



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN NÚMERO 266 DE 2011

(Junio 10)

“Por medio de la cual se aprueba el planteamiento urbanístico integral del área de preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante para el predio N°3 del polígono Z2-API-54 Centro Cardiovascular Colombiano Clínica Santa María.”

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 de Medellín, determinan 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 Z2-API-54 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, así como equipamientos de salud de nivel 3. Debido a la gran extensión de este polígono, y con el fin de facilitar los procesos de planificación, se permitió la formulación del planteamiento urbanístico de manera independiente a los equipamientos que lo conforman, respetando las condiciones comunes de movilidad, accesibilidad y los componentes naturales.
- 3- El desarrollo del Centro Cardiovascular Colombiano Clínica Santa María data de los años 60 y se ha venido definiendo a través de adiciones constructivas, es por ello que dicha entidad elaboró y presentó ante esta dependencia un planteamiento urbanístico que le permite consolidarse como un equipamiento de salud de alta complejidad y proyectarlo a futuro en unas condiciones óptimas de funcionamiento, aportando a la construcción del modelo de ciudad al que se encamina el Plan de Ordenamiento Territorial.
- 4- Esta dependencia, una vez revisado el Planteamiento Urbanístico formulado, lo encuentra ajustado a los requerimientos normativos vigentes y considera pertinente el planteamiento urbanístico propuesto en el área donde se localiza el Centro Cardiovascular Colombiano Clínica Santa María, según lo dispuesto en el artículo 70°

del Acuerdo 46 de 2006, con miras a cumplir los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad.

Por lo anterior,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°. ADOPCIÓN. Adóptese el planteamiento urbanístico para el predio N° 3 que hace parte del polígono Z2-API-54, correspondiente al Centro Cardiovascular Colombiano Clínica Santa María, el cual consta de esta Resolución, el Documento Técnico del planteamiento y sus anexos, y los siguientes planos:

- Plano N° 1 Situación predial polígono Z2-API-54.
- Plano N° 2 Modelo de ocupación Centro Colombiano Cardiovascular Clínica Santa María.
- Plano N° 3. Aptitud geológica para el uso del suelo.
- Plano N° 4 Información vial polígono Z2-API-54.
- Plano N° 5. Áreas destinadas para cesión de suelo por obligaciones urbanísticas

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. Para el desarrollo urbanístico y constructivo del área de planificación priman las disposiciones contenidas en las normas de superior jerarquía, cuyos componentes aquí se describen y reglamentan. Son aplicables las normas contenidas en esta Resolución, sin perjuicio de las disposiciones relacionadas en el párrafo del artículo precedente, o las que las modifiquen, complementen o sustituyan.

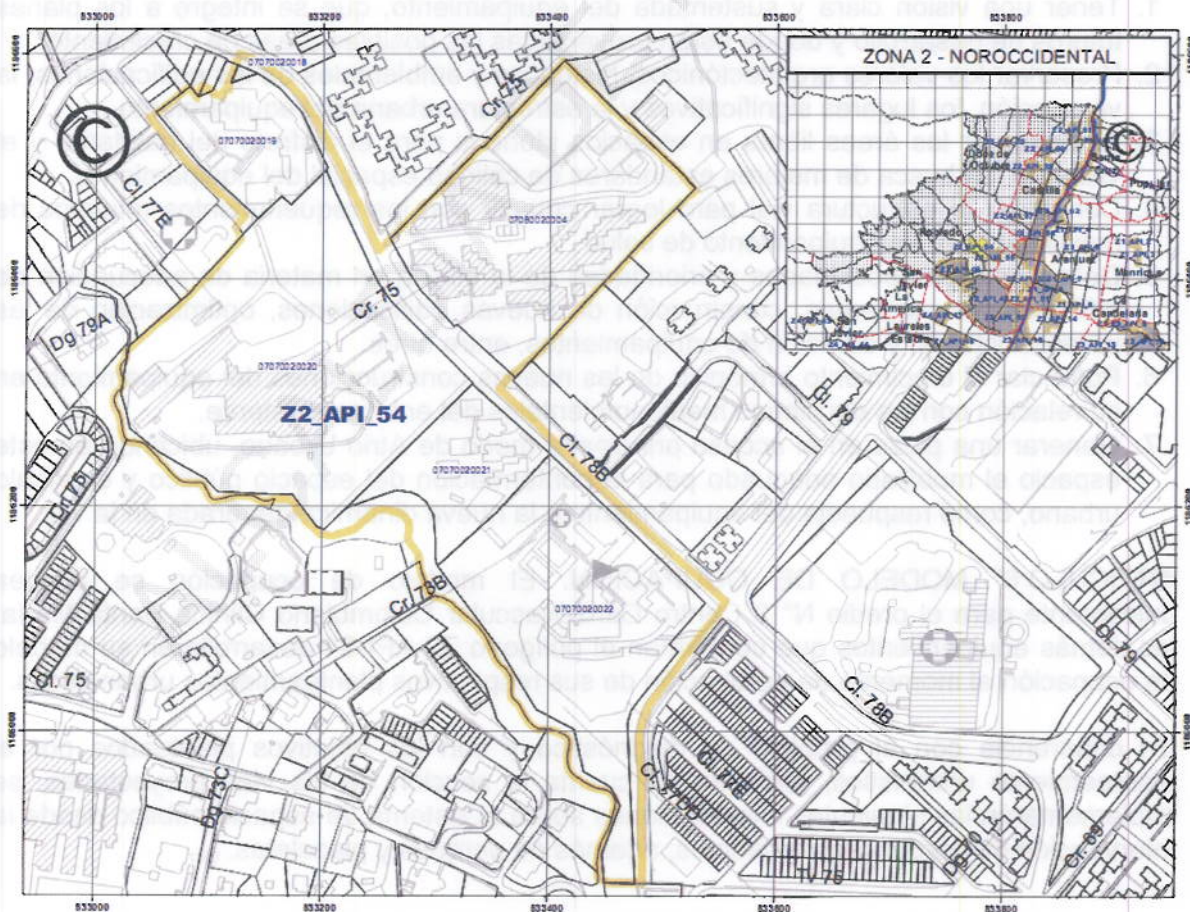
ARTÍCULO 3°. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área de planificación correspondiente al polígono Z2-API-54, está conformada por cuatro (4) predios destinados a equipamientos que se localizan en la Zona Noroccidental del Municipio de Medellín (comuna 7 Robledo) como se referencia en la siguiente tabla según información tomada de la base de datos de catastro:

PREDIO	CBML	MATRÍCULA	DIRECCIÓN	ÁREA PREDIO	IDENTIFICACIÓN
P1	07070020018	218151	Calle 78B 75-18	153 m ²	Colegio Santa Bertilda Boscardin
P2	07070020019	700024369 700024372 700024375 700024376	Calle 78B 75-181	10907 m ²	
P3	07070020020	261880	Calle 78B 75-21	54012 m ²	Centro Cardiovascular

					Colombiano Clínica Santa María.
P4	07070020021	146818 960054607	Calle 78B No.72-189	10391 m ²	Noviciado San Estanislao Kotska
P5	07070020022	366675	Calle 78B 72-109	38065 m ²	Clínica Universitaria y Escuela de ciencias de la Salud U.P.B.
P6	07080020004	5007385 5007386 5007387	Calle 78B 72 A20	38.400 m ²	Institución Universitaria Tecnológico de Antioquia

Tabla N°1: Predios en polígono Z2-API-54

El predio N° 3 Centro Cardiovascular Colombiano Clínica Santa María, objeto de esta reglamentación, limita al nororiente con la Calle 78B, que la separa del Tecnológico de Antioquia, al noroccidente con el Colegio Santa Bertilda Boscardín y la EPS COOMEVA, al suroccidente con la quebrada Malpaso, y al suroriente con el Noviciado San Estanislao Kotska.



Plano N° 1. Situación predial del polígono Z2-API-54.



Alcaldía de Medellín

PARÁGRAFO. Los predios restantes que conforman el polígono Z2-API-54, en los cuales se localizan los demás equipamientos: Clínica Universitaria Bolivariana, el Noviciado San Estanislao Kotska, el Instituto Tecnológico de Antioquia y el colegio Santa Bertilda Boscardín, podrán formular de manera independiente su planteamiento urbanístico; sin embargo, deberán tener en cuenta las consideraciones establecidas para los componentes naturales y en el sistema vial mediante los estudios de movilidad aprobados.

ARTÍCULO 4°. OBJETO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. El objeto del planteamiento urbanístico que se adopta, es consolidar y proyectar armónicamente el desarrollo institucional y territorial del predio N° 3 Centro Cardiovascular Colombiano Clínica Santa María como un equipamiento pionero en su campo de acción a nivel regional, metropolitano y nacional, contribuyendo al crecimiento humano y urbano de la ciudad y al uso racional y sostenible del territorio, impactando positivamente el entorno de la manzana y el polígono, y aportando a la construcción del modelo de ciudad al que se encamina el Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 5°. OBJETIVOS ESPECÍFICOS Y ESTRATEGIAS. El planteamiento urbanístico se encuentra orientado al logro de los siguientes objetivos específicos:

1. Tener una visión clara y sustentada del equipamiento, que se integre a los planes futuros de desarrollo y donde estén proyectadas las posibles áreas de crecimiento.
2. Preservar los valores arquitectónicos, históricos y ambientales de las edificaciones, la vegetación, los lugares significativos y la estructura urbana del equipamiento.
3. Transformar las áreas libres en espacios idóneos para el disfrute del habitante y el visitante, en busca de mejores estándares de calidad espacial del equipamiento.
4. Completar la estructura vial para lograr cumplir con los requerimientos mínimos de movilidad para un equipamiento de salud.
5. Determinar las necesidades y prioridades de la clínica en materia de adecuación de edificaciones existentes, construcción de nuevas edificaciones, optimización de las infraestructuras, y dotación de equipamientos, entre otros.
6. Potenciar el crecimiento armónico de las nuevas construcciones del equipamiento en su relación con los equilibrios medioambientales del entorno existente.
7. Generar una plaza en el acceso principal a modo de Atrio Urbano, ubicando en este espacio el mobiliario adecuado para la conformación del espacio público y el zócalo urbano, como respuesta del equipamiento a la nueva dinámica generada en la vía.

ARTÍCULO 6°. MODELO DE OCUPACIÓN. El modelo de ocupación se plantea únicamente para el predio N° 3 Centro Cardiovascular Colombiano Clínica Santa María, los demás equipamientos que conforman el polígono Z2-API-54 desarrollarán su modelo de ocupación al momento de aprobación de sus respectivos planteamientos urbanísticos.

En coherencia con el proceso de diagnóstico y con los objetivos planteados por el planteamiento urbanístico, teniendo en cuenta la sección de las vías proyectadas, se implementarán las siguientes intervenciones sobre el sistema de espacio público desde la intervención de bordes y cerramientos, además de parques y plazoletas.

- Redefinición del cerramiento existente en respuesta a los proyectos viales definidos en el predio del Centro Cardiovascular.
- Mejoramiento de las condiciones de circulación peatonal en el perímetro del predio.
- Generación de una plazoleta pública con las obligaciones urbanísticas que consolide el acceso principal y que actúe como atrio de recibo y distribuidor de flujos peatonales al interior del equipamiento.
- Generación de un sistema de áreas libres al interior del equipamiento que acompañen el primer nivel de los edificios, articuladas a la plazoleta pública ubicada en el acceso principal.
- Las nuevas edificaciones deberán desarrollar actividades complementarias al equipamiento en primer nivel, conformando elementos de borde que acompañen el espacio público que se genere hacia la calle 78B.

Teniendo en cuenta lo anterior, para lograr el crecimiento del Centro Cardiovascular Colombiano Clínica Santa María se plantean seis (6) grandes fases de ejecución y materialización del modelo de ocupación, bajo dos tipologías de intervención: ampliación y demolición.

- Se preservarán las edificaciones existentes que cuentan con condiciones físicas, funcionales e históricas que permiten y justifican su permanencia.
- Se busca renovar, reciclar o reactivar áreas actualmente ocupadas o construidas con gran potencial para generar mayores aprovechamientos y diversidad de destinaciones consolidando el modelo de ocupación y desarrollo propuesto.
- Se generan dentro de un diseño integral seis nuevos volúmenes que configuran los servicios de portería, parqueos, médicos, administrativos, técnico 1 y técnico 2; cada uno se localiza estratégicamente para aprovechar las condiciones urbanísticas, desarrollando su espacio en función del servicio específico que presta, en respuesta a las necesidades que en el tiempo pudiesen llegar a sobrepasar lo planeado, estas unidades se estiman de diseño versátil que permite adaptarse a transformaciones futuras.



Plano N° 2. Modelo de ocupación Centro Colombiano Cardiovascular Clínica Santa María.

ARTÍCULO 7°. OFERTA AMBIENTAL.

Sistema Hidrológico

Por el costado sur del predio del Centro Cardiovascular Colombiano Clínica Santa María, circula en cauce natural en sentido Occidente - Oriente la quebrada La Malpaso.

Se debe respetar un retiro mínimo de protección de quince (15) metros, retiro que debe ser medido en proyección horizontal a partir del borde superior del cauce natural o cañón que la conduce (artículo 119, Acuerdo Municipal 46 de 2006).

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 (artículo 20, Acuerdo Municipal 46 de 2006).

Sistema Orográfico, Ecosistemas Estratégicos y Suelos de Protección

El área que ocupa el Centro Cardiovascular Colombiano Clínica Santa María y demás equipamientos que conforman el área de planificación, no hace parte del sistema orográfico ni de los ecosistemas estratégicos contenidos en el Plan de Ordenamiento Territorial. Sin embargo, la cobertura vegetal establecida en el área, la cual corresponde a

un total de 986 árboles inventariados en el documento técnico de soporte, realiza funciones de conectividad biológica con otros ecosistemas de la ciudad.

Para lograr preservar y mejorar la calidad ambiental y minimizar los posibles impactos negativos por las intervenciones en el predio del Centro Cardiovascular Colombiano, se deberá reservar un total de 15.000m² de zonas verdes al interior del predio para efectuar las resiembras, e implementar las diferentes acciones propuestas en el plan de manejo forestal que hace parte del documento de soporte de este planteamiento urbanístico.

Se deben observar las disposiciones contenidas en el Manual de Silvicultura Urbana para Medellín, en relación con las especies de árboles por mantener y sembrar dentro del paisajismo final que se aplicará en cada equipamiento.

ARTÍCULO 8°. APTITUD GEOLÓGICA PARA EL USO DEL SUELO. Desde el punto de vista de la aptitud geológica, según el anexo técnico del Documento de Soporte, "Caracterización Geológica del lote de la Clínica Cardiovascular de Medellín", se tiene lo siguiente:

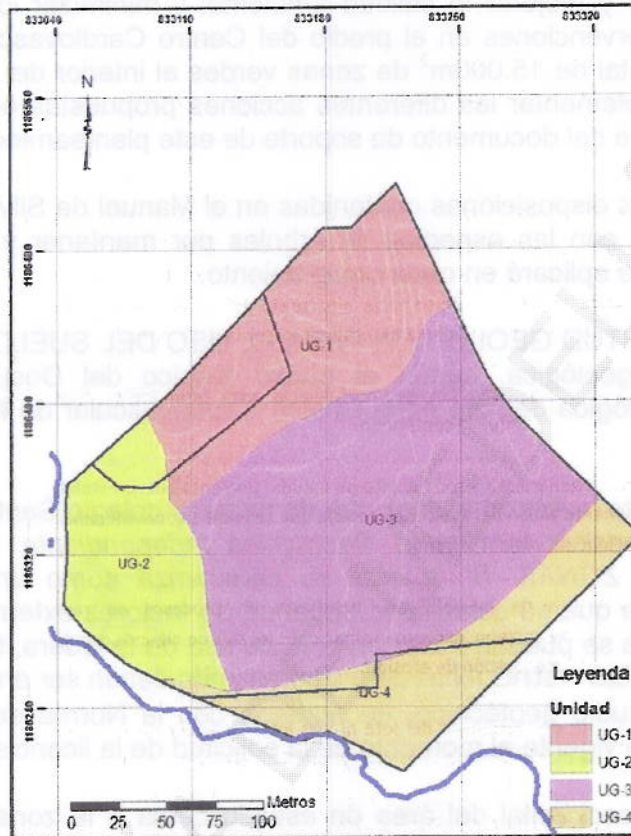
En la parte alta del lote, sobre el lindero que da hacia el colegio Santa Bertilda Boscardín y la calle 78B se localiza la *Unidad Geotécnica Independiente 1. Zona Estable de pendiente Utilizable. ZONAS 'B' la cual se caracteriza como una zona estable de pendiente utilizable* ya que su estabilidad depende de factores externos, en este caso de las intervenciones que se puedan hacer en la parte alta de la ladera, tal que no produzcan deterioro del terreno. Las restricciones para su desarrollo deben ser analizadas mediante la realización de un estudio geotécnico, de acuerdo con la Norma de Sismo Resistencia NSR-10, o la que esté vigente al momento de la solicitud de la licencia de construcción.

Hacia el costado noroccidental del área de estudio cerca a la zona de influencia de la quebrada, en la unidad geomorfológica de pendientes moderadas y donde se reconoce un depósito de vertiente clasto soportado con matriz arcillosa se localiza la *Unidad Geotécnica Independiente 2. Zona Estable de pendiente no Utilizable. ZONAS 'D' la cual se caracteriza como una zona estable de pendiente no utilizable* ya que su estabilidad está condicionada a las intervenciones previstas en el desarrollo del proyecto vial que se hagan al cauce de la quebrada Malpaso y sus taludes adyacentes.

En la parte donde se encuentra la mayor parte de la construcción actual, desde la calle 78B incluyendo el área de estacionamientos actual se localiza la *Unidad Geotécnica Independiente 3. Zona Estable Independiente. ZONAS 'A', la cual está relacionada con la unidad geomorfológica de pendiente bajas resultado de una explanación que corta la topografía original del depósito.* Se clasifica como estable independiente ya que las condiciones naturales son favorables para hacer cualquier tipo de intervención. Las restricciones que para su desarrollo se derivan deben ser analizadas mediante la realización de un estudio geotécnico, de acuerdo con la Norma de Sismo Resistencia NSR-10 o la que esté vigente al momento de la solicitud de la licencia de construcción.

En la parte sur a suroriental de la zona de estudio, en la unidad geomorfológica de pendientes media a altas e incluye los taludes adyacentes a la quebrada se localiza la *Unidad Geotécnica Independiente 4. Zona Estable no Utilizable. ZONAS 'E' la cual se clasifica como estable no utilizable* teniendo en cuenta las pendientes medias a altas del

talud de la quebrada malpaso y su cercanía a esta, su desarrollo constructivo está condicionado para la construcción del proyecto vial de la carrera 74D



Plano N° 3. Aptitud geológica para el uso del suelo

ARTÍCULO 9°. ZONIFICACIÓN DE AMENAZAS. Dentro del predio se pueden identificar tres (3) unidades geomorfológicas principales teniendo en cuenta la topografía del lote y las geoformas presentes según los procesos naturales y antrópicos que han actuado en ella y que son base fundamental para la caracterización geológica en términos de zonificación geotécnica.

- *Unidad de Pendientes Bajas:* Representa cerca del 60% del área total del lote con pendientes que van de 0° a 4° y donde se localizan las instalaciones de la clínica cardiovascular y los actuales parqueaderos. Es una explanación de carácter antrópica que corta la topografía original dada por el depósito del flujo de escombros.
- *Unidad de Pendientes Moderadas:* Esta unidad se localiza hacia la parte nororiental y norte del lote en la zona de “el morro”, con rangos de pendiente que van de 5° a 15° y donde se desarrollan colinas suaves de alturas bajas y formas sub-redondeadas.
- *Unidad de Pendientes Medias Altas:* Esta unidad se extiende especialmente a lo largo del talud de la Quebrada Malpaso que rodea la zona de estudio, con pendientes que van de 16° a 25° y localmente mayores. En esta zona, la quebrada corta parte del flujo de escombros dejando ver grandes bloques angulares de tamaño variable.

ARTÍCULO 10°. VULNERABILIDAD SÍSMICA. Cualquier intervención en el área de planificación, deberá cumplir con los Decretos Nacionales 926 y 2525 de 2010, por estar clasificadas como edificaciones indispensables y edificaciones de atención a la comunidad, de conformidad con la Ley 400 de 1997 y sus decretos reglamentarios NSR-10, que define la sección A.2.5.1. Deberán realizar el análisis de vulnerabilidad y los trabajos de repotenciación derivados, si se requieren, de la infraestructura preexistente.

De generarse nuevas infraestructuras que reemplacen las existentes, deberán cumplir con el Reglamento de Construcciones Sismo Resistente, vigente al momento de la solicitud de licenciamiento.

ARTÍCULO 11. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD PEATONAL. Los usuarios del Centro Cardiovascular Colombiano Clínica Santa María y su área de influencia, podrán tener un sistema peatonal más cualificado, que se vincule directamente a la red interior. Estos sistemas peatonales están compuestos por el mejoramiento de los andenes, señalización informativa, y nuevos senderos peatonales que garanticen la continuidad del piso durante todo el recorrido para facilitar el desplazamiento a personas con movilidad reducida.

- El equipamiento deberá contar con un atrio o área pública como espacio de seguridad, requerido 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.
- Garantizar un andén de mínimo de 2.50 metros en las vías que circundan el Centro Cardiovascular Colombiano Clínica Santa María, libre de obstáculos para la continuidad en los recorridos y el nivel de piso facilitando el desplazamiento a personas con movilidad reducida.
- Demarcar las cebras en los cruces peatonales sobre la calle 78B.
- 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.
- Diseñar los cerramientos de forma que no vayan en detrimento de la calidad del espacio público y su integración con los espacios privados, velando por la protección y seguridad del entorno y de la población que lo habita y usufructúa.
- Señalización informativa sobre la localización de las unidades de servicios de la clínica.

PARÁGRAFO. Cualquier planteamiento o intervención que comprometa acciones constructivas sobre el sistema de espacio público, ya sea en andenes, senderos peatonales, distribución de mobiliario urbano y ubicación de módulos comerciales o de servicios no adosados a edificaciones, se deberá contar con licencia de intervención y ocupación del espacio público.

ARTÍCULO 12. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD VEHICULAR. El Centro Cardiovascular Colombiano Clínica Santa María como Equipamiento Salud Nivel 3 requiere garantizar el ingreso de las ambulancias al servicio de urgencias y el acceso de vehículos particulares sin generar traumatismos en el flujo vehicular sobre la calle 78B. Acorde con el estudio de movilidad que hace parte del Documento de Soporte del planteamiento urbanístico para ello, deberá implementar las siguientes acciones:

- Generar un acceso exclusivo para ambulancias y otro para vehículos particulares, la salida vehicular podrá ser compartida por vehículos particulares y ambulancias.
- Construir el tramo vehicular de acceso al mismo nivel de la plaza de acceso e implementar la señalización vertical y horizontal para la circulación vehicular y peatonal.
- Construir bahías de aproximación y salida en el acceso principal sobre la Calle 78B, sin ir en detrimento de la sección pública establecida.
- Construir una bahía de ascenso y descenso de pasajeros con su respectivo paradero, esta bahía tendrá capacidad para atender mínimo dos (2) vehículos de transporte público simultáneamente.
- Ampliar la vía interna del Centro Cardiovascular para garantizar la correcta movilidad de los diferentes tipos de vehículos al interior del predio.
- Adecuar un espacio al interior del Centro Cardiovascular para consolidar el acopio de taxis formal que opera en el interior de la clínica.

PARÁGRAFO 1°. Todas las adecuaciones sobre la sección pública de la calle 78B que sean necesarias para la accesibilidad y salida vehicular, incluyendo señalización horizontal y vertical, deberán hacerse por cuenta de los interesados en el desarrollo de proyectos en el predio del Centro Cardiovascular Colombiano.

PARAGRÁFO 2°. Deberá solicitar ante la Secretaría de Transportes y Tránsito asesoría y norma para la señalización horizontal y vertical que garantice un adecuado y seguro funcionamiento de los accesos y salidas vehiculares.

PARAGRÁFO 3°. Para la remoción o traslado de los elementos de amoblamiento urbano ubicados en el área de planeamiento, instalados bajo la figura de concesión (paraderos públicos con cubierta, paraderos públicos verticales, bancas colectivas, bancas individuales y basureros), deberá consultar con la Secretaría de Obras Públicas. Para la localización de nuevos paraderos para transporte público colectivo se deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Tránsito y Transporte del Municipio de Medellín.

ARTÍCULO 13. SECCIONES VIALES. A continuación se establecen las secciones mínimas que se deben garantizar para las siguientes vías:

CALLE 78B. Sección existente

Jerarquía Vial Colectora	
Calzada	10,50m
Zonas verdes laterales	2,15m c/u
Andenes laterales	2,50m c/u
Sección Pública	20,00M
Bahía de aproximación	3,00m

Antejardín 3,00m c/u

SECCIÓN QUEBRADA MALPASO (Proyecto vial 6-86-1)

Jerarquía Vial Colectora
Canalización de la quebrada 12,00m
Calzadas 7,00m c/u
Zonas verdes laterales 1,50m c/u
Andenes laterales 2,50m c/u
Sección Pública 34,00M
Antejardines 3,00m c/u

CARRERA 74D (Proyecto Vial)

Jerarquía Vial Servicio
Calzada 6,00m
Zonas verdes laterales 1,00m c/u
Andenes laterales 2,50m c/u
Sección Pública 13,00M
Antejardín 3,00m c/u

CARRERA 75 (Proyecto Vial)

Jerarquía Vial: Servicio
Calzada 6,00m
Zonas verdes laterales 1,00m c/u
Andenes laterales 2,50m c/u
Sección Pública 13,00M
Antejardín 3,00m c/u

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

PARÁGRAFO 2°. En caso que la autoridad ambiental no considere viable alguno de los proyectos viales por el posible impacto ambiental o el número de árboles por talar, el Municipio de Medellín deberá indicar un nuevo alineamiento del proyecto vial en cuestión al interior del lote de la Clínica Cardiovascular.

PARÁGRAFO 3°. 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 el soporte técnico y surtir el respectivo proceso ante el Departamento Administrativo de Planeación y el Concejo de la Ciudad.

PARÁGRAFO 4°. El diseño horizontal y vertical definitivo de las vías deberá ser realizado por los interesados en la ejecución del proyecto y deberá 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 diseños planta-perfil y las líneas de chaflanes correspondientes.



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

ARTÍCULO 14. SERVICIOS PÚBLICOS.

Condiciones Generales para la Prestación o Dotación con Servicios Públicos.

Toda dotación de servicios públicos para el polígono Z2-API-54, debe cumplir con la Ley 142 de 1994 y su reglamentación complementaria y con los contenidos del Plan de Ordenamiento Territorial [Sección 2 De los componentes artificiales constitutivos del sistema de espacio público, en el literal e Del sistema de Servicios Públicos, artículos 63 a 68; Sección 5 De las infraestructuras de los servicios públicos, artículos 232 a 238 del Acuerdo Municipal 46 de 2006; condiciones específicas para la prestación o dotación con servicios públicos, con el Decreto Municipal 409 de 2007, artículos 21, 58, 176, 177, 179, 180 a 185 y 307 a 316].

Condiciones Propias de la Zona de Planeamiento del API:

- La extensión o construcción de cualquier modalidad de redes para la prestación de servicios públicos, no podrá causar impactos negativos en los componentes suelo, en la arborización u otros aspectos ambientales del sector.

- Se deben guardar los retiros de seguridad establecidos para las líneas aéreas de transmisión y distribución de energía, que atraviesan el polígono.

Condiciones Particulares para la Factibilidad de la Prestación de los Servicios Públicos

Se condicionará a la disponibilidad de la prestación de los servicios públicos demandados y a las exigencias técnicas, económicas y de otros requisitos - como los ambientales o el establecimiento de servidumbres de paso, en caso de requerirse - y de temporalidad, que los operadores o prestadores de los servicios públicos planteen, dentro del cumplimiento de los requisitos de ley.

PARÁGRAFO 1°. Los costos que se generen por la infraestructura necesaria para la prestación de los servicios públicos serán asumidos por los interesados en los desarrollos constructivos en el predio del Centro Colombiano Cardiovascular, según el modelo de gestión y las etapas.

PARÁGRAFO 2°. La extensión o construcción de cualquier modalidad de redes para la prestación de servicios públicos, no podrá causar impactos negativos en los componentes suelo, en la arborización u otros aspectos ambientales del sector.

ARTÍCULO 15. USOS EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. Sin perjuicio de lo dispuesto en el anexo III Tablas de uso del suelo urbano y rural, para el área de planificación del predio N° 1 se tienen los siguientes usos:

15.1 *Uso Principal:* Equipamiento de Salud de ámbito regional y metropolitano tal como está definido en el artículo 51 del Acuerdo Municipal 46 de 2006.

15.2 *Usos Complementarios:* Según la tabla para área residencial-usos complementarios y compatibles condicionados.

15.3 *Usos Complementarios:*

- Comercio minorista frecuente:
 - Reposterías (puntos de venta), productos vegetarianos, dulces y miel.
 - Aparatos, artículos y accesorios de medicina, cirugía, ortopedia y veterinaria, pañales, droguerías, farmacias y perfumerías: perfumes, cosméticos, jabones, productos de tocador, droguería veterinaria, productos homeopáticos, tiendas naturistas, productos esotéricos y materias para uso odontológico.
 - Papelerías tarjetería, accesorios para dibujo, artes gráficas, Material didáctico, librerías, libros y textos, distribución de periódicos y revistas, artículos e insumos estudiantiles en General, tintas-cartuchos de impresión (recargar). Materias Primas de artes graficas, publicidad, fotocopias.
- Establecimientos de esparcimiento publico sin venta y sin consumo de licor:
 - Cafeterías-restaurantes, cafeterías, loncherías, comidas rápidas, puntos de venta: sevichería, pizzerías, hamburguesas, sandwich y perros, incluye máquinas dispensadoras.

- Servicios:
 - Encuadernación de textos, libros, etc.
 - Servicios de computador: café internet(no incluye servicio de bar)

15.4 *Usos Condicionados:* Según la tabla para área residencial-usos complementarios y compatibles condicionados, son usos condicionados:

- Comercio minorista frecuente:
 - Bazares, variedad de productos nuevos (no hay actividad predominante) misceláneas, cacharrerías, y artículos relacionados con el código 5239, bazares, variedad de productos nuevos (no hay actividad predominante)
- Servicios:
 - Laboratorios dentales: elaboración y reparación de prótesis dentales y todo lo relacionado con la práctica odontológica.
- Culto: Esta se condiciona a estar únicamente al interior del equipamiento y haga parte constitutiva de este.
- Servicios financieros: Este uso aparece como prohibido para áreas residenciales, pero por la importancia del equipamiento, y el flujo constante de público, se considera necesario ubicar al menos un área de cajeros electrónicos.

15.5 *Usos Prohibidos:* Según la tabla para área residencial-usos prohibidos, son:

- Comercio minorista de vehículos, maquinarias y equipos.
- Comercio minorista de recuperación y selección de materiales.
- Comercio mayorista general.
- Comercio mayorista de víveres.
- Comercio mayorista de productos agrícolas.
- Comercio mayorista de vehículos, maquinarias y equipos.
- Comercio mayorista industrial pesado.
- Comercio de riesgo tecnológico y ambiental.
- Reparación y mantenimiento de vehículos, maquinarias y equipos.
- Servicios al vehículo.
- Talleres industriales.
- Servicio de transporte, almacenamiento y bodegaje de mercancías.
- Establecimientos de esparcimiento público con venta y con consumo de licor.
- Establecimientos de esparcimiento público sin venta y sin consumo de licor.
 - Salones de juegos de azar y apuestas localizados, maquinitas (juegos electrónicos)
 - Juegos habilidad y destreza: ajedrez, salones de billar, cartas y otras modalidades de habilidad y destreza, juegos de videos (incluye maquinitas)
- Establecimientos de esparcimiento público sin venta y con consumo de licor:
 - Casa de banquetes, salón de recepciones y fiestas sociales.
- Servicios:
 - Alquiler de toda clase de vehículos automotores.
 - Alquiler de equipos de transporte acuático.

- Alquiler de equipos de transporte aéreo.
- Alquiler de maquinarias y equipos agropecuarios.
- Alquiler de andamios sin montaje y retirada.
- Hornos crematorios.
- Salas de velación, funerarias, embalsamamiento, alquiler y venta de tumbas y ataúdes.
- Comunicaciones.
- Usos industriales.

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.

ARTÍCULO 16. APROVECHAMIENTOS. Con el objetivo de implementar y proyectar el modelo de desarrollo propuesto en el planteamiento urbanístico se determinan los siguientes aprovechamientos establecidos para el crecimiento del Centro Cardiovascular Colombiano Clínica Santa María en términos de índices de ocupación y construcción, los cuales se definen en consideración a los estándares generales aplicables a los equipamientos de salud.

CBML (Comuna- Barrio- Manzana- Lote)	Matrícula	Identificación	Aprovechamientos
07070020020	261880	Centro Cardiovascular Colombiano Clínica Santa María	Índice de ocupación: Se tendrá una ocupación máxima del 45% del área neta del lote. Índice de construcción: Se define un índice máximo de construcción de 1.3 aplicado sobre el área neta del lote.

Tabla N° 2 Aprovechamientos Predio Centro Cardiovascular Colombiano Clínica Santa María

PARÁGRAFO 1°. Los índices de ocupación y construcción definidos en este artículo incluyen el área construida y la ocupación actual del predio del Centro Cardiovascular Colombiano Clínica Santa María.

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 según plano N° 02.

ARTÍCULO 17. 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

Las obligaciones urbanísticas se pagarán sobre las nuevas áreas construidas que se destinen a usos comerciales y de servicios en general y las áreas que requieran reconocimientos, por no estar amparadas en una licencia de construcción precedente al día de hoy, en la siguiente proporción para el índice de construcción estimado adicional:

- Obligaciones de suelo para espacio público: 10m² por cada 100 metros cuadrados adicionales construidos y por reconocer, si es del caso.

- Obligación para construcción de equipamientos: Destinar el 1% del área adicional construida y por reconocer.

- Obligaciones viales:

- Serán áreas de cesión pública, en este caso, las que resultaren por fuera del cerramiento, al generar franjas de circulación peatonal, franjas de amoblamiento y zonas verdes continuas, bahías de aproximación a los accesos principales peatonales o vehiculares.
- Construir las bahías de aproximación y salida en el acceso vehicular por la carrera 78B cumpliendo con el artículo 40° del Decreto Municipal 409 de 2007.
- Ceder, construir y dotar las fajas viales del sistema colector. Sin embargo, la construcción de la sección vial de la quebrada Malpaso (Proyecto vial 6-86-1), por la Clínica, se realizará una vez se hayan ejecutado las obras hidráulicas por el Municipio de Medellín y obtenido por éste los previos permisos ambientales, o sea queda condicionada la ejecución de esta vía a los aspectos ambientales y a la intervención de la estructura hidráulica.
- Ceder las fajas viales y construir las vías de servicio proyectadas, las cuales deberán ser entregadas al Municipio de Medellín con acabado en pavimento y dotadas con la infraestructura de servicios públicos y amoblamiento, tal y como se establece en el artículo 300° del Acuerdo Municipal 46 de 2006.

Se proyecta como área de cesión pública para zonas verdes recreacionales y espacio público por los desarrollos adicionales y las áreas por reconocer (legalizar), según el planteamiento urbanístico del Centro Colombiano Cardiovascular, un estimado de 3.200m², que podrá desvirtuar la Clínica allegando ante el Curador Urbano las copias de las licencias y reconocimientos anteriores a esta Resolución.

La forma de pago de las obligaciones que no tengan el carácter de vial será simultánea a las licencias urbanísticas y reconocimientos constructivos. Se faculta el pago en dinero de obligaciones por cesión de suelo para zonas verdes recreacionales y espacio público, que no pueden cumplirse dentro del planteamiento urbanístico proyectado.

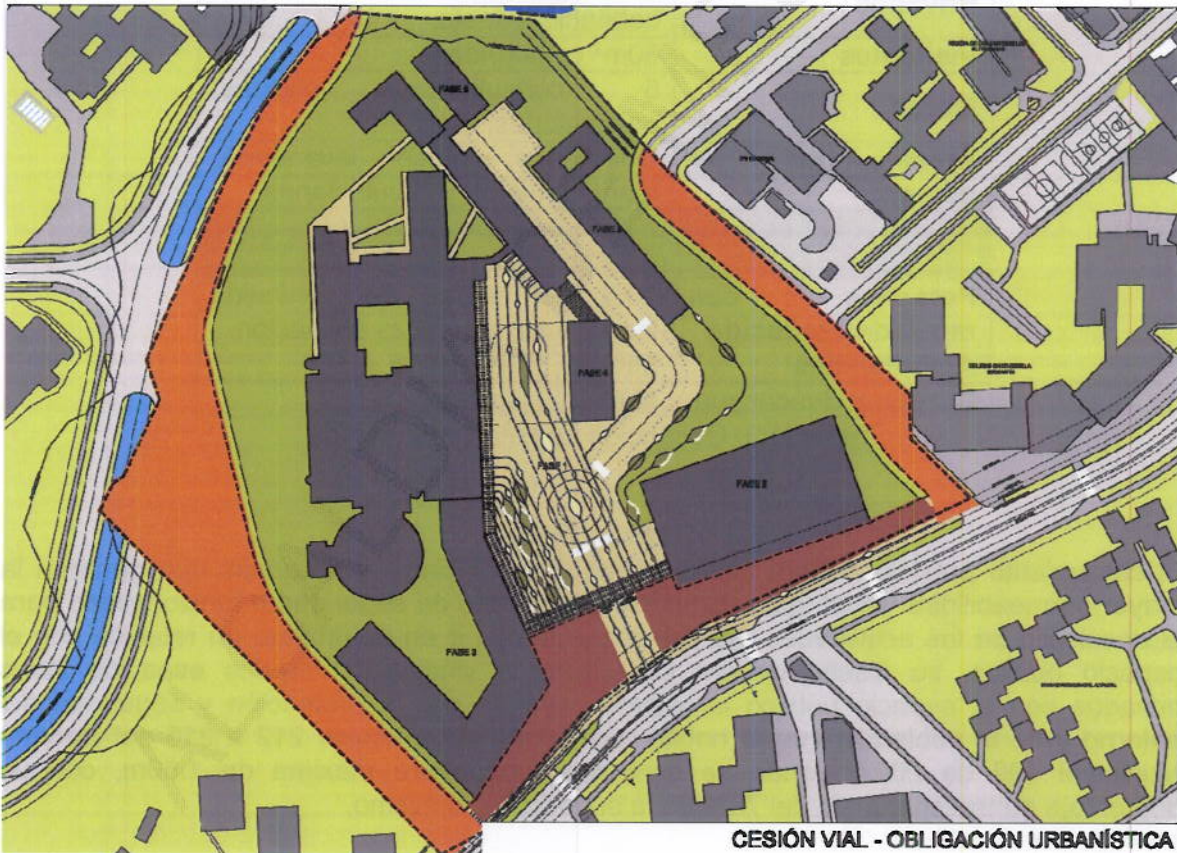
Obligaciones Urbanísticas Especiales

- Las áreas libres planteadas en el modelo de ocupación, destinadas a plazas, patios, plazoletas, parques, bulevares, zonas verdes, senderos peatonales, áreas

descubiertas para el uso deportivo, vías, áreas descubiertas de parqueaderos, ciclo rutas, retiros, etc., deberán permanecer sin cubiertas y libres de construcción.

- 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 sea pertinente.
- Los estacionamientos que se planteen deben tener una respuesta funcional adecuada con respecto a los requerimientos o demandas de parqueo, 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.

PARÁGRAFO. Todos los espacios públicos que se cedan al Municipio de Medellín deberán entregarse debidamente dotados de amoblamiento urbano, iluminación, arborización, grama y señalización.



CESIÓN VIAL - OBLIGACIÓN URBANÍSTICA

Plano No. 5. Áreas destinadas para Cesión de Suelo por obligaciones urbanísticas

ARTÍCULO 18. REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA. Los desarrollos urbanísticos y constructivos nuevos y las modificaciones que se realicen en el área de planeamiento, deberán cumplir con la Resolución 4445 de 1996 del Ministerio de Salud y sus actualizaciones, y con los Decretos Municipales 409 de 2007 y 1521 de 2008; y la

normativa ambiental requerida para el adecuado funcionamiento de las instalaciones, sin perjuicio de las otras reglamentaciones especiales, de acuerdo con el uso y destinación, así como, con las normas de superior jerarquía.

Estacionamientos

El Centro Cardiovascular Colombiano Clínica Santa María debe garantizar un mínimo de 220 celdas de estacionamiento para vehículos livianos, que es el número con el que cuenta actualmente.

Se establece la siguiente obligación de estacionamientos para los nuevos desarrollos de la clínica:

Tipo de estacionamiento	Obligación de estacionamiento 1 celda de parqueo por cada
Privados	2 consultorios, oficinas, habitaciones, etc.
Visitantes	80m ² construidos
Motos	5 consultorios, oficinas, habitaciones, etc.
Áreas que no suman:	Quirófanos, almacén, lavandería, mantenimiento y circulaciones.
Celdas de estacionamientos para vehículos especiales	
Personas con movilidad reducida	10% de celdas de vehículos livianos del total de la obligación.
Ambulancias	Mínimo 3 Celdas
Cargue y descargue	Mínimo 3 Celdas

Tabla N°3: Obligación de estacionamientos

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 relación con el espacio público, su diseño deberá considerar la vinculación de los espacios libres privados con el espacio público inmediato, velando por la protección y seguridad del entorno y de la población que lo habita, acogiendo los artículos 212 a 215 del Decreto Municipal 409 de 2007, donde se especifica una altura máxima de 1.60m, con un porcentaje de transparencia del 75% de la superficie del mismo.

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 Transportes y Tránsito, donde se diferencie claramente cada celda, tanto para automóviles como para motos o para personas de movilidad reducida.

ARTÍCULO 19. GESTIÓN URBANÍSTICA. La gestión urbanística será adelantada por los interesados en los proyectos que conforman el área de planificación; para ello deberán atender las disposiciones de superior jerarquía y las contenidas en esta Resolución, sin perjuicio de lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial y disposiciones complementarias.

- *Licencias de Urbanismo, Construcción y Reconocimientos Constructivos.*

- Las distintas intervenciones que se desarrollen dentro del predio N° 3, se deberán supeditar a los aprovechamientos y parámetros aquí establecidos.
- Deberá obtener licencia de urbanismo para la totalidad del predio N° 3 y podrá de forma individual obtener licencias de construcción en cualquiera de sus modalidades o reconocimiento, según el caso.
- 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.
- Las áreas del equipamiento existente, legalizadas o no, están incluidas en los aprovechamientos definidos.
- Cualquier proceso de reconocimiento o adición no podrá sobrepasar los aprovechamientos definidos en esta Resolución para cada área de intervención, y deberá cumplir con todo lo establecido para estos procesos en los Decretos 409 de 2007 y 1521 de 2008 o la normativa que lo modifique, así como la de superior jerarquía que sea pertinente.

- *Autorizaciones Ambientales*

Los desarrollos e intervenciones que se ejecuten al interior del área de planificación, deberán cumplir con las disposiciones ambientales. En todo caso, para cualquier intervención que comprometa los recursos naturales, los interesados deberán tramitar y obtener ante la respectiva autoridad ambiental, los permisos y autorizaciones que se requieran.

ARTÍCULO 20. 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 seis grandes 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 seis (6) fases que conforman cada momento de ejecución:

- **Fase 1:** Corresponde a la adecuación preliminar interna de las vías, y a las actuaciones sobre las redes de servicios públicos, para permitir la adecuada disposición de los edificios futuros. Esta fase también incluye la adecuación de la portería y la reubicación de cuartos técnicos y de soporte.
- **Fase 2:** En esta fase se desarrollará en primera instancia la totalidad del edificio de parqueaderos propuesto.
- **Fase 3:** Esta fase permitirá la construcción del edificio de servicios médicos como primera etapa.
- **Fase 4:** Esta fase corresponde a la construcción del edificio administrativo, terminar de adecuar las vías de la parte alta, cubrir la entrada a urgencias para el correcto funcionamiento del acceso de las ambulancias y empezar con el proceso de reforestación planteado en el documento técnico de soporte.
- **Fase 5:** Con la construcción del primer edificio de apoyo técnico y la reubicación de la casa de las hermanas de la congregación, se inicia esta fase, la cual concluirá con el desmonte de la casa actual y con la reforestación de la parte alta del lote. En este período también se efectuará la reubicación del tanque de agua que se encuentra ubicado en el costado noroccidental del lote, en el lindero con la IPS de Coomeva.
- **Fase 6:** En esta fase se construirá el segundo edificio de apoyo técnico y se terminará con el proceso de reforestación del predio. Esta es la parte final del desarrollo propuesto.

ARTÍCULO 21. La presente resolución rige a partir de la publicación en la Gaceta Oficial.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los diez (10) del mes de junio del año dos mil once (2011).


MAURICIO ALBERTO VALENCIA CORREA
Director

<p>Elaboró: Arq. Giovanni A. Hernández P. Unidad Ordenamiento Territorial</p>	<p>Revisaron: -Ing. Jaime Humberto Pizarro Arteaga, Unidad de Ordenamiento Territorial -Arq. Martha Eugenia González D., Unidad Taller del Espacio Público -Ing. Mario Augusto Flórez Arroyave, Unidad de Medio Ambiente y Geología. -Ing. Carlos Alberto Naranjo Loaiza Unidad de Vías, Movilidad y Transporte. - Abo. Clara Isabel León Mejía, Contratista -Abo. Adriana María Zapata Flórez Unidad Inteligencia Jurídica</p>	<p>Aprobó:  Arq. Juan Diego Lopera Pérez Subdirector Planeación Territorial Rodrigo A. Correa Z Lider Unidad Inteligencia Jurídica</p>
---	---	--