



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN NÚMERO 332 DE 2010

(Julio 22)

“Por medio de la cual se aprueba el planteamiento urbanístico integral del área de preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante AL-API-09 (Parque Ecológico la Perla)”

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

CONSIDERANDO QUE:

- 1- El Acuerdo Municipal 46 de 2006, que revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, define 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” (art. 14).
- 2- El mismo determina 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 (art. 69).
- 3- 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 (art. 70).
- 4- 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 (art. 415).
- 5- De conformidad con lo anterior, se identificó el polígono denominado AL-API-09, localizado en el suelo rural del corregimiento de Altavista, Vereda Buga Patio Bonito, como área para la preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante, y se elaboró el planteamiento urbanístico integral para él, y una vez revisado y ajustado, se procede a su adopción.
- 6- El Acuerdo Municipal 32 de 1997 “Por medio del cual se adoptan disposiciones para proteger la fauna útil y animales domésticos en la ciudad de Medellín”, crea el programa “Armonía con la fauna doméstica”, con el fin de coordinar las actividades de los organismos públicos y privados, grupos y personas que,

AL-API-09 (Parque Ecológico la Perla)



Alcaldía de Medellín

trabajan por la defensa, el cuidado y protección de los animales, a cargo de la Secretaria de Gobierno de Medellín.

- 7- El Acuerdo Municipal N° 25 de 2002 ordena crear el parque ecológico La Perla y el Refugio Escuela Ambiental, hoy día Centro de Bienestar Animal, en el corregimiento de Altavista del municipio.
- 8- Por lo anterior, fue necesario planificar el polígono, dado que se considera pertinente su intervención con miras a cumplir con el Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°. ADOPCIÓN. Adóptese el planteamiento urbanístico del polígono AL-API-09, el cual consta de esta Resolución y los planos anexos que se protocolizan.

ARTÍCULO 2°. 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. 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, el Acuerdo 23 de 2009-Plan Especial de Protección del Patrimonio Cultural Inmueble y los Decretos Municipales 409 de 2007 y 1521 de 2008, o las normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

El Municipio de Medellín ha asumido responsabilidades en “Protección integral de la fauna doméstica callejera” y por lo que se deriva de ésta, específicamente salud pública respecto a los riesgos ambientales potenciales generados por la fauna.

ARTÍCULO 3°. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y SITUACIÓN PREDIAL. El área de planificación hace parte corregimiento de Altavista, Vereda Buga Patio Bonito, correspondiente al polígono AL-API-09, el cual tiene una extensión aproximada de 10,22 Ha.; y se encuentra delimitado en el plano “Tratamientos e Intervenciones” protocolizado con el Acuerdo Municipal 46 de 2006.

Está conformada por tres (3) predios, los cuales se identifican en la siguiente tabla según la información predial y catastral vigente a la fecha.

PREDIO	CBML (Comuna, Vereda, Manzana, Predio)	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA (m ²)	EQUIPAMIENTO
P1	70010000191	756747	24.328 m ²	Centro de Bienestar Animal

AL-API-09 (Parque Ecológico la Perla)

PREDIO	CBML (Comuna, Vereda, Manzana, Predio)	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA (m ²)	EQUIPAMIENTO
P2	70010000193	756746	11.711 m ²	Parque Ecológico La Perla
P3	7001000194	900132126	66.199 m ²	- Parque ecológico la Perla
		756745		- Centro de acopio y comercialización R.S.

ARTÍCULO 4°. OBJETO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO INTEGRAL. El objeto del planteamiento urbanístico del polígono, que se adopta en la presente Resolución, es proteger y proyectar los predios donde se localiza el Parque Ecológico La Perla como un equipamiento destinado al funcionamiento del Centro de Bienestar Animal, el Centro de Acopio de Residuos del Corregimiento y otras actividades relacionadas pequeños cultivos productivos y con la red de viveros del Municipio de Medellín; con el fin que reúna las condiciones físicas más favorables para la permanencia de los usuarios, logre su máximo aprovechamiento y disfrute de las instalaciones, los servicios y pueda ofrecer facilidades para el estudio, el trabajo y la investigación.

ARTÍCULO 5°. MODELO DE OCUPACIÓN. El modelo de ocupación permitirá el futuro desarrollo constructivo 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 sanitarios, comunitarios, y de recreación pasiva.

El modelo de ocupación se establece bajo los siguientes criterios para el desarrollo urbanístico y constructivo del área de planificación:

- 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 por 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.
- 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.

Para la aplicación de aprovechamientos y desarrollo de actividades en el área de planificación, el modelo de ocupación se ordena a partir de dos (2) sectores de la siguiente manera:

SECTOR 1. Centro de Bienestar Animal.

Este sector cuenta con un área aproximada de 2.43 hectáreas, está conformada por un predio propiedad del Municipio de Medellín.

Predio	CBML	Matrícula Inmobiliaria	ÁREA (m ²)
P1	70010000191	756747	24.328 m ²

Este sector se destinará para el desarrollo de las siguientes actividades:

- Rescatar y brindar albergue, alimentación y tratamiento médico veterinario a los animales abandonados y maltratados.
- Brindar un cuidado humanitario a los animales albergados.
- Controlar la reproducción indiscriminada de la fauna. doméstica, perros y gatos de la ciudad.
- Divulgar y promocionar una cultura de adopción de la fauna callejera.
- Encontrar un hogar permanente que le proporcione una vida digna al animal rescatado.
- Crear una cultura de tenencia responsable de los animales de compañía.
- Generar una cultura de respeto por la fauna domestica.

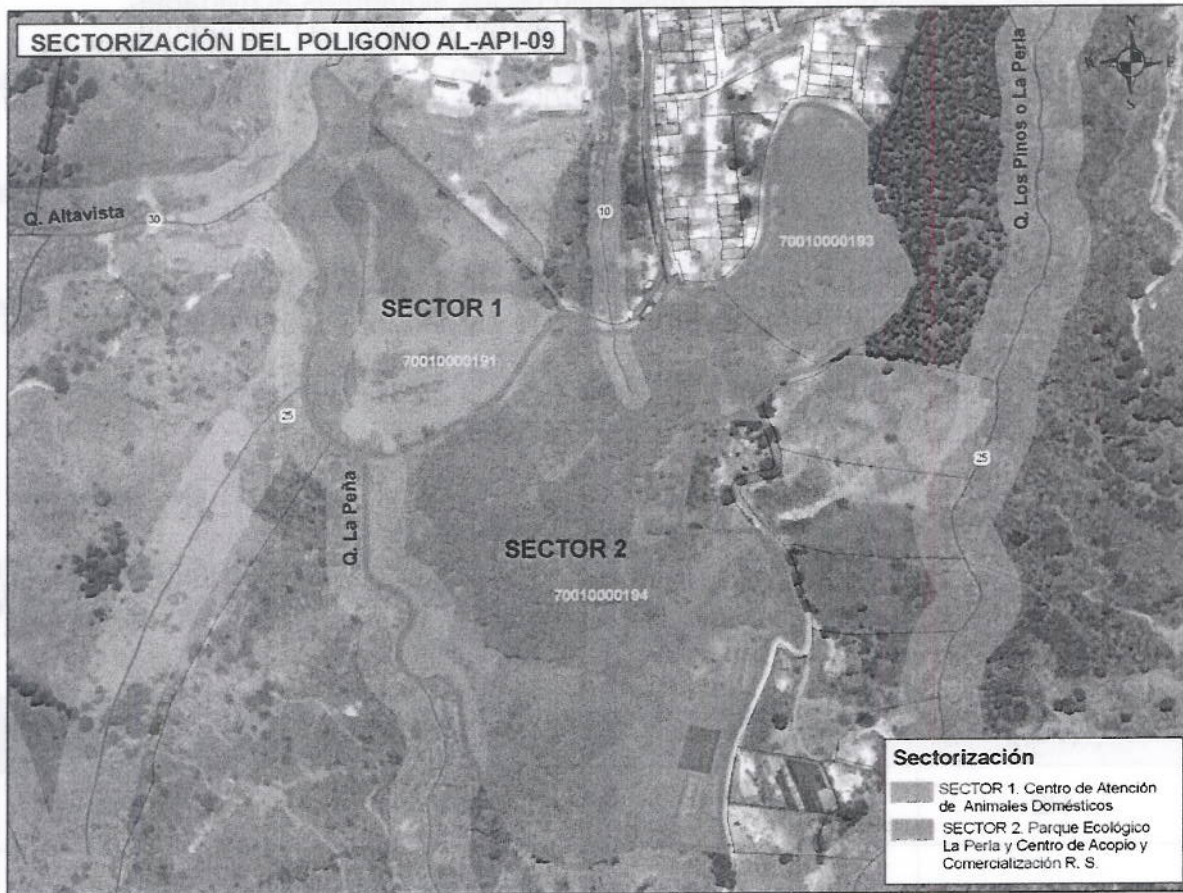
SECTOR 2. Parque Ecológico “La Perla”, Centro de Acopio y Comercialización Residuos Sólidos-R.S., y Vivero.

Corresponde a dos predios en los cuales se localiza el Parque Ecológico La Perla. Este sector cuenta con un área aproximada de 7.78 hectáreas, está conformada por dos predios propiedad del Municipio de Medellín.

Predio	CBML	Matricula Inmobiliaria	AREA (m ²)
P2	70010000193	756746	11.711 m ²
P3	70010000194	900132126	66.199 m ²
		756745	

Este sector se destinará para el desarrollo de las siguientes actividades:

- Conservación, protección, investigación, conocimiento y uso sostenible de los recursos de la flora.
- Recreación pasiva.
- Educación e investigación.
- Siembra y cuidado de flora en vivero.
- Aprovechamiento y comercialización de la fracción reciclable y orgánica de los residuos sólidos generados en el Corregimiento de Altavista.
- Desarrollo y asesoría de pequeños proyectos productivos (cultivos).



Plano general de la sectorización del polígono AL-API-09.

ARTÍCULO 6°. USOS Y APROVECHAMIENTOS. Las diferentes actuaciones urbanísticas deberán considerar lo siguiente:

- Los predios localizados en el área de planificación se enmarcan en la categoría de equipamientos de Primer Orden o General; ámbito regional y metropolitano (Centro de atención para animales domésticos) y de Segundo Orden o Local de Ámbito Corregimental y Veredal (Parque ecológico - Centro de acopio y comercialización R.S.).
- 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, por lo tanto, no se establece un indicador mínimo o máximo de densificación habitacional.

Los usos y aprovechamientos para cada una de las zonas se regirán por lo siguiente:

SECTOR 1.	
Centro de atención para animales domésticos.	
Corresponde a esta zona un área aproximada de 24328 m ²	
Usos	Usos principales (p): Uso social obligado <ul style="list-style-type: none"> - Equipamientos sanitarios SN (Centro de Bienestar Animal). - Actividades Veterinarias.
	Usos compatibles: Siempre y cuando cumplas con las condiciones técnicas y permisos ambientales para el desarrollo de la actividad. <ul style="list-style-type: none"> - Áreas administrativas - Comercio al por menor asociado al uso principal
	Usos prohibidos: Vivienda en cualquiera de sus modalidades. Industria en cualquiera de sus modalidades.
Aprovechamientos	Índice de ocupación: 15% aplicado sobre la superficie en suelo destinada para este sector.
	Índice de construcción: 0.25 aplicado sobre la superficie en suelo destinada para este sector.



Alcaldía de Medellín

SECTOR 2. Parque Ecológico “La Perla”, Centro de Acopio y Comercialización Residuos Sólidos-R.S., y Vivero.	
Los usos y aprovechamientos se aplicarán de manera individual para cada uno de los predios que conforman este sector.	
Predio P2. CBML 70010000193 – Matrícula 756746 – Área 11.711m²	
Usos	Uso principal: Uso social obligado en las categorías de: <ul style="list-style-type: none">- Parque Ecológico.- Recreación pasiva.- Educación ambiental e investigación.
	Usos compatibles: Actividades y áreas requeridas como apoyo al funcionamiento del Parque ecológico.
	Usos prohibidos: Vivienda en cualquiera de sus modalidades. Industria en cualquiera de sus modalidades.
Aprovechamientos	Índice de Ocupación: Se tendrá una ocupación máxima del 5 % del área bruta del predio sin perjuicio de las restricciones geológico geotécnicas y ambientales propias del terreno.
	Índice de Construcción: Se tendrá un índice de construcción máximo de 0.85 aplicado sobre el área bruta del predio sin perjuicio de las restricciones geológico, geotécnicas y ambientales propias del terreno.
Predio P3. CBML 70010000194 – Matrícula 756745 / 900132126 – Área 66.199 m²	
Usos	Uso principal: Uso social obligado en las categorías de: <ul style="list-style-type: none">- Parque Ecológico.- Recreación pasiva.- Educación ambiental e investigación.- Equipamiento Sanitario (Centro de Acopio y Comercialización de Residuos) – Máximo en el 0.76% del área del predio (aproximadamente 500 m²)- Vivero y Producción Agrícola (invernadero y Polisombra) – Máximo en el 4.5% del área del predio (aproximadamente 3000 m²)

AL-API-09 (Parque Ecológico la Perla)

	<p>Usos compatibles: Actividades y áreas requeridas como apoyo al funcionamiento del Parque ecológico y el centro de acopio y almacenamiento en su interior, de acuerdo con las disposiciones que lo regulan.</p> <p>Usos prohibidos: Vivienda en cualquiera de sus modalidades. Industria en cualquiera de sus modalidades.</p>
<p>Aprovechamientos</p>	<p>Índice de Ocupación: El índice de ocupación se aplicará según los usos principales y sus áreas máximas designadas. - Parque Ecológico: Tendrá una ocupación máxima del 0.8% aplicada sobre un área de 62699m² - Centro de Acopio y Comercialización de Residuos: Tendrá una ocupación máxima del 80% aplicada sobre un área de 500 m² - Vivero y Producción agrícola: Tendrá una ocupación máxima del 40% aplicada sobre un área de 3000 m². Los índices anteriores se aplicarán sin perjuicio de las restricciones geológico geotécnicas y ambientales propias del terreno.</p> <p>Índice de Construcción: El índice de construcción se aplicará según los usos principales y sus áreas máximas designadas. - Parque Ecológico: Tendrá un índice de construcción máximo del 0.008 aplicada sobre un área de 62699 m² - Centro de Acopio y Comercialización de Residuos: Tendrá un índice de construcción máximo del 0.8 aplicado sobre un área de 500m² - Vivero y Producción agrícola: Tendrá un índice de construcción máximo del 0.5 aplicado sobre un área de 3000 m². Los índices anteriores se aplicarán sin perjuicio de las restricciones geológico geotécnicas y ambientales propias del terreno.</p>

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.



Alcaldía de Medellín

Si alguno de los equipamientos a desarrollar requiere sobrepasar la altura reglamentada, este cambio deberá estar soportado en los requerimientos técnicos que se establecen para este tipo de equipamientos.

ARTÍCULO 7°. EL ESPACIO PÚBLICO EN EL 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, para ello se deberán efectuar las acciones:

- El espacio público natural en el área de planificación, lo constituyen los retiros a las corrientes naturales de agua.
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.
- El parque ecológico se deberá consolidar como un lugar de convocatoria ciudadana, que podrá incluir servicios y actividades socioculturales y económicas para su autosostenibilidad, cuyo ámbito de cobertura será para la población de su entorno, pero su alcance podrá ser corregimental y de ciudad.
- El parque ecológico se debe proyectar valorando los elementos naturales existentes, garantizando la sostenibilidad de los mismos, aprovechando la morfometría del sitio para el diseño de sitios de estancia con mínimas intervenciones físicas en laderas e implementar acciones de control de actividades antrópicas que ocasionan procesos erosivos, contaminación con basuras y residuos y la inadecuada ocupación del espacio público; respondiendo a la oferta y demanda del sector con el amoblamiento urbano y los elementos complementarios del parque adecuados para su óptimo funcionamiento, de acuerdo con el carácter y uso del parque ecológico, paisajístico y ambiental.
- En el Parque Ecológico no se permiten deportes activos (pistas de trote, ciclomontañismo, placas polideportivas, entre otros), se permitirán construcciones destinadas a la recreación pasiva, también se permitirá la construcción de elementos conectores como senderos peatonales, puentes y similares y , en todo caso, será obligatoria la accesibilidad de la población en general y en especial de la población con movilidad reducida, para garantizar su óptima utilización y seguridad de la población usuaria del mismo.
- Los elementos existentes que constituyen el sistema de espacio público artificial, la vía de acceso a la vereda.
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.

AL-API-09 (Parque Ecológico la Perla)



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.

- 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, en concordancia con los Decretos Municipales 409 de 2007 y 1521 de 2008, o las disposiciones específicas que las sustituyan o modifiquen.

PARÁGRAFO. Cualquier planteamiento o intervención que comprometa acciones constructivas sobre el sistema de espacios público, ya sea en andenes, senderos peatonales, distribución de mobiliario urbano y ubicación de módulos comerciales o de servicios no adosados a edificaciones, deberá contar con el visto bueno de la Unidad Taller del Espacio Público del Departamento Administrativo de Planeación.

ARTÍCULO 8°. 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: (Centro de atención para animales domésticos) y de Segundo Orden o Local, de Ámbito Corregimental y veredal (Parque Ecológico La Perla y Centro de Acopio y comercialización R.S.).

Cada uno de los equipamientos deberá cumplir con los aspectos constructivos y urbanísticos atendiendo los criterios señalados en las normas que regulan la actividad o servicio de cada equipamiento del orden nacional, en el Plan de Ordenamiento Territorial y normas complementarias, acordes con las características, espacios, condiciones de salubridad y demás requerimientos propios de cada equipamiento para su óptimo funcionamiento, según los usos o actividades permitidas o complementarias para cada uno de los sectores definidos en el área de planificación.

ARTÍCULO 9°. ACCESIBILIDAD PEATONAL Y VEHICULAR. A partir de los actuales accesos, se deberán mejorar las condiciones de los elementos de la vía existente para para ingresar al Parque Ecológico La Perla, y al Centro de Bienestar Animal, con base en la Ley 1228 de 2008 por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional, es decir se deberá respetar un retiro mínimo de 25.00^m.



metros medidos a partir del eje de la vía actual.

Acceso 1.

Concretamente se utiliza para acceder al Centro de Bienestar Animal, se accede desde la calle 12, este acceso deberá garantizar las condiciones óptimas para el acceso de vehículos de abastecimiento y transporte de animales, así como de peatones usuarios del Centro de Bienestar Animal.

Acceso 2.

Para llegar al Centro de Acopio de Residuos y al Vivero se accede desde la calle 12B, este acceso deberá garantizar las condiciones óptimas para el acceso de vehículos de abastecimiento y de transporte de carga, así como de peatones usuarios del Parque Ecológico.

PARÁGRAFO. 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.

ARTÍCULO 10°. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE. Se mejorará el sistema vial existente, teniendo en cuenta las dimensiones mínimas establecidas por la normativa vigente y considerando las características ambientales del área de planificación, con el fin de garantizar su protección.

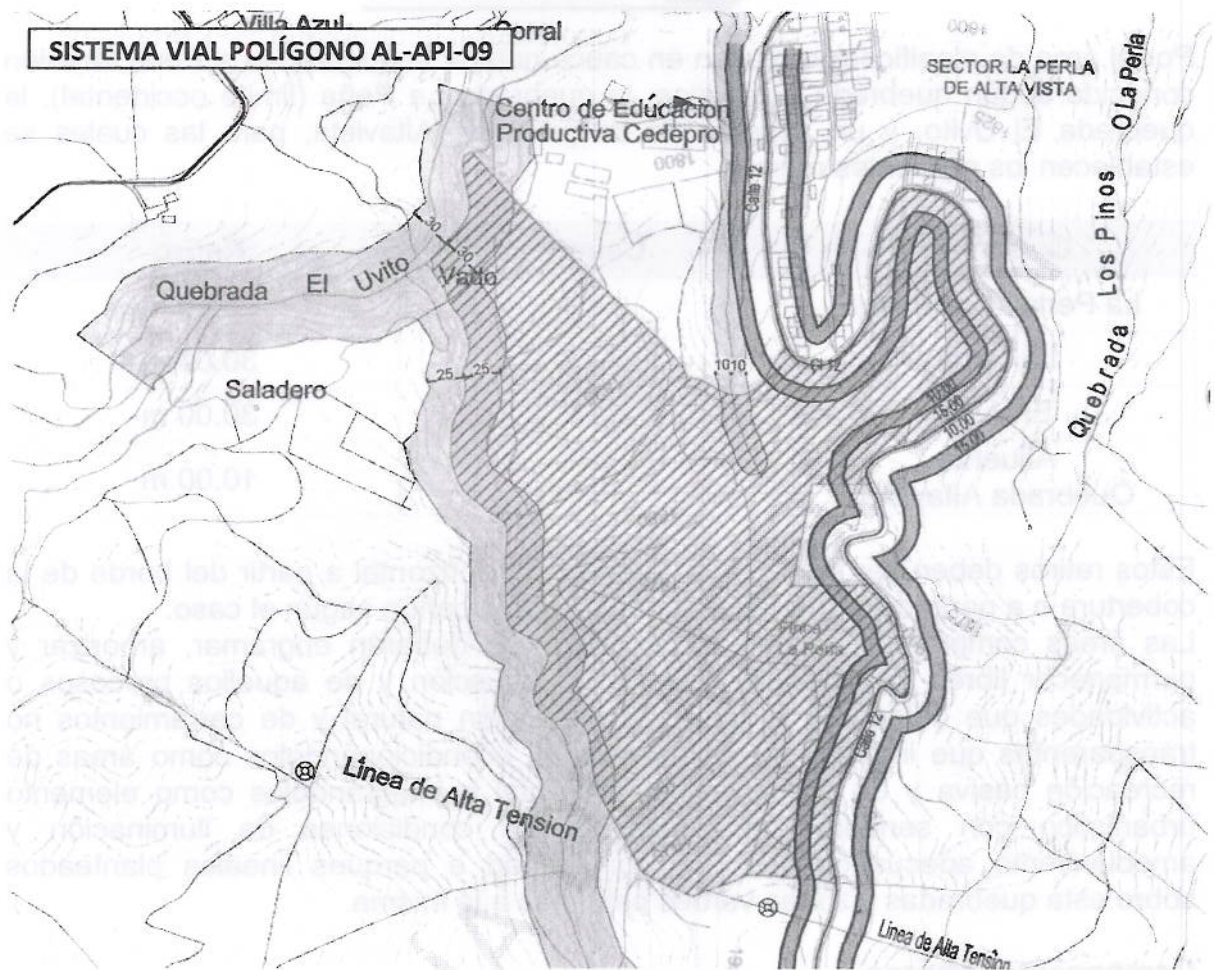
Para garantizar la movilidad y accesibilidad vehicular y peatonal a los predios objeto de actuaciones constructivas deberán garantizar las fajas de suelo para la distribución de las secciones transversales mínimas para las siguientes vías:

Calle 12 y calle 12B

Jerarquía. Vía Rural Secundaria.

- Calzada mínima: 4.00 m
- Cuneta, berma o andén según el caso: 1.50 m c/u
- Retiros laterales adicionales 11.5 m c/u
- **Sección pública mínima:** 30.00 m
- Antejardines laterales 10.00 m c/u

Se debe garantizar un retiro mínimo a partir del eje de vía actual de 25.00 m en el cual se incluyen los elementos de la sección pública y el antejardín.



Plano general de Información Vial.

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

ARTÍCULO 11°. OFERTA AMBIENTAL. El área de planificación presenta una oferta ambiental constituida por los elementos del componente natural existentes en la misma.

Componente Hidrológico.



Alcaldía de Medellín

Por el área de planificación cruzan en cauce natural la quebrada La Perla también conocida según quebrada Los Pinos, la quebrada La Peña (límite occidental), la quebrada El Uvito, y un afluente de la quebrada Altavista, para las cuales se establecen los siguientes retiros:

Quebrada	Cauce	Retiro
La Perla / Los Pinos	Cauce Natural	25.00 m
La Peña		30.00 m
El Uvito		30.00 m
Afluente Quebrada Altavista		10.00 m

Estos retiros deben ser medidos en proyección horizontal a partir del borde de la cobertura o a partir del borde superior del cauce o cañón según el caso.

Las áreas comprometidas con estos retiros se deberán engramar, arborizar y permanecer libres de cualquier tipo de construcción y de aquellos procesos o actividades que deterioren o limiten su condición natural y de cerramientos no transparentes que impidan su disfrute visual, acondicionándolos como áreas de recreación pasiva y de preservación ambiental o integrándolos como elemento urbanístico con senderos peatonales y las condiciones de iluminación y amoblamiento adecuados que den continuidad a parques lineales planteados sobre esta quebradas y zonas verdes próximas a la misma.

Componente Arbóreo.

El área que ocupa la centralidad y demás equipamientos que conforman el área de planificación, no hace parte del sistema orográfico ni de los ecosistemas estratégicos contenidos en el Plan de Ordenamiento Territorial. Sin embargo, la cobertura vegetal establecida en el área realiza funciones de conectividad biológica con otros ecosistemas de la ciudad.

Para lograr preservar y mejorar la calidad ambiental en el área de intervención, se plantea que para la tala de las especies arbóreas, así como para definir las especies a sembrar en el polígono se debe tener en cuenta la lista de especies que contiene el Manual de Silvicultura Urbana del Municipio y que son compatibles con áreas de espacio público y las directrices silvicultura que establezca la autoridad ambiental-CORANTIOQUIA.

PARÁGRAFO. Cualquier intervención que comprometa 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.

AL-API-09 (Parque Ecológico la Perla)



ARTÍCULO 12°. CONDICIONES GEOLÓGICAS Y ZONIFICACIÓN DE AMENAZAS. Cualquier desarrollo urbanístico que se pretenda realizar en este polígono caracterizado por el estudio denominado “amenaza, vulnerabilidad y riesgo generado por movimientos en masa, inundación y avenidas torrenciales”, con niveles de amenaza o criticidad por movimientos en masa de 1 a 4, se hace necesario para los niveles del 1 al 3 la ejecución de un estudio geotécnico acorde con la Norma de Sismo Resistencia NSR-10 o la que esté vigente en el momento de desarrollo del proyecto, y a criterio del diseñador el estudio de estabilidad de laderas y taludes, que permitan identificar la probabilidad de ocurrencia de movimientos en masa. Para el nivel de amenaza 4, además de lo exigido por la NSR-10 se debe realizar análisis de estabilidad de laderas y taludes que permitan determinar la probabilidad de ocurrencia de movimientos en masa.

ARTÍCULO 13°. FACTIBILIDAD DE LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS. Las edificaciones localizadas en el área de planificación cuentan con la prestación de servicios públicos mediante sistemas de acueductos y la prestación de servicios de Empresas Públicas de Medellín.

- El agua potable es suministrada por el acueducto de Altavista, y los servicios de energía, alcantarillado y teléfono son suministrados por la Empresas Públicas de Medellín; en las instalaciones del GIRS y vivero las aguas residuales son tratadas mediante pozo séptico.
- El servicio de recolección de basuras es prestado por la Empresas Varias de Medellín.

No obstante de 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.
- 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.



Alcaldía de Medellín

ARTÍCULO 14°. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALES PARA EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. Por tratarse de un polígono conformado por equipamientos públicos no están obligados a ceder suelo para espacio público y construcción de equipamientos; no obstante, los nuevos aprovechamientos que se generen ya sea como construcción anexa o como edificación completamente nueva deberán cumplir con las siguientes áreas de cesión pública y contribuciones especiales.

Obligaciones Viales.

- Serán áreas de cesión pública, en este caso, las que resultaren por fuera del cerramiento, al generar franjas de circulación peatonal, franjas de amoblamiento y zonas verdes continuas, bahías de aproximación a los accesos principales peatonales o vehiculares.
- Respetar las fajas de suelo comprometidas con secciones viales, incluyendo los retiros. Estas áreas no se podrán ocupar con edificaciones o pisos duros, y la arborización y vegetación existente deberá paulatinamente irse trasladando y reemplazando. Sobre estas fajas no se planteará ningún tipo de intervención con edificios, solo se realizaran obras provisionales para garantizar su apropiación por parte de la comunidad hasta que se construyan los proyectos viales planteados.
- Construir las bahías de aproximación en todos los accesos y salidas vehiculares cumpliendo con las normas específicas.

Obligaciones Urbanísticas Especiales.

- Todos los espacios públicos deberán entregarse al Municipio 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.
- Las áreas libres planteadas en el modelo de ocupación, destinadas a plazas, patios, plazoletas, parques, bulevares, zonas verdes, senderos peatonales, áreas descubiertas para el uso deportivo, vías, áreas descubiertas de parqueaderos, ciclo rutas, retiros, etc., deberán permanecer sin cubiertas y libres de construcción.
- Los estacionamientos que se planteen deben tener una respuesta funcional adecuada con respecto a los requerimientos de estacionamiento propios de los vehículos que requiere las actividades que se desarrollan en el área de planificación.



- El espacio público no podrá ser utilizado para estacionamiento de vehículos al servicio privado o de usuarios y visitantes de cada equipamiento.

ARTÍCULO 15°. 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 el sector 1, será la correspondiente al área predial actual.

El área mínima para los proyectos que se pretendan adelantar en el sector 2, donde existen varios equipamientos, será la designada a cada uso principal en el artículo 6° de la presente resolución, 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, en donde le sea aplicable por condiciones físicas, de topografía, entre otras, 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, sin ir en detrimento de las condiciones ambientales y paisajísticas del contexto rural.

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 estacionamiento vehicular requeridas de acuerdo con la siguiente tabla:



Alcaldía de Medellín

	Equipamiento	No. De CELDAS a Desarrollar
Sector 1	Centro de Bienestar Animal	9 celdas vehículos livianos
Sector 2	Centro de Acopio y Comercialización de Residuos	2 celdas vehículos livianos. 2 celdas para vehículos de carga.
	Vivero y Producción agrícola	2 celdas vehículos livianos. 2 celdas para vehículos de carga.

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 sombra e integrarse paisajísticamente al entorno natural.

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 nacionales.

ARTÍCULO 16°. 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 y las contenidas en esta Resolución, sin perjuicio de lo dispuesto en el POT y disposiciones complementarias.

Licencias urbanísticas y reconocimientos constructivos.

- Las distintas intervenciones que se desarrollen dentro del área de planeamiento, se deberán supeditar a los aprovechamientos y parámetros aquí establecidos; en caso tal de presentarse una solicitud que sobrepase éstos, nuevos usos o equipamientos, deberán contar previamente con la aprobación del Departamento Administrativo de Planeación, antes del otorgamiento de la respectiva licencia de construcción en Curaduría Urbana. Para lo anterior, deberá presentarse el sustento técnico respectivo.
- Los equipamientos podrán obtener de forma individual una licencia de construcción, reconocimiento o legalización de construcciones en cualquiera de sus modalidades, debido a que cada equipamiento se considera una licencia de construcción independiente que deberá otorgarse en consideración al área de la zona en la cual se localiza y no en relación con la totalidad del predio, siempre y cuando cumpla con lo establecido en la presente Resolución y con las con las disposiciones pertinentes en los Decretos Municipales 409 de 2007 y 1521 2008.

AL-API-09 (Parque Ecológico la Perla)



- No aplicaran licencias de construcción, reconocimiento o legalización para edificaciones que se localicen al interior de los retiros de quebradas o los 25.00 metros exigidos como retiro mínimo a los ejes de vía actual.
- Los proyectos de equipamientos y espacios públicos 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 establecidas en esta Resolución.
- Las áreas de los equipamientos que no están legalizadas, están incluidas en los aprovechamientos actuales identificados para cada uno de ellos. Cualquier proceso de reconocimiento, habilitación o accesibilidad no podrá sobre pasar los aprovechamientos definidos en esta Resolución para cada área de intervención, y deberá cumplir con todo lo establecido para estos procesos en los Decretos 409 de 2007 y 1521 de 2008, o las disposiciones que los sustituyan o modifiquen.

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 17°. CARTOGRAFÍA. Con la presente reglamentación se protocolizan los siguientes planos:

- “Sectorización del polígono AL-API-09”
- “Información Vial AL-API-La Perla”

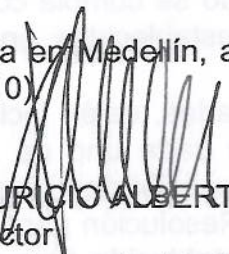


Alcaldía de Medellín

ARTÍCULO 18°. VIGENCIA. La presente resolución rige a partir de la publicación en la Gaceta Oficial.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los veintidós (22) días del mes de julio del año dos mil diez (2010)


MAURICIO ALBERTO VALENCIA CORREA
Director
Departamento Administrativo de Planeación

<p>Elaboraron:</p> <p>Sandra Zapata Molina Giovanni Hernández Contratistas Unidad de Ordenamiento Territorial</p>	<p>Revisó:</p> <p>Leonel de Jesús Rincón Morales Unidad de Servicios Públicos, Medio Ambiente y Geología.</p> <p>Beatriz Helena Arias Cano Unidad Taller del Espacio Público.</p> <p>Juan Fernando Escobar Cuervo Unidad de Vías, Movilidad y Transporte.</p> <p>Marta Luz Restrepo Ramírez Unidad de Ordenamiento Territorial</p>	<p>Aprobó:</p> <p>Rodrigo A. Correa Z. Líder Programa U. I. Jurídica</p> <p><i>mac</i></p>
---	--	--