



Alcaldía de Medellín

Ficha Nro.00000093



Aspectos Generales

Nro. Ficha:

00000093

Tipo de Ficha:

Ajuste Cartografico

Sub-Tipo de Ficha:

Ajuste Cartográfico por
Inconsistencia

Fecha Creación:

14 September, 2016

Localización

CBML: 16110020251

Comuna/ Corregimiento:

16 - Belén

Instrumentos:

Suroccidental-Planificación Complementaria Segundo Nivel

Dirección: LOT4 CAPRI CR76A CL 3C MATRIZ

Tipo de Elemento: Lote

Barrio/Vereda:

1611 - La Loma de Los Bernal

Polígonos de Tratamiento:

Z6_CN5_22 Consolidación Nivel 5

Matrícula: 1008011

CBML: 16110020253

Comuna/ Corregimiento:

16 - Belén

Instrumentos:

Suroccidental-Planificación Complementaria Segundo Nivel

Dirección: N/A

Tipo de Elemento: Lote

Barrio/Vereda:

1611 - La Loma de Los Bernal

Polígonos de Tratamiento:

Matrícula: 0

Solicitante

Nombre: John Ortiz

Dirección: Carrera 76A No. 3C -
35

Radicado: 201600172641

Correo: N/A

Teléfono: 3017072807

Asunto - Objeto:

Derecho a la Igualdad. Consideración en uso del suelo. Sistema de Ocupación. Predios con CBML 16110060158 y 16110060157, Loma de los Bernal.

Nombre: SULLY CAROLINA
RAMÍREZ VELÁSQUEZ

Dirección: Calle 3C #77 A 26 Piso3

Radicado: 202210381342

Correo: sully793@hotmail.com

Teléfono: 3105050161

Asunto - Objeto:

Derecho de petición para realizar ajuste cartográfico

Reglamentación

Sistema/Sub-Sistema:

Temática:

Tipo:



Sistema/Sub-Sistema:

Tratamientos, usos del suelo, aprovechamientos y obligaciones
Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro
Estructura ecológica

Temática:

Usos del suelo
Proyectado
Red de Conectividad Ecológica

Tipo:

Urbano

Acto Administrativo:

Acuerdo 48 de 2014
Acuerdo 48 de 2014
Acuerdo 48 de 2014

Artículo:

243
66
33

Estructura DTS:

N/A

Mapas a ajustar directamente

12. Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado
3. Categorías del suelo de protección, producción y suburbano
4. Estructura ecológica principal

Mapas a ajustar indirectamente

10. Sistema público y colectivo
23. Usos Generales del Suelo Urbano
2. Clasificación del suelo

Situación

Precisión cartográfica por inexactitud en los criterios de dibujo de un elemento de la red de conectividad ecológica, con licencia otorgada en fecha anterior a la aprobación del Acuerdo 48 de 2014.

Descripción:

Por medio de comunicación con radicado número 202210381342 la interesada Sully Carolina Ramírez Velásquez solicita adelantar un ajuste cartográfico con referencia en el Decreto 0265 de 2022, solicitud a la que se le dió respuesta por medio de radicado número 202230546608 indicando que se empezarían los análisis correspondientes para la realización de dicho ajuste con referencia en el 0265 de 2022. En el año 2016 con radicado número 201600172641 el ciudadano John Ortiz había presentado derecho de petición asociado a un “Derecho a la Igualdad. Consideración en uso del suelo. Sistema de Ocupación”, a esta solicitud se dio respuesta con radicado número 201600426228. Se desconoce la relación entre los dos interesados. El elemento de interés hace parte del grupo de los nodos y enlaces estructurantes proyectados tipo fragmento tal y como está registrado en la capa cartográfica de los mapas protocolizados números 3) “categorías de suelo de protección, producción y suburbano” y 4) “estructura ecológica principal”, del Acuerdo 48 de 2014 (Plan de Ordenamiento Territorial). En su estado original se encontraba localizado en el barrio Loma de Los Bernal de la comuna de Belén, constituido por ocho (8) predios identificados con CBML número 16110020141, 16110020250, 16110020249, 16110020157, 16119990003, 16110020156, 16110020161 y 16110020227. El lote con CBML16110020227 posteriormente se engloba con el desarrollo de la urbanización, quedando el CBML número 16110020251. Fueron también englobados por solicitud del propietario los lotes con CBML 16110020156 y 16110020157, quedando un CBML único con número 161100020253. El elemento ocupa un área de 5457,11 m2, dadas las métricas definidas en el POT para la delimitación de los elementos de la red de conectividad ecológica, este elemento puede considerarse pequeño con un área menor a los 6400 m2, área que es equivalente al tamaño mínimo considerado como un hábitat para Medellín, de acuerdo con los parámetros establecidos en el DTS de diagnóstico del POT (POT_IIIc_EvaluaciónSeguimiento). Al momento de su delimitación para efectos de la formulación del Acuerdo 48 de 2014, parte del elemento estaba destinado a una transformación, debida la licencia de construcción c1-636-06, otorgada por la Curaduría Primera en septiembre 13 de 2006 (fecha previa a la aprobación del acuerdo 48 de 2014), por medio de la cual se construyó la urbanización Mediterráneo, antes El Altillito 2. El desarrollo generado, producto de la licencia conllevó a una fragmentación del elemento y a la generación de áreas de pasto sujetas a altos niveles de mantenimiento, como parte de los diseños urbanísticos. En consecuencia de la intervención, se perdieron los atributos para la conectividad ecológica



en el área transformada equivalente a 2063,37 m² que corresponden al 37,81% del área del elemento área que también hace parte del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro como Espacio Público Proyectado que ya no podría consolidarse como tal, debido al desarrollo urbanístico consolidado en este. Esta situación induce a reconocer que esta área perdió su capacidad de aportar a la conectividad ecológica, debida la resistencia y el costo al movimiento que generaron los nuevos desarrollos urbanísticos y constructivos, así como también al potencial de desarrollarse como espacio público. Dada la fragmentación causada al elemento, en cuanto al área remanente esta queda fraccionada en dos segmentos separados; uno con un área de 3011,61 m² con uso de espacio público proyectado (categoría de uso del suelo establecida en el Acuerdo 48 de 2014), y otro con un área de 382,16 m² con uso predominantemente residencial de baja mixtura (uso del suelo definido en el Acuerdo 48 de 2014), esta última puede considerarse pequeña y aislada, por lo que, dado el impacto de la intervención esta segunda fracción pierde todo potencial para aportar como elemento independiente a la red de conectividad ecológica. No obstante el elemento presenta un área de amenaza alta por movimiento en masa cumpliendo con la condición expresa en el numeral 3 del artículo 33 para hacer parte de los nodos y enlaces proyectados estructurantes, sin embargo, según el cálculo del índice de forma se encuentra a este con forma alargada y en consecuencia, no cuenta con las condiciones para hacer parte de los enlaces estructurantes proyectados tipo fragmento; en este sentido no se encuentra coherencia entre lo establecido en el numeral 3 del artículo 33 del Acuerdo 48 de 2014, con lo encontrado en la capa cartográfica de los mapas protocolizados números 3 y 4, pudiéndose reconocer una diferencia en la forma. Se aclara que el artículo 33 del Acuerdo 48 de 2014, expresa que los Nodos y Enlaces Estructurantes proyectados "corresponden a zonas a asociadas con áreas de amenaza alta por deslizamiento e inundaciones....", lo que se corresponde con el elemento de interés. El ajuste que debe realizarse por imprecisión en los criterios de dibujo, además del impacto constructivo asociado a la urbanización Mediterráneo, se corresponde con el índice de forma, pues según este, el elemento no puede considerarse tipo fragmento, sino tipo enlace. En cuanto al Espacio público proyectado, se hace la evaluación de un polígono con área de 6.016,63m², dentro del lote identificado con el CBML 16110020251, correspondiente a la urbanización Mediterráneo – Loma de los Bernal. Analizando el historial del predio con ficha catastral del año 2013, el predio estaba conformado por dos lotes identificados con los códigos CBML 16110020227 (área donde se identifica el espacio público proyectado) y 16110020250 (desarrollo urbanístico mediante licencia). La clasificación del espacio público proyecto corresponde a la delimitación de espacio público del Plan Parcial Loma de Los Bernal, el cual cuando fue actualizado modificó su delimitación pero el acuerdo 48 de 2014 no tuvo en cuenta esta nueva delimitación, en las zonas verdes que fueron licenciadas para la urbanización. Teniendo en cuenta lo establecido por el Decreto 0265 de 2022, por medio del cual se actualiza el procedimiento para las correcciones de las inconsistencias en la cartografía oficial, se verifica con el artículo 28, numeral 28.1. las áreas identificadas y delimitadas en el mapa 12_ Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado, no cumplan con las determinantes de los artículos 312 y 313 del acuerdo 48 de 2014, dependiendo de la categoría de espacio público. Al analizar el cumplimiento de las condiciones establecidas en el mismo Acuerdo 48 de 2014, en el artículo 312 "Características de los suelos a ceder o a comprar destinados al Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, y a la construcción de Equipamientos básicos sociales y comunitarios" No cumple con los siguientes numerales: 6. La vía de acceso al lote deberá garantizar una accesibilidad adecuada, permitir el acceso directo y estar debidamente construida, se tendría que adecuar la accesibilidad al lugar desde su conexión con una vía. 16. Las áreas a incorporar al Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro, deberán tener unas pendientes de terreno moderadas de máximo 25%, deberán ajustarse a la topografía natural y a las restricciones morfométricas del terreno, con el fin de evitar cortes o excavaciones que puedan ser detonantes de procesos de inestabilidad. La topografía visualmente es de pendiente alta, de más del 25%, se deberían de realizar cortes o excavaciones que puedan ser detonantes de procesos de inestabilidad del terreno. El artículo 313 "Suelos que No constituyen áreas de cesión pública", se identifica lo siguiente:

1. Los terrenos que presenten entornos inapropiados de edificaciones con fachadas cerrada o cerramientos urbanísticos no transparentes o edificación que presenta estacionamiento de vehículos privados en sus primeros pisos, por la pendiente pronunciada para la accesibilidad de personas con movilidad reducida. Es un suelo que no constituye área de cesión pública por su topografía, que visualmente es de pendiente alta, de más del 25%.

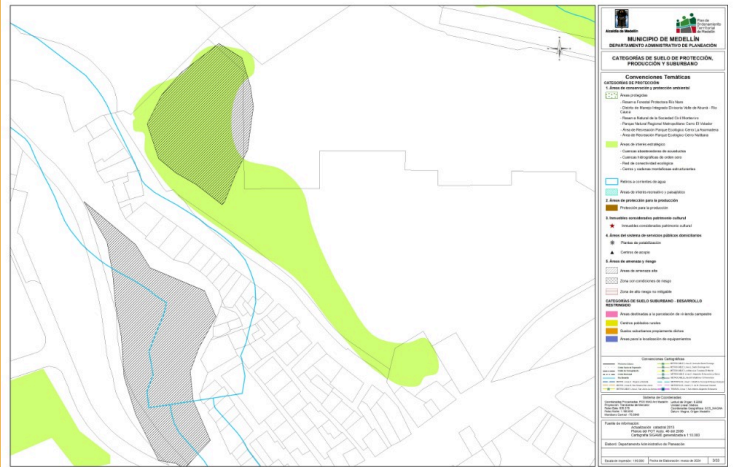
Se considera que el área como espacio público proyectado dentro del predio, No es apto para ser admitido como cesión pública destinado a espacio público de esparcimiento y encuentro porque no cumplen en los numerales 6 y 16 del artículo 312 y el numeral 8 del artículo 313 del Acuerdo 48 de 2014.



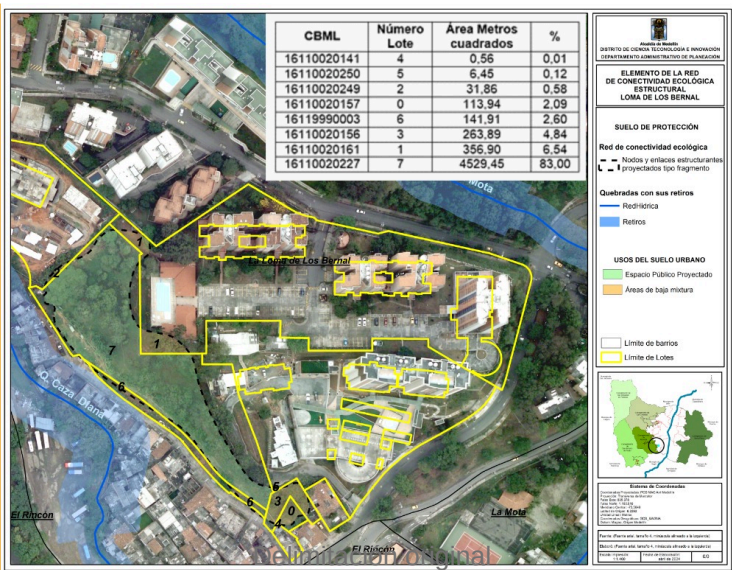
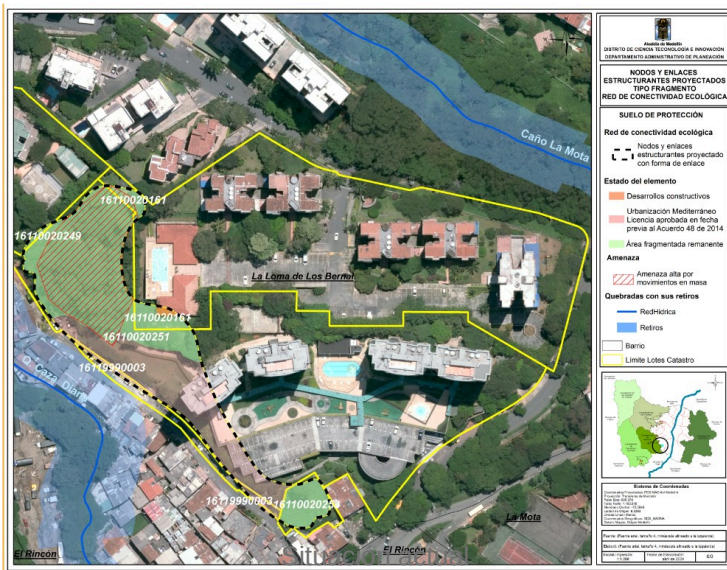
Imágenes de la Situación:

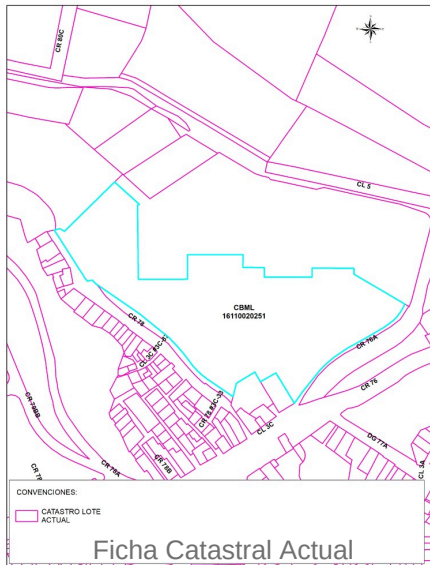


Estructura Ecológica principal Actual

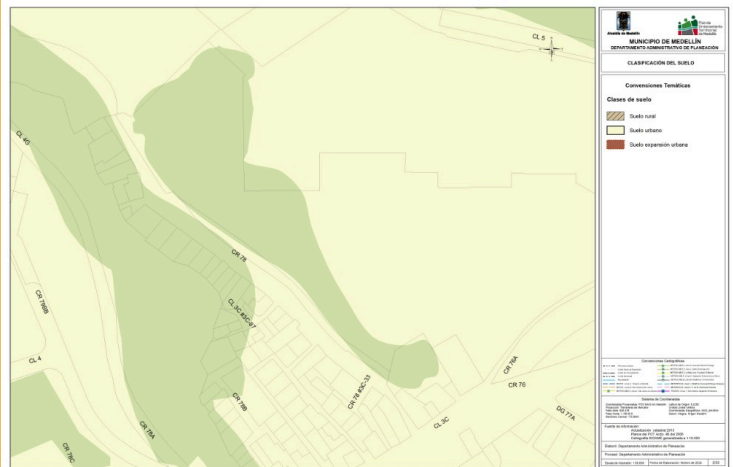


Cat. suelo Prot. Prod. y Suburb.





Ficha Catastral Actual



Clasificación Suelo actual



Ficha Catastral 2013

Solución Propuesta

Descripción:

Consecuente con la situación actual se sugiere que el elemento sea redelimitado con fundamento en el Decreto 0265 de 2022 según los artículos 12 y 13 con sus numerales, tal y como se argumenta en el informe técnico que soporta la precisión cartográfica titulado Ajuste Cartográfico de un elementos de la red de conectividad ecológica del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 48 de 2014) en el marco del Decreto 0265 de 2022, el cual se anexa a esta ficha. En consecuencia, un elemento de la red de conectividad ecológica, se debe ajustar guardando coherencia con el área que guarda los atributos para la conectividad ecológica estructural y el potencial para la conectividad ecológica funcional equivalente a 3011,61 m², asociada a las áreas de amenaza alta por movimiento en masa, asegurando una correspondencia entre lo establecido en el numeral 3 del Artículo 33 del Acuerdo 48 de 2014 y las capas cartográficas que estructuran los mapas protocolizados número 3 y 4. Con esta nueva área de 3011,61 m², el elemento adquiere un índice de forma de 1,49 indicando una configuración oval redonda correspondiente a un fragmento y, un valor para la conectividad ecológica estructural de 0,50, valor que se acerca a 0,55 siendo este el valor de referencia para que un elemento tenga valor ecológico estructural y potencial para la conectividad ecológica funcional, de acuerdo con los parámetros establecidos en el DTS de diagnóstico del POT (POT_Illc_EvaluaciónSeguimiento). Este ajuste implica que debe revisarse el área definida como



espacio público proyectado que se superpone con el área a sustraerse, en donde se encuentra desarrollada la urbanización Mediterráneo, y de hacerlo, evaluar sus implicaciones en el Mapa protocolizado número 23 correspondiente a los Usos Generales del Suelo Urbano. Por su parte el área remanente de 382,16 m² resultante del impacto de la intervención y considerada pequeña y aislada, no contiene atributos suficientes para aportar como elemento independiente a la red de conectividad ecológica estructural y debe sustraerse de la misma, quedando allí como uso del suelo el asignado en POT, siendo este de baja mixtura. En cuanto al Espacio Público Proyectado, después de analizar el lote con CBML 16110020251 según las determinantes reglamentadas por los artículos 312 y 313 del acuerdo 48 de 2014, las cuales fueron expuestas en la Situación del caso, se concluye que esta área clasificada como Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado debe de precisarse en el mapa 12, por:

1. Una inconsistencia en la delimitación por la fuente que se usó para la misma, por no tener en cuenta que el lote era objeto de una intervención de urbanismo y construcción debido al desarrollo de la urbanización Mediterráneo, con licencia C1-636-06, posteriormente modificaciones a la licencia con las resoluciones C1-VP-1-08-2526 año 2008 y C1-VO-1_10-2838 año 2010, otorgadas antes del 17 de diciembre del año 2014, fecha de aprobación del Acuerdo 48 de 2014.
2. Por cumplir con las Condiciones para las precisiones cartográficas en el subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro Proyectado, definidas en el artículo 28 del Decreto 0265 de 2022, en cuanto a que las áreas identificadas y delimitadas en el Mapa 12 Subsistema de Espacio Público de esparcimiento y encuentro proyectado, no cumplen con las determinantes de los artículos 312 y 313 del Acuerdo Municipal 48 de 2014.
3. Teniendo en cuenta el parágrafo 3 del artículo 12 de la ley 388 el cual fue adicionado por el artículo 190 de la ley 09 de 2012 las precisiones cartográficas deberán hacerse en todos los planos de la cartografía oficial del POT, por lo tanto para el caso del mapa 23_Usos Generales del Suelo urbano, se debe suprimir la categoría de uso de espacio público proyectado de este polígono, y se precisa área general de uso del sector asignada en el acuerdo 48 de 2014 el cual corresponde a área de baja mixtura – área predominantemente residencial y se conserva la norma aplicable para el polígono Z6_CN5_22 Consolidación Nivel 5. La precisión cartográfica derivada de los estudios de la Red de Conectividad Ecológica y el Espacio Público Proyectado debe realizar en las siguientes capas y mapas protocolizados del Acuerdo 48 de 2014: Capas que se ajustan:

- redconectividadecologica
- Amenaza_Mov_Masa
- EspacioPublicoProyectado
- UsosSueloUrbano

Mapas que se ajustan:

- 3_Categoría de Suelo de Protección, Producción y Suburbano
- 4_Estructura Ecológica Principal
- 12_Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado

Mapas que se ajustan indirectamente:

- 2_Clasificación del Suelo (El ajuste planteado hace alusión a una capa interna "Suelo_Protección_Union que conforma el plano, mas no a elementos que componen la clasificación del suelo, según lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014 y en las convenciones del mapa protocolizado.)
- 10_Sistema Público y Colectivo
- 23_Usos Generales del Suelo Urbano

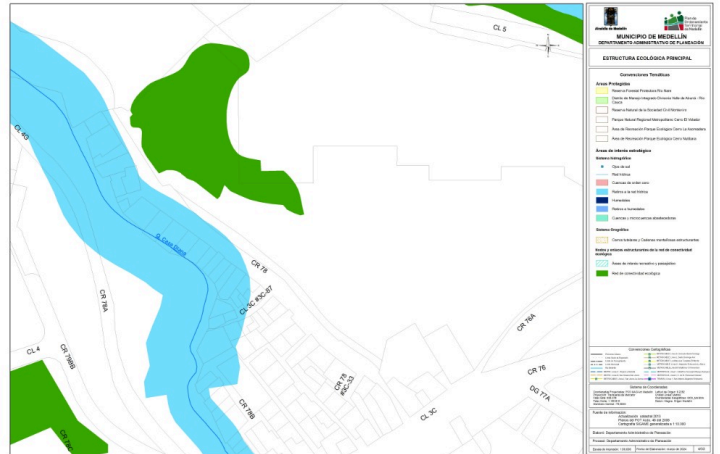


Mapa Situación:



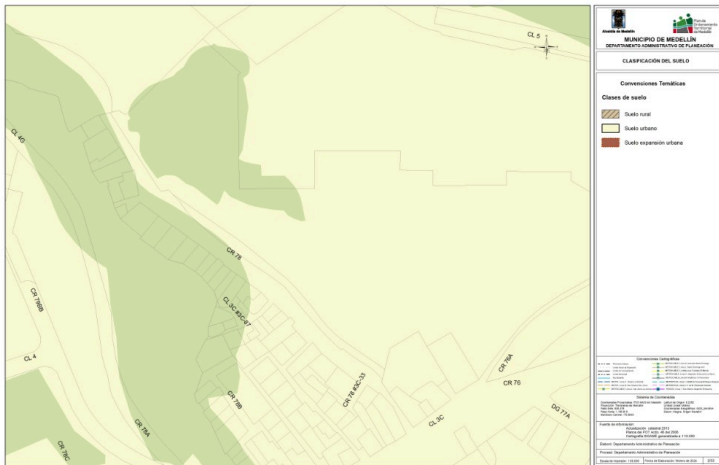
Situación Actual

Mapa Solución:

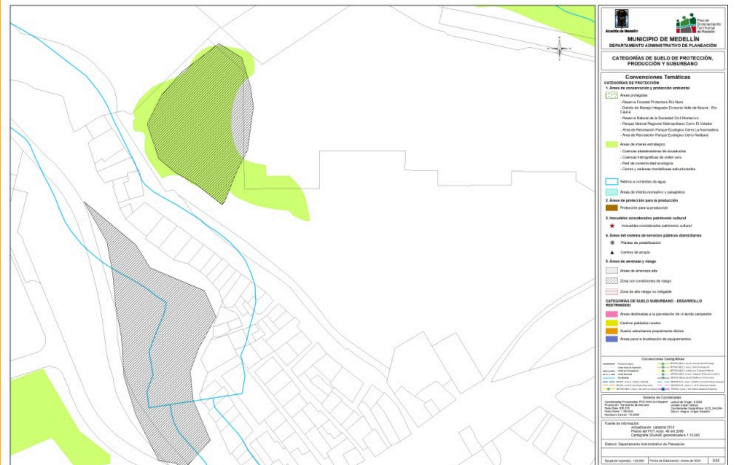


Solución

Área ajustada 3011,61 m2



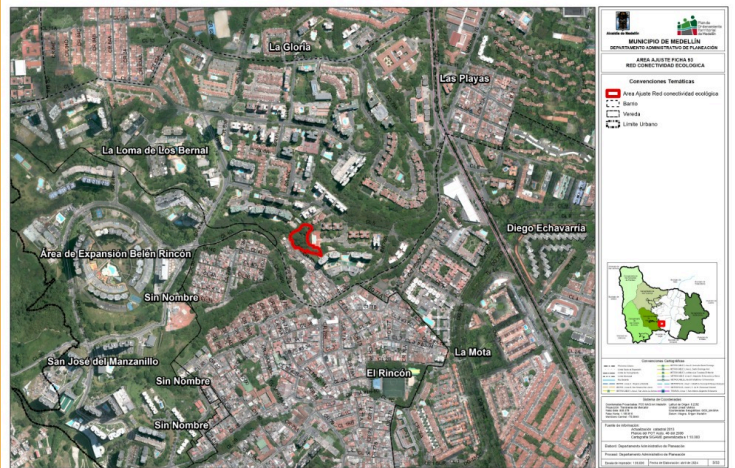
Solucion mapa 2 "Clasificación del Suelo";



Sol.Mapa 3. Cat. Suelo Prot. Prod. Sub.



Sol. Mapa 4. Estructura Ecológica Principal



Localización



Actual Mapa 10



Propuesta Mapa 10



Actual mapa 12



Propuesta mapa 12



Actual Mapa 23. Usos del Suelo



Propuesta Mapa 23

Documentos

Document 2_RES C1-VP-1-08-2526.pdf
Descripción:

Document 3_RES C1-VO-1-10-2838.pdf
Descripción:

Document 4_14 PLANOS RES C1-VP-1-08-2526.pdf
Descripción:



Document 202230546608_RESPUESTA_DP_SPTERRITORIAL.pdf

Descripción:

Respuesta

Document RES C1-VP-1-08-2526.pdf

Descripción:

Document SOPORTE_TECNICO_AJUSTE_CARTOGRAFICO.pdf

Descripción:

Documento Técnico de Soporte de ajuste cartográfico del elemento

Document 1_ LIC C1-06-636.pdf

Descripción:

1. LIC C1-06-636, Curaduría Primera. Septiembre 13 de 2006
2. RES C1-VP-1-08-2526, Curaduría Primera: se concede una modificación de licencia (variación a planos).
3. RES C1-VO-1-10-2838, Curaduría Primera: se concede una modificación de licencia (variación a planos).
4. Planos.
5. Análisis del valor ecológico de los lotes con CBML 16110020157 y 16110020156

Document 202210381342.pdf

Descripción:

Solicitud

Document 201600426228.pdf

Descripción:

Respuesta dada en el año 2016 al solicitante John Ortiz

Document sePOT_Doc_Tecnico.docx

Descripción:

Documento Técnico de Soporte Ajuste Cartografico Espacio Publico Proyectado

Document Excel_Analisis_Criterios_tecnicos.xlsx

Descripción:

Tabla de analisis de cumplimiento de las condiciones establecidas articulos 312 y 313 acuerdo 48 de 2014



Alcaldía de Medellín

Ficha Nro.00000093



Estado:

Edición
Revisión
Tramite
Terminado
Registrada

☐
☐
☒
☐
☐

Prioridad del trámite:

Largo Plazo
Inmediato
Corto Plazo
Medio Plazo

☐
☒
☐
☐

Ubicación:

Subdirección de Información
Equipo Juridico
Ajustes
Otra

☒
☐
☐
☐

Responsables

carlos Eduardo (Profesional Universitario sePOT)

Carmen Helena

Leonel de Jesús

Observaciones

Usuario: Leonel de Jesús

Fecha: 26/02/2024

Observación:

Se reestructura la información técnica de la ficha, se adjunta documento técnico de soporte, y se adjuntan mapas actualizados.

Usuario: Leonel de Jesús

Fecha: 26/02/2024

Observación:

La Ficha fue actualizada por Carmen Helena Ramírez Upegui

Usuario: Lida Yohanna

Fecha: 16/05/2024

Observación:

Se agrega al Profesional Carlos Eduardo Carrillo Ayala, para complementar la ficha respecto a la precisión cartográfica del espacio público proyectado, en cumplimiento de la solicitud realizada en el comité interno de precisiones cartográficas.

Usuario: carlos Eduardo

Fecha: 29/05/2024

Observación:

Se complementa la ficha respecto a la precision del espacio publico proyectado.



Usuario: Lida Yohanna

Fecha: 13/06/2024

Observación:

Una vez surtidos los comités internos de presiones cartográficas, se realizan ajustes metodológicos a la ficha y se envía a revisión de estándares geográficos.
