



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN NÚMERO 346 DE 2010

(Julio 26)

“Por medio de la cual se aprueba el planteamiento urbanístico integral del área de preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante Z3-API-19 Ciudadela La Fraternidad”

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- Debido a la necesidad de realizar algunas intervenciones para alcanzar los compromisos y metas contempladas en el Plan de Desarrollo 2008-2011 “Medellín Es Solidaria y Competitiva”, la administración municipal proyecta la construcción de la conexión vial Enciso-El Pinal, un jardín infantil, una casa de Justicia, mejorar la unidad deportiva y la Policía Nacional requiere construir una estación de policía para aumentar su presencia en este punto de la ciudad y sectores aledaños.
- 5- Mediante la Resolución 170 de 2007 se aprobó un planteamiento urbanístico para el polígono Z3-API-19, sin embargo, dicho planteamiento no contemplaba los nuevos equipamientos propuestos por la administración municipal y la Policía Nacional.

Z3-API-19



Alcaldía de Medellín

- 6- El Consejo de la Fundación Fraternidad Medellín dio su visto bueno para el desarrollo de estos equipamientos mediante las comunicaciones con fechas del 10 y 14 de octubre de 2008, y del 22 de diciembre del 2009, lo anterior en cumplimiento de las condiciones pactadas en la escritura pública N° 2636 de la Notaría Segunda de Medellín en la cual se hizo efectiva la donación de un predio localizado en el polígono Z3-API-19 por la Fundación Fraternidad al Municipio de Medellín.
- 7- Dado los cambios previstos en el planteamiento urbanístico, por el número de nuevos equipamientos proyectados, se hace necesario crear un nuevo cuerpo normativo donde se incluyan aprovechamientos, usos y demás parámetros de intervención para los futuros desarrollos urbanísticos y arquitectónicos en este polígono.
- 8- Este despacho una vez revisado el planteamiento urbanístico formulado, lo encuentra ajustado a los requerimientos normativos vigentes y por tanto,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°. ADOPCIÓN. Adóptese el planteamiento urbanístico integral del polígono Z3-API-19 (Ciudadela La Fraternidad), el cual consta de esta Resolución y los siguientes planos:

- Situación Predial + Zonificación del Polígono.
- Modelo de Ocupación.

PARÁGRAFO. Estos documentos, además del Acuerdo Municipal 046 de 2006, que revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, 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.

ARTÍCULO 2°. PREVALENCIA NORMATIVA. Para el desarrollo urbanístico y arquitectónico 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 y los Decretos Municipales 409 de 2007 y 1521 de 2008, o las normas que los modifique, complemente o sustituya.

ARTÍCULO 3°. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y SITUACIÓN PREDIAL. El área de planificación corresponde al polígono Z1-API-19, se localiza en la Zona Centrorienta de la Ciudad, en el barrio Sucre. ^{RS}

El área de planificación está conformada por ocho (8) predios todos destinados a equipamientos y espacio público tal y como se referencia en la siguiente tabla según información de catastro.

Predio	CBML	Matrícula	Área Lote m ²	% Respecto Área de Planificación
P1	08090010127	5116110	7792 m ²	4.55
P2	08090010216	5259340	141418.27 m ²	82.69
P3	08090010217	5295229	4503 m ²	2.63
P4	08090010218	5295226	1073.85 m ²	0.64
P5	08090010219	5295225	2701 m ²	1.58
P6	08090010220	5295230	13400.48 m ²	7.83
P7	08090010221	5295227	100 m ²	0.06
P8	08090010222	5295228	34 m ²	0.02

El área de planificación cuenta con área total de 171,03 hectáreas, y se configura a través de la presencia de equipamientos de orden local que conforman una centralidad logística que atenderá las poblaciones de las comunas 8 y 9 de la Ciudad.

PARÁGRAFO 1. Las áreas de los predios consignadas en el cuadro del presente artículo, se entenderán como cuerpo cierto hasta el momento que se presenten mediciones precisas tomadas en el sitio, con su respectivo soporte, que indiquen el área real de cada predio.

PARÁGRAFO 2. Debido al desarrollo del Planteamiento Urbanístico que aprueba esta Resolución, se presentaron situaciones, como la relocalización de una garita para la Policía y modificación del trazado del proyecto vial de empalme entre las calles 56 y 57, que harán necesario redefinir parte de la estructura predial actual, mediante escritura o notas aclaratorias por modificación de los linderos de los predios que conforman el área de planificación.

ARTÍCULO 4º. OBJETO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. El objeto del Planeamiento Urbanístico que adopta la presente Resolución es proteger y proyectar los predios que conforman el polígono Z3-API-19 como una centralidad logística que permita la alta concentración de población, principalmente de las Comunas 8 y 9, mediante la ampliación de los equipamientos existentes, y la construcción de nuevos equipamientos que sean complementarios y compatibles que permitan ampliar la oferta de servicios básicos a la comunidad en educación básica, media y superior; lúdica, recreación y deportes, y justicia cercana al ciudadano y con la opción de otros servicios complementarios.



Alcaldía de Medellín

ARTÍCULO 5°. MODELO DE OCUPACIÓN. El modelo de ocupación que se prueba en la presente Resolución permitirá el futuro desarrollo urbano y arquitectónico del polígono, mediante el ordenamiento y la articulación de todos los componentes estructurantes del territorio, tales como la movilidad, el espacio público, el medio ambiente y los equipamientos así como y a la articulación con el Proyecto Urbano Integral Centroriental (PUI) teniendo en cuenta los parámetros de intervención y acciones que se definen en los artículos siguientes, sobre los elementos propios del sistema de espacio público y los equipamientos.

El desarrollo arquitectónico y urbanístico futuro de la Ciudadela La Fraternidad se plantea bajo los siguientes parámetros:

Centralidad Logística.

Es una oportunidad única de que toda el área de planificación sea de propiedad del Municipio de Medellín, para su manejo como un complejo con variedad de servicios a la comunidad que permita la concentración de población por la alta oferta de servicios básicos a la comunidad.

Accesibilidad y libre desplazamiento.

Convertir la ciudadela en punto de encuentro y convergencia con el mejoramiento de la accesibilidad por todos sus costados; y manejo interno como área de libre circulación, con restricciones para el acceso a algunos servicios por sus características particulares.

Calidad ambiental y paisajística.

Mantener y mejorar la oferta ambiental representada en sus coberturas vegetales y a la vez, las condiciones paisajísticas de toda la ciudadela. Igualmente se deberán generar acciones que propicien por la estabilidad y la recuperación de las zonas de riesgo recuperables.

Teniendo presente lo anterior, la ocupación del polígono Z3-API-19 se ordena a partir de los equipamientos que lo conformarán, así:

Zona de Educación Superior – ITM Uso Social Obligado - Educación.		
PREDIO	CBML	ÁREA DE SUELO DESTINADA
P1	08090010127	7792 m ²
P2 (A)	08090010216	31383.8 m ²
ÁREA TOTAL		39175.8 m²
Zona del Preescolar La Fraternidad Uso Social Obligado - Educación.		
PREDIO	CBML	ÁREA DE SUELO DESTINADA
P2 (B)	08090010216	5764.9 m ²

Z3-API-19

ÁREA TOTAL		5764.9 m²
Zona de la Casa Loma Uso Social Obligado - Asistencia Social		
PREDIO	CBML	ÁREA DE SUELO DESTINADA
P2 (C)	08090010216	2221.97 m ²
ÁREA TOTAL		2221.97 m²
Zona de la Sección Escuela Beato Hermano Salomón Uso Social Obligado - Educación.		
PREDIO	CBML	ÁREA DE SUELO DESTINADA
P2 (D)	08090010216	5259.53 m ²
ÁREA TOTAL		5259.53 m²
Zona de la Megaludoteca Uso Social Obligado - Cultural.		
PREDIO	CBML	ÁREA DE SUELO DESTINADA
P2 (E)	08090010216	1809.73 m ²
ÁREA TOTAL		1809.73 m²
Zona de la Unidad Deportiva La Fraternidad Uso social obligado - Recreación y Reportes.		
PREDIO	CBML	ÁREA DE SUELO DESTINADA
P2 (F)	08090010216	68475.75 m ²
ÁREA TOTAL		68475.75 m²
Zona de la Casa de Justicia Uso Social Obligado - Justicia Cercana al Ciudadano.		
PREDIO	CBML	ÁREA DE SUELO DESTINADA
P4	08090010218	1073.85 m ²
ÁREA TOTAL		1073.85 m²
Zona de la Estación de Policía Villa Hermosa Uso Social Obligado - Fuerza Pública		
PREDIO	CBML	ÁREA DE SUELO DESTINADA
P5	08090010219	2701 m ²
P7	08090010221	100 m ²
P8	08090010222	34 m ²
ÁREA TOTAL		2835 m²
Zona del Jardín Infantil El Pinal Uso Social obligado - Educación.		
PREDIO	CBML	ÁREA DE SUELO DESTINADA
P6	08090010220	13400.48 m ²



Alcaldía de Medellín

ÁREA TOTAL 13400.48 m²

Los equipamientos poseen la responsabilidad en su intervención, de generar una apuesta importante por el espacio público y una articulación con el espacio urbano existente, con el objetivo que estos se defina como un detonante de las condiciones urbanas del lugar y prevea un orden en el desarrollo futuro del territorio cercano.

El edificio destinado a equipamiento deberá estar siempre precedido por un espacio público de carácter urbano, que posibilite la interrelación de las actividades propias del equipamiento y la comunidad en general, además este espacio público estará articulado directamente con los espacios de la estructura urbana existente como: calles, edificios públicos o zonas verdes, que permitan una eficiente inserción en el tejido, el acceso y la salida masiva de usuarios garantizando su comodidad y el fácil acceso a los distintos modos de transporte que posee el sector.

PARÁGRAFO 1. Para el diseño y las intervenciones específicas en el espacio público y en los corredores viales, se deberá cumplir con los Criterios y Lineamientos Generales para el Diseño de Proyectos de Espacio Público y Corredores Viales definidos por el Taller del Espacio Público del Departamento Administrativo de Planeación y adjuntos a esta Resolución.

PARÁGRAFO 2. Con el fin de localizar una garita para la Policía Nacional con su respectivo acceso, y garantizar la seguridad del conjunto de equipamientos, los predios P7 y P8 serán redefinidos al interior del área de planificación como resultado de una nueva localización, en cualquier caso, para efectos del modelo de ocupación de esta API, estos predios estarán asociados a la Zona de la Estación de Policía Villa Hermosa.

ARTÍCULO 6º. USOS Y APROVECHAMIENTOS. Los usos y aprovechamientos para cada una de las zonas definidas en el modelo de ocupación para el polígono Z3-API-19 se establecen a partir del reconocimiento de las necesidades y posibilidades de crecimiento y desarrollo de los mismos, teniendo en cuenta las restricciones dadas por las normas vigentes aplicables a cada tipo de equipamiento. Por estas razones se formulan los usos y los índices de ocupación y construcción para cada zona previendo su desarrollo de manera independiente.

Los aprovechamientos definidos para cada zona son los siguientes:

ZONA DE EDUCACIÓN SUPERIOR INSTITUTO TECNOLÓGICO METROPOLITANO
Corresponde a esta zona un área aproximada de 39175.8 m ²

TAC

Usos	Uso principal: Uso Social Obligado Equipamiento de Educación Superior.
	Uso compatible: Educación preescolar, básica (primaria y secundaria) y media. Se permite el comercio y los servicios mercantiles propios de la zona residencial, pero como parte del complejo educativo y bajo la autorización del mismo, sin ir en detrimento de las demás normas de salubridad, higiene y seguridad vigentes.
	Usos prohibidos: Vivienda en todas sus modalidades.
Aprovechamientos	Índice de Ocupación: Este se calcula bajo la premisa de 4m ² de área libre por puesto de trabajo en ambientes tipo A según el artículo 83° del Decreto 409 de 2007, la cual se aplica sobre la superficie en suelo para este ZONA.
	Índice de Construcción: 1.2 Este se calcula teniendo en cuenta el área de superficie en suelo destinada para esta zona. Su desarrollo en altura está supeditado al acondicionamiento para la accesibilidad de personas con movilidad reducida.

ZONA PREESCOLAR LA FRATERNIDAD

Corresponde a este ZONA un área aproximada de 5764.9 m²

Usos	Uso principal: Uso Social Obligado Equipamiento de Educación Preescolar.
	Uso compatible: Guarderías (para atención a menores de 5 años). Se permite el comercio y los servicios compatibles con el uso educativo, como parte del equipamiento y bajo la autorización del mismo, sin ir en detrimento de las demás normas de salubridad, higiene y seguridad vigentes.
	Usos prohibidos: Vivienda en todas sus modalidades e industria.
Aprovechamientos	Índice de Ocupación: Este se calcula bajo la premisa de 4m ² de área libre por alumno, la cual se aplica sobre la superficie en suelo para esta zona. En todo caso, el índice de ocupación no será

Z3-API-19



Alcaldía de Medellín

	superior a 50%, dadas las características paisajísticas del sitio.
	Índice de Construcción: Este se calcula sobre el área teniendo en cuenta los parámetros del Decreto Municipal 409 de 2007 para este tipo de equipamientos.

ZONA JARDÍN INFANTIL EL PINAL

Corresponde a este ZONA un área aproximada de 13400.48 m²

Usos	Uso principal: Uso Social Obligado Equipamiento de Educación Preescolar.
	Uso compatible: Guarderías (para atención a menores de 5 años). Se permite el comercio y los servicios compatibles con el uso educativo, como parte del equipamiento y bajo la autorización del mismo, sin ir en detrimento de las demás normas de salubridad, higiene y seguridad vigentes.
	Usos prohibidos: Vivienda en todas sus modalidades e industria.
Aprovechamientos	Índice de Ocupación: Este se calcula bajo la premisa de 4m ² de área libre por alumno, la cual se aplica sobre la superficie en suelo para esta zona. En todo caso, el índice de ocupación no será superior a 50%, dadas las características paisajísticas del sitio.
	Índice de Construcción: Este se calcula sobre el área teniendo en cuenta los parámetros del Decreto Municipal 409 de 2007 para este tipo de equipamientos.

ZONA DE LA SECCIÓN ESCUELA BEATO SALOMÓN

Corresponde a este ZONA un área aproximada de 5259.53 m²

Usos	Uso principal: Uso Social Obligado Equipamiento de Educación Básica Primaria.
	Uso compatible: Se permite el comercio y los servicios compatibles con el uso educativo, como parte del equipamiento educativo y bajo la autorización del mismo, sin ir en detrimento de las demás normas de salubridad, higiene y seguridad vigentes.



Alcaldía de Medellín

	Usos prohibidos: Vivienda en todas sus modalidades e industria.
Aprovechamientos	Índice de Ocupación: Este se calcula bajo la premisa de 4m ² de área libre por alumno, la cual se aplica sobre la superficie en suelo para esta zona. En todo caso, el índice de ocupación no será superior a 50%, dadas las características paisajísticas del sitio.
	Índice de Construcción: Este se calcula sobre el área destinada para este equipamiento teniendo en cuenta los parámetros del Decreto Municipal 409 de 2007 para este tipo de equipamientos basados en el área requerida para el desarrollo de un equipamiento educativo de mínimo 12 aulas.

ZONA DE LA MEGALUDOTECA

Corresponde a este ZONA un área aproximada de 1809 m²

Usos	Uso principal: Uso Social Obligado Equipamiento Cultural.
	Uso compatible: Se permite el comercio y los servicios compatibles con el uso cultural, como parte del equipamiento cultural y bajo la autorización del mismo, sin ir en detrimento de las demás normas de salubridad, higiene y seguridad vigentes.
	Usos prohibidos: Vivienda en todas sus modalidades e industria.
Aprovechamientos	Índice de Ocupación: El índice de ocupación no será superior a 50%, dadas las características paisajísticas del sitio y se aplica sobre la superficie en suelo destinada para esta zona.
	Índice de Construcción: 1.0 Este se calcula sobre el área teniendo en cuenta los parámetros mínimos del Decreto Municipal 409 de 2007 para equipamientos Comunitarios, Culturales y de Culto. Su desarrollo en altura está supeditado al acondicionamiento para la accesibilidad de personas con movilidad reducida y a la población infantil usuaria de este equipamiento.

Z3-API-19



Alcaldía de Medellín

ZONA DE LA CASA LOMA	
Corresponde a este ZONA un área aproximada de 2221.97 m ²	
Usos	Uso principal: Uso Social Obligado Asistencia Social.
	Uso compatible: Se permite el comercio, industria artesanal y los servicios asociados con el uso principal, como parte del equipamiento y bajo la autorización del mismo, sin ir en detrimento de las demás normas de salubridad, higiene y seguridad vigentes.
	Usos prohibidos: Todas las categorías de industria diferentes a la artesanal.
Aprovechamientos	Índice de Ocupación: 40% Se aplica sobre la superficie en suelo destinada para esta zona.
	Índice de Construcción: 1.0 Este se calcula sobre el área teniendo en cuenta los parámetros mínimos del Decreto Municipal 409 de 2007 para equipamientos Asistencia Social. Su desarrollo en altura está supeditado al acondicionamiento para la accesibilidad de personas con movilidad reducida y a la población usuaria de este equipamiento.

ZONA DE LA CASA DE JUSTICIA	
Corresponde a este ZONA un área aproximada de 1073.85 m ²	
Usos	Uso principal: Uso Social Obligado Justicia Cercana al Ciudadano.
	Uso compatible: Se permite el comercio y los servicios compatibles con el uso principal, como parte del equipamiento y bajo la autorización del mismo, sin ir en detrimento de las demás normas de salubridad, higiene y seguridad vigentes.
	Usos prohibidos: Vivienda en todas sus modalidades e industria.
Aprovechamientos	Índice de Ocupación: 40% Se aplica sobre la superficie en suelo destinada para este ZONA.
	Índice de Construcción: 1.0 Este se calcula sobre el área teniendo en cuenta

Z3-API-19



	los parámetros mínimos del Decreto Municipal 409 de 2007 para equipamientos Institucionales.
--	----------------------------------------------------------------------------------------------

ZONA DE LA ESTACIÓN DE POLICÍA VILLA HERMOSA	
Corresponde a esta zona un área aproximada de 2835 m ²	
Usos	Uso principal: Uso Social Obligado Fuerza Pública.
	Uso compatible: Servicios compatibles con el uso principal, como parte del equipamiento sin ir en detrimento de las demás normas de salubridad, higiene y seguridad vigentes.
	Usos prohibidos: Vivienda en todas sus modalidades, Comercio e Industria.
Aprovechamientos	Índice de Ocupación: 40% Se aplica sobre la superficie en suelo destinada para esta zona.
	Índice de Construcción: 1.0 Este se calcula sobre el área teniendo en cuenta los parámetros mínimos del Decreto Municipal 409 de 2007 para equipamientos Institucionales.

ZONA DE LA UNIDAD DEPORTIVA	
Corresponde a esta zona un área aproximada de 68475.75 m ²	
Usos	Uso principal: Uso Social Obligado Recreación y Deportes.
	Uso compatible: Equipamientos culturales, alojamientos deportivos. Se permite el comercio y los servicios complementarios y compatibles al uso recreativo y deportivo, como parte de la Unidad Deportiva y bajo la autorización del mismo, sin ir en detrimento de las demás normas de salubridad, higiene y seguridad vigentes.
	Usos prohibidos: Vivienda en todas sus modalidades e Industria.
Aprovechamientos	Índice de Ocupación: 50% con escenarios deportivos y áreas administrativas. 10% con áreas comerciales y de servicios complementarios.

Z3-API-19



Alcaldía de Medellín

	<p>Este índice se aplica sobre la superficie en suelo destinada para este ZONA.</p> <p>Índice de Construcción: 0.05</p> <p>Este se calcula sobre el área teniendo en cuenta los parámetros mínimos del Decreto Municipal 409 de 2007 para equipamientos Institucionales.</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

PARÁGRAFO 1. Las áreas ocupadas y construidas actuales de cada zona se encuentran incluidas en los diferentes índices establecidos para cada una de ellas.

PARÁGRAFO 2. Los predios que conforman el polígono de planeamiento se enmarcan en la categoría de equipamiento como uso principal. No se permite el cambio de uso de manera total a otras categorías como la residencial, comercial, servicios mercantiles o industria.

ARTÍCULO 6°. ACCESIBILIDAD. El complejo de La Fraternidad deberá garantizar los siguientes accesos que la conecten con los barrios y las comunas inmediatas:

- Acceso a las zonas de educación superior (Sede del ITM), del Preescolar La Fraternidad y de la Casa Loma.

Este corresponde al acceso principal del anterior Colegio San José, por la carrera 30 con la calle 54A. Debe garantizar el acceso de vehículos, motos, bicicletas y peatones.

Para la edificación anexa al ITM (donde funcionaba el antes CIMPAL (Centro Piloto de Investigación de Alimentos Universidad La Salle) Se puede mantener el acceso a esta edificación desde la carrera 31 con las condiciones para el ingreso vehicular.

El acceso para el Preescolar La Fraternidad y la Casa Loma será por la vía de servicio interna del complejo.

Estos dos equipamientos podrán plantear un acceso independiente o alternativo por la calle 57, que le permita autonomía e independencia del complejo.

- Acceso a la zona del Jardín Infantil El Pinal.

Este acceso se generará desde la calle 57, deberá garantizar las condiciones óptimas para el acceso de vehículos de abastecimiento y transporte escolar, así como de peatones usuarios del Jardín Infantil.

- Acceso a las zona de la Sección Escuela Beato Hermano Salomón y la Megaludoteca.

Z3-API-19

Este acceso se localiza en el cruce de la calle 51B y la carrera 28, será vehicular pero deberá garantizar la entrada y salida peatonal masiva de público de ambos equipamientos.

Este acceso servirá igualmente como ingreso peatonal a la Unidad Deportiva desde el sur, para lo cual se deberán adecuar senderos peatonales al interior de la misma.

- Acceso a las zonas de la Casa de Justicia y la Estación de Policía Villa Hermosa.

Los accesos a estas dos zonas se generaran a partir de la construcción del proyecto vial que parte de la calle 56 hacia el noroccidente, hasta empalmar con la calle 57 atravesando el complejo de La Fraternidad.

Los accesos deberán garantizar las condiciones óptimas para el acceso de de peatones y población con movilidad reducida y el acceso de vehículos de abastecimiento y otros relacionados con las actividades a propias y de estos equipamientos.

- Acceso a la zona de la Unidad Deportiva La Fraternidad.

El acceso principal a la Unidad Deportiva se generará en el punto de empalme de la vía interna de servicio con el proyecto vial que conecta las calles 56 y 57 que atraviesa el complejo de La Fraternidad.

Para este acceso se requiere, por parte de la entidad encargada de la administración de la Unidad Deportiva, la construcción de un control vehicular para el ingreso de vehículos al interior del complejo.

Además, se debe tener en cuenta el acceso vehicular y peatonal por el costado sur de esta zona, como continuidad hacia el norte de la carrera 28 a partir de la calle 51B.

ARTÍCULO 7º. SISTEMA VIAL. A continuación se establece la distribución de las secciones transversales mínimas que debe garantizarse para las siguientes vías:

Vía 1: Proyecto vial de empalme entre las calles 56 y 57.

Parte de la calle 56 hacia el noroccidente, hasta empalmar con la calle 57, atravesando terrenos del complejo de la Fraternidad permitiendo conectar los barrios Sucre y El Pinal.

Jerarquía vial:	Servicio.
- Calzada	7.00 m.
- Zonas verdes laterales	1.50 m. c/u



Alcaldía de Medellín

- Andenes laterales 2.00 m. c/u
- Total Sección Pública 14.00 m**
- Antejardines laterales 3.00 m c/u
- Alineamiento: Se definirá una vez se presenten los diseños de detalle.

Vía 2: Proyecto vial de empalme entre la calle 51B y el proyecto vial de empalme entre las calles 56 y 57.

Este proyecto parte de la calle 51B o vía lateral norte a la quebrada Santa Elena, continuando por la carrera 28 hasta empalmar con el proyecto vial de empalme entre las calles 56 y 57. Tiene como propósito establecer comunicación con los barrios Caicedo y Buenos Aires.

- Jerarquía vial: Servicio.
- Calzada 7.00 m.
- Zonas verdes laterales 1.50 m. c/u
- Andenes laterales 2.00 m. c/u
- Total Sección Pública 14.00 m.**
- Antejardines laterales 3.00 m. c/u
- Alineamiento: Se definirá una vez se presenten los diseños de detalle.

Vía 3: Vía interna de servicio complejo La Fraternidad.

Es la vía de servicio de uso exclusivo del complejo, tiene como propósito conectar internamente y brindar acceso a los diferentes equipamientos que conforman el complejo. Se deberá adecuar su sección actual a las dimensiones de una vía de servicio.

- Jerarquía vial: Vía Interna de Servicio.
- Calzada 6.00 m.
- Andenes laterales 2.00 m. c/u
- Total sección pública 10.00 m.**
- Antejardines laterales 3.00 m. c/u
- Alineamiento: Se definirá una vez se presenten los diseños de detalle.

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

PARÁGRAFO 1. 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 de las Unidades de Vías, Transporte y Movilidad; y del Taller del Espacio Público de Planeación para poder obtener las respectivas licencias de construcción. Para la formulación del proyecto deben presentarse planos con los prediseños planta-perfil y las líneas de chaflanes correspondientes.

Z3-API-19



ARTÍCULO 8º. ACCIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO. Por extensión del complejo La Fraternidad serán las zonas verdes y el espacio público los principales articuladores de todas las zonas definidas en el Modelo de Ocupación, para ello se deberán efectuar las acciones:

- Las edificaciones destinadas a equipamientos públicos estarán siempre precedidas por un espacio público de carácter urbano, que posibilite la interrelación de las actividades propias del equipamiento y la comunidad en general, además este espacio público estará articulado directamente con los espacios de la estructura urbana existente como: calles y zonas verdes.
- No se podrán cerrar vías o antejardines, ni ocupar con escaleras, rampas, instalaciones técnicas o parqueaderos de uso de los equipamientos.
- Los cerramientos internos se deben garantizar seguridad y funcionalidad para el desarrollo de las actividades propias de cada equipamiento, sin interrumpir la relación con el espacio público y garantizando la mayor permeabilidad visual y de aire, aprovechando la topografía, realizando cerramientos con elementos naturales como parte del paisaje de parque y de jardín.
- El diseño de los proyectos de iniciativa pública deben resolver todas las infraestructuras y obras complementarias para el adecuado funcionamiento del sistema de espacio público. Por lo anterior se deberá contemplar, además del polígono de intervención, los andenes perimetrales de las manzanas, de acuerdo las secciones dadas y las condiciones topográficas, e incorporar las áreas públicas, equipamientos y lotes de oportunidad adyacentes al proyecto.
- Desarrollar un circuito interno peatonal que permita el acceso a todos los servicios del complejo, que garantice la mayor accesibilidad a toda la población. Este circuito debe estar libre de cerramientos, es decir no debe coartar el desplazamiento peatonal.
- Se debe preservar la mayor cantidad de área libre con cobertura vegetal y arborización adecuada según el Manual de Silvicultura del Municipio de Medellín.
- No se permitirá el uso de gramoquín o adoquín grama en los elementos que conforman el espacio público, tales como plazas, plazoletas, atrios, andenes, senderos, calles, y en áreas de parqueo, por lo que se deberá plantear un material adecuado, acorde con la Secretaría de Obras Públicas.

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 9º. ESTACIONAMIENTOS. El complejo de La Fraternidad cuenta con aproximadamente 190 celdas de parqueo ubicadas principalmente en las...

inmediaciones de la zona de Educación Superior (antes colegio San José), las cuales deben ser compartidas por todos los servicios de la ciudadela.

El desarrollo de nuevas adiciones a los equipamientos existentes y proyectados, debe prever la dotación de celdas de parqueo así:

ZONA	Celdas / m ² construidos
Educación superior (ITM).	1/50 m ² en ambientes A, B, C, D y F
Preescolar La Fraternidad.	1/100 m ² en ambientes A, para transporte colectivo escolar (buses)
Jardín Infantil El Pinal	
Sección Escuela Beato Hermano Salomón.	Bahía o celda de parqueo para bus escolar con autorización previa de la Secretaría de Transporte y Tránsito.
Megaludoteca	
Casa Loma	1/100 m ² Vehículos
Casa de Justicia	1/100 m ² Vehículos 1/50 m ² Motos
Estación de Policía	1/100 m ² Vehículos 1/50 m ² Motos
Unidad Deportiva La Fraternidad-uso social obligado–recreación y deportes	1/250 m ² de área de espectadores. 1/50 m ² de áreas administrativas, servicios o comercio. Se debe asegurar al menos una (1) celda para vehículos de emergencia y dos (2) celdas para buses o transporte de delegaciones deportivas. 1/50 m ² en general para motos. (No se incluye para el cálculo las áreas de competencia cubiertas)

PARÁGRAFO 1. Las celdas de parqueo deben contar con su respectiva señalización horizontal y vertical acorde con la Secretaría de Transportes y Tránsito, donde se diferencie claramente cada celda, tanto para automóviles como para motos o para personas de movilidad reducida.

PARÁGRAFO 2. No se permitirá el uso de gramoquín o adoquín grama en las áreas destinadas a estacionamientos, por lo que se deberá plantear un material adecuado, acorde con lo establecido por la Secretaría de Obras Públicas.

ARTÍCULO 10°. OFERTA AMBIENTAL.

Sistema Hidrológico.

Al interior del área de planificación no circulan ningún tipo de corrientes naturales de agua.

Sistema Orográfico, Ecosistemas Estratégicos y Suelos de Protección.

El área que ocupa el complejo de La Fraternidad 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, por tal motivo se deberán preservar la mayor cantidad de área libre y verde, es decir, con las coberturas vegetales adecuadas para este sector.

Para lograr preservar y mejorar la calidad ambiental en el área de intervención, se plantean que para la tala de las especies arbóreas, así como para definir las especies a sembrar en el polígono se debe seguir las directrices del Manual de Silvicultura Urbana del municipio de Medellín.

PARÁGRAFO 1. Cualquier intervención paisajística o tratamiento silvicultural a desarrollar en el área de planificación, deberá contar con el visto bueno del Comité de Silvicultura del Municipio de Medellín.

PARÁGRAFO 2. 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.

ARTÍCULO 11°. **CONDICIONES GEOLÓGICAS.** Dado que un sector del polígono está caracterizado como zona de riesgo recuperable, para su utilización con fines urbanísticos se deben realizar las obras de mitigación que precise un estudio geológico – geotécnico, que ayuden a reducir los niveles de amenaza. Para la ejecución de estas obras se requiere concepto previo de la Comisión Técnica del SIMPAD y ser aprobadas por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá. Para el área restante, caracterizada por el estudio “amenaza, vulnerabilidad y riesgo generado por movimientos en masa, inundación y avenidas torrenciales”, con un nivel de amenaza o criticidad 1 por movimientos en masa, se hace necesario 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 urbanístico. Este estudio debe igualmente llevar a cabo análisis de estabilidad de taludes y la probabilidad de ocurrencia de movimientos en masa con la ejecución de movimientos de tierra (excavaciones y llenos), que se requieran realizar para el desarrollo del proyecto.

ARTÍCULO 12°. SERVICIOS PÚBLICOS.

Condiciones Generales para la Prestación o Dotación con Servicios Públicos.

Toda dotación de servicios públicos para esta API debe cumplir con lo establecido en la Ley 142 de 1994 de Servicios Públicos y sus reglamentaciones complementarias. Se debe cumplir con lo establecido en el Decreto Nacional 4300 de 2007 y con los contenidos del Plan de Ordenamiento Territorial.



Alcaldía de Medellín

Como condiciones específicas para la prestación o dotación con servicios públicos este API deberá cumplir con lo establecido en el Decreto 409 de 2007-Normas Específicas POT-artículos 21, 58, 176, 177, 179, 180 a 185 y 307 a 316.

Condiciones Propias de la Zona de Planeamiento del API.

La extensión o construcción de cualquier modalidad de redes para la prestación de servicios públicos, no podrá causar impactos negativos en los componentes suelo, en la arborización u otros aspectos ambientales del sector. Las servidumbres de paso requeridas deben establecerse debidamente.

Para esta API se deberá diseñar un sistema de drenaje para aguas lluvias – escorrentías para no alterar los drenajes naturales que posee el sector.

Condiciones Particulares para la Factibilidad de la Prestación de los Servicios Públicos demandados por el API.

Presentación específica de los requerimientos para cada servicio en particular a prestarse, definiendo sus componentes, definiendo el sitio donde se hará la entrega o conexión de los mismos y el tiempo o fecha cuando deban prestarse, para el desarrollo del planteamiento urbanístico. Estas especificaciones deben cumplir con las condiciones técnicas, legales y económicas (financiamiento) exigidas por el prestador del servicio.

La empresa o el prestador de los servicios públicos emitirá el concepto de factibilidad, en los términos del Decreto 4300 de 2007, las condiciones definidas en este concepto de factibilidad son entera responsabilidad de la empresa o prestador de servicios públicos que lo emite.

Igualmente la gestión, implementación y desarrollo de todo tipo de servidumbres de paso requeridas para la prestación de servicios públicos, corre por cuenta del API.

ARTÍCULO 13°. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA Y OBLIGACIONES ESPECIALES.

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 proyectos viales. Estas áreas no se podrán ocupar con edificaciones ó pisos duros, y la arborización y vegetación existente deberá paulatinamente irse trasladando o reemplazando. Sobre estas fajas no se planteará ningún tipo de intervención con edificios, solo

Z3-API-19



se realizarán 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 el artículo 40° del Decreto 409 de 2007.

Obligaciones Urbanísticas Especiales.

- Todos estos 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 aún considerando que se encuentra rodeado de sistemas de transporte de toda índole.
- El espacio público no podrá ser utilizado para estacionamiento de vehículos al servicio privado o de usuarios y visitantes de cada equipamiento.

ARTÍCULO 14°. REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA. Los desarrollos urbanísticos y constructivos nuevos y las modificaciones que se realicen en el área de planeamiento, en lo pertinente al urbanismo y construcción, deberán cumplir con las normativa específica municipal y la normativa ambiental requerida para el adecuado funcionamiento de las instalaciones, sin perjuicio de las otras reglamentaciones especiales, de acuerdo con el uso y destinación, así como, con las normas de superior jerarquía.

ARTÍCULO 15°. 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.
- 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 proyecto se considera una licencia de construcción independiente que deberá otorgarse en



Alcaldía de Medellín

consideración al área de la zona en la cual se localiza y no en relación con la totalidad del predio.

- 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 de 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 las normas específicas.

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 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.

ARTÍCULO 16°. La presente resolución rige a partir de la publicación en la Gaceta Oficial.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los veintiséis (26) del mes de julio del año dos mil diez (2010).


MAURICIO ALBERTO VALENCIA CORREA
 Director
 Departamento Administrativo de Planeación

Elaboró: Arq. Giovanni A. Hernández Posada Unidad de Ordenamiento Territorial	Revisaron: Arq. Marta Luz Restrepo Ramírez Unidad de Ordenamiento Territorial Arq. Alba Lucía González Ramírez Unidad Taller del Espacio Público Ing. Leonel de Jesús Rincón Morales Unidad Servicios Públicos, Medio Ambiente y Geología. Ing. Albeiro Osorio Sepúlveda Unidad de Vías, Movilidad y Transporte.	Aprobó: Rodrigo A. Correa Z. Líder Programa U. I. Jurídica 
----------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------