

## RESOLUCIÓN NÚMERO 267 DE 2015

(Julio 24)

*“Por medio de la cual se aprueba el planteamiento urbanístico integral de la Zona 1 del área de preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante Z3-API-13.”*

El Director del Departamento Administrativo de Planeación, en uso de las atribuciones conferidas por el Acuerdo 46 de 2006, el Decreto Municipal 883 de 2015 y

### **CONSIDERANDO QUE:**

Los artículos 14°, 69° y 70° del Acuerdo Municipal 46 de 2006, por medio del cual se revisa y ajusta el

Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín, determinan que "los sistemas estructurantes del ordenamiento territorial están conformados por los elementos físicos más determinantes en el territorio municipal y supramunicipal 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 o constructiva sobre dichas áreas, se requiere la presentación de un Planteamiento Urbanístico ante el Departamento Administrativo de Planeación para su análisis y aprobación.

El polígono denominado Z3-API-13 ha sido determinado por el Acuerdo precitado como un área para la preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante API, localizado en los barrios San Miguel y Los Ángeles de las Comunas 8 – Villa Hermosa y 10-La Candelaria, en la Zona 3 – Centro oriental de la ciudad.

El presente Planteamiento Urbanístico Integral se formula para viabilizar la implementación del proyecto "UVA - El Orfelinato" en los predios propiedad de EPM como parte de los proyectos estratégicos del Plan de Desarrollo de la Administración Municipal y de las Empresas Públicas de Medellín.

Dada la complejidad que presenta el área de planificación del polígono de tratamiento Z3\_API\_13 por su extensión (la gran cantidad de predios y matriculas inmobiliarias que lo componen, alrededor de 1034) y la diversidad de usos y actores que allí se encuentran, configurando realidades y necesidades específicas según los diferentes elementos que la componen, se ha establecido como directriz la subdivisión del área de planificación en tres (3) zonas u área de planificación:

*La Zona 1* donde se desarrollará el proyecto UVA- El Orfelinato está compuesta por los predios identificados con CBML 08030020002 y 08030020003 y matriculas inmobiliarias 375402 y 64493 respectivamente, propiedad de las Empresas Públicas de Medellín.

*La Zona 2*, al sur del área de planificación está comprendida por el predio del antiguo Orfanato San José (identificados con CBML 10170280001 y 10170280002) donde actualmente se localizan la Sección Escuela Hipólito Londoño Mesa y el Hogar Infantil San José.

*La Zona 3*, localizada al norte del área de planificación, está compuesta por predios de uso residencial y propiedad particular (identificados con CBML 8030280001, 8030280002, 8030280004 al 8030280033, y 10170280002), así como por los predios propiedad de la Comunidad Hermanas de la Presentación (identificados con CBML 8030180001, 8030190001, 8030200001,

8030150016 y 8030290011 al 8030290014) en los que se localizan los equipamientos Clínica El Rosario, Colegio La Presentación - Barrio San Miguel, Casa Ancianos de La Presentación, Postulado y Noviciado de La Presentación y Convento y Casa Provincial de La Presentación todos también de su propiedad.

La Zona 1 del área de planificación, ha prestado sus servicios como infraestructura de servicios públicos para las Empresas Públicas de Medellín - EPM y está clasificado en el Acuerdo 46 de 2006 –POT- como Equipamiento de Servicios Público-SP, sin embargo, no mantiene ninguna relación con su entorno inmediato y se configura como un elemento aislado para el sector donde se emplaza. Las medidas de seguridad (vigilancia constante y cerramiento perimetral) que EPM ha tenido que aplicar para la protección del predio y sus bienes le ha dado a este la connotación de barrera urbana que no ha permitido el aprovechamiento por parte de los habitantes de las comunas 8 y 10 y la ciudad en su conjunto.

Se identifica un déficit cuantitativo de espacio público efectivo en el área de influencia y en las comunas relacionadas con el polígono (8 y 10) considerando el número de habitantes existentes y la demanda de este tipo de espacios por parte de la población usuaria de los diferentes equipamientos colectivos localizados en el polígono. Adicionalmente por el déficit de accesibilidad se evidencia una fragmentación y discontinuidad espacial de los espacios públicos existentes, los cuales aunque se localizan en un área de influencia relativamente próxima, no se encuentran conectados por una red peatonal eficiente. Por tanto el proyecto de la UVA El Orfelinato se convierte en esa gran posibilidad de generar espacio público al interior de un sector consolidado.

La relación directa que tiene la Zona 1 del área de planificación con los sistemas de espacio público, movilidad y centralidades del área de influencia general y directa, su conexión directa con el Centro Tradicional y Representativo y su vinculación que además de elevar las condiciones urbanas de este territorio, permite y propicia la vinculación entre, los barrios Prado; San Miguel y Los Ángeles con la centralidad tradicional de Villa Hermosa y Boston, y el Parque Biblioteca la Ladera, situación que dota de la condición de "nodo urbano" y punto de transición, al predio, pues juega un papel de punto de intercambio entre territorios, por lo que el proyecto busca garantizar el paso expedito a través de este.

En el año 2013 mediante oficio con radicado 20130148077 enviado al Departamento de Construcción y Mantenimiento de Edificios de EPM, el Departamento Administrativo de Planeación dio viabilidad técnica al desarrollo del proyecto Unidad de Vida Articulada "UVA El Orfelinato", con base en el Acuerdo 046 de 2006, el cual reguló el proceso de formulación y adopción de los Planteamientos Urbanísticos Integrales para las Áreas de Preservación de Infraestructuras y elementos del sistema estructurante, en el artículo 70.

Las Empresas Públicas de Medellín EPM han desarrollado un planteamiento urbanístico para este polígono, en los

términos previstos en el artículo 70° del Acuerdo 46 de 2006, para viabilizar la implementación de la nueva Unidad de Vida Articulada "UVA El Orfelinato" en el predio donde se localizan infraestructuras asociadas a la prestación de servicios públicos (tanques de agua), que finalmente lo que busca es la recuperación y puesta en valor de las condiciones urbanas, paisajísticas, ambientales y patrimoniales del área de planificación, aplicando el concepto UVA (entendidos estos como espacios dinamizadores de cultura, recreación y esparcimiento) que las Empresas Públicas de Medellín EPM ha venido desarrollando con éxito en otros sectores de la ciudad y entendiendo esta intervención como una oportunidad, por tratarse de un proyecto que pretende convertir un espacio estrictamente técnico en un elemento de continuidad y reconexión urbana con sobresalientes condiciones urbanas y paisajísticas que será entregado a la ciudadanía para su apropiación y disfrute, recuperándolo además para la ciudad como espacio público efectivo y generador de nuevas dinámicas urbanas.

Como antecedentes, la iniciativa de intervención del polígono Z3\_API\_13, surge del Plan Especial de Espacio Público y Equipamientos en el cual se reconoce y enfatiza en destinarlo como un parque urbano que promueva su articulación efectiva al sistema de espacios públicos y equipamientos existentes y proyectados en la zona y la ciudad y de manera indirecta, promueva el fortalecimiento de los elementos que hacen parte del Sistema de Bienes Inmuebles de Valor Patrimonial.

Por lo anterior, se considera necesaria la planificación de los predios correspondientes a la Zona 1 del polígono Z3-API-13, con el fin de viabilizar la localización de la nueva Unidad de Vida Articulada "UVA El Orfelinato" (un equipamiento público institucional de alto valor para las comunas 8 y 10 y la ciudad), dada la oportunidad para impulsar el aprovechamiento y puesta en valor de las condiciones urbanas y paisajísticas que actualmente tiene el predio donde se localizan las infraestructuras de EPM, propiciando además, a partir de la implementación de estrategias urbanas, su reconexión con el Sistema Estructurante de Espacio Público y equipamientos como elemento activo, transformando un predio en aparente desuso con una connotación de barrera en un elemento de continuidad y reconexión urbana con sobresalientes condiciones urbanas y paisajísticas; bajo una premisa de reutilización de suelo dada la dificultad de la generación de este en esta zona de la ciudad.

Este despacho, una vez revisado el planteamiento urbanístico formulado, lo encuentra ajustado a los requerimientos normativos vigentes al momento de emitir concepto de viabilidad (Acuerdo 046 de 2006) y a partir de los cuales el solicitante adelantó el proceso de formulación del instrumento, configurándose para él una expectativa legítima de concretar un régimen normativo para los predios de su propiedad en aplicación de dicho régimen normativo.

El despacho considera que con el fin de salvaguardar las aspiraciones legítimas del solicitante, quién se encontraba ad portas de acceder a un régimen normativo específico en virtud del Plan de Ordenamiento anterior (Acuerdo 046 de 2006), y para evitar que la derogación de dicho acuerdo impacte negativamente dichas aspiraciones, se mantendrán sus disposiciones para efectos de adoptar el Planteamiento Urbanístico Integral mediante el presente Acto Administrativo.

En mérito de lo anterior:

## RESUELVE:

**ARTICULO 1°. ADOPCIÓN.** Adóptese el planteamiento urbanístico de la Zona 1 del polígono Z3\_API 13, el cual consta de esta Resolución, el documento técnico de soporte del planteamiento y los siguientes planos:

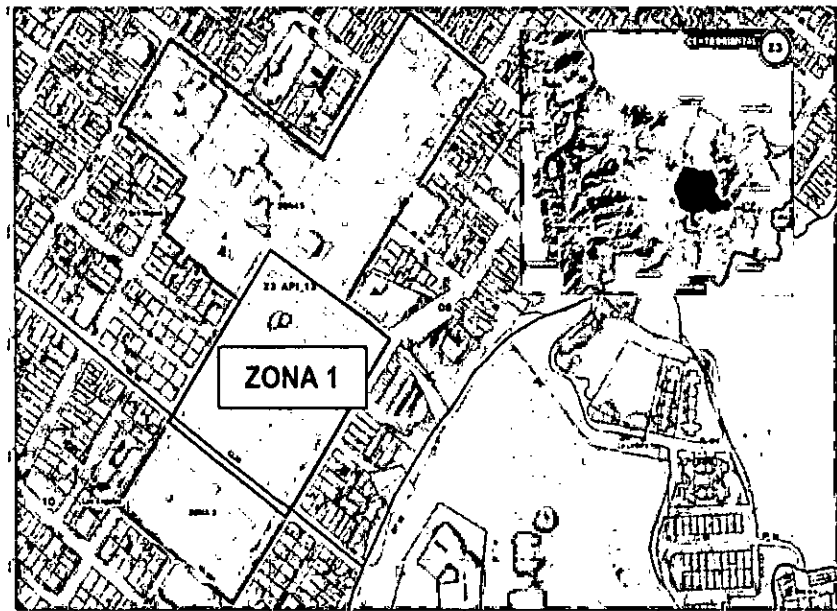
- Situación predial del polígono Z5-API-24.
- Modelo de ocupación del polígono.
- Zonificación geológica y geotécnica del polígono Z5-API-24.
- Información vial del polígono Z5-API-24.

**PARAGRAFO.** Estos documentos, además del Acuerdo Municipal 046 de 2006, los Decretos 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 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 de la Zona 1 corresponde a dos predios que cuentan con una sola nomenclatura: Calle 62 No 39-21, los cuales se localizan en la zona Centro oriental de la ciudad, Comuna 8 – Villa Hermosa, Barrio San Miguel, y se delimita así:

Al norte con la Calle 62; al sur con la Calle 60; al oriente con la Carrera 39 y al occidente con la Carrera 40.

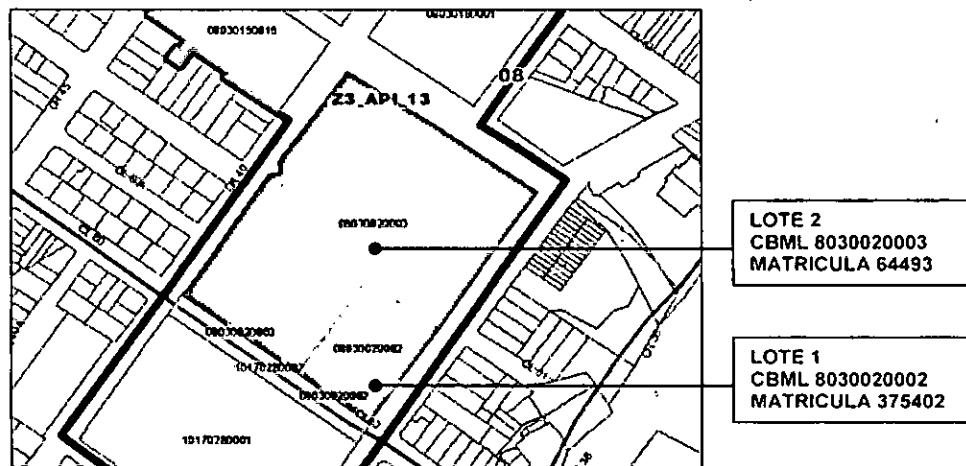


Plano N° 1. Localización de la Zona 1 al Interior del Área de Planificación del Polígono Z3\_API\_13.

El Área de Planificación de la Zona 1 está conformada por dos (2) predios, los cuales se referencian en la siguiente tabla según información tomada de la base de datos de catastro:

Tabla N°1: Predios en Zona 1 polígono Z3-API-13.

PREDIO	CBML	MATRÍCULA	DIRECCIÓN	ÁREA PREDIO
1	8030020002	375402	CL 062 039 021	3.285,87
2	8030020003	64493	CL 062 039 021	17.514,73



Plano N° 2. Situación predial y delimitación de la Zona 1 del polígono Z3\_API\_13.

**ARTICULO 4°. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.** Para el futuro desarrollo de los predios se plantean los siguientes objetivos:

**OBJETIVO GENERAL**

Hacer de la localización de la nueva Unidad de Vida Articulada "UVA El Orfanato", entendida esta como un equipamiento básico comunitario de alto valor para la comuna 8 y la ciudad, la oportunidad para impulsar el rescate, el aprovechamiento y la puesta en valor de las

condiciones urbanas y paisajísticas que actualmente tienen los predios donde se localizan las infraestructuras de servicios públicos de EPM cuyas estrategias urbanas de implantación propician la reconexión de los predios con el Sistema Estructurante de Espacio Público y equipamientos como elemento activo, transformándolo de un predio en aparente desuso urbano con una connotación de barrera en un elemento de continuidad y reconexión urbana con sobresalientes condiciones urbanas y paisajísticas; bajo una premisa de reutilización de suelo dada la dificultad de la generación de este en esta zona de la ciudad.

## OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Dar coherencia a la estructuración general del proyecto de la nueva Unidad de Vida Articulada "UVA El Orfelinato" (en sus diferentes componentes) y su implementación en el predio donde se localizan las infraestructuras de EPM 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.
- Distribuir la ocupación del suelo y la implantación de edificaciones de forma tal que se respeten al máximo las áreas en las que localizan las infraestructuras de prestación de servicios públicos de EPM, así como en aquellas donde se concentran las mejores condiciones de los elementos urbanos y paisajísticos, así como de aquellas aptas para la incorporación y mejoramiento de espacio público, al mismo tiempo que se busque la recomposición de la continuidad de los sistemas urbanos.
- Articular efectivamente la zona 1 del polígono API con el Centro Tradicional y Representativo, las centralidades barriales de Villa Hermosa y Boston el polígono de conservación de Prado Centro y el Parque Biblioteca la ladera, buscando dotar al predio de la condición de "nodo urbano" o punto de transición e intercambio entre territorios.
- Mejorar la calidad urbana del sector a partir de priorizar las intervenciones de generación, recuperación y mejoramiento del espacio público.
- Generar un espacio público de cobertura zonal que posibilite la conectividad urbana entre el Centro Tradicional y las centralidades barriales y zonales del entorno, que promueva el encuentro y disfrute colectivo y la valoración de las condiciones paisajísticas de esta zona de la ciudad.
- Poner en valor del área de planificación, y en especial su zona 1, como un nodo e hito urbano, de alto nivel de convocatoria, y apropiación efectiva de los habitantes de la zona 3 y los ciudadanos en general, que promueva la recuperación del paisaje urbano y la recomposición del espacio público del sector.
- Mejorar la calidad ambiental con énfasis en el componente arbóreo del API, aumentando su diversidad y funcionalidad de tal manera que cumpla con funciones de elemento complementario a las redes de conectividad ecológicas existentes contribuyendo a su funcionalidad.
- Utilizar la malla vial existente, la cual cuenta con secciones generosas, para garantizar la accesibilidad al predio, reconfigurando su trazado y redistribución de sus componentes, en pro de su adecuación como elemento de articulación urbana.

- Aprovechar la amplia oferta de transporte público que atiende y atenderá el API 13 para reducir el uso de vehículos particulares para llegar al mismo.

**ARTICULO 5°. MODELO DE OCUPACIÓN.** El Modelo de Ocupación para la Zona 1 del polígono de tratamiento Z3\_API\_13 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 las demás zonas del área de planificación así como en su área de influencia. Estos lineamientos, además de guiar el futuro desarrollo urbanístico y arquitectónico de la Zona 1 del polígono, permitirán la puesta en valor, mejoramiento y conservación de las condiciones urbanística y paisajísticas que actualmente tienen estos predios donde se localizan las infraestructuras de servicios públicos propiedad de EPM, así como su consolidación como una espacialidad de carácter público e institucional, con una amplia oferta de espacio público al servicio de la comunidad de la comuna 8 - Villa Hermosa y la ciudad en general, transformándolo de un predio en aparente desuso con una connotación de barrera en un elemento de continuidad y reconexión urbana con sobresalientes condiciones urbanísticas y paisajísticas.

En el marco del modelo de ocupación para la Zona 1 se proyecta la implementación de la nueva Unidad de Vida Articulada "UVA El Orfelinato" bajo condiciones óptimas de funcionamiento y en concordancia con las especificaciones técnicas establecidas en la norma urbanística vigente, orientada además, hacia la óptima ocupación del predio en pro de potenciar sus condiciones paisajísticas y urbanísticas, así como de mitigar los impactos negativos que se pudieran generar sobre de este y las infraestructuras de servicios públicos existentes, 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

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 de individuos 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

Buscar la integración urbana del predio a través de la articulación con los espacios públicos existentes y proyectados en el sector, de la diversificación de la oferta

de actividades culturales y comunitarias y de la generación de 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**

Diseñar el espacio público interno del proyecto (y sus distintos componentes) en términos de su reconexión con el Sistema Estructurante de Espacio Público y equipamientos de orden local y general, en especial con el sistema de centralidades y El Parque Biblioteca La Ladera. La implantación de edificaciones y nuevos desarrollos constructivos respetará y potenciará al máximo las áreas en las que se concentra el potencial paisajístico del predio como mirador urbano, así como de aquellas aptas para la incorporación y mejoramiento de espacio público verde.

**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. Abrir el predio hacia el entorno, a través de la generación de un borde urbano y de la cualificación de los corredores y vías de acceso que garanticen la movilidad hacia el interior del parque y con su entorno inmediato, prevaleciendo el desplazamiento peatonal.

**SISTEMA CONSTRUIDO**

Estructurar el proyecto Unidad de Vida Articulada "UVA El Orfelinato" como proyecto urbano atractor de nueva población dado el aporte que hace a la capacidad de soporte del sector y al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes actuales y futuros resultantes de la dinámica de densificación propuesta por el POT.



Plano N° 3. Modelo de ocupación de la Zona 1 del polígono Z3\_API\_13.

**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 la Zona 1 del polígono Z3\_API\_13 no hace parte del sistema orográfico, de los ecosistemas estratégicos, de los suelos de protección, ni de las áreas de importancia recreativa y paisajística contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

**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.

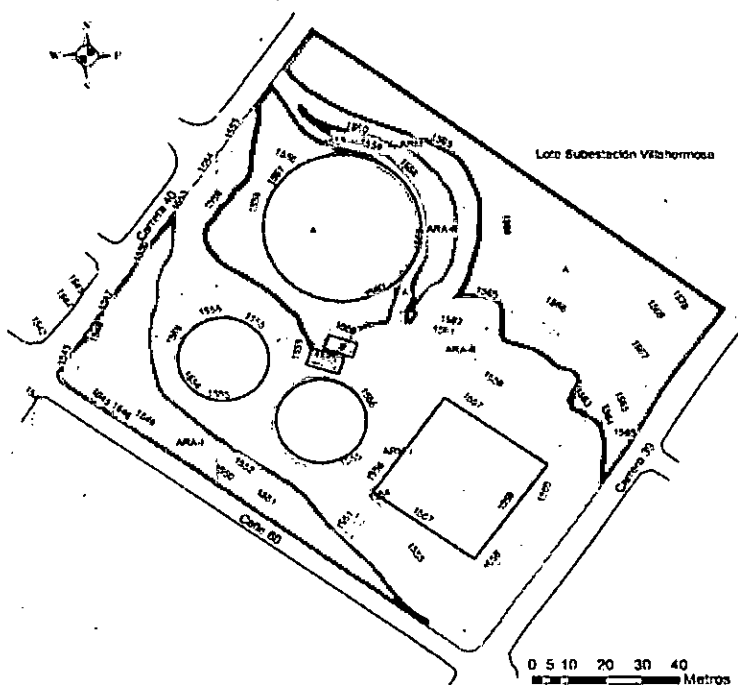
Bajo esta clasificación se encuentra la mayoría del área de planificación, predominando en el área central del predio, las geoformas que caracterizan esta aptitud están constituidas por superficies suaves, con poca incisión y la parte alta de los lomos. Estas zonas no presentan ningún tipo de inestabilidad 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 norte y sur oriental del área de planificación con pendientes que varían de suaves a moderadas.

- 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.

Cualquier tipo de intervención física en el área de planificación deberá contemplar las directrices establecidas en el presente artículo, consultando su localización en el plano de Zonificación geológica y geotécnica perteneciente a la zona 1 del polígono Z3\_API\_13. Las condiciones de estabilidad de los taludes expuestos evaluados con el perfil analizado evidencia un comportamiento ACEPTABLE para el talud Norte y BAJO para el talud sur.



Plano N° 4. Zonificación geológica y geotécnica de la Zona 1 del polígono Z3\_API\_13.

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

CALLE 62. Urabá.

- |             |        |                    |         |
|-------------|--------|--------------------|---------|
| - Calzada   | 6,50 m | - Andén norte      | 4,50 m  |
| - Andén sur | 8,00 m | - Sección Pública  | 19,00 m |
|             |        | - Antejardín sur   | 5,00 m  |
|             |        | - Antejardín norte | 5,00 m  |

ANTEJARDIN SUR	ANDEN SUR			CALZADA VEHICULAR	ANDEN NORTE		ANTEJARDIN NORTE
	Franja de amoblamiento	Franja de circulación	Franja de amoblamiento		Franja de amoblamiento	Franja de circulación	
5m	2 m	4 m	2m	6,5 m	2m	2,5m	5m
	8 m				4,5m		

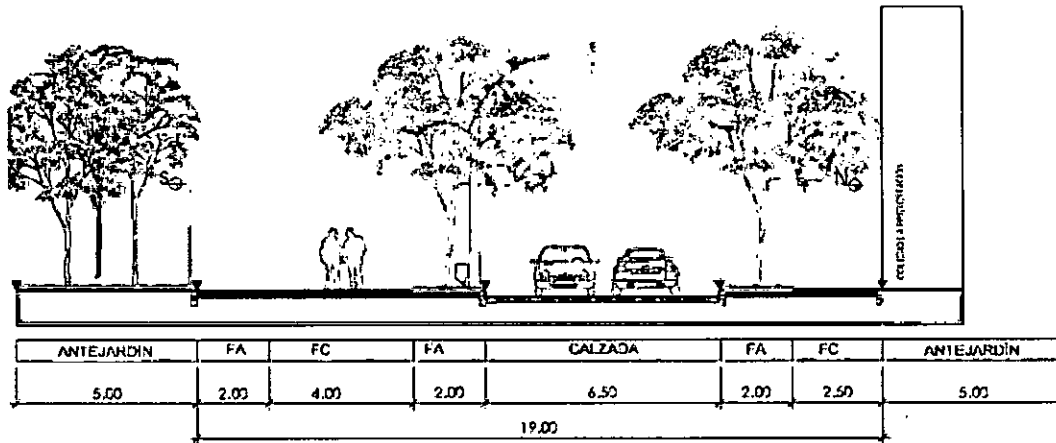


Imagen. Sección Vial Calle 62 Urabá.	Andén oriental	5,05 m
CARRERA 40.	Sección Pública	16,05 m
Calzada	Antejardín occidental	3,00 m
Andén occidental	Antejardín oriental	3,00 m

ANTEJARDIN OCCIDENTAL	ANDEN OCCIDENTAL		CALZADA VEHICULAR	ANDEN ORIENTAL		ANTEJARDIN ORIENTAL
	Franja de circulación	Franja de amoblamiento		Franja de amoblamiento	Franja de circulación	
	3 m	2m		2 m	7 m	
4 m		5,05m				

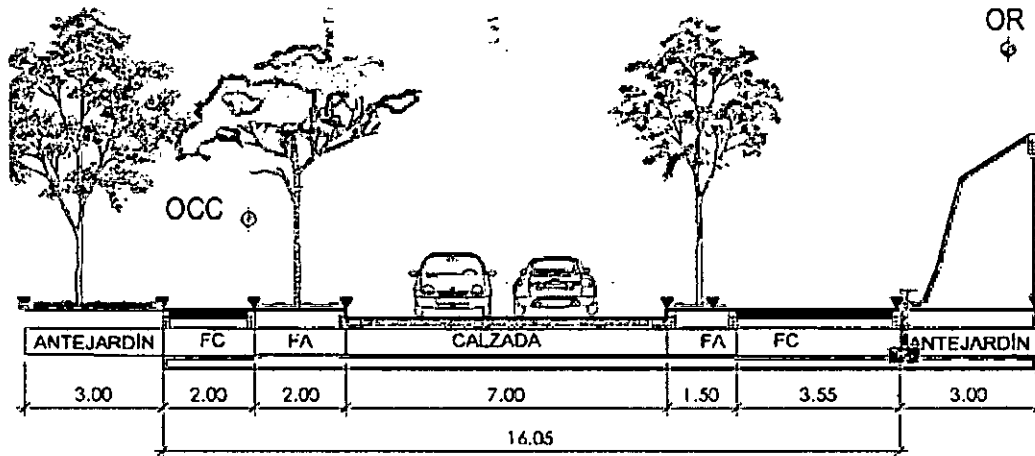
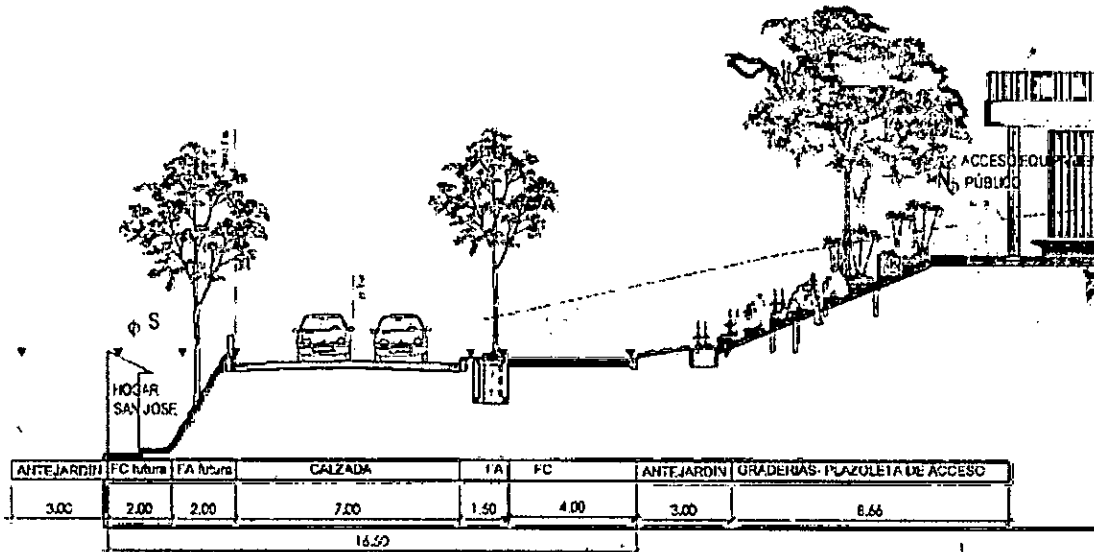


Imagen. Sección Vial Carrera 40.

CALLE 60.	Zona verde norte	1,50 m
Calzada	Sección Pública	16,00 m
Andén norte	Antejardín norte	3,00 m
Andén sur	Antejardín sur	3,00 m



CL 60						
ANTEJARDIN NORTE	ZONA VERDE NORTE	ANDEN NORTE	CALZADA VEHICULAR	ANDEN SUR		ANTEJARDIN SUR
		Franja de circulación		Franja de amoblamiento futura	Franja de circulación futura	
3m	1.5m	4 m	7m	2 m	2 m	3m
	5,5 m			4 m		

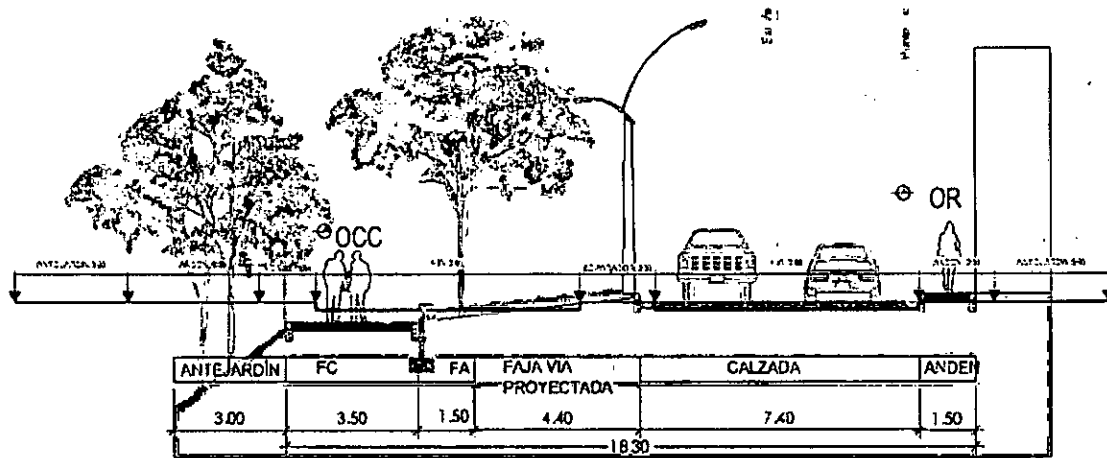


**CARRERA 39.**

Proyecto vial 8-94-7

Calzada	7,40 m	Calzada occidental	7,00 m
Faja vial proyectada	4,40 m	Calzada oriental	7,00 m
Andén occidental	5,00 m	Separador central	2,00 m
Andén oriental	1,50 m	Andén occidental	5,00 m
Sección Pública	18,30 m	Andén oriental	2,00 m
Antejardín occidental	3,00 m	Sección Pública	23,00 m
Antejardín oriental	3,00 m	Antejardín occidental	3,00 m
		Antejardín oriental	3,00 m

CR 39 "GIRALDO"							
ANTEJARDIN OCC	ANDEN OCC		FAJA VIA PROYECTADA	CALZADA VEHICULAR	ANDEN OR	ANTEJARDIN OR	
	Franja de circulación	Franja de amoblamiento					
3m	3,5 m	1,5 m	4,4	7,4 m	1,5	3m	
	5 m						
CR 39 "GIRALDO" PROYECTO VIAL 8-94-7							
ANTEJARDIN OCC	ANDEN OCC		CALZADA OCC	SEPARADOR	CALZADA VEHICULAR	ANDEN OR	ANTEJARDIN OR
	Franja de circulación	Franja de amoblamiento					
3m	3,5 m	1,5 m	7,0 m	2 m	7,0 m	2, m	3m
	5 m						



**PARAGRAFO 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.

**PARAGRAFO 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.

**PARAGRAFO 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 40).** 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, así como aquellos que abastecerán los diferentes espacios del edificio.

**PARAGRAFO 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.

**PARAGRAFO 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.

**PARAGRAFO 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.

**ARTICULO 10°. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD PEATONAL.** El planteamiento urbanístico propone la generación de una red principal peatonal interna dentro del predio que se articule con los principales corredores de movilidad como la Carrera 39 Giraldo, la Carrera 40 y la calle 60, insertándose en la Red peatonal urbana del sector y a su vez permitan la conexión con los principales equipamientos y espacios públicos del área de influencia del polígono. Las intervenciones para su consolidación deberán cumplir con los siguientes lineamientos:

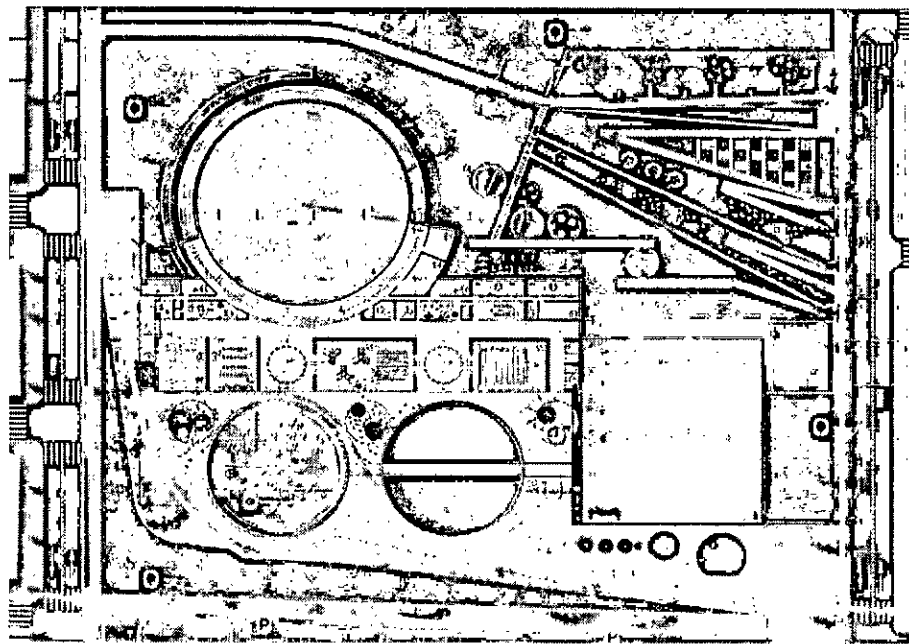
- Generación de senderos peatonales secundarios al interior del predio de una sección mínima de 2,0m, que articulen los andenes propuestos en los principales corredores, los cuales deberán tener una sección mínima de 3.5 de franja de circulación peatonal.
- Por razones topográficas el acceso a personas en situación de discapacidad y movilidad reducida se acondicionará por la carrera 40.
- Las circulaciones peatonales deberán tener una pendiente máxima del 8%, deberán construirse en materiales antideslizantes, garantizando 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 0.30m, se deberán instalar barandas o elementos de protección a una altura mínima de 1.00m acorde con la normatividad vigente para garantizar la seguridad del peatón.
- Hacia el costado sur de acceso a la zona 1 del API 13 (Calle 62), se propone la generación de un andén de 8m compuesto por dos franjas de amoblamiento y

una franja de circulación central de 4.00m continua, que genera el acceso al área administrativa del equipamiento de servicios públicos. Este andén se proyecta con el fin de consolidar un área de recibo a los equipamientos educativos localizados hacia el costado norte de la vía.

- Se plantea la generación de un andén hacia el costado oriental (Carrera 40), perimetral a la zona 1 del polígono API, condicionado a las características topográficas de este costado del predio, para la generación de una franja de circulación continua de 3.55m la cual deberá contener todos los elementos y componentes requeridos para garantizar el cómodo y seguro desplazamiento de toda la población y una franja de amoblamiento de 1.50m para la dotación de amoblamiento urbano como luminarias vehiculares, peatonales o mixtas, señalización vertical, basureras y arborización entre otros. Adicionalmente se plantea una adecuación del talud que se genera hacia este costado del predio procurando por su estabilización y tratamiento paisajístico.
- Se propone hacia el costado norte de la Calle 60 la conformación de una franja de circulación de 4,00m y una zona verde o franja de amoblamiento adyacente de 1,50 m; adicionalmente, con el fin de absorber el desnivel presentado en este costado del predio y de generar un área de recibo y acceso al equipamiento público, se propone la implementación de unas gradas y una plazoleta urbana como transición al área privada del equipamiento, garantizando la continuidad de la

franja de circulación y la conectividad peatonal con la zona residencial que se localiza en esta área.

- Sobre la Carrera 39 Giraldo, por tratarse de un corredor que hace parte del patrimonio ecológico y paisajístico de la ciudad, se propone hacia el costado occidental la configuración de una franja de amoblamiento en cobertura vegetal de piso de 1,50m acompañada de una franja de circulación de 3,50m que permita el acceso al parque público y al equipamiento comunitario. Adicionalmente se reserva las fajas requeridas para la futura ampliación de la vía planteada en el proyecto vial 8-94-7, el cual contempla la ampliación del andén oriental a 2,00m de sección.
- Deberán cumplir con toda la normativa vigente para personas con movilidad reducida, incluyendo la continuidad de la línea táctil de guía hasta el acceso principal del equipamiento comunitario, la instalación de tabletas de alerta, la línea demarcadora visual, la conformación de los cruces peatonales propuestos, con rampas de rebaje, franjas táctiles y alerta y la señalización vertical y horizontal, necesarias para garantizar el desplazamiento cómodo, continuo y seguro de los peatones, incluyendo personas en situación de discapacidad y con movilidad reducida. Se deberán acoger las definiciones del Manual de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público para Medellín, y el Manual de Silvicultura urbana para el caso de la siembra de vegetación en las franjas de amoblamiento.



Plano N° 5. Red peatonal Interna Zona 1 polígono Z3\_API\_13.

**ARTICULO 11°. USOS.** Los usos definidos en el planteamiento urbanístico de la UVA Orfanato están en concordancia con la preservación y consolidación del Equipamiento de Servicios Público-SP y Básico Comunitario.

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

Tabla de Usos Zona 1 Poligono Z3-API-13.

<b>Usos principales</b>	Espacio público. Equipamiento de Servicios Público-SP y Básico Comunitario
<b>Usos compatibles y condicionados</b>	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.
<b>Usos prohibidos</b>	Aplica la tabla de usos prohibidos de las Áreas Residenciales, exceptuando los definidos como usos compatibles y condicionados en el presente cuadro. 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.

Con base en lo anteriormente establecido, el equipamiento de Servicios Público-SP y Básico Comunitario UVA Orfelinato se configurará de la siguiente manera:

Tabla Áreas propuestas equipamiento comunitario.

<b>FORMACIÓN</b>	<p><b>AULAS, AULAS MÚLTIPLES:</b> Son espacios destinados a programas de educación no formal, e informal cuya área mínima será la de un aula de clase de educación formal. Estas podrán ser poli funcionales, es decir permitirán la fácil conversión en espacios para recibir clases magistrales, talleres, programas de formación artística, etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>El área promedio de un aula será la equivalente a dos metros cuadrados (2.0m<sup>2</sup>) por persona. El indicador de uno con ochenta (1.80) metros cuadrados se recomienda para muebles con superficie de trabajo individual de 0.50 m x 0.70 m.</li> <li>Deberán tener iluminación directa y la ventilación será natural y transversal.</li> </ul>
<b>DIVULGACIÓN</b>	<p><b>AUDITORIO (Divulgación colectiva)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>El área mínima de divulgación colectiva es de ciento veinte metros cuadrados (120.00m<sup>2</sup>), 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 los ensayos y prácticas.</li> </ul> <p><b>DIVULGACIÓN INDIVIDUAL (Optativa)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>La divulgación individual será tipo galería, hall o corredor para la exhibición de producciones artísticas, informativas, culturales, sociales, etc. Cuando para el efecto de conformar un hall o corredor de circulación como sitio de exhibición, se deberá garantizar una sección mínima para el corredor de dos metros con cincuenta (2.50 m) y para el hall, se deberá disponer de una franja mínima de 1.80 metros para el libre desplazamiento de las personas.</li> </ul>
<b>COMPLEMENTARIAS</b>	
<b>ÁREAS ADMINISTRATIVAS Y DE FUNCIONAMIENTO DE LA UVA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Incluye los espacios necesarios para garantizar el adecuado funcionamiento del Equipamiento. (Oficinas, salas de reuniones, baños, cocineta, etc.).</li> <li>El área mínima de una oficina será de 9.0 m<sup>2</sup>. Cuando el Área Administrativa cuente con varias oficinas cada una podrá tener un área mínima de 6,25 m<sup>2</sup>.</li> <li>El área Administrativa deberá contar con mínimo un baño para hombres y otro para mujeres.</li> </ul>
<b>LOCALES, SALAS DE INTERNET, ETC.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Las áreas comerciales deberán cumplir con las normas para locales en áreas de actividad múltiple (Art 254 del Decreto Municipal 409 /2007). Estas áreas no podrán superar el 10% del área total construida del equipamiento propuesto.</li> <li>El área promedio de una sala de Internet será la equivalente a 2.20 m<sup>2</sup> por persona.</li> </ul>

<b>AREAS DE CIRCULACIÓN Y EVACUACIÓN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Compuestos por circulaciones, estancias, zonas de esparcimiento y halles. Estas áreas no podrán superar el 40% del área total construida del equipamiento propuesto.</li> <li>Las terrazas habitables también hacen parte de estas áreas, como áreas libres y por tanto no hacen parte de las áreas construidas.</li> </ul>
<b>BATERÍA SANITARIAS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Las baterías sanitarias se calcularán de acuerdo a lo establecido en el artículo 124 del Decreto Municipal 409 de 2007.</li> <li>Deberán garantizar el acceso a las personas con movilidad reducida y al menos una de las unidades deberá estar acondicionada para estas personas.</li> </ul>
<b>CUARTOS TÉCNICOS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Se deberán proveer de los cuartos técnicos y áreas de almacenaje requeridos para el adecuado funcionamiento del equipamiento.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Estos son los espacios básicos que deben conformar la Unidad de Vida Articulada UVA, sin embargo podrá contener un mayor número de espacios asociados a la prestación de servicios comunitarios y culturales que vaya a ofrecer el proyecto de manera específica.</li> <li>Todos los espacios deberán cumplir además con las normas de seguridad establecidas en los artículos del 317 al 325 del Decreto 409 de 2007 y los títulos J y K de la NSR-10.</li> </ul>	

**PARAGRAFO 1°.** El equipamiento no podrá ser reemplazado por otras categorías como la residencial, comercial, servicios mercantiles o industria.

orientada a la recreación activa para la competencia, considerando que estos implican la generación de ciertos espacios que van en contravía de la función del equipamiento.

**PARAGRAFO 2°.** En cuanto al Espacio Público generado, será un escenario para la recreación pasiva, para la contemplación, en él se podrán desarrollar todo tipo de actividades culturales y recreativas. Se restringe la construcción de escenarios deportivos cuyo enfoque está

**ARTICULO 12°. APROVECHAMIENTOS.** Los aprovechamientos establecidos para la Zona 1 del Polígono Z3\_API\_13 son los siguientes:

Tabla Aprovechamientos Zona 1 Polígono Z3\_API\_13

APROVECHAMIENTOS		
Generalidad	Cantidad	ESPECIFICACIONES
Área de Planificación	20.801,36 m <sup>2</sup>	Para efecto de contabilizar las áreas para Índice de construcción no se tendrán en cuenta las áreas de los tanques de agua existentes.  Si se contabilizarán dentro de las áreas para Índice de Construcción las edificaciones de apoyo al equipamiento de servicios públicos localizadas en el costado norte del lote1.  Para efecto de contabilizar las áreas para Índice de ocupación si se tendrán en cuenta las áreas de los tanques de agua existentes y las edificaciones de apoyo al equipamiento de servicios públicos localizadas en el costado norte del lote1.
Índice de Construcción	0,5	
Área Construida para índice de Construcción	10.400,68 m <sup>2</sup>	
Índice de Ocupación	30%	
Altura	-	La altura será la que requiera el equipamiento para su adecuado funcionamiento.
<ul style="list-style-type: none"> <li>En caso de que sea necesario realizar el Reconocimiento de las edificaciones de apoyo al equipamiento de servicios públicos localizados en el costado norte del lote1, se le aplicará la norma de aprovechamientos contenida en esta tabla.</li> <li>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 para en caso de emergencia garantizar la evacuación de los asistentes, lo anterior, acogiendo lo establecido en el Decreto 409 para los equipamientos culturales y comunitarios.</li> </ul>		

**PARAGRAFO 1.** El acceso al equipamiento se hará por las carreras 40 y 39, sin embargo como el lote presenta desnivel entre estas vías se asumirá como primer piso al que se accede por la Carrera 40, nivel que será considerado como 0.0 para la definición de las alturas.

**ARTICULO 13°. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA Y OBLIGACIONES ESPECIALES.** La construcción de la Unidad de Vida Articulada UVA Orfelinato en sí misma constituye la cesión pública de construcción de equipamiento, de igual manera el espacio público generado que envuelve y articula la UVA con su entorno constituye la cesión de suelo para espacio público. Razón por la cual las áreas de cesión pública en este caso equivalen a la construcción de la Unidad de Vida Articulada UVA y su espacio público.

**PARAGRAFO 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.

La cesión de suelo destinado a la construcción de vías peatonales o vehiculares, equivaldrá a las franjas necesarias para consolidar las vías existentes de acuerdo a lo propuesto en el numeral de movilidad y a las redes peatonales propuestas.

**OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALES.** Para el Equipamiento tienen que ver con las áreas requeridas para el desarrollo de las vías peatonales y vehiculares

privadas para garantizar la accesibilidad adecuada y a las áreas libres privadas necesarias para el adecuado funcionamiento del mismo.

El Acuerdo 46 de 2006 considera también los parqueaderos como una obligación urbanística, por lo tanto se retoma la reglamentación vigente para los equipamientos comunitarios en el artículo 9 del Decreto 1521 de 2008.

Tabla Reglamentación celdas de parqueo equipamiento comunitario. UVA Orfelinato

ÁREAS	ESPACIOS	CELDAS
Formación	Aulas y talleres	1 celda/60 m <sup>2</sup> construidos
Divulgación	Exhibición individual	1 celda/60 m <sup>2</sup> construidos
	Colectiva	1celda/20 m <sup>2</sup> construidos *1
Complementarios	Locales	1celda/50 m <sup>2</sup> construidos
Adicionales	-	1 celda/60 m <sup>2</sup> construidos
El barrio San Miguel donde se localiza el proyecto nueva Unidad de Vida Articulada UVA Orfelinato es estrato tres (3), por tal razón se cumplirá con la mitad de la obligación de celdas establecida en el cuadro anterior.		
*1 El cálculo de los parqueaderos para el área de divulgación colectiva se hará sobre el 50% destinada a los espectadores.		

**PARAGRAFO 1°.** Todos los equipamientos culturales y comunitarios que requieran de celdas de estacionamiento para vehículos livianos deberán disponer de un 5% de la obligación resultante para personas con movilidad reducida, con un mínimo de 1 celda.

**PARAGRAFO 2°.** Se deberá disponer de un área adicional equivalente al 10% del área total de parqueaderos destinada al estacionamiento de motocicletas y bicicletas.

**PARAGRAFO 3°.** Se deberán localizar como parte del amoblamiento urbano bicicleteros, con el fin de incentivar este modo de transporte en la ciudad, 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.

**PARAGRAFO 4°.** El diseño y construcción de los espacios de estacionamientos se realizará cumpliendo con lo establecido para el efecto en el Decreto Municipal 409 de 2007 y 1521 de 2008 o aquellas normas que las complementen, modifiquen o sustituyan.

**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 Municipales 409 de 2007 y 1521 de 2008 o los que las modifiquen, complementen o sustituyan, sin perjuicio de las otras reglamentaciones especiales o con reglamentación de superior jerarquía.

A continuación se enuncian las principales normas urbanísticas generales que se deberán tener en cuenta

para el diseño de las edificaciones al interior del área de planificación (Zona 1):

- Retiros, según artículo 12 del Decreto Municipal 1521 de 2008.
- Fachadas, artículos 200 al 215 del Decreto Municipal 409 de 2007.
- Accesibilidad, artículo 40 y 41 del Decreto Municipal 1521 de 2008 y artículo 296 del decreto Municipal 409 de 2007.
- En ningún caso, se podrán instalar elementos de cierre que impidan el uso y disfrute de las áreas libres y recreativas del Equipamiento.

Adicionalmente se deben tener cuenta las siguientes normas:

- Decreto Nacional 1538 de mayo 17 de 2005, por medio del cual se reglamenta parcialmente la ley 361 de 1997 en lo que se refiere a las condiciones de accesibilidad y movilidad para el diseño y ejecución de obras de construcción, ampliación, adecuación y modificación de espacios públicos, mobiliario, edificios, establecimientos e instalaciones de propiedad pública o privada, abiertos y de uso al público.
- Ley 1287 de marzo 3 de 2009, por la cual se adiciona la ley 361 de 1997 en lo referente a las bahías de estacionamiento, la accesibilidad al medio físico.
- Norma Colombiana de diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-10.

- Manual de diseño y construcción de los componentes del espacio público MEP. Decreto municipal 1097 de 2002.
- Manual de silvicultura urbana.

**ARTICULO 15°. 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 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.
- Cualquier proceso de reconocimiento, no podrá sobrepasar los aprovechamientos definidos en esta Resolución, y deberá cumplir con los Decretos 409 de 2007 y 1521 de 2008 o la normativa que lo 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.

**PARÁGRAFO.** Para el proceso de licenciamiento de la Unidad de Vida Articulada UVA Orfelinato se debe tener en cuenta solicitar visto bueno de rasantes y vías obligadas ante la Unidad de Vías y Transporte del Departamento Administrativo de Planeación del municipio de Medellín, amarre a la red geodésica, ante el grupo de Geodesia de la Subdirección de Información, presentar los diseños urbanísticos referidos a espacio público (andenes, zonas verdes, plazas, parques, arborización, luminarias, amoblamiento, etc.) ante la Unidad Taller del Espacio Público.

**ARTICULO 16°.** La presente Resolución rige a partir de su publicación en Gaceta Oficial.

#### PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín a los 24 días del mes de julio de 2015

**JORGE ALBERTO PEREZ JARAMILLO**  
Director  
Departamento Administrativo de Planeación