

Ficha Normativa

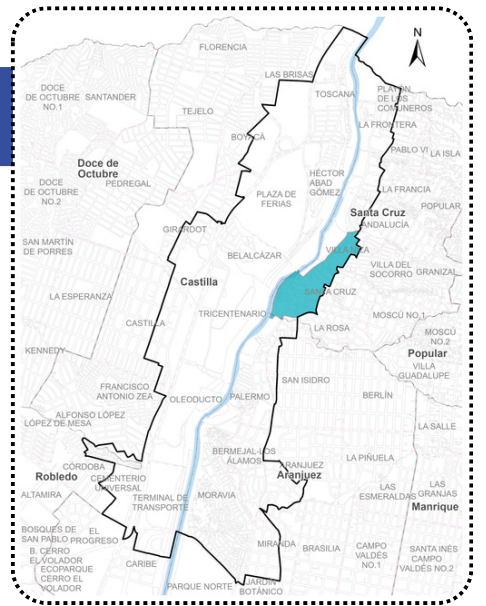
POT: Polígono Z1_REV_5 Villa Niza

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

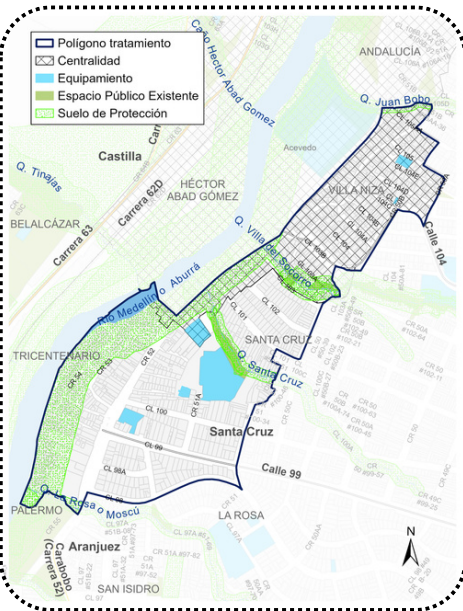
RENOVACIÓN URBANA

- Polígono de tratamiento: **Z1_REV_5**
- Modalidad de renovación: **Revitalización**
- Área de Intervención Estratégica: **Río Norte**
- Modelo de gestión: **Desarrollo lote a lote / Plan Parcial**

F5



• Situación Actual



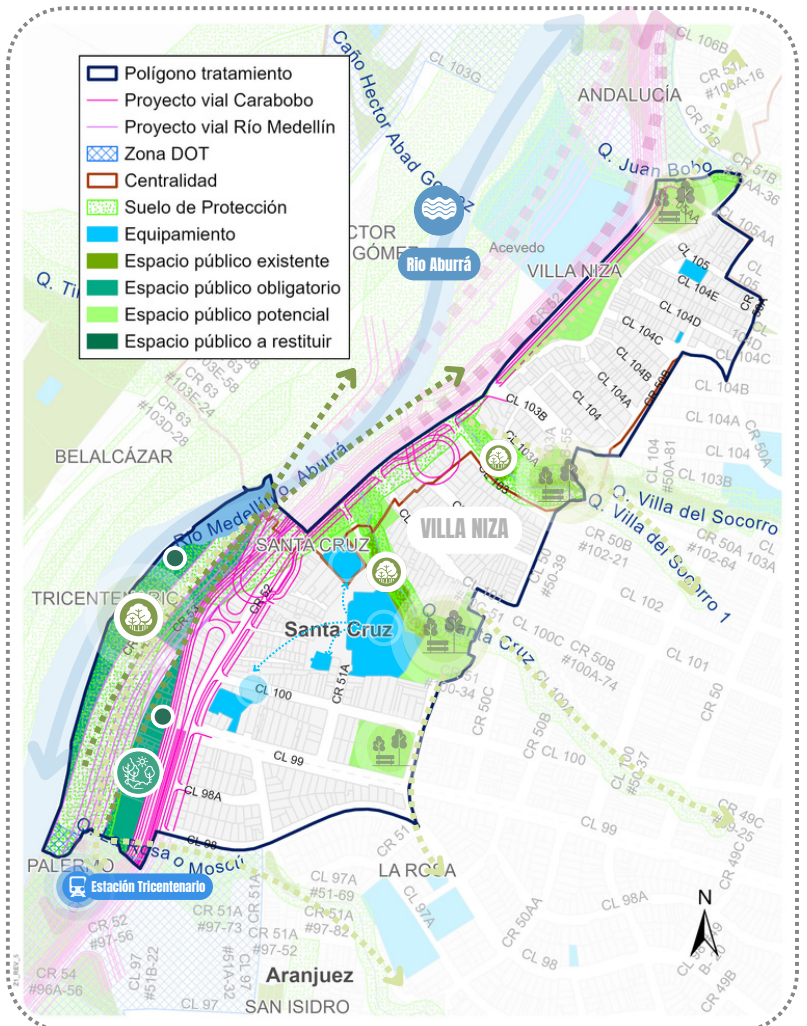
Apuestas para el Polígono

Villa Niza como nodo urbano y de conexión con el río

Polígono localizado en el ámbito de Río Norte, entre la carrera 52 – Carabobo y la carrera 51 y entre las calles 98 y 105D. Comprende sectores de Villa Niza, Santa Cruz y La Rosa. Se caracteriza por un tejido residencial consolidado, con presencia de actividades comerciales y de servicios de escala barrial y equipamientos colectivos. Su localización estratégica frente a Carabobo y su relación con las quebradas Juan Bobo, Villa del Socorro y Santa Cruz lo convierten en una oportunidad para articular movilidad, espacio público y estructura ambiental, fortaleciendo las conexiones transversales hacia el corredor del río y promoviendo una revitalización urbana basada en la permanencia, la redensificación equilibrada y la cualificación del entorno barrial.



• Planteamiento Urbanístico



Revitalizar Villa Niza mediante la transformación progresiva de su tejido residencial consolidado, promoviendo procesos de integración y redensificación.

Reconocer la permanencia de los moradores y las dinámicas de vida de barrio y la vocación residencial del territorio, promoviendo una transformación urbana que mejore las condiciones de habitabilidad y fortaleciendo el tejido social existente.

Concretar un sistema público colectivo articulado a los corredores de las quebradas Juan Bobo, Villa del Socorro y Santa Cruz para fortalecer las conexiones transversales hacia el corredor del río y cualificar el espacio público y la movilidad.

Consolidar una mezcla equilibrada de usos y vincular los mayores aprovechamientos urbanísticos con la generación efectiva de espacio público, infraestructura verde y condiciones de resiliencia territorial.

Convenciones Temáticas



Condiciones Normativas

Esta ficha contiene las condiciones normativas específicas aplicables al polígono Z1_REV_5 - Villa Niza, 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:

Para los retiros del tramo del río Medellín y de las quebradas La Rosa o Moscú, Santa Cruz, Villa del Socorro y Juan Bobo aplican los criterios de manejo contenidos en los artículos 26 y 42 del Acuerdo Distrital xxxx. Por su parte, sobre los enlaces estructurantes de la red de conectividad ecológica aplican los criterios de manejo relacionados en el artículo 44 del citado acuerdo distrital.



Amenaza y Riesgo:

- De acuerdo con el mapa protocolizado No. 6 - Amenaza por Inundaciones, sobre el costado occidental del polígono se identifican áreas clasificadas en amenaza alta, media y baja por inundación, asociadas al río Medellín. Asimismo, en el costado sur se presenta una zona clasificada en amenaza alta por inundación, asociada a la quebrada La Rosa. Las intervenciones que se desarrollen en estas áreas deberán atender los criterios de manejo establecidos en el artículo 55 del Acuerdo Distrital XXX. Adicionalmente, las áreas categorizadas en amenaza alta corresponden a zonas con condición de riesgo por inundación, de acuerdo con el mapa No.10 - Riesgo por Inundaciones, en las cuales prevalecen los criterios de manejo definidos en el artículo 58 del citado acuerdo.
- Conforme al mapa protocolizado No. 5 - Amenaza por Movimientos en Masa, el polígono presenta algunos sectores aislados clasificados en amenaza alta por movimientos en masa, aunque predomina la clasificación en amenaza baja. Para las áreas de amenaza deberán aplicarse los criterios de manejo establecidos en el artículo 54 del Acuerdo Distrital XXX.
- No obstante, los sectores clasificados en amenaza alta corresponden igualmente a zonas con condición de riesgo por movimientos en masa, de acuerdo con el mapa No. 9 - Riesgo por Movimientos en Masa, por lo que en dichas áreas prevalecen los criterios de manejo establecidos en el artículo 58 del citado acuerdo.

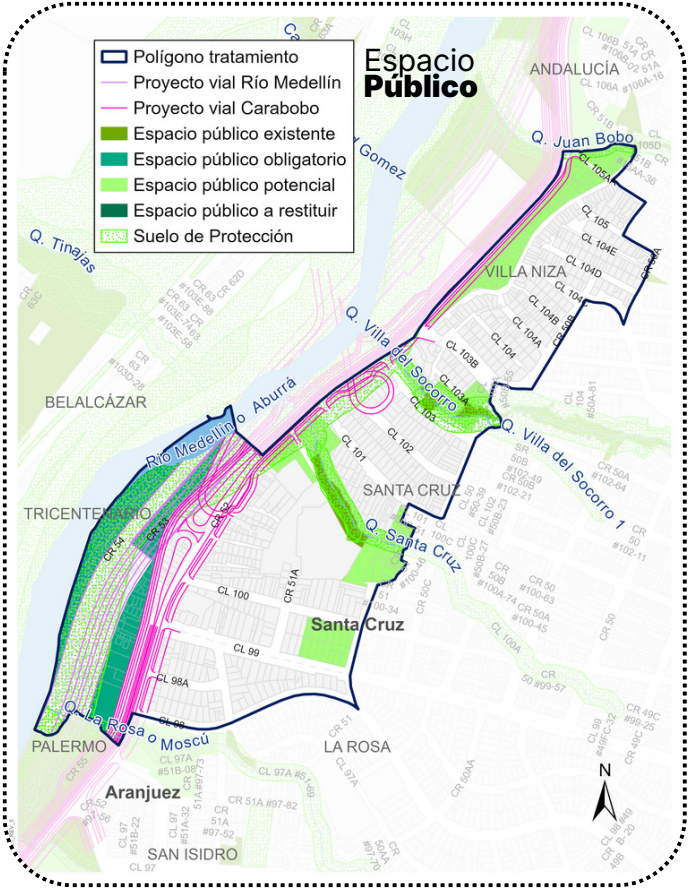
Sistema Público y Colectivo



Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro

- Se deberá desarrollar el espacio público obligatorio sobre las zonas que comprenden el proyecto Parques del Río Medellín.
- 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.

- 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.
- 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.
- 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 xxx, en especial la manzana identificada con código 0208004.
- Los Planes de Legalización, Regularización y Mejoramiento del Hábitat —PLRMH— establecerán la ubicación de los nuevos espacios públicos en el marco de la formulación del instrumento.
- Las zonas señaladas como espacio público potencial que se localicen sobre la estructura ecológica no podrán ser objeto de desarrollos constructivos. En el caso en el que se incorporen al subsistema de espacio público, las tipologías a desarrollar serán ecoparque, parque recreativo pasivo o zona verde recreacional.
- Las zonas señaladas como espacio público potencial que se encuentren por fuera de la estructura ecológica deberán priorizar el desarrollo de parques recreativos activos.



Subsistema de Equipamientos Colectivos

- Para las actuaciones sobre los equipamientos existentes deben considerarse las disposiciones establecidas en el artículo 120 - Criterios generales de manejo para el Subsistema de Equipamientos Colectivos del Acuerdo Distrital xxx. Adicionalmente, de conformidad con las categorías y componentes identificados, deben



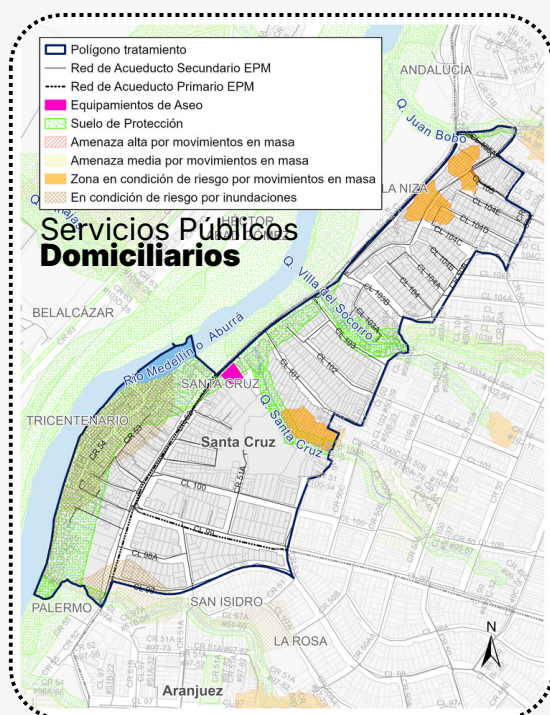
considerarse las disposiciones del artículo 121 - Criterios específicos de manejo para los equipamientos de educación, del artículo 122 - Criterios específicos de manejo para los Equipamientos de Salud y del artículo 125 - Criterios de manejo para los Equipamientos Básicos Comunitarios, todos del Acuerdo Distrital xxx.

2. Las actuaciones aplicables a los equipamientos colectivos existentes se identifican en el artículo 132 - Tipos de actuación en el Subsistema de Equipamientos Colectivos.
3. Para la actuación de generación de nuevos equipamientos colectivos se deben cumplir las disposiciones establecidas en el artículo 120 - Criterios generales de manejo para el Subsistema de Equipamientos Colectivos del Acuerdo Distrital xxx, 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 deben aplicar los criterios de manejo específicos que correspondan.



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 la mapa protocolizado del POT No. 15 - Servicios Públicos Domiciliarios y al mapa No. 15A - Servicios Públicos No domiciliarios.
2. Las intervenciones que se realicen en la Estación de Clasificación y Aprovechamiento (ECA) Comercializadora de Reciclaje Benya SAS deberán atender lo dispuesto en el artículo 167 del Acuerdo Distrital xxxx.



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, Autopista Urbana, la Vía Arteria y la Vía de Servicio. En este polígono se omite la Vía de Servicio en los sectores donde el sistema no interactúa con el resto de la malla vial, puesto que tanto la Vía Travesía como la Vía Arteria deberán ser soterradas. Sin embargo, todo paramento deberá respetar mínimo 66,00 metros de retiro del borde superior oriental del canal del río. En el caso en el que este retiro se superponga con el proyecto vial de la avenida Carabobo, los desarrollos deberán generarse 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 carga y descarga de pasajeros definidos en la planimetría de proyectos viales del polígono, así como la condición particular de los retornos planteados en esta zona. Así mismo, se deberán respetar los lazos de salida e incorporación al intercambio vial proyectado de Andalucía.
3. El sistema colector está compuesto por la calle 103B (calle 103B, carrera 50B, calle 104C), la calle 99 y la calle 98. Esta última se propone dada su continuidad y sección existentes como apoyo a la calle 99. Estas vías deberán conformarse como ejes transversales articuladores de la avenida Carabobo con la zona oriental del polígono y los polígonos adyacentes. Sobre estos corredores se priorizarán el transporte público, la movilidad peatonal y la mejora de las franjas de amoblamiento y/o zonas verdes.
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 general con ampliaciones de la malla vial existente, que deberá cualificarse para prestar un servicio adecuado tanto para la movilidad motorizada como para la activa.
5. Las actuaciones urbanísticas que se generen en el polígono se deberán enfocar en dar continuidad peatonal y garantizar la conectividad desde el polígono hacia la estación Acevedo del sistema Metro y la avenida Carabobo, ejes articuladores del transporte público y la movilidad activa. En este sentido, se deberán generar 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. Adicionalmente, en temas de movilidad activa, sobre la avenida Carabobo se tiene la propuesta de una 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 genera 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.
6. En el polígono se deberá priorizar la generación 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.
7. Todas las secciones contenidas en las tablas de las fichas normativas del polígono son de obligatorio cumplimiento. Las vías de servicio 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. Cuando 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.
8. 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 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.

**Subsistema de
Movilidad**

9. 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.
10. 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

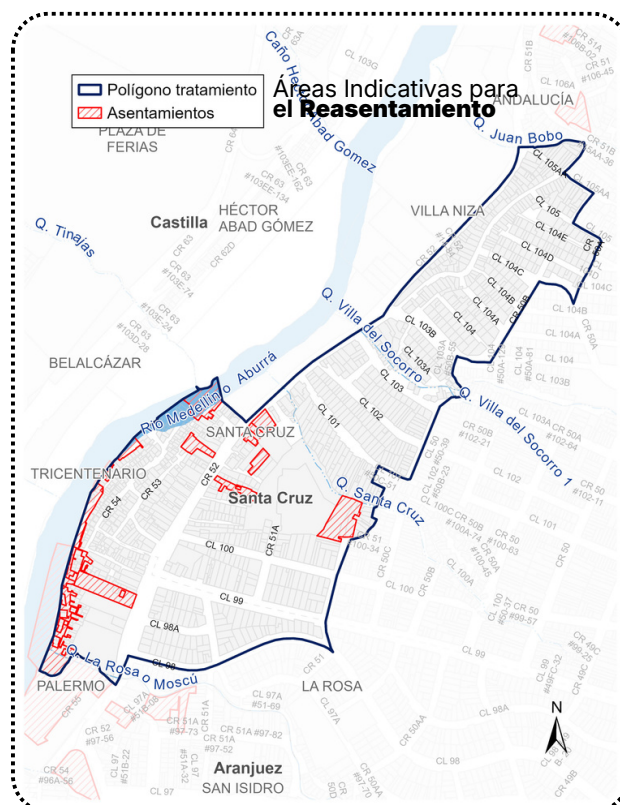
**Subsistema de
Centralidades**

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 generación y la 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.

**Subsistema
Habitacional**

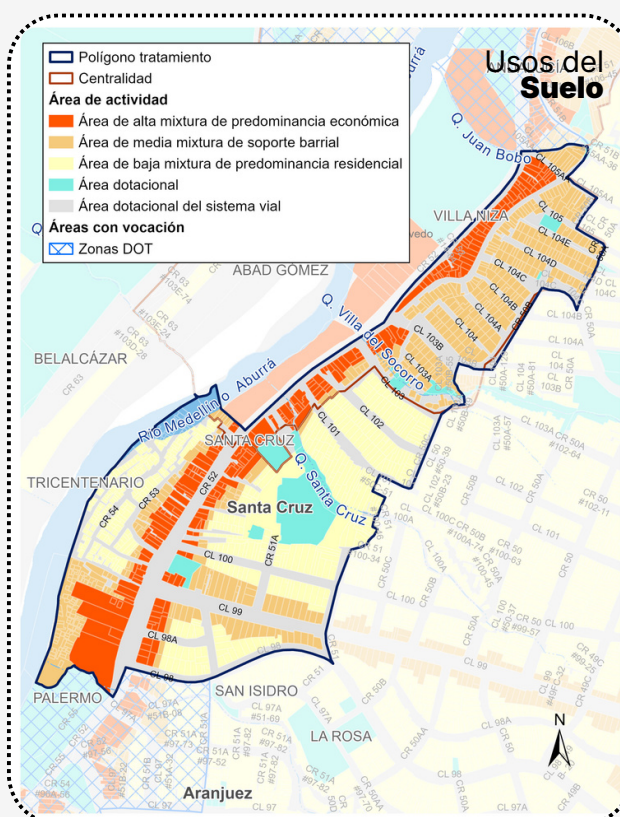
Se deberán adelantar acciones de reasentamiento integral de población en las áreas indicativas e identificadas en el siguiente mapa, priorizando el reasentamiento en sitio como estrategia para fortalecer el arraigo y reducir los impactos de segregación socioespacial. Se deberá atender el protocolo establecido 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 áreas con vocación ZTE, áreas 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 artículo 322 y siguientes del Acuerdo Distrital XXX, según las áreas de actividad delimitadas en el mapa protocolizado No. 23 - Áreas de Actividad Urbana.





Densidad Básica: 320 viv/ha

Densidad
Adicional:

El polígono cuenta con una densidad adicional de 120 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	120 viv/ha	0	440 viv/ha	Cumplimiento en sitio. Compensación en dinero \$
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

Índice de Construcción

Uso residencial	Numero 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 m ²	60%
Área de actividad baja mixtura, predio mayor a 2.000 m ²	45%
Área de actividad media y 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. Se deberán cumplir 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.

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 prevenir el deterioro de la calidad acústica, según el tipo y el enfoque de la intervención, correspondientes a la categoría "Restaurar-Ambiente", 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 de la quebrada Villa del Socorro, tiene alta prioridad de intervención por coincidir con las macrorredes delimitadas por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, razón por la que se deben conservar y fortalecer las zonas verdes existentes. Este mismo enlace coincide con zonas de baja presencia de zonas verdes y vegetación arbórea y arbustiva, por lo que será prioritario el restablecimiento de las características ambientales con nuevos espacios verdes funcionales para la conectividad ecológica que aporten a mejorar el indicador de superficie verde por habitante, que para este polígono tiene valores promedio de 1,81 m²/hab (artículo 578M).

3. Cualquier intervención deberá aplicar los criterios de manejo definidos en el artículo 255 del Acuerdo Distrital xxx como medidas preventivas para la gestión del riesgo tecnológico, considerando la ocurrencia de eventos tecnológicos en el polígono.

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 propios de este instrumento. El modelo de ocupación del plan parcial podrá 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 humanos ilegales en el interior del polígono de tratamiento, con el fin de ordenar y mejorar sus condiciones urbanísticas y funcionales, así como definir estrategias de reasentamiento, la recuperación de suelos de protección o la 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 de manera indicativa en las manzanas de código COBAMA 0210010 y 0210009.

Subsistema de Intervención del Suelo

Instrumentos para la dinamización del desarrollo

Banco Inmobiliario

Se priorizará su implementación para gestionar el suelo requerido para reasentamiento en sitio, recuperación de bienes públicos o fiscales, generación de VIS/VIP y consolidación del espacio público, equipamientos y demás actuaciones estratégicas asociadas a la Centralidad Distrital Acevedo y Parques del Río Norte.

Desarrollo de preferencia

Podrá establecerse sobre inmuebles estratégicos requeridos para reasentamiento, generación de VIS/VIP, consolidación del Sistema Público y Colectivo y ejecución de las actuaciones asociadas a la Centralidad Distrital Acevedo y Parques del Río Norte.

Desarrollo prioritario

La declaratoria de desarrollo prioritario se realizará conforme a los criterios establecidos en el artículo 591 del Acuerdo Distrital xxxx. 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.

Instrumentos para la adquisición predial

Anuncio de proyecto, programa u obra

Aplica el Anuncio de Proyecto adoptado mediante el Decreto 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

Podrán utilizarse para adquirir el suelo requerido para espacio público, movilidad, equipamientos, reasentamiento, VIS/VIP y demás actuaciones de utilidad pública o interés social, priorizando la gestión asociada y la protección de moradores.

Instrumentos para gestionar la estructura predial

Reajuste de tierras

Procederá en el marco de un Plan Parcial de Operación Urbana Especial cuando se requiera reorganizar la estructura predial para materializar el planteamiento urbanístico y distribuir equitativamente las cargas y beneficios.

Integración inmobiliaria

Podrá aplicarse en el marco de un Plan Parcial de Operación Urbana Especial para conformar unidades de actuación que permitan materializar el Sistema Público y Colectivo, los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas.

Cooperación entre participantes

Podrá aplicarse en el marco de un Plan Parcial de Operación Urbana Especial para facilitar la gestión conjunta de los propietarios y la distribución de cargas y beneficios, sin requerir la reconfiguración predial.

Subsistema de Financiación

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

Venta de Derechos de Construcción

Aplica para acceder a la densidad adicional definida para el polígono de hasta 198 viv/ha, conforme a las condiciones de integración predial, área mínima y gestión establecidas en la presente ficha.

Compra de Derechos Fiduciarios

Podrá utilizarse para el cumplimiento de las obligaciones de VIS/VIP en los porcentajes y condiciones autorizados por el Acuerdo Distrital xxxx y sus instrumentos de planificación complementaria, priorizando su cumplimiento material en el polígono.

Aprovechamiento Económico del Espacio Público (AEEP)

Podrá aplicarse únicamente en los espacios públicos expresamente habilitados para este instrumento, conforme a las condiciones de mixtura y demás disposiciones aplicables, garantizando la prevalencia del uso y el disfrute colectivo del espacio público.

Para este polígono, el AEEP aplica en la carrera 52, carrera 51B y, parcialmente, en los tramos de alta mixtura de las calles 99 y 105A.

Áreas de Revitalización Económica (ARE)

Podrá promoverse su delimitación en ámbitos asociados a la Centralidad Distrital Acevedo 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)

Podrá evaluarse 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. Se priorizará su cumplimiento en sitio para materializar el espacio público y los equipamientos requeridos para consolidar el Sistema Público y Colectivo, fortalecer la Centralidad Distrital Acevedo, articularse con Parques del Río Norte y soportar los aprovechamientos adicionales del polígono.

2. En las zonas que comprenden el proyecto Parques del Río Norte se deberá cumplir el espacio público obligatorio en sitio, conforme a los lineamientos de la presente ficha. La franja de amoblamiento del sistema vial del río no podrá contabilizarse como espacio público, salvo habilitación expresa.

3. Los remanentes de obra de la calle Carabobo, en especial la manzana identificada con código 0208004, podrán incorporarse como espacio público si cumplen la normativa aplicable. En las zonas de estructura ecológica se priorizarán ecoparques, parques recreativos pasivos o zonas verdes recreacionales, sin desarrollos constructivos. Fuera de esta se priorizarán parques recreativos activos.

4. Los PLRMH establecerán la ubicación de nuevos espacios públicos. Cuando no sea posible su cumplimiento en sitio, podrá realizarse en otro sitio o, excepcionalmente, en dinero, conforme al POT. Los recursos recaudados 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 en los artículos 617 - Participación en Plusvalía y siguientes del Acuerdo Distrital XXX, de conformidad 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.



Subsistema de Financiación

Mecanismos compensatorios

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

Podrán aplicarse los beneficios, incentivos o exenciones establecidos en el Estatuto Tributario Distrital para promover actuaciones que contribuyan a los objetivos de revitalización, particularmente la generación de VIS/VIP, la gestión asociada y la consolidación del Sistema Público y Colectivo.

Fuentes de financiación

Se promoverá el uso de recursos del Distrito, la Nación, cooperación y demás fuentes públicas, y alternativas habilitadas para financiar las actuaciones estratégicas requeridas para la reactivación, transformación del tejido urbano y consolidación del Sistema Público y Colectivo.

Los proyectos estratégicos, como la conformación del Sistema Multimodal del Río, avenida Carabobo y calles 98 y 99, son proyectos de orden general, dado que están incluidos como proyectos estructurantes de los Macroproyectos.

En Revitalización, las intervenciones de orden local podrán ser financiadas por recursos del distrito (priorizando el uso del presupuesto participativo) y fuentes alternativas, una vez se prioricen estas en cada Plan de Desarrollo. En los casos en lo que la Revitalización tenga un predominio de actividad de desarrollo inmobiliario privado, estos proyectos deberán apalancarse principalmente por la concurrencia de instrumentos de captura de valor del suelo.



Definición de Perfiles Viales

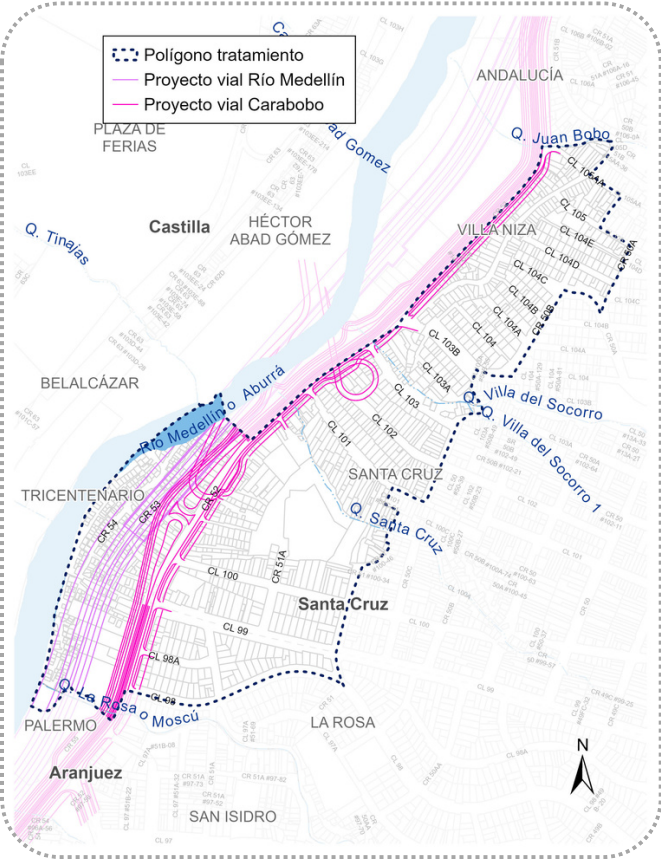


Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

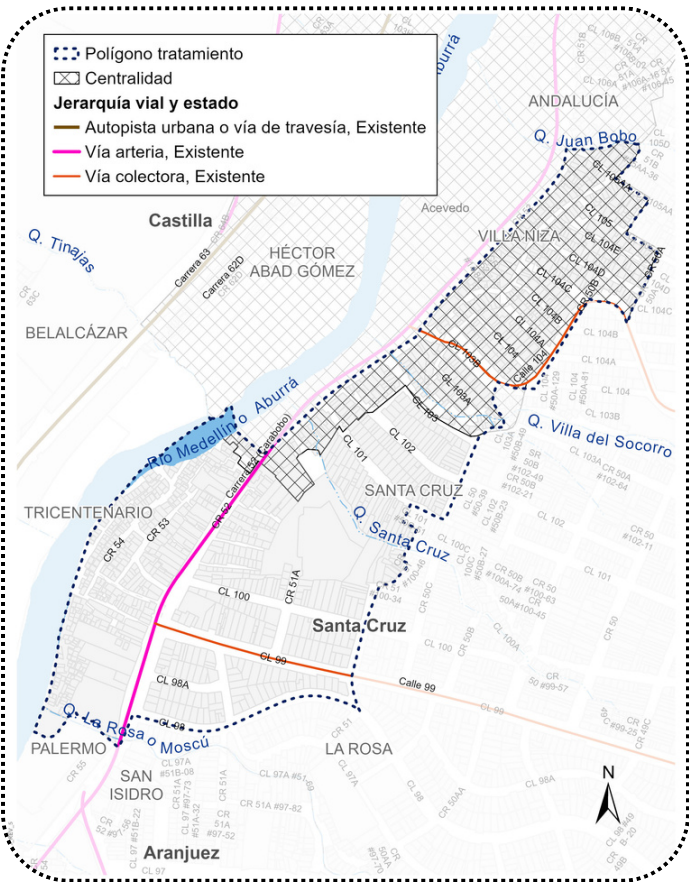
- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| EP Espacio Público Projectado | CV Calzada Vehicular |
| FA Franja de Amoblamiento | SC Separador Central |
| CR Ciclorruta | AJ Antejardín |
| CS Calzada de Servicio | FC Franja de Circulación |
| SL Separador Lateral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

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

Proyectos Viales



Jerarquización Vial





Secciones Viales

EP Espacio Público 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)	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 98 y 100C	Autopista	Proyectada	29,90	29,90	0	18,00							10,95		4,00		10,95			4,00					E
Carabobo / Carrera 52	Entre calle 105AA y 103B	Arteria	Ampliación	28,50	38,50	0		5,00	2,00	2,50				10,00		1,50		10,00					2,50	5,00		E
Carabobo / Carrera 52	Entre calle 103B y 98	Arteria	Ampliación	28,50	38,50	0		5,00	2,50	2,50				10,00		1,00		10,00					2,50	5,00		E
Calle 103B	Entre carrera 52 y 90B	Colectora	Existente	21,00	27,00	S		3,00	3,00		4,00			7,00							4,00		3,00	3,00		N
Calle 98	Entre carrera 52 y 51	Colectora	Existente	17,00	23,00	S		3,00	2,50		2,50			7,00							2,50		2,50	3,00		N
Calle 98	Entre carrera 52 y 51	Semifido	Existente	16,00	22,00	S		3,00	2,00		2,75			6,50							2,75		2,00	3,00		N
Calle 103	Entre carrera 52 y 90C	Semifido		13,00	19,00	S		3,00	2,00		1,50			6,00							1,50		2,00	3,00		N
Carrera 50 C	Entre carrer 103 By 103	Semifido		13,00	19,00	0		3,00	2,00		1,50			6,00							1,50		2,00	3,00		E
Calle 101	Entre carrer 52 y 90C	Semifido		13,00	19,00	S		3,00	2,00		1,50			6,00							1,50		2,00	3,00		N
Calle 100C	Entre carrera 52 y 51A	Semifido		13,00	19,00	S		3,00	2,00		1,50			6,00							1,50		2,00	3,00		N
Calle 100	Entre carrera 52 y 51	Semifido		13,00	19,00	S		3,00	2,00		1,50			6,00							1,50		2,00	3,00		N
Carrera 51A	Entre calle 100C y 99	Semifido		13,00	19,00	0		3,00	2,00		1,50			6,00							1,50		2,00	3,00		E
Carrera 51	Entre calle 101 y 98	Semifido		13,00	19,00	0		3,00	2,00		1,50			6,00							1,50		2,00	3,00		E
Carrera 51A	Entre calle 99 y 98	Semifido		13,00	19,00	0		3,00	2,00		1,50			6,00							1,50		2,00	3,00		E
Calle 98A	Entre carrera 52 y 51A	Semifido		10,00	16,00	S		3,00	1,50		0,50			6,00							0,50		1,50	3,00		N
Carrera 90B	Entre calle 103B y 104C	Colectora	Existente	15,00	21,00	0		3,00	2,00		2,00			7,00							2,00		2,00	3,00		E
Calle 104C	Entre carrer 90B y 90A	Colectora	Existente	15,00	21,00	S		3,00	2,00		2,00			7,00							2,00		2,00	3,00		N
Carrera 51 B	Entre calle 103 B y 105 AA	Semifido		13,00	19,00	0		3,00	2,00		1,50			6,00							1,50		2,00	3,00		E
Calle 105 AA	Entre carrera 52 y 90 B	Semifido		10,00	16,00	S		3,00	1,50		0,50			6,00							0,50		1,50	3,00		N
Calle 105	Entre carrera 51B y 90A	Semifido		10,00	16,00	S		3,00	1,50		0,50			6,00							0,50		1,50	3,00		N
Calle 104 E	Entre carrera 51B y 90A	Semifido		10,00	16,00	S		3,00	1,50		0,50			6,00							0,50		1,50	3,00		N
Calle 104 D	Entre carrera 51B y 90A	Semifido		10,00	16,00	S		3,00	1,50		0,50			6,00							0,50		1,50	3,00		N
Calle 104 C	Entre carrera 51B y 90B	Semifido		10,00	16,00	S		3,00	1,50		0,50			6,00							0,50		1,50	3,00		N
Calle 104 B	Entre carrera 51B y 90B	Semifido		10,00	16,00	S		3,00	1,50		0,50			6,00							0,50		1,50	3,00		N
Calle 104 A	Entre carrera 51B y 90B	Semifido		10,00	16,00	S		3,00	1,50		0,50			6,00							0,50		1,50	3,00		N
Calle 104	Entre carrera 51B y 90B	Semifido		10,00	16,00	S		3,00	1,50		0,50			6,00							0,50		1,50	3,00		N
Carrera 50 B	Entre calles 104 C y 104 D	Semifido		10,00	16,00	0		3,00	1,50		0,50			6,00							0,50		1,50	3,00		E
Carrera 90A	Entre calles 104C y 105	Semifido		10,00	16,00	0		3,00	1,50		0,50			6,00							0,50		1,50	3,00		E
Calle 102	Entre carrera 51A y la 90C	Semifido		13,00	19,00	0		3,00	2,00		1,50			6,00							1,50		2,00	3,00		E
Carrera 51 A	Entre calles 103 y 102	Semifido		10,00	16,00	0		3,00	1,50		0,50			6,00							0,50		1,50	3,00		E

•Actos administrativos de modificación de la presente ficha:

