



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN NÚMERO 688 DE 2011

(Diciembre 22)

“Por medio de la cual se aprueba el planteamiento urbanístico integral del área de preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante Z3-API-14”

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

CONSIDERANDO QUE:

- 1- El Los artículos 14°, 69° y 70° del Acuerdo Municipal 46 de 2006, por medio del cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín, determina que “los sistemas estructurantes del ordenamiento territorial están conformados por los elementos físicos más determinantes en el territorio municipal y supramunicipal que tienen incidencia en él, es decir, aquellos que lo articulan, direccionan, condicionan y soportan, bien sean de origen natural o artificial, e incluidos tanto los elementos de carácter público como de propiedad y gestión privada con significación colectiva”. Define que las áreas para la preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante – API - son aquellas destinadas para equipamientos, espacios públicos, áreas ambientales y de infraestructura vial que forman parte del sistema estructurante de la Ciudad y establece que para realizar cualquier tipo de intervención urbanística o constructiva sobre dichas áreas, se requiere la presentación de un Planteamiento Urbanístico ante el Departamento Administrativo de Planeación para su análisis y aprobación.
- 2- El polígono denominado Z3-API-14 ha sido determinado por el Acuerdo precitado como un Área para la Preservación de las Infraestructuras y Elementos del Sistema Estructurante. En él se encuentran tres edificaciones declaradas como Bienes de Interés Cultural del orden nacional, lo cual genera una zona de influencia directa en relación con algunas normas que deben cumplir los nuevos desarrollos arquitectónicos. Las edificaciones que cuentan con esta declaratoria son:
 - Hospital Universitario San Vicente de Paúl.
 - Edificio de Bioquímica de la Facultad de Medicina de la Universidad de Antioquia.
 - Edificio de Morfología de la Facultad de Medicina de la Universidad de Antioquia.
- 3- En el Plan de Desarrollo 2008-2011 “Medellín es Solidaria y competitiva”, en la Línea 2 Desarrollo y Bienestar para toda la población, en el componente de Salud se encuentra el proyecto de construcción de nuevos equipamientos en salud, donde se requiere ampliar la cobertura, calidad y la oportunidad de los servicios de salud con nuevos equipamientos mejorando la red pública hospitalaria. El Plan de Desarrollo define la construcción de la plazoleta de la salud y la vida, como un símbolo de la nueva política de salud pública, orientada al disfrute de la vida, y un espacio público para desarrollar acciones permanentes de promoción y fomento de la salud, la investigación y la difusión del conocimiento, en cooperación con otros actores públicos y privados. Este



Alcaldía de Medellín

proyecto se localiza en la manzana definida entre las carreras 51A y 51D y Calles 62 y 64 que hace parte del polígono Z3-API-14.

- 4- El Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del Hospital Universitario San Vicente de Paúl, establece las directrices, estrategias y acciones de manejo necesarias para garantizar la protección, conservación y sostenibilidad de este Bien de Interés Cultural del ámbito nacional. Este Plan se desarrolló según los requerimientos establecidos en la Ley 397 de 1997, modificada por la Ley 1185 de 2008 y reglamentada en el Decreto 763 de 2009, con el fin de obtener aprobación del Ministerio de Cultura.
- 5- La Universidad de Antioquia tiene en sus propuestas de desarrollo las manzanas aledañas al Campus Universitario, buscando configurar espacios donde el ciudadano se integre a las actividades de la academia por medio de referentes urbanos y usos adecuados que tengan una orientación hacia la cultura, la tecnología y la salud, con la premisa importante de que la aparición de la propuesta arquitectónica sea el detonante para la presencia de los habitantes de la ciudad y la potenciación de los usos planteados, además de nuevos usos complementarios de la actividad estudiantil.
- 6- Por la configuración urbana del polígono, no es un desarrollo de un equipamiento común de educación, ya que este se encuentra inserto en la trama urbana de la zona Centroriental de la Ciudad, en el barrio Jesús Nazareno.
- 7- Es necesario adoptar y dotar de una reglamentación urbanística específica al citado polígono, siendo pertinente y debidamente sustentada la intervención en la totalidad del polígono; con miras a mantener, mejorar y ampliar la oferta de servicios que allí se localizan, cumpliendo así con los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, mediante el desarrollo de instrumentos complementarios de planificación de menor escala.
- 8- Este despacho una vez revisado y ajustado dicho planteamiento urbanístico, lo encuentra ajustado a los requerimientos normativos vigentes y por tanto,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°. ADOPCIÓN. Adóptese el planteamiento urbanístico del polígono Z3-API-14, el cual consta de esta resolución, el Documento Técnico del planteamiento y los siguientes planos:

- Delimitación y situación predial del polígono
- Modelo de ocupación del polígono.
- Clasificación manzanas de intervención
- Información vial del polígono Z3-API-14

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 parágrafo del artículo precedente, o las que las modifiquen, complementen o sustituyan.

ARTÍCULO 3°. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área de planificación del polígono Z3-API-14 se encuentra localizada en la zona Centroriental de la Ciudad, comuna 10 Castilla, barrio Jesús Nazareno y se delimita así: Partiendo del cruce de la carrera 52 (Carabobo) con la calle 67 (Barranquilla), por esta hacia el oriente hasta el cruce con la carrera 51 (Bolívar), por esta hacia el sur hasta el cruce con la calle 64 (Belalcázar), por esta hacia el occidente hasta el límite oriental del predio identificado con el código CBML 10030210004 donde se localiza la I.P.S. Universitaria, por este límite hacia el sur hasta llegar a la calle 62 (Urabá), por esta hacia el occidente hasta el cruce con la carrera 52 (Carabobo), por esta hacia el sur hasta el cruce con la calle 61 (Moore), por esta hacia el occidente hasta el cruce con la carrera 53 (Cundinamarca), por esta hacia el norte hasta el límite sur del predio identificado con el código CBML 10030250011 donde se localiza la Facultad de Enfermería de la Universidad de Antioquia, por este límite hasta a la carrera 55 (Av. Ferrocarril), por esta hacia norte hasta llegar al cruce con la calle 64 (Belalcázar), por esta hacia el oriente hasta llegar al cruce con la carrera 52 (Carabobo), por esta hacia el norte hasta llegar al cruce con la calle 67 (Barranquilla), punto de partida.

El área de planificación está conformada por treinta y un (31) predios correspondiente a los equipamientos del Área de la Salud: Hospital Universitario San Vicente de Paúl, Facultades de Odontología, Enfermería, Medicina y Salud Pública de la Universidad de Antioquia, Sede de Investigaciones Universitarias (SIU), I.P.S. Universitaria, lote futuro Parque de la Vida y algunos predios de propiedad privada. Dichos predios se referencian en la siguiente tabla según información tomada de la base de datos de catastro:

Tabla No. 1. Lotes en polígono Z2-API-56 Zona 4

Manzana	N° de Predio	CBML (Comuna-Barrio- Manzana-Lote)	Matrícula	Propietario	Identificación
Manzana 1	P1	10020020001	960035109	Municipio de Medellín fondos comunes.	Lote intercambio vial.
	P2	10020010001	5128250	Fundación Hospitalaria San Vicente de Paúl	H.U.S.V.P.
Manzana 2	P3	10030250011	01N-5084464 y 01N-5084465	Universidad de Antioquia	Facultad de Enfermería.
	P4	10030250010	01N-041762	Universidad de Antioquia	Casa aledaña Facultad de Enfermería
Manzana 3	P5	10030240015	01N-106993, 01N-5001751, 01N-5001752 y 01N-5084462	Universidad de Antioquia	Facultad de Odontología
	P12	10030240014	243698	Diez propietarios particulares.	Lote destinado a vivienda y otros usos.
	P13	10030240013	343996	Dos propietarios particulares.	Lote destinado a vivienda y otros usos.
			343997	Un propietario particular.	
	P14	10030240012	37150	Tres propietarios particulares.	Lote destinado a vivienda y otros usos.
P15	10030240011	243336 950095023	Un propietario particular. Dos propietarios particulares.	Lote destinado a vivienda y otros usos..	



Alcaldía de Medellín

Manzana	N° de Predio	CBML (Comuna-Barrio- Manzana-Lote)	Matrícula	Propietario	Identificación
	P16	10030240010	5024992	Dos propietarios particulares.	Lote destinado a vivienda y otros usos.
	P17	10030240009	148642 148643	Un propietario particular. Dos propietarios particulares.	Lote destinado a vivienda y otros usos.
	P18	10030240008	42449	Un propietario particular.	Lote destinado a vivienda y otros usos.
	P19	10030240007	214497	Once propietarios particulares.	Lote destinado a vivienda y otros usos.
	P20	10030240006	180002	Once propietarios particulares.	Lote destinado a vivienda y otros usos.
	P21	10030240005	271447	Un propietario particular.	Lote destinado a vivienda y otros usos.
	P22	10030240004	73304	Doce propietarios particulares.	Lote destinado a vivienda y otros usos.
	P23	10030240003	45932	Un propietario particular.	Lote destinado a vivienda y otros usos.
	P24	10030240002	8727	Dos propietarios particulares.	Lote destinado a vivienda y otros usos.
	P25	10030240001	98290	Seis propietarios particulares.	Lote destinado a vivienda y otros usos.
	P26	10030240022	359003 359004 359005 359006	Particular Particular Particular Particular	Lote destinado a vivienda y otros usos.
	P27	10030240021	5107937 5107942 5107943 5122277 5258958 5258959 5258960	Un propietario particular. Dos propietarios particulares. Dos propietarios particulares. Dos propietarios particulares. Dos propietarios particulares. Un propietario particular.	Lote destinado a vivienda y otros usos.
	P28	10030240020	406919	Particular	Lote destinado a vivienda y otros usos.
	P29	10030240019	72187	Particular	Lote destinado a vivienda y otros usos.
	P30	10030240018	154957	Dos propietarios particulares.	Lote destinado a vivienda y otros usos.
	P31	10030240016	12365 12366	Dos propietarios particulares. Dos propietarios particulares.	Lote destinado a vivienda y otros usos.
Manzana 4	P6	10030230001	01N-5068587	Universidad de Antioquia	Facultad de Medicina.
Manzana 5	P7	10030220001	01N-147255	Universidad de Antioquia	Parque de la Vida
	P8	10030210004	01N-0492809.	Corporación IPS Universidad De Antioquia	I.P.S. Universitaria.
Manzana 6	P9	10030210005	133414	IPS Universitaria	Lote expansión IPS Universitaria
	P10	10030210003	01N-93548	Universidad de Antioquia	Lote expansión IPS Universitaria
Manzana 7	P11	10030180001	01N-5001285	Universidad de Antioquia	S.I.U. – F.N.S.P.



Parágrafo. No se permitirá la partición de los predios donde se localicen Bienes de Interés Cultural. Solo se permitirá la integración funcional de predios siempre y cuando se conserven las características y valores del inmueble objeto de conservación, realizando las adecuaciones mínimas que dicha integración demande.

ARTÍCULO 4°. OBJETO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO INTEGRAL. El objeto de este planeamiento urbanístico es la conectividad con la Ciudad Universitaria, a la vez que la configuración de un sector educativo y de salud con usos complementarios que coadyuven a las líneas misionales del Hospital Universitario San Vicente de Paúl y la Universidad de Antioquia como lo son la docencia, la investigación y la extensión, para contribuir a una ciudad que, quiere ser educadora, y hacer valer sus principios de ciudad incluyente, con mezcla social y con un ejercicio de la civildad que permite la construcción de ciudad a partir de los ciudadanos más jóvenes, aquellos que a futuro deben asegurar su sostenibilidad.

ARTÍCULO 5°. MODELO DE OCUPACIÓN. El modelo de ocupación permitirá la articulación de los edificios de las facultades del Área de la Salud y la SIU con la estructura de la ciudad, y particularmente al sistema de espacialidades públicas, de manera tal que se respete la trama urbana existente en la que está inmersa y a su vez se integren con los futuros proyectos que se adelantan en el sector, que comprenden proyectos de accesibilidad vehicular como "Metroplús", de accesibilidad peatonal con el "Paseo Urbano Carabobo" y la adecuación de la Avenida Juan del Corral, y de servicios y espacio público como el "Parque de la Vida". ←



Alcaldía de Medellín

Además, se pretende conservar el Hospital Universitario San Vicente de Paúl declarado como Bienes de Interés Cultural de la Nación, a partir de sus valores culturales y arquitectónicos, en condiciones de sostenibilidad con los requerimientos de desarrollo del hospital y la ciudad de Medellín, permitiendo definir las posibilidades de su crecimiento dentro del predio, en lo relativo a las áreas para generar nuevas intervenciones y a la volumetría que deban cumplir los nuevos desarrollos.

Las intervenciones propuestas y futuras en el área de planificación estarán orientadas a:

Nivel externo:

- Mejorar la accesibilidad y el cruce por el sector por medio de los puntos de accesos existentes.
- Mejorar las condiciones de movilidad vehicular sobre las vías de acceso y cruce, eliminando o mitigando los impactos negativos que pueden existir en el sector.
- Adecuar los espacios públicos peatonales y los andenes que bordean el sector.
- Adecuar el corredor peatonal existente de la carrera 52 (Carabobo) y carrera 51D (Juan del Corral) y potenciar la peatonalización de la calle 67 (Barranquilla) y la carrera 51 (Bolívar).
- Utilizar la volumetría de las edificaciones históricas como parámetro para definir la volumetría de las nuevas intervenciones.

Nivel interno:

- Preservar los valores arquitectónicos, históricos y ambientales de las edificaciones, la vegetación, los lugares significativos y la estructura urbana del sector.
- Visualizar y reservar las áreas donde se podrá construir, cuando los recursos así lo permitan y las necesidades así lo requieran.
- Determinar la necesidad de nuevas edificaciones, habilitación y adecuación de edificaciones existentes, optimización de las infraestructuras, dotación de equipamientos.
- Proponer el reciclaje, restauración, preservación y conservación de los edificios y espacios públicos de interés arquitectónico, urbanístico e histórico.
- Escoger áreas donde no se afecten edificaciones históricas, y que permitan plantear un retiro adecuado frente a éstas.
- Seleccionar sitios de intervención que le permitan potencializar sus recursos y lograr un mayor crecimiento económico con su uso dotacional y académico, para aportar a la sostenibilidad del hospital.

Igualmente, para direccionar adecuadamente las acciones orientadas al desarrollo o permanencia de las edificaciones existentes dentro del sector se realizó una identificación y una clasificación de las mismas definiendo así la posible intervención y los desarrollos futuros en relación con lo construido y lo construable, lo cual al aplicarlo conlleva a la capacidad y magnitud en las intervenciones dentro del polígono.

En este sentido las intervenciones sobre lo construido están orientadas a:

- **Consolidar:** Preservar las edificaciones existentes que según las condiciones físicas, funcionales e históricas que presentan justifican su preservación y permanencia. Serán objeto de licencia de construcción en la modalidad de Restauración.



Alcaldía de Medellín

En vista de que las estructuras hidráulicas están relocalizadas por debajo de las vías, asemejándose a una red de servicios públicos, el retiro que deben conservar las construcciones será el definido por la sección pública de dichas vías o por su futura ampliación, si es del caso. De todas maneras, es importante considerar que para construcciones futuras se deberá garantizar que las mismas no generen empujes o cargas laterales que afecten la estabilidad de la obra hidráulica (parágrafo 1, artículo 23, I Acuerdo 46 de 2006).

Sistema Orográfico, Ecosistemas Estratégicos y Suelos de Protección

El área que ocupa el polígono no hace parte del sistema orográfico ni de los ecosistemas estratégicos contenidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Para preservar y mejorar la calidad ambiental en el área de intervención, para la tala de las especies arbóreas, así como para definir las especies a sembrar, se deben seguir las directrices del Manual de Silvicultura Urbana del Municipio de Medellín.

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

ARTÍCULO 7°. APTITUD GEOLÓGICA PARA EL USO. El área de planificación, desde el punto de vista de la aptitud geológica para el uso u ocupación del suelo, se caracteriza por ser zona de pendiente suave, conformado principalmente por depósitos aluviales y flujos de lodos y escombros maduros. La resistencia a la penetración estándar de estos depósitos aluviales muestra una tendencia a aumentar con el incremento de la profundidad, lo que los hace muy competentes. Además el estudio de microzonificación sísmica caracteriza esta zona como de muy baja susceptibilidad al deslizamiento por ocurrencia de un sismo en condiciones dinámicas las restricciones para su desarrollo urbanístico se derivan de las condiciones geotécnicas de los materiales superficiales que la constituyen, las cuales 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.

ARTÍCULO 8°. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD. La propuesta formula unas políticas de movilidad generales que se puedan implementar al interior del polígono, de manera compatible con los planteamientos de ciudad alrededor del polígono, y acorde con los planteamientos de la movilidad urbana que lo cruzan, buscando solución para las dificultades encontradas en la etapa de diagnóstico y la previsión de soluciones para las demandas o requerimientos de los desarrollos previstos por las instituciones ubicadas al interior del polígono.

Se deberá considerar todas las recomendaciones y observaciones del Estudio de Movilidad del Planteamiento Urbanístico del Polígono Z3-API-14, aprobado por la Unidad de Vías Transporte y Movilidad del Departamento Administrativo de Planeación.

Parágrafo 1°. Es necesario considerar que la accesibilidad a los equipamientos deberá tener una sección continua y acoger, tanto para las circulaciones externas e internas, lo dispuesto en el numeral 3.2.2.2 del Decreto 1097 de 2002 (MEEP), franjas de circulación peatonal mínimo de 2.00 m, además de toda la normativa vigente para personas con



movilidad reducida, incluyendo la continuidad de la línea táctil de guía hasta el acceso principal a los edificios del equipamiento de salud que dan frente al espacio público.

Parágrafo 2°. 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, deberá contar con el visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación o la entidad encargada.

ARTÍCULO 9°. SECCIONES VIALES. A continuación se establecen las secciones mínimas que debe garantizarse por los nuevos desarrollos constructivos:

Calle 61-Moore entre carreras 52 y 53:

Categoría de la vía:	Arteria
Sección de la vía:	
Calzada:	7.00m
Zona verde costado sur:	1.5m
Andén costado sur:	2.00m
Andén costado norte:	Variable mínimo de 5.00m
Total sección pública:	Variable mínimo 15.50m
Antejardines laterales:	3.00m c/u

Calle 62 Urabá entre las carreras 51 y 52 y entre las carreras 53 y 55:

Categoría de la vía:	Arteria
Sección de la vía:	
Calzada:	7.0 m
Zonas verde laterales:	1.5 m
Andenes laterales:	2.0 m c/u
Total sección pública:	14.0 m
Antejardines laterales:	3.0 m c/u

Calle 62-Urabá entre las carreras 52 y 53:

Categoría de la vía:	Arteria
Sección de la vía:	
Calzada:	7.00m
Bahía sur de parqueo lateral:	2.50m
Zonas verde norte:	1.50m
Andén sur:	Variable mínimo de 2.00m
Total sección pública:	Variable mínimo 14.00m
Antejardines laterales:	3.00m c/u

Calle 67-Barranquilla entre carreras 51 y 55:

Categoría de la vía:	Arteria
Sección de la vía:	
Calzada Central Metroplús:	7.50m
Calzadas laterales:	6.50m c/u
Separadores centrales:	1.50m c/u
Andenes laterales:	4.75m c/u
Total sección pública:	33.00m



Alcaldía de Medellín

Antejardines laterales: 5.00m c/u

Carrera 51-Bolívar entre calles 62 y 67:

Categoría de la vía: Arteria
Sección de la vía:
Calzada occidental: 8.50m
Calzada oriental: Variable incluye bahía
Separador: 12.00m
Andén occidental: 6.50m
Andén oriental: Variable
Total sección pública: Variable
Antejardines laterales: 5.00m c/u

Carrera 52-Carabobo entre calles 64 y 67:

Categoría de la vía: Arteria
Sección de la vía:
Calzada: 9.75m
Andén occidental: 8.25m
Andén oriental: 4.00m
Total sección pública: 22.00m
Antejardines laterales: 3.00m c/u

Carrera 55-Avenida del Ferrocarril entre calles 62 y 67:

Categoría de la vía: Arteria
Sección de la vía:
Calzada central Metroplús: 7.50m
Calzadas laterales: 7.00m
Separadores centrales: 2.00m c/u
Andenes laterales: 3.50m c/u
Total sección pública: 32.50m
Antejardines laterales: 5.00m c/u

Calle 64-Belalcázar entre las carreras 51 y 55:

Categoría de la vía: Servicio
Sección de la vía:
Calzada: 8.00m
Zonas verde laterales: 2.00m c/u
Andenes laterales: 2.00m c/u
Total sección pública: 16.00m
Antejardines laterales: 3.00 m c/u

Carrera 51A entre las calles 62 y 64: (Según concepto emitido por el Comité Primario de la Subdirección de Planeación Territorial con mercurio 201000258956 de 29 de junio de 2010).

Categoría de la vía: Servicio
Sección de la vía:
Calzada: 5.50m
Andenes laterales: 2.00m c/u*.
Total sección pública: 9.50m



Alcaldía de Medellín

Antejardines: 3.00m*

* El andén y el antejardín del costado occidental deberán estar integrados y a un mismo nivel de acabado, con el fin de lograr una franja continua de 5.00m con un mismo tratamiento urbanístico (arborización, zona verde, amoblamiento, etc.)

Carrera 51D-Juan del Corral entre las calles 62 y 64: (Según concepto de citación precedente).

Categoría de la vía:	Servicio
Sección de la vía:	
Calzadas (2)	7.00m c/u.
Separador Central:	5.00m
Zona verde costado occidental:	1.00m
Andén costado occidental:	2.00m
Andén costado oriental:	3.00m
Total sección pública:	25.00 m
Antejardín costado oriental:	3.00m**

** En el costado oriental se deberán integrar el andén y el antejardín a un mismo nivel de acabado libre de obstáculos en superficie que permita la circulación a lo largo del predio, para tener una franja peatonal de 4.50 m hacia el paramento, y de 1.50 m como franja para la arborización hacia la calzada.

Carrera 53 Cundinamarca entre las calles 61 y 62:

Categoría de la vía:	Servicio
Sección de la vía:	
Calzadas:	7.00m
Zona verde occidental:	1.50m
Andén occidental:	2.00m
Andén oriental:	1.50m
Total sección pública:	12.00m
Antejardines laterales:	3.00m c/u

Carrera 53 Cundinamarca entre las calles 62 y 64:

Categoría de la vía:	Servicio
Sección de la vía:	
Calzadas:	7.00m
Zona verde occidental:	1.50m
Andenes laterales:	2.00m
Total sección pública:	14.00m
Antejardines laterales:	3.0 m c/u

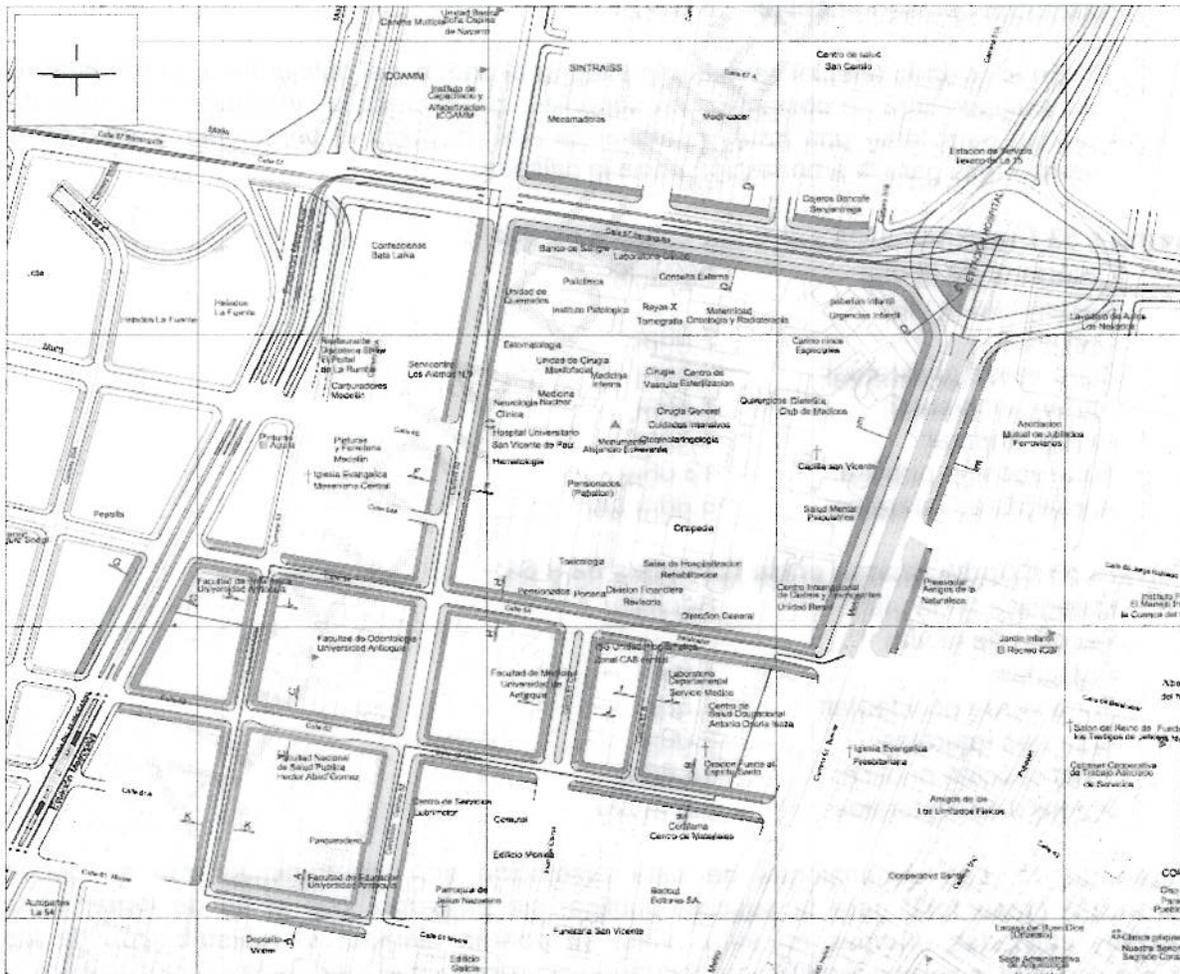
Parágrafo 1°. Las dimensiones de esta resolución son las mínimas que se deben garantizar como total para la sección pública; sin embargo, con el fin de lograr unas mejores calidades urbanas en estas vías, se podrán plantear la redistribución de los elementos que la componen siempre y cuando se garantice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

Parágrafo 2°. Los diseños horizontal y vertical definitivos de las vías se deberán realizar por los interesados en la ejecución del respectivo proyecto y deberán contar con el visto

bueno del Departamento Administrativo de Planeación para poder obtener las licencias de construcción. Para la formulación del proyecto deben presentarse planos con los prediseños planta-perfil y las líneas de chaflanes correspondientes.

Parágrafo 3°. Cualquier modificación en el alineamiento existente en el área de planificación, deberá contar con el soporte técnico respectivo con el fin de surtir el respectivo proceso ante el Departamento Administrativo de Planeación.

Parágrafo 4°. En zonas de influencia de bienes inmuebles de interés cultural patrimonial del nivel municipal se deberá mantener el trazado vial y ancho de la sección vial original. En caso de requerirse una modificación del trazado para la ejecución de un proyecto vial, se debe contemplar la alternativa que mejor contribuya a la preservación del valor patrimonial y paisajístico de este sector, y se deberá incluir las acciones necesarias para impedir impactos negativos sobre el trazado original, las edificaciones y los elementos constitutivos del espacio público.



ARTÍCULO 10°. SERVICIOS PÚBLICOS.



Alcaldía de Medellín

Condiciones Generales para la Prestación o Dotación con Servicios Públicos.

Toda dotación de servicios públicos para el polígono debe cumplir con lo establecido en 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 y Sección 5 de las infraestructuras de los servicios públicos. Artículos 232 a 238 del Acuerdo Municipal 46 de 2006. Como condiciones específicas para la prestación o dotación con servicios públicos este API deberá cumplir con lo establecido en el Decreto Municipal 409 de 2007. Normas Específicas Plan de Ordenamiento Territorial, 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.
- En este API, que corresponde a un sector institucional de salud, la dotación de servicios públicos deberá ser acorde a este fin, teniendo en cuenta aspectos fundamentales como son la modernización de las telecomunicaciones y avances tecnológicos para centros de informática, de teleconferencias, posibilidad de canales de televisión o conexiones satelitales, megadatos, investigaciones y nuevos equipos o tecnologías médicas, quirófanos, laboratorios, etc.

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 respectivo predio, 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 11. USOS. Los usos definidos en este planteamiento urbanístico están en concordancia con la preservación del uso social obligado asignado por el Acuerdo 46 de 2006. ^{ra}

Tabla No. 2. Tabla de Usos polígono Z3-API-14



Alcaldía de Medellín

Usos principal	Equipamiento Educación, Salud, Ciencia y Tecnología.
Usos compatibles y condicionados	<ul style="list-style-type: none"> • Aplica la tabla de usos complementarios y compatibles de Áreas Residenciales del Acuerdo 46 de 2006, exceptuando los definidos como prohibidos en el presente cuadro. • Se permitirán también: <ul style="list-style-type: none"> - Alojamiento solo como parte al Equipamiento. - Culto solo como parte del Equipamiento. - Servicios bancarios y financieros. - Ventas de drogas y medicinas para uso humano y veterinario, cosméticos, productos de uso personal (Código 513500). - Venta de instrumentos, aparatos y accesorios de medicina, cirugía, odontología, veterinaria y ortopedia y áreas de la salud, instrumental científico y de laboratorio, aparatos de rayos x y electroterapia (código 513600). - Vivienda solo en los predios privados no destinados a equipamientos localizados en la manzana 3 del planteamiento.
Usos prohibidos	<p>Aplica la tabla de usos prohibidos de las Áreas Residenciales, exceptuando los definidos en el presente cuadro como uso principal y usos compatibles y condicionados.</p> <p>Se prohíbe también:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Carnicería, productos del mar, pescados, cárnicos y aves (código 522300). - Materias primas pecuarias; cuero y pieles; el comercio al por menor de animales vivos (insectos, mascotas: peces ornamentales, aves, perros, etc.) Y sus productos (no se permite la crianza) (código 512401). - Licoreras, distribuidora de licores, cigarrería, salsamentarias, charcuterías, estanquillos (Código 522500). - Comercio minorista recuperación de materiales (código 372001) - Comercio minorista industrial (Código 524100). - Establecimientos con venta y consumo de bebidas alcohólicas. - Talleres industriales y de mecánica. - Juegos de azar. - Usos de alto impacto - Sedes políticas.

Parágrafo. En los predios del área de planificación que se enmarcan en la categoría de uso social obligado de equipamiento, no se permite el cambio de uso de manera total a otras categorías como la residencial, comercial, servicios mercantiles o industria.

ARTÍCULO 12°. APROVECHAMIENTOS. Los aprovechamientos para cada uno de los predios del polígono se establecen a partir del reconocimiento de las necesidades y posibilidades de crecimiento y desarrollo de los mismos, teniendo en cuenta las restricciones dadas por las disposiciones aplicables a cada tipo de equipamiento. Por estas razones se formulan los índices de ocupación y construcción para cada predio previendo su desarrollo de manera independiente.

De igual manera, se tiene en cuenta las características arquitectónicas y paisajísticas de los predios donde se localizan los Bienes de Interés Cultural de la Nación para la definición de sus respectivos índices.

Los aprovechamientos definidos para cada equipamiento son los siguientes:

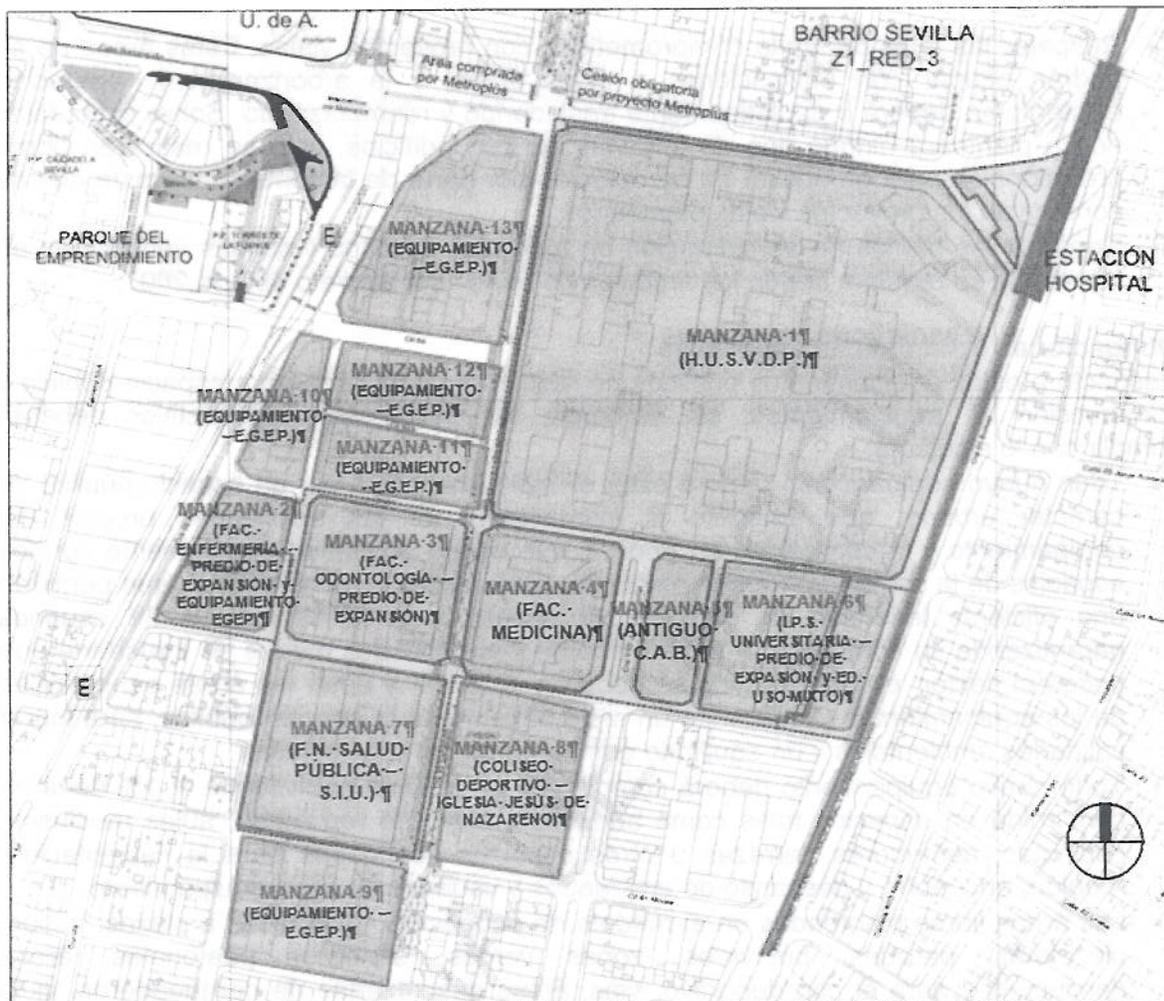
Tabla No. 3. Tabla de Aprovechamientos polígono Z3-API-14

Identificación Manzana Propuesta	No. de Predio	CBML (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Identificación Propuesta	Aprovechamientos
Manzana 1	P2	10020010001	H.U.S.V.P.	<p>Índice de ocupación: Se tendrá una ocupación máxima del 45% del área neta del lote.</p> <p>Índice de construcción: Tendrá un índice máximo de construcción de 2.0 aplicado sobre el área neta del lote.</p> <p>Altura: Independiente del índice de construcción, no se podrá superar la altura del punto de enrase del muro fachada sobre la carrera 51D de los edificios de Morfología y Bioquímica de la Facultad de medicina de la Universidad de Antioquia.</p>
Manzana 2	P3	10030250011	Facultad de Enfermería.	<p>Índice de ocupación: Se tendrá una ocupación máxima del 60.0% del área neta del lote.</p>
	P4	10030250010		<p>Índice de construcción: Tendrá un índice máximo de construcción de 4.0 aplicado sobre el área neta del lote.</p>
Manzana 3	P5	10030240015	Facultad de Odontología	<p>Índice de ocupación: Se tendrá una ocupación máxima del 68.8% del área neta del lote.</p> <p>Índice de construcción: Tendrá un índice máximo de construcción de 2.0 aplicado sobre el área neta del lote.</p>
	P12 hasta el P31	10030240014	Lotes expansión Odontología.	<p>Si estos predios se desarrollan de manera conjunta con el fin de desarrollar un nuevo equipamientos dentro de los usos permitidos biblioteca de la Salud, aulas y salas de compute, podrán tener los siguientes aprovechamientos:</p> <p>Índice de ocupación: Se tendrá una ocupación máxima del 60.0% del área neta del lote.</p> <p>Índice de construcción: Tendrá un índice máximo de construcción de 4.8 aplicado sobre el área neta del lote.</p> <p>Si alguno de los predios requiere hacer una intervención de manera individual, se aplicara el siguiente aprovechamiento:</p> <p>Altura: Se tendrá una altura máxima de 3 niveles.</p> <p>Índice de ocupación: La ocupación será dada por el cumplimiento de la norma de patios y vacios.</p> <p>Densidad: Sera de máxima 160 Viv/Ha.</p>
Manzana 4	P6	10030230001	Facultad de Medicina.	<p>Índice de ocupación: Se tendrá una ocupación máxima del 61.4% del área neta del lote.</p>



Alcaldía de Medellín

Identificación Manzana Propuesta	No. de Predio	CBML (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Identificación Propuesta	Aprovechamientos
				<p>Índice de construcción: Tendrá un índice máximo de construcción de 2.0 aplicado sobre el área neta del lote.</p> <p>Altura: Independiente del índice de construcción, no se podrá superar la altura del punto de enrase del muro fachada sobre la carrera 51D de los edificios de Morfología y Bioquímica de la Facultad de medicina de la Universidad de Antioquia.</p>
Manzana 5	P7	10030220001	Proyecto Parque de la Vida	<p>Índice de ocupación: Se tendrá una ocupación máxima del 40% del área neta del lote.</p> <p>Índice de construcción: Tendrá un índice máximo de construcción de 2.0 aplicado sobre el área neta del lote.</p> <p>Altura: Independiente del índice de construcción, no se podrá superar la altura del punto de enrase del muro fachada sobre la carrera 51D de los edificios de Morfología y Bioquímica de la Facultad de medicina de la Universidad de Antioquia.</p>
	P8	10030210004	I.P.S. Universitaria.	<p>Índice de ocupación: Se tendrá una ocupación máxima del 76.8% del área neta del lote.</p> <p>Índice de construcción: Tendrá un índice máximo de construcción de 1.5 aplicado sobre el área neta del lote.</p>
Manzana 6	P9	10030210005	Lote expansión IPS Universitaria	<p>Índice de ocupación: Se tendrá una ocupación máxima del 60.0% del área neta del lote.</p> <p>Índice de construcción: Tendrá un índice máximo de construcción de 2.4 aplicado sobre el área neta del lote.</p> <p>Altura: No podrá superar la altura del punto de enrase del muro fachada sobre la carrera 51D de los edificios de Morfología y Bioquímica de la Facultad de medicina de la Universidad de Antioquia.</p>
	P10	10030210003	Lote expansión IPS Universitaria	<p>Índice de ocupación: Se tendrá una ocupación máxima del 68.5% del área neta del lote.</p> <p>Índice de construcción: Tendrá un índice máximo de construcción de 5.7 aplicado sobre el área neta del lote.</p>
Manzana 7	P11	10030180001	S.I.U. – F.N.S.P.	<p>Índice de ocupación: Se tendrá una ocupación máxima del 68.5% del área neta del lote.</p> <p>Índice de construcción: Tendrá un índice máximo de construcción de 5.7 aplicado sobre el área neta del lote.</p>



Plano 4. Clasificación manzanas de intervención

Parágrafo. Se debe conservar la conformación paramental existente. En predios de gran extensión que presenten a su interior edificaciones con declaratoria como Bienes Inmuebles de Interés Cultural, la propuesta de nuevos desarrollos en el resto del predio que modifiquen la conformación paramental preexistente, deberá ser objeto de análisis de la propuesta que se presentará al Departamento Administrativo de Planeación.

ARTÍCULO 13°. 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.

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.



Alcaldía de Medellín

- Respetar las fajas de suelo comprometidas con proyectos viales. Estas áreas no se podrán ocupar con edificaciones o pisos duros, y la arborización y vegetación existente se deberá ir paulatinamente trasladando y reemplazando. Sobre estas fajas no se planteará ningún tipo de intervención con edificios, solo se realizaran obras provisionales para garantizar su apropiación por parte de la comunidad hasta que se construyan los proyectos viales planteados.
- Construir las bahías de aproximación en todos los accesos y salidas vehiculares en las cuales se requiera según los artículos 36° y 40° del Decreto 409 de 2007.

Obligaciones urbanísticas especiales

Respecto a estos equipamientos públicos no requieren ceder área para espacio público y construcción de equipamientos; sin embargo, los desarrollos constructivos deberán cumplir con lo siguiente:

- Todo nuevo equipamiento deberá estar siempre precedido por un espacio público de carácter urbano, que posibilite la interrelación de las actividades propias del equipamiento y la comunidad en general que estará articulado directamente con los espacios de la estructura urbana existente, como calles o zonas verdes, que permitan una eficiente inserción en el tejido, el acceso y la salida masiva de usuarios garantizando su comodidad y el fácil acceso a los distintos modos de transporte que posee el sector; en este sentido se deberán adecuar y dotar las áreas perimetrales de los equipamientos, realizando un mejoramiento de la sección pública, para lograr calidades ambientales y un equilibrio entre lo peatonal y lo vehicular.
- Todo nuevo equipamiento deberá cumplir con un mínimo equivalente al 1% del área construida en espacios tales como auditorios, salas de reuniones, aulas multiusos, cocinetas, comedores, terrazas u otros espacios destinados para la capacitación, reunión, encuentro y descanso de empleados y usuarios de cada equipamiento.
- 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.
- Los estacionamientos que se planteen deben tener una respuesta funcional adecuada con respecto a los requerimientos de estacionamiento aun considerando que se encuentra rodeado de sistemas de transporte de toda índole.
- El espacio público no se podrá utilizar para estacionamiento de vehículos al servicio privado o de usuarios y visitantes de cada equipamiento.

ARTÍCULO 14°. REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA. Los desarrollos urbanísticos y constructivos nuevos y las modificaciones que se realicen en el área de planeamiento, en urbanismo y construcción, deberán cumplir con las normas urbanísticas y ambientales requeridas 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 referentes a edificaciones e infraestructuras que presten servicios de salud, en cualquiera de sus ambientes.

Estacionamientos.

Al interior del polígono se deberán generar zonas de estacionamientos para vehículos, particulares (livianos), de emergencia (ambulancias) y motos. Los nuevos desarrollos que se planteen deberán cumplir con la obligación de estacionamientos en cualquier predio siempre y cuando sea al interior del polígono Z3-API-14, de acuerdo con lo siguiente: 71

Tabla No. 4. Obligación de estacionamientos polígono Z3-API-14

Identificación		Obligación de estacionamientos		
Salud	Privado (consultorio, oficina, similar o habitación para hospitalización)	Visitantes/ M ²	Motos (consultorio, oficina, similar o habitación para hospitalización)	
			1/3	1/100
Educación	- 1 celda por cada 75m ² construidos para los ambientes tipo A, B, C, D, F y complementarios.			
	Privado	Visitantes	Motos	
Vivienda (Celdas/Vivendas)	1/4	1/6	1/10	
Otros Usos compatibles y condicionados (Celdas/m ² construidos)	-	1/100	1/100	

Estacionamientos en Edificios de Patrimonio.

No se podrán resolver las exigencias de parqueaderos al interior de las edificaciones de conservación patrimonial. Este requerimiento debe de ser resuelto en el entorno circundante y contar con el visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación. En ningún caso se permite la adecuación de inmuebles de conservación para estacionamientos públicos de vehículos o motocicletas.

Tratamientos de Culatas y Fachadas.

Las culatas o muros laterales y posteriores y las fachadas de toda edificación deberán tener un tratamiento de acabado final. No se permite dejar la estructura de la edificación a la vista en las fachadas cerradas; éstas deberán enchaparse con el mismo material u otro compatible y armónico con el de la fachada principal.

Parágrafo 1. La posibilidad de estacionamientos en los espacios adyacentes a las vías, sin interrumpir la circulación vehicular, deberá ser avalada por la Secretaría de Transportes y Tránsito del Municipio de Medellín.

Parágrafo 2. 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, para personas de movilidad reducida o vehículos especializados.

Parágrafo 3. Cualquier intervención que afecte las condiciones que están consignadas en el Estudio de Movilidad del Planteamiento Urbanístico Integral del Polígono Z3-API-14, el cual aprobó la Unidad de Vías Transporte y Movilidad, se deberá presentar para su análisis y aprobación ante el Departamento Administrativo de Planeación.

ARTÍCULO 15°. CERRAMIENTOS. Los cerramientos previstos para garantizar condiciones de seguridad o funcionalidad para el desarrollo de las actividades propias de cada equipamiento sin interrumpir la relación con el espacio público.

Por la configuración urbana del polígono, no se deberán emplear mallas o muros para el cerramiento de los nuevos equipamientos, estos deberán ser fachadas abiertas con actividades complementarias hacia el espacio público con el fin de conformar zócalos urbanos.

Parágrafo No se permitirán nuevos cerramientos de predios donde se localizan las edificaciones de valor patrimonial e interés cultural, salvo que por razones de seguridad presenten un proyecto integral que armonice con la edificación, que entre otras características, deberá permitir la transparencia entre el espacio público y el espacio privado.

ARTÍCULO 16°. 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. En la gestión urbanística del área de planificación deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

Licencias de construcción y reconocimientos constructivos

- Las distintas intervenciones que se desarrollen, se deberán supeditar a los aprovechamientos y parámetros aquí establecidos.
- Los equipamientos podrán obtener de forma individual una licencia de construcción, reconocimiento o legalización de construcciones en cualquiera de sus modalidades, debido a que cada proyecto se considera una licencia de construcción independiente que deberá otorgarse en consideración al área del predio en el cual se localiza.
- Los proyectos de equipamientos y espacios públicos se podrán desarrollar por etapas y subetapas 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.
- Cualquier tipo de intervención que requiera de licencia de construcción en edificaciones con declaratoria de Bienes de Interés Cultural de la Nación o en zona de influencia deberá contar con la aprobación del Ministerio de Cultura o de la entidad o dependencia que lo reemplace en estas funciones.
- Las intervenciones mínimas para los Bienes de Interés Cultural inmuebles, será las establecidas en el artículo 26° de la Resolución Número 0983 de mayo 20 de 2010 "Por la cual se desarrollan algunos aspectos técnicos relativos al Patrimonio Cultural de la Nación de naturaleza material", emitida por el Ministerio de Cultura, y será este ministerio quien podrá reglamentar los casos de intervenciones mínimas de BIC inmuebles que no requieren autorización.
- Para cualquier tipo de intervención en las manzanas que se localizan en el área de repercusión prevalecerá lo establecido en el Acuerdo 23 de 2006 "Por el cual se adopta el Plan Especial de Protección del Patrimonio Cultural Inmueble del Municipio de Medellín".

- Cualquier proceso de reconocimiento, habilitación o accesibilidad no podrá sobrepasar los aprovechamientos definidos en esta Resolución, y deberá cumplir con los Decretos 409 de 2007 y 1521 de 2008 o la normativa que lo modifique, así como la normativa que sea pertinente.

Autorizaciones Ambientales

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

ARTÍCULO 17°. PROYECTOS Y ETAPAS.

Las intervenciones propuestas para el planteamiento urbanístico integral del polígono se podrán desarrollar y ejecutar en dos fases principalmente.

PRIMERA ETAPA: En esta etapa se desarrollarán las siguientes actuaciones para los equipamientos:

- Hospital Universitario San Vicente de Paúl: Construcción de un edificio de parqueaderos, entre otros.
- Facultad de Medicina: Restauración de los edificios patrimoniales y existentes (Edificio de Bioquímica, Edificio de Morfología y Edificio Central).
- Proyecto Parque de la Vida: contará con aulas especiales, auditorios y espacios públicos.
- Sede de Investigación Universitaria: Construcción de nuevos laboratorios por la construcción de las terrazas existentes.

SEGUNDA ETAPA: En esta etapa se desarrollarán las siguientes actuaciones para los equipamientos que poseen lotes de expansión:

- Facultad Nacional de Salud Pública: Intervenir las instalaciones para realizar mejoras según las necesidades o una transformación sustancial (nueva obra) de su infraestructura.
- Facultad de Enfermería: Ampliación de la capacidad de la Facultad en lote aledaño, donde se realizara el Laboratorio de Destrezas Clínicas, Auditorio, Aulas Taller, Aulas especiales (posgrado), Cafetería y Áreas técnicas y de apoyo.
- Facultad de Odontología: Apoyo para el área de la Salud, donde se realizara una Biblioteca especializada en salud, auditorios, aulas de diferente tipo, salas temáticas y tecnologías de la información y la comunicación.
- IPS Universitaria: Ampliación y complementación del servicio de la IPS en relación con a consulta externa médica general y especializada, Ayudas diagnósticas, Cirugía ambulatoria, Programa de promoción y prevención, Salud visual, Salud oral, Servicios farmacéuticos y Urgencias.

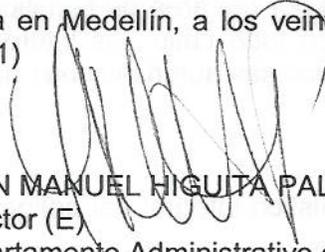


Alcaldía de Medellín

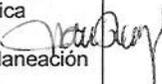
ARTÍCULO 18°. VIGENCIA. La presente resolución rige a partir de la publicación en la Gaceta Oficial.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los veintidós (22) días del mes de diciembre del año dos mil once (2011)


JUAN MANUEL HIGUITA PALACIO
Director (E)
Departamento Administrativo de Planeación

Z3-API-14 barrio Jesús Nazareno

Elaboró: Arq. Juliana P. Bodhert Pérez, contratista	Revisaron: Arq. Giovanni A. Hernández P., contratista, y Unidad de Ordenamiento Territorial	Aprobaron: Rodrigo A. Correa Z., ^{T-4-21} Líder Programa U.I. Jurídica Juan Diego Lopera Pérez  Subdirector de Planeación Territorial
---	---	---