



## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

### RESOLUCIÓN NÚMERO 315 DE 2009

(Julio 6)

“Por medio de la cual se aprueba el planteamiento urbanístico integral del área de preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante Z1-API-3 Zona 1(Finca Montecarlo)”

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

#### CONSIDERANDO QUE:

- 1- El artículo 14 del Acuerdo Municipal 46 de 2006, por medio del cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Medellín – POT, 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.
- 2- El artículo 69° del mismo Acuerdo define que las áreas para la preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante son aquellas que se encuentran ubicadas en suelo urbano, rural o de expansión, ocupados o destinados para equipamientos, espacios públicos, áreas ambientales y de infraestructura vial que forman parte del sistema estructurante de la Ciudad.
- 3- El artículo 70° del mismo 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.
- 4- El polígono denominado Z1-API-3 (Finca Montecarlo) ha sido determinado por el Acuerdo precitado como un área para la preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante. Este polígono se podrá identificar en el Plano Anexo “Tratamientos e Intervenciones del citado Acuerdo Municipal.
- 5- El mismo Acuerdo define en el Artículo 126° los “Lineamientos de Proyectos y Tratamientos Estratégicos” como “un conjunto de actuaciones orientadas a la obtención de los principales objetivos estratégicos del Plan, ya que pueden modificar un problema crítico o aprovechar un potencial especial, contribuyendo a generar impactos significativos en la estructura espacial y a orientar favorablemente el desarrollo. Aportan a la consolidación del sistema estructurante y a la construcción del modelo o proyecto de ciudad, por tanto



SIGAMOS CONSTRUYENDO LA CIUDAD QUE SOÑAMOS

Centro Administrativo Municipal -CAM- Calle 44 No. 52-16  
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144  
Medellín-Colombia



## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

deberán ser iniciados en el corto, mediano y largo plazo, en aplicación de los contenidos de la ley 388 de 1997.”

- 6- Entre los proyectos estratégicos definidos en el Plan de Ordenamiento se encuentra un grupo denominado en el Artículo 130°, “De los Proyectos de Generación de Equilibrio Urbano”, entre los cuales se incluyen la Consolidación de Centralidades Urbanas y la Generación de Nuevos Espacios Públicos y Equipamientos de Escala Zonal.
- 7- La Finca Montecarlo se ha visto, desde hace mucho tiempo, como una oportunidad para generar infraestructura y espacio público en una de las zonas de la Ciudad que tiene los menores índices de espacio público y zonas verdes; y que la administración plantea la construcción de dos equipamientos de educación (Institución Educativa y Jardín Infantil) uno cultural (escuela de música) y un parque ambiental que articulará estos nuevos equipamientos, todo en pro de cumplir con las metas establecidas en el Plan de Desarrollo 2008-2011 “Medellín es Solidaria y Competitiva” el cual se aprobó mediante el Acuerdo Municipal 16 de 2008.
- 8- Las líneas estratégicas, los objetivos, programas y proyectos que se plantean en el Plan de Desarrollo confluyen en la Finca Montecarlo de la siguiente manera:
  - Línea 1: Medellín, Ciudad Solidaria y Equitativa; Componente: Lucha contra la Pobreza y el Hambre; Programa: Poblaciones en Riesgo Social; Proyecto: Buen Comienzo (Jardín Infantil)
  - Línea 2: Desarrollo y Bienestar para la Población; Componente: Arte y Cultura; Programa: Infraestructura y Servicios culturales; Proyecto: Nuevos Equipamientos Culturales (Escuela de Música)
  - Línea 2: Desarrollo y Bienestar para la Población; Componente: Medellín, La Más Educada; Programa: Nadie por Fuera; Proyecto: Equipamientos Educativos para Ofrecer Cobertura con Calidad.
  - Línea 4: Hábitat y Medio Ambiente para la Gente; Componente: Medio Ambiente; Programa: Ciudad Verde; Proyecto: Ecosistemas Estratégicos
  - Línea 4: Hábitat y Medio Ambiente para la Gente; Componente: Espacio Público, Equipamientos y Hábitat Sostenible; Programa: Espacios Públicos para la Gente; Proyecto: Fortalecimiento de Centralidades
- 9- Por lo anterior, es necesario planificar el polígono Z1-API-3 dado que se considera pertinente su intervención con miras a cumplir los objetivos y las





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

metas del Plan de Desarrollo 2008-2011 y del Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad, Acuerdo Municipal 46 de 2006.

Por lo anterior,

### RESUELVE:

**ARTÍCULO 1°. ADOPCIÓN.** Adóptese el planteamiento urbanístico integral del polígono Z1-API-3 en su Zona 1, el cual consta de esta resolución y los siguientes planos: Situación Predial, Usos del Suelo, Movilidad, Retiros de Quebrada, Pendientes Topográficas, Zonas de Alto Riesgo, Modelo de Ocupación Zona 1.

**PARÁGRAFO.** Estos documentos, además del Acuerdo Municipal 46 de 2006, Plan de Ordenamiento Territorial, los Decretos Municipales 409 de 2007 y 1521 de 2008, normas específicas para las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación y construcción, servirán de base para la interpretación y aplicación de las disposiciones contenidas en la presente resolución.

**ARTÍCULO 2°. ZONIFICACIÓN.** Reconociendo las diferentes condiciones legales y de uso que tienen los predios que conforman el polígono, por la presencia de asentamientos informales y de un equipamiento de seguridad, se creará la siguiente zonificación para efectos de la planificación del polígono (ver plano de zonificación).

Zona 1: Conformada por el predio con código catastral-CBML 03020100014 y matrícula inmobiliaria 5018462.

Zona 2: Conformada por el predio con código catastral-CBML 03020100013 y matrícula inmobiliaria 5018461.

Zona 3: Conformada por los predios relacionados en la siguiente tabla.

CBML	MATRÍCULAS
03020100001	960094366
	412082
03020100002	960056047
03020100003	700026067
	700025303
03020100004	960056048
03020100005	960056049
03020100006	960056050
	102744
03020100007	900016333



SIGAMOS CONSTRUYENDO LA CIUDAD QUE SOÑAMOS

Centro Administrativo Municipal -CAM- Calle 44 No. 52-16  
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144  
Medellín-Colombia



## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

CBML	MATRÍCULAS
	5014807
	5014808
03020100008	5014809
	5014810
	5014811
	5029789
03020100009	5029788
	5029787
03020100010	1902
	316273
03020100011	316272
	13782
03020100012	960056051
03020100015	5093163
03020100016	700023423
	700023422
03020100017	5184026
	5184025
	5184024

ARTÍCULO 3°. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO E IDENTIFICACIÓN DE LOS PREDIOS. El área de planeamiento se encuentra ubicada en la Zona 1, Comuna 3 (Manrique), en el barrio Las Granjas. Reconociendo las dificultades legales y de uso que actualmente tienen los predios que conforman todo el polígono, la presente resolución establece como área de planificación, el predio identificado con el código CBML 03020100014, la cual se delimita por el norte con la calle 86B, al oriente con la carrera 36, al occidente con la carrera 39 antigua vía a Guarne y al sur con el predio identificado con el código CBML 03020100013.

El área de planeamiento presenta una extensión de 31.817m<sup>2</sup> de área bruta y 28.457m<sup>2</sup> de área neta, conformado por un (1) predio, propiedad del Municipio de Medellín.

El área neta resulta de descontar del área bruta, el área correspondiente a las fajas a conservar por los proyectos viales correspondientes a la ampliación de la carrera 39, la calle 86B y la construcción de la Longitudinal Oriental sobre la carrera 36.

El área de planeamiento la conforma el siguiente predio:





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Código CBML	Matrícula Inmobiliaria	Área lote (m <sup>2</sup> )
03020100014	5018462	31817
Total Área Bruta Lote (m <sup>2</sup> )		31817
Área Reserva Proyectos Viales (m <sup>2</sup> )		3360
Total Área Neta Lote (m <sup>2</sup> )		28457

PARÁGRAFO. Las áreas del predio consignadas en el cuadro precedente, se entenderán como cuerpo cierto; hasta el momento de presentarse mediciones precisas tomadas directamente en el sitio.

ARTÍCULO 4°. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO INTEGRAL. El Planteamiento urbanístico integral, que se adopta, tiene los siguientes objetivos:

- Definir el futuro desarrollo urbano y arquitectónico del polígono; en cuanto a edificaciones, usos y otras especificaciones; mediante un modelo de ocupación que contempla la localización de equipamientos de educación articulados por un parque ambiental.
- Proteger y proyectar a futuro los predios de la Finca Montecarlo como un espacio destinado a las actividades ecológicas, recreativas y de educación con las condiciones más favorables para el máximo y correcto aprovechamiento y disfrute de los servicios que se puedan ofrecer a la comunidad.
- Valorar la Finca Montecarlo como una de las Áreas de Importancia Recreativa y Paisajística de la ciudad, con fundamento en el plan de manejo ambiental contratado por la Secretaría de Medio Ambiente y los ajustes pertinentes a este.
- Continuar con el Modelo de Ciudad planteado en el Plan de Ordenamiento Territorial con la continuidad e integración al Sistema estructurante de Ciudad, mediante el fortalecimiento de la centralidad de San Blas y la consolidación y ampliación del espacio público de alta convocatoria y los equipamientos para aumentar su cobertura.

ARTÍCULO 5°. MODELO DE OCUPACIÓN. El modelo de ocupación debe tener en cuenta la premisa que se tiene para estos predios como área de importancia recreativa y paisajística, lo que hace que el componente natural, específicamente el arbóreo tenga un papel fundamental en la estructura del espacio público y debe ser el elemento articulador entre los nuevos equipamientos que se proponen en este sector de la ciudad. Dará las pautas para el desarrollo del polígono teniendo



SIGAMOS CONSTRUYENDO LA CIUDAD QUE SOÑAMOS

Centro Administrativo Municipal -CAM- Calle 44 No. 52-16  
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144  
Medellín-Colombia



## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

en cuenta unos parámetros de intervención, y unas acciones sobre los elementos del sistema de espacio público y lo construido los cuales deben apuntar a:

- Convertir a la zona 1, Finca Montecarlo en un sitio de alta concentración de población flotante, que refuerce y complemente la centralidad barrial y la unidad deportiva de San Blas, con la oferta de servicios básicos a la comunidad: educación básica, lúdica, recreación y deportes; con la opción de otros servicios complementarios.
- Convertir a la zona 1, Finca Montecarlo en punto de encuentro y convergencia con el mejoramiento de la accesibilidad por todos sus costados; el manejo interno como área de libre circulación, con restricciones para el acceso a algunos servicios por sus características particulares.
- Mejorar la oferta ambiental representada en sus coberturas forestales y a la vez, las condiciones paisajísticas de toda el área de planificación.

Se debe mantener como un área de reforestación, busca que las nuevas construcciones tengan una baja ocupación, y se localicen en sitios donde previamente han existido edificaciones con el fin de generar la mínima tala de árboles en el sector.

El espacio público que se desarrollará respetará y potenciará las condiciones naturales propias del lugar, con las adecuaciones necesarias que generen condiciones de apropiación de una manera adecuada por parte de la comunidad. Este modelo de ocupación se plantea de tal forma que permita su futura expansión hacia las demás zonas descritas en el Artículo 3° de la presente Resolución, con miras a consolidar un gran parque de cualidades ambientales excepcionales para la Comuna 3 de la ciudad.

**ARTÍCULO 6°. SISTEMA CONSTRUIDO.** Es política del Plan de Ordenamiento Territorial, la preservación de los suelos que actualmente se encuentran ocupados con equipamientos, y ampliar la oferta de los mismos, siendo una de las estrategias la generación de nuevos, en los sitios donde existe déficit en la prestación de los servicios.

Partiendo de estos presupuestos, las construcciones en la zona 1, Finca Montecarlo deben apuntar a:

- La construcción de nuevos equipamientos o servicios que sean complementarios y compatibles. Por su emplazamiento dentro de una zona residencial, deben ser autosuficientes y mitigar los impactos negativos al interior de los inmuebles, principalmente los asociados a ruidos, olores y parqueo.





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

- Los equipamientos se deben destinar principalmente a la educación, como usos principales; y podrán tener servicios complementarios en asistencia social, espacio público, organización social y similar.

Los equipamientos deben ofrecer un perfecto acoplamiento al sistema de espacio público de la ciudad, y en este particular, es necesario generar espacios públicos suficientes que permitan 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.

**ARTÍCULO 7°. NUEVAS CONSTRUCCIONES.** Según lo establecido en el Acuerdo Municipal 16 del 2008, Plan de Desarrollo 2008-2011, se busca establecer tres nuevos equipamientos para la comunidad de este sector, una Institución Educativa, un jardín Infantil y una Sede para la red de Escuelas de Música, para lo cual se desarrollará una edificación que garantizará todos los espacios y condiciones técnicas para el funcionamiento autónomo de las actividades propias de cada uno de estos equipamientos, sin interferir con las funciones o actividades que se desarrollen en los otros. Dicha edificación se desarrollará en el sector donde hoy se ubican las ruinas de la antigua fábrica de billares Champion, el cual es un punto estratégico no solo por el bajo impacto que se generaría a la arborización existente, adicionalmente permitirá generar un paramento sobre la carrera 35 y se convertirá en la puerta de acceso al parque ambiental que se generará en su entorno.

**ARTÍCULO 8°. SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS.** En el área de planeamiento se deben recuperar las calidades ambientales deterioradas por el cerramiento existente a partir de un espacio público abierto, vinculado con el entorno y con el sistema estructurante de espacio público.

El sistema de espacios públicos es el que estructura el modelo de ocupación y desarrollo de la propuesta que se debe determinar con base en un sistema de diferentes espacios y componentes públicos, que sea el resultado del análisis e integración de las siguientes variables:

- Consolidar la red peatonal de la ciudad.
- Articular al sistema estructurante de espacio público de ciudad.
- Manejo del primer piso o zócalo urbano adecuando el borde o cerramiento con usos y actividades complementarias y cumpliendo con la normatividad de los usos del suelo de su entorno inmediato.
- Generar espacios libres con excelentes condiciones urbanísticas y paisajísticas que lo complementen y cualifiquen lo existente.



SIGAMOS CONSTRUYENDO LA CIUDAD QUE SOÑAMOS

Centro Administrativo Municipal -CAM- Calle 44 No. 52-16  
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144  
Medellín-Colombia



## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

- Aprovechar las condiciones de topografía y las visuales que se tienen desde el predio hacia el Valle de Aburrá para consolidar un mirador panorámico para este sector de la ciudad.
- Conservar y potenciar los elementos del medio natural existentes en el área de planeamiento.
- Recuperar la función ecológica y ambiental de la Finca sustituyendo las especies arbóreas exóticas propiciando el nacimiento de vegetación natural.
- Cumplir con los principios rectores de sostenibilidad ambiental, competitividad, equidad social y equilibrio funcional del territorio.

ARTÍCULO 9°. USOS. Para la edificación en la que se desarrollarán los nuevos equipamientos se destinarán los siguientes usos.

Uso principal:

Equipamientos para Educación Media, Jardín Infantil y Escuela de Música.

Usos compatibles y condicionados al uso principal:

- Se permitirá el comercio y los servicios que sean las permitidas en el suelo residencial, 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.
- Actividades de recreación, deportes y asistencia social.

No se permite el cambio de uso de los predios y las edificaciones a otras categorías como la residencial, comercial, servicios mercantiles o industria.

ARTÍCULO 10°. APROVECHAMIENTOS. Para la definición de los aprovechamientos los índices se aplicarán sobre el área neta del área de planeamiento, la cual presenta una extensión de 28.457 m<sup>2</sup>, así:

ÍNDICE DE OCUPACIÓN	
Jardín Infantil	6 %
Institución Educativa	6,5 %
Escuela de Música	2 %
Ocupación Máxima Edificación de Equipamientos	14,5 %
Módulos de servicios asociados al parque ambiental y el espacio público	0,5%
Índice de Ocupación Máximo Permitido	15 %





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Las áreas libres y recreativas de la edificación de equipamientos deberán tener relación directa con el espacio público y no podrá tener cerramientos que interrumpan la relación visual con el parque ambiental.

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	
Jardín Infantil	0.07
Institución Educativa	0.2
Escuela de Música	0.1
Ocupación Máxima Edificación de Equipamientos	0.37
Módulos de servicios asociados al parque ambiental y el espacio público	0.01
Índice Global	0.38

**ARTÍCULO 11°. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD PEATONAL.** Al interior del área de planificación prevalecerá la circulación peatonal para ello se deberán generar circuitos peatonales de forma que se garantice el acceso a todos los equipamientos, este circuito debe estar libre de cerramientos u obstáculos que impidan el desplazamiento peatonal.

Se deberán adecuar dentro y fuera del parque, los espacios del peatón con buenas calidades ambientales y espaciales, de manera que se brinden condiciones de comodidad y seguridad para la comunidad en general y en especial para las personas con limitaciones físicas, tales como la instalación de franjas táctiles, rampas de rebaje, señalización visual y sonora, mobiliario, iluminación, entre otros, de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente.

Regularizar los materiales de los andenes con materiales durables, sencillos de construir, y seguros para el peatón, según lo establecido en el Manual de Diseño y Construcción de los componentes del Espacio Público.

**PARÁGRAFO.** Los senderos que se construyan tendrán que cumplir con las especificaciones para la población con movilidad reducida, y no podrán afectar negativamente la arborización existente o la que se deba conservar según el plan de manejo ambiental.

**ARTÍCULO 12°. ESPACIOS DE ESTAR.** Se deben contemplar espacios generosos que sirvan de atrios o plazoletas para delimitar, estructurar y conformar puntos de encuentro y espacios de recibo y accesos para todos los equipamientos propuestos y al parque ambiental, generando mayor apropiación, uso y disfrute del espacio.



SIGAMOS CONSTRUYENDO LA CIUDAD QUE SOÑAMOS

Centro Administrativo Municipal -CAM- Calle 44 No. 52-16  
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144  
Medellín-Colombia



## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Se debe aprovechar la topografía del predio y las visuales que desde este se generan para configurar sobre el costado occidental del lote algunos lugares con carácter de miradores panorámicos, con dotación de amoblamiento urbano para su vitalización.

PARÁGRAFO. Cualquier espacio de estar no podrá atentar contra la arborización existente y deberá incluirla como parte del diseño arquitectónico con las condiciones y estéticas contempladas en el Manual de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público.

ARTÍCULO 13°. AMOBLAMIENTO URBANO. El amoblamiento urbano deberá estar asociado tanto a los espacios de circulación como a los de estar y deberán estar dispuestos tanto al interior como al perímetro del parque del ambiental, se localizaran elementos de amoblamiento para el estar, iluminación, higiene, información, ornato, etc., que permitan la utilización racional del espacio.

Se podrán proponer módulos de servicios varios, fijos o transitorios, tanto al interior como en el perímetro del parque, que alberguen actividades complementarias que animen el espacio público.

Se podrán plantear pérgolas o cubiertas en materiales livianos con el propósito de proteger del sol o la lluvia determinados espacios, según se determine en los diseños arquitectónicos y sin que vaya en contra de la arborización existente.

ARTÍCULO 14°. ESTACIONAMIENTOS. Se establecerán dos zonas de parqueo con acceso desde la carrera 35 de la siguiente manera:

- Una zona de parqueo de uso común entre la Institución Educativa y la Escuela de Música, la construcción de esta zona de parqueo deberá respetar la sección establecida para el proyecto vial de la Longitudinal Oriental, y deberá cumplir como mínimo con la siguiente obligación:
  - Una (1) celda por cada quinientos (500) m<sup>2</sup> construidos en ambientes entre la Institución Educativa y la Escuela de Música.
  - Se deberá destinar como mínimo una (1) celda a personas con movilidad reducida, con un mínimo de dos (2) celdas.
  - 10% del área total de parqueo se destinará para estacionamiento de motos y bicicletas.
  - Se deberá contemplar una celda para vehículos de carga para abastecimientos de los equipamientos.
- Una segunda zona de parqueo de uso exclusivo para el jardín infantil, esta deberá cumplir como mínimo con una (1) celda para población con movilidad reducida y una (1) celda para vehículos de carga para abastecimiento del Jardín.





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Las áreas de parqueadero deberán ser construidas con material de piso permeable, no podrán ser asfaltadas ni tener ningún tipo de cubierta.

ARTÍCULO 15°. OFERTA AMBIENTAL. La vegetación existente en el interior de la Finca Montecarlo se puede considerar como una plantación forestal, la cual, sino tiene registro, deberá ser registrada ante el Área Metropolitana como autoridad ambiental. El registro facilitará los permisos de aprovechamiento y los salvoconductos para movilizar la madera ya aprovechada.

El inventario realizado por la Secretaría de Medio Ambiente en el año 2004, consigna la necesidad de remover 77 individuos muertos y adicionalmente recomienda la tala de 328 árboles debido a su regular o mal estado fitosanitario y nutricional, por la edad y el peligro de volcamiento y caída de ramas, especialmente de los eucaliptos, para un total de 405 individuos.

El trazado de proyecto vial que circunda el predio y la localización de los equipamientos implican la tala de 364 árboles, muchos de los cuales coinciden con los mencionados en el párrafo anterior.

En relación con los frutales plantados en la Finca, se debe realizar una evaluación de los mismos con miras a determinar la necesidad o no de aplicarle algún tipo de tratamientos: Fertilización, podas, limpiezas de epifitas, entre otros.

La vegetación existente en la Finca Montecarlo, específicamente el ciprés, el eucalipto, y la que se comprometa con la construcción de los nuevos equipamientos deberá sustituirse paulatinamente para lo cual se propone, en las áreas libres, el reemplazo con especies definidas en el Manual de Silvicultura Urbana del municipio de Medellín. Este plan se podría desarrollar en un lapso de 5 a 10 años, para evitar los efectos o impactos negativos que generaría una tala rasa de toda la plantación existente.

Entre la propuesta de especies que reemplazarán paulatinamente la arborización que hoy existe y que harán parte del nuevo paisaje de la Finca Montecarlo, se tiene el Palo Bonito (*Chamaesenna colombiana*), Varasanta (*Triplaris americana*), Ebano (*Caesalpinia ebano*), Arrayán (*Myrcia popayanesis*), Guayacán amarillo (*Tabebuia chrysantha*), Azuceno (*Tabernaemontana coronaria*), entre otras que estén en el Manual de Silvicultura del Municipio de Medellín.

Se deberán conservar e incluir como parte del diseño arquitectónico, el gradual y el mayor número de árboles existentes, ya sea como parte del espacio público o de las áreas libres de los equipamientos con todas las condiciones técnicas para su conservación en el tiempo.

PARÁGRAFO PRIMERO. Debido al tiempo que ha pasado desde que se hizo el inventario arbóreo por parte de la Secretaría de Medio Ambiente, se deberá hacer un nuevo inventario con el fin de actualizar el número de individuos en el predio, 116-6





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

identificar los árboles que se comprometen con el desarrollo del proyecto y tramitar el permiso requerido para su tala ante el Área Metropolitana previo o paralelamente al trámite de licencia de construcción ante Curaduría Urbana; así como insumo para la propuesta paisajística que se presenta para su aprobación al Comité de Silvicultura del Municipio de Medellín.

**PARAGRAFO SEGUNDO.** Para cualquier intervención que comprometa los recursos naturales, se deberá cumplir con el parágrafo 3 del artículo 40 del Decreto Nacional 1220 el cual establece: “En los casos a que haya lugar, se deberán 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 16°. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.** Por ser este un complejo de equipamientos públicos de propiedad del Municipio de Medellín, y por tener áreas libres suficientes y por encima del pago de las obligaciones urbanísticas exigidas en el sector, la gestión y construcción de las áreas públicas, no requiere cesión ni pago por parte de los operadores del proyecto.

Sin embargo el planteamiento urbanístico debe respetar las fajas de suelo correspondientes a los proyectos viales. 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 realizarán obras provisionales para garantizar su apropiación por parte de la comunidad hasta que se construyan los proyectos viales planteados.

Los equipamientos propuestos deben mantener los índices de ocupación definidos en el planteamiento urbanístico, y propiciar las coberturas vegetales para que se integren a plazas, plazoletas, terrazas, áreas de parqueo, preservando las condiciones paisajísticas del sitio.

Las plazoletas de acceso de dominio público que se planteen pueden tener una administración del espacio público por parte de los equipamientos, en cuanto a cerramiento, ocupación e intensidad de uso.

Serán también obligaciones mantener las áreas libres planteadas en el modelo de ocupación dentro del parque ambiental, destinadas a plazas, patios, plazoletas, bosques, zonas verdes, senderos peatonales, vías, áreas descubiertas de parqueaderos, retiros, etc., las cuales deberán permanecer libres de construcción más allá de las propuestas en el planteamiento.

**ARTÍCULO 17°. BARRERAS FÍSICAS Y SEGURIDAD.** No se podrá realizar cerramientos de vías o espacios públicos, sin que medie la autorización respectiva; se deben buscar alternativas físicas que garanticen la seguridad como





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

el uso de elementos de amoblamiento, vegetación o similares; o edificaciones que den su frente directo hacia el espacio público que presenten usos o actividades complementarias al uso educativo y que dinamicen el espacio público.

**ARTÍCULO 18°. 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 lo dispuesto en los Decretos Municipales 409 de 2007 y 1521 de 2008, así como en la Ordenanza 14 de 2002, en lo referente a la accesibilidad al medio físico para toda la comunidad, incluyendo la población con movilidad reducida, sin perjuicio de las otras reglamentaciones especiales, de acuerdo con el uso y destinación, así como, con las normas de superior jerarquía.

**ARTÍCULO 19°. GESTIÓN URBANÍSTICA.** Las distintas intervenciones que se desarrollen dentro del área de planeamiento, se deberán supeditar a los aprovechamientos 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 las respectivas licencias en Curaduría Urbana.

**ARTÍCULO 20°. PROYECTOS FUTUROS.** El polígono tiene los siguientes proyectos futuros que se deberán articular al planteamiento urbanístico que se aprueba en la presente resolución.

- Ampliación de la carrera 39, antigua vía a Guarne.
- Ampliación de la calle 86 B.
- Ampliación de la Carrera 36, Longitudinal Oriental.
- Traslado y construcción de la terminal de buses de San Blas.
- Conexión mediante paso elevado, a nivel o subterráneo de la Finca Montecarlo con la Unidad Deportiva San Blas.
- Planteamiento Urbanístico de las Zonas 2 y 3 del polígono Z3-API-3 Finca Montecarlo. Se podrán plantear con sendas propuestas siempre y cuando sigan la determinación del Acuerdo Municipal 46 de 2006 como Área de Importancia Recreativa y Paisajística y todo lo que ello implica; y se deberán articular con el planteamiento de la zona 1 mediante la estructura del espacio público y respetando las secciones establecidas para los proyectos viales de las vías circundantes.

**ARTÍCULO 21°. PLANOS Y DOCUMENTOS.** Con la presente resolución se protocolizan los siguientes planos:

- Situación Predial <sup>257</sup>

SIGAMOS CONSTRUYENDO LA CIUDAD QUE SOÑAMOS

Centro Administrativo Municipal -CAM- Calle 44 No. 52-16  
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144  
Medellín-Colombia





## Alcaldía de Medellín

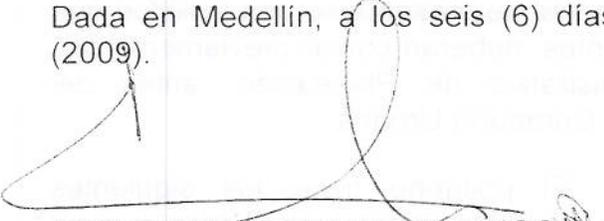
Departamento Administrativo de Planeación

- Usos del Suelo
- Movilidad
- Retiros de Quebrada
- Pendientes Topográficas
- Zonas de Alto Riesgo
- Modelo de Ocupación Zona 1

ARTÍCULO 22°. La presente resolución rige a partir de la publicación en la Gaceta Oficial.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los seis (6) días del mes de julio del año dos mil nueve (2009).

  
CARLOS H. JARAMILLO ARANGO  
Director

Proyecto: Arq. Giovanni A. Hernández, Abg. Hugo Muñoz M, Reviso Abg. Rodrigo Correa Z.



SIGAMOS CONSTRUYENDO LA CIUDAD QUE SOÑAMOS

Centro Administrativo Municipal -CAM- Calle 44 No. 52-16  
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144  
Medellín-Colombia