

RESOLUCIÓN NÚMERO 101 DE 2010

(Marzo 5)

“Por medio de la cual se aprueba el planteamiento urbanístico integral del Área de Preservación de las Infraestructuras y Elementos del Sistema Estructurante del Polígono SC-API-13”

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

CONSIDERANDO QUE:

1. El artículo 69° del Acuerdo Municipal 46 de 2006, considera las Áreas para La Preservación de las Infraestructuras y Elementos del Sistema Estructurante como aquellas destinadas para equipamientos, espacios públicos, áreas ambientales y de infraestructura vial que forman parte del sistema estructurante de la ciudad. El artículo 70° del citado Acuerdo, establece que para realizar cualquier tipo de intervención urbanística o constructiva sobre dichas áreas, se requiere la presentación de un Planteamiento Urbanístico Integral ante el Departamento Administrativo de Planeación para su análisis y aprobación.
2. El artículo 415° del Acuerdo Municipal 46 de 2006, que reglamenta los tipos de intervención en el suelo rural, determina que, existen unos territorios que hacen parte del Sistema Estructurante que actualmente se encuentran ocupados o destinados a equipamientos, espacios públicos, áreas ambientales o de infraestructura vial, los cuales se hace necesario mantener en el tiempo y, por lo tanto, tienen restringido su desarrollo.
3. De conformidad con lo anterior, en el Acuerdo Municipal 46 de 2006, se identificó el polígono de intervención SC-API-13, localizado en Suelo Rural del Corregimiento de San Cristóbal, como Área para la Preservación de las Infraestructuras y Elementos del Sistema Estructurante, el cual requiere ser reglamentado.
4. En cumplimiento de las disposiciones mencionadas, se elaboró el planteamiento urbanístico integral para el polígono SC-API-13, y una vez revisado y ajustado, se procede a su adopción.

RESUELVE

ARTÍCULO 1°. ADOPCIÓN. Adoptar el planteamiento urbanístico integral del polígono SC-API-13, el cual consta de la presente Resolución y los planos que con ella se protocolizan.

ARTÍCULO 2º. PREVALENCIA NORMATIVA. Para el desarrollo del Área de Planificación, priman las disposiciones contenidas en las normas de superior jerarquía, cuyos componentes aquí se describen y reglamentan. En lo pertinente, se aplicarán a los Decretos Nacionales 564 de 2006, 4397 de 2008, 3600 de 2007 y 4066 de 2008. Son aplicables las normas contenidas en esta Resolución, sin perjuicio de lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 46 de 2006- Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín-POT y los Decretos Municipales 409 de 2007 y 1521 de 2008, o las normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

ARTÍCULO 3º. CONFORMACION Y DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área de planificación, hace parte del Corregimiento de San Cristóbal- vereda Pedregal Alto, correspondiente al polígono SC-API-13, el cual tiene una extensión aproximada de 43,05 hectáreas; se encuentra delimitada en el plano de “Tratamientos e Intervenciones” protocolizado con el Acuerdo Municipal 46 de 2006. La conforman siete (7) predios, los cuales se identifican en la siguiente tabla:

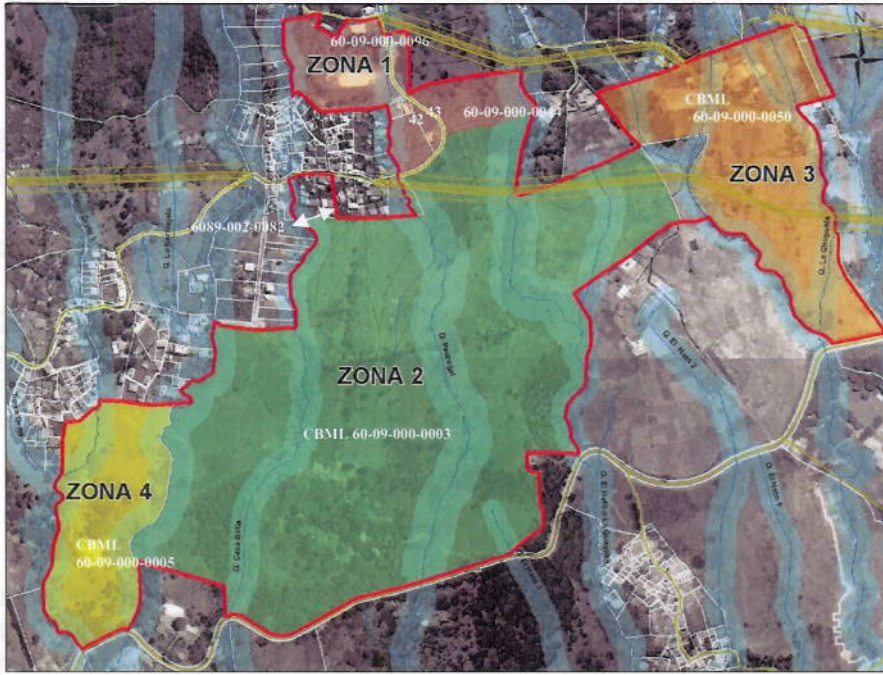
MATRÍCULA INMOBILIARIA	CBML	AREA (m ²)
1. 338655	60-09-000-0096	18.314
2. 5077633	60-09-000-0042	439
3. 5077632	60-09-000-0043	341
4. 5087121	60-09-000-0044	1.307
5. 5173057	60-09-000-0003	297.612
6. 900128731	60-09-000-0050	70.627
7. 111478	60-09-000-0005	41.599
8.* 253382	60-89-002-0082	3.327
9.* 172417	60-09-000-0001	93.056

* Predio excluido del área de planificación.

PARÁGRAFO. La delimitación del Área de Planificación que se indica en el plano de “Tratamientos e Intervenciones” protocolizado con el Acuerdo Municipal 46 de 2006, presenta dos inconsistencias gráficas en relación con los predios identificados con las matrículas inmobiliarias 253382 y 172417, los cuales se excluyen del planteamiento urbanístico; en el primer caso, por ser un asentamiento consolidado que hace parte del asentamiento de Pedregal Alto y en el segundo, por hacer parte de un predio no considerado en el área de planificación según la conformación predial.

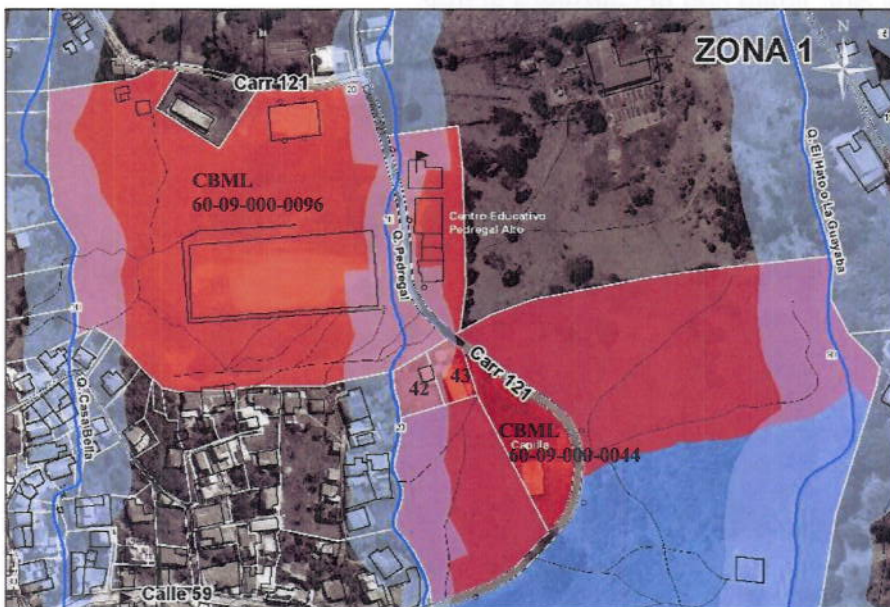
ARTÍCULO 4º. ZONIFICACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área de planificación del polígono SC-API-13, se subdivide, para efectos de esta reglamentación en cuatro (4) zonas.

PLANO GENERAL DE ZONIFICACIÓN DEL POLÍGONO SC-API-13.



ZONA 1.

Corresponde al área en la que se ubican equipamientos de carácter social, educativo, recreativo, básicos comunitarios y de seguridad y convivencia, que tienen como objeto atender a la población aledaña al polígono.



Esta zona cuenta con un área aproximada de 3.38 hectáreas, está conformada por predios privados y parte de un predio de mayor extensión denominado finca Las Teresitas. La delimitación de la zona 1 se describe a continuación así:

- Por el Norte: limita con el predio con matrícula inmobiliaria 338655.
- Por el Oriente: limita con el predio con matrícula inmobiliaria 338655 (predio donde actualmente se ubican la cancha y placa polideportiva), hasta cruzarse con el cauce de la quebrada Pedregal.
- Por el Sur: limita con el costado norte de la carrera 121, hasta el cruce con la cota 2.035.
- Por el Occidente: limita con el predio de mayor extensión con código catastral 60-09-000-0003 hasta cruzarse con el borde del predio con código catastral 60-09-000-0096, donde actualmente se encuentra la escuela básica rural de la vereda.

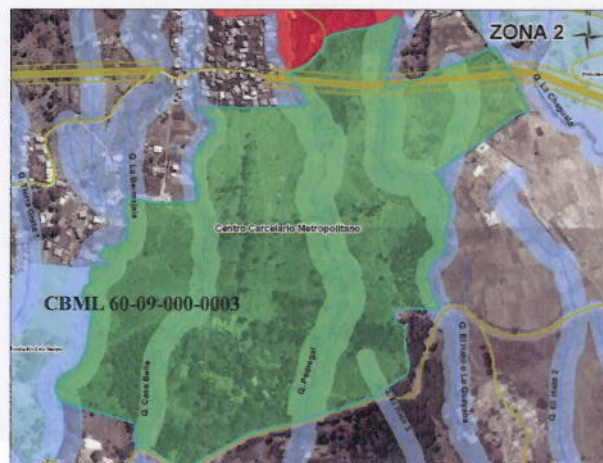
ZONA 2.

Corresponde al área donde se desarrolla un equipamiento de seguridad y convivencia -Centro Carcelario y Penitenciario.

Esta zona con un área aproximada de de 28.46 hectáreas, está constituida por el predio oficial donde se ejecuta el complejo carcelario, que anteriormente se denominaba finca Las Teresitas, identificado con matrícula inmobiliaria 5173057.

La delimitación de la zona 2 se describe a continuación así:

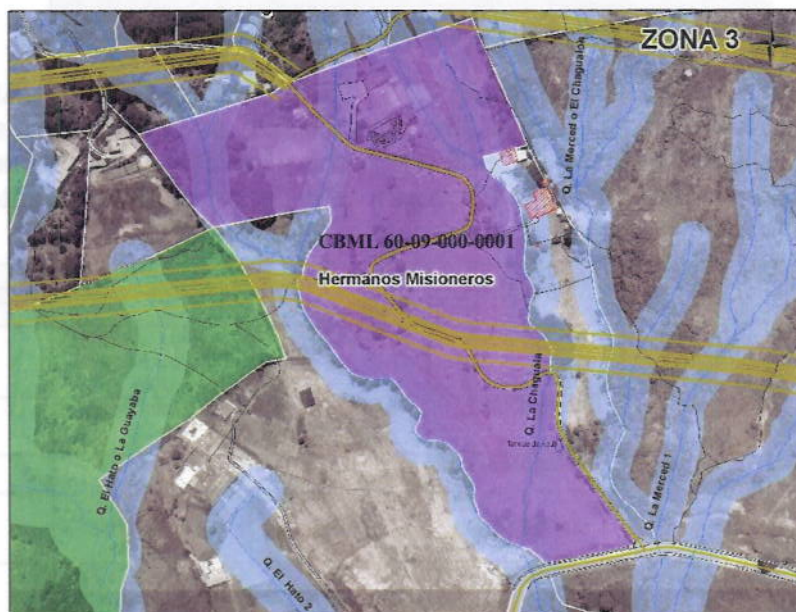
- Por el Norte: limita con el costado sur de la carrera 121, hasta el cruce con la cota 2.035.
- Por el Sur: limita con la Carretera al mar.
- Por el Oriente: limita con los predios con código catastral:
- 60-09-000-0050, 01.
- Por el Occidente: limita con los predios con código catastral:
- 60-09-000-0004, 05.



ZONA 3.

Con un área aproximada de 7,06 hectáreas. La conforma el predio privado donde funciona actualmente el equipamiento básico social de los Hermanos Misioneros, identificado con matrícula inmobiliaria 900128731. La delimitación de la zona 3 se describe a continuación así:

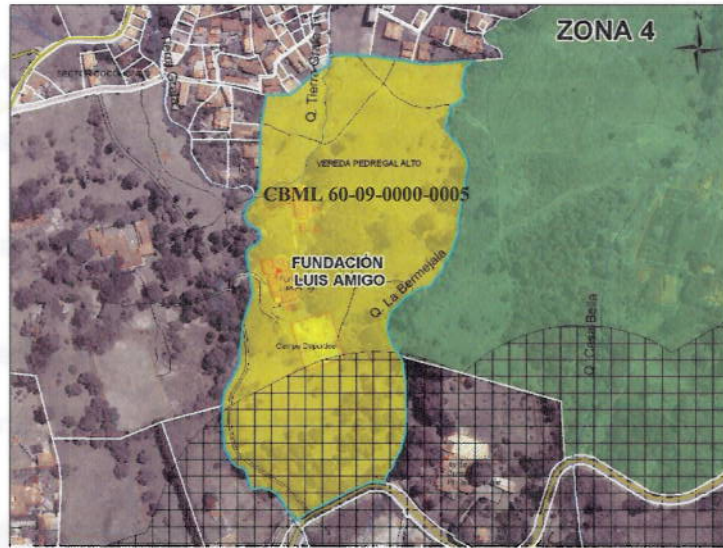
- Por el Norte: limita con los predios con código catastral: 60-09-000-0048,49,88,89
- Por el Sur: limita con la Carretera al Mar.
- Por el Oriente: limita con los predios con código catastral: 60-09-000-0083, 51,52.
- Por el Occidente: limita con el cauce de la quebrada la Chaguala y con los predios con código catastral 60-09-000-0001,47.



ZONA 4.

Cuenta con un área aproximada de 4.15 hectáreas. La conforma el predio privado donde funciona la Fundación Luis Amigó, identificado con matrícula inmobiliaria 111478. La delimitación de la zona 4 se describe a continuación así:

- Por el Norte: limita con los predios con código catastral: 60-89-002-0007 60-89-002-0008, 60-89-002-0010, 60-89-002-0012, 60-89-002-0055, 60-89-002-0056, 60-89-002-0087, 60-89-002-0088.
- Por el Sur: limita con la Carretera al Mar.
- Por el Oriente: limita con la quebrada La Honda.
- Por el Occidente: limita con la quebrada La Tierra Grata.



ARTÍCULO 5°. IDENTIFICACIÓN DE LOS PREDIOS Y USOS ACTUALES. Los predios que conforman el área de planificación se identifican, según la información predial y catastral vigente a la fecha y los usos definidos en la base catastral. De acuerdo con la zonificación definida en el artículo anterior, los predios que la conforman, se relacionan en la siguiente tabla:

ZONAS	# PREDIOS	CBML	USOS CATASTRO	PROPIETARIO	ÁREA (m ²)
1. Equipamientos (3.38HA)	4	60090000096	Escuela	Privado - Acción Comunal Pedregal Alto	18.314
		60090000042	Lote - Urbanizable	Privado	439
		60090000043	Unifamiliar	Privado	341
		60090000044	Templo	Privado – Parroquia San Cristóbal	1.307
		* 60090000003		Porción de área para futuros equipamientos.	12.985
2. Centro Penitenciario Metropolitano. (28.46HA)	1	60090000003	Bosques	Ministerio Interior y de Justicia.	284.627
3. Hermanos Misioneros. (7.06HA)	1	60090000050	Agropecuario	Congregación de Padres Redentoristas	70.627
4. Equipamiento Básico Social. (4.15HA)	1	60090000005	Unifamiliar Gallinero	Fundación Luis amigo	41.599
	7	ÁREA TOTAL DEL API			430.239

(*) Parte de un predio de mayor extensión.

(1) Usos correspondientes a los denominados según catastro y no los definidos en el POT

Fuente: Secretaría de Hacienda-Subsecretaría de Catastro. 2008

Nota: El área correspondiente a los equipamientos localizados en la zona 1 que conformarán la Centralidad Veredal de Pedregal Alto, aumentará en razón de la compensación social y ambiental que aportará la zona 2.

ARTÍCULO 6°. MODELO DE OCUPACIÓN. El modelo de ocupación permitirá el futuro desarrollo urbano y arquitectónico del polígono teniendo en cuenta los parámetros de intervención y las acciones a realizar sobre el Sistema de Equipamientos y Espacio Público, los cuales guiarán su desarrollo. Este modelo de ocupación responde a las necesidades del sector, en cuanto a dotación y mejoramiento con equipamientos de carácter social, educativo, recreativo, básicos comunitarios y de seguridad y convivencia.

Los predios localizados al interior de la zona 1 que se define en la presente resolución, tienen la vocación de constituirse en la Centralidad Veredal de Pedregal Alto, la cual está sujeta a la formulación del Plan Especial de Ordenamiento Corregimental, según el artículo 47° del POT. Esta centralidad se conformará con equipamientos institucionales, básicos educativos, recreativos, seguridad y convivencia, culturales y sociales, así como sus servicios complementarios, los cuales estarán articulados por el sistema vial existente y por el desarrollo de las diferentes actividades.

En la zona 2 se destaca el equipamiento de seguridad y convivencia -Centro Penitenciario y Carcelario-, el cual contribuye a conformar el Sistema de Equipamientos Generales o de Ciudad. Este equipamiento por su nivel jerárquico e importancia, se ubica en suelo rural.

Los demás equipamientos existentes, localizados en las zonas 3 y 4 del área de planificación, se pondrán desarrollar a futuro, con los usos permitidos y complementarios como proyectos específicos.

ARTÍCULO 7°. CRITERIOS PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO Y CONSTRUCTIVO. Son criterios para el desarrollo urbanístico y constructivo del área de planificación, los siguientes:

Garantizar la sostenibilidad de los elementos del componente natural: sistema hídrico, orográfico y coberturas vegetales existentes.

Consolidar el área de planificación con sus valores ambientales, mediante el manejo de vegetación, seleccionando especies según el área de intervención y criterios paisajísticos, como el color, el volumen, la altura, el follaje, la textura; además de criterios ecológicos, como su relación con la fauna, la flora y la regulación climática.

Garantizar que las intervenciones no impacten de manera negativa el paisaje, el relieve, la cobertura vegetal y los demás elementos ambientales, mediante la implementación de medidas de mitigación y compensación que minimicen los impactos. Los parámetros de diseño para la proyección de las diferentes actuaciones urbanísticas deberán propender por la conservación de la arborización existente, sembrando especies nuevas que se ajusten a los requerimientos establecidos en las normas de silvicultura, en cuanto a altura, follaje, mantenimiento, ubicación, entre otros.

Cualificar el espacio público a generar, con el tratamiento paisajístico y el manejo de materiales en las intervenciones que se realicen en el área de planificación para la recuperación de los flujos peatonales existentes y generación de otros que vinculen los diferentes usos de alta demanda en el sector, sin la apertura de nuevas vías; dotación de un adecuado amoblamiento urbano contextualizado al medio natural y al paisaje rural, propiciando condiciones óptimas de iluminación natural y artificial, que mejoren la circulación peatonal y vehicular, así como la señalización y orientación dentro del área de planificación.

Articular al sistema estructurante de equipamientos y espacio público las actuaciones urbanísticas e intervenciones que se realicen; para ello los proyectos deberán vincularse a la malla vial existente, se consolidarán las redes peatonales rurales y de ciudad, se articularán los principales equipamientos existentes y propuestos, se generarán espacios públicos con propuestas urbanísticas y paisajísticas que complementen y cualifiquen los equipamientos existentes, conservando los elementos del medio natural en el área de planificación y cumpliendo con los principios rectores de sostenibilidad ambiental, competitividad, equidad social y equilibrio funcional del territorio.

Garantizar que los desarrollos constructivos cuenten con la dotación de servicios públicos de acueducto, energía, telecomunicaciones y saneamiento básico, entendiendo por este último, la correcta disposición de las aguas residuales y de los residuos sólidos, incluidos los escombros generados por efecto de las demoliciones y la construcción.

Los aprovechamientos constructivos definidos en términos de ocupación, construcción y altura deberán privilegiar los valores ecológicos de la zona.

Prever los traumatismos que puedan generar las intervenciones que se realicen en el área de planificación en la población residente, trabajadora e itinerante del sector, en los temas ambientales, de movilidad, seguridad, y orden público.

ARTÍCULO 8°. OFERTA AMBIENTAL. El área de planificación presenta una oferta ambiental constituida por los elementos del componente natural existentes en la misma. ❖❖❖

SISTEMA HIDROGRÁFICO.

Las corrientes naturales que atraviesan el área de planificación según el plan de ordenamiento territorial, son: Tierra Grata, Tierra Grata 1, La Honda, Casa Bella, Pedregal, El Hato 3, El Hato o La Guayaba, un afluente del Hato o La Guayaba, La Chaguala 2, La Chaguala 3, La Chaguala 1, La Chaguala, un afluente de La Chaguala y La Merced o Chagualón (ver plano anexo).

El retiro mínimo exigido en el POT para estas quebradas en este polígono es de: quince (15) metros para las quebradas El Hato 3, La Chaguala 3, el afluente de La Chaguala y la Merced o Chagualón; veinte (20) metros para las quebradas Tierra Grata 1, Casa Bella, Pedregal en el costado nor – occidental del polígono, El Hato o La Guayaba en el costado sur del polígono, el afluente del Hato o La Guayaba, La Chaguala 1 y La Chaguala en el costado oriental del polígono; veinticinco (25) metros para la quebrada Tierra Grata; treinta (30) metros para las quebradas La Honda, Pedregal y El Hato o La Guayaba, así mismo se deberá respetar diez (10) metros de retiro a las corrientes de agua que estén conducidas en canal artificial o cobertura. Todos estos retiros deben ser medidos en proyección horizontal a partir del borde superior del cauce o cañón o a partir del borde de la cobertura o canal artificial que las conduce.

Para el manejo de estas corrientes naturales se deberán atender los condicionantes de manejo del artículo 20° del POT.

Cualquier intervención que se pretenda realizar sobre dichas corrientes naturales de agua debe ser estudiada y avalada por la autoridad ambiental competente, que en este caso es CORANTIOQUIA. Adicionalmente, deberá considerar el estudio de actualización de la red hídrica de la ciudad realizado por la Secretaría del Medio Ambiente del año 2005, y en sus estudios complementarios.

COBERTURA VEGETAL.

La cobertura vegetal existente en el área realiza funciones de conectividad biológica con otros ecosistemas de la ciudad.

Se deberá realizar un inventario de las especies presentes en el área que se intervenga, mediante el reconocimiento de la altura, diámetro, el estado fitosanitario y físico.

Cualquier intervención sobre los recursos naturales, deberá cumplir con las disposiciones nacionales.

Se deberá tener en cuenta las disposiciones contenidas en el Manual de Silvicultura Urbana para Medellín, con relación a las especies a utilizar dentro del paisajismo final, que se aplicará al proyecto, en especial las del capítulo V – Selección de especies en proyectos urbanísticos.

SISTEMA OROGRÁFICO.

Todo desarrollo o intervención urbanística que se pretenda adelantar en el área de planificación, que coincida con los niveles de criticidad o amenaza 3, 4 y 5 por movimientos en masa, de acuerdo a los resultados del Estudio “Amenaza, Vulnerabilidad, y riesgo generado por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales realizado por la Universidad Nacional de Colombia, para el municipio de Medellín y demás municipios del Valle de Aburrá, deberá contar con los estudios geotécnicos que se lleven a cabo en estas zonas geológica y geotécnicamente complejas y deben cumplir además con las especificaciones de ley (NSR – 98), al igual que con los análisis de estabilidad de laderas y taludes para determinar la probabilidad de ocurrencia de movimientos en masa en dichas áreas.

ARTÍCULO 9°. LA MOVILIDAD EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. Se respetará el sistema vial existente, teniendo en cuenta las características ambientales del área de planificación, con el fin de garantizar su protección.

Todo proyecto que se pretenda desarrollar en el área de planificación, deberá presentar el planteamiento vial interno y de acceso de conformidad con la normativa vigente, generando las bahías de aproximación y de salida que requieran los proyectos.

Las fajas públicas correspondientes a las vías obligadas, serán cedidas a título gratuito al Municipio de Medellín, mediante escritura pública debidamente registrada.

PARÁGRAFO. Por ser el Centro Penitenciario y Carcelario un equipamiento de alta seguridad y de interés nacional, los requerimientos de las áreas para estacionamiento y vías internas, son los definidos por la reglamentación Nacional que los regula.

ARTÍCULO 10°. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE. Para garantizar la movilidad y accesibilidad vehicular y peatonal a los predios objeto de actuaciones urbanísticas, los proyectos deberán acoger en su propuesta lo definido en esta Resolución, sin perjuicio de lo establecido en el POT y normas complementarias.

En el área de planificación existen dos vías vehiculares de importancia: una vía definida como Regional y la otra vía Rural Primaria. A continuación describimos la sección transversal mínima que se debe garantizar para cada una:

1. Vía Regional: Carretera al Mar

Jerarquía vial: Regional

Es una vía alterna de conexión hacia Uraba y Occidente del departamento de Antioquia, para la cual se establece un retiro mínimo de veinticinco



Alcaldía de Medellín

metros (25.00) al eje de la vía actual, de los cuales quince metros (15.00) serán públicos y diez metros (10.00) serán privados.

2. Vía Rural Primaria: Carrera 121.

Jerarquía vial: Vía primaria

Tendrá un retiro mínimo de 15.00 metros a eje de vía, una calzada mínima de 6.00 metros con cuneta - berma o andén, según el caso de 2.00 metros y una sección pública total mínima de 10.00 metros

Se podrán hacer exigencias viales y de tránsito adicionales a las aquí consignadas, una vez se precisen los desarrollos urbanísticos por construir, según los artículos 300° y 448° del POT.

ARTÍCULO 11°. EL ESPACIO PÚBLICO EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El espacio público natural en el área de planificación, lo constituyen los retiros a las corrientes naturales de agua y adicionalmente se genera un área destinada a protección ambiental producto de una compensación especial de suelo de la zona 2.

Las intervenciones que se pretenden hacer sobre estos elementos serán de mejoramiento y restitución en el caso de los retiros y de reforestación como parque ecológico ambiental en el caso de la compensación especial.

Los elementos existentes que constituyen el sistema de espacio público artificial, son: El corredor de importancia ambiental de la Carretera al Mar; la vía de acceso a la vereda Pedregal Alto, la cancha, la placa polideportiva y parque infantil de la vereda Pedregal Alto. Las intervenciones que se pretenden hacer sobre estos elementos: deberán garantizar el predominio de las zonas verdes su recuperación, mantenimiento y las posibilidades de vinculación con el sistema de equipamientos y el sistema vial, fortaleciendo las características paisajísticas del suelo rural y su dotación con un adecuado amoblamiento urbano contextualizado al medio natural y al paisaje rural, propiciando condiciones óptimas de iluminación natural y artificial, que mejoren la circulación peatonal y vehicular, así como, la señalización y orientación dentro del área de planificación.

Se propenderá por la conservación del carácter ambiental del suelo rural definiendo el tratamiento de las zonas verdes laterales que hacen parte de las secciones viales y de los diferentes retiros.

Los equipamientos existentes y que se generen en el área de planificación, deberán responder a los requerimientos espaciales derivados de la actividad que desarrollen con la proyección de áreas para manejo y control del ingreso de visitantes, las cuales deben estar localizadas contiguas a los espacios públicos, generando espacios que mitiguen los impactos producidos por la

entrada y salida de vehículos y de personas a los equipamientos, y donde se puedan realizar las diferentes actividades relacionadas con la atención a la comunidad.

Todas las edificaciones que se proyecten en el área de planificación permitirán la integración visual entre el espacio privado y el público, con la salvedad de las actividades que por motivos de seguridad, requieran la disposición de muros y fachadas cerradas y establecer el manejo de las mismas, en concordancia con el Decreto Municipal 409 de 2007.

Las intervenciones que se generen sobre el espacio público que no hagan parte de un planteamiento urbanístico integral, deberán contar con la licencia de intervención y ocupación del espacio público.

ARTÍCULO 12°. LOS EQUIPAMIENTOS. Los equipamientos existentes y proyectados en el área de planificación según su cobertura son: equipamientos de Primer Orden o General – de ámbito regional y metropolitano: Administración de la Justicia AJ (centros de reclusión) y de Segundo Orden o Local, de Ámbito Corregimental y veredal.

Cada uno de los equipamientos deberá cumplir con los aspectos constructivos y urbanísticos atendiendo los criterios señalados en el POT y normas complementarias, acordes con las características y requerimientos propios de cada equipamiento para su óptimo funcionamiento, según los usos o actividades permitidas o complementarias para cada una de las zonas definidas en el área de planificación.

Los equipamientos deberán proyectar en su interior áreas libres y construidas en la misma proporción de la obligación establecida en el POT, adecuando espacios para la recreación como canchas, zonas verdes libres, salones de juego, etc.

Todos los equipamientos serán autosuficientes y según su tipología deberán disponer de áreas para la recreación, el deporte, la cultura, la salud y el culto.

ARTÍCULO 13°. SERVICIOS PÚBLICOS. Las edificaciones localizadas en el área de planificación cuentan con la prestación de servicios públicos mediante sistemas de acueductos veredales y sistemas de saneamiento comunitario.

No obstante contar con estos servicios públicos domiciliarios, las futuras edificaciones, sus ampliaciones y adecuaciones, deberán prever la disponibilidad de servicios públicos para su adecuada dotación. Algunos aspectos a considerar son los siguientes:

-Disposiciones nacionales y locales.



Alcaldía de Medellín

- La extensión o construcción de cualquier modalidad de redes para la prestación de servicios públicos, no podrá causar impactos negativos en los componentes suelo, de arborización, u otros aspectos ambientales.
- Las servidumbres de paso requeridas deberán establecerse debidamente y en caso de requerirse su paso o atravesamiento por predios privados, deberá gestionarlo el interesado en el proyecto respectivo.
- Prever los aspectos relacionados con el riesgo tecnológico inherentes a la prestación de cualquier modalidad de servicios públicos.
- En todos los equipamientos que se desarrollen, la dotación de servicios públicos deberá ser acorde con su tipología, teniendo en cuenta los aspectos fundamentales relacionados con su funcionalidad y operación.

ARTÍCULO 14°. FACTIBILIDAD DE LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS. Los desarrollos urbanísticos y constructivos que se planteen en el área de planificación se condicionarán a la disponibilidad de la prestación de los servicios públicos demandados y a las exigencias técnicas, económicas y demás requisitos - como los ambientales, o el establecimiento de servidumbres de paso, en caso de requerirse -, así como los de temporalidad, que los operadores o prestadores de los servicios públicos planteen, dentro del cumplimiento de los requisitos de ley.

ARTÍCULO 15°. DISPOSICIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS. La gestión de los residuos sólidos en el área de planificación deberá ser acorde a las disposiciones legales establecidas para el efecto.

El depósito de escombros generados por los desarrollos constructivos se deberá hacer bajo los parámetros normativos establecidos en los PGIRS, protegiendo las corrientes naturales de agua, la estabilidad de los terrenos, el espacio público, las vías, senderos o caminos, entre otros.

Se deberá garantizar el almacenamiento, la recolección, transporte, reciclaje y disposición final de los desechos sólidos generados dentro del área de planificación y cumplir con lo establecido en las normas que rigen esta materia.

ARTÍCULO 16°. USOS DEL SUELO. Los predios localizados en el área de planificación se enmarcan en la categoría de equipamientos de Primer Orden o General; ámbito regional y metropolitano y de Segundo Orden o Local de Ámbito Corregimental y veredal.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Anexo III Tablas de Usos del Suelo Urbano y Rural del POT, los usos y actividades en el área de planificación, se regirán por lo siguiente:

ZONA 1

Usos principales (P):

- Uso Social Obligado tales como:
 - Equipamientos comunitarios CM (Sede acción comunal).
 - Equipamientos de Seguridad y Convivencia (CAI).
 - Equipamientos Recreativos y Deporte (RE).
 - Equipamiento Educativo.
- Comercio al por menor en tiendas pequeñas y graneros.

Usos permitidos con condiciones (PC):

Deberán Cumplir con las reglamentaciones específicas vigentes, estos son:

- Expendio a la mesa de comidas preparadas en cafeterías, loncherías, salones de onces, te y café.
- Fruterías y Fuentes de Soda.
- Uso Social Obligado:
 - Equipamiento de Culto CU (Capilla). Aplica el parágrafo 5°, artículo 201, POT.

Usos prohibidos (PH):

- Hoteles y restaurantes.
- Vivienda nueva en cualquiera de sus modalidades.

ZONA 2

Usos principales (P):

- Uso Social Obligado:
 - Equipamiento de Administración de Justicia (AJ). Centro Penitenciario y Carcelario.

Usos permitidos con condiciones (PC):

- Actividades y áreas requeridas como apoyo al funcionamiento del Centro Penitenciario y Carcelario en su interior, de acuerdo con las disposiciones que lo regulan.

ZONA 3

Usos principales (P):

- Uso Social Obligado:
 - Equipamiento comunitario.
 - Equipamiento de asistencia social.

Usos permitidos con condiciones (PC):

- Expendio a la mesa de comidas preparadas en cafeterías, loncherías, salones de onces, te y café.
- Fruterías y Fuentes de Soda.

Usos prohibidos (PH):

- Hoteles y restaurantes.
- Vivienda nueva en cualquiera de sus modalidades.

ZONA 4

Usos principales (P):

- Uso Social Obligado.
- Equipamiento comunitario.
- Equipamiento de asistencia social.

Usos permitidos con condiciones (PC):

- Expendio a la mesa de comidas preparadas en cafeterías, loncherías, salones de onces, te y café.
- Fruterías y Fuentes de Soda.

Usos prohibidos (PH):

- Hoteles y restaurantes.
- Vivienda nueva en cualquiera de sus modalidades.

ARTÍCULO 17°. APROVECHAMIENTOS. Las diferentes actuaciones urbanísticas deberán considerar lo siguiente:

- Para el cálculo de los aprovechamientos definidos en la presente reglamentación, se contabilizarán las edificaciones actualmente construidas y las destinaciones existentes.
- La altura y el índice de ocupación, se aplican a construcciones cubiertas y permanentes, destinadas a las actividades definidas en esta reglamentación.
- Las actuaciones urbanísticas que se realicen en el área de planificación, se deberán proyectar de forma agrupada o concentrada, considerando las edificaciones existentes, de forma tal que se faciliten tanto la prestación de servicios públicos domiciliarios, como la preservación y conservación de los recursos naturales.
- En el área de planificación no se admitirán desarrollos de vivienda nueva, por lo tanto, no se establece un indicador mínimo o máximo de densificación habitacional.

Los aprovechamientos para cada una de las zonas son los siguientes:

Alturas.

Todas las edificaciones que se pretendan desarrollar en el área de planificación deberán cumplir con una altura máxima de dos (2) pisos, considerando como altura libre de piso o gálibo de 3.50 metros, a partir del acceso a la construcción y conservando la pendiente natural del terreno en fachada.

Los equipamientos de seguridad tanto de la zona 1, como de la zona 2, podrán desarrollar la altura requerida de conformidad con las normas que regulan este tipo de equipamientos. ¶46

Índice de ocupación.

La zona 1, integrada por los predios que contribuirán a conformar la centralidad veredal de Pedregal, podrán ocupar el 1.0% del área bruta del predio en el cual se localizan. El equipamiento de seguridad –Los CAI- que se localizará en esta zona acogerá la norma que regula esta tipología de equipamientos.

La zona 2, donde se desarrolla el equipamiento de seguridad- Centro Penitenciario y Carcelario-, acogerá el índice de ocupación requerido de conformidad con las normas que regulan este tipo de equipamientos.

Los predios que conforman las zonas 3 y 4, tendrán un índice de construcción máximo del 1.0% del área bruta del predio, sin perjuicio de las restricciones geológico geotécnicas y ambientales propias del terreno.

ARTÍCULO 18°. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALES PARA EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. Las diferentes actuaciones urbanísticas están sujetas al cumplimiento del POT y disposiciones complementarias.

Por tratarse de un polígono conformado por equipamientos públicos y privados, los proyectos que se desarrollen en el área de planificación, deben cumplir con la cesión y adecuación de las fajas viales, según el caso. Por tratarse de equipamientos públicos y privados no están obligados a ceder suelo para espacio público y construcción de equipamientos; no obstante, en consideración a la población usuaria, permanente e itinerante de tales edificaciones, se deberán disponer tales áreas en la misma proporción y construir la infraestructura que se requiera para garantizar el óptimo funcionamiento de las mismas, pues, como cualquier edificación, deben cumplir con todos los requerimientos de accesibilidad, vinculación adecuada a la malla vial urbana y a los servicios públicos domiciliarios, asimismo, contar con sitios para el descanso, la diversión, el deporte, la cultura, la espera y el encuentro ciudadano.

Por tanto deberán cumplir con unas obligaciones urbanísticas especiales:

- **Área de Destinación Especial.** Es un área de 5 hectáreas destinada a la conservación de los recursos naturales y mantener la cobertura vegetal existente en el área de planeamiento.

- **Vías peatonales privadas.** Cada proyecto o edificación deberá contar con las vías peatonales privadas que requiera para su acceso. Éstas se construirán cumpliendo con los requerimientos mínimos establecidos en las normas urbanísticas generales y específicas vigentes, garantizando la accesibilidad adecuada a las personas que presentan movilidad reducida. ↗

PARÁGRAFO. La zona 2 – Centro Penitenciario y Carcelario-, entregará como compensación social y ambiental un área aproximada total de seis (6) hectáreas con destinación a: equipamientos de segundo orden o local y un área para reforestación como parque ecológico ambiental.

ARTÍCULO 19°. REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA. Las actuaciones urbanísticas que se planteen en el área de planificación, además de las disposiciones generales, deberán cumplir con lo siguiente:

Área mínima de lote.

El área mínima para los proyectos que se pretendan adelantar en esta zona 1, será la correspondiente al área predial actual, más las fajas objeto de compensación social y ambiental de la zona 2 para equipamientos de segundo orden o local, por tratarse de predios que contribuirán a la conformación de la centralidad veredal de Pedregal Alto.

El área mínima para los proyectos que se pretendan adelantar en las zonas 2, 3 y 4 donde existen y se plantean proyectos para equipamientos públicos y privados, dada su condición de equipamientos, será la correspondiente a la zona respectiva, sin consideración a la categoría de suelo en el cual se localizan, y sin perjuicio de las áreas de cesión para vías y las cesión especial para reforestación como parque ecológico ambiental que se establece en esta Resolución.

Tratamiento de pisos. Las áreas destinadas a la circulación de peatones deberán tratarse de conformidad con lo establecido en el Manual de Diseño y Construcción de los componentes del Espacio público, adoptado mediante Decreto Municipal 1027 de 2002.

Los accesos principales a los diferentes desarrollos deberán garantizar la instalación de elementos que proporcionen el libre y continuo y seguro desplazamiento de la población general y en especial, a la población con movilidad reducida.

Tratamiento de áreas libres. Dentro del área de planificación, todas las áreas libres dispuestas como plazoletas y espacios de estancia, podrán adecuarse en pisos duros en un porcentaje no mayor al 1.5% del área bruta de la zona o predio, combinados de una forma armónica con pisos blandos y arborización, el resto de las áreas libres deberá permanecer en cobertura vegetal.

Estacionamientos.

Para el correcto funcionamiento de las diferentes actividades que se desarrollen en el área de planificación, se deberá disponer de las áreas para el



Alcaldía de Medellín

estacionamiento vehicular requeridas de acuerdo con la destinación específica de la edificación.

Las celdas para estacionamiento se proyectarán al interior del predio, sin ir en detrimento de los retiros establecidos a linderos, frontales y áreas de destinación especial. La disposición de las celdas de estacionamiento deberá permitir, entre las líneas divisorias de las celdas, la plantación de especies arbóreas adecuadas, con el fin de proporcionar sombrío e integrarse paisajísticamente al entorno natural. Esto podrá exencionarse en las celdas del centro penitenciario y carcelario.

Las celdas de estacionamiento que se establezcan para personas con movilidad reducida, deberán cumplir con las exigencias y disposiciones estipuladas para el suelo urbano y con las exigencias establecidas para tal efecto por el Gobierno Nacional.

ARTICULO 20°. GESTIÓN URBANÍSTICA. La gestión urbanística será adelantada por los interesados en los proyectos que conforman el área de planificación; para ello deberán atender las disposiciones de superior jerarquía, las contenidas de esta Resolución, sin perjuicio de lo dispuesto en el POT y disposiciones complementarias.

Licencias urbanísticas y reconocimientos constructivos. Los predios localizados en el área de planificación podrán obtener de forma individual licencia de construcción o reconocimiento constructivo en cualquiera de sus modalidades, siempre y cuando se atienda a lo dispuesto sobre áreas mínimas y aprovechamientos en 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 – CORANTIOQUIA-, las autorizaciones que las normas señalen.

Al solicitar la licencia de construcción se deberá solicitar la autorización ante la autoridad ambiental para la intervención de las coberturas vegetales presentando un proyecto integral, el cual, deberá contener el inventario detallado de los árboles existentes y de aquellos que se planean sembrar, además de especificar cuáles se deben talar o trasplantar (nombre de la especie, diámetro, altura, etc.), así como la propuesta final de paisajismo y arborización del proyecto.

Cualquier intervención de las corrientes naturales de agua, tales como puentes para atravesar las corrientes, intervención de cauces y áreas de retiro, entre

otras, deben ser previamente aprobados por la entidad ambiental, este caso CORANTIOQUIA.

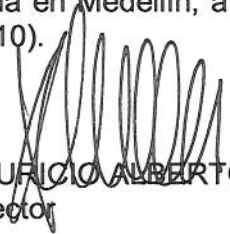
ARTÍCULO 21°. CARTOGRAFÍA. Con la presente reglamentación se protocolizan los siguientes planos:

- Plano: "Zonificación y Sectorización del polígono "SE-API-13"
- Plano: "Sistema vial"
- Plano: "Cesiones y compensaciones especiales".

ARTÍCULO 21°. VIGENCIA. La presente resolución rige a partir de la publicación en la Gaceta Oficial.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

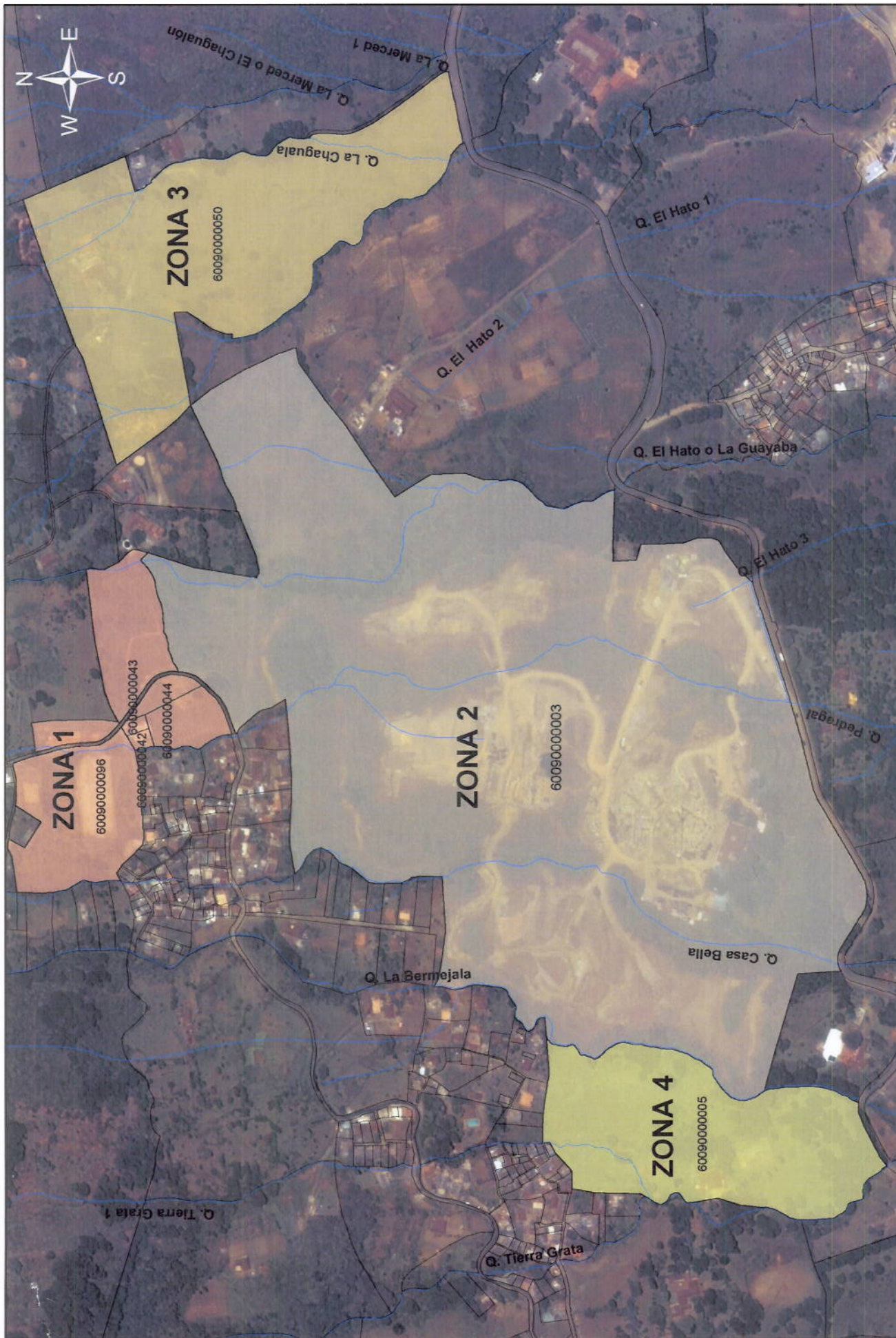
Dada en Medellín, a los cinco (5) días del mes de marzo del año dos mil diez (2010).



MAURICIO ALBERTO VALENCIA CORREA
Director

API-SC-API-13-CÁRCEL

Elaboró: Sandra Zapata, Beatriz Arias, Adriana Zapata, Leonel Rincón, Mario Flórez, Carlos Bohórquez.	Revisó: Adriana María Zapata F. Abogada Profesional Universitaria	Aprobó: Rodrigo A. Correa Z. Líder Jurídico.
---	---	--



CONVENCIONES

- ZONA 1 - Equipamientos - Centralidad Pedregal Alto.
- ZONA 2 - Centro Carcelario.
- ZONA 3 - Hermanos Misioneros
- ZONA 4 - Fundación Luis Amigo.
- Hidrografía.
- Prediación.

Escala 1: 5000

Zonificación del polígono "SC-API-13"

Corregimiento de San Cristóbal








Resolución 101 de 2010.



Alcaldía de Medellín



CONVENCIONES

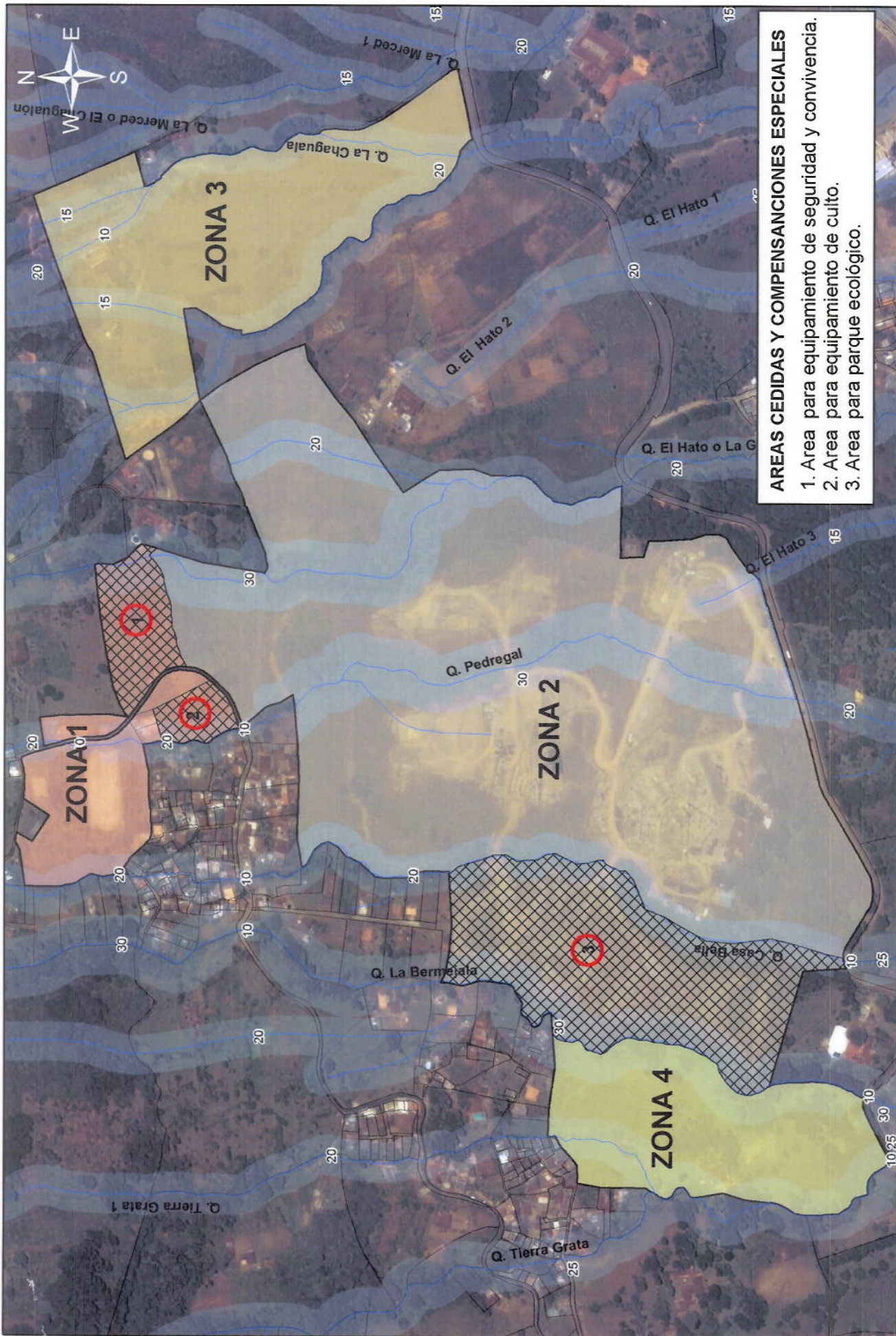
-  Carretera al Mar - Via Regional
-  Carrera 121 - Via Primaria Existente
-  Via Secundaria Existente.
-  Vias Projectadas Rurales
-  Area del poligono SC-API-13
-  Hidrografia.
-  Prediación.

Escala 1: 5500

Plano del Sistema Vial "SC-API-13"
Corregimiento de San Cristóbal
Resolución 101 de 2010.



Alcaldía de Medellín



AREAS CEDIDAS Y COMPENSACIONES ESPECIALES

1. Area para equipamiento de seguridad y convivencia.
2. Area para equipamiento de culto.
3. Area para parque ecológico.

- CONVENCIONES**
- ZONA 1 - Equipamientos - Centralidad Pedregal Alto.
 - ZONA 2 - Centro Carcelario.
 - ZONA 3 - Hermanos Misioneros
 - ZONA 4 - Fundación Luis Amigo.
 - Areas cedidas por compensación.
 - Hidrografía.
 - Retiro a corrientes naturales
 - Prediación.

Plano de Cesiones y Compensaciones Especiales "SC-API-13"

Resolución 101 de 2010.

Escala 1: 5000

