

RESOLUCIÓN NÚMERO 020 DE 2013

(Febrero 8)

“Por medio de la cual se aprueba el planteamiento urbanístico integral del área de preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante Z5-API-28 (Zona 2 Colegio San José de las Vegas)”

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

CONSIDERANDO QUE:

- 1- Los artículos 14°, 69° y 70° del Acuerdo Municipal 46 de 2006, por medio del cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín, determina que “los sistemas estructurantes del ordenamiento territorial están conformados por los elementos físicos más determinantes en el territorio municipal y supramunicipal que tienen incidencia en él, es decir, aquellos que lo articulan, direccionan, condicionan y soportan, bien sean de origen natural o artificial, e incluidos tanto los elementos de carácter público como de propiedad y gestión privada con significación colectiva”. Define que las áreas para la preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante – API - son aquellas destinadas para equipamientos, espacios públicos, áreas ambientales y de infraestructura vial que forman parte del sistema estructurante de la Ciudad y establece que para realizar cualquier tipo de intervención urbanística o constructiva sobre dichas áreas, se requiere la presentación de un Planteamiento Urbanístico ante el Departamento Administrativo de Planeación para su análisis y aprobación.
- 2- El polígono denominado Z5-API-28 ha sido determinado por el Acuerdo precitado como un área para la preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante, dentro del cual se encuentran equipamientos de educación básica, media y superior como lo son la Universidad EAFIT y el Colegio San José de las Vegas.
- 3- Con el fin de facilitar los procesos de planificación, la Subdirección de Planeación Territorial permitió zonificar el polígono Z5-API-28 en dos (2) zonas, donde la Zona 1 corresponde a la Universidad EAFIT y la Zona 2 al Colegio San José de las Vegas.
- 4- La Resolución 153 de 2008 aprobó sólo el planteamiento urbanístico para la zona 1 correspondiente al campus de la Universidad EAFIT.
- 5- El predio identificado con el código CBML 14220240015 y matrícula inmobiliaria 001-40982 es de propiedad del Colegio San José de las Vegas desde el año 2002, como consta en el certificado de libertad y tradición del predio.

- 6- Que tal predio no se incluyó en la delimitación del polígono Z5-API-28 pese a que desde el año 2003 funciona allí la sección preescolar del Colegio San José de las Vegas.
- 7- Las Directivas del Colegio San José de las Vegas han presentado ante el Departamento Administrativo de Planeación un planteamiento urbanístico, en los términos que previstos en el artículo 70° del Acuerdo 46 de 2006, con el fin de ampliar el equipamiento actual y proyectarse a futuro en unas condiciones óptimas de funcionamiento.
- 8- Por lo anterior, se considera necesario planificar el predio correspondiente al Colegio San José de las Vegas localizado en el polígono Z5-API-28, dado que se considera pertinente su intervención con miras a mejorar los actuales servicios de educación y por ende aportar a la consolidación del proyecto de la “Univerciudad” del Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad.
- 9- 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 para el predio correspondiente al Colegio San José de las Vegas que hace parte del polígono Z5-API-28 en su zona 2, el cual consta de esta Resolución, el documento técnico del planteamiento y los siguientes planos:

- Situación predial del polígono Z5-API-28 zona 2.
- Modelo de ocupación del polígono.
- Zonificación geológica y geotécnica Colegio San José de las Vegas.
- Información vial del polígono Z5-API-28.

PARÁGRAFO. Estos documentos, además del Acuerdo Municipal 046 de 2006, los Decretos Municipales 409 de 2007 y 1521 de 2008, servirán de base para la interpretación y aplicación de las disposiciones contenidas en la presente Resolución.

ARTÍCULO 2°. PREVALENCIA NORMATIVA. Acorde con el artículo 2° del Decreto 409 de 2007, para el desarrollo urbanístico y constructivo del área de planificación priman las disposiciones que se describen y reglamentan en la presente Resolución y en las normas de superior jerarquía. En los aspectos que no estén reglamentados aplicará lo establecido en los Decretos Municipales 409 de 2007 y 1521 de 2008 o los que las modifiquen, complementen o sustituyan.

ARTÍCULO 3°. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área de planificación corresponde a los predios del Colegio San José de la Vegas, los cuales se localizan en la zona suroriental de la ciudad, comuna 14 (El Poblado), barrio la Aguacatala, y se delimita así:



Por el norte, con la quebrada La Volcana; al oriente, con el conjunto residencial Penta Cromo y la carrera 47; al sur, con la calle 9 Sur; y al occidente, con la Avenida Las Vegas.

El área de planificación está conformada por tres (3) predios, los cuales se referencian en la siguiente tabla según información tomada de la base de datos de catastro:

Tabla N°1: Predios en polígono Z5-API-28 Zona 2.

PREDIO	CBML	MATRÍCULA	DIRECCIÓN	ÁREA PREDIO	IDENTIFICACIÓN
P1	14220240012	001-503398	Carrera. 48 # 7Sur -52	20.370	Colegio San José de las Vegas
P2	14220240013	001-725948	Carrera. 47 # 8Sur -49	4.221,23	
P3	14220240015	001-40982	Carrera. 47 # 8Sur -79	3022,96	Colegio San José de las Vegas - Preescolar



Plano N° 1. Situación Predial del polígono Z5-API-28 Zona 2.

ARTÍCULO 4°. OBJETIVOS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. Para el futuro desarrollo de las instalaciones del Colegio San José de las Vegas se plantea los siguientes objetivos:

OBJETIVO GENERAL

Contribuir a la conservación, mejoramiento y consolidación del sistema de equipamientos y del sistema de espacio público urbano -sobre el eje vial Av. Los Industriales – Av. Las Vegas- como elementos ordenadores del territorio, mediante una planeación estratégica para el desarrollo físico de las instalaciones del Colegio San José de las Vegas.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Mejorar las condiciones físicas y ambientales del equipamiento educativo Colegio San José de las Vegas, para el desarrollo de su actividad académica y servicios complementarios.
- Favorecer el equilibrio urbano entre los espacios vehiculares y peatonales sobre el eje vial Av. Los Industriales – Av. Las Vegas.
- Contribuir a la consolidación y articulación de los equipamientos y espacio público del eje vial Av. Los Industriales – Av. Las Vegas, con la centralidad de equilibrio sur y la centralidad barrial de la Aguacatala.
- Contribuir a la valoración del medio natural como estructurante del espacio público sobre el eje vial Av. Los Industriales – Av. Las Vegas.
- Mitigar el impacto negativo, sobre la movilidad vehicular en la Av. Las Vegas, que ocasiona el acceso vehicular al colegio en sus horas pico.

ARTÍCULO 5°. MODELO DE OCUPACIÓN. El modelo de ocupación permite el desarrollo de los predios del colegio San José de las Vegas bajo una sola asignación de aprovechamientos y la definición de otros parámetros con el fin de lograr los objetivos propuestos. Este modelo de ocupación busca atender los siguientes aspectos:

INTEGRACIÓN CON LA ESTRUCTURA URBANA

Se hace una apuesta por fortalecer su presencia con la generación de espacio público sobre la Av. Las Vegas como antesala a los accesos peatonales a sus secciones de primaria y bachillerato, así como en la propuesta de la plazoleta de acceso al nuevo edificio de la Unidad de Extensión que hará su presencia sobre el costado sur del predio de la sección de preescolar.

Se plantea un edificio para una unidad de extensión que operará de manera independiente y autónoma al servicio de la comunidad, y se integrará al conjunto de espacios abiertos, reforzando la presencia del colegio en el sector,

ÁREAS LIBRES Y LA TRANSICIÓN AL ESPACIO PRIVADO

Se plantea que a los espacios de servicios de extensión pueda accederse peatonalmente por la Av. Las Vegas cruzando por unas plazoletas con carácter público que permitirán a quienes no estudian en el Colegio, ingresar solo hasta donde los servicios a la comunidad externa están dispuestos. En estas plazoletas se hará un manejo paisajístico y de amoblamiento urbano que permitan la espera, el encuentro y el fácil y ágil acceso a los servicios planteados de una manera segura y cómoda.

Las aulas de clase se plantean dispuestas en torno a un patio interno cuyo manejo paisajístico y de amoblamiento tiene como premisa permitir la interacción entre los estudiantes y los recursos en él dispuestos, de modo que agua, arborización, luz, sombra y mobiliario en el patio se conviertan en un laboratorio abierto para que se investigue y se socialice el conocimiento.

Entre la sección primaria y bachillerato y la sección preescolar se plantea un espacio zona de recreación activa de una manera más aislada del resto del conjunto. Allí mismo se plantea un manejo paisajístico de conservación y protección de la cuenca de la quebrada Los Balsos, con la incorporación de especies arbustivas y gramíneas de borde de quebrada, un sendero peatonal entre la vegetación dispuesta y un puente peatonal que cruza la quebrada, logrando mediante una zona común de actividades recreativas y ambientales dar unidad espacial entre ambas secciones educativas.

MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

El modelo de ocupación planteado busca mitigar los impactos en la movilidad vehicular sobre la Avenida Las Vegas en las horas de inicio y finalización de la jornada académica, ejecutando acciones como una bahías de aproximación con la capacidad de albergar un número importante de vehículos que desean ingresar al Colegio, y adecuación de un espacio al interior del colegio para el recibo y despacho de estudiantes en transporte particular y colectivo.

SISTEMA CONSTRUIDO

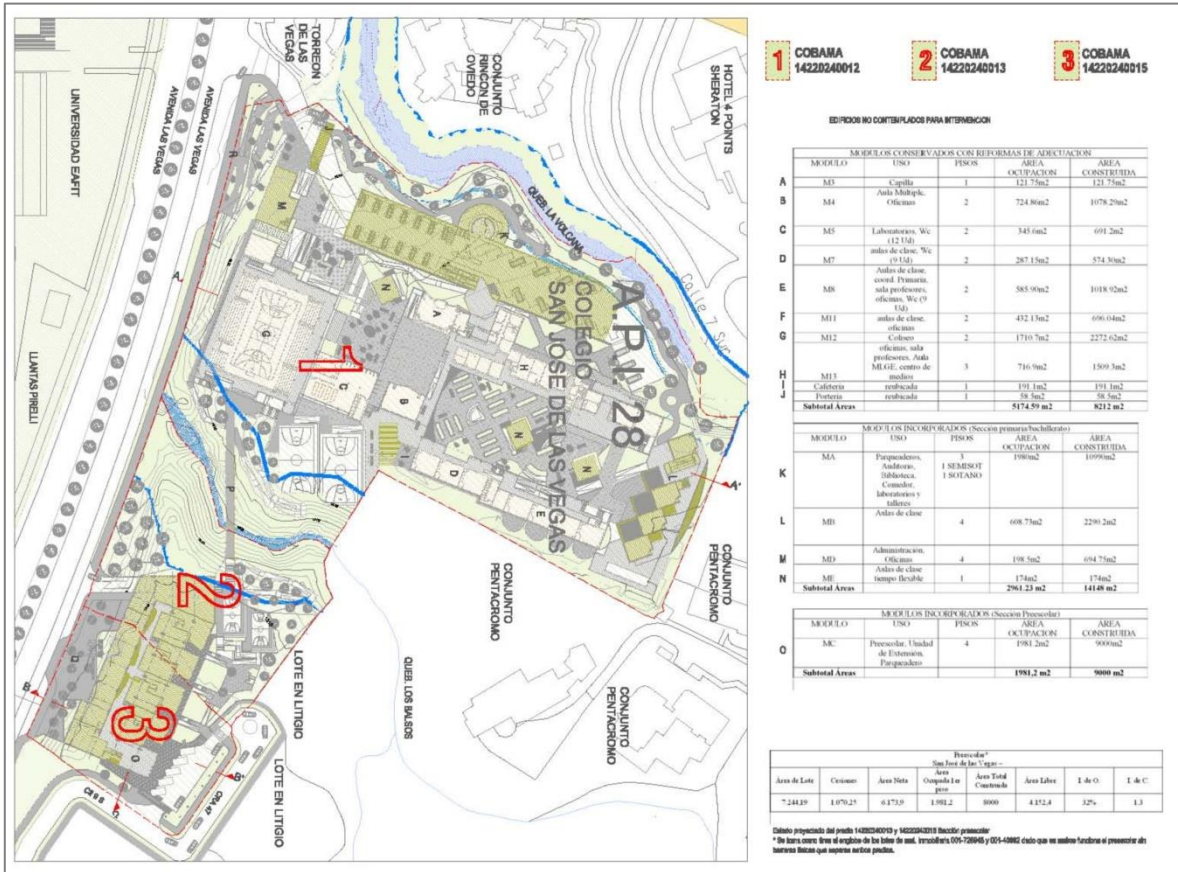
La nueva propuesta de modelo de ocupación conserva algunos de los edificios existentes llevando a cabo en ellos reformas que permitan acondicionarlos para garantizar su buen desempeño sísmico y prestar un buen servicio, así como una accesibilidad y un cumplimiento de la normativa vigente.

Se plantea la construcción de nuevos espacios para mejorar las condiciones locativas y atender algunas necesidades que tiene el colegio, estas nuevas edificaciones son:

- Sección preescolar, unidad de extensión y estacionamiento para personal docente y administrativo.
- Bloque administrativo.
- Bloque norte de estacionamientos para visitantes, restaurante, auditorio, biblioteca y aulas especiales.

POBLACION USUARIA HACIA EL AÑO 2020 EN LA SEDE FEMENINA DEL COLEGIO SAN JOSÉ DE LAS VEGAS.

El modelo de ocupación está planteado para optimizar los espacios a los estándares educativos que ofrece el colegio, por lo que se espera reducir la población estudiantil de 1399 estudiantes a 1176 alumnas para el año 2020, con el fin de lograr la meta de 28 alumnas por cada grupo escolar en el ciclo completo de educación.



Plano N° 2. Modelo de ocupación Colegio San José de las Vegas.

ARTÍCULO 6°. OFERTA AMBIENTAL.

SISTEMA HIDROLÓGICO

Por los predios del Colegio San José de las Vegas circulan las quebradas La Volcana y los Balsos, ambas en cauce natural en sentido oriente – occidente.

Para el cauce de la quebrada la Volcana, que se encuentra malla afuera del perímetro norte del predio P1, se deberá respetar un retiro de protección de mínimo 10 metros medido en proyección horizontal a partir del borde superior del cauce.

Para el cauce de la quebrada Los Balsos, que divide los predios P1 y P2, se deberá respetar un retiro de protección de mínimo 20 metros, medido en proyección horizontal a partir del borde superior del cauce.

Sobre las fajas de retiros de quebradas se prohíbe el cambio de zona verde por piso duro y la construcción o instalación de parqueaderos, kioscos, casetas, piscinas, antenas, placas o zonas deportivas, zonas de depósitos, tanques de almacenamiento de gas e instalaciones similares, sótanos o semisótanos.



SISTEMA OROGRÁFICO, ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS Y SUELOS DE PROTECCIÓN

El área que ocupa el Colegio San José de las Vegas 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.

Si el desarrollo físico propuesto para el colegio requiere del aprovechamiento áreas donde se vean afectados varios individuos arbóreos existentes, se deberá compensar forestalmente con, por lo menos, el doble de individuos, según las especies recomendadas por el Manual de Silvicultura Urbana de Medellín.

Para lograr preservar y mejorar la calidad ambiental y minimizar los posibles impactos negativos por las intervenciones propuestas, se deberá reservar zonas verdes al interior del predio para efectuar las resiembras.

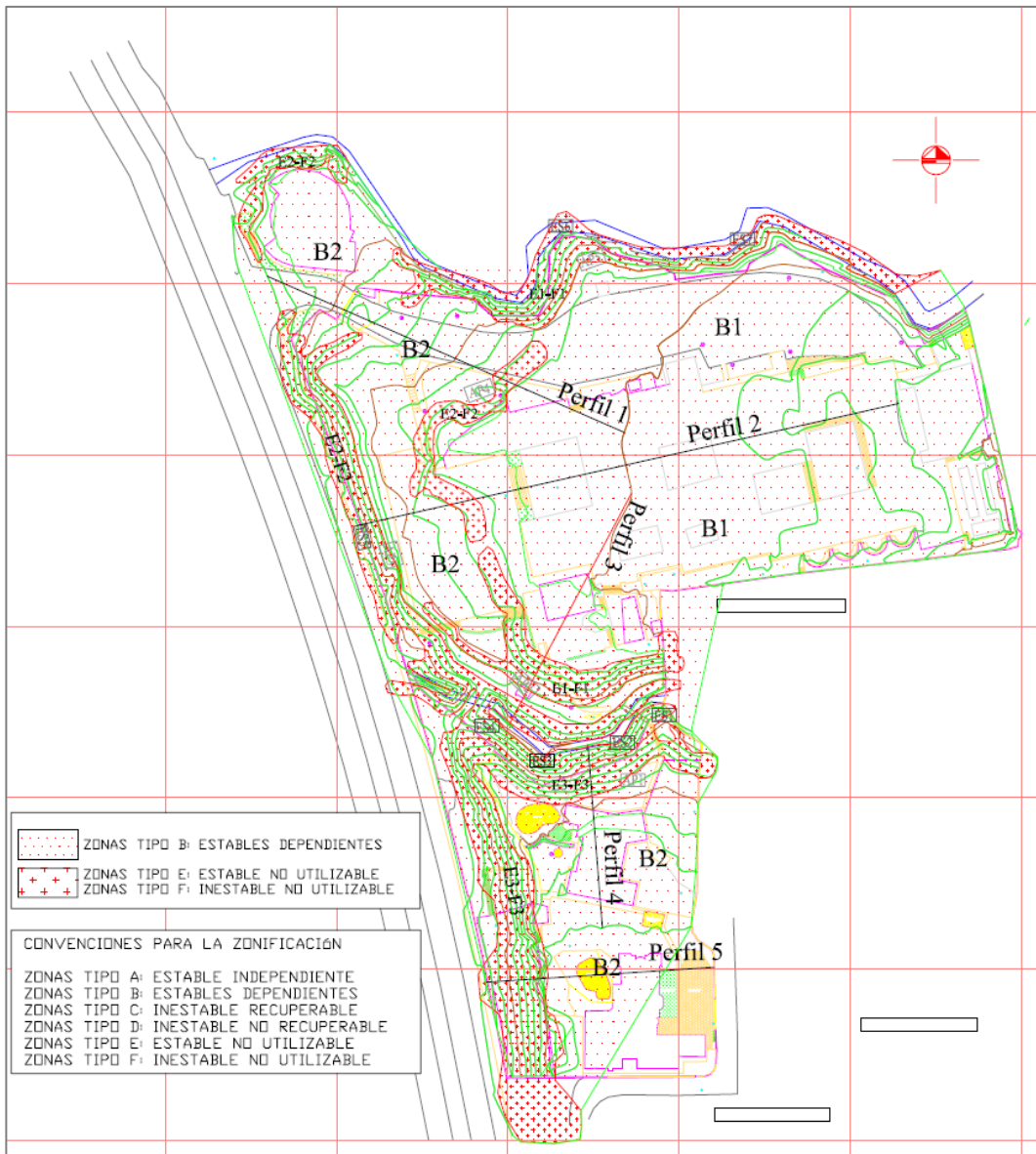
PARÁGRAFO. Cualquier intervención que comprometa los recursos naturales, se deberá tramitar y obtener ante las respectivas autoridades ambientales, los permisos, concesiones y autorizaciones para el uso o aprovechamiento de los recursos naturales renovables que se requieran para el efecto.

ARTÍCULO 7°. APTITUD GEOLÓGICA PARA EL USO. Desde el punto de vista de la aptitud geológica y según el anexo técnico del Documento de Soporte, el área de planificación se puede zonificar de la siguiente manera:

Zonas Estables Dependientes tipo B1: Se caracterizan por presentar pendientes bajas a moderadas y por la ausencia de procesos morfodinámicos en su interior. Su estabilidad está determinada por el control que se haga de los procesos morfodinámicos externos y por el manejo interno de las intervenciones urbanísticas que eventualmente se realicen. Estas zonas limitan con zonas tipo E1-F1 y E2-F2 (Estables e Inestables No Utilizable) lo que implica que se debe prestar atención con los factores de inestabilidad de éstas. Las restricciones para su desarrollo deben ser analizadas mediante la realización de un estudio geotécnico de detalle, de acuerdo con la Norma de Sismo Resistencia NSR-10 o la norma que esté vigente al momento de la solicitud de la licencia de construcción para cualquier desarrollo constructivo.

Zonas Estables Dependientes tipo B2: Estas zonas presentan pendientes bajas a moderadas, no hay evidencias de movimientos en masa su estabilidad está determinada por el manejo que se haga de las intervenciones urbanísticas en su interior y por el control que se haga de los procesos morfodinámicos externos tales como los que ocurren en las zonas tipo E3-F3 que la delimitan. Las restricciones para su desarrollo deben ser analizadas mediante la realización de un estudio geotécnico de detalle, de acuerdo con la Norma de Sismo Resistencia NSR-10 o la norma que esté vigente al momento de la solicitud de la licencia de construcción para cualquier desarrollo constructivo.

Zonas Estables e Inestables No Utilizables tipo E-F (E1-F1- E2-F2 - E3-F3): Se localizan principalmente en las márgenes de las quebradas La Volcana y Los Balsos y en la parte noroccidental (NW) del predio, a pesar de su estabilidad su uso está restringido por procesos activos u otros limitantes normativos tales como zonas de retiro a corrientes.



Plano N° 3. Zonificación geológica y geotécnica Colegio San José de las Vegas.

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

SISTEMA VIAL PRIMARIO

CARRERA 48. Avenida Las Vegas.

Jerarquía vial: Arteria

- Calzadas (2)	10,50	m c/u
- Separador central	5.50	m
- Andenes y zonas verdes laterales (2)	2.75	m c/u
Sección pública	32.00	m
Antejardines	5.00	m c/u

SISTEMA VIAL SECUNDARIO

CARRERA 47.

Jerarquía vial: Servicio.

- Calzada	6.00m
- Zonas verdes laterales (2)	1.50m c/u
- Andenes laterales (2)	2.00m c/u
Sección pública	13,00m
Antejardines	3,00m c/u

CALLE 9 SUR.

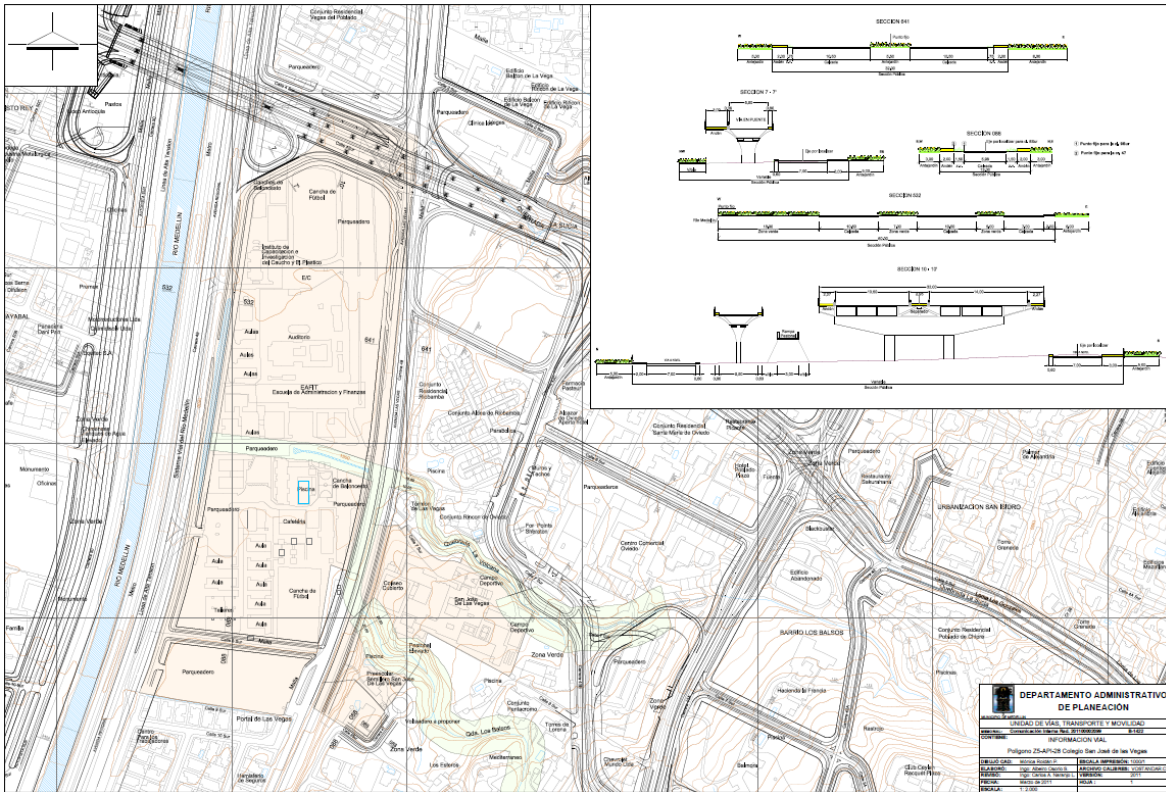
Jerarquía vial: Servicio.

- Calzada	6.00m
- Zonas verdes laterales (2)	1.50m c/u
- Andenes laterales (2)	2.00m c/u
Sección pública	13,00m
Antejardines	3,00m c/u

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 2°. Cualquier cambio en el alineamiento de las vías existentes en el área de planificación, o eliminación y compensación de alguna de ellas, deberá contar con su soporte técnico y surtir el respectivo proceso ante el Departamento Administrativo de Planeación y el Concejo de la ciudad.

PARÁGRAFO 3°. El diseño horizontal y vertical definitivo de las vías deberá ser realizado por los interesados en la ejecución del proyecto y deberán contar con el visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación para poder obtener las respectivas licencias de construcción. Para la formulación del proyecto deben presentarse planos con los pre-diseños planta-perfil y las líneas de chaflanes correspondientes.



Plano N° 4. Información Vial Polígono Z2-API-54

ARTÍCULO 9°. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD VEHICULAR. El Colegio San José de las Vegas pretende con la ejecución de su Plan Maestro mitigar considerablemente el impacto negativo que sobre la Av. Las Vegas se genera con el acceso a su parqueadero, mediante las siguientes acciones:

ACCESO 1 (Avenida Las Vegas). Acceso principal a primaria y bachillerato. Corresponde al acceso actual al Colegio, a corto plazo se ejecutará una bahía de 80 m de longitud sobre la Av. Las Vegas la cual albergaría dieciséis (16) de los veinte (20) vehículos que actualmente se estacionan sobre la vía, ayudando a mitigar los impactos que sobre la movilidad está generando actualmente el acceso al Colegio en horas pico.

ACCESO 2 (Avenida Las Vegas). Acceso a unidad de extensión y personal docente y administrativo. A mediano plazo, se proyecta la construcción de un edificio de parqueaderos para la unidad de extensión y el personal docente y administrativo en el costado sur del lote, para esta edificación se generará un nuevo acceso sobre la Avenida Las Vegas el cual deberá contar con una bahía de aproximación no menor a 20.00 m de longitud para su acceso vehicular.

ACCESO 3 (Carrera 47). Preescolar. Para el acceso vehicular a la sección preescolar, se contempla una portería sobre la carrera 47 con salida sobre la Calle 9 Sur con una bahía

de 20.00 m de longitud para los vehículos particulares y de transporte que recogen al personal del preescolar.

PARÁGRAFO 1°. Se deberá solicitar ante la Secretaría de Movilidad asesoría y norma para la señalización horizontal y vertical que garantice un adecuado y seguro funcionamiento de los accesos y salidas vehiculares.

PARÁGRAFO 2°. Cuando en el área del proyecto se encuentre ubicado un elemento de amoblamiento urbano (paraderos públicos con cubierta, paraderos públicos verticales, bancas colectivas, bancas individuales y basureras), se debe consultar con la Secretaría de Infraestructura Física la remoción o traslado del mismo. La localización de nuevos paraderos para transporte público colectivo deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Movilidad del Municipio de Medellín.

ARTÍCULO 10°. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD PEATONAL. Con el fin de generar las condiciones óptimas para la circulación y accesibilidad peatonal al Colegio San José de las Vegas, las intervenciones deberán cumplir con los siguientes lineamientos:

- Los equipamientos que hacen parte del polígono de tratamiento deberán contar con áreas públicas que hagan las veces de atrio como espacio de seguridad, para mitigar los impactos producidos relacionados con la entrada y salida de personas y de vehículos, tanto del personal administrativo como de la población itinerante.
Para esto, se construirán dos plazoletas de dominio público que anteceden los accesos planteados sobre la avenida Las Vegas.
- Para los andenes deberán definir una franja de circulación libre de obstáculos que, en cualquier caso, no podrá ser menor de 2.00 m, más una zona verde que podrá ser utilizada como franja de amoblamiento, cumpliendo con las características definidas en el Manual de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público y en el Decreto 409 de 2007, artículo 41°, o las disposiciones que lo modifiquen o sustituyan.
- En la franja de amoblamiento se localizará el mobiliario urbano el cual deberá respetar las áreas destinadas para la circulación peatonal, según el Manual de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público.
- Construir las rampas de rebaje, franjas táctiles de guía y alerta, demarcadoras visuales y demás elementos que brinden la movilidad y accesibilidad continua y segura, cumpliendo con toda la normativa vigente para personas con movilidad reducida, incluyendo la continuidad de la línea táctil de guía hasta el acceso principal del equipamiento y en las circulaciones internas hasta las edificaciones que lo conforman.

ARTÍCULO 11°. USOS. Los usos definidos en este planteamiento urbanístico están en concordancia con la preservación del uso social obligado asignado por el Acuerdo 46 de 2006 y con el fin de consolidar este polígono como un centro de actividad logística para este sector de la Ciudad.

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



GP-CER147968



SC-CER147850



Centro Administrativo Municipal – CAM
La Alpujarra Calle 44 No. 52 – 165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

Tabla N° 2. Tabla de Usos polígono Z5-API-28 zona 2 Colegio San José de las Vegas.

Usos principal	Equipamiento de Educación. Con todos sus ambientes escolares.
Usos compatibles y condicionados	<ul style="list-style-type: none"> • Aplica la tabla de usos complementarios y compatibles de Áreas Residenciales del Acuerdo 46 de 2006, exceptuando los definidos como prohibidos en el presente cuadro. • Se permitirán también: <ul style="list-style-type: none"> - Culto solo como parte del Equipamiento. - Servicios bancarios y financieros. - Ventas de drogas y medicinas para uso humano y veterinario, cosméticos, productos de uso personal (Código 513500). - Restaurante con auto servicios (Código 552300).
Usos prohibidos	<p>Aplica la tabla de usos prohibidos de las Áreas Residenciales, exceptuando los definidos como usos compatibles y condicionados en el presente cuadro.</p> <p>Se prohíbe también:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vivienda en todas sus categorías. - Equipamiento de salud de mediana y alta complejidad (Nivel 2 en adelante). - Equipamientos Sanitarios. - Equipamientos de Fuerza Pública. - Carnicería, productos del mar, pescados, cárnicos y aves (código 522300). - Materias primas pecuarias; cuero y pieles; el comercio al por menor de animales vivos (insectos, mascotas: peces ornamentales, aves, perros, etc.) Y sus productos (no se permite la crianza) (código 512401). - Licorerías, distribuidora de licores, cigarrería, salsamentarías, charcuterías, estanquillos (Código 522500). - Comercio minorista recuperación de materiales (código 372001) - Comercio minorista industrial (Código 524100). - Establecimientos con venta y consumo de bebidas alcohólicas. - Talleres industriales y de mecánica que no hagan parte del equipamiento. - Juegos de azar. - Usos de alto impacto. - Sedes políticas.

PARÁGRAFO 1°. 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.

PARÁGRAFO 2°. Los usos complementarios y condicionados deberán desarrollarse dentro de las áreas privadas destinadas para dicho fin, en ningún momento se permitirá el usufructo del espacio público a favor de estas actividades sin que medien las autorizaciones pertinentes.

ARTÍCULO 12°. APROVECHAMIENTOS. Los aprovechamientos se establecen para el crecimiento del Colegio San José de las Vegas, y se definen en consideración a los estándares generales aplicables a un equipamiento educativo.

Con el objetivo de implementar y proyectar el modelo de desarrollo propuesto en el planteamiento urbanístico, los aprovechamientos que se definen en esta Resolución aplican para los predios identificados en el artículo 3° como parte de área de planificación y como un solo globo de terreno.

Se determinan los siguientes aprovechamientos:

ÍNDICE DE OCUPACIÓN	
Ocupación para edificaciones destinados para todos los ambientes escolares y complementarios	40%
Áreas libres destinadas a zonas verdes, pisos duros y escenarios deportivos descubiertos	60%
Total	100%
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	
Índice Global	1.0

Tabla N° 3. Aprovechamientos polígono Z5-API-28 zona 2. Colegio San José de las Vegas

PARÁGRAFO 1. Los índices de ocupación y construcción definidos en este artículo incluyen el área construida y la ocupación actual de los predios del Colegio San José de las Vegas.

PARÁGRAFO 2. La localización de las nuevas edificaciones que se realicen en el área de planeamiento debe estar acorde con la disposición definida en el Modelo de Ocupación.

ARTÍCULO 13°. ALTURAS. Para las intervenciones en el área de planificación, independiente del índice máximo de construcción, la altura de las edificaciones no podrá superar la establecida por la autoridad aeronáutica, de conformidad con el Decreto 266 de febrero 1 de 2006, o la norma que lo amplíe, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 14°. 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.

ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

- Construcción de plazoleta en acceso a primaria y bachillerato sobre la Avenida las Vegas, área no menor a los 600 m².
- Construcción de plazoleta en acceso a Unidad de Extensión y personal docente y administrativo sobre la Avenida las Vegas, área no menor a los 700m².
- Obligaciones viales:

- Construir y ceder las bahías de aproximación y salida en los accesos vehiculares mencionados en el artículo 9°, cumpliendo con la accesibilidad y movilidad vehicular y el artículo 40° del Decreto 409 de 2007.
- 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.

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALES

- El colegio San José de las Vegas deberá garantizar un área libre no menor a los 4 m² por puesto de trabajo en ambientes tipo A.
- 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 libres de construcciones que apliquen para índice de construcción y ocupación, pero podrán tener elementos como pérgolas o cubiertas livianas u otros elementos de amoblamiento que no impliquen cerramientos verticales.
- Las vías internas deberán cumplir con las dimensiones y condiciones técnicas para la correcta movilidad vehicular y peatonal al interior del equipamiento acorde con la norma específica que le sean pertinentes.
- Los estacionamientos que se planteen deben tener una respuesta funcional adecuada con respecto a los requerimientos de estacionamiento, aun 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 del equipamiento, salvo en los sitios permitidos como bahías, acopios de taxis o paraderos de buses, de conformidad con el diseño que se apruebe y las autorizaciones respectivas.
- Al momento de la construcción de la torre norte de estacionamientos se deberá cumplir con una obligación de mínimo tres (3) estacionamientos para buses o transporte escolar colectivo.

PARÁGRAFO 1°. Los momentos de entrega de la cesión para espacio público por los desarrollos constructivos se establecen en el artículo donde se describen las fases y etapas de desarrollo del Planteamiento Urbanístico.

PARÁGRAFO 2°. Todos los espacios públicos que se cedan al Municipio de Medellín deberán entregarse 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.

ARTÍCULO 15°. REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA. Los desarrollos urbanísticos y constructivos nuevos y las modificaciones que se realicen en el área de planeamiento, deberán cumplir con lo establecido en la presente Resolución En los aspectos que no estén reglamentados aplicará lo establecido en los Decretos Municipales 409 de 2007 y

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

ESTACIONAMIENTOS.

Se establece la siguiente obligación de estacionamientos para los nuevos desarrollos en el Colegio San José de las Vegas:

Educación Básica (Preescolar y Primaria)	1 celda cada 100 m ² construidos en los ambientes escolares A, B, C, D, F y complementarios.
Educación Media (Bachillerato)	1 celda cada 250 m ² construidos en los ambientes escolares A, B, C, D, F y complementarios.
Personas con movilidad reducida	Un 5 % del total de las celdas requeridas para el estacionamiento de vehículos livianos.
Buses o transporte escolar colectivo	3 celdas como mínimo.

Tabla N°4. Obligación de estacionamientos motocicletas y bicicletas.

Esta oferta de estacionamiento, además de la organización física, debe complementarse con políticas, gestiones y acciones tanto administrativas como pedagógicas que se orienten al mayor aprovechamiento del sistema de transporte masivo Metro y del transporte público en general y que, a su vez, desestime el uso del transporte particular.

CERRAMIENTOS.

El cerramiento previsto deberá incluir elementos artificiales y naturales que generen la mayor permeabilidad visual, garantizando condiciones de seguridad o funcionalidad para el desarrollo de las actividades del equipamiento sin ir en detrimento en la relación con el espacio público.

PARÁGRAFO 1°. Las áreas de parqueo se podrán plantear en sótano, semisótano y de ser necesario en altura, contemplando en la propuesta actividades en el primer piso que animen el espacio público y que complementen las actividades principales del polígono.

PARÁGRAFO 2°. Se prohíbe la adecuación de áreas en el espacio público para estacionamientos, salvo niveles subterráneos con autorización municipal, pues estos siempre se deben ubicar al interior del equipamiento.

PARÁGRAFO 3°. Las celdas de parqueo deben contar con su respectiva señalización horizontal y vertical acorde con la Secretaría de Movilidad, donde se diferencie claramente cada celda, tanto para automóviles como para motos o para personas de movilidad reducida.

ARTÍCULO 16°. ETAPAS DE DESARROLLO. Con el ánimo de establecer un proceso progresivo y secuencial de implementación del modelo de ocupación propuesto por el planteamiento urbanístico y asociado a los niveles de planificación y control administrativo e institucional, se plantean fases de ejecución y materialización del modelo de ocupación. Cada fase podrá tener varios momentos de ejecución. Dichas fases no son de carácter vinculante, son más bien una guía lógica que permitirá planificar y priorizar la aplicación de los recursos y los esfuerzos institucionales.

A continuación se describen las fases que conforman cada momento de ejecución:

FASE 1.

- Construcción de un edificio para la sección de preescolar, unidad de extensión y parqueadero de personal docente y administrativo.
- Al final del desarrollo de la fase 1 se entregará una plazoleta de dominio público con un área no menor a los 700 m².
- Se construirá las bahías para los accesos vehiculares de la sección primaria y bachillerato con una dimensión no menor a los 80 m de longitud, y para la Unidad de Extensión y el personal docente y administrativo con una longitud mínima de 20 m.
- Se mejorará las condiciones de acceso del preescolar sobre la carrera 47 y se generará la salida vehicular sobre la calle 9 sur con una bahía de 20 m longitud.

FASE 2.

- Repotenciación, reformas y adecuaciones a edificios existentes – Bloque Artes Plásticas y Coliseo Cubierto.

FASE 3

- Construcción bloque administración y adecuaciones acceso a sección de primaria y bachillerato.
- Al final del desarrollo de la fase 3 se entregará una plazoleta de dominio público con un área no menor a los 600 m².

FASE 4

- Repotenciación, reformas y adecuaciones a edificios existentes – Capilla, aula múltiple, bloque laboratorios y cafetería.

FASE 5

- Ampliación y adecuación bloques de aulas – núcleos de aula tiempo flexible.

FASE 6

- Reformas y adecuaciones a edificios existentes – Aulas de clase y laboratorios.

FASE 7

- Construcción de edificio de parqueaderos costado norte, auditorio, restaurante, biblioteca y aulas especiales.

ARTÍCULO 17°. GESTIÓN URBANÍSTICA. La gestión urbanística será adelantada por los interesados en el desarrollo de los proyectos que se plantean en el área de planificación, para ello deberán atender las disposiciones de superior jerarquía y las contenidas en esta Resolución, sin perjuicio de lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial y disposiciones complementarias.

LICENCIAS DE URBANISMO, CONSTRUCCIÓN 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 consideración al área del predio en el cual se localiza.
- Cualquier proceso de reconocimiento, habilitación o accesibilidad no podrá sobrepasar los aprovechamientos definidos en esta Resolución, y deberá cumplir con los Decretos 409 de 2007 y 1521 de 2008 o la normativa que lo modifique, así como la normativa que sea pertinente.
- Los proyectos de edificios y espacios públicos se podrán desarrollar por etapas constructivas para facilitar su gestión, recibo de obra y abastecimiento de servicios públicos, siempre y cuando se cumpla con los índices, usos, obligaciones y demás disposiciones de esta Resolución.

AUTORIZACIONES AMBIENTALES

- Los desarrollos e intervenciones que se ejecuten al interior del área de planificación, deberán cumplir con las disposiciones ambientales. En todo caso, los interesados deberán gestionar ante la autoridad ambiental competente, las autorizaciones que las normas señalen.

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

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los ocho (8) días del mes de febrero del año dos mil trece (2013).

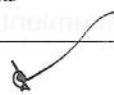
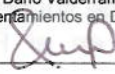

JORGE PÉREZ JARAMILLO
Director
Departamento Administrativo de Planeación



Centro Administrativo Municipal – CAM
La Alpujarra Calle 44 No. 52 – 165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
Medellín - Colombia



<p>Elaboró: Arq. Giovanni A. Hernández P., contratista</p>	<p>Revisaron: Arq. Nelson Dario Valderrama Cuartas, Líder U. Asentamientos en Desarrollo y Vivienda.</p>	<p>Aprobaron: Arq. Juan Manuel Patiño María, Subdirector Planeación Territorial; Rodrigo A. Correa Z., Líder U. Inteligencia Jurídica</p>
--	--	---

176
T A C E

