

Ficha Normativa

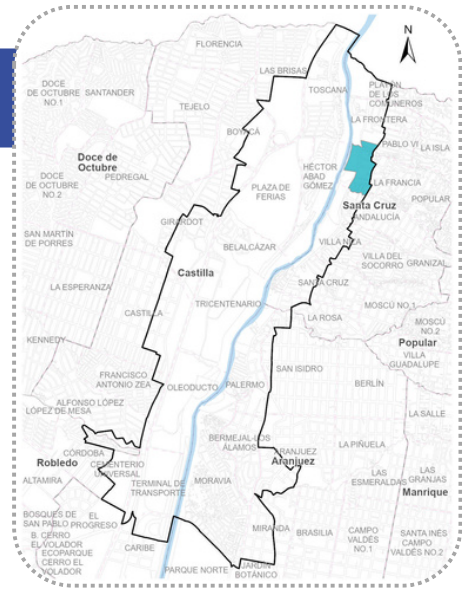
POT: Polígono Z1_REV_3 La Francia

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_3 La Francia**
- Modalidad de renovación: **Revitalización**
- Área de Intervención Estratégica: **Río Norte**
- Modelo de gestión: **Desarrollo lote a lote con un área mínima, según criterios normativos**

F3

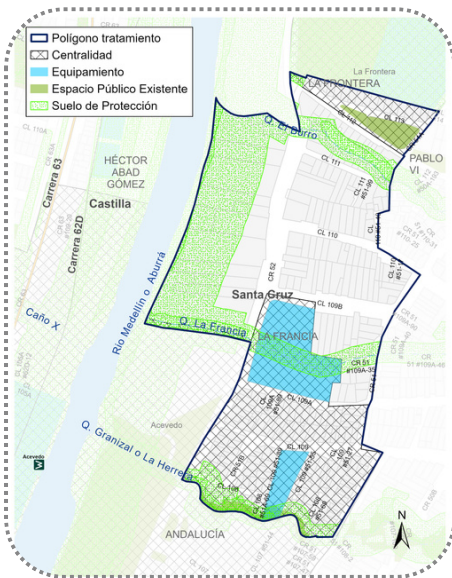


Localización General

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



Situación Actual

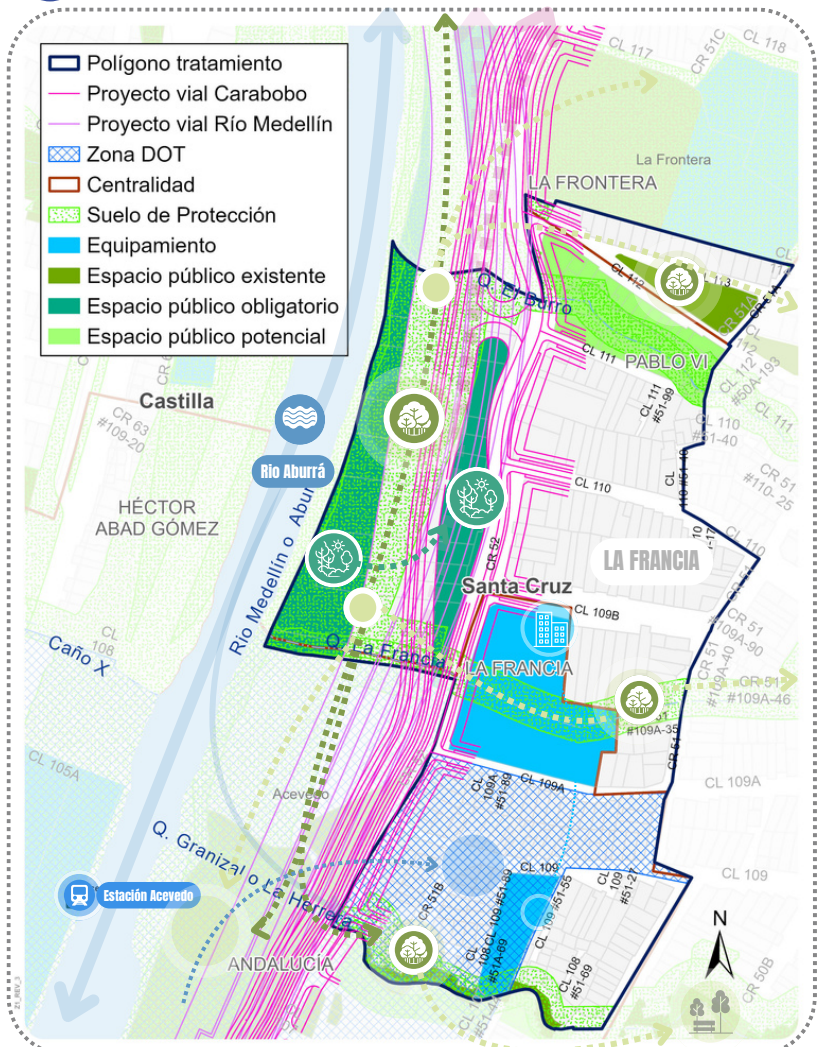


Apuestas para el Polígono

Polígono localizado en el ámbito estratégico del Macroproyecto Río Norte, en la Comuna 2 – Santa Cruz, en un sector consolidado de la ladera nororiental de Medellín y próximo al corredor del río Medellín. Su estructura urbana se articula con la red vial local y con los principales corredores de movilidad del sector y , establece conexiones con el sistema de transporte público y con los tejidos residenciales y de actividad económica de su entorno. El polígono se encuentra además relacionado con la estructura ambiental de la quebrada La Francia y con el sistema de espacios públicos y equipamientos del sector.



Planteamiento Urbanístico



La Francia: un nuevo vínculo entre barrio, río y ciudad

Articular el polígono con la estructura urbana y ambiental del Macroproyecto Río Norte, fortaleciendo sus conexiones con el corredor del río Medellín, los barrios del entorno y los sistemas de movilidad, espacio público y equipamientos, para que La Francia se consolide como una pieza integrada al modelo territorial de la zona norte de Medellín.

Promover la transformación progresiva del tejido urbano mediante procesos de integración predial y desarrollo individual, reconociendo las condiciones morfológicas, sociales y económicas existentes y orientando la renovación hacia un modelo de crecimiento hacia adentro, sin generar la completa sustitución de las dinámicas urbanas consolidadas.

Orientar la densificación de nuevos desarrollos hacia las áreas con mejores condiciones de accesibilidad al transporte público y a la red peatonal, fortaleciendo la movilidad activa y la conexión del polígono, en concordancia con los principios del Desarrollo Orientado al Transporte (DOT).

Convenciones Temáticas



Condiciones Normativas

Esta ficha contiene las condiciones normativas específicas aplicables al polígono Z1_REV_3 - La Francia, 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:

1. Las intervenciones que se realicen en los retiros del río Medellín y las quebradas El Burro, La Francia y Granizal o La Herrera deberán atender los criterios de manejo contenidos en los artículos 26 y 42 del Acuerdo Distrital xxx.
2. Las intervenciones que se realicen sobre los enlaces estructurantes de la red de conectividad ecológica deberán aplicar los criterios de manejo relacionados en el artículo 44 del citado acuerdo.



Amenaza y Riesgo:

1. Las intervenciones que se desarrollen en las áreas clasificadas como amenaza alta, media y baja por inundación asociadas al río Medellín y la quebrada Granizal, las cuales están definidas en el mapa protocolizado No. 6 - Amenaza por Inundación, deberán cumplir los criterios de manejo establecidos en el artículo 55 del Acuerdo Distrital XXX.
2. Las intervenciones a realizarse en las áreas con condición de riesgo por inundación asociadas a la quebrada Granizal identificadas en el mapa protocolizado No. 10 - Riesgos por Inundaciones deberán atender los los criterios de manejo establecidos en el artículo 58 del Acuerdo Distrital xxx.
3. Los desarrollos al interior del polígono deben atender las disposiciones definidas en el artículo 54 del citado acuerdo, en relación con las áreas del polígono clasificadas como amenaza alta, media y baja por movimientos en masa y conforme al mapa protocolizado No. 5 - Amenaza por Movimientos en Masa. No obstante, las áreas categorizadas en amenaza alta y media corresponden a zonas con condición de riesgo por movimientos en masa, de acuerdo con el mapa No. 9 - Riesgo por Movimientos en Masa.

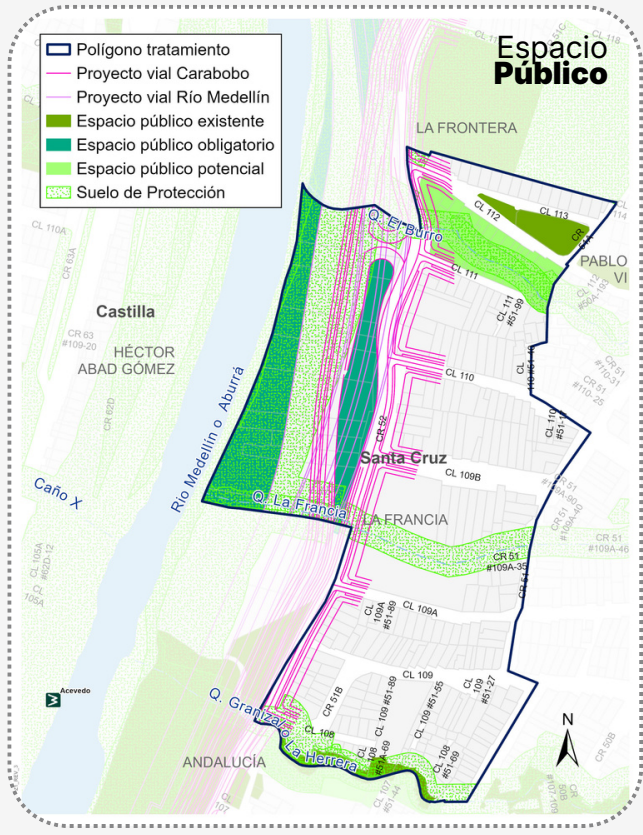
Sistema Público y Colectivo



Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro

1. La franja de amoblamiento del Sistema Vial del Río no podrá destinarse a la localización de espacio público, salvo que una decisión de carácter metropolitano habilite expresamente estas zonas para tal fin.
2. De manera excepcional, los espacios públicos a crear en el polígono que se encuentren por fuera del proyecto Parques del Río Medellín podrán tener un área mínima de quinientos metros cuadrados (500 m²).
3. Las zonas de espacio público que se localicen sobre el proyecto Parques del Río Medellín y sobre la estructura ecológica deberán priorizar las tipologías en las que predominan las coberturas verdes en piso y la presencia de vegetación, tales como parques recreativos pasivos o ecoparques de quebrada y de otros cuerpos de agua.

4. En contraste, las áreas ubicadas dentro del proyecto Parques del Río Medellín en la zona Norte, pero por fuera de la estructura ecológica, deberán priorizar el desarrollo de parques recreativos activos.
5. Las zonas creadas como remanentes de obra, derivadas de la construcción de la calle Carabobo, podrán incorporarse como elementos del espacio público siempre que cumplan las condiciones del artículo 80 - Criterios de manejo para remanentes de obra del Acuerdo Distrital xxxx.
6. Se deberá desarrollar el espacio público obligatorio sobre las zonas que comprenden el proyecto Parques del Río Medellín.
7. La franja de amoblamiento del Sistema Vial del Río no podrá destinarse a la localización de espacio público, salvo que una modificación en el proyecto Parques del Río Medellín habilite expresamente estas zonas para tal fin.
8. Las zonas de espacio público que se localicen sobre el proyecto Parques del Río Medellín y sobre la estructura ecológica deberán priorizar las tipologías de parques recreativos pasivos o ecoparques de quebrada y de otros cuerpos de agua.
9. Las áreas ubicadas dentro del proyecto parques del Río Medellín que se encuentren por fuera de la estructura ecológica deberán priorizar el desarrollo de parques recreativos activos.
10. Las zonas creadas como remanentes de obra, derivadas de la construcción de la calle Carabobo, podrán incorporarse como elementos del espacio público siempre que cumplan las condiciones del artículo 80 del Acuerdo Distrital xxx - Criterios de manejo para remanentes de obra.
11. Los Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat -PLRMH- establecerán la ubicación de los nuevos espacios públicos en el marco la formulación del instrumento.
12. Las zonas señaladas como espacio público potencial que se localicen sobre la estructura ecológica no podrán ser objeto de desarrollos constructivos. En caso de que se incorporen al Subsistema de Espacio Público, las tipologías a desarrollar serán ecoparque, parque recreativo pasivo o zona verde recreacional.





Subsistema de Equipamientos Colectivos

1. Las actuaciones sobre los equipamientos existentes deberán considerar las disposiciones establecidas en los artículos 120 y 132 del Acuerdo Distrital xxxx, sobre los criterios generales de manejo para el Subsistema de Equipamientos Colectivos y las posibles actuaciones aplicables.
2. Las intervenciones a realizarse en la Institución Educativa Santa Teresa y la Sección Escuela La Francia deberán considerar las disposiciones definidas en el artículo 121 del acuerdo citado, en relación con los criterios específicos de manejo para estos equipamientos.
3. Para la creación de nuevos equipamientos colectivos se deberá cumplir con las disposiciones establecidas en el artículo 120 del citado Acuerdo Distrital - 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 crear, se deberán aplicar los criterios de manejo específicos que correspondan.



Subsistema de Movilidad

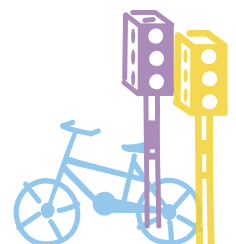
1. El polígono se encuentra delimitado en su costado occidental por el Sistema Vial del Río, el cual a su vez hace parte del Corredor Multimodal del Río, determinante metropolitano conformado por el Sistema Metro, las reservas para el Sistema Férreo Multipropósito, la Autopista Urbana, la Vía Arterial y la Vía de Servicio. En este polígono se omite la Vía de Servicio en los sectores en los que el sistema no interactúa con el resto de la malla vial, puesto que tanto la Vía Travesía como la Vía Arterial deberán ser soterradas. Sin embargo, 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. Este retiro se superpone con el proyecto vial de la avenida Carabobo, por tanto, todo nuevo paramento deberá desarrollarse a partir del borde de la sección pública oriental de la avenida Carabobo.
2. 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 con carriles exclusivos para el transporte público, 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, así como la condición particular de los retornos planteados en esta zona.
3. Este polígono no cuenta con vías del sistema colector. Sin embargo, deberá priorizarse la conformación de las calles 112 y 110, ya que presentan continuidad hacia el oriente y pueden apoyar la función de movilidad en el polígono.
4. 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 deberá calificarse para prestar un servicio adecuado tanto para la movilidad motorizada como para la movilidad activa.
5. Las actuaciones urbanísticas que se creen en el polígono se deberán enfocar 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 funcionen como plataforma para la conformación de un zócalo urbano atractivo y dinámico.

6. Respecto a la movilidad activa, sobre la avenida Carabobo se plantea una ciclorruta que articula la zona norte de la ciudad con el resto de la red ciclista. Deberá priorizarse su construcción, teniendo en cuenta que resulta en 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.
7. En el polígono se deberá priorizar la creación del corredor de transporte de la avenida Carabobo, así como vías seguras y confortables para la accesibilidad y la movilidad activa, evitando viajes en vehículos privados motorizados y atendiendo los criterios de sostenibilidad y del Desarrollo Orientado al Transporte.
8. Todas las secciones contenidas en las tablas de las fichas normativas del polígono son de obligatorio cumplimiento. Las vías y servidumbres existentes al oriente de la avenida Carabobo que no se incluyen en las tablas deberán conservar su sección existente y someterse a criterios de tráfico calmado, con el fin de mejorar las condiciones de seguridad vial, priorizando en cualquier caso la circulación peatonal, para lo que se deberá mantener la vía libre de obstáculos. En el caso en el que se pretenda instalar amoblamiento urbano, deberá ubicarse en una franja que no obstruya la circulación peatonal o vehicular. En estos casos no se podrá disminuir la distancia existente entre paramentos. Las demás vías existentes que no se incluyan en la tabla deberán conformar la sección normativa, según su jerarquía vial.
9. 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 712 de 2021 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para la presentación de proyectos ante el Comité Asesor de Movilidad. Lo anterior, sin perjuicio de las competencias asignadas al Concejo Distrital en el artículo 6 de la Ley 9 de 1989.
10. 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.
11. Para la conformación del perfil vial aplicable a los predios que den frente las áreas de cesión in situ destinadas a la generación de espacio público no aplicará retiro de antejardín. En el caso de predios que den frente a varias vías, esta exención solo será aplicable a la fachada que dé el frente al área de cesión para espacio público.



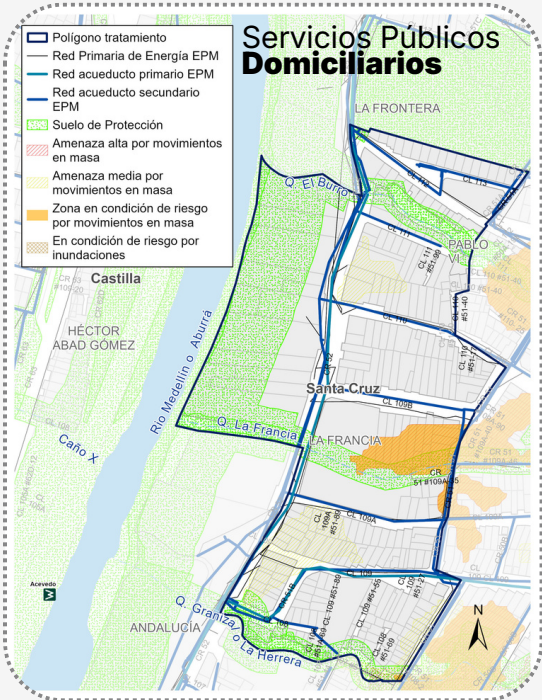
Subsistema de Servicios Públicos Domiciliarios

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





Subsistema de Servicios Públicos Domiciliarios



Sistema de Ocupación



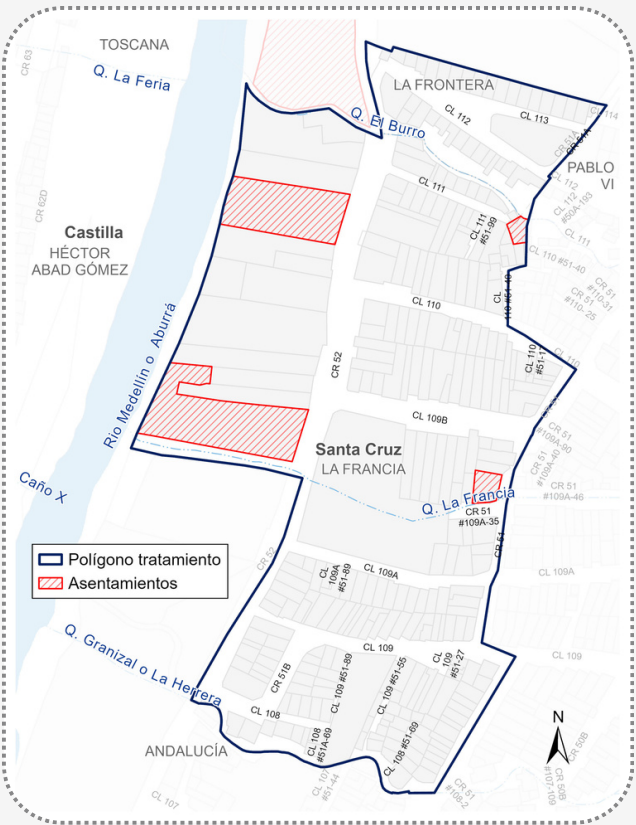
Subsistema de Centralidades

- 1.En función de consolidar la Centralidad Acevedo, los polígonos de renovación deberán incorporar los siguientes criterios, con el fin de concretar su predominancia de intercambio de servicios y movilidad integrada y fortalecer su función como nodo de articulación urbana:
- 2.Fomentar la creación y adecuación de espacios públicos articulados con los equipamientos y servicios.
- 3.Fortalecer la conectividad ecosistémica mediante soluciones basadas en la naturaleza y la cualificación del espacio público.
- 4.Priorizar, en caso de generación de equipamientos colectivos, los de primer orden en educación, salud, cultura y bienestar, articulados con los sistemas de transporte masivo.
- 5.Promover los modos activos de movilidad para fortalecer la integración funcional, mejorar la accesibilidad y reducir la dependencia del vehículo particular.
- 6.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:
- 7.Priorizar la adecuación de equipamientos básicos, principalmente de educación primaria, secundaria y media, garantizando su adecuada accesibilidad.
- 8.Priorizar, en caso de creación de equipamientos colectivos, los equipamientos de salud de primer nivel de atención, espacios comunitarios multifuncionales y escenarios recreativos y deportivos que fortalezcan la infraestructura del cuidado.
- 9.Promover los modos activos de movilidad que fortalezcan la integración funcional del territorio y mejoren la accesibilidad.
- 10.Fomentar la creación y la 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 in situ 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.



Áreas Indicativas para el Reasentamiento en Sitio

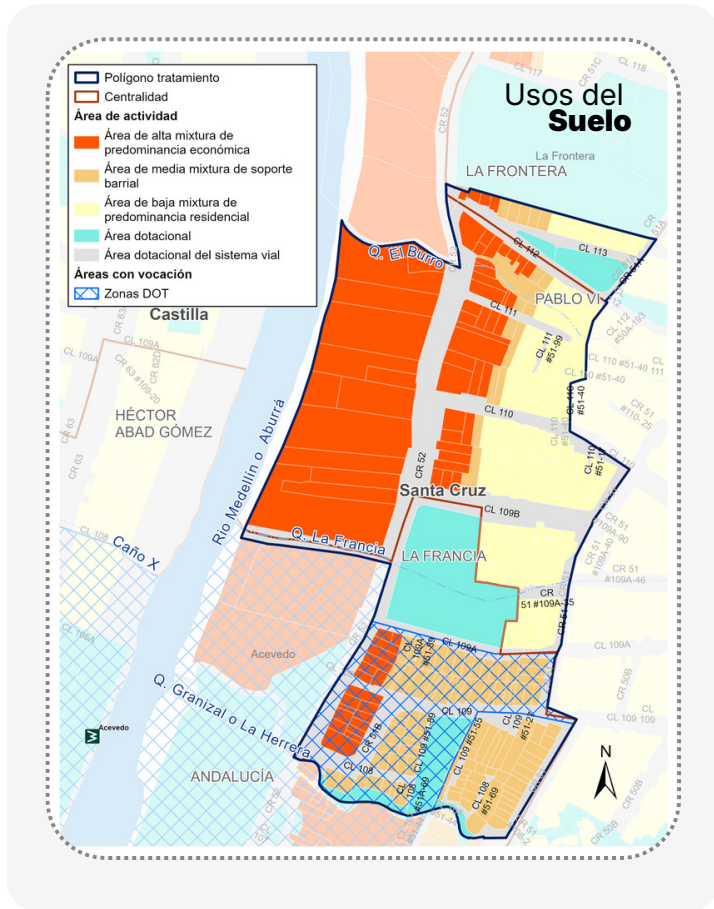


Usos del Suelo

- 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 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.
- 2.El área del polígono que se traslapa con el Área con Vocación DOT Acevedo 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.



Usos del Suelo





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 m ²	Estado actual	320 viv/ha	0	0	320 viv/ha	Compensación en dinero \$
	Desarrollo					
Desarrollo entre 500 y 2.000 m ²		320 viv/ha	110 viv/ha	0	430 viv/ha	Cumplimiento en sitio. Compensación en dinero \$
			110 viv/ha	86 viv/ha	516 viv/ha	
Desarrollo superiores a 2.000 m ²		320 viv/ha	198 viv/ha	0	518 viv/ha	Cumplimiento en sitio.

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

Obligaciones Urbanísticas

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 m ²	60%
Área de actividad baja mixtura, predio mayor a 2.000 m ²	45%
Área de actividad media y alta mixtura	60%

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. Debe cumplir con 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.



Obligaciones Urbanísticas

- **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.

Sistema Institucional y de Gestión



Criterios de Gestión Ambiental

1. Se deberán implementar las acciones definidas en el Artículo 687 del Acuerdo Distrital xx - Acciones y Objetivos de Calidad Acústica -OCA- para atender las principales excedencias normativas de ruido asociadas a la carrera 52 (carretera al norte) y la calle 108, según el tipo y enfoque de la intervención, correspondientes a la categoría "Restaurar-Ambiente", mediante la recuperación de las condiciones acústicas con 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 y una porción del enlace asociado a la quebrada Granizal o La Herrera— 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 a los lineamientos contemplados en el artículo 578 M - Gestión de la Red de Conectividad Ecológica. Adicionalmente, el polígono presenta 4,34 m² de superficie verde urbana por habitante (AMVA, 2019), lo que lo convierte en un polígono prioritario para el establecimiento de nuevos espacios verdes.



Subsistema de Planificación Complementaria

1. 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 Plan de Ordenamiento Territorial, así como con los alcances y disposiciones normativas propias de este instrumento. 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 en donde se identifiquen asentamientos humanos ilegales 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 aplicación 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 de un proceso de reasentamiento mediante la aplicación del instrumento PLRMH. Estos procesos se presentan en las manzanas de códigos COBAMA 0205027, 0203003, 0203999 y 0205026.



Subsistema de Intervención del Suelo

Banco Inmobiliario

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

Derecho de Preferencia

Se podrán establecer mecanismos de gestión asociada con los propietarios y/o poseedores para que se vinculen a las iniciativas del desarrollo de la infraestructura y cuenten con derechos de protección y permanencia en el territorio.

Desarrollo Prioritario

Se podrá declarar conforme a los criterios establecidos en el artículo 591 del Acuerdo Distrital xxx. Posterior a su declaratoria y en caso de verificarse el incumplimiento de la función social de la propiedad, se procederá con la enajenación forzosa del inmueble. En este polígono no se identifican inmuebles candidatos para la declaratoria.

Anuncio de Proyecto, Programa u Obra

Este polígono se encuentra en un Área de Intervención Estratégica con Anuncio de Proyecto adoptado 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 concurencia 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 el desarrollo y mejoramiento del mismo.

Reajuste de tierras

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

Integración inmobiliaria

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

Cooperación entre partícipes

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

 **Subsistema de
Financiación**

Venta de Derechos de Construcción

La implementación en el polígono se sujetará a la integración predial y 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, la carrera 51B y los tramos de alta mixtura de las calles 112, 111, 110, 109B, 109A, 109 y 108.

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

Se exigirá el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas prioritariamente en sitio o en otro sitio definido estratégicamente por el Distrito.

Participación en Plusvalía

Cuando se configure alguno de los hechos generadores, la Participación en Plusvalía se aplicará conforme a la normativa vigente. Los beneficios o exenciones tributarias procederán únicamente cuando se encuentren expresamente establecidos en el Estatuto Tributario Distrital. Se incentivará la adición de incentivos por el desarrollo mediante Unidades de Integración o Unidades de Actuación Urbanística, con cumplimiento de cesiones de espacio público en sitio.

Tranferencia 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 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 generación de VIS/VIP.



Definición de Perfiles Viales



Proyectos Viales

- EP** Espacio Público Projectado

FA Franja de Amoblamiento

CR Ciclorruta

CS Calzada de Servicio

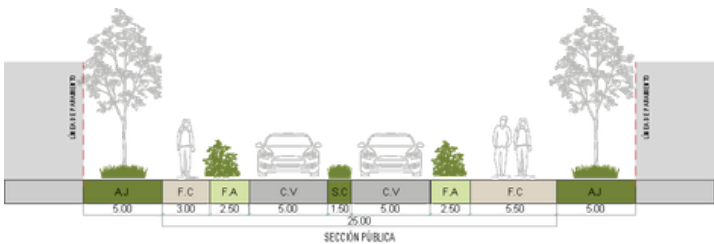
SL Separador Lateral
- CV** Calzada Vehicular

SC Separador Central

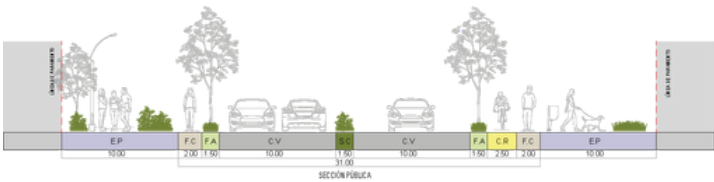
AJ Antejardín

FC Franja de Circulación

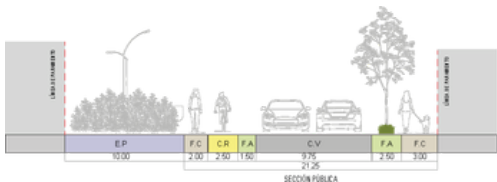
Calle 38 Entre carreras 52 y 55



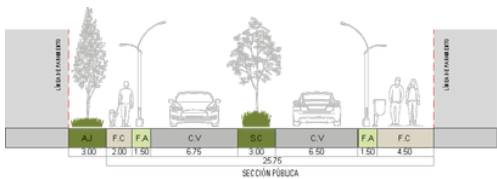
Calle 37 (Av 33) Nivel Entre carreras 52 y 54



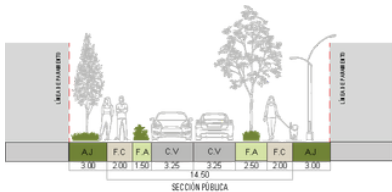
Carrera 52 (Carabobo) Entre carreras 37 y 41



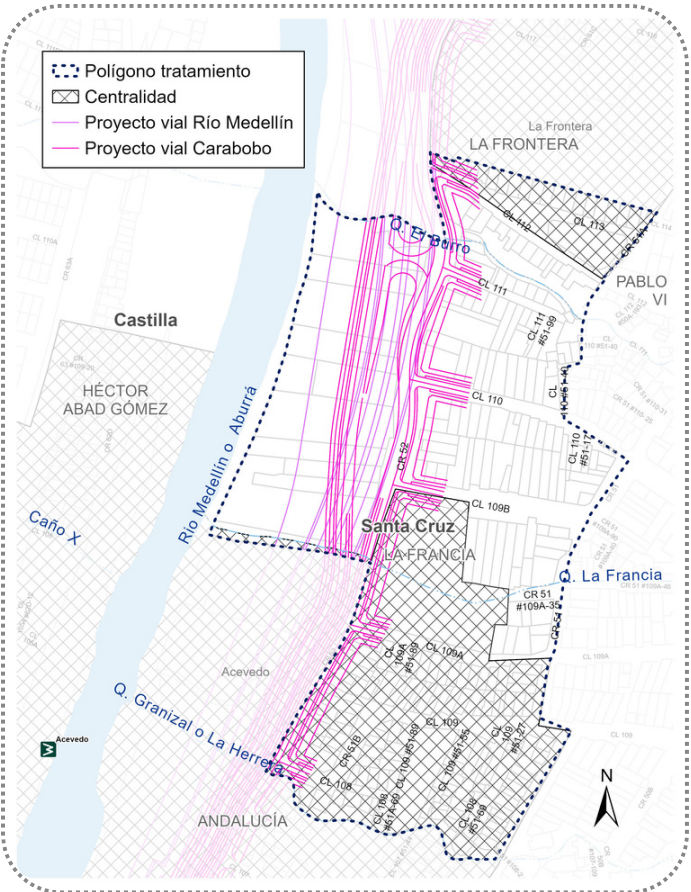
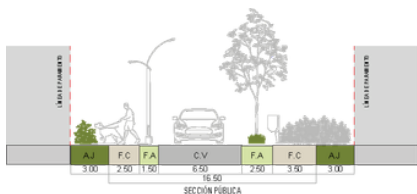
Calle 41 (Los Huesos) Entre carreras 52 y 55



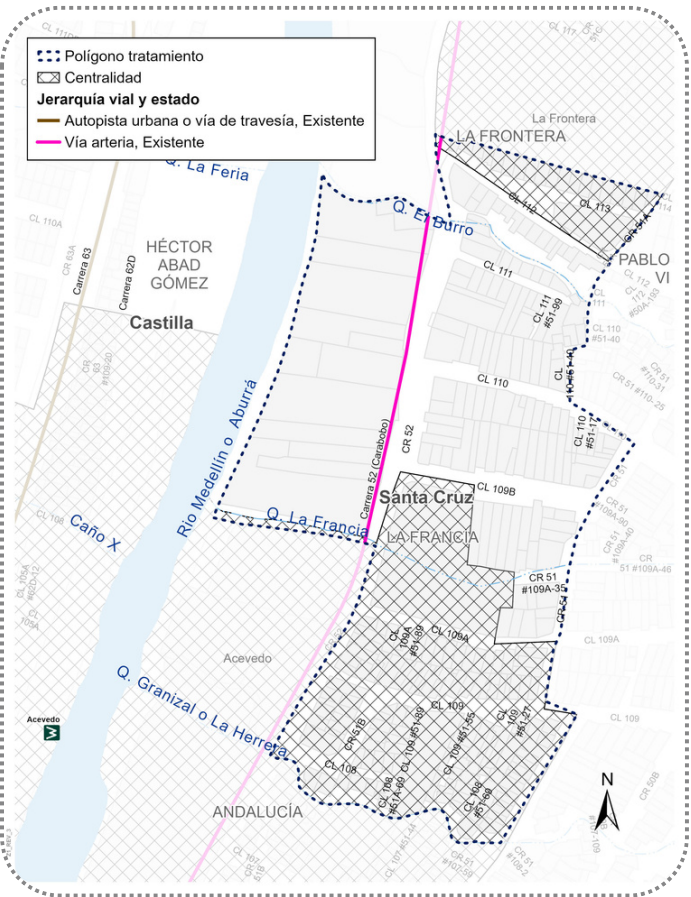
Carrera 53 Entre calles 38 y 41



Calle 40 Entre carreras 52 y 54



Jerarquización Vial



Secciones Viales



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- 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 112 y 109A	Autopista	Existente	25,90	25,90	O	18,00							10,95		4,00		10,95								E
Carabobo / Carrera 52	Entre calle 112 y 108	Arteria	Ampliación	31,50	41,50	O		5,00	2,00	2,50	1,50			10,00		2,00		10,00			1,50		2,00	5,00		E
Calle 112	Entre carrera 52 y 51A	Servicio		13,00	19,00	S		3,00	2,00		1,50			6,00							1,50		2,00	3,00		N
Calle 111	Entre carrera 52 y 51A	Servicio		13,00	19,00	S		3,00	2,00		1,50			6,00							1,50		2,00	3,00		N
Carrera 51A	Entre calle 114 y 110	Servicio		13,00	19,00	O		3,00	2,00		1,50			6,00							1,50		2,00	3,00		E
Calle 110	Entre carrera 52 y 51	Servicio		13,00	19,00	O		3,00	2,00		1,50			6,00							1,50		2,00	3,00		E
Calle 109B	Entre carrera 52 y 51	Servicio		13,00	19,00	S		3,00	2,00		1,50			6,00							1,50		2,00	3,00		N
Calle 109A	Entre carrera 52 y 51	Servicio		13,00	19,00	S		3,00	2,00		1,50			6,00							1,50		2,00	3,00		N
Calle 109	Entre carrera 51B y 51	Servicio		13,00	19,00	S		3,00	2,00		1,50			6,00							1,50		2,00	3,00		N
Calle 108	Entre carrera 52 y 51B	Servicio		13,00	19,00	S		3,00	2,00		1,50			6,00							1,50		2,00	3,00		N
Carrera 51B	Entre calle 109 y 108	Servicio		13,00	19,00	O		3,00	2,00		1,50			6,00							1,50		2,00	3,00		E
Carrera 51	Entre calle 110 y 109	Servicio		13,00	19,00	O		3,00	2,00		1,50			6,00							1,50		2,00	3,00		E
Carrera 51	Entre calle 109 y Calle 108	Servicio		13,00	19,00	O		3,00	2,00		1,50			6,00							1,50		2,00	3,00		E

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

