

NOVENA: RESPONSABILIDAD.- METROSEGURIDAD ejecutará el objeto de este convenio con plena autonomía técnica y administrativa, sin relación de subordinación o dependencia, por lo cual no se generará ningún tipo de vínculo laboral entre el MUNICIPIO DE MEDELLIN y METROSEGURIDAD, ni con el personal que éste llegare a emplear para el desarrollo del objeto del convenio, sin perjuicio de lo estipulado con relación a la observancia de los lineamientos del Municipio de Medellín con respecto a su imagen corporativa.

DÉCIMA: PROHIBICIÓN DE CESIÓN.- METROSEGURIDAD no podrá ceder total o parcialmente el objeto del convenio a ninguna persona natural o jurídica, salvo autorización expresa por parte del MUNICIPIO DE MEDELLIN.

UNDÉCIMA: GARANTÍAS.- Por tratarse de un convenio entre entidades públicas, se prescinde de la constitución de garantía única.

No obstante, METROSEGURIDAD, exigirá la constitución de garantías en la contratación que adelante en desarrollo del convenio, teniendo como base para ello el riesgo de cada actividad desarrollada y los posibles eventos o situaciones que pueda conllevar la ejecución de los componentes del convenio, respecto del personal empleado en su ejecución y/o terceros.

DUODÉCIMA: PUBLICACIÓN.- METROSEGURIDAD deberá publicar en la Gaceta Municipal el presente convenio entre entidades públicas, requisito que se entiende cumplido con el oficio enviado al Jefe del Archivo Municipal en forma impresa y con copias magnética e impresa del convenio.

DECIMA TERCERA: IMPUESTOS DEL CONVENIO.- METROSEGURIDAD deberá cancelar por su cuenta el valor

de los impuestos en el porcentaje establecido por la legislación tributaria vigente, liquidado por la Secretaría de Hacienda.

DÉCIMA CUARTA: DOMICILIO.- Para los efectos a que haya lugar, se fija como domicilio la ciudad de Medellín.

DECIMA QUINTA: SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.- Las partes acuerdan que para la solución de las diferencias y discrepancias que surjan de la celebración, ejecución, terminación o liquidación de este convenio acudirán a los procedimientos de transacción, amigable composición o conciliación, de acuerdo con lo previsto en el artículo 68 de la Ley 80 de 1993, Ley 446 de 1998 o la Ley 640 de 2001. En caso en que dichos mecanismos no sean efectivos, las diferencias, conflictos o controversias relativas a este convenio, a su ejecución o liquidación se resolverán acudiendo a la jurisdicción competente.

DECIMA SEXTA: DOCUMENTOS.- Forman parte integrante del presente convenio los siguientes documentos:

1. Justificación – Términos de Referencia
2. Compromiso 4800001900 y disponibilidad presupuestal 4000017282.
3. Ficha técnica radicada en Planeación Metropolitana ante el Banco de Proyectos con su correspondiente actualización.
4. Documento de nombramiento y acta de posesión del Gerente de METROSEGURIDAD.
5. Propuesta presentada por METROSEGURIDAD aceptada por la Secretaría de Gobierno Municipal.
6. Anexo que contiene los componentes detallados por la Subsecretaría Defensoría del Espacio Público

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Para constancia se firma en la ciudad de Medellín, a los ocho (8) días del mes de febrero de dos mil siete (2007).

GUSTAVO ALBERTO VILLEGAS RESTREPO

Secretario de Gobierno Municipal

ALVARO GONZALEZ URIBE

Gerente de METROSEGURIDAD

RESOLUCIÓN N° 037 DE 2007

(Febrero 13)

“Por medio de la cual se aprueba el planteamiento urbanístico integral de las áreas de preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante Z6_API_33, ZONAS 3 Y 4”

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

CONSIDERANDO QUE:

- 1- El artículo 69 del Acuerdo 46 de 2006, por medio del cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial, para el municipio de Medellín –POT, considera las áreas para la preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante como aquellas destinadas para equipamientos, espacios públicos, áreas ambientales y de infraestructura vial que forman parte del sistema estructurante de la ciudad.
- 2- El artículo 70 del mismo acuerdo establece que para realizar cualquier tipo de intervención urbanístico 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.
- 3- El polígono denominado **Z6_API_33** ha sido determinado por el POT como área para la preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante.
- 4- La Empresa de Desarrollo Urbano de Medellín – EDU, adelanta el diseño de “El Parque Deportivo Maria Luisa Calle” sobre la carrera 70 con calle 9; Las firmas PÓRTICOS S.A., CONTEC y HUELLA adelanta la gestión del proyecto Parque Comercial y Empresarial del Sur, en la calle 8B con carrera 65; y CONINSA – RAMÓN H. adelanta la gestión de una Serviteca, también en la calle 8B con carrera 65 (contiguo al proyecto anterior).

Teniendo en cuenta lo anterior, esta dependencia consideró conveniente hacer una zonificación del Área de Preservación de las Infraestructuras del Sistema Estructurante Z6_API_33, reconociendo el gran tamaño que posee, y los servicios que se prestan, así:

ZONA 1. Donde uno de los principales servicios que actualmente existe es de tipo Deportivo y recreativo, y donde las principales relaciones urbanas se dan sobre la calle 30; la conforman:

- La Unidad Deportiva de Belén
- Pista Municipal de Biciclos
- Una vivienda (predio particular)

ZONA 2. El uso que actualmente es el de Sede Administrativa de Empresas Públicas de Medellín. .la conforman:

- La Proveeduría de las y Sede Sindical de las Empresas Públicas de Medellín
- Área de reciclaje de Pavimentos

ZONA 3. El uso principal es el deportivo y recreativo, y su desarrollo gira en torno al eje vial de la carrera 70 “Corredor Recreativo y Turístico de la carrera 70 – tramo B”

- Parque Urbano Juan Pablo II
- Depósito de Buses – provisional
- Restaurante “Vaso de Leche”
- Lote – proyecto Parque Deportivo “Maria Luisa Calle”
- Clínica Las Américas
- Sede recreativa y deportiva del Instituto del Seguro Social
- Bodegas (antigua sede de ACES)
- Vivienda (carrera 70 1-80)
- Vivienda (carrera 70 1-60)
- Batallón de Artillería 44 de la Policía Militar “Pedro Justo Berrío”
- Vivero “Su Jardín”
- Restaurante “Hamburguesas del Corral”
- Estación de combustibles “Texaco”
- Conglomerado comercial – mall, aglomerado, centro comercial
- Espacio público al costado sur de la pista del aeropuerto.

ZONA 4 El uso principal es el de transporte de ámbito regional y nacional, la conforman:

- Aeropuerto Olaya Herrera (incluyendo hangares)
- Terminal de Transporte Intermunicipal del Sur “Alberto Díaz Muñoz”
- Lote
- Sede de Bomberos Municipal
- Parque Deportivo “Jesús Obrero – Campoamor”
- Un parqueadero a nivel
- Un parqueadero a nivel - proyecto de serviteca
- Estación de combustible y serviteca “Texaco”
- Lote – proyecto Parque comercial y empresarial del sur.

5- Por lo anterior, se considera necesario reglamentar el planteamiento urbanístico de las zonas 3 y 4 del polígono Z6-API-33, dado que son los sectores donde actualmente existen proyectos puntuales para su intervención.

6- Este Despacho, una vez revisado y ajustado dicho planteamiento urbanístico integral considera pertinente proceder a su adopción.

RESUELVE:

Gaceta Oficial N°2919

34

ARTÍCULO 1°. ADOPCIÓN. Adóptese el planteamiento urbanístico integral del polígono **Z6_API_33, zonas 3 y 4**, el cual consta de esta resolución, el Documento Técnico del planteamiento y los siguientes planos: Situación predial del polígono y Modelo de ocupación del polígono.

Parágrafo. Estos documentos, además del Acuerdo 46 de 2006, por medio del cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Medellín, servirán para la interpretación y aplicación de las disposiciones contenidas en esta resolución.

ARTICULO 2°. IDENTIFICACION DE LOS PREDIOS, USOS ACTUALES Y DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. Se identifican las siguientes zonas integrantes del polígono **Z6_API_33**, las cuales son materia de esta reglamentación:

Zona 3. Corresponde a todos los predios que colindan o dan frente a la carrera 70 (Clínica las Américas, Sede Recreativa y deportiva del Seguro social, Lote-proyecto parque deportivo María Luisa Calle, Aeroparque Juan Pablo II, Batallón de Artillería Pedro Justo Berrío y algunos predios privados.

Zona 4. Corresponde a todo el complejo administrativo y operativo del Aeropuerto Olaya Herrera y la Terminal de Transporte del sur, los cuales junto a otros inmuebles manejan una relación más estrecha con la carrera 65 (eje estructurante de la ciudad).

La API Z6_API_33 - zonas 3 y 4, está conformada por los siguientes predios:

Usos en los predios de entidades públicas

CÓDIGO CBML	Dirección del Predio	Uso actual catastro	Uso Acuerdo 46/2006	Área m ²
150600100001	Carrera 65A 13-157 Instituto Nacional de Vías y Municipio de Medellín	<u>Servicios</u> Restaurantes, educación (aeronáutica) Terminal de transporte, Talleres, Bodegas, recreación	Uso social obligado Equipamiento Transporte Espacio Público Parque Urbano	1.047.949.00
15060010020	Carrera 70 por calle 1 Municipio de Medellín	Lote Urbanizable	Uso social obligado Equipamiento Recreativo y deportivo	37.892.00
15040030001	Carrera 65 14-01 Municipio de Medellín – Aeropuerto Olaya Herrera	Lote Urbanizable	Área de actividad múltiple cobertura zonal	19.185.00
15060010003	Calle 8B 65-03 Terminal de Transporte de Medellín	Lote Urbanizable	Área de actividad múltiple cobertura zonal	1.907.00
15060010011	Carrera 80 2sur-10 Municipio de Medellín	Espacio Público	Uso social obligado Equipamiento	3.126.00
15060010015	Carrera 70 01-50 Metroseguridad	Institucional Batallón	Uso social obligado Equipamiento Fuerza Pública	3.513.00
16070020001	Calle 1 sur 70-70 Municipio de Medellín	Espacio público Zonas verdes	Uso social obligado Equipamiento Recreativo y deportivo	2.545.00
	Carrera 80 1-09 Instituto Seguros Sociales	Recreacional Club social	Uso social obligado Equipamiento recreativo y deportivo	31.141.00
ÁREA TOTAL DE PROPIEDAD DE INSTITUCIONES PÚBLICAS				1.147.258

Usos en los predios de entidades privadas destinados a equipamientos

CÓDIGO CBML	Dirección del Predio	Uso actual catastro	Uso Acuerdo 46/2006	Área m ²
15060030001	Carrera 65 8B 91 Proindiviso de Particulares y Terminal de transportes del Sur	Comercial Centro comercial en recesión	Uso social obligado Equipamiento Transporte	47.618.00
16070020002	Diagonal 75B 03-02 Promotora Médica Las Américas	Lote Urbanizable	Uso social obligado Equipamiento salud	290.00
16070020003	Diagonal 75B 03-03 Promotora Médica Las Américas	Lote Urbanizable	Uso social obligado Equipamiento salud	3.606.00
16070020007	Carrera 70 01-150 Promotora Médica Las Américas	Parqueaderos Exterior descubierto	Uso social obligado equipamiento salud	2.955.00
16070020008	Diagonal 75B 03-03 008 Promotora Médica Las Américas	Servicios Oficinas	Uso social obligado equipamiento salud	981.00
16070020009	Diagonal 75B 2A-80 322 Proindiviso (Torre de consultorios)	Servicios Consultorios	Uso social obligado equipamiento salud	8.669.00
16070020010	Diagonal 75B 2A-80 Promotora Las Américas (Clínica)	Salubridad Clínicas	Uso social obligado equipamiento salud	10.136.00
ÁREA TOTAL DE PROPIEDAD DE INSTITUCIONES PRIVADAS DESTINADAS A EQUIPAMIENTOS				74.255.00

Usos en los predios de propiedad privada

CÓDIGO CBML	Dirección del Predio	Uso actual catastro	Uso Acuerdo 46/2006	Área m ²
1560010019	Carrera 70 01-150 Correa García Bibiana María	Servicios Restaurante	Uso social obligado equipamiento	4.836.00
1560010018	Carrera 70 01-120 Consorcio Minero El Cotejo LTDA	Industria Bodegas20	Uso social obligado equipamiento	30.461.00
15060010021	Calle 8B 65-30 102 Ríos Bustamante Luz Marina	Servicios Bomba de gasolina	Área de actividad múltiple cobertura zonal	3.672.00
15060010022	Calle 8B con carrera 65 Jaime Enríquez y CIA S en C y otros	Servicios Teatros	Área de actividad múltiple cobertura zonal	3.125.00
15060010006	Calle 8B 65-167 Sociedad Fiduciaria de Desarrollo agropecuario	Servicios Bomba de gasolina	Área de actividad múltiple cobertura zonal	3.672.00
15060010012	Calle 1 67-67 Propietario ficticio	Lote No urbanizable	Uso social obligado equipamiento	3.660.00
	Carrera 80 x calle 2sur Club Campestre el Rodeo S.A.	Lote Afectados por planeación	Uso social obligado equipamiento	1.985.00
15060010023	Calle 2 sur x carrera 67 Gómez Montes Tito	Lote Urbanizable	Uso social obligado equipamiento	594.00
15060010024	No hay datos		Uso social obligado equipamiento	
15060010026	Carrera 70 80-81 Cadavid Restrepo Francisco H.	Servicios Bomba de gasolina	Uso social obligado equipamiento	1.998.00
15060010025		Industria Viveros	Uso social obligado equipamiento	2.574.00
15060010016	Carrera 70 01-60 Álvarez Diaz María Liria	Residencial Unifamiliar	Uso social obligado equipamiento	663.00
ÁREA TOTAL DE PROPIEDAD PRIVADAS				57.240.00

Se identifican dos tipos de predios y propietarios:

1. Los predios destinados a equipamientos, se caracterizan por su tamaño superior a los 3.000 m²; y predios pequeños, inferiores a 1.000m² que no hacen parte de los inmuebles destinados a los equipamientos.

Existe un lote de propiedad de la Terminal de Transporte de Medellín (código CBLM 15060010003) destinado antes a almacenamiento de combustible (gas) para el funcionamiento de la Terminal de Transporte. Hoy no se utiliza.

2. Los predios ubicados sobre la Avenida 80 (costado suroccidental del Aeropuerto) se caracterizan por su tamaño inferior a 3.000 m² y son de propiedad privada.

El área de planeamiento se encuentra ubicada en la zona centro occidental de la ciudad, comuna 16 (Belén) y Barrio 12 (La Gloria). El polígono Z6_API_36 objeto del planeamiento, tiene un área de **1.278.753.00** metros cuadrados. Las zonas 3 y 4 del polígono Z_3 API_33 están delimitadas así:

La zona 3:

Por el norte, con el polígono Z6-CN1-10;

Por el sur, con el polígono Z6-API-32;

Por el occidente, con el polígono Z6-CN1-10, Z6-CN2-36 y Z6-CN1-6.

Por el oriente, con la zona 4 del polígono Z6-API-33.

La zona 4:

Por el norte, con el polígono Z6-CN1-10;

Por el sur, con el polígono Z6-API-32 y Z6-CN2-29;

Por el occidente, con la zona 3 del polígono Z6-API-33.

Por el oriente, con los polígonos Z6-CN2-30, Z6-CN2-31, Z6-RED-16, Z6-CN2-29.

ARTÍCULO 3°. MODELO DE OCUPACIÓN. El modelo de ocupación permitirá el desarrollo del polígono bajo los siguientes parámetros:

Centralidades

En el polígono Z6_API_33 se debe consolidar la Centralidad de Equilibrio del Sur, que a su vez se concibe dentro del sistema de centralidades como un Centro de Actividades Logística, reconociendo con ello el valor que representa para la ciudad la confluencia de equipamientos de ámbitos zonales, de ciudad, metropolitanos y regionales. Para su manejo se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En las centralidades se pretende principalmente su fortalecimiento y consolidación dentro del sistema de espacio público. Esto se logrará con la dotación de edificios públicos cívicos, culturales e institucionales; localización de usos comerciales, de servicios, sedes comunitarias y de gobierno, que garanticen para las centralidades la suficiente vitalidad, diversidad de ofertas y acontecimientos, animación urbana, y representatividad (eficacia simbólica) entre los habitantes. Por ello, se determina que toda centralidad o nodo de actividad es el lugar privilegiado para el emplazamiento de proyectos de inversión y carácter público, que puedan reforzar esta vocación.
 - Del mismo modo, los centros de navegación, MASCERCAS, casas de gobierno y demás edificios públicos del Municipio, con carácter de servicio e interacción con la comunidad, se ubicarán con prelación en las centralidades (nodos de actividad) en sus diversas categorías, y en los corredores urbanos o ejes de actividad, descentralizando las actividades del centro.
 - Se fortalecerán así mismo las centralidades, por medio de las intervenciones y mejoramiento de los espacios públicos existentes o a generar en ellas.
 - Como política rectora para todo el territorio, se generará un espacio público de soporte a todas las centralidades que actualmente no lo poseen, y que constituyen un grupo o aglomeración de edificios públicos (en sus diversas modalidades), no articulado a partir del espacio público. Por tanto, se considera que los predios aledaños a las centralidades en sus diversas modalidades y jerarquías, son ÁREAS DE OPORTUNIDAD para el pago de obligaciones urbanísticas, proyectos mixtos público-privados, concesiones del Municipio al privado, etc.; que garanticen la generación de espacio público de acompañamiento a las centralidades.
 - Las diversas centralidades se deberán articular espacialmente con los corredores de actividad que lleguen a las mismas. Para ello, los corredores que contengan, lleguen o salgan de una centralidad, estarán cobijados por la normativa de manejo de primer piso, similar a la del área de centralidad propiamente dicha.
 - Las centralidades se dotarán adecuadamente de elementos complementarios de amoblamiento urbano, tales como bancas, paraderos, señalización, canecas, teléfonos públicos, arbolado urbano e iluminación.
 - Se incorporará el sistema de ciclorrutas en las centralidades en las que sea pertinente incluirlas, y/o exista el espacio disponible para ello. De igual manera se incorporarán los caminos antiguos.
 - El proyecto específico para la centralidad, podrá redistribuir las actuales dimensiones de zonas verdes, andenes y antejardines, con el fin de lograr un equilibrio y mejor funcionamiento de estos componentes, para ello, se realizarán los acondicionamientos de terrenos y demás actuaciones a que haya lugar.
 - La confluencia de flujos sobre las Terminales de Transporte (terrestre y aérea) obliga a la conformación de áreas libres sobre la carrera 65 y las calles 10 y 14, que
- En las centralidades se localizarán preferiblemente las plazas, parques, corredores, edificios públicos, y edificios privados, puesto que son el lugar óptimo para que converjan.

permiten la fluidez peatonal y el mejor confort para la población.

- Es imperiosa la necesidad de mantener una buena oferta de parqueaderos para los servicios asociados al transporte.
- Los diseños de los espacios públicos y de las secciones viales (en lo que compete a espacio público: zonas verdes, andenes y antejardines), además de lo dispuesto en el Acuerdo 46 de 2006, deberá orientarse a través del Manual de diseño y construcción de los componentes del espacio público y las reglamentaciones específicas sobre el manejo del espacio público.

Corredores.

El modelo reconoce la importancia de los corredores sobre los ejes estructurante de la Avenida 80, La Carrera 65 y la Avenida Universidad de Medellín, que sirven de conectores entre los componentes del sistema de centralidades, organizados como corredores de actividad múltiple, buscando consolidarlos como enlaces fundamentales y soporte de la productividad y movilidad urbana.

Se pretende mantener la tendencia a la mezcla de usos, garantizando el mantenimiento de las calidades ambientales y funcionales del espacio público, al tiempo que se considera su futura adecuación con el sistema de transporte masivo de mediana capacidad.

Para cada uno de ellos se mantienen los usos del suelo asignados en el Acuerdo 46 de 2006.

Una vez se cuenten con los diseños específicos de detalle de cada uno de ellos, será obligatoria la adopción por cada uno de los inmuebles comprometidos.

Construcciones en la API.

Las intervenciones sobre los inmuebles localizados en las zonas 3 y 4 del polígono Z6-API-33, deberán garantizar la integración de estas sobre los espacios públicos inmediatos.

Cerramientos.

Los cerramientos previstos para garantizar condiciones de seguridad o funcionalidad de los servicios deben diseñarse garantizando la vinculación de los espacios cerrados con el espacio público inmediato, cuyo objetivo principal es evitar la generación de lugares inseguros e insalubres.

Zonas verdes, los andenes y antejardines de las vías.

Las nuevas intervenciones deben garantizar la conformación de la sección pública de la vía la cual podrá ser redistribuida según el manual de los elementos constitutivos del espacio público, la sección pública de la vía, los usos generales del suelo y las características de los equipamientos y el espacio público.

Conexiones con la ciudad

La Avenida Universidad de Medellín, la carrera 65 y la carrera 70 son las conexiones directas de la ciudad con los servicios que se ofrecen, y de estos servicios con la ciudad; teniendo en cuenta:

- Las dos zonas presentan buenas condiciones de accesibilidad a través del sistema de transporte público, pero que debe mejorar su calidad. Está servido por la Carrera 70 y la carrera 65.
- La Avenida 80 es el eje estructurante más importante que actualmente posee el occidente; y es el que soportará en el futuro el sistema de transporte público de mediana capacidad.
- La Avenida Universidad de Medellín será el principal acceso a través de transporte público en el corto plazo.
- Los nuevos proyectos que se realicen en los predios que hacen parte de esta API, deben dar respuesta formal hacia la calle 30 (Unidad Deportiva de Belén, Pista de ciclocross, Sede Administrativa de EEPP, Lote de planta de reciclaje de asfaltos), Carrera 70 (Clínica Las Américas, Aeroparque Juan Pablo II, Proyecto Parque deportivo Maria Luisa Calle, Sede recreativa y deportiva del Seguro Social y el resto de inmuebles ubicados con frente sobre la carrera 70), Carrera 65 (Aeropuerto Regional y Terminal de Transporte Intermunicipal del Sur), Calle 8B (Los inmuebles que dan frente sobre ella). El inmueble entre carreras 65, calles 16ª y Calle 14, debe generar sus áreas libres sobre la carrera 65 y la calle 14, ese se considera su frente principal.

Dinamizar y hacer competitivo el API

- Sobre las áreas y corredores de actividad múltiple se permitirá el desarrollo de las actividades definidas en el Acuerdo 46 de 2006, cumpliendo con toda la normativa complementaria y específica para cada uno.
- Las obligaciones urbanísticas que generen los nuevos desarrollos deberán estar vinculadas directamente a la conformación del sistema de espacio de la ciudad.
- Todos los equipamientos que tiene frente sobre la Avenida 30, la carrera 65 y la carrera 70 deben dejar la obligación de suelo para espacio público sobre dichas vías y su diseño debe garantizar el acceso directo de la población sin ninguna restricción de horarios.
- Los predios que conforman el área de planeamiento no podrán subdividirse, salvo para el cumplimiento de obligaciones urbanísticas.

En el plano anexo se protocoliza el modelo de ocupación del área Z6-API-33, zonas 3 y 4.

ARTÍCULO 4°. USOS, ÍNDICES Y APROVECHAMIENTOS.
Los predios que conforman el polígono de planeamiento se

enmarcan en la categoría de equipamientos como uso principal. No se permite el cambio de uso de manera total a otras categorías como la residencial, comercial, servicios o industria.

Las condiciones de aprovechamientos, índices y actividades específicas se definen para cada predio, de acuerdo al uso principal del equipamiento y de su ubicación, así:

EQUIPAMIENTOS ZONA 3 – Z6_API_33:

Las condiciones de aprovechamientos, índices y actividades específicas serán por predio y de acuerdo al uso principal del equipamiento y se su ubicación, así:

Clínica Las Américas

Usos:

- El Uso principal es Uso social obligado – equipamiento de salud
- Usos complementarios y condicionados, al uso principal.
- Actividades de comercio y servicio: las permitidas en suelo residencial que sean complementarias y compatibles al uso de equipamiento de salud, se toleran las existentes debidamente legalizadas.
- Equipamientos prohibidos: equipamientos Sanitarios, Fuerza Pública y de Transporte.

Aprovechamientos:

El índice de construcción es de 1.2 y el índice de ocupación es de 26%. Para incrementar este aprovechamiento, debe presentar proyecto específico al Departamento Administrativo de Planeación.

Aeroparque Juan Pablo II

Usos:

- Uso principal: Uso social obligado – equipamiento recreativo y deportivo
- Usos complementarios y condicionados, al uso principal.
- Actividades de comercio y servicio: las permitidas en suelo residencial que sean complementarias y compatibles al uso principal.
- Equipamientos prohibidos: equipamientos sanitarios, Fuerza Pública y de Transporte

Aprovechamientos:

Se mantiene el índice máximo de construcción y el índice máximo de ocupación; para incrementar el aprovechamiento,

debe presentar proyecto específico al Departamento Administrativo de Planeación.

Proyecto Parque Deportivo Maria Luisa Calle

Usos:

- Uso principal: Uso social obligado – equipamiento recreativo y deportivo
- Usos complementarios y condicionados, al uso principal.
- Comercio y servicios permitidos en zona residencial que sean complementarias y compatibles al uso de equipamiento recreativo y deportivo, no superando más del 30% del área total construida en primer piso.
- Equipamientos prohibidos: equipamientos sanitarios, Fuerza Pública y de Transporte

Aprovechamientos:

El índice de construcción es de 0.15 y el índice de ocupación es de 15%.

Sede Recreativa y Deportiva del Seguro Social

Usos:

- Uso principal: Uso social obligado – equipamiento recreativo y deportivo
- Usos complementarios y condicionados, al uso principal
- Actividades de comercio y servicio: las permitidas en suelo residencial que sean complementarias y compatibles al uso principal.
- Equipamientos prohibidos: equipamientos sanitarios, Fuerza Pública y de Transporte

Aprovechamientos:

El índice de construcción es de 0.04 y el índice de ocupación es de 4%.

Para incrementar el aprovechamiento actual, debe presentar proyecto específico al Departamento Administrativo de Planeación para su aprobación.

LOTES PRIVADOS-ZONA 3-Z6_API_33-NODESTINADOS ACTUALMENTE A EQUIPAMIENTOS.

Estos inmuebles son

CÓDIGO CBML	Dirección del Predio	Área m ²
1560010019	Carrera 70 01-150 Correa García Bibiana María	4.836.00
1560010018	Carrera 70 01 -120 Consorcio Minero El Cotejo LTDA	30.461.00
15060010012	Calle 1 67 -67 Propietario ficticio	3.660.00
15060010023	Carrera 80 x calle 2sur Club Campestre el Rodeo S.A.	1.985.00
15060010024	Calle 2 sur x carrera 67 Gómez Montes Tito	594.00
15060010026	No hay datos	
15060010025	Carrera 70 80 -81 Cadavid	1.998.00
15060010016	Restrepo Francisco H. Carrera 70 01 -60 Álvarez Díaz María Liria	2.574.00 663.00

Usos:

- El Uso principal es Uso social Obligado – equipamiento, en las modalidades de recreación, deportes, salud, educación, cultura, asistencia social y espacio público.
- Los predios contiguos al equipamiento de seguridad Batallón de Artillería Pedro Justo Berrio, podrán destinarse a la ampliación de este equipamiento.
- Se tolerarán los usos existentes que no son equipamientos y que se encuentran debidamente legalizados, siempre y cuando mitiguen los impactos negativos que se generan.

Aprovechamientos.

Se mantienen los aprovechamientos que actualmente tiene cada inmueble desarrollado.

Mayores aprovechamientos, solo se otorgarán para el desarrollo de equipamientos previa presentación del proyecto específico al Departamento Administrativo de Planeación, acorde con los usos principales y de acuerdo con el equipamiento propuesto.

EQUIPAMIENTOS ZONA 4 – Z6_API_33:

Aeropuerto Regional Olaya Herrera

Usos

- El Uso principal es Uso social obligado – equipamiento de transporte

- Usos complementarios y condicionados, al uso principal.
- Cultural, recreativo y deportivo: mientras no desplace el de transporte
- Actividades de comercio y servicio: las permitidas en las áreas de actividad múltiple de cobertura zonal, previo el cumplimiento de las normas específicas de la actividad.
- Equipamientos de Fuerza Pública solo los de seguridad complementarios al servicio de transporte aéreo, las Estaciones de Policía y los CAI.
- Equipamientos prohibidos: equipamientos Sanitarios.

Aprovechamientos.

Se mantiene el índice máximo de construcción y el índice máximo de ocupación; para incrementar el aprovechamiento, debe tener en cuenta los parqueaderos requeridos (vehículos particulares, bicicletas, motocicletas, bahía de parqueo para buses y busetas de transporte público y privado), y presentar un análisis de movilidad ante el Departamento Administrativo de Planeación; adicionalmente deberá contar con la autorización de la intervención por el Ministerio de Cultura, por tratarse de un inmueble declarado bien de interés cultural de la Nación

Terminal de Transporte Intermunicipal del Sur

Usos:

- El Uso principal es Uso social obligado – equipamiento de transporte
- Usos complementarios y condicionados, al uso principal.

Gaceta Oficial N°2919

40

- Cultural, recreativo y deportivo: mientras no desplace el de transporte
- Actividades de comercio y servicio: las permitidas en las áreas de actividad múltiple de cobertura zonal, previo el cumplimiento de las normas específicas de la actividad.
- Equipamientos de Fuerza Pública solo los de seguridad complementarios al servicio de transporte terrestre, las Estaciones de Policía y los CAI.
- Equipamientos prohibidos: equipamientos Sanitarios

Aprovechamientos.

El índice de construcción es de 1.0 y el índice de ocupación es de 3%.

Para el incremento del aprovechamiento o edificabilidad actual, debe cumplir con los parqueaderos requeridos (vehículos particulares, bicicletas, motocicletas, bahía de parqueo para buses y busetas de transporte público y privado), para lo cual deberá presentar un análisis de movilidad ante el Departamento Administrativo de Planeación, cuando el número de celdas sea igual o superior a 150.

LOTES DE PROPIEDAD PRIVADA PARA DESARROLLOS EN ÁREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE SOBRE LA CARRERA 8B - ZONA 4 - Z6_API_33-

Estos inmuebles son:

CÓDIGO CBML	Dirección del Predio	Área m ²
15060010021	Calle 8B 65-30 102 Ríos Bustamante Luz Marina	3.672.00
15060010022	Calle 8B con carrera 65 Jaime Enríquez y CIA S en C y otros	3.125.00
15060010006	Calle 8B 65-167 Sociedad Fiduciaria de Desarrollo agropecuario	3.672.00
15060010003	Calle 8B 65-03 Terminal de Transporte de Medellín	1.907.00

Usos:

- El Uso principal: los definidos en el Acuerdo 46 de 2006 para las áreas de actividad múltiple de cobertura zonal.
- Usos complementarios y condicionados, al uso principal: los definidos en el Acuerdo 46 de 2006 para las áreas de actividad múltiple de cobertura zonal.
- Usos prohibidos: los definidos en el Acuerdo 46 de 2006 para las áreas de actividad múltiple de cobertura zonal. Se prohíbe el uso de vivienda

Aprovechamientos:

Índice de construcción: 3.5 (No superando la altura máxima permitida por la aeronáutica civil. Índice de ocupación: 80% del área neta en plataforma y el 60% del área neta en torre.

LOTE DE PROPIEDAD PÚBLICA UBICADO EN ÁREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE - ZONA 4 - Z6_API_33-

CÓDIGO CBML	Dirección del Predio	Área m ²
15040030001	Carrera 65 14-01 Municipio de Medellín – Aeropuerto Olaya Herrera	19.185.00

Usos:

- El Uso principal: los definidos en el Acuerdo 46 de 2006 para las áreas de actividad múltiple de cobertura zonal.
- Usos complementarios y condicionados al uso principal: los definidos en el Acuerdo 46 de 2006 para las áreas de actividad múltiple de cobertura zonal.
- Usos prohibidos: los definidos en el Acuerdo 46 de 2006 para las áreas de actividad múltiple de cobertura zonal.

Se prohíbe el uso de vivienda.

Aprovechamientos:

Índice de construcción: 3.5 (No superando la altura máxima permitida por la aeronáutica civil. Índice de ocupación: 50%.

Parágrafo 1°. Se podrán hacer cambios de destinación específica de un equipamiento a otro, tal como se define en este documento, según lo estipulan los artículos 71, 72, 73

y 74 del Acuerdo 46 de 2006, para lo cual deberá obtener el concepto previo del Departamento Administrativo de Planeación, además de cumplir con las reglamentaciones específicas de acuerdo con el equipamiento propuesto.

Parágrafo 2°. No se permiten subdivisiones de los actuales predios, salvo para el cumplimiento de obligaciones urbanísticas; se podrán hacer integraciones prediales.

ARTÍCULO 5°. ALTURAS. Las alturas máximas permitidas en el área de planeamiento del polígono estarán determinadas además de los índices máximos de construcción, por las que defina la autoridad aeronáutica de conformidad con el Decreto 266 de febrero 1 de 2006.

ARTÍCULO 6°. ACCESIBILIDAD PEATONAL. Toda intervención en los predios del área de planificación del API deberá generar las condiciones necesarias de adecuación, dotación, continuidad y amoblamiento requeridas para dotar y promover dinámicas urbanas, sobre todo en los primeros niveles del sector en la Avenida 80, la carrera 70, la Avenida Universidad de Medellín- calle 30-, la carrera 65, la calle 8B, la calle 14 y calle 10.

ARTÍCULO 7°. ACCESIBILIDAD VEHICULAR. La ubicación del polígono Z6_API_33 entre tres ejes viales del sistema estructurante propicia tres formas distintas de acceder y movilizar las personas y los vehículos.

Carrera 70.

Corresponde al tramo entre la Calle 30 y la Avenida 80. Sobre el se ubican los inmuebles que hacen parte de la zona 3 del API Z6_API_33, destacándose la presencia dominante del Aeroparque Juan Pablo II y la proyección en el futuro próximo del Parque Deportivo "María Luisa Calle". También se encuentran la Sede recreativa y deportiva del Seguro Social.

Teniendo en cuenta esto y lo que en año 1993 mediante el Acuerdo Metropolitano 020, el eje vial se consolida como un corredor con énfasis en la recreación, y a nivel de los usos privados se da la posibilidad del desarrollo de actividades y servicios de turismo y recreación sobre el costado occidental de la vía.

La carrera 70 posee una buena adecuación de la sección pública de la vía en su costado oriental dando la posibilidad de acceder a nivel peatonal y vehicular. En este último se cuenta también con una cicloruta. Los desarrollos de los predios ubicados sobre esta vía, deberán tener en cuenta el proyecto vial existente.

Carrera 65

Sobre este eje vial del sur de la ciudad, es importante reconocer la incidencia de las Terminales de transporte sobre los usos y actividades.

Ambas terminales son contenedoras de usos y actividades complementarias al servicio del transporte público intermunicipal y regional; pero generan la aparición de usos complementarios y compatibles en el sector.

A ambas terminales se accede por la carrera 65 y por las calles 10 y 14 principalmente, ambas con buenas especificaciones viales.

Es necesario mejorar las condiciones de accesibilidad para peatones por las dos glorietas de las dos terminales con el fin de darles seguridad y confort a los peatones.

Avenida Universidad de Medellín – Calle 30-

Esta vía soportará el corredor de transporte de Metroplus, lo cual conlleva una adecuación integral del mismo, para darle cabida a vehículos y peatones. También contará con estaciones de transporte público que llevarán peatones hacia la carrera 70 y hacia la carrera 65, y por ende a los equipamientos ubicados allí.

ARTÍCULO 8°. ESTACIONAMIENTOS

ZONA 3 – Z6_API_33:

El Aeroparque Juan Pablo II y el Parque Deportivo María Luisa Calle, compartirán los parqueaderos que ambos equipamientos tienen y proyectan.

El resto de predios deberá cumplir con el número de celdas de parqueo según la actividad, teniendo en cuenta que cuando la cantidad supere las 150 celdas, deberá presentar un análisis de la movilidad ante el Departamento Administrativo de Planeación.

ZONA 4 – Z6_API_33

El Aeropuerto Regional Olaya Herrera y la Terminal de Transporte Intermunicipal del Sur, deberán cumplir con la obligación de parqueaderos para el uso específico, y cuando el número supere las 150 celdas (entre las actuales y futuras), deberá presentar análisis de movilidad ante el Departamento Administrativo de Planeación.

Los inmuebles privados ubicados en el área de actividad múltiple de cobertura zonal deberán cumplir con las obligaciones de parqueadero para el uso específico. Adicional a esto, deberán presentar un análisis de movilidad al Departamento Administrativo de Planeación:

- Cuando el número de celdas sea mayor a 150
- Cuando la actividad esté referida a servicios al vehículo (parqueaderos, servitecas, estaciones de gasolina, compraventa de vehículos y similares.
- Cuando el servicio contemple atención a vehículos de carga o pesados.

ARTICULO 9°. REGLAMENTACION ESPECÍFICA. Los desarrollos urbanísticos y constructivos que se desarrollen en el área de planeamiento deberán cumplir además con lo siguiente:

- Toda nueva vía vehicular, sea cual fuere la jerarquía del sistema al que pertenezca, deberá disponer de retiros frontales de protección tales como las zonas verdes, andenes o antejardines, definidos con relación al paramento de construcción para las edificaciones adyacentes a la vía, de conformidad con la jerarquía de la misma y las reglamentaciones específicas que se expidan al respecto. De igual manera, los andenes en vías públicas y para nuevas construcciones se deberán acoger a las secciones mínimas y especificaciones técnicas establecidas en las reglamentaciones vigentes.
 - En ningún caso se permitirá la habilitación y uso de las zonas verdes, los antejardines y andenes como espacios para el estacionamiento de vehículos.
 - Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de aquellos andenes y zonas verdes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote.
 - En cuanto a materiales y arborización, se debe cumplir con características de seguridad, homogeneidad y en algunos sectores dar tratamiento integral. Otras condiciones que deben cumplir los andenes y las zonas verdes son las contenidas en las normas relacionadas con el espacio público y calidad ambiental de la presente reglamentación, así como otras disposiciones reglamentarias que al respecto se encuentren vigentes y las normas específicas que expida la Administración Municipal por decreto de conformidad con sus facultades reglamentarias.
 - Todo proyecto constructivo ya sea aislado o perteneciente a un conjunto de edificaciones, su ampliación, adecuación, modificación o restauración, deberá diseñarse y construirse con las fachadas abiertas cuando éstas den su frente hacia el espacio público, cualquiera que éste sea, con el fin de garantizar la integración visual entre tales espacios, la armonía y estética urbana, la protección y seguridad del entorno y de la población que lo habita y usufructúa. Se incluyen dentro de este requerimiento, todas las edificaciones destinadas al uso comercial, industrial, residencial, de servicios institucionales privados y públicos y mercantiles, incluso aquellas destinadas a usos especiales como teatros, auditorios, estudios de televisión y grabación y en general, aquellos que por su funcionamiento requieran condiciones especiales.
 - Cuando se dispongan las áreas de parqueo al servicio de la edificación en los tres primeros pisos, estas no deben dar frente al espacio público. Las áreas que den a las fachadas en estos casos, deben destinarse a otros usos, compatibles y complementarios con el uso principal.
 - Los empates de fachadas de las diferentes edificaciones deberán conformar un perfil urbano armónico, estético y respetuoso de las edificaciones de valor patrimonial y se deberá garantizar la independencia entre las mismas y la privacidad de los usuarios o residentes.
 - Los lotes sin edificar que no estén ubicados entre muros medianeros deberán ser cercados perimetralmente por sus dueños con malla transparente o elementos similares que permitan la integración visual directa, dejando libre el área que habrá de pertenecer al espacio público correspondiente a la vía de acuerdo con la conformación vial del sector.
 - Podrán ser construidos muros o fachadas completamente cerradas en lotes sin edificar ubicados entre medianeros en un sector consolidado o con cualquier tipo de material, cuando se trate de cerramientos temporales previstos para garantizar la protección de los ciudadanos por la ejecución de obras de construcción o civiles públicas o privadas, sin interrumpir, en ambos casos, la movilidad vehicular y/o peatonal sobre las fajas de circulación públicas.
 - En ningún caso se podrá autorizar a un interesado a cerrar zonas verdes, parques, plazas, vías o equipamientos que hayan sido objeto de cesión pública por requerimientos establecidos a los procesos de urbanización, desarrollos por construcción o legalización urbanística.
 - La Administración Municipal podrá cerrar zonas verdes, parques y otras zonas de uso público distintas a las que fueron objeto de cesión por procesos de urbanización y construcción o legalización urbanística, cuando por razones de seguridad lo considere conveniente de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y artículo 2 de la Ley 810 de 2003.
 - Los cerramientos serán construidos sobre las líneas o perímetros resultantes del cumplimiento de los retiros a las corrientes de agua, del respeto por las fajas viales públicas, de los retiros frontales y de fondo, entre otros, que se definan en las normas específicas que serán expedidas por la Administración Municipal.
 - La altura y tipo de cerramiento, así como otros aspectos relacionados con éstos, en los casos donde se permita, serán definidos en las normas específicas que por decreto expida la Administración.
 - En la aprobación de los proyectos se propenderá por que éstos contemplen la creación de espacios públicos y privados que permitan una dinámica urbana económica y movilidad continua de los usuarios del sector, sobre todo dando frente a las vías, parques, plazas y zonas verdes recreacionales y hacia retiros de quebradas, evitando así los requerimientos de cerramiento por parte de los habitantes por razones de seguridad.
- ARTICULO 10°. OFERTA AMBIENTAL.** No existen en el polígono elementos ambientales naturales que impliquen restricciones a los desarrollos urbanísticos propuestos. El área posee algunas especies arbóreas y arbustivas que deberán permanecer, siempre y cuando no pongan en peligro la operación del aeropuerto, por circunstancias de visibilidad o por ser atractoras de especies animales que afecten la movilidad aérea.
- ARTICULO 11°. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.** Los nuevos aprovechamientos y/o usos que se generen en cada equipamiento de los que conforman el área de planeamiento, deberán cumplir con los siguientes parámetros:

- **Equipamientos Zona 3.** Los equipamientos nuevos que se construyan, deberán dejar una obligación en suelo para equipamiento igual a 20 m² por cada 100 m² construidos y que pueden ser parte del mismo equipamiento o mínimo el 18% del área neta del lote.

Todos los equipamientos que tiene frente sobre la Avenida 30, la carrera 65 y la carrera 70 deben dejar la obligación de suelo para espacio público sobre dichas vías y su diseño debe garantizar el acceso directo de la población.

- **Proyecto Parque Deportivo Maria Luisa Calle.** Celdas de parqueo: 70 celdas de estacionamiento para autos, 20 celdas de estacionamiento para motos, 20 celdas de estacionamiento para bicicletas. Como es un equipamiento de propiedad del Municipio de Medellín y posee áreas libres superiores a la obligación urbanística, no requiere cesiones de suelo para espacio público.
- **Lotes de propiedad privada (Zona 3 -Z6_Api_33), no destinados actualmente a equipamientos.** Todos estos inmuebles pueden ser objeto de cesiones para el pago de obligaciones urbanísticas generadas por los predios de propiedad privada ubicados en las áreas de actividad múltiple de la API Z6_API_33, y de las que se definan para las áreas objeto de ámbitos de reparto de la ciudad.

- **Lotes de propiedad pública y privada para desarrollos en Áreas de Actividad Múltiple -Zona 4 -Z6_API_33-** Deberá ceder en suelo 20 m² por cada 100 m² construidos en usos de comercio y servicios, o mínimo el 18% del área neta. Para construcción de equipamientos: 1% del área total construida que hacen parte del índice de construcción. La obligación de cesión de suelo podrá cumplirse en los lotes de propiedad privada de la zona 3, o en dinero según lo establecido en el artículo 327 del Acuerdo 46 de 2006. La obligación de construcción de equipamiento, podrá ser en los equipamientos propiedad del Municipio de Medellín ubicados en el área de planeamiento, o en el sitio donde determine el Departamento Administrativo de Planeación.

Parágrafo. Las obligaciones urbanísticas que generen los nuevos desarrollos deberán estar vinculadas directamente a la conformación del sistema de espacio de la ciudad.

ARTÍCULO 12°. PROYECTOS. Con el fin de dar solución a los impactos negativos que pueda generar los nuevos proyectos, estos deberán tener en cuenta lo siguiente:

Proyecto Parque Comercial y Empresarial del Sur – Puerto Seco

Corresponde a:

CÓDIGO CBML	Dirección del Predio	Uso Acuerdo 46/2006	Área m ²
15060010006	Calle 8B 65-167 Sociedad Fiduciaria de Desarrollo agropecuario	Área de actividad múltiple zonal cobertura	3.672.00

Este proyecto debe cumplir con lo estipulado en la escritura 608 del 21 de diciembre de 1994 de la Notaría 24 de Medellín, en relación con la disponibilidad de celdas de parqueo; debe ofrecer en el proyecto inmobiliario un mínimo de 150 celdas de parqueo para servicio público. Esta obligación deberá indicarse en los planos debidamente aprobados y demarcarse y señalizarse en la edificación construida. Lo anterior no los exime del cumplimiento de la obligación total de parqueaderos requerida para las actividades que se desarrollen en el inmueble.

Parágrafo 1°. La propuesta de desarrollo de Hoteles y hospedajes definida en el proyecto, deberá tener en cuenta para la aprobación ante la Curaduría la categorización por estrellas a la que pertenecerá, según la Norma Técnica Sectorial NTSH 006 “Clasificación de establecimientos de alojamiento y hospedaje”

Parágrafo 2°. La propuesta de desarrollo de escenarios deportivos según el proyecto, deberá cumplir con las normas mínimas técnicas para el deporte. En el caso de las canchas de fútbol rápido, deberán cumplir con el tamaño mínimo para las canchas de fútbol de salón o sala definidas por la FIFA, así:

- Superficie de juego rectangular y su longitud siempre será mayor que su anchura.
- Longitud mínimo 25 metros
- Longitud máxima 42 metros
- Anchura mínima 15 metros
- Anchura máxima 25 metros
- La superficie de juego deberá ser lisa, estar libre de asperezas y no ser abrasiva. Se recomienda que la superficie sea de madera o material sintético, mientras que se deberá evitar el uso de hormigón o alquitrán.

ARTÍCULO 13°. PLANOS Y DOCUMENTOS. Con la presente resolución se protocolizan los siguientes planos y documentos:

- Situación predial,
- Modelo de ocupación
- Documento Técnico de Soporte Z6-API-33

ARTÍCULO 14°. La presente resolución rige a partir de la publicación en la Gaceta Oficial.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,
Dada en Medellín, a los trece (13) días del mes de febrero del año dos mil siete (2007).

FEDERICO RESTREPO POSADA

Director

Res037-07API AEROPUERTO-zonas 3 y4 Z6-API-33/



Alcaldía de Medellín

Compromiso de toda la ciudadanía