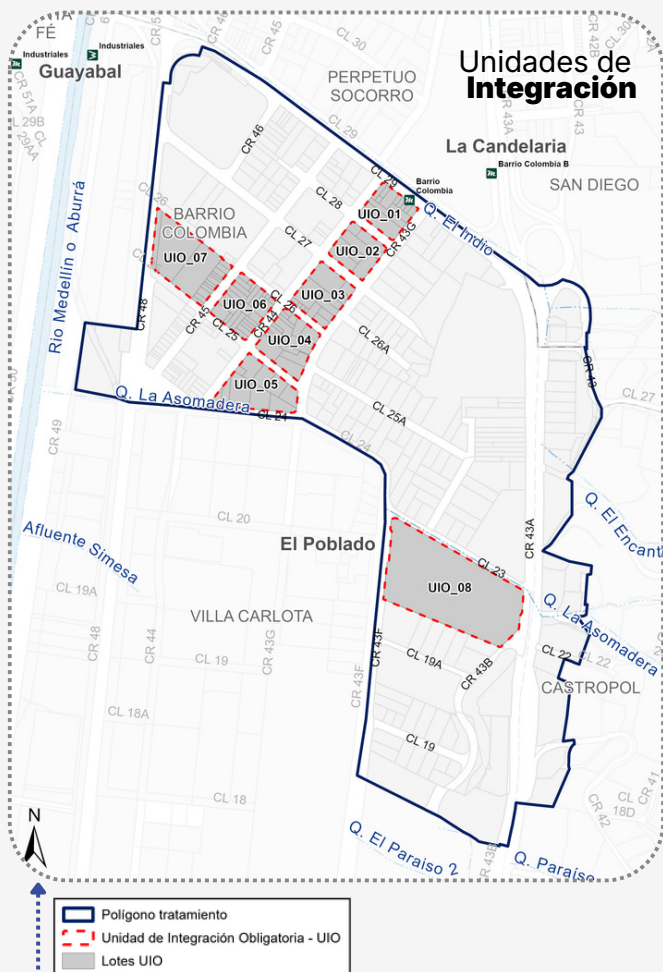
Se podrán formular Planes Parciales de Operación Urbana Especial para planificar y gestionar el desarrollo de intervenciones sobre áreas específicas del polígono de tratamiento, cumpliendo con las condiciones de área de aplicación y clasificación establecidas en el Subsistema de Planificación Complementaria del Acuerdo Distrital XXX; en la formulación del Plan Parcial, se podrán proponer modificaciones al planteamiento urbanístico de la presente ficha normativa.



Unidades de Integración

Corresponde a áreas al interior del polígono 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 en la presente ficha normativa, así como del Macroproyecto Río Sur.

Se definen **8** Unidades de Integración, en función del cumplimiento de la obligación de cesión de espacio público a ceder en sitio que se localizará sobre el costado occidental de la carrera 43G, el costado sur de la calle 23 y el costado norte de la calle 25.



El desarrollo de estas UI deberá cumplir las disposiciones establecidas en los artículos 498 y siguientes del Acuerdo Distrital xxx, así como aquellas establecidas en el numeral 10.1.5.3.2 - Tomo IVB del Documento Técnico de Soporte sobre el Modelo de Gestión de la Renovación Urbana, y las establecido sobre aprovechamientos y obligaciones en la presente ficha.



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



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

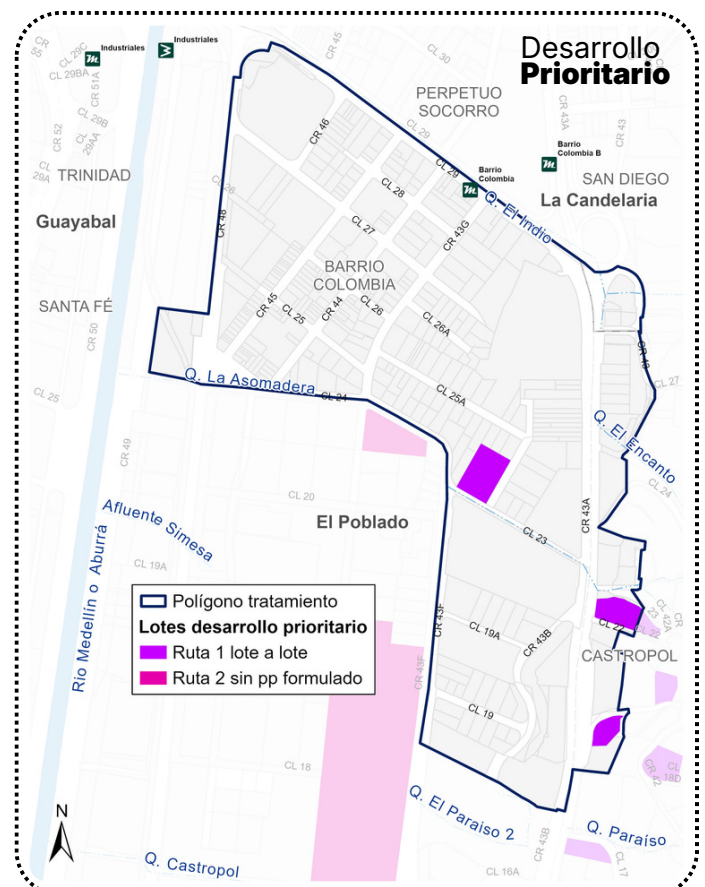
Sistema Público y Colectivo y para la ejecución de las actuaciones públicas previstas para el polígono, en ejercicio de las competencias previstas en los Artículos 70 a 75 de la Ley 9 de 1989, en el Artículo 118 de la Ley 388 de 1997 y en los Artículos 588- Bancos inmobiliarios del Acuerdo Distrital XXX.

Derecho 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 los predios con CBML 14040010062 y 14040030078.
2. Incentivo a la integración predial. A través de este instrumento se incentiva la integración predial de los inmuebles con CBML 14010200002, 14010200036, 14010200001, 14010200034, 14010200003 y 14010200035, así como de las Unidades de Integración 02 y 08 delimitadas en el planteamiento urbanístico de la presente ficha.
3. 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

Enajenación voluntaria, expropiación, y concurrencia de terceros

Podrán adelantarse los procesos de enajenación voluntaria y de expropiación por vía judicial o administrativa para la adquisición del suelo requerido para espacio público, movilidad, equipamientos y demás actuaciones previstas en la presente ficha, con fundamento en los motivos de utilidad pública e interés social señalados en el Artículo 58 de la Ley 388 de 1997 y conforme al procedimiento de los Artículos 59 y siguientes de la misma ley y del Artículo y 598 - Enajenación voluntaria y expropiación - del Acuerdo Distrital XXX.

Instrumentos para gestionar la estructura predial

Reajuste de tierras

El reajuste de tierras procederá cuando la actuación se desarrolle mediante Plan Parcial de Operación Urbana Especial que delimite unidades de actuación urbanística y se requiera reorganizar la estructura predial para su ejecución y para la distribución equitativa de cargas y beneficios, en los términos de los Artículos 45 y siguientes de la Ley 388 de 1997 y de los Artículos 593 - Reajuste de tierras e integración inmobiliaria - y 594 - Procedimiento del reajuste de tierras o la integración inmobiliaria - del Acuerdo Distrital XXX.

Integración inmobiliaria

La integración inmobiliaria procederá en el marco de un Plan Parcial de Operación Urbana Especial cuando se requiera reorganizar la estructura predial para conformar unidades de actuación urbanística y materializar el planteamiento urbanístico, en los términos de los Artículos 45 y siguientes de la Ley 388 de 1997 y de los Artículos 593 - Reajuste de tierras e integración inmobiliaria - y 594 - Procedimiento del reajuste de tierras o la integración inmobiliaria - del Acuerdo Distrital XXX.

Cooperación entre partícipes

La cooperación entre partícipes procederá en el marco de un Plan Parcial de Operación Urbana Especial cuando la ejecución conjunta de la actuación y la distribución de cargas y beneficios no requieran modificar la configuración predial, en los términos del Artículo 47 de la Ley 388 de 1997 y del Artículo 595 - Cooperación entre partícipes - del Acuerdo Distrital XXX.

Subsistema de Financiación

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

Venta de Derechos de Construcción

Los aprovechamientos urbanísticos adicionales definidos para el polígono se obtendrán mediante la adquisición de derechos de construcción y desarrollo, conforme a los artículos 602 - venta de derechos adicionales de construcción y desarrollo -, 603 - Zonas receptoras de derechos adicionales de construcción y desarrollo - y 604- Acceso al instrumento y mecanismos de comercialización - del Acuerdo Distrital XXX, y a las condiciones de integración predial, área mínima y gestión establecidas en el numeral de Aprovechamientos de la presente ficha.

Aprovechamiento Económico del Espacio Público (AEEP)

1. Condiciones de aplicación. El Aprovechamiento Económico del Espacio Público - AEEP - procederá sobre los espacios públicos localizados en áreas de actividad de alta mixtura, o en áreas de actividad de media mixtura que tengan al frente un área de actividad de alta mixtura, y siempre que se cumplan los criterios y el procedimiento establecidos en el Artículo 624 del Acuerdo Distrital XXX - Administración, Mantenimiento y Aprovechamiento Económico del Espacio Público, AMAEEP - y en su reglamentación específica.

2. Ámbito de aplicación en el polígono. En el polígono Z5_REA_22 el AEEP podrá aplicarse previa autorización de la Administración Distrital, sobre los espacios públicos asociados a las siguientes vías: carrera 44, calle 24, calle 23, carrera 43A (Avenida El Poblado), calle 29, Avenida Las Vegas, carrera 43B, carrera 43G, carrera 46, calle 27, calle 26 y calle 25.

3. Nuevas áreas. La incorporación de áreas de aplicación distintas de las señaladas en el numeral 2 requerirá de la aprobación de la Administración Distrital.

Áreas de Revitalización Económica (ARE)

Podrá promoverse la delimitación de Áreas de Revitalización Económica - ARE - en el polígono cuando se identifiquen condiciones de concentración de actividades económicas y concurrencia de actores que permitan estructurar esquemas de gestión y financiación para la reactivación económica y para la cualificación y sostenibilidad del espacio público.

La delimitación se adoptará mediante acto administrativo motivado, conforme a los requisitos, procedimiento y órgano competente previstos en el Artículo 627 del Acuerdo Distrital XXX - Áreas de Revitalización Económica, ARE - y en su reglamentación específica.





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 por el modelo de ocupación, en particular el corredor articulador previsto sobre la carrera 43G y las calles 23 y 25, y de 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 previsto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y de los Artículos 617. Participación en Plusvalía y siguientes del Acuerdo Distrital XXX, de 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

Tranferencia de derechos de construcción y desarrollo

1. Áreas generadoras. Se identifican en el polígono mil ochocientos setenta y siete metros cuadrados con treinta y nueve decímetros cuadrados (1.877,39 m²) de áreas generadoras de derechos de construcción y desarrollo, asociadas a la Red de Conectividad Ecológica en suelo urbano.
2. Régimen aplicable. La generación, equivalencia, transferencia y recepción de los derechos correspondientes se sujetarán a lo previsto en los artículos 634- Transferencia de derechos de construcción y desarrollo - y siguientes del Acuerdo Distrital XXX.

Mecanismos Tributarios

Podrán aplicarse en el polígono los beneficios, incentivos o exenciones tributarias que se encuentren expresamente establecidos en el Estatuto Tributario Distrital que contribuyan a los objetivos de reactivación, inversión, gestión asociada y consolidación del Sistema Público y Colectivo, con sujeción a las condiciones, requisitos y vigencias allí previstos.



Definición de perfiles viales

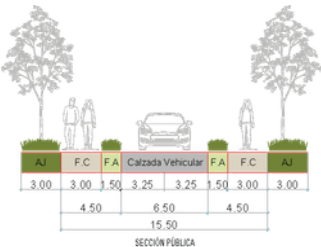


Proyectos viales

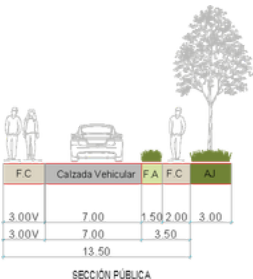
- EP** Espacio Público Proyectado
- FA** Franja de Amoblamiento
- CR** Ciclorruta
- CS** Calzada de Servicio
- SL** Separador lateral

- CV** Calzada Vehicular
- SC** Separador Central
- AJ** Ante jardín
- FC** Franja de Circulación

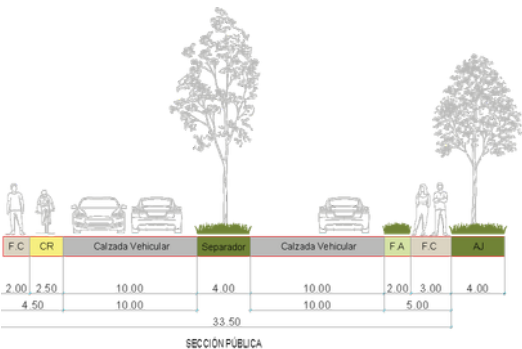
Carrera 45 Entre Calle 29 y Calle 24



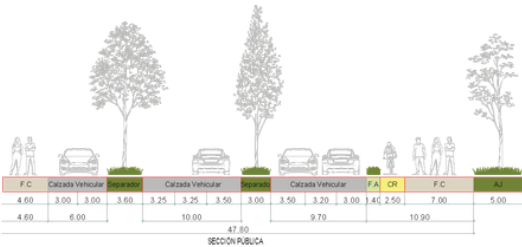
Carrera 46 Entre Calle 29 y Calle 27



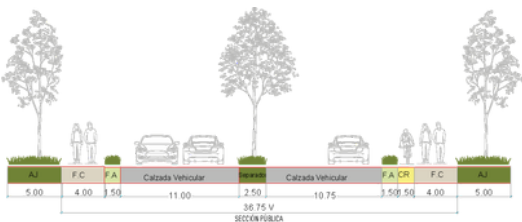
Carrera 43A Entre Calle 17 y 29



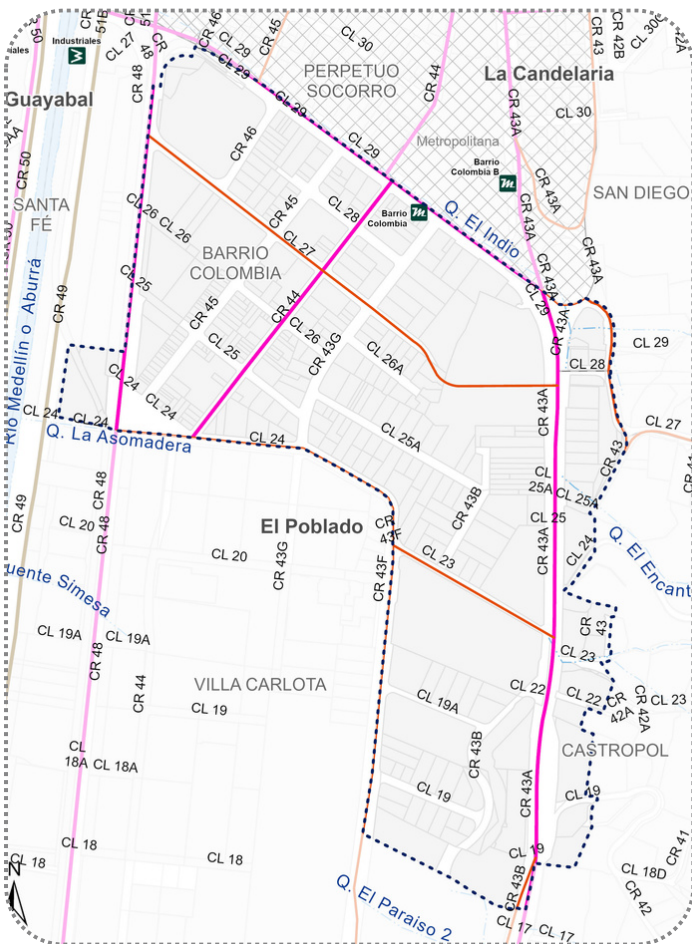
Carrera 48 Entre Calle 17 y 29



Calle 29 Entre Carrera 43A y cr 48



Jerarquización vial





Secciones viales

- EP Espacio Público Projectado
- 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 y/o EP)	Costado	EP (m)	AJ (m)	FC (m)	CR (m)	FA (m)	CS (m)	SL (m)	CV (m)	CR (m)	SC (m)	CR (m)	CV (m)	SL (m)	CS (m)	FA (m)	CR (m)	FC (m)	AJ (m)	EP (m)	Costado
Carrera 44	Entre calles 24 y 29	Arteria	Existente	21,50	41,50	O	15,00		3,50		2,00							10,50			2,00		3,50	5,00		E
Carrera 48 (Avenida Las Vegas)	Entre calles 24 y 27	Arteria	Ampliación	47,80	57,80	O		5,00	4,60			6,00	3,60	10,00		3,00		9,70			1,40	2,50	7,00	5,00		E
Carrera 43A	Entre Calles 17 y 29	Arteria	Existente	33,50	37,50	O			2,00	2,50				10,00		4,00		10,00			2,00		3,00	4,00		E
Calle 29	Entre Carrera 43A y Carrera 48	Arteria	Existente	33,50	33,50	S			2,50		1,50			10,75		2,50		10,75			1,50		4,00			N
Calle 27	Entre Carrera 48 y Carrera 45	Colectora		14,50	20,50	S		3,00	2,00		1,50			7,00							2,50		1,50	3,00		N
Calle 27	Entre Carrera 45 y Carrera 43F	Colectora		18,00	24,00	S		3,00	4,00		1,50			7,00							1,50		4,00	3,00		N
Calle 27	Entre Carrera 43F y Carrera 43A	Colectora		18,00	24,00	S		3,00	4,00		1,50			7,00							1,50		4,00	3,00		N
Calle 24	Carrera 48 y Carrera 43F	Colectora	Existente	20,50	26,50	S		3,00	5,00	3,50	2,00							6,50			1,50		2,00	3,00		N
Carrera 43F	Calle 18 y Calle 23/24	Colectora	Existente	25,85	29,25	O			1,50	2,50				7,00		3,70		7,60			1,45		2,10	3,40		E
Carrera 43	Calle 25A y Calle 28	Colectora		14,00	20,00	O		3,00	2,00		1,50			7,00							1,50		2,00	3,00		E
Carrera 43	Calle 28 y Calle 29	Colectora		14,00	20,00	O		3,00	2,00		1,50			7,00							1,50		2,00	3,00		E
Calle 23	Carrera 43F y 43A	Colectora	Existente	15,00	21,00	S		3,00	1,50	2,50	1,50							6,50			1,50		1,50	3,00		N
Calle 28	Carrera 43G y Carrera 46	Colectora	Existente	15,69	21,69	S		3,00	2,30		1,50							6,50			1,50		3,89	3,00		N
Calle 26	Carrera 48 y Carrera 43G	Servicio		13,50	19,50	S		3,00	2,00		1,50			6,50							1,50		2,00	3,00		N
Calle 26A	Carrera 43G y Carrera 43C	Servicio	Ampliación	13,50	19,50	O		3,00	2,00		1,50							6,50			1,50		2,00	3,00		E
Calle 25	Carrera 43G y Carrera 48	Servicio	Existente	13,50	31,50	S		3,00	2,00		1,50							6,50			1,50		2,00		15,00	N
Calle 25A	Carrera 43G y Carrera 43B	Servicio		13,50	19,50	O		3,00	2,00		1,50			6,50							1,50		2,00	3,00		E
Calle 19A	Carrera 43F y Carrera 43B	Servicio	Ampliación	18,75	24,75	O		3,00	4,25		2,50			6,50							2,50		3,00	3,00		E
Calle 19	Carrera 43B y Carrera 43F	Servicio	Existente	16,00	22,00	S		3,00	2,00		1,50							6,50			1,50	2,50	2,00	3,00		N
Carrera 46	Calle 29 y Calle 27	Servicio		13,50	16,50	O			3,00					7,00							1,50		2,00	3,00		E
Carrera 45	Calle 29 y Calle 24	Servicio	Ampliación	15,50	21,50	O		3,00	3,00		1,50				6,50						1,50		3,00	3,00		E
Carrera 43G	Calle 24 y Calle 29	Servicio	Existente	17,00	17,00	O			1,50		2,00							10,00			1,50		2,00			E
Carrera 43F (Nueva)	Calle 29 y 24	Servicio		13,50	19,50	O		3,00	2,00		1,50			6,50							1,50		2,00	3,00		E
Acceso Calle 19	Carrera 42 y Carrera 43A	Servicio	Ampliación	13,50	19,50	O		3,00	2,00		1,50			6,50							1,50		2,00	3,00		E
Acceso Calle 22		Servicio		13,50	19,50	S		3,00	1,50		2,00							6,50			2,00		1,50	3,00		N
Calle 23	Carrera 43A y 43	Servicio		13,50	31,50	S	15,00		2,00		1,50			6,50							1,50		2,00	3,00		N
Acceso Calle 24	Entre la Carrera 42 y Carrera 43A	Servicio	Ampliación	13,50	19,50	O		3,00	2,00		1,50				6,50						1,50		2,00	3,00		E
Acceso Calle 25A		Servicio		14,00	20,00	S		3,00	1,50		2,00							7,00			1,50		2,00	3,00		N
Calle 28	Carrera 43A y 43	Servicio		14,50	20,50	S		3,00	2,50		1,50			6,50							1,50		2,50	3,00		N
Carrera 43B	Calles 18 y 22	Servicio	Existente	18,00	21,00	O			1,50		2,00			9,00							1,50		4,00	3,00		E
Carrera 43B	Calles 23 y 27	Servicio	Existente	15,00	21,00	O		3,00	1,50		3,00			6,50							2,50		1,50	3,00		E

• Actos administrativos de modificación de la presente ficha:

