

RESOLUCIÓN NÚMERO 113 DE 2014
(Abril 24)

“Por medio de la cual se aprueba el planteamiento urbanístico integral del área de preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante Z5-API-24.”

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN, en uso de las atribuciones conferidas por el Acuerdo 46 de 2006, y

CONSIDERANDO QUE:

1- Los artículos 14°, 69° y 70° del Acuerdo Municipal No. 46 de 2006, por medio del cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín, determina que *“Los sistemas estructurantes del ordenamiento territorial están conformados por los elementos físicos más determinantes en el territorio municipal y supra municipal que tienen incidencia en él, es decir, aquellos que lo articulan, direccionan, condicionan y soportan, bien sean de origen natural o artificial, e incluidos tanto los elementos de carácter*

público como de propiedad y gestión privada con significación colectiva”. Define que las áreas para la preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante – API - son aquellas destinadas para equipamientos, espacios públicos, áreas ambientales y de infraestructura vial que forman parte del sistema estructurante de la Ciudad y establece que para realizar cualquier tipo de intervención urbanística y/o constructiva sobre dichas áreas, se requiere la presentación de un Planteamiento Urbanístico ante el Departamento Administrativo de Planeación para su análisis y aprobación.

2- El polígono denominado Z5-API-24 ha sido determinado por el Acuerdo precitado como un área para la preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante, conformado por

- el predio correspondiente al CBML 14030050005 y matrícula inmobiliaria 121564, localizado en el barrio Villa Carlota de la Comuna 14 – El Poblado, donde se localizaba el antiguo Vivero Municipal.
- 3- El polígono Z5-API-24, hace parte del sistema estructurante general de espacio público de la ciudad, definido por el Plan de Ordenamiento Territorial, al estar ubicado en el corredor Metropolitano de Servicios y la Centralidad de Equilibrio Sur, y por ser considerado dentro de los constitutivos naturales, un área de importancia recreativa y paisajística y dentro de los constitutivos artificiales, como un área potencial para la generación de un Parque Urbano de orden general.
 - 4- El predio del antiguo vivero municipal con un área de 2,8 hectáreas, que luego prestó sus servicios como vivero para las Empresas Públicas de Medellín - EPM se encuentra actualmente en desuso, lo que contrasta con la falencia de suelo para la consolidación del sistema de espacio público y equipamientos en la comuna 14 y en la ciudad en general; las medidas de seguridad (vigilancia constante y cerramiento perimetral) que EPM aplicó para la protección del predio y sus bienes le ha dado a éste, la connotación de barrera urbana; estas situaciones han propiciado en el predio el deterioro de sus condiciones físicas, ambientales y paisajísticas (presentando un deterioro muy marcado en las condiciones fitosanitarias del componente forestal) y no han permitido su aprovechamiento por parte de los habitantes de la comuna 14 y la ciudad en su conjunto.
 - 5- La Administración Municipal, a través de las directivas del Canal regional Teled Medellín y de la Empresa de Desarrollo de Urbano EDU, ha desarrollado un planteamiento urbanístico para este polígono, en los términos que previstos en el artículo 70° del Acuerdo No. 46 de 2006, con el fin de recuperar y poner en valor de las condiciones urbanas, ambientales y paisajísticas del predio a partir de la implementación de un proyecto público que combina un parque ambiental con un edificio público, en este caso la nueva sede de Teled Medellín, aplicando el concepto de "Canal Parque" que esta entidad ha venido desarrollando con éxito en su sede Monte Casino localizada en el sector del Poblado y entendiendo esta intervención como una oportunidad, por tratarse de un proyecto que pretende convertir un espacio en desuso en un elemento de continuidad y reconexión urbana con sobresalientes condiciones ambientales y paisajísticas que será entregado a la ciudadanía para su uso y disfrute, recuperándolo además para el Poblado y la ciudad en general como espacio público efectivo y generador de nuevas dinámicas urbanas.
 - 6- La intervención del polígono Z5-API-24, como un parque y equipamiento público de ámbito de ciudad, ha sido una propuesta reiterada por diferentes Planes y Estudios de planificación urbana complementarios al POT (Plan Especial de Espacio público y Equipamientos, Plan Especial de Protección del Patrimonio Cultural Inmueble, Plan Especial del Poblado y Plan Parcial Simesa) en los cuales se reconoce y enfatiza en destinarlo como un espacio de uso público que promueva la conexión transversal al Río Medellín y se articule efectivamente al sistema de espacios públicos y equipamientos existentes y proyectados en la zona y la ciudad.
 - 7- La comunidad y las organizaciones sociales de la comuna 14 han manifestado constante interés en la recuperación del predio y han estado de acuerdo en la localización de la sede de Teled Medellín en el mismo, gracias a la buena relación que han sostenido con esta institución y a que la ven como una oportunidad para hacer del antiguo vivero, el espacio público que ellos sueñan.
 - 8- Por lo anterior, se considera necesaria la planificación del predio correspondiente al polígono Z5-API-24, orientada hacia la incorporación de todos aquellos elementos que permitan su consolidación como Centro de Actividad Logística, los cuales pueden ser objeto de proyectos integrales que definan su manejo, partiendo de sus particularidades y atendiendo sus problemáticas, buscando principalmente su recuperación, fortalecimiento y consolidación, dentro del sistema estructurante de espacio público y con la dotación de un edificio público, cívico, cultural e institucional, que garanticen para éste, sostenibilidad, vitalidad, diversidad de ofertas y acontecimientos, animación urbana, y representatividad (eficacia simbólica) entre los habitantes.
 - 9- Este Despacho, una vez revisado el planteamiento urbanístico formulado, lo encuentra ajustado a los requerimientos normativos vigentes, y por tanto,
- RESUELVE:**
- ARTICULO 1°. ADOPCIÓN.** Adóptese el planteamiento urbanístico para el predio correspondiente al polígono Z5-API-24, el cual consta de esta Resolución, el documento técnico de soporte del planteamiento y los siguientes planos:
- Situación predial del polígono Z5-API-24.
 - Modelo de ocupación del polígono Z5-API-24.
 - Zonificación geológica y geotécnica del polígono Z5-API-24.
 - Información vial del polígono Z5-API-24.
- PARÁGRAFO 1°.** Estos documentos, además del Acuerdo Municipal 046 de 2006, los Decretos Reglamentarios Municipales 409 de 2007 y 1521 de 2008, servirán de base para la interpretación y aplicación de las disposiciones contenidas en la presente Resolución.

ARTICULO 2°. PREVALENCIA NORMATIVA. Acorde con los artículos 70° del Acuerdo 46 de 2006 y 2° del Decreto 409 de 2007, para el desarrollo urbanístico y constructivo del área de planificación, priman las disposiciones que se describen y reglamentan en la presente Resolución y en las normas de superior jerarquía. En los aspectos que no estén reglamentados aplicará lo establecido en los Decretos Reglamentarios Municipales 409 de 2007 y 1521 de 2008 o los que las modifiquen, complementen o sustituyan.

ARTICULO 3°. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área de planificación corresponde al predio con nomenclatura urbana del Municipio de Medellín distinguida como Carrera 43F N°14-460, el cual

se localiza en la zona Suroriental de la Ciudad, Comuna 14 (El Poblado), Barrio Villa Carlota, y se delimita así:

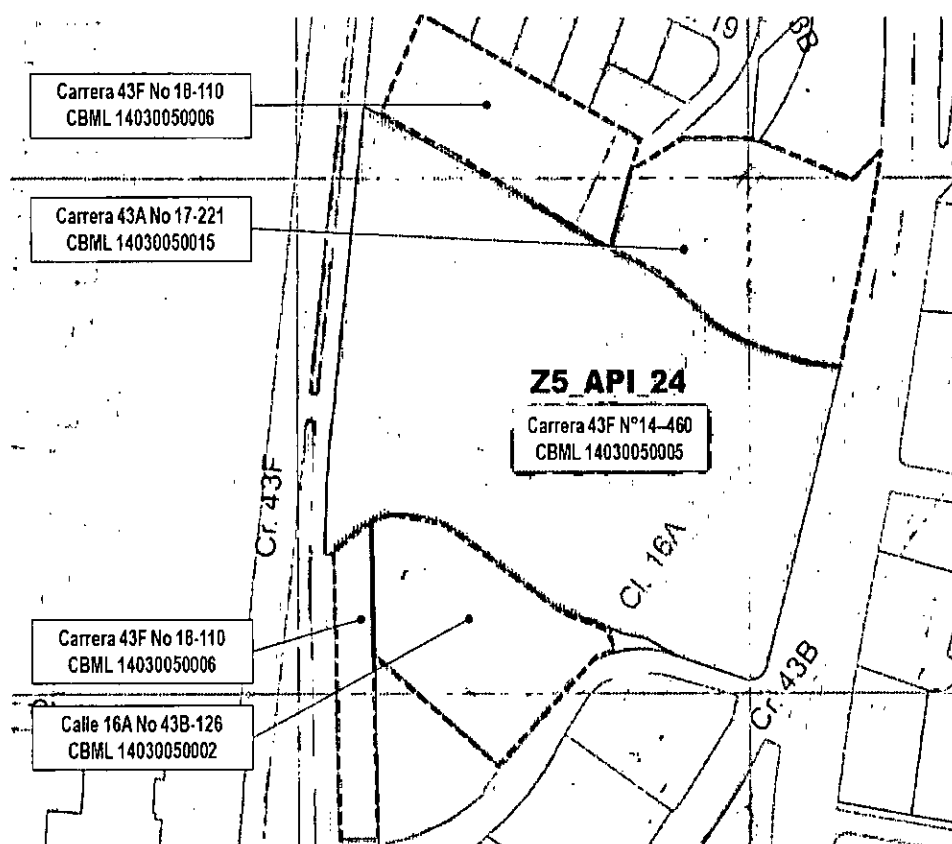
Al norte con los predios con nomenclatura Carrera 43F No 18-110 (CBML 14030050006) y Carrera 43A No 17-221 (CBML 14030050015); al oriente con la carrera 43A Avenida El Poblado; al sur con la Carrera 43B, la Calle 16A y los predios con nomenclatura Carrera 43F No 16A-78 (CBML 14030050004) y Calle 16A No 43B-126 (CBML 14030050002) respectivamente y por el occidente con la carrera 43F.

El Área de Planificación está conformada por un (1) predio, el cual se referencia en la siguiente tabla según información tomada de la base de datos de catastro:

Tabla N° 1. Predio en polígono Z5-API-24.

PREDIO	CBML	MATRÍCULA	DIRECCIÓN	ÁREA PREDIO
1	14030050005	121564	Carrera. 43F # 14 - 460	28.865,82 m ²

Plano N° 1. Situación predial y delimitación Z5_API_24.



ARTICULO 4°. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. Para el futuro desarrollo del predio se plantean los siguientes objetivos:

OBJETIVO GENERAL

Revertir el deterioro, e impulsar la puesta en valor y la conservación de las condiciones ambientales que actualmente tiene el predio del antiguo Vivero Municipal,

a partir de la implementación de la nueva sede de Telemedellín como equipamiento público institucional de alto valor para la comuna 14 y la ciudad, cuyas estrategias urbanas de implantación propician la reconexión del predio con el Sistema Estructurante de Espacio Público y equipamientos como elemento activo, transformándolo de un predio en desuso con una connotación de barrera urbana, en un elemento de continuidad y reconexión urbana con sobresalientes condiciones ambientales y paisajísticas.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Distribuir la ocupación del suelo y la implantación de edificaciones de forma tal que se respeten al máximo las áreas en las que se concentran las mejores condiciones de los elementos ambientales, así como de aquellas aptas para la incorporación y mejoramiento del espacio público, al mismo tiempo que se busque la recomposición de la continuidad de los sistemas urbanos.
- Dar coherencia a la estructuración general del proyecto de la nueva sede Teled Medellín (en sus diferentes componentes) y su implementación en el predio con las determinantes normativas generales, establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial POT, sus instrumentos complementarios y los elementos que componen el área de planificación.
- Articular efectivamente el predio con los sistemas de espacio público establecidos por los modelos de ocupación de los planes parciales Villa Carlota, Simesa y Argos (que a su vez se vinculan de manera directa con el corredor del río y el occidente de la ciudad), así como con la centralidad tradicional del Poblado, que se desarrolla a lo largo de la calle 10 en torno a los barrios Manila, Astorga y Poblado, buscando dotar al predio de la condición de "nodo urbano" o punto de intercambio entre territorios.
- Aportar a la generación del espacio público de cobertura interzonal (formulado por el POT y sus instrumentos complementarios para las Zonas 5 y 6) que posibilita la conectividad urbana entre el costado oriental y occidental del Río Medellín, promoviendo el encuentro y disfrute colectivo y la conectividad de la red ecológica de la ciudad.
- Poner en valor el polígono Z5_API_24 como un nodo e hito urbano de alto nivel de convocatoria y uso efectivo por parte de los ciudadanos, que promueva la recuperación del paisaje urbano y la recomposición del espacio público del sector.
- Mejorar la calidad ambiental del predio con énfasis en el componente arbóreo, aumentando su diversidad y consolidándolo como un nodo de conectividad ecológica por medio de su funcionalidad.
- Utilizar la buena malla vial disponible en el sector, así como la amplia oferta de transporte público que atiende y atenderá el predio, en pro de la conservación de sus condiciones ambientales, para garantizar su accesibilidad, buscando reducir el uso de vehículos particulares para llegar al mismo, con esto suplir la implementación del proyecto vial en la configuración definida, reconfigurando su trazado y sección al interior del predio.

ARTICULO 5°. MODELO DE OCUPACIÓN. El Modelo de Ocupación para el polígono Z5-API-24, define los

parámetros o lineamientos generales de desarrollo para los elementos constitutivos naturales y artificiales al interior del área de planificación y su impacto en el área de influencia. Estos lineamientos, además de guiar el futuro desarrollo urbanístico y arquitectónico del polígono, permitirán la puesta en valor, mejoramiento y conservación de las condiciones ambientales que actualmente tiene el predio del antiguo vivero, así como su consolidación como una espacialidad de carácter ambiental – institucional, con una amplia oferta de espacio público al servicio de la comunidad de la comuna 14 - El Poblado y la ciudad en general, transformándolo de un predio en desuso con una connotación de barrera, en un elemento de continuidad y reconexión urbana con sobresalientes condiciones ambientales y paisajísticas.

En el marco del modelo de ocupación, se proyecta la implementación de un parque ambiental y la nueva sede de Teled Medellín bajo condiciones óptimas de funcionamiento y en concordancia con las especificaciones técnicas establecidas en la norma urbanística vigente, adicionalmente incorporando en los diseños de cada uno de sus componentes el uso de materiales y técnicas amigables con el medio ambiente para consecución de su acreditación como proyecto LEED, orientada además, hacia la óptima ocupación del predio en pro de mitigar los impactos negativos que se pudieran generar sobre las condiciones ambientales de este, aportando así significativamente a la concreción de los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial, que buscan el equilibrio territorial basado principalmente en la concordancia entre las áreas generadoras de servicios urbanos y aquellas con predominio residencial demandantes de dichos servicios.

Este modelo de ocupación busca atender los siguientes aspectos:

SISTEMA NATURAL

Implementar un borde ambiental de amortiguamiento, para incentivar la protección y conservación del paisaje y del medio natural.

Revertir las afectaciones y minimizar los riesgos del componente forestal para evitar una descompensación del sistema natural, a partir de la recuperación del mayor número de individuos con la implementación de acciones de (i) Remoción de individuos que puedan afectar el estado fitosanitario a su alrededor, (ii) Sustitución de ejemplares para mejorar la funcionalidad ecológica de la vegetación del predio y potencializar su configuración de nodo y (iii) Manejo de daños mecánicos por causas naturales o antrópicas.

INTEGRACIÓN CON LA ESTRUCTURA URBANA

Integrar urbanamente el predio a través de la articulación con los espacios públicos existentes y proyectados en el sector, diversificando la oferta de actividades culturales y comunitarias y generando espacios de convocatoria pública que le garanticen a la comunidad usuaria y

permanente, sitios para el encuentro, disfrute, la recreación y el esparcimiento.

ÁREAS LIBRES Y LA TRANSICION AL ESPACIO PRIVADO

Guiar el diseño del espacio público interno del proyecto (y sus distintos componentes) en términos del respeto y aporte a la conservación y puesta en valor de las condiciones ambientales del predio, así como de su reconexión con el Sistema Estructurante de Espacio Público y equipamientos de ciudad, en especial con los planes parciales Villa Carlota, Simesa, Argos (que a su vez se vinculan con el corredor del río y el occidente de la ciudad), y con la centralidad tradicional del Poblado.

MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

Garantizar la accesibilidad al predio, eliminando los cerramientos actuales e incrementando la sección de los andenes perimetrales, disponiendo junto a estos espacialidades de acogida de los flujos peatonales facilitando la circulación y permanencia de los usuarios.

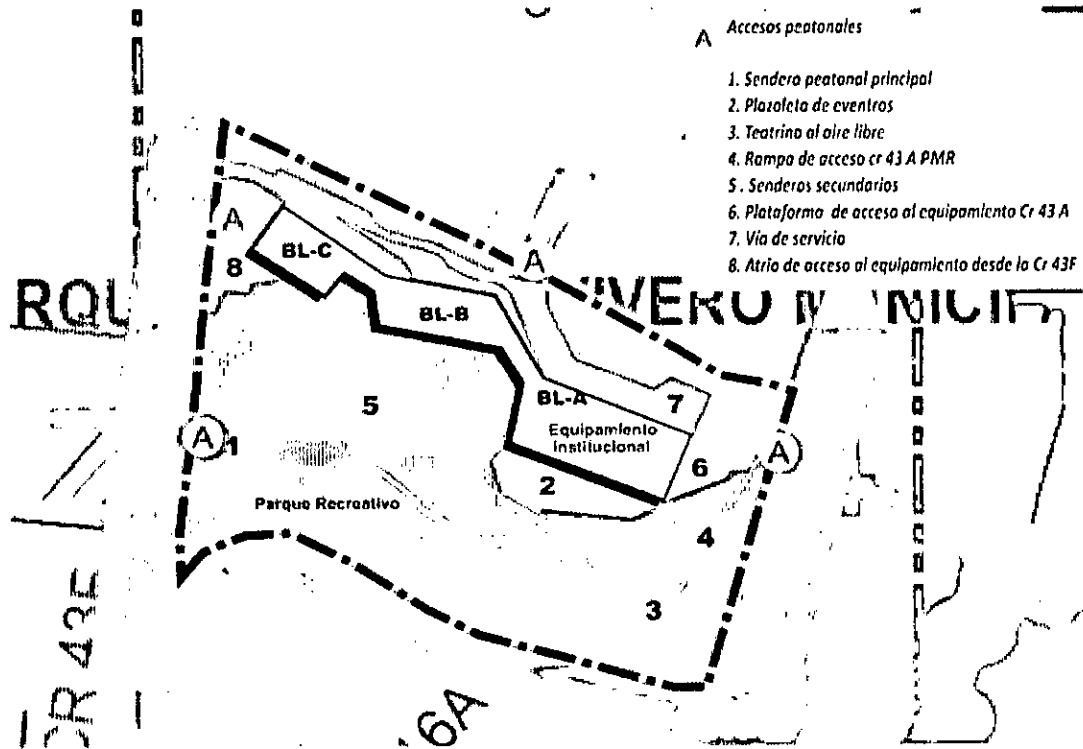
Disponer en la configuración general del proyecto, los elementos necesarios para optimizar el uso de la malla vial existente con el fin de evitar la implementación del proyecto vial que atraviesa el predio en su configuración

original, redefiniendo su sección y trazado en pro de la conservación y puesta en valor del componente ambiental; del mismo modo disponer todos aquellos elementos que son requeridos para facilitar el acceso de los usuarios de la nueva sede Teled Medellín y el parque a los sistemas de transporte público disponibles como alternativa del vehículo particular, esto acompañado de actividades de promoción, socialización y motivación de su uso.

SISTEMA CONSTRUIDO

Distribuir la ocupación del suelo y la implantación de edificaciones de forma tal que se respeten al máximo las áreas en las que se concentran las mejores condiciones de los elementos ambientales, así como aquellas áreas aptas para la incorporación y mejoramiento de espacio público, evitando la disposición de áreas de parqueo y demás usos de alto impacto en superficie, al mismo tiempo que se busque la recomposición de la continuidad de los sistemas urbanos.

Dar coherencia a la estructuración general del proyecto de la nueva sede para Teled Medellín (en sus diferentes componentes) y su implementación en el predio del antiguo vivero municipal con las determinantes normativas generales establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial POT, sus instrumentos complementarios y los elementos que componen el área de planificación.



Plano N° 2. Modelo de ocupación Z5_API_24.

ARTICULO 6°. OFERTA AMBIENTAL.

SISTEMA HIDROLÓGICO

Por el predio no circulan corrientes de agua a la que deba respetarse retiro de protección.

SISTEMA OROGRÁFICO, ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS Y SUELOS DE PROTECCIÓN

El área que ocupa el predio del polígono Z5_API_24 no hace parte del sistema orográfico, de los ecosistemas estratégicos ni de los suelos de protección contenidos en el Plan de Ordenamiento Territorial. Sin embargo, esta hace parte de las áreas de importancia recreativa y paisajística, para las cuales el artículo 142° del POT, define los criterios de manejo. Las áreas de importancia recreativa y paisajística, que no pertenezcan al suelo de protección, como es el caso del área de planificación, se podrán permitir aprovechamientos constructivos acordes con las actividades permitidas en la respectiva área de uso general, siempre y cuando no altere sus características paisajísticas.

Para esto, como parámetro base para la consolidación del modelo, se formuló el Plan de Manejo Forestal, el cual define los tratamientos de Permanencia, Remoción de individuos, Sustitución de ejemplares y Manejo de daños para el componente arbóreo, buscando revertir las afectaciones y minimizar los riesgos de este componente, así evitar una descompensación del sistema natural, a partir de la recuperación del mayor número de individuos.

PARÁGRAFO. Cualquier intervención dentro del predio, deberá respetar y aplicar lo establecido por el plan de manejo forestal, incluido dentro del anexo técnico del documento técnico de soporte, en el caso de comprometer los recursos naturales, se deberá tramitar y obtener ante las respectivas autoridades ambientales, los permisos, concesiones y autorizaciones para el uso

o aprovechamiento de los recursos naturales renovables que se requieran para el efecto.

ARTICULO 7°. APTITUD GEOLÓGICA PARA EL USO. El área de planificación se zonifica de la siguiente manera:

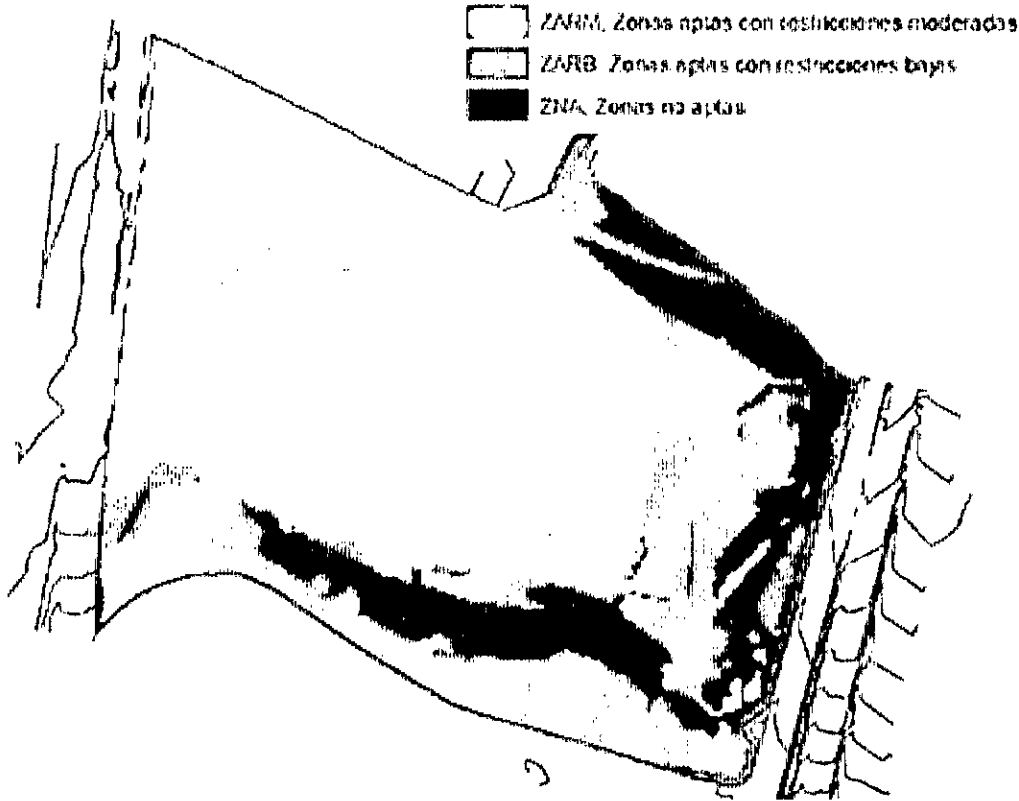
- Zonas Aptas (ZARB): Estables Dependientes – Utilizables, la estabilidad de estas zonas depende de factores extremos, que se deben corregir, e internos que implican un manejo determinado del terreno y cierto tipo de obras civiles que garanticen el no deterioro de esa estabilidad natural inicial.

Bajo esta clasificación se encuentra la mayoría del área de planificación, predominando en el área central del predio, las geoformas que caracterizan esta aptitud están constituidas por superficies suaves, con poca incisión y la parte alta de los lomos. Estas zonas no presentan ningún tipo de inestabilidad evidente en la actualidad y se pueden llevar a cabo desarrollos constructivos bajo los parámetros de las normas vigentes.

- Zonas Aptas con Restricciones Moderadas (ZARM): Esta categoría considera aquellas áreas de terreno donde es posible emplazar cualquier obra de ingeniería o de otra índole, pero donde se debe tener presente que existen condiciones geológicas o geomorfológicas que requieren estudios especiales y obras de estabilización.

Estas zonas se ubican en el sector sur oriental del área de planificación, con pendientes que varían de suaves a moderadas, cuya estabilidad está condicionada por la incidencia directa que presentan procesos morfodinámicos.

- Zonas No Aptas (ZNA): En esta categoría se incluyen aquellas zonas que corresponden a zonas con pendientes mayores a los 30°. Estas zonas no deben ser urbanizadas.



Plano N° 3. Zonificación geológica y geotécnica Z5_API_24.

ARTICULO 8°. SECCIONES VIALES. A continuación se establecen las secciones mínimas que debe garantizarse para el Sistema Vial en el Área de Planificación.

SISTEMA VIAL PRIMARIO

CARRERA 43A. Avenida El Poblado.

Jerarquía vial: Arteria

- Calzadas occidental y central 7,00 m
- Calzadas oriental 10,50 m
- Separador entre calzadas central y oriental
 4,30 m (variable)
- Andén entre calzadas occidental y central
 2,00 m
- Zona verde entre calzadas occidental y central
 2,30 m (variable)
- Andén oriental 4,00 m
- Andén occidental 3,00 m

Sección Pública 52,10 m

Antejardines 6,00 m c/u

SISTEMA VIAL SECUNDARIO

CARRERA 43F.

Jerarquía vial: Colectora.

- Calzada oriental 7,00 m
- Calzada occidental 10,50 m
- Separador central 6,00 m
- Andén oriental 6,00 m
- Andén occidental 6,50 m
- Sección Pública 36,00 m
- Antejardín oriental 3,00 m
- Antejardín occidental 4,00 m

CALLE 16 A.

Jerarquía vial: Servicio.

- Calzada 7,00 m
- Andén norte 2,00 m

- Andén sur 3,50 m
- Zona verde norte 1.50 m
- Sección Pública 14,00 m
- Antejardines 3,00m c/u

CARRERA 43 B.

Jerarquía vial: Servicio.

- Calzada 9,00 m
- Andenes laterales (2) 3,50 m c/u
- Sección Pública 16,00 m
- Antejardines 3,00m c/u

Proyecto vial prolongación CARRERA 43 B - Al interior del predio.

Jerarquía vial: Servicio.

- Calzada 6,00 m
- Anden norte 2,00 m
- Zona verde sur 1.50 m
- Sección Pública 9,50 m
- Antejardín norte 3,00 m

PARÁGRAFO 1°. Las dimensiones dadas en esta Resolución son las mínimas que se deben garantizar como total para la sección pública; sin embargo, con el fin de lograr unas mejores calidades urbanas en estas vías, se podrán plantear la redistribución de los elementos que la componen siempre y cuando se garantice el total de la sección pública.

PARÁGRAFO 2°. Cualquier cambio en el alineamiento de las vías existentes en el área de planificación, o eliminación y compensación de alguna de ellas, deberá contar con su soporte técnico y surtir el respectivo proceso ante el Departamento Administrativo de Planeación y el Concejo de la Ciudad.

PARÁGRAFO 3°. El diseño horizontal y vertical definitivo de las vías deberá ser realizado por los interesados en la ejecución del proyecto y deberán contar con el visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación para poder obtener las respectivas licencias de construcción. Para la formulación del proyecto deben presentarse planos con

los pre-diseños planta-perfil y las líneas de chaflanes correspondientes.

ARTICULO 9°. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD VEHICULAR. Se establecen los siguientes accesos vehiculares:

ACCESO VEHICULAR PRINCIPAL (Carrera 43B). Por esta vía se accede directamente al predio llevando inmediatamente a las zonas dispuestas para el parqueo de vehículos, por este acceso podrán ingresar los vehículos pertenecientes a los usuarios del edificio, a los visitantes, aquellos pertenecientes al canal, así como aquellos que abastecerán los diferentes espacios del edificio.

ACCESO VEHICULAR SECUNDARIO (Carrera 43F). Por esta vía se accede directamente al predio llevando a través de la vía de servicio interna (proyecto vial prolongación Carrera 43B) a las zonas dispuestas para el parqueo de vehículos, como la anterior, por este acceso podrán ingresar los vehículos pertenecientes a los usuarios del edificio, a los visitantes, aquellos pertenecientes al canal, así como aquellos que abastecerán los diferentes espacios del edificio.

PARÁGRAFO 1°. Se deberá solicitar ante la Secretaría de Movilidad, asesoría y norma para la señalización horizontal y vertical que garantice un adecuado y seguro funcionamiento de los accesos y salidas vehiculares.

PARÁGRAFO 2°. Cuando en el área del proyecto se encuentre ubicado un elemento de amoblamiento urbano (paraderos públicos con cubierta, paraderos públicos verticales, bancas colectivas, bancas individuales y basureras), se debe consultar con la Secretaría de Infraestructura Física la remoción o traslado del mismo. La localización de nuevos paraderos para transporte público colectivo deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Movilidad del Municipio de Medellín.

PARÁGRAFO 3°. En caso de requerir un acceso vehicular adicional o diferente a los descritos en la presente resolución, se deberá presentar la solicitud, con su respectivo soporte técnico, al Departamento Administrativo de Planeación para su evaluación y aprobación.

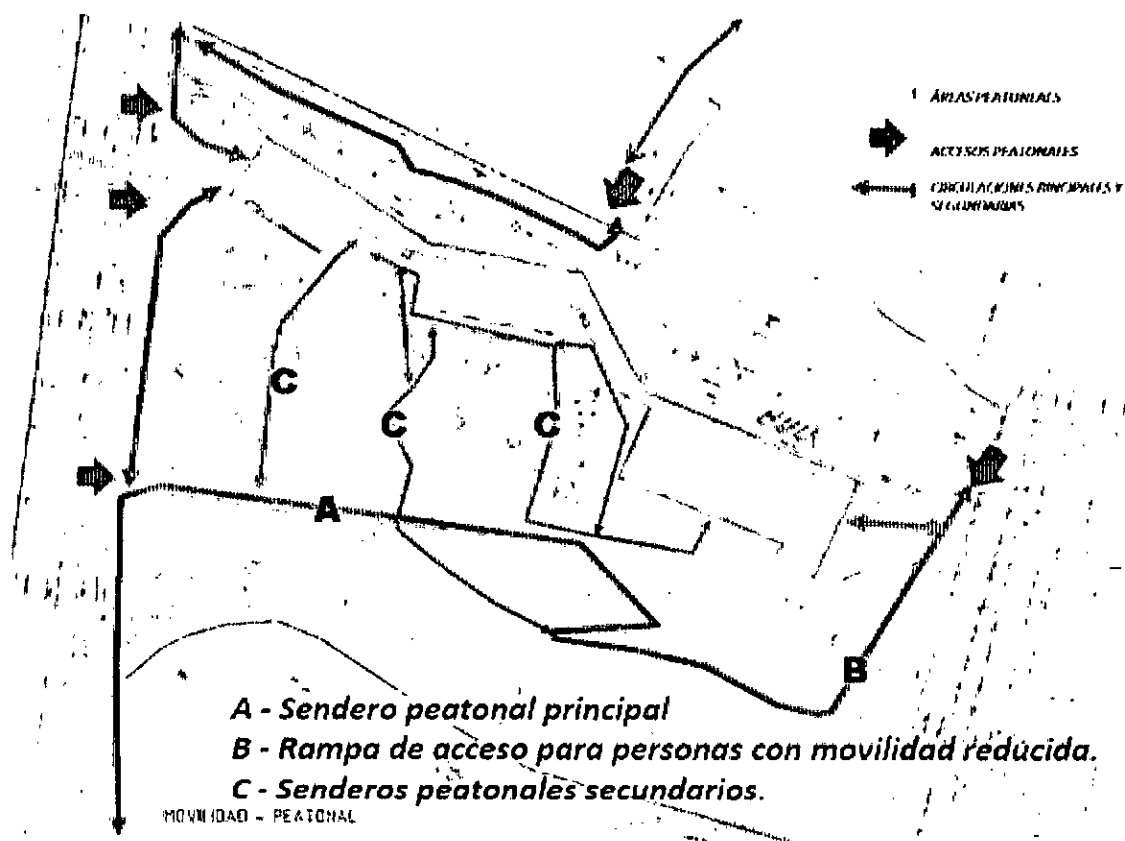
PARAGRAFO 4°. El acceso vehicular existente se reconfigurará como sendero peatonal principal, cuya configuración se explica en el artículo 10°.

ARTICULO 10°. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD PEATONAL. El planteamiento urbanístico genera una red peatonal dentro del predio que se articula con los principales corredores de movilidad, donde dispone accesos peatonales, como son la Carrera 43A, la Carrera 43F y la Carrera 43B, insertándose en la Red peatonal urbana del sector, las intervenciones para su consolidación deberán cumplir con los siguientes lineamientos:

- La función de los corredores de movilidad peatonal estarán relacionados con la contemplación de

la naturaleza, el ocio y la actividad recreativa no programada o pasiva.

- Los senderos, estancias y plazuelas en pisos duros, deberán ser generados con materiales acordes con su contexto natural, garantizando el desplazamiento continuo, cómodo y seguro de los peatones. Estas intervenciones que impliquen el cambio de la cobertura vegetal que se encuentra actualmente por piso duro, no deberán superar el 2% del área destinada a parque recreativo natural.
- El equipamiento que hace parte del polígono de tratamiento deberá contar con atrio o área contigua a los accesos peatonales del equipamiento localizados hacia la carrera 43F, como áreas de seguridad con el fin de garantizar el acceso y entrada de personas al equipamiento y al parque público. En estas áreas se deberán construir las rampas de rebaje, franjas táctiles de guía y alerta, demarcadoras visuales y demás elementos que garanticen la movilidad y accesibilidad peatonal continua y segura hasta los accesos del edificio público, cumpliendo con lo establecido en el manual de diseño y Construcción de los Elementos del Espacio Público para Medellín. Estos atrios y demás espacios públicos al interior del área de planificación se podrán tratar con amoblamiento que generen marcas urbanas, acompañados de elementos ornamentales y paisajísticos como jardines, espejos de agua, árboles emblemáticos y esculturas o demás elementos de representación artística, siempre y cuando se localicen adecuadamente y no interfieran con la circulación peatonal y la entrada y salida masiva de personas.
- La reconfiguración de la vía vehicular actual interna de acceso al predio desde la carrera 43F, como el sendero peatonal principal de 7.00m de sección, el cual articulará los principales espacios proyectados dentro del parque, se debe redistribuir su sección actual en dos franjas de circulación peatonal de 2,5m y una franja de amoblamiento central de 2.00 m para la instalación de mobiliario como luminarias centrales, bancas, módulos de venta, entre otros, cumpliendo con los requerimientos establecidos en el Decreto 327 de 1997. Se debe complementar este sendero con la siembra de jardines y especies emblemáticas que generen un tratamiento paisajístico representativo, como circulación principal del área de planificación. Este sendero de circulación peatonal principal que articula los accesos sobre las carreras 43A y 43F, deberá contener todos los elementos requeridos para garantizar el desplazamiento de personas con movilidad reducida, la franja táctil de guía de 20 cm de ancho, localizada a 80 cm del borde exterior de la franja de circulación y la franja demarcadora visual en el borde exterior del sendero.
- Considerando las condiciones topográficas del predio hacia la carrera 43A, se generará una rampa de acceso para personas con movilidad reducida, la cual se articulará con el sendero de circulación principal, garantizando el desplazamiento peatonal en sentido oriente, occidente, desde las dos vías de acceso principal del predio.
- La generación de senderos peatonales secundarios al interior del predio de una sección mínima de 2,5m, que articulen el sendero de circulación principal con las áreas peatonales del equipamiento público, podrán construirse en materiales acordes con el contexto ambiental y natural del parque, siempre y cuando se garanticen superficies de piso continuas y seguras para el tránsito peatonal. Si por condiciones topográficas o por tratamiento paisajístico los senderos se proyectan elevados de la superficie del terreno, y generan vacíos o desniveles mayores a 0.30 m, se deberán instalar barandas o elementos de protección a una altura mínima de 1.00 acorde con la normatividad vigente para garantizar la seguridad del peatón.
- Los andenes, deberán definir una franja de circulación libre de obstáculos que, en cualquier caso, no podrá ser menor de 2.00 m, más una zona verde que podrá ser utilizada como franja de amoblamiento, cumpliendo con las características definidas en el Manual de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público y en el Decreto 409 de 2007, artículo 41°.
- En la franja de amoblamiento se localizará el mobiliario urbano el cual deberá respetar las áreas destinadas para la circulación peatonal, según el Manual de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público.
- Construir las rampas de rebaje, franjas táctiles de guía y alerta, demarcadoras visuales y demás elementos que garanticen la movilidad y accesibilidad peatonal continua y segura, a todos los espacios de dominio público, incluso los cubiertos, generados por el proyecto, cumpliendo con toda la normativa vigente para personas con movilidad reducida.



Plano N° 4. Red peatonal Interna Z5_API_24.

ARTICULO 11°. USOS. Los usos definidos en este planteamiento urbanístico están en concordancia con la preservación del uso social obligado asignado por el Acuerdo 46 de 2006 y con el fin de consolidar este polígono

como un centro de actividad logística para este sector de la Ciudad.

Se definen los siguientes usos aplicables en el área de planificación:

Tabla de Usos polígono Z5-API-24.

Usos principales	Espacio público. Equipamiento institucional.
Usos compatibles y condicionados	<p>Se permitirán servicios mercantiles de apoyo a las actividades comunitarias y culturales como espacios para cafeterías, cafés, librerías, algunos espacios destinados para la instalación de cajeros electrónicos, tiendas deportivas, suvenires y demás que ofrezcan productos compatibles con el uso principal del equipamiento.</p> <p>Aplica la tabla de usos complementarios y compatibles de Áreas Residenciales del Acuerdo 46 de 2006, exceptuando los definidos como prohibidos en el presente cuadro.</p>

Usos principales	Espacio público. Equipamiento institucional.
Usos prohibidos	<p>Aplica la tabla de usos prohibidos de las Áreas Residenciales, exceptuando los definidos como usos compatibles y condicionados en el presente cuadro.</p> <p>Se prohíbe también:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vivienda en todas sus categorías. - Equipamiento de salud de mediana y alta complejidad (Nivel 2 en adelante). - Equipamientos Sanitarios. - Carnicería, productos del mar, pescados, cárnicos y aves (código 522300). - Materias primas pecuarias; cuero y pieles; el comercio al por menor de animales vivos (insectos, mascotas: peces ornamentales, aves, perros, etc.) Y sus productos (no se permite la crianza) (código 512401). - Licoreras, distribuidora de licores, cigarrería, salsamentarías, charcuterías, estanquillos (Código 522500). - Comercio minorista recuperación de materiales (código 372001) - Comercio minorista industrial (Código 524100). - Talleres industriales y de mecánica que no hagan parte del equipamiento. - Juegos de azar. - Usos de alto impacto. - Sedes políticas. <p>Finalmente dentro de los usos prohibidos se consideran las actividades industriales, las servicios de transporte y almacenaje de mercancía, los establecimientos de esparcimiento público con venta y consumo de licor, el comercio minorista de vehículos maquinaria y equipos, entre otras actividades que vayan en contravía del carácter recreativo y cultural del predio.</p>

Con base en lo anteriormente establecido, el equipamiento institucional - sede de Telemedellín se configurará de la siguiente manera:

Configuración espacial	
ÁREAS ADMINISTRATIVAS DEL CANAL (oficinas)	Las áreas administrativas deberán cumplir con los requerimientos de habitabilidad y las normas exigidas para oficinas.
ÁREAS DE FUNCIONAMIENTO DEL CANAL (estudio de televisión)	Deberán cumplir con los requerimientos de habitabilidad y técnicos específicos para el óptimo funcionamiento de los estudios de grabación y sus áreas de apoyo.
CUARTOS TÉCNICOS	Se deberán proveer de los cuartos técnicos y áreas de almacenaje requeridos para el adecuado funcionamiento del equipamiento.
BATERÍA SANITARIAS	Las baterías sanitarias deberán garantizar el acceso a las personas con movilidad reducida y al menos una de las unidades deberá estar acondicionada para estas personas.

Configuración espacial	
AMBIENTES PARA DESARROLLAR ACTIVIDADES DE EXTENSIÓN Y MEDIOS DE EVACUACIÓN (Circulaciones, estancias, zonas de esparcimiento, halles, áreas de divulgación individual)	Equivalente al 40% del área total construida
SERVICIOS COMPLEMENTARIOS (restaurante, café, recreación, gimnasio, etc.)	Equivalente al 10% del área construida. Las áreas comerciales deberán cumplir con las normas para establecimientos abiertos al público y las de locales
ÁREAS DE DIVULGACIÓN COLECTIVA (auditorio, teatro)	Como usos complementarios a las áreas administrativas y de funcionamiento interno del canal, en el programa arquitectónico del equipamiento, bajo el concepto de "Canal Parque" se generarán espacios para la prestación de servicios comunitarios, culturales, actividades de educación no formal, que se relacionen con actividades y expresiones artísticas, formativas, culturales e informativas y que de igual forma se enfoquen en el servicio comunitario como salones o aulas para capacitaciones, salones o halles de exposiciones artísticas y culturales, bibliotecas o ludotecas, auditorios, teatros o Salones de informática. El equipamiento deberá contar como mínimo con una (1) de estas áreas de divulgación colectiva de ciento veinte metros cuadrados (120.00 m ²), de los cuales se dedican un 50% a los espectadores, un 25% a un escenario y un 25% al depósito, camerino, cuarto de proyecciones y cubículos para la ensayos y prácticas.

PARAGRAFO 1°. El equipamiento no podrá ser reemplazado por otra edificación o con otro uso permitido en la zona donde se localiza. En caso de que la sede de Teled Medellín se requiera trasladar, el equipamiento conservará su uso institucional y deberá ser destinado a actividades comunitarias y culturales. En todo caso, no se permitirá el cambio de uso a otras categorías como la residencial, comercial, servicios mercantiles o industria.

PARAGRAFO 2°. En cuanto al Parque Recreativo, este será un escenario para la recreación pasiva, para la contemplación y contacto con la naturaleza, en él se podrán desarrollar todo tipo de actividades culturales y recreativas: Picnic, gimnasia, yoga, caminatas, exposiciones artísticas al aire libre.

PARAGRAFO 3°. Podrá contar con amoblamiento urbano como módulo de venta para acompañar las actividades lúdicas del parque, sin embargo se restringe la construcción de escenarios deportivos, considerando que estos implican

la generación de ciertos espacios que van en contravía de la función natural y ambiental del parque.

ARTICULO 12°. APROVECHAMIENTOS. Con el objetivo de implementar y proyectar adecuadamente el modelo de desarrollo establecido en el Planteamiento Urbanístico, los aprovechamientos que se definen en esta Resolución aplican para el predio identificado en el Artículo 3° de esta misma resolución, como parte de Área de Planificación y como un solo globo de terreno.

Se determinan los siguientes aprovechamientos:

Tabla de Aprovechamientos polígono Z5-API-24.

Índice de Construcción	0,3
Índice de Ocupación	15%

Altura	4 pisos - considerando una unidad de piso de 5m, Aprox. 20 m	<p>Se establece como altura máxima 4 pisos (20m) siempre y cuando no sobrepase la cota 1510, la cual corresponde al nivel del andén del costado oriental de la Av. El Poblado, garantizando de esta manera la continuidad y disfrute visual del peatón en el acceso occidental del predio.</p> <p>Adicionalmente, se permitirá la habilitación de una terraza habitable que sirva de "balcón urbano" para el disfrute del paisaje.</p>
---------------	--	--

Para solicitud y aprobación de licencia de construcción de intervenciones constructivas, se deberá presentar a la curaduría urbana un plano donde se muestre la coherencia de esta con el modelo de ocupación y los índices establecidos en el presente artículo.

PARÁGRAFO 1°. Los Índices de ocupación y construcción definidos en este artículo no consideran el área construida y la ocupación actual del predio.

PARÁGRAFO 2°. La localización de las nuevas edificaciones que se realicen en el área de planificación deberá estar acorde con la disposición definida en el Modelo de Ocupación.

PARÁGRAFO 3°. Para las intervenciones en el área de planificación, independiente del índice máximo de construcción, la altura de las edificaciones no podrá superar la definida en el presente artículo así como aquella establecida por la autoridad aeronáutica, de conformidad con el Decreto 266 de febrero 1 de 2006, o la norma que lo amplíe, modifique o sustituya.

ARTICULO 13°. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA Y OBLIGACIONES ESPECIALES. Los nuevos aprovechamientos que se generen en el área de planificación deberán cumplir con las siguientes áreas de cesión pública y contribuciones especiales.

ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

- Suelo destinado al desarrollo del proyecto vial de la 43B al interior del predio, se cederá la faja sobre la cual se desarrolle la vía de servicio pública de conexión entre los accesos por las carreras 43F y 43B según las especificaciones establecidas.
- Suelo urbanizado y dotado con amoblamiento urbano destinado a espacio público efectivo, zonas verdes o plazuelas.
- Construir y ceder las bahías de aproximación y salida en los accesos vehiculares mencionados en el Artículo 9° de la presente Resolución, cumpliendo con la Accesibilidad y Movilidad Vehicular y el artículo 40° del Decreto 409 de 2007.
- Serán áreas de cesión pública, en este caso, las que resultaren por fuera del perímetro del predio, al generar franjas de circulación peatonal, franjas de amoblamiento y zonas verdes continuas, bahías de aproximación a los accesos principales peatonales o vehiculares.

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALES

- Las áreas libres planteadas en el modelo de ocupación, destinadas a plazas, patios, plazuelas, parques, bulevares, zonas verdes, senderos peatonales, vías, áreas descubiertas de parqueaderos, ciclorutas, retiros, etc., deberán permanecer libres de construcciones que apliquen para índice de construcción y ocupación, pero podrán tener elementos como pérgolas o cubiertas livianas u otros elementos de amoblamiento que no impliquen cerramientos verticales.
- El 70% del área neta del lote se destinará para el Parque Ambiental Recreativo cuyo fin es la recreación pasiva y el encuentro con la naturaleza.
- Para garantizar la seguridad y accesibilidad de la población usuaria al equipamiento institucional y promover el encuentro ciudadano, este deberá generar en su costado occidental un atrio de acceso desde la carrera 43F y en su costado oriental desde la carrera 43A una plataforma de acceso. Estos espacios se requieren como antesala a las áreas de divulgación colectiva y a los servicios complementarios (auditorio y café- restaurante) y para la mitigación de la entrada y salida de población usuaria y permanente. Estos espacios deberán contar con un área equivalente al 15% del área máxima ocupada del equipamiento en primer nivel, con el fin de conformar espacios óptimos y seguros, que en caso de emergencia garanticen la evacuación de los asistentes.
- Las vías internas deberán cumplir con las dimensiones y condiciones técnicas para la correcta movilidad vehicular y peatonal al interior del equipamiento acorde con la norma específica que le sean pertinentes.
- Los estacionamientos Privados y de Visitantes, los cuales deberán tener una respuesta funcional adecuada con respecto a los requerimientos de estacionamiento, aun considerando que se encuentra rodeado de sistemas de transporte de toda índole.
- Considerando las condiciones topográficas del predio hacia la carrera 43A, se generará una rampa de acceso para personas con movilidad reducida, la cual se articulará con el sendero de circulación principal, garantizando el desplazamiento peatonal en sentido oriente, occidente, desde las dos vías de acceso principal del predio.

PARÁGRAFO 1°. El espacio público no podrá ser utilizado para estacionamiento de vehículos al servicio privado, o de

usuarios y visitantes del equipamiento, salvo en los sitios permitidos como bahías, acopios de taxis o paraderos de buses, de conformidad con el diseño que se apruebe y las autorizaciones respectivas.

PARÁGRAFO 2°. Los momentos de entrega de la cesión para espacio público por los desarrollos constructivos, se establecen en el artículo donde se describen las fases y etapas de desarrollo del Planteamiento Urbanístico.

PARÁGRAFO 3°. Todos los espacios públicos que se cedan al Municipio de Medellín, deberán entregarse debidamente dotados de amoblamiento urbano, iluminación, arborización, grama y señalización, en concordancia con el diseño urbano que fuere avalado previamente por el Departamento Administrativo de Planeación.

ARTICULO 14°. REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA. Los desarrollos urbanísticos y constructivos que se realicen en el área de planificación, deberán cumplir con lo establecido en la presente Resolución, en los aspectos que no estén reglamentados aplicará lo establecido en los Decretos Reglamentarios Municipales 409 de 2007 y 1521 de 2008 o los que los modifiquen, complementen o sustituyan, sin perjuicio de las otras reglamentaciones especiales o con reglamentación de superior jerarquía.

ESTACIONAMIENTOS.

Se establece la siguiente obligación de estacionamientos para los nuevos desarrollos en el polígono Z5-API-24:

Tabla obligación de estacionamientos motocicletas y bicicletas.

Tipo de espacio	Celdas de parqueo vehículo		Motos	Bicicletas
	SERVICIOS COMPLEMENTARIOS (Restaurante, tienda, recreación, gimnasio, etc.)	1 celda/ 50 m2 construidos		Disponer el 10% del área total de parqueaderos
ÁREAS DE DIVULGACIÓN COLECTIVA (Auditorio, teatro)	1 celda/ 20 m2 construidos			
ÁREAS ADMINISTRATIVAS Y DE FUNCIONAMIENTO DEL CANAL (Estudio de televisión, oficinas)	Privado:	Visitante:	1/ 100 m2 construidos	
	1/ 100 m2 construidos	1/50 m2 construidos		
En superficie y anexo a los estudios de televisión se dispondrá un área para el parqueo de unidades móviles al servicio del canal con una capacidad máxima de 5 unidades.				

PARÁGRAFO 1°. El cálculo de las celdas de parqueaderos se llevará a cabo con base en las áreas que efectivamente ocupa cada uno de los usos anteriormente expuestos, se excluyen las áreas destinadas a circulación peatonal, escaleras y corredores, portería y áreas destinadas a la recreación colectiva privada con sus respectivos servicios (cocinetas, servicios sanitarios, circulaciones, entre otros), las proyecciones de marquesinas, voladizos o tapasoles y azoteas que no configuren áreas utilizables.

PARÁGRAFO 2°. Esta oferta de estacionamiento, además de la organización física, debe complementarse con políticas, gestiones y acciones tanto administrativas como pedagógicas que se orienten al mayor aprovechamiento de los sistemas de transporte público en general, y que a su vez, desestime el uso del transporte particular.

PARÁGRAFO 3°. El diseño y construcción de los espacios de estacionamientos, se realizará cumpliendo con lo establecido para el efecto en los Decretos Reglamentarios Municipales 409 de 2007 y 1521 de 2008.

PARÁGRAFO 4°. El Proyecto deberá contemplar celdas diseñadas especialmente para personas con movilidad reducida, equivalente al 5% del total de la obligación de estacionamientos, libres de cualquier obstáculo que restrinja al movilidad y seguridad, debidamente señalizadas

y localizadas lo más cercano posible al acceso principal del edificio público.

PARÁGRAFO 5°. No se permitirán áreas de parqueo de vehículos particulares en superficie, tan solo se permitirá la adecuación del área de parqueo para las unidades móviles del canal junto al bloque de televisión y en conexión directa con el acceso vehicular principal de la carrera 43B, el área de parqueo para vehículos se deberá plantear al interior del equipamiento en sótano o semisótano con el fin de no generar nuevas áreas en piso duro y de esta manera proteger y conservar la cobertura vegetal de piso y los espacios recreativos. Se prohíbe la adecuación de áreas destinadas a espacio público efectivo para el parqueo de vehículos.

PARÁGRAFO 6°. Se deberán localizar cicletteros como parte del amoblamiento urbano, con el fin de incentivar este modo de transporte, estos se podrán localizar en las zonas de parqueo o en las áreas libres cercanas a los accesos del edificio público, siempre y cuando no interfieran con la continuidad de la circulación peatonal.

CERRAMIENTOS.

La propuesta urbanística garantizará la accesibilidad al predio, eliminando los cerramientos actuales e

incrementando la sección de los andenes perimetrales, disponiendo junto a estos espacialidades de acogida de los flujos peatonales, facilitando la circulación y permanencia de los usuarios; en el caso de requerirse la restricción del acceso al público en general a algunas zonas del predio por motivos de seguridad, esta se deberá realizar con un cerramiento que incluya elementos artificiales y/o naturales con tratamiento paisajístico que generen la mayor permeabilidad visual.

No se permitirá la reconstrucción de los cerramientos, tan solo se permitirán aquellos que fueren requeridos para garantizar condiciones adecuadas de seguridad al equipamiento, estos deberán permitir funcionalidad para el desarrollo de las actividades a su interior sin ir en detrimento en la relación con el espacio público.

FACHADAS DEL EQUIPAMIENTO INSTITUCIONAL.

En el equipamiento institucional predominarán las fachadas abiertas hacia el espacio público, con amplias aberturas que permitan la implementación de sistemas naturales de iluminación y ventilación, que garanticen confort térmico y relación visual e integración espacial directa con el Parque Público. De esta condición se exceptúan todos aquellos espacios que requieren ser cerrados por condiciones técnicas para su óptimo funcionamiento.

ARTICULO 15°. ETAPAS DE DESARROLLO. Para establecer un proceso progresivo y secuencial de implementación del modelo de ocupación propuesto por el planteamiento urbanístico, asociado a los niveles de planificación y control administrativo e institucional de los actores involucrados dentro del proceso, se plantean dos (2) fases de ejecución y materialización del modelo de ocupación, cada una de estas fases podrá tener varios momentos de desarrollo, además, estas fases no son de carácter vinculante, constituyen una guía lógica que permitirá planificar y priorizar la aplicación de los recursos y los procesos de coordinación institucional.

Las fases y los momentos de ejecución se estructuran de la siguiente manera:

FASE 1 - EQUIPAMIENTO PÚBLICO INSTITUCIONAL.

Esta primera fase comprende la construcción de un equipamiento institucional para la sede de Teledellin acompañado de servicios comunitarios y culturales para los habitantes de la Comuna 14 y la ciudad en general, el urbanismo requerido para su óptimo funcionamiento, el área de estacionamientos en semisótano y la adecuación de la terraza del edificio como un "balcón urbano" para recorrer y contemplar el paisaje.

El equipamiento se subdivide en tres bloques temáticos:

- **BLOQUE A:** Estudios, New Room, Postproducción.
- **BLOQUE B:** Recepción, Archivo, Oficinas.
- **BLOQUE C:** Auditorio, Restaurante, Zona Empleados, Oficinas.

La ejecución de esta primera fase se llevará a cabo en dos momentos:

- En un primer momento se construirán los accesos vehiculares al predio, la vía de servicio al interior del predio (proyecto prolongación carrera 43B), la conformación de las secciones públicas de la carrera 43A y 43F que bordean el predio, la construcción del área de parqueaderos en semisótano de la plataforma de acceso desde la carrera 43A y los Bloques A y B del equipamiento público institucional.
- El segundo momento comprenderá la construcción del Bloque C del equipamiento público institucional y el atrio de acceso por la carrera 43F.

Esta fase deberá cumplir con las siguientes Áreas de cesión pública:

- Suelo destinado al desarrollo del proyecto vial de la 43B al interior del predio; se cederá la faja sobre la cual se desarrolle la vía de servicio pública de conexión entre los accesos por las carreras 43F y 43B según las especificaciones establecidas en el artículo 8 de la presente Resolución.
- Construcción de equipamiento, se deberán generar áreas equivalentes al 1% del área total construida, destinadas a la prestación de servicios comunitarios y culturales abiertas al público en general para el encuentro y uso de la comunidad, tales como, auditorios, aulas múltiples o talleres de capacitación, cumpliendo con toda la normativa vigente que garantice su funcionalidad, seguridad, habitabilidad y accesibilidad para personas con movilidad reducida. Estas áreas se deberán localizar en los primeros pisos del bloque C, adyacente a la carrera 43F, con el fin de garantizarle a la comunidad, el ingreso directo desde el acceso principal del edificio público, sin interferir con el funcionamiento de los demás espacios.

En cuanto a las obligaciones urbanísticas especiales, esta fase deberá cumplir:

- Atrio de acceso desde la carrera 43F y plataforma de acceso desde la carrera 43A. Estos espacios se requieren como antesala a las áreas de divulgación colectiva y a los servicios complementarios y para la mitigación de la entrada y salida de población usuaria y permanente.
- Las vías internas, que deberán cumplir con las dimensiones y condiciones técnicas para la correcta movilidad vehicular y peatonal al interior del equipamiento acorde con las normas específicas que le sean pertinentes.
- Los estacionamientos Privados y de Visitantes, los cuales deberán tener una respuesta funcional adecuada con respecto a los requerimientos de estacionamiento, aun considerando que se encuentra rodeado de sistemas de transporte de toda índole.

FASE 2. PARQUE URBANO DE LA NATURALEZA.

A partir de la implementación del Parque Urbano de la Naturaleza, se propone incorporar efectivamente al espacio público de la ciudad, esta área es reconocida como un pulmón verde urbano con valores ecológicos y paisajísticos relevantes. El proyecto consiste en la adecuación de un parque recreativo donde prevalezcan los valores naturales del lugar, el cual deberá articularse directamente con el equipamiento público institucional, sirviendo de escenario para el desarrollo de actividades artísticas y culturales al aire libre.

Este parque se compone a partir de los siguientes elementos:

- Sendero de circulación principal.
- Plazoleta de eventos.
- Teatrino al aire libre.
- Rampa de acceso desde la carrera 43ª.
- Senderos de circulación secundarios.

La ejecución de la segunda fase se llevará a cabo en un solo momento y de manera complementaria a la fase uno, esta incluye la eliminación del cerramiento actual, la ejecución total del parque recreativo, su dotación con amoblamiento urbano y el tratamiento paisajístico que incluirá establecimiento y recuperación de especies arbustivas, implementación de prácticas silviculturales con técnicas adecuadas, entre otras.

Esta fase deberá cumplir con las siguientes obligaciones urbanísticas especiales:

- El 70% del área neta del lote destinada para el Parque Ambiental Recreativo cuyo fin es la recreación pasiva y el encuentro con la naturaleza.
- Las áreas libres planteadas para el parque en el modelo de ocupación, destinadas a plazas, patios, plazoletas, parques, bulevares, zonas verdes, senderos peatonales, ciclo rutas, retiros, etc., deberán permanecer libres de construcciones que apliquen para Índice de construcción y ocupación, pero podrán tener elementos como pérgolas o cubiertas livianas u otros elementos de amoblamiento que no impliquen cerramientos verticales.
- Rampa de acceso para personas con movilidad reducida, considerando las condiciones topográficas

del predio hacia la carrera 43A, la cual se articulará con el sendero de circulación principal, garantizando el desplazamiento peatonal en sentido oriente, occidente, desde las dos vías de acceso principal del predio.

ARTICULO 16°. GESTIÓN URBANÍSTICA. La gestión urbanística será adelantada por los interesados en el desarrollo de los proyectos que se plantean en el área de planificación, para ello deberán atender las disposiciones de superior jerarquía y las contenidas en esta Resolución, sin perjuicio de lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, sus Decretos Municipales Reglamentarios y disposiciones complementarias.

LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.

- Las distintas intervenciones que se desarrollen dentro del área de planificación, se deberán supeditar a los aprovechamientos y parámetros establecidos en la presente Resolución.
- Las etapas de desarrollo del modelo de ocupación, podrán obtener de forma individual la licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades, debido a que cada una de estas, se considera una licencia de construcción independiente, que deberá otorgarse en consideración al área del predio en el cual se desarrolla.
- Cualquier proceso de reconocimiento, habilitación o accesibilidad, no podrá sobrepasar los aprovechamientos definidos en esta Resolución, y deberá cumplir con los Decretos Reglamentarios Municipales 409 de 2007 y 1521 de 2008 o la normativa que los modifique, así como la normativa que sea pertinente.
- Los proyectos de edificios y espacios públicos al interior del área de planificación, se podrán desarrollar por etapas constructivas para facilitar su gestión, recibo de obra y abastecimiento de servicios públicos, siempre y cuando se cumpla con los índices, usos, obligaciones y demás disposiciones de esta Resolución.

AUTORIZACIONES AMBIENTALES

- Los desarrollos e intervenciones que se ejecuten al interior del área de planificación, deberán cumplir con las disposiciones ambientales. En todo caso, los interesados deberán gestionar ante la autoridad ambiental competente, las autorizaciones que las normas le señalen.

ARTICULO 17°. La presente Resolución rige a partir de su publicación en Gaceta Oficial.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los veinticuatro (24) días del mes de Abril del año dos mil catorce (2014).

JORGE PÉREZ JARAMILLO

Director

Departamento Administrativo de Planeación