



## RESOLUCION NÚMERO 265 DE 2015

(Julio 24)

**Por medio de la cual se aprueba un Planteamiento Urbanístico Integral para el predio identificado como P4 del área de preservación de la infraestructura y elementos del sistema estructurante, polígono Z2-API-54, según Acuerdo 46 de 2006.**

El Director del Departamento Administrativo de Planeación en uso de las atribuciones y competencias conferidas por el Acuerdo 46 de 2006, el Decreto Municipal 883 de 2015 y

### CONSIDERANDO

Que el artículo 14 del Acuerdo Municipal 46 de 2006 determina que los sistemas estructurantes del ordenamiento territorial están conformados por los elementos físicos más determinantes del territorio municipal que tienen incidencia en él, es decir, aquellos que los articulan, direccionan, condicionan y soportan, bien sea de origen natural o artificial que incluyen tanto los elementos de carácter público como aquellos de propiedad privada con significación colectiva.

Que el polígono Z2-API-54 ha sido determinado por el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 46 de 2006, como un área para la preservación de infraestructuras y elementos del sistema estructurante, dentro del cual se encuentran tanto equipamientos de educación básica, media y superior, como equipamientos de salud nivel 3.

Que 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, siempre que se respeten las condiciones comunes de movilidad, accesibilidad y componentes naturales.

Que mediante Resoluciones 266 de 2011, 683 de 2011 y 54 de 2013, el Municipio de Medellín aprobó el Planteamiento Urbanístico integral para el predio identificado como P3, Centro Cardiovascular Colombiano, Clínica Santa María, para el predio identificado como P5, Clínica Universitaria y Escuela de Ciencias de la Salud de la Universidad Pontificia Bolivariana y para el predio identificado como P6 Institución Universitaria Tecnológico de Antioquia, respectivamente.

Que mediante radicado 21400199777 del 23 de abril de 2014, el Presbítero Francisco de Roux, en su calidad de Provincial de la Compañía de Jesús, solicitó determinantes para formular y someter a consideración los documentos necesarios para el Planteamiento Urbanístico Integral del predio identificado como número 4 dentro del polígono Z2-API-54, denominado Noviciado San Estanislao, y que comprende las matrículas inmobiliarias 001N-27215 y 001N-146818.

Que a dicha solicitud, el Departamento Administrativo de Planeación dio respuesta generando el documento de Determinantes Normativas las cuales corresponden al oficio 201400269412 de mayo



SC-CER147860

Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165.  
Código Postal 50015. Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144  
Conmutador 385 5555. [www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co) Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

28 de 2014, las cuales se construyeron con base en la estructura normativa que determinó el Acuerdo 046 de 2006, Plan de Ordenamiento Territorial. Los parámetros establecidos en las Determinantes Normativas, otorgaron a este polígono la posibilidad de desarrollo siempre y cuando se diera cumplimiento a las normas adoptadas a través del Acuerdo 46 de 2006, donde se busca que las áreas definidas como API mantengan su connotación de zonas de equipamientos, haciendo un aporte significativo para la concreción de uno de los objetivos del ordenamiento que busca establecer un equilibrio en el territorio, basado principalmente en la concordancia sobre este, y de las áreas generadoras de servicios urbanos frente a áreas con predominio residencial demandantes de dichos requerimientos.

Que bajo los parámetros normativos determinados por el Acuerdo 046 de 2006, Plan de Ordenamiento Territorial, el Departamento Administrativo de Planeación inició el proceso de revisión de la formulación del proyecto urbano, el cual fue radicado mediante oficio 2014PP081763N01 de octubre 10 de 2014 y al cual se dio respuesta con las respectivas observaciones mediante el Radicado 201400651268 de diciembre 18 de 2014.

Que posteriormente el Departamento Administrativo de Planeación recibió nuevamente la formulación ajustada del proyecto urbano la cual fue radicada mediante oficio 2015PT019665N01 de Marzo 27 de 2015, fruto de la cual se viabilizó la propuesta y se genera la presente Resolución.

Que teniendo en cuenta el énfasis en salud de los equipamientos localizados en el polígono, se ha considerado como necesario formular una propuesta de desarrollo que busca atender una necesidad complementaria, ofreciendo apoyo al sector institucional de la salud que está ampliamente consolidado en esta zona de la ciudad, a través de brindar servicios como:

- Alojamiento para acompañantes de los pacientes.
- Alojamiento para pacientes con tratamientos prolongados que implican revisiones médicas periódicas.
- Alojamiento para las personas que no tienen a Medellín como su ciudad de residencia, pero requieren tratamientos médicos que se ofertan en las instituciones de la ciudad.

Que la propuesta de desarrollo de equipamientos complementarios permite al mismo tiempo dar aplicación a algunas de las políticas que persigue el Plan de Ordenamiento, entre las que se pueden citar:

- Proyectar la ciudad como un centro metropolitano receptivo a nuevas actividades productivas y el fortalecimiento de otras actividades productivas y de servicios, con una magnífica oferta científica, comercial y cultural, como son por ejemplo las ya identificadas en los distintos estudios de competitividad que desde el año 1994 se vienen haciendo y han arrojado: energía eléctrica, telecomunicaciones, software, transporte y comercialización, recursos de capital, comercio al por menor, obras civiles y fortalecimiento de construcción de vivienda, confecciones y salud.;
- Promover y desarrollar proyectos en el campo de la ciencia y la cultura que permitan posicionar la ciudad metropolitana en el entorno nacional e internacional.

- Mantener, en condiciones de adecuada localización y funcionamiento, las actividades productivas existentes y facilitar la localización en el territorio municipal de nuevas actividades económicas de producción limpia y compatible con otros usos urbanos.
- Proteger y cualificar la explotación de las actividades rurales que han generado la identidad de los distintos Corregimientos.

Que la propuesta de desarrollo del predio identificado como P4 en el polígono Z2-API-54, pretende hacer una interpretación armónica de las disposiciones contenidas en el Acuerdo 46 de 2006 y las propuestas contenidas en el Plan de Desarrollo Municipal, planteando un desarrollo de proyectos de urbanización y construcción en este predio, concebido como un equipamiento de salud con unos servicios complementarios al mismo y a los equipamientos de salud existentes en el sector, que permitan consolidar el "Clúster de la Salud" y que al mismo tiempo, brinden usos que atiendan la cada vez más creciente población que viene a la ciudad en búsqueda de la oferta de estos servicios, lo que se ha denominado "el turismo de salud".

Que el modelo de ocupación que se pretende alcanzar a través de la implementación de la normativa contenida en el Acuerdo 46 de 2006, se fundamenta entre otros aspectos, en promover "*Una ciudad que brinda en forma territorialmente equitativa oportunidades de acceso a los servicios públicos y sociales a todos los ciudadanos.*".

Que el modelo de Ciudad planteado desde los instrumentos del POT, propone la disposición equitativa de equipamientos públicos y privados, que permitan brindar servicios en cada uno de los tejidos domésticos o de otras actividades y usos que se disponen en todos los ámbitos, bajo principios de conectividad y equidad, permitiendo a la población el acceso libre a estos y su uso en condiciones de calidad.

Que esta propuesta se sustenta en la interpretación de las disposiciones del Plan de Ordenamiento en relación con el desarrollo de los centros de actividad logística, pues como establece el artículo 164 del Acuerdo 46 de 2006 "Corresponden además de las centralidades conformadas por las áreas para la preservación de infraestructuras y elementos del sistema estructurante, a la agrupación de edificios públicos de todos los ámbitos" ; en tal sentido la misma disposición establece que "(...)las empresas prestadoras del servicio o concesionarias del mismo, el Municipio, los privados mediante concesiones, o el Municipio en asociación con los privados, podrán generar edificios de apoyo, de servicios, comercio, cultura, turismo; que garanticen la dinámica de las actividades logísticas y la sostenibilidad del espacio público.". (Subrayas fuera de texto)

Que la presente propuesta se enmarca en los esfuerzos que adelantan la administración municipal y el sector privado para ofrecer servicios de salud de altos estándares, lo que se reconoció en el año 2011 cuando se concede a la ciudad el premio internacional al liderazgo en los cuidados de salud y el turismo médico, otorgado por la Asociación Mundial de Turismo Médico en el marco del 5° Congreso Mundial de Turismo Médico y Salud Global.

Que el mejoramiento en la calidad de los servicios prestados a los turistas de salud constituye un activo que tiene incidencia directa en la salud, en la satisfacción, la fidelización y el posicionamiento

de Colombia como el principal destino en el continente americano para acceder a turismo de salud de la mejor y más alta calidad a nivel mundial.

Que el concepto de noviciado se entiende para los efectos de la presente Resolución, como un espacio para el período de prueba que la congregación religiosa establece como preparación previa a los primeros votos monásticos, por ello no se ajusta a la definición de equipamientos educativos que se contempla en Acuerdo 46 de 2006 y se concibe como un equipamiento social.

Este despacho, una vez revisado el planteamiento urbanístico formulado, lo encuentra ajustado a los requerimientos normativos vigentes al momento de emitir concepto de viabilidad (Acuerdo 046 de 2006) y a partir de los cuales el solicitante adelantó el proceso de formulación del instrumento, configurándose para él una expectativa legítima de concretar un régimen normativo para los predios de su propiedad en aplicación de dicho régimen normativo.

El despacho considera que con el fin de salvaguardar las aspiraciones legítimas del solicitante, quién se encontraba ad portas de acceder a un régimen normativo específico en virtud del Plan de Ordenamiento anterior (Acuerdo 046 de 2006), y para evitar que la derogación de dicho acuerdo impacte negativamente dichas aspiraciones, se mantendrán sus disposiciones para efectos de adoptar el Planteamiento Urbanístico Integral mediante el presente Acto Administrativo.

En mérito de lo anterior:

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1. Adopción.** Adóptese el Planteamiento Urbanístico Integral para el predio correspondiente al Noviciado San Estanislao, predio P4 que hace parte del polígono Z2-API-54, para el desarrollo de un **CENTRO DE BIENESTAR MÉDICO Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS**.

**PARÁGRAFO 1.** Hacen parte integrante de la aprobación, además del Documento Técnico de Soporte, los planos que se protocolizan y relacionan en el siguiente cuadro.

Nro.	Descripción
<b>ARQUITECTONICOS</b>	
1	Área de Planificación
7	Sistema de espacios construidos
13	Localización Centro de Bienestar Médico Y Servicios Complementarios
14	Modelo de Ocupación propuesto
15	Secciones viales
21	Planta primer piso
22	Planta Piso Tipo
23	Sótano 1
24	Sótano 2
25	Sótano 3



9C-CUR147850

Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165.  
Código Postal 50015. Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144  
Commutador 385 5555. [www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co) Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

26	Sótano 4
27	Sótano 5
28	Planta de Cubierta
29	Secciones 1,2, 3 y 4
30	Fachadas
31	Planta localización de cesiones
32	Cuadro de áreas normativo
33	Cuadro de áreas proyecto
34	Esquema zócalo y atrio
35	Propuesta paisajística
<b>ESTUDIO DE MOVILIDAD</b>	
8	Rutas de entrada y salida
9	Rutas de transporte público
10	Proyectos viales
11	Ubicación de las estaciones de aforo
12	Volúmenes aforados
16	Planta de accesos propuestos
17	Volúmenes asignados
18	Propuesta vial mediano plazo
19	Volúmenes asignados con propuesta
<b>AMBIENTAL</b>	
2	Cuenca de la quebrada Malpaso
3	Unidades geológicas en el área de estudio
4	Pendientes del predio "Compañía de Jesús"
5	Aptitud geológica para el uso y ocupación del suelo
6	Inventario Forestal
20	Propuesta de árboles por compensación

**PARÁGRAFO 2.** 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 en el momento de otorgar las licencias urbanísticas que se requieran, además del cumplimiento de las disposiciones del orden nacional que regulan la materia, en especial el Decreto Nacional 1469 de 2010, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**ARTÍCULO 2. Prevalencia Normativa.** Para el desarrollo urbanístico y constructivo del área de planificación priman las disposiciones contenidas en las normas de superior jerarquía, que sirven de base para la interpretación y aplicación de las disposiciones establecidas en la presente Resolución y los documentos enunciados en el parágrafo 1 del artículo anterior.

**ARTÍCULO 3. Polígono.** El polígono identificado como Z2-API-54, del cual hace parte el predio denominado Noviciado San Estanislao, se localiza en la comuna 7 (Robledo), tiene un área aproximada de 151.928 m<sup>2</sup> en la que se ubican y operan 6 equipamientos, discriminados de la siguiente forma:



Predio	Identificación
P1	COLEGIO SANTA BERTILDA BOSCARDIN
P2	COLEGIO SANTA BERTILDA BOSCARDIN
P3	CENTRO CARDIOVASCULAR COLOMBIANO, CLINICA SANTA MARIA
P4	NOVICIADO SAN ESTANISLAO
P5	CLINICA UNIVERSITARIA Y ESCUELA DE CIENCIAS DE LA SALUD UPB
P6	INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA TECNOLÓGICO DE ANTIOQUIA

**ARTÍCULO 4. Área a intervenir.** El área identificada como P4, objeto de la presente Resolución, tiene un área aproximada de 10.391 metros cuadrados y lo conforman dos matrículas inmobiliarias:

Matricula Inmobiliaria
001N-27215
001N-146818

**PARÁGRAFO.** No obstante lo aquí expresado y considerando los desarrollos que en el tiempo pudo haber tenido el área de intervención, las áreas finales del predio o predios que hacen parte del presente planteamiento urbanístico integral, serán las que se identifiquen en cumplimiento de lo determinado por la Circular No. 50 del Departamento Administrativo de Planeación. Por lo anterior, el interesado, previamente a la solicitud de la licencia urbanística, debe hacer la actualización o aclaración para la corrección de áreas y/o linderos correspondientes, de acuerdo con la Instrucción Administrativa conjunta 001 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y 11 de la Superintendencia de Notariado y Registro, expedida el 20 de mayo de 2009, o las disposiciones que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

**ARTÍCULO 5. Modelo de Ocupación.** El modelo de ocupación que se propone en este planteamiento urbanístico está definido a partir de la articulación del predio al Sistema estructurante del espacio público del sector, la definición y consolidación del sistema de áreas libres comunes y la propuesta de desarrollo del Centro de Bienestar Médico y Servicios Complementarios, surge de la iniciativa de los propietarios de los predios, con el fin de habilitar su desarrollo, dando aplicación a las disposiciones contenidas en el Acuerdo 46 de 2006 que aplican para este territorio, es decir, corresponde a un planteamiento de iniciativa privada.

El modelo de ocupación parte de una necesaria integración con la estructura urbana existente y contempla la transformación de su entorno y los límites definidos para el polígono de tratamiento, generando una relación directa, amable y funcional entre los diferentes equipamientos de salud localizados en este sector, a través del desarrollo de nuevos espacios públicos y edificaciones de altos estándares, que se articulan con el entorno en el que se ubican.

El modelo de ocupación territorial que se adopta para este predio se fundamenta en los principios básicos de sostenibilidad ambiental, competitividad, equidad social y el equilibrio funcional del territorio y sus principales componentes son los siguientes:



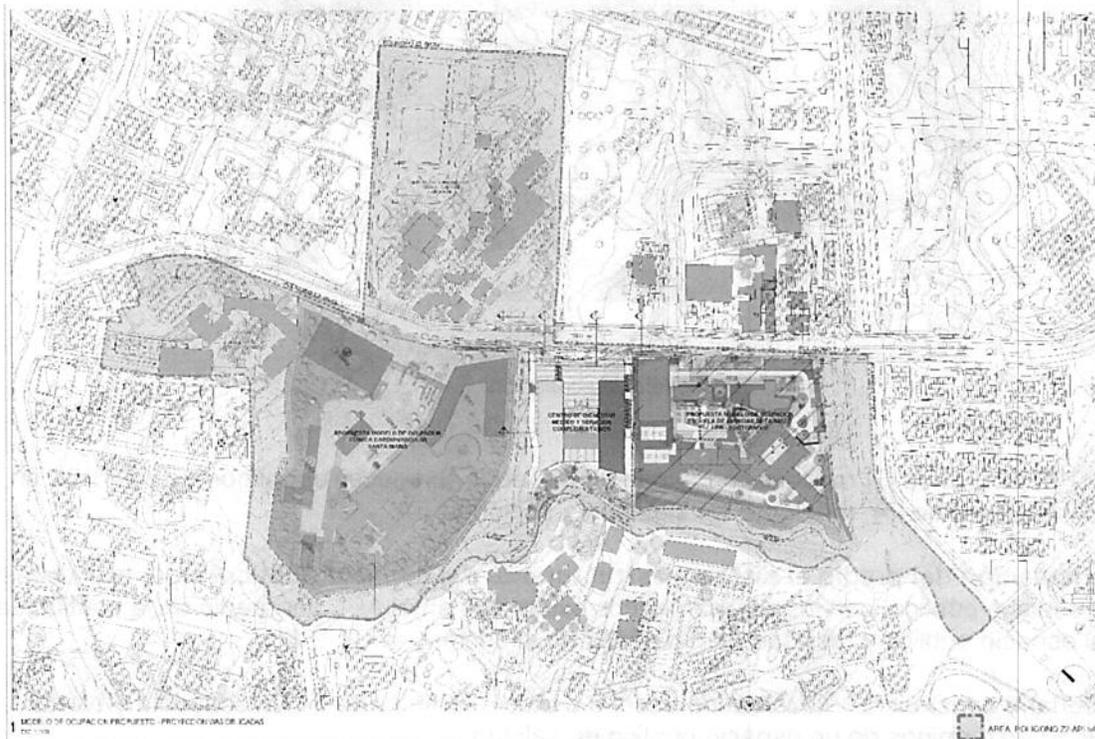
9C-CER147950

Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165.  
Código Postal 50015. Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144  
Commutador 385 5555. [www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co) Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

1. Implementar un urbanismo que permita configurar el territorio con un modelo de urbanización que desarrolle el concepto de CENTRO DE BIENESTAR MÉDICO Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS, generando equipamientos con usos complementarios y compatibles a los equipamientos nivel 3 que se localizan en el polígono, permitiendo al mismo tiempo apoyar la consolidación del polígono como de uso dotacional, a través de un adecuado proceso de desarrollo y ocupación.
2. Establecer una eficiente distribución del aprovechamiento constructivo, para promover la consolidación del polígono como zona de preservación de infraestructura y la conformación de áreas libres que sirvan de soporte al desarrollo propuesto.
3. Incentivar el desarrollo de usos complementarios a los equipamientos existentes, que permita consolidar un proceso equilibrado de desarrollo del territorio.
4. Promover un esquema de ocupación que incentive el desarrollo de los equipamientos en salud, permitiendo consolidar el polígono como parte del Clúster de Servicios de Medicina y Odontología, en el marco del programa de transformación productiva, que promueve la cultura de confianza e integración institucional para la prestación de servicios, educación e investigación en salud de alta calidad.
5. Crear condiciones de movilidad al interior del área de planeamiento, generando conexiones Municipales y con los polígonos vecinos, mitigando los impactos negativos que se han generado en relación con la movilidad de la zona.

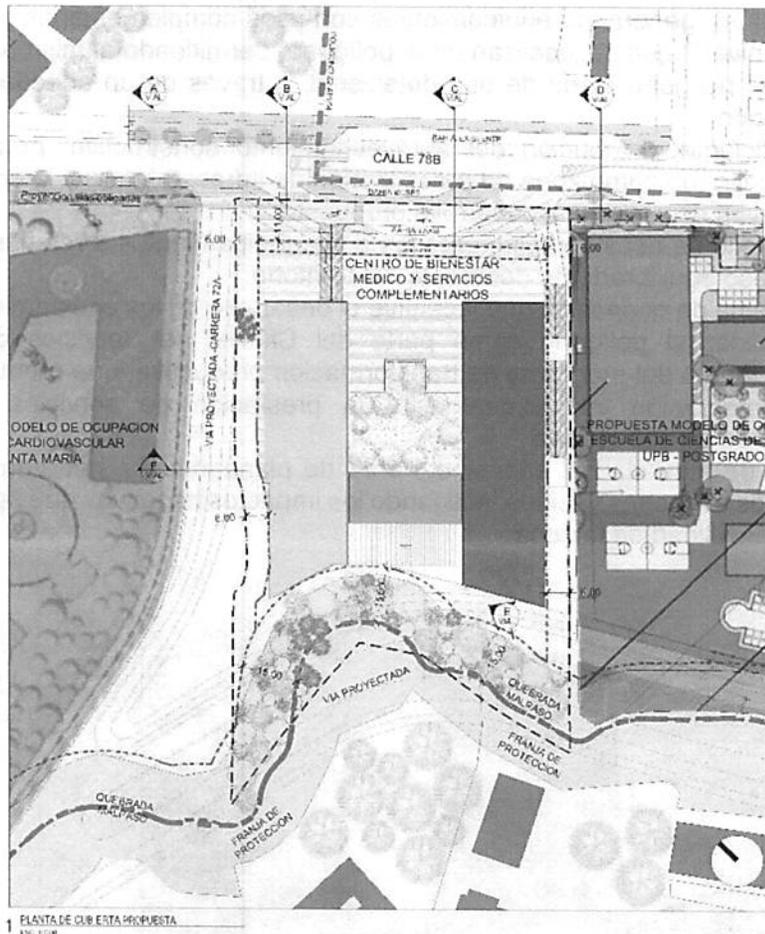


SC-CER147800

Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165.  
Código Postal 50015. Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144  
Conmutador 385 5555. [www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co) Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín



Modelo de ocupación.

**ARTÍCULO 6. Acciones** El modelo de ocupación pretende fortalecer el polígono Z2-API-54 en el que se localiza el predio P4, mediante las siguientes acciones:

- 1. Articulación del predio al sistema estructurante del espacio público.** Ligar la propuesta de espacio público, con los equipamientos existentes en el API, por medio en la continuidad del espacio público y facilidad de movilidad en el sector y la CII 78B.

Diseñar y construir la "Plazoleta de acceso o atrio", como parte de la respuesta y oferta a la ciudad en términos de un espacio público de calidad.



SC-CER147800

Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165.  
Código Postal 50015. Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144  
Commutador 385 5555. [www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co) Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

2. **Vinculación al sistema de áreas libres comunes.** Un sistema de espacios naturales (zonas verdes) y artificiales, (áreas libres y espacios de permanencia) debidamente dotados y acondicionados.

Un componente ambiental que garantice la calidad ambiental que ha caracterizado al predio, potenciando la riqueza natural y paisajística

Un sistema de espacios de circulación que facilite el acceso, la movilidad, el desplazamiento y la adecuada circulación.

3. **Creación de un sistema de espacios construidos.** Un sistema de espacios construidos que garantice con el desarrollo de los nuevos espacios – nuevos edificios, contribuir a satisfacer parte de las necesidades y servicios de consultorios médicos, alojamiento y comercio de los que carece el sector.

**ARTÍCULO 7. Objetivos:** Para el desarrollo del predio P4 en la estructura del Planteamiento Urbanístico Integral, se identifican los siguientes objetivos:

**Objetivo General.** Establecer una propuesta de desarrollo físico del predio donde se construya un equipamiento de salud Nivel 1, fundamentalmente con consultorios y ayudas diagnósticas, con servicios complementarios a los equipamientos existentes en el área, (servicios de alojamiento especializado con espacios para servicios de apoyo a la salud como laboratorios, oficinas corporativas, y comercio complementario), cumpliendo los requisitos y estándares establecidos por la ley y el *Acuerdo 046 de 2006, Plan de Ordenamiento Territorial.*, y facilitando la implementación del concepto de urbanismo de proximidades con una adecuada mixtura de usos.

**Objetivos Específicos:**

- Equilibrar el desarrollo de proyectos arquitectónicos y los componentes de espacio público, circulaciones, áreas libres y zonas verdes.
- Consolidar una estructura física que satisfaga las necesidades de servicios complementarios propios de los equipamientos del sector de acuerdo con lo permitido por las normas.
- Garantizar el cumplimiento de los índices de ocupación y construcción establecidos por el POT para las áreas de influencia inmediata y para los usos de salud, de acuerdo con lo establecido en la presente Resolución.
- Garantizar la calidad arquitectónica de los espacios propuestos por medio de la evaluación de los estándares exigidos por la ley empleando los diferentes tipos de indicadores.
- Recuperar, fortalecer y preservar al máximo las calidades ambientales y valores ecológicos de la zona y su área de influencia.
- Garantizar que las futuras edificaciones no generen impactos negativos en el paisaje y/o morfología del sector, garantizando que la estructura verde del proyecto se fundamente en su ubicación adecuada y su articulación con las áreas próximas.

**ARTÍCULO 8. Estrategias territoriales aplicadas en el predio.** El modelo de ocupación se inscribe en el marco de la estrategia de fortalecer la capacidad de la ciudad para ofrecer servicios de salud



SG-CER147850

Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165.  
Código Postal 50015. Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144  
Conmutador 385 5555. [www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co) Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

competitivos y de alta calidad y servicios complementarios a la infraestructura hospitalaria, que garanticen la seguridad, bienestar y satisfacción del usuario de los servicios, que involucra el concepto de urbanismo de proximidades al hacer posible la articulación del funcionamiento de los equipamientos de salud existentes en la zona inmediata con otros equipamientos que ofertan servicios complementarios y accesorios, y con la conformación de un zócalo urbano que genere vitalidad sobre el espacio público.

Se consideran como estrategias de intervención y organización para el desarrollo del P4 las siguientes:

Planificar el desarrollo de manera que se priorice la consolidación del carácter de Centro Logístico con énfasis en salud, promoviendo el desarrollo de edificaciones destinadas a la ocupación por usos de equipamientos y servicios complementarios y compatibles con los equipamientos de salud Nivel 3 de la zona, no sólo con los ubicados en el polígono, sino en el área de influencia.

Desarrollar obras tanto para la generación de espacio público como para la mitigación de los impactos negativos en relación con la movilidad y el transporte, que permitan aplicar el modelo de ocupación definido en los artículos anteriores y en el documento técnico anexo.

**PARÁGRAFO.** Las actividades que se desarrollen en el marco de la gestión del presente Planteamiento Urbanístico Integral, asociadas al Turismo en Salud deberán cumplir con las acreditaciones y autorizaciones que sean aplicables en el marco de la reglamentación vigente.

**ARTÍCULO 9. Componentes naturales del sistema de espacio público.** El predio identificado como P4, se integra al sistema natural del sector, que está compuesto principalmente por la quebrada Malpaso y sus retiros, el cerro El Volador, y una serie de zonas verdes que aún se conservan entre los predios privados o dedicados al uso institucional.

El sistema ambiental del predio está conformado las zonas verdes y vegetación a sembrar contenidas en la propuesta paisajística (Plano 35), el componente geotécnico o de suelo y el de agua lluvias y escorrentías.

#### **Recurso agua – sistema hídrico**

Las acciones de manejo del sistema hidrográfico están encaminadas a la conservación, la protección y el ordenamiento de las áreas y elementos naturales que lo conforman, mediante la regulación de usos compatibles y tratamientos especiales tendientes a la preservación y recuperación de cuencas, fuentes y corrientes naturales de agua.

Las dos cuencas asociadas al área de planificación, son las quebradas Malpaso y La Quintana, ubicadas a una distancia aproximada de 500 m y 600 m respectivamente, pero sólo la quebrada Malpaso genera impactos en el predio objeto de la presente reglamentación, en razón de los retiros exigidos por las normas que reglamentan la materia.



9C-QER147800



Para la quebrada Malpaso se debe respetar un retiro de 15 metros que deben ser medidos en proyección horizontal a partir del borde superior del cauce natural o cañón que la conduce, tal como se define en el Acuerdo 46 de 2006.

Las zonas de retiro de la quebrada Malpaso, corresponden al suelo de protección, por lo cual deberán permanecer libres de cualquier tipo de construcción y se deberán evitar procesos o actividades que puedan causar deterioro o que limiten su condición natural.

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, en concordancia con el artículo 20 del Acuerdo Municipal 46 de 2006.

#### **Sistema orográfico.**

El polígono Z2-API-54 se encuentra en el área de influencia de dos cerros tutelares de la ciudad, el Cerro El Volador y el Cerro de El Picacho, considerados como áreas y elementos de conservación y protección del sistema orográfico, definidos en el Artículo 27 del Acuerdo 46 de 2006. Sin embargo, ninguno de estos elementos será impactado con el desarrollo de los Predios identificados como P4.

#### **Recurso suelo- Geología**

Litológicamente, el terreno está constituido superficialmente sobre depósitos de vertiente del tipo de flujos de escombros y/o lodos maduros, los cuales cubren casi la totalidad del territorio; constituidos por bloques heterométricos de anfibolita fresca a parcialmente meteorizada, embebidos en una matriz arcillo limosa a limo arcillosa de color pardo, a gris amarillenta.

La zona de estudio se localiza en la unidad geomorfológica denominada "Vertientes suaves en depósito" (Vsd), bajo esta denominación se unieron todas las vertientes cuyo grado de inclinación está comprendido entre 5° y 15°. Está constituida por una serie de lomos de topo redondeado, amplio y de alguna extensión, con disposición consecuyente con el drenaje.

Tanto en los predios evaluados, como en el polígono Z2-API-54, la geomorfología del terreno ha sido modificada paulatinamente para dar lugar a la construcción de la infraestructura de cada institución, para lo cual se han realizado a lo largo de los años cortes y llenos al interior del polígono, aprovechando la morfología escalonada inicial.

**PARÁGRAFO.** Para cualquier intervención que comprometa los recursos naturales se deberán previamente tramitar y obtener los permisos, concesiones y autorizaciones ante las autoridades ambientales competentes.

**ARTÍCULO 10. Análisis de la Morfometría (pendientes).** En el predio se observa una morfología general escalonada con la siguiente distribución por rangos de pendientes, consideradas en porcentaje:



SC-GER147950

---

Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165.  
Código Postal 50015. Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144  
Conmutador 385 5555. [www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co) Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

**Rangos del 0 al 3% y del 3 al 10%, Pendientes suaves a planas.** Se ubican en la parte superior del lote donde se asientan la mayoría de construcciones y obras de infraestructura, y en la parte inferior donde se localizan las instalaciones deportivas; son resultantes de las adecuaciones urbanísticas sobre el terreno original. Estas pendientes representan un área de 4.125 M<sup>2</sup>, lo cual corresponde con un 34.44 % del área de los predios.

**Rango del 10 – 25%, Pendientes moderadas.** Corresponde con las franjas del terreno más inclinadas que acompañan las zonas de pendientes suaves a planas, se ubican en franjas aisladas del terreno, que rodean las zonas donde se asientan la mayoría de construcciones y obras de infraestructura, y en los alrededores de la parte inferior donde se localiza una cancha. Representan un área de 3.742 M<sup>2</sup>, correspondiendo con el 31.24 % del área de los predios.

**Rango del 25 – 40%, Pendientes altas.** Se localizan sobre la cara o franja del terreno de alta pendiente que coincide con el borde de la morfología escalonada, específicamente en la franja superior de la zona semi escarpada de la margen izquierda de la quebrada Malpaso. Este rango representa un área de 2.331 M<sup>2</sup>, correspondiendo con el 19,46% del área de los predios.

**Rango del 40 – 60%, Pendientes muy altas.** Se ubica sobre los bordes de muy alta pendiente asociados a los taludes de la quebrada Malpaso, sobre las franjas de topografía más baja del predio, en las mismas no se ubican construcciones ni obras de infraestructura y está recubiertas por pasto, ocupan un área de 984 M<sup>2</sup>, correspondiendo con el 8.22% del área de los predios.

**Pendientes superiores al 60%, franjas escarpadas.** Son franjas de pendiente alargadas en sentido longitudinal a la dirección del talud que conforma la margen derecha de la quebrada Malpaso en su cruce por el predio, se ubican en la parte media e inferior y corresponden con escarpes asociados a los cortes de los taludes, ocupan un área de 794 M<sup>2</sup>, lo cual representa el 6,64% del área de los predios.

Rango de pendiente	Categoría	Área (M <sup>2</sup> )	% con relación al área
0 al 3% y del 3 al 10%,	suaves a planas	4.125	34.44
10 – 25%,	moderadas	3.742	31.24
25 – 40%,	altas	2.331	19,46%
40 – 60%,	muy altas	984	8.22%
superiores al 60%,	franjas escarpadas	794	6,64%

**ARTÍCULO 11. Zonificación de la aptitud geológica para el uso y ocupación del suelo.** Acorde con los resultados de los estudios de detalle, los predios identificados en el polígono como P4 se ubican en la denominada Zona "B": Estable Dependiente.

El Acuerdo 46 de 2006 define estas zonas como áreas con restricciones geológicas leves, (estables de pendientes utilizables), estableciendo que son zonas relativamente estables por sus condiciones naturales, pero que por su conformación geológica, geomorfológica y topográfica son susceptibles a sufrir procesos geológicos puntuales o de poca magnitud, o verse afectados por el manejo



SC-CER147950

Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165.  
Código Postal 50015. Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144  
Conmutador 385 5555. [www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co) Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

inadecuado y/o evolución de sectores aledaños. Puede requerirse la realización de acciones puntuales de estabilización de carácter preventivo.

Las restricciones para su desarrollo se derivan de las condiciones geotécnicas de los diferentes materiales que constituyen el subsuelo, las cuales deben ser analizadas en un estudio geológico - geotécnico o sismo geotécnico de detalle; además requieren pautas técnicas de manejo que permitan conservar su estabilidad. Se puede requerir la realización de acciones precisas de estabilización, de carácter preventivo.

**ARTÍCULO 12. Arqueología, Sistema de prospección.** Previamente al desarrollo de obras, se debe adelantar por parte de los interesados un estudio de arqueología preventiva, con base en la aplicación de un sistema de prospección orientado a la revisión directa de las superficies y del subsuelo, realizando la inspección de la totalidad del área haciendo énfasis en aquellas áreas libres de construcciones.

El Plan de Manejo Arqueológico se propondrá una vez se cuente con un diagnóstico preciso sobre el potencial arqueológico del área, así como con la determinación de la existencia o no de yacimientos o vestigios arqueológicos y de la valoración de los posibles impactos sobre los bienes patrimoniales que puedan ser causados por las obras civiles que se autoricen en las licencias urbanísticas.

**ARTÍCULO 13. Componente Forestal.** Aunque de acuerdo con lo previsto en el Decreto Nacional Decreto 2375 de 2010, el área que ocupa el predio objeto de estudio no hace parte de las Áreas Protegidas Urbanas del Valle de Aburrá, sin embargo el diagnóstico hecho para la formulación de la propuesta urbana, reconoce las funciones de conectividad biológica que cumple la vegetación riparia de la quebrada Malpaso en su costados sur con el Centro Cardiovascular Santa María y la Clínica y Escuela UPB, por lo tanto, los desarrollos urbanísticos que se pretenden realizar deben presentar una propuesta de compensación.

Debido a la magnitud y características de diseño del proyecto, será necesario llevar a cabo una tala rasa de la mayoría de los árboles dado que las construcciones ocuparán gran parte del área, no se propone otro tipo de tratamientos como trasplantes debido al alto volumen y tamaño de la vegetación presente en el predio (Mapa 6). La vegetación existente en el retiro de la quebrada Malpaso no será intervenida en el desarrollo del proyecto y permanecerá como suelo de protección.

Como parte de la compensación por la tala árboles, se incluye una propuesta paisajística con especies que conforman una vegetación con diferentes estratos y ofrecen mayor diversidad, oferta de alimento y sitios de anidación (Mapa 20 y 35). La vegetación a sembrar como compensación dependerá de las características específicas del área a sembrar y del propósito que persiga, teniendo en cuenta que en ningún caso deberán utilizarse especies que generen afectaciones a la infraestructura física, tales como: levantamientos, taponamiento de redes de acueducto, alcantarillado, energía o teléfono y localización en los andenes.



SC-CER147950

---

Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165.  
Código Postal 50015. Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144  
Conmutador 385 5555. [www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co) Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

Adicionalmente, la selección de especies a sembrar deberá realizarse de acuerdo a su valor ecológico: fuente alimenticia, sitio de anidación y percha, importancia para la conservación del recurso hídrico y ornamental. Los arreglos espaciales deberán propender por la diversidad florística, estratificación de hábitats y en general una variada oferta ambiental, que mejore las condiciones del entorno y propicie la articulación a las zonas verdes circundantes. Las especies seleccionadas deben estar enmarcadas en las características apropiadas para los árboles urbanos, especificadas en los manuales de silvicultura urbana, privilegiando la selección de especies nativas, cuando haya lugar.

**PARÁGRAFO.** El permiso de aprovechamiento de árboles aislados y las propuesta de compensación y paisajística deberá tramitarse ante la autoridad ambiental competente para su aprobación.

**ARTÍCULO 14. Del componente de movilidad.** Las disposiciones de manejo del sistema de movilidad, se fundamentan en la concepción integral y equilibrada del espacio público como elemento articulador de las relaciones funcionales tanto vehiculares como peatonales y ambientales, que permita responder a las necesidades primarias de circulación con adecuada valoración del espacio público resultante.

La propuesta vial para el desarrollo urbanístico de los predios que conforman el inmueble denominado P4 en el polígono se proyecta en dos escenarios temporales, corto y mediano plazo, definidos básicamente por la construcción del proyecto de continuidad vial de la carrera 72A hacia el sur, que es la obra que puede generar mayor transformación de la movilidad. Así la propuesta se conforma en dos etapas:

**Corto plazo:** está enfocada a reducir una fase de la configuración actual del ciclo semafórico con que se controla la intersección de la calle 78B con la carrera 72A.

Se propone que esta intersección opere con un ciclo semafórico compuesto por dos fases, modificando las maniobras del acceso sur, que actualmente permite tomar hacia el occidente, norte y sur, de manera regulada por detector de tráfico, de tal forma que en algunos ciclos donde no existe demanda esta maniobra no se permite.

**Mediano plazo:** con la construcción de la continuidad de la carrera 72A hacia el sur, donde los giros izquierdos en la intersección analizada desaparecerán, resolviendo la movilidad a lo largo del corredor arterial, en vialidades planeadas por el proyecto del corredor de la carrera 72A-74, que corresponde a una solución definitiva a largo plazo de la intersección.

**PARÁGRAFO 1.** En el evento en que la autoridad ambiental no considere viable alguno de los proyectos viales por el posible impacto o el número de árboles a talar, el interesado deberá proponer un nuevo alineamiento del proyecto vial, sin que ello requiera la modificación o actualización del Planteamiento Urbanístico Integral que la presente Resolución autoriza.

**PARÁGRAFO 2.** El diseño horizontal y vertical definitivo de las vías deberá ser realizado por los interesados en la ejecución del proyecto y autorizado por el Departamento Administrativo de Planeación, previamente al trámite de la licencia de urbanización.

**ARTÍCULO 15. Accesibilidad y movilidad vehicular.** El centro de Bienestar Médico y Servicios Complementarios como Equipamiento Salud Nivel 1 plantea el acceso por la calle 78B, conformando una vía de servicio que brindará acceso y salida del proyecto, además permitirá el emplazamiento de un muelle para dejar y recoger pasajeros en taxis o vehículos particulares, conformado por una bahía con capacidad de albergar hasta tres (3) vehículos en el proceso, además del acopio interno de taxis.

Adicionalmente, contará entre el canal de ingreso y el de salida, sobre la calle 78B, con una bahía de parada de buses, con capacidad de albergar hasta dos buses. Por dicha bahía se garantizará el acceso a este modo de transporte.

**PARÁGRAFO 1.** El interesado en el desarrollo del proyecto deberá solicitar ante la autoridad municipal competente la expedición de las normas para la señalización horizontal y vertical que garantice un adecuado y seguro funcionamiento de los accesos y salidas vehiculares.

**PARÁGRAFO 2.** Cuando en el área del proyecto se encuentre ubicado un elemento de amoblamiento urbano, tales como paraderos públicos con cubierta, paraderos públicos verticales, bancas colectivas, entre otros, se debe consultar con la Secretaría de Infraestructura la remoción y traslado del mismo. La localización de nuevos paraderos para transporte colectivo deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Movilidad, (antes Tránsito y Transporte) del Municipio.

**ARTÍCULO 16. Accesibilidad y movilidad peatonal.** Acorde con las determinantes expedidas por la administración municipal, los proyectos a ejecutar deben cumplir con los siguientes lineamientos:

- Los equipamientos deben contar con áreas públicas que hagan las veces de atrio como espacio de seguridad, para mitigar los impactos relacionados con la entrada y salida de vehículos y personas.
- Los andenes deben definir una franja de circulación libre de obstáculos, que en cualquier caso no puede ser inferior a 2.50 M, más una franja adicional de amoblamiento en caso de no contar con zona verde, cumpliendo con la normativa municipal específica para el diseño y construcción de los componentes del Espacio Público.
- En la franja de amoblamiento se localizará el mobiliario urbano.
- Se deberán proyectar cruces peatonales con rampas de rebaje, franjas táctiles de guía y alerta, demarcadoras visuales, dando continuidad en las vías con los pasos cebra y demás elementos que brinden la movilidad y accesibilidad continua y segura para personas con movilidad reducida y con la señalización necesaria para su buen funcionamiento, de acuerdo con los parámetros establecidos por las autoridades municipales.
- Los equipamientos deberán generar fachadas abiertas hacia el espacio público, con elementos de borde que contengan servicios de apoyo y usos que complementen las actividades



SC-CER147800



principales, siguiendo los parámetros de permeabilidad, transparencia e integración visual, acorde con el artículo 15 del Decreto 409 de 2007.

El proyecto a licenciar debe contemplar la conformación de un zócalo urbano, como espacio permeable y de transición entre la plataforma de comercio y servicios, con las áreas de alojamiento especializado, oficinas y consultorios en los pisos superiores, garantizando la conectividad de tales espacios a los espacios libres comunes como el atrio, zonas de acceso peatonal, zonas verdes y espacios públicos viales y peatonales.

**ARTÍCULO 17. Secciones Viales.** Las secciones mínimas que se deben garantizar para las vías se detallan a continuación:

**CALLE 78B.**

Jerarquía vial:	Colectora
Calzada:	10.50 m
Bahía buses:	3.00 m
Andén central:	2.00 m
Bahías de aproximación y salida al predio:	6.00 m
Bahía taxis:	2.50 m
Zona verde norte:	2.25 m
Andenes Laterales:	2.50 m c/u
<b>Sección Pública:</b>	<b>31.25 m</b>
Antejardín:	3.00 m c/u

**CARRERA 74B.**

Jerarquía vial:	Servicio
Calzada:	6.00 m
Zonas Verdes Laterales:	1.00 m c/u
Andenes Laterales:	2.50 m c/u
<b>Sección Pública:</b>	<b>13.00 m</b>
Antejardín:	3.00 m c/u

**SECCION LATERAL QUEBRADA MALPASO**

Calle 77BB Vías lateral a la quebrada Malpaso.

Jerarquía vial:	Colectora
Canalización de la quebrada con z.v. adyacentes:	12.00 m
Calzadas:	7.00 m c/u
Zonas Verdes Laterales:	1.50 m c/u
Andenes Laterales:	2.50 m c/u
<b>Sección Pública:</b>	<b>34.00 m</b>
Antejardín:	3.00 m c/u.

**Z.V.:** Zona verde



9C-CER147800

Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165.  
Código Postal 50015. Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144  
Conmutador 385 5555. [www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co) Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

**PARÁGRAFO 1.** Las dimensiones establecidas en el presente Artículo son las mínimas que se deben garantizar como total para la sección pública; sin embargo, con el fin de lograr unas mejoras calidades urbanas en estas vías, el mejoramiento del diseño vial o del funcionamiento vehicular, se podrán plantear la redistribución de los elementos que la componen siempre y cuando se garantice el total de la sección pública.

**PARÁGRAFO 2.** Las modificaciones en el alineamiento de las vías existentes en el polígono o la eliminación y compensación de alguna de ellas, deberá contar con el soporte técnico y ser aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación.

**ARTÍCULO 18 Servicios Públicos.** La dotación e instalación de servicios públicos para los proyectos que se ejecuten en los predios, conforme a la edificabilidad y usos del suelo que la presente Resolución reglamenta, deberán ajustarse a la legislación vigente y dar cumplimiento a las disposiciones pertinentes del Acuerdo 46 de 2006.

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 y generen impacto en el inmueble P4.

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 el interesado en el desarrollo constructivo del **Centro de Bienestar Médico y Servicios Complementarios**.

**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 19. Usos.** Los usos complementarios que se autorizan se relacionan con el desarrollo de consultorios, (equipamiento de salud Nivel 1), y centro de hospedaje especializado para atender los requerimientos de hospitalización a domicilio de aquellas personas que vienen de otras ciudades a efectuarse tratamientos prolongados en la ciudad, y que se conciben como una estrategia de



90-CER147900

---

Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165.  
Código Postal 50015. Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144  
Conmutador 385 5555. [www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co) Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

apoyo al turismo de salud, tal como se establece en el documento técnico de soporte que se adopta con la presente Resolución.

Los usos definidos están en concordancia con la preservación de los equipamientos asignado por el Acuerdo 46 de 2006 y con el fin de consolidar este polígono como un centro de actividad logística con énfasis en salud, para este sector de la ciudad, igualmente están acordes con lo establecido en el Decreto 409 de 2007, que define a los equipamientos de salud como la edificación pública o privada construida o adecuada para la prestación de los servicios de salud de manera exclusiva, con la posibilidad de tener usos complementarios y compatibles pero donde el servicio de salud es principal y predominante.

El **Centro de Bienestar Médico y Servicios Complementarios** se concibe como un Equipamiento de Salud nivel 1 con servicios complementarios a los Equipamientos de Salud del sector, al cual se le aplican las tablas de usos complementarios y compatibles de Áreas Residenciales del Acuerdo 46 de 2006, que es la asignación de usos predominante para los sectores aledaños, que son entre otros:

USO PRINCIPAL	EQUIPAMIENTO DE SALUD EN TODAS LAS TIPOLOGIAS
<b>USOS COMPATIBLES</b>	
<b>Comercio Frecuente:</b> <b>Minorista</b>	COD: 523100: Aparatos artículos y accesorios de medicina, cirugía, ortopedia y veterinaria, pañales, droguería, farmacias y perfumerías, perfumes, cosméticos, jabones, productos de tocador, droguería veterinaria, productos homeopáticos, tiendas naturistas, productos esotéricos y materias para uso odontológico. COD 524400: 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 gráficas, publicidad, fotocopias. COD 524600: Ópticas, equipos de topografía, geodesia y agrimensura, telescopios, óptico y de precisión aparatos de medición, verificación, análisis, control, sus partes, piezas y accesorios.
<b>Comercio Minorista de Demanda Cotidiana:</b>	COD: 521100: Mercados, graneros y tiendas pequeñas, entre otros. COD: 524400: Papelerías, librerías y fotocopias, entre otros.
<b>Establecimientos de Esparcimiento Público sin venta y sin consumo de licor</b>	COD 552100: Cafeterías-restaurantes, cafeterías, loncherías, comidas rápidas, puntos de venta: sevichería, pizzerías, hamburguesas, sandwiches y perros, incluye máquinas dispensadoras
<b>Servicios</b>	COD 221100: Laboratorios dentales: elaboración y reparación de prótesis dentales y todo lo relacionado con la práctica odontológica. COD 221100: Peluquerías, barberías
<b>Alojamiento</b>	COD: 551900: Residencias estudiantiles, albergues, hospedaje pasajeros grande, mediano y pequeño según el tipo de servicio con calidad turística de 4 estrellas en estratos 4 -5-6 y 3 en el resto. COD 551100: Cadenas hoteleras con calidad turística de 4 estrellas en estratos 4 - 5 y 6 y 3 estrellas en el resto.



9C-CER147800

Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165.  
Código Postal 50015. Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144  
Commutador 385 5555. [www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co) Medellín - Colombia



**Alcaldía de Medellín**

Salud	<p>COD 851200: Consultorios en general y especialistas, servicios médicos en general, medicina ambulatoria, medicina alternativa, entidades prestadoras de salud (EPS. y ARS.)</p> <p>COD 851306: Consultorios odontológicos, (laboratorios dentales)</p> <p>COD 851400: Laboratorios clínicos, rayos x, ayudas diagnósticas, bancos de sangre</p> <p>COD 851500: Consultorios de psiquiatras, psicólogos, terapias, optometría, nutricionistas, fisioterapia, fonoaudiólogos, enfermeros.</p> <p>COD 851900: Gimnasia pasiva, masajes, masoterapia y mesoterapia, tratamientos de estética y cosmetología (ley 711/01).</p> <p>COD 852000: Consultorios veterinarias</p>
USOS PROHIBIDOS	<p>Aplica la tabla de usos prohibidos de las áreas residenciales exceptuando los definidos como usos compatibles en el presente Artículo</p>

**PARÁGRAFO 1.** Los predios que conforman el polígono se enmarcan en la categoría de equipamiento como uso principal. Los usos complementarios y condicionados se deberán desarrollar dentro de las áreas privadas destinadas para dicho fin; en ningún momento se permitirá el usufructo del espacio público a favor de estas actividades ni incluir el uso de vivienda.

**PARÁGRAFO 2.** No se permite el cambio de usos de manera total a otras categorías como el residencial, comercial, servicios, mercantiles o industria.

**PARÁGRAFO 3.** Los usos complementarios se deberán desarrollar dentro de las áreas privadas destinadas a dicho fin, en ningún momento se permitirá el usufructo del espacio público a favor de estas actividades.

**PARÁGRAFO 4.** Aunque los establecimientos de alojamiento y hospedaje no tienen el carácter de instituciones de salud, la presente Resolución va a considerar esta instalación en el polígono como parte complementaria de los usos dotacionales ya autorizados, pues no se debe olvidar que el turista médico es ante todo un paciente y que sus necesidades se centran en la promoción, la prevención, el diagnóstico, el tratamiento o la rehabilitación de una enfermedad.

**ARTÍCULO 20. Aprovechamientos.** Los aprovechamientos se definen acorde con los usos que la Presente Resolución autoriza, y se determinan en función del índice de construcción y de ocupación.

INDICE DE CONSTRUCCIÓN:           **2.5**  
 INDICE DE OCUPACIÓN:               **50 A.N.L.**

**PARÁGRAFO.** Para las intervenciones en el área de planificación, independiente del índice máximo de construcción, la altura de las edificaciones no podrá superar la establecida por la autoridad aeronáutica, de conformidad con el Decreto Municipal 266 de febrero 1 de 2006.



**ARTÍCULO 21. Áreas de Cesión Pública y Obligaciones Especiales.** Los nuevos desarrollos urbanísticos que se generen en los predios, deberán cumplir con las siguientes áreas de cesión pública y contribuciones especiales:

**Áreas de Cesión Pública.**

Las obligaciones urbanísticas se pagarán de acuerdo con lo que determine el Departamento Administrativo de Planeación en la siguiente proporción respecto al índice de construcción estimado:

- **Obligaciones de suelo para espacio público:** 10M<sup>2</sup> por cada 100M<sup>2</sup> construidos o mínimo el 18% del área neta del lote, construidos en usos de salud y complementarios, tomando el mayor valor resultante de los dos (2) cálculos realizados. El pago de las Obligaciones de Suelo para espacio público se hará en dinero según lo estipulado en el Artículo 331 del Acuerdo 46 de 2006.
- **Construcción de equipamiento** a cumplir de acuerdo con lo que determine el Departamento Administrativo de Planeación: el 1% del área total construida para índice de construcción.
- **Obligaciones Viales:** Construir las bahías de aproximación y salida en el acceso vehicular cumpliendo con lo establecido en el artículo 40 del Decreto 409 de 2007.

Serán áreas de cesión pública, 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.

Será obligación de los titulares de las licencias urbanísticas ceder, construir y dotar las fajas viales del sistema colector; sin embargo, la construcción de la sección vial de la quebrada Malpaso, 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 que la ejecución de esta vía queda condicionada a los aspectos ambientales y a la intervención de la estructura hidráulica.

Será obligación de los titulares de las licencias urbanísticas 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 lo establece en el artículo 300 del Acuerdo Municipal 46 de 2006

**Obligaciones Urbanísticas Especiales.**

- Las áreas libres definidas en el modelo de ocupación, destinadas a atrios, patios, parques, zonas verdes, senderos peatonales, áreas descubiertas para el uso común, vías, áreas descubiertas de parqueaderos, ciclo rutas, retiros, etc., deberán permanecer, sin cubiertas y libres de construcción y no podrán ser encerradas de manera permanente con elementos de cualquier índole.
- Las vías internas deberán cumplir con las dimensiones y condiciones técnicas para la correcta movilidad vehicular y peatonal al interior del equipamiento acorde con la norma específica que le sean pertinentes.



SC-CER147800

---

Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165.  
Código Postal 50015. Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144  
Conmutador 385 5555. [www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co) Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

- Los estacionamientos que se planteen deben ofrecer una respuesta funcional y operativa a los requerimientos de este tipo de servicio para los usos propuestos, independiente del análisis de la oferta de transporte de toda índole con la que cuenta el sector.
- El espacio público no podrá ser utilizado para estacionamiento de vehículos al servicio privado o de usuarios y visitantes del equipamiento.
- Todos los espacios públicos que se cedan al Municipio de Medellín se deberán entregar debidamente dotados de amoblamiento urbano, iluminación, arborización, grama y señalización, en concordancia con el diseño urbano que fuere avalado previamente por el Departamento Administrativo de Planeación.

### Cesión de Vías

Conforme a lo previsto en el Acuerdo 46 de 2006, los desarrollos urbanísticos que se autoricen en los predios, deben ceder las áreas necesarias para la construcción de las vías que se establecieron las determinantes para la Formulación del Planteamiento Urbanístico Integral y que se consagran en el artículo 18 de la presente Resolución y que se determinan a continuación:

Tabla de Áreas:	ÁREA (M2)
Área Bruta Del Lote	11.246,25
Área Cesión De Vías	894.00
Área Neta (-) Cesión de vías	10.352,25

**PARÁGRAFO 1.** Las áreas a ceder para vías podrán ser ajustadas dependiendo del plano de la incorporación del plano topográfico y del diseño vial y de movilidad que sea aprobado por el Departamento de Planeación Municipal.

**PARÁGRAFO 2.** Las Obligaciones por suelo y equipamiento que se generen por efectos de la presente reglamentación, se cumplirán de la manera y/o en el sitio que determine el Departamento Administrativo de Planeación.

**ARTÍCULO 22. Reglamentación Especifica** El desarrollo urbanístico y constructivo que se realice en el predio identificado como P4, deberá cumplir con la Resolución 4445 de 1996 del Ministerio de Salud y sus actualizaciones, en el evento de ser aplicable, 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.

El cumplimiento de esta normativa será verificada por la Curaduría Urbana en el momento de atender las solicitudes de aprobación de las correspondientes licencias urbanísticas.

De acuerdo con el artículo 74 del Decreto 409 de 2007, las edificaciones en estos desarrollos, así como en proyectos aislados, se deberán ajustar a las normas relacionadas con accesibilidad de



SC-CER147850

Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165.  
Código Postal 50015. Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144  
Conmutador 385 5555. www.medellin.gov.co Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

personas con movilidad reducida, funcionalidad, seguridad física, exigencias de parqueo, así como a las de habitabilidad, espacio público, calidad ambiental, infraestructura de servicios públicos, de la presente reglamentación.

En todas las edificaciones destinadas a la prestación de servicios de salud, protección social y de educación se garantizará el acceso de los peatones mediante circulaciones dotadas con cubiertas de protección instaladas desde los bordes interiores de los andenes hasta el vestíbulo de acceso de la edificación.

**ARTÍCULO 23. Estacionamientos.** Se establece la siguiente obligación de estacionamientos para los desarrollos a ejecutar en el predio denominado P4:

**Exigencia de estacionamientos**

USO	Privado/ Mínimo	Visitantes/mínimo/ m <sup>2</sup> Construidos que generen exigencia de estacionamientos.	Motos/mínimo
Consultorios	1/1 consultorio, oficina o similar y habitación para hospitalización)	1/80	1/5 (consultorio, oficina, similar o habitación para hospitalización)
Comercio y servicios	1/100 (Construidos que generen exigencia de estacionamiento)	1/100	1/100 (Construidos que generen exigencia de estacionamiento)
Alojamiento especializado	1/5 habitaciones	-	-

La exigencia de estacionamientos para bicicletas es del 10% del total de las celdas.

No se contabilizan para la exigencia de estacionamiento las áreas de quirófanos, almacén, cocina, lavandería, áreas de mantenimiento y circulaciones.

Un 10% del total de las celdas requeridas para el estacionamiento de vehículos livianos en el uso de salud se destinarán para personas con movilidad reducida, con un mínimo de una (1) celda. Estas deben estar debidamente demarcadas tanto en los planos del proyecto como en la edificación.

En comercio y servicios la exigencia de estacionamientos para personas con movilidad reducida es de 1 celda/50 celdas de estacionamientos, y de cargue y descargue 1 celda/ cada uso.

En alojamiento la exigencia de estacionamientos para personas con movilidad reducida es del 2% de las celdas, mínimo 1 celda.

Todos los equipamientos de salud, independiente de donde se localicen, deberán contemplar la solución de parqueo para el servicio de ambulancias, este debe estar lo más próximo a las áreas de

urgencia o de hospitalización y el número mínimo de celdas será de una (1) para instituciones Nivel 1, cuatro (4) para Nivel 2 y seis (6) Nivel 3.

Los equipamientos de salud deberán generar áreas de cargue y descargue para vehículo pesado cuando se cuente con alguno de los siguientes servicios:

- Hospitalización
- Almacén
- Cocina
- Lavandería
- Área de mantenimiento

La exigencia de celdas de estacionamiento de cargue y descargue no se hará para instituciones Nivel 1, será de 2 celdas para Nivel 2 y de 4 para Nivel 3.

- 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 al espacio público y que complementen las actividades principales del polígono que posibiliten conformar el zócalo urbano.
- Las celdas de parqueo deben contar con su respectiva señalización horizontal y vertical acorde con la Secretaría de Movilidad, donde se diferencie claramente cada celda, tanto para automóviles como para motos o personas con movilidad reducida.

**PARÁGRAFO 1.** Esta oferta de estacionamientos, además de la organización física, se debe complementar con políticas, gestiones y acciones tanto administrativas como pedagógicas que se orienten al mayor aprovechamiento del sistema de transporte masivo y del transporte público.

**PARÁGRAFO 2.** Se prohíbe la adecuación de áreas en el espacio público para estacionamientos, salvo niveles subterráneos con autorización de la administración municipal.

**PARÁGRAFO 3.** Las celdas de parqueo deben contar con su respectiva señalización horizontal y vertical acorde con las disposiciones adoptadas por la Administración Municipal.

**ARTÍCULO 24. Cerramientos.** El cerramiento previsto deberá incluir elementos artificiales y naturales que generen la mayor permeabilidad visual, garantizando condiciones de seguridad o funcionalidad para el desarrollo de las actividades del equipamiento sin ir en detrimento en la relación con el espacio público.

Los edificios que se construyan sobre la calle 78B deberán contar con fachadas abiertas con actividades complementarias hacia el espacio público con el fin de conformar el zócalo urbano y prestar servicios a la comunidad.



SC-CER147850

---

Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165.  
Código Postal 50015. Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144  
Conmutador 385 5555. [www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co) Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

**ARTÍCULO 25. Plazoleta de Bienvenida.** El proyecto arquitectónico brinda una solución al tema de la fachada hacia la calle y hacia la quebrada y por medio de este se de la generación de oferta de espacio público dotado y acondicionado como el beneficio que el proyecto le aporta a la ciudad. Esta plazoleta, en cumplimiento de lo estipulado en los determinantes establecidos para el predio del Noviciado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, deberá dejarse como espacio de acceso para los usuarios concebido como un espacio privado destinado al uso público, con un adecuado manejo del paisaje y del amoblamiento urbano.

**ARTÍCULO 26. Etapas de Desarrollo.** El desarrollo y ejecución de las obras que el presente reglamento autoriza no se encuentra condicionado a fases o etapas. Será responsabilidad de los propietarios del predio adelantar las obras y desarrollar los proyectos, acorde con la programación que se establezca para las obras.

**ARTÍCULO 27. Gestión Urbanística.** La gestión urbanística será adelantada por los interesados en los proyectos autorizados en la presente Resolución, para ello se deberán atender las disposiciones contenidas en las normas de superior jerarquía y las contenidas en esta disposición.

En todo caso, los proyectos deberán adelantar las gestiones y procedimientos tendientes a los trámites de las licencias para la construcción y operación de los equipamientos y establecimientos que se pretendan desarrollar.

**ARTÍCULO 28 Gestión Inmobiliaria.** Los interesados en desarrollar la edificabilidad que la presente Resolución autoriza, deberán prever la implementación de mecanismos asociados que permitan la concreción de esta actividad, tales como asociación o el comodato, igualmente preverá el mecanismo de identificación del socio inversionista.

El alojamiento para turismo en salud, sólo podrá autorizarse como una destinación, sin que se permita la conformación de propiedad horizontal como matrículas inmobiliarias independientes para los cuartos que se proyecten.

#### **Gestión inmobiliaria.**

Los usos que se plantean en el predio P4 son complementarios y compatibles con los equipamientos de salud que actualmente se encuentran en el polígono. Por lo tanto en los edificios a construir se concentran cuatro usos: consultorios, alojamiento temporal, comercio y corporativo. Siendo los consultorios el uso principal con una intensidad del 51%.



SC-GER147800

---

Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165.  
Código Postal 50015. Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144  
Conmutador 385 5555. [www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co) Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

### **Consultorios, comercio y corporativo**

En la parte consultorios, comercio y corporativo el uso estará dado de acuerdo con la norma, este último atendiendo una actividad complementaria y de apoyo a los equipamientos médicos del área existente.

La preventa y venta de estos usos se realizará a través de un esquema de Fiducia completa de Desarrollo o Patrimonio Autónomo, que permitirá comercializar el proyecto de manera ágil y con un mayor margen de seguridad tanto para los promotores como para los compradores.

Los inmuebles una vez se realice el Reglamento de Propiedad Horizontal, tendrán matrícula inmobiliaria independiente y serán escriturados a los beneficiarios de área bajo la modalidad de restitución de beneficio. En ellos solo se podrán realizar la actividad permitida por los usos principales y complementarios establecidos en la presente Resolución por la Oficina de Planeación Metropolitana de Medellín.

Las áreas comerciales y de servicios corporativos, desarrolladas en los primeros niveles, atienden demandas que genera la prestación del servicio de salud como también al soporte y apoyo del funcionamiento y operación del área en su conjunto. El comercio minorista asociado al equipamiento se refiere a: farmacias, ortopédicos, restaurantes, laboratorios, etc.

Estos edificios serán entregados a una compañía de administración de Propiedad Raíz con experiencia que garantice el cumplimiento de las normas y funcionamiento correcto del inmueble.

### **Alojamiento temporal**

El uso de Alojamiento temporal estará enfocado a un turismo asociado a la salud por estar ubicado en el "Clúster de Salud" más importante de la ciudad, como un alojamiento especializado donde los pacientes o acompañantes, podrán estar alojados cerca de las clínicas, en el mismo sector.

El Alojamiento Temporal estará conformado por varias habitaciones, sin embargo estas no contarán con matrículas inmobiliarias independientes y harán parte integral del Reglamento de Propiedad Horizontal como una sola unidad.

El grupo promotor llevará a cabo la comercialización del Alojamiento temporal a través de un Patrimonio Autónomo dirigido a fondos de inversión quienes podrán ser únicos propietarios del inmueble o mediante la venta de derechos fiduciarios, en el cual podrá tener un número plural de propietarios, en los cuales también podrán estar los fondos inmobiliarios. Esta comercialización y su definición aún no se han realizado en espera de la aprobación del presente API.

Para el funcionamiento del Alojamiento temporal se requiere un operador hotelero especializado en el tema de la salud.

Los propietarios del lote han manifestado algunas de las necesidades de las clínicas vecinas y el proyecto del CENTRO DE BIENESTAR MÉDICO Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS, en este sentido, pretende atender estos requerimientos complementando el cierre del polígono para que se consolide de manera equilibrada e integral, como un centro de actividad logística en el sector la salud para la ciudad y su área metropolitana.



SC-CER147850

---

Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165.  
Código Postal 50015. Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144  
Conmutador 385 5555. [www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co) Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

**ARTÍCULO 29. Vigencia.** Las disposiciones contenidas en la presente Resolución tendrán una vigencia de seis (6) años contados a partir de su publicación.

**ARTÍCULO 30. Publicación y Derogatorias.** La presente Resolución rige a partir de su publicación en la Gaceta Oficial y deroga las normas que le sean contrarias.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Medellín a los 24 días del mes de julio de 2015



**JORGE ALBERTO PEREZ JARAMILLO**  
Director  
Departamento Administrativo de Planeación

<p><b>Elaboró:</b> Equipo Técnico Formulator</p>	<p><b>Revisó:</b> UFIG CAV, contratista UFIG CRM, contratista UFIG MAMO, profesional UFIG GHM, profesional UFIG CAEG, contratista UFIG</p>	<p><b>Aprobó:</b> JMPM, Subdirector de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad NDVC, Líder de Programa (E) Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión DGJ, Abogado contratista</p>
--	--	---



SC-CUR147800

