



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

RESOLUCIÓN NÚMERO 561 DE 2009

(Noviembre 10)

"Por medio de la cual se aprueba el Planteamiento Urbanístico del Área de Preservación de las Infraestructuras y Elementos del Sistema Estructurante Z6-API-33 Zona 2, Almacén General EPM y Centro de Acopio y Reciclaje de Pavimentos del Municipio de Medellín."

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

CONSIDERANDO QUE:

- 1- El Artículo 14° del Acuerdo Municipal 46 de 2006 que revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial-POT de Medellín, define 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.
- 2- El Artículo 69° del mismo Acuerdo 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.
- 3- El Artículo 70° del mismo Acuerdo establece que para realizar cualquier tipo de intervención urbanística o constructiva sobre dichas áreas, se requiere la presentación de un Planteamiento Urbanístico Integral ante el Departamento Administrativo de Planeación para su análisis y aprobación.
- 4- El polígono denominado Z6-API-33 ha sido determinado por el Acuerdo precitado como un área para la preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante.
- 5- Debido a la magnitud e importancia de los equipamientos que conforman el polígono Z6-API-33 y a la necesidad de realizar algunas intervenciones en las infraestructuras durante los últimos años, se realizó una zonificación del





Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

polígono de intervención mediante la Resolución 037 de 2007, dividiéndolo en cuatro (4) zonas, así:

- **Zona 1:** Con predominio de los servicios de tipo deportivo y recreativo y localizado en el costado Norte del polígono especialmente relacionado con las calles 30 y 30 A. Está conformado por:
 - La Unidad Deportiva Andrés Escobar.
 - La Pista Municipal de Bicicrós.
 - Una vivienda (predio particular).
- **Zona 2:** Con predominio de los servicios de tipo institucional y administrativos, localizado en el costado Oriental y en relación con la calle 30 y la carrera 65. Está conformado por:
 - La Proveduría y el Almacén General de Las Empresas Públicas de Medellín.
 - El Área de reciclaje de pavimentos de la Secretaría de Obras Públicas.
- **Zona 3:** Con una mezcla entre los servicios de salud, recreativo y deportivo es la zona que más cantidad de equipamientos agrupa; localizado en el costado suroccidental se relaciona directamente con la carrera 70 y a la avenida 80. Está conformado por:
 - Parque Urbano Juan Pablo II.
 - Deposito de buses (provisional).
 - Restaurante "Vaso de Leche".
 - Parque Deportivo María Luisa Calle.
 - Clínica Las Américas.
 - Sede Recreativa y Deportiva del ISS.
 - Bodegas (antigua sede ACES).
 - Viviendas (70 1-80 y 70 1-60).
 - Batallón de Artillería Pedro Justo Berrío.
 - Vivero "Su Jardín".
 - Restaurante "Hamburguesas El Corral".
 - Estación de Combustible "Texaco".
 - Centro comercial.
 - Espacio público al costado sur de la pista del aeropuerto.
- **Zona 4:** Con un predominio de los servicios de transporte nacional y regional, se localiza en el costado suroriental y está relacionado con la carrera 65 y el cruce con la calle 10. Está conformado por:
 - Aeropuerto Enrique Olaya Herrera (incluyendo hangares)
 - Terminal de Transporte Intermunicipal del Sur
 - Sede de Bomberos Municipal
 - Parque Deportivo "Jesús Obrero – Campoamor"
 - Parqueadero
 - Parqueadero proyecto Serviteca
 - Estación de combustible y Serviteca "Texaco" ³⁴⁴



Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

- Lote proyecto Parque Comercial y Empresarial del Sur
- 6- La Resolución 037 de 2007, además de aprobar la zonificación mencionada, aprueba el planteamiento urbanístico integral para las zonas 3 y 4, y mediante Resolución 401 de 2008, se aprueba el planteamiento urbanístico integral para la zona 1, Unidad Deportiva Andrés Escobar.
- 7- La zona 2 está constituida por el Almacén General de EPM que se encuentra clasificado por el POT como equipamiento local con asignación de Uso Social Obligado de carácter institucional; y el Centro de Acopio y Reciclaje de Pavimentos, contemplado como Equipamiento General de Ciudad con asignación de equipamiento de transporte.
- 8- La complejidad de las operaciones de EPM requiere de la existencia y operación de espacios como el Almacén General para el funcionamiento de la Ciudad y para garantizar la prestación de sus servicios no sólo en el territorio municipal sino incluso en el Valle de Aburrá y en las regiones del Departamento. Por tanto, se define como propósito principal del Planteamiento Urbanístico Integral del Almacén General de EPM y el Centro de Acopio y Reciclaje de Pavimentos, garantizar la permanencia del Uso Social Obligado asignado por el POT al polígono de manera que se conserven las actividades existentes las cuales van orientadas a promover la consolidación de la plataforma de competitividad para la ciudad y la región.
- 9- Las Empresas Públicas de Medellín, con el fin de responder a las exigencias normativas que las rigen, tanto a nivel mundial como nacional y local en materia ambiental, requiere acondicionar y dotar su planta física para implementar los diferentes planes exigidos en cuanto al manejo de residuos y desechos peligrosos, por lo cual ha adelantado estudios específicos que se retoman y vinculan al planteamiento urbanístico.
- 10- Las modificaciones físicas requeridas y su ajuste a la normativa urbanística vigente, hace necesaria la formulación de un Planteamiento urbanístico integral para el Área de Preservación de Infraestructuras Z6-API-33, zona 2, Almacén General EPM y Centro de Acopio y reciclaje de pavimentos.

Este despacho, una vez revisado el planteamiento urbanístico integral formulado, lo encuentra ajustado a los requerimientos normativos vigentes y, por tanto





Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°. ADOPCIÓN. Adóptese el planteamiento urbanístico integral del polígono Z6-API-33, zona 2, Almacén General EPM y Centro de Acopio y reciclaje de pavimentos, el cual consta de esta resolución, el documento técnico del planteamiento y los siguientes planos:

- Delimitación del área de planificación y situación predial
- Zonificación del modelo de ocupación

PARÁGRAFO. Además del Acuerdo Municipal 046 de 2006 POT, los Decretos Municipales 409 de 2007 y 1521 de 2008, por medio del cual se expiden las normas específicas para las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación y construcción, y las demás normas que los modifiquen, sustituyan y complementen, servirán de base para la interpretación y aplicación de las disposiciones contenidas en la presente resolución..

ARTÍCULO 2°. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y SITUACIÓN PREDIAL. El área de planificación corresponde a la Zona 2 del polígono Z6-API-33 y está delimitada de la siguiente manera: Iniciando en el occidente en el cruce de la carrera 66B con la calle 28, desde allí en línea irregular en dirección oriente hasta encontrar la carrera 65B, por ésta en dirección nororiente hasta encontrar la esquina con la calle 29, desde este punto en dirección nororiente por el muro divisorio del Almacén General de EPM lindando con los predios 15030770001, 15030770006, 15030770004 y 15030770003 hasta encontrar la carrera 65, por ésta en dirección norte hasta encontrar la calle 30, por ésta en dirección oriente hasta encontrar la carrera 66B y por ésta en dirección sur hasta encontrar la calle 28 punto de partida. El polígono Z6-API33 cuenta con un área de 168.39 ha, de las cuales la zona 2 ocupa un área de 11,7 ha, que representan aproximadamente el 7% del total del polígono. Su composición predial está dada por dos predios completos y una porción de un tercer predio, es decir, que se encuentran los predios identificados con los CBML (Comuna, Barrio, Manzana, Lote) 15030770002 y 15030770007 que tienen el total de su área incluida en la zona 2 del polígono Z6-API-33 y el predio 15060010001 que conforma el Aeropuerto Olaya Herrera y que contiene una porción al interior del área de planificación. El área de planificación presenta una extensión de **116.868,5 m²** de área bruta y **106.516.82 m²** descontando vías; la conforman 2 predios y la situación predial es la siguiente:



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

CBML	Matrícula	Propietario	Uso actual	Uso Acuerdo 46/2006	Área Lote (m ²)	Área Lote en Área de planificación (m ²)	Porcentaje ocupado respecto al área de planificación
15030770002	792072	EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN	Servicios	Uso social obligado Equipamientos institucionales	87336,00	87.336	74,73
15060010001*	709230	INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS MUNICIPIO DE MEDELLÍN FONDOS	Industria (Recicladora) Servicios (Aeropuerto)	Uso social obligado Equipamiento de infraestructuras	1047949	19050,82	16,3
15030770007	82866	TOBAR CELIS MARÍA NORHA RAMÍREZ GONZÁLEZ EDILBERTO	Industria	Uso social obligado Equipamientos institucionales	130	130	0,11

*La matrícula y el CBML corresponde al predio donde se localiza el Aeropuerto y el Centro de acopio y reciclaje de Pavimentos. Del total del área del lote sólo 19050,82m² se encuentran dentro del área de planificación y corresponde al centro de Acopio y reciclaje de pavimentos. Esta área se encuentra en comodato por parte de la Nación hacia el municipio de Medellín, por un tiempo de 99 años desde el año 2005 aproximadamente.

PARÁGRAFO 1. El área de lote de los predios consignada en el cuadro del presente artículo, se entenderán como cuerpo cierto hasta el momento que se establezcan las mediciones reales que indiquen el área real de cada predio tomadas en sitio, con su respectivo soporte.

PARÁGRAFO 2. No se permite la subdivisión de predios al interior del área de planificación.

ARTÍCULO 3°. OBJETO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO INTEGRAL. El objeto del planteamiento urbanístico integral, que se adopta, es proyectar la zona 2 del polígono Z6-API-33 como un núcleo fundamental de apoyo a la prestación de los servicios públicos en la Ciudad y en el Departamento de Antioquia, garantizando la preservación del Uso Social Obligado de carácter institucional como reserva para la localización de infraestructuras y equipamientos de carácter local; promoviendo la gestión ambiental de las infraestructuras presentes en el área de planificación a través de las acciones para la disminución de impactos y riesgos ambientales y el manejo de los residuos peligrosos.

ARTÍCULO 4°. MODELO DE OCUPACIÓN. Para lograr la consolidación del equipamiento en la ciudad y mejorar las condiciones funcionales del mismo, el





Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

modelo de ocupación que se aprueba con la presente resolución, está dirigido a reconocer y contribuir al logro de los modelos propuestos para las demás zonas del Z6-API-33, así como a optimizar las áreas existentes, mejorando su funcionalidad a partir de una zonificación que se adopta con el plano de zonificación del modelo de ocupación, el cual plantea lo siguiente:

- Unas áreas de circulación y conexión vehicular y peatonal con el entorno y la Ciudad. Proyecto vial sobre la calle 30 y consolidación de espacio público sobre las vías de borde (calles 28 y 30 y carreras 65 y 66B). **Sector 1**
- La configuración de los accesos peatonales y vehiculares. Comprende la relocalización del acceso sobre la calle 30 y fortalecimiento de los accesos sobre las carreras 65 y 66B. **Sector 2**
- La configuración de bordes y cerramientos con prevalencia de la seguridad. **Sector 3**
 - La configuración de un cerramiento visualmente permeable, con prevalencia de las condiciones de seguridad sobre la calle 30 y la carrera 66B, que permita integrar visualmente la zonas administrativas del Almacén General de EPM y el Centro de Acopio y Reciclaje de Pavimentos con la transformaciones urbanas generadas sobre estos corredores viales y a su vez propicie la configuración urbanística de las esquinas y los accesos sobre la calle 30.
 - La configuración técnica y ambiental del cerramiento entre el Centro de Acopio y Reciclaje de Pavimento y el Almacén General de EPM a través del mejoramiento de las especificaciones del muro divisorio y de la conformación de una barrera natural de vegetación que mitiguen los impactos ambientales y favorezcan las condiciones de seguridad.
- Unas áreas administrativas y de servicio localizadas sobre el costado norte del polígono que permiten ser una transición entre las zonas de alta seguridad y las zonas de acceso y circulación interna. **Sector 4**
- Unas áreas de circulación, estacionamiento y abastecimiento internas. Comprenden el proyecto vial interno con la definición de las áreas de parqueo y la reorganización de la circulación vehicular y peatonal del Almacén General de EPM. **Sector 5**
- Unas áreas de bodegaje y alta seguridad. Comprende las zonas de almacenamiento de los materiales y equipos vitales para la prestación de los servicios públicos, entre las cuales se identifican las bodegas configuradas como espacios cerrados y los patios de almacenamiento. **Sector 6**
- Unas áreas de mitigación de impactos ambientales. Comprende las áreas y construcciones a través de las cuales se implementa el Plan de Manejo Integral de Aceites y Residuos Líquidos en el Almacén General de EPM. **Sector 7**



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

- Unas áreas complementarias. Comprenden las áreas y construcciones ubicadas al interior del Almacén General de EPM, las cuales sirven de apoyo a las principales actividades desarrolladas en éste. **Sector 8**
- Un área de acopio y reciclaje de pavimentos con prevalencia de la mitigación de impactos. Comprende el predio donde se localiza el Centro de Acopio y Reciclaje de Pavimentos. **Sector 9**

PARÁGRAFO. En la medida que la dinámica urbana genere la necesidad que las infraestructuras existentes se relocalicen, el área de planificación se constituirá en un lote de oportunidad para la localización de infraestructuras que atiendan la demanda de servicios básicos de la población tal como lo prevé el Plan de Ordenamiento Territorial al asignar el uso social obligado a este polígono. La normativa que se encuentre vigente y las necesidades específicas en dicho momento, justificarán la revisión y modificación del tipo de uso social obligado, que actualmente corresponde a Institucional para el Almacén General de las Empresas Públicas de Medellín e Infraestructura de transporte para el Centro de Acopio y Reciclaje de Pavimentos.

ARTÍCULO 5°. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD PEATONAL. Se conservarán los accesos peatonales pertenecientes al Trunkin de EPM sobre la carrera 65 y al Centro de Acopio y reciclaje de pavimentos sobre la carrera 66B. Sobre la calle 30 se relocalizará el acceso vehicular al Almacén General de EPM y a la Proveeduría, en el cual se habilitará un nuevo acceso peatonal para funcionarios, contratistas y visitantes.

Intervenciones por realizar:

- Consolidar las vías propuestas como proyectos de mejoramiento a la accesibilidad y movilidad al interior del Almacén General de EPM, de acuerdo con las especificaciones y recomendaciones recibidas desde el Municipio para conformar ejes estructurantes de conexión urbana.
- Configurar del paseo urbano de la carrera 66B, con el cual se pretende articular desde la calle 33, la Unidad Deportiva Andrés Escobar, la Estación Metroplús hasta la Centralidad Barrial del barrio Trinidad, a través del amoblamiento urbano, la iluminación y el manejo paisajístico de la vegetación y las zonas verdes.
- Reconfigurar el andén de la calle 30 a través de la construcción de la obligación vial por parte de las infraestructuras presentes en el área de planificación, aportando a la consolidación de la sección pública conformada por la vía, el canal y las zonas verdes de la quebrada Altavista.





Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

- Configurar la zona de amortiguamiento de la calle 28 y la carrera 65B a través del mejoramiento de los andenes y de la zona verde que conforman el borde del área de planificación.
- Implementar las acciones propuestas por el Manual del Espacio Público para los elementos identificados en el área de influencia del área de planificación.

PARÁGRAFO. Los desarrollos urbanísticos y constructivos nuevos y las modificaciones que se realicen en el área de planeamiento, en lo pertinente al urbanismo y construcción, deberán cumplir con la accesibilidad al medio físico para toda la comunidad, incluyendo la población con movilidad reducida, sin perjuicio de las otras reglamentaciones especiales, de acuerdo con el uso y destinación, así como, con las normas de superior jerarquía.

ARTÍCULO 6°. ACCESIBILIDAD VEHICULAR. Se contemplan tres accesos vehiculares con las siguientes características:

- **Acceso 1.** El acceso vehicular al Almacén General por la calle 30 está contemplado para toda clase de vehículos. La propuesta de relocalización de la portería sobre esta misma vía debe garantizar los radios de giro mínimos exigidos por la normatividad vigente y la construcción de una bahía de aproximación sobre la calle 30, para evitar traumatismos en la circulación sobre este eje de ciudad.
- **Acceso 2.** El acceso vehicular por la carrera 65 está contemplado sólo para vehículos livianos y está relacionado directamente con el restaurante y el Trunking de EPM.
- **Acceso 3.** El acceso vehicular al Centro de Acopio y Reciclaje de Pavimentos por la carrera 66B debe contar con todas las condiciones que garantice el ingreso de vehículos y maquinaria relacionada con obras civiles (Volquetas, Retroexcavadora, Vibrocompactadores, entre otros.)

PARÁGRAFO. Cualquier actuación urbanística a desarrollar en el paramento de la calle 30 requiere la obtención del visto bueno de la Unidad de vías y transporte del Departamento Administrativo de Planeación, previa la obtención de la respectiva licencia.

ARTÍCULO 7°. RED VEHICULAR INTERNA. La red vehicular interna para el Almacén General de EPM, el Trunkin y la Planta Recicladora de Pavimento se plantea de la siguiente manera:

- Para el Almacén General de EPM, se conforma a partir de la reubicación de la portería vehicular de la calle 30, la cual permitirá el ingreso de funcionarios y



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

- contratistas al Almacén General de EPM, mejorando la eficiencia en el control de vehículos. Esta deberá contar con una bahía de aproximación de acuerdo con el diseño aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación.
- La vía interna propuesta, tiene como función la de comunicar las instalaciones del Almacén general y la sección conocida como Trunkin de EPM. La nueva vía se conectará directamente con la nueva portería reubicada sobre la calle 30. Con esta nueva vía se mejoran las condiciones de movilidad y conectividad vehicular entre el Trunkin y el Almacén General.
 - Al interior del predio, la vía propuesta exige la conformación de una glorieta que permitirá solucionar todas las maniobras vehiculares requeridas por los vehículos que ingresen o salgan desde el Almacén General o desde el Trunkin hacia la calle 30 o hacia la carrera 65. Las maniobras como giros a izquierda o a derecha o de frente se realizarán de una manera controlada, cómoda, fácil y segura.
 - De acuerdo con lo anterior también se conforma una ruta de evacuación clara para los imprevistos o emergencias que puedan ocurrir dentro de las instalaciones del Almacén General, Proveeduría o Trunkin de EPM.

ARTÍCULO 8°. SECCIONES VIALES INTERNAS. La sección mínima para las vías vehiculares internas, es la siguiente:

Calzada	7.00 m
Andenes laterales	1.50 m
Sección total	10.00 m

ARTÍCULO 8°. USOS. Los predios que conforman el área de planeamiento se enmarcan en la categoría de Equipamiento local (Almacén General de EPM) y Equipamiento General o de Ciudad (Centro de Acopio y reciclaje de pavimentos), y para ellos se definen los siguientes usos:

Almacén General de Empresas Públicas de Medellín

Uso Principal

Uso Social Obligado con destinación a Equipamiento Local en la categoría de Equipamiento Institucional.

Función: Prestar a las Empresas Públicas de Medellín servicios integrados en transportes de personas y de carga, mantenimiento del parque automotor e industrial, gestión documental administración de inventarios de materiales y repuestos, servicios de proveeduría, almacenamiento y bodegaje de materiales y equipos, así como la gestión de calidad en materiales y asistencia técnica.





Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Usos Complementarios

Comercio y recreación como parte del Almacén General y bajo la autorización del mismo.

Usos Prohibidos

Serán los determinados como prohibidos en áreas y corredores de actividad múltiple de cobertura zonal según la tabla de usos urbanos, del Acuerdo 46 de 2006.

Centro de Acopio y Reciclaje de Pavimentos

El predio donde se encuentra el centro de acopio y reciclaje de pavimentos actualmente alberga una actividad diferente a la establecida en el Acuerdo 46 de 2006, el cual le asigna la categoría de equipamiento de infraestructura para el transporte. La actividad que desarrolla actualmente se define como un uso establecido según el comodato celebrado entre el Municipio de Medellín y el Instituto Nacional de Vías - INVÍAS.

Uso Principal

Uso Social Obligado con destinación a Equipamiento General o de Ciudad.

Funciones:

- Recibo de material de escombros de pavimentos provenientes de las actividades de parcheo elaborado de huecos en las vías de la ciudad.
- Recibo de material reciclado procedente del fresado de vías en los diferentes sitios de la ciudad.
- Recibo de base granular proveniente de diferentes canteras para contracción de bases.
- Mezclado de material reciclado con base granular.
- Reciclaje manual que consiste en la separación del material que proviene de escombros de pavimento.
- Trituración de escombros de pavimento con máquina disgregadora
- Almacenamiento de otros materiales de construcción como adoquines, material granular arenas, etc.

Usos Complementarios

Comercio y recreación como parte del Centro de Acopio y Reciclaje de Pavimentos y bajo la autorización del mismo.

Usos Prohibidos

Serán los determinados como prohibidos en áreas y corredores de actividad múltiple de cobertura zonal según la tabla de usos urbanos, del Acuerdo 46 de 2006.

Predio Privado

(CBML 15030770007 – Matrícula Inmobiliaria 82866) ^{no}





Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

Se tolerarán los usos existentes que no son equipamientos y que se encuentren debidamente legalizados, siempre y cuando mitiguen los impactos negativos que generan.

PARÁGRAFO 1. No se permite el cambio de uso de manera total a otras categorías como la residencial, comercial, servicios o industria a los predios que conforman el área de planeamiento y que se enmarcan en la categoría de equipamientos como uso principal

PARÁGRAFO 2. La localización de las nuevas edificaciones que se realicen en el Almacén General de EPM debe estar acorde con la zonificación funcional definida en el Plano del Modelo de Ocupación que se protocoliza con esta Resolución.

ARTÍCULO 9°. APROVECHAMIENTOS. Para la definición de los aprovechamientos, los índices se aplicarán según la sectorización establecida en el Plano de Modelo de Ocupación y se contabilizarán sobre el área que corresponde a cada uno de los predios de los equipamientos:

Los aprovechamientos para el Almacén General se calculan teniendo como base el área del predio la cual corresponde a **87336 m²**.

ALMACÉN GENERAL DE EPM		
ÍNDICE DE OCUPACIÓN		
	ÁREA	I.O.
Aprovechamientos actuales	37193,09	42,5%
Aprovechamientos propuestos Plan de Manejo Integral de Aceites y Residuos Líquidos SECTOR 7 según plano del modelo de ocupación	1345,49	1,5%
Aprovechamientos adicionales SECTOR 8 según plano del modelo de ocupación	1400,00	1,6%
Índice de Ocupación Almacén General	39938,58	46%
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		
	ÁREA	I.C.
Aprovechamientos actuales	42596,05	0,5
Aprovechamientos propuestos Plan de Manejo Integral de Aceites y Residuos Líquidos SECTOR 7 según plano del modelo de ocupación	1429,21	0,02
Aprovechamientos adicionales SECTOR 4 y SECTOR 8 según plano del modelo de ocupación	6000,00	0,07
Índice de Construcción Almacén General	50025,26	0,6



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Los aprovechamientos para el Centro de Acopio y reciclaje de pavimentos, de acuerdo con la actividad que actualmente se desarrolla en este predio, buscan conservar el estado actual tanto en el índice de ocupación como el de construcción, con el fin de aportar a la funcionalidad actual del Centro de Acopio, y de reservar este lote como un área de oportunidad de acuerdo con lo propuesto en el modelo de ocupación de largo plazo y lo establecido en el Acuerdo 46 de 2006.

Los aprovechamientos se calculan teniendo como base el área del predio la cual corresponde a **19050,82 m²** e incluyen el área ocupada y construida de las edificaciones existentes en el predio.

CENTRO DE ACOPIO Y RECICLAJE DE PAVIMENTOS (SECTOR 9 según Modelo de Ocupación)		
	ÁREA	I.O.
Índice de Ocupación	670,32	3,6%
Índice de Construcción	670,32	0,04

Predio Privado

(CBML 15030770007 – Matrícula Inmobiliaria 82866)

Para este predio se mantendrán los aprovechamientos actuales, solo se permitirán acciones de modificación, reparaciones y mejoras locativas con el fin de mantener las edificaciones en condiciones óptimas de seguridad, higiene, ornato y mitigar los impactos negativos que se generen.

ARTÍCULO 10°. ALTURAS. Las alturas se definen para cada uno de los predios objetos de la intervención, así:

Almacén General de Empresas Públicas de Medellín

Las alturas máximas permitidas en este predio estarán determinadas por los índices finales de construcción y ocupación, sin superar los diez 10 metros de altura. En todo caso, la altura de las edificaciones no podrá superar la establecida por la Aeronáutica Civil, de conformidad con la reglamentación internacional.

Centro de Acopio y Reciclaje de Pavimentos

Las alturas máximas permitidas en este predio estarán determinadas por los índices finales de construcción los cuales corresponden a 1 piso.

Para cualquier tipo de elemento diferente a edificaciones, tales como pilas de arenas y de bases granulares no se podrá superar los 10 metros a partir de la cota 1490 msnm, según concepto de la Aeronáutica Civil; además con el fin de mitigar



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

los impactos ambientales ocasionados por estas pilas se deberá implementar el sistema de riego propuesto.

Se exige no utilizar superficies metálicas expuestas en techos y paredes para la construcción proyectada, con el objeto de evitar reflexiones de la señal de presentes y futuras instalaciones de comunicación aeronáutica y de radioayuda.

ARTÍCULO 11°. ESTACIONAMIENTOS. De acuerdo con los requerimientos establecidos en cuanto a estacionamientos para bodegas y oficinas, se estima que por cada 50 m² construidos de oficinas se requiere de (1) una celda de parqueo y por cada 200 m² construidos de bodegas se requiere de una celda de parqueo. Y para celdas adicionales de motocicletas se requiere el 10% del total de parqueaderos.

Es así que los parqueaderos necesarios en el Almacén General de EPM son los siguientes:

ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS	
Requeridos por Áreas Construidas	338
Requeridos por Áreas a Construir	51
Total Estacionamientos para Automóviles	389
Total Estacionamientos mínimos para Motocicletas	38

Después de la intervención en el paramento de la calle 30, el Almacén General de EPM contará con 205 celdas de parqueo.

Teniendo en cuenta que el total de las celdas de estacionamiento para vehículos requeridas es de 389, y entendiéndose que el artículo 298° del Decreto 409 de 2007, modificado por el Artículo 44 del Decreto 1521 de 2008, *establece una obligación del 50% del total de las celdas requeridas para edificaciones de comercio y servicios ubicadas a una distancia no mayor de 250m. de cada una de las estaciones de METROPLÚS*; entonces serán necesarias 196 celdas de parqueo para automóviles. Esto quiere decir que las 319 celdas propuestas dentro del Almacén General de EPM, Proveduría y Trunkin cumplen con la normativa vigente.

La oferta de estacionamientos que deberá cumplir el Centro de acopio y Reciclaje de Pavimento es de mínimo 13 celdas de parqueo para cubrir la demanda con respecto a las áreas construidas actuales. Adicionalmente a esto y teniendo en cuenta los artículos mencionados Decretos Municipales, se deberá cumplir con 7 ^{veces}



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

celdas mínimas de parqueo en el momento en que entre a operar el sistema de Transporte Masivo.

En general se deberá implementar una buena señalización para identificar las celdas de parqueo de vehículos y de las motos.

PARÁGRAFO. Para futuras intervenciones, las áreas de parqueo se podrán plantear en sótano, semisótano y de ser necesario en altura.

ARTÍCULO 12°. CONDICIONES GEOLÓGICAS. Esta zona 2 no presenta restricciones de tipo geológico, geomorfológico o topográfico que limiten el desarrollo urbanístico.

Cualquier construcción que se realice dentro del polígono debe realizar los estudios mínimos planteados en la norma sobre sismo resistencia y adoptar las recomendaciones tanto de diseño como constructivas que allí sean suministradas, especialmente en lo referente al tipo de cimentación y profundidad de desplante necesaria para asegurar la estabilidad de la estructura y de las zonas aledañas.

ARTÍCULO 13°. OFERTA AMBIENTAL. El área que ocupa el Almacén General de EPM y el Centro de Acopio y reciclaje de pavimentos, no hace parte del sistema orográfico ni de los ecosistemas estratégicos contenidos en el Plan de Ordenamiento Territorial. Sin embargo, la cobertura vegetal establecida en el área realiza funciones de conectividad biológica con otros ecosistemas de la ciudad.

Para lograr preservar y mejorar la calidad ambiental en el área de intervención, se plantean las siguientes acciones:

- La tala de las especies arbóreas, así como la definición de las especies a sembrar en el polígono, seguirán las directrices del Manual de Silvicultura Urbana del Municipio de Medellín. No obstante, se relacionan las siguientes especies como las más indicadas para el lugar:

NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO	TIPO
Granado	<i>Punica granatum</i>	Arbusto
Grosello	<i>Eugenia uniflora</i>	Arbusto
Mickey Mouse	<i>Cochina serrulata</i>	Arbusto
Feijoa	<i>Feijoa sellowiana</i>	Arbusto
Helecho Zarro	<i>Cyathea microdonta</i>	Helecho
Galán de noche	<i>Pittosporum undulatum</i>	Árbol de talla baja
Guayaco	<i>Gualacum officinale</i>	Árbol de talla baja



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

NOMBRE COMÚN	NOMBRE CIENTÍFICO	TIPO
Jabonero chino	Koelreuteria elegans	Árbol de talla baja
Magnolio	Magnolia grandiflora	Árbol de talla baja
Marañón	Anacardium occidentale	Árbol de talla baja
Oiti	Clicania tomentosa	Árbol de talla baja
Membrillo	Gustavia sp.	Árbol de talla media
Mestizo	Cupania americana	Árbol de talla media
Olivo negro	Bucidia buceras	Árbol de talla media
Choho	Ormosia sp.	Árbol de talla media

- Toda intervención debe respetar el retiro de 10 metros a la quebrada Altavista, en el cual sólo se permitirá la construcción de elementos del sistema de movilidad y equipamientos públicos de la Ciudad y su adecuación para espacio público, tal como lo define el Acuerdo 46 de 2006.
- Para el Centro de acopio y reciclaje de pavimento se debe implementar un plan de manejo integral de residuos peligrosos, así mismo prever los planes de contingencia.
- Tener en cuenta las disposiciones del Área Metropolitana del Valle de Aburrá para el Centro de acopio y reciclaje de pavimento en lo referente al control de emisión de material particulado, la altura de las acumulaciones de asfalto y el manejo de residuos peligrosos, de acuerdo con las resoluciones emitidas por esta entidad.
- Adecuar los sitios de almacenamiento de residuos sólidos, de manera que estos no permanezcan a la intemperie y no superen la altura establecida por la Aeronáutica Civil.
- Evitar al máximo la emisión de material particulado, para lo cual se debe mejorar el sistema de riego actual de las acumulaciones de asfalto reciclado y mejorar las barreras vivas, las cuales son más bajas y no permiten cortar la velocidad el viento.

PARÁGRAFO. El manejo de la vegetación del polígono debe estar acorde a la propuesta planteada en el documento técnico del área para la preservación de infraestructuras y elementos del sistema estructurante del Z6-API-33, Zona 2.

ARTÍCULO 14°. FACTIBILIDAD PARA SERVICIOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO. El empalme del proyecto a la red local de acueducto, se deberá ejecutar a la tubería de diámetro de 150mm ubicada en la calle 30. ^{va}



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Las aguas lluvias de este polígono podrán descargarse a las corrientes naturales aledañas al predio, previo otorgamiento del permiso de ocupación de cauce expedido por la autoridad ambiental.

Para las aguas residuales, el interesado deberá analizar la conexión al colector existente de aguas residuales de diámetro 70 mm y 800 mm, ubicado en la calle 30. Igualmente se podrá analizar la conexión a la red local de diámetro 200mm ubicada en la carrera 65.

ARTÍCULO 15°. MEDIDAS DE SEGURIDAD. Para el adecuado funcionamiento y garantía de la permanencia de las actividades desarrolladas en el Almacén General de EPM, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Implementación de las medidas de control ambiental y minimización de los impactos ambientales producidos por el Almacén General de EPM y el Centro de Acopio y Reciclaje de Pavimentos.
- Prestar especial atención a lo referente en el PARÁGRAFO 1 del decreto 4741 de 2005, en el que se establece que el almacenamiento de residuos o desechos peligrosos no podrá superar un tiempo de doce (12) meses; sin embargo el mismo decreto establece que en casos debidamente sustentados y justificados, se puede solicitar ante la autoridad ambiental, una extensión de dicho período.
- Implementar el plan de manejo de residuos sólidos y peligrosos de EPM.
- La norma técnica NTC 1692 del ICONTEC sobre transporte de Mercancías Peligrosas, clasificación, etiquetado y rotulado es de obligatorio cumplimiento.
- En el caso del almacenamiento de residuos líquidos, el centro de acopio deberá estar equipado con estructuras de contención y sistemas de drenaje ante posibles fugas y derrames; se deberá evitar la contaminación de los residuos ante una posible situación de derrame.
- Se plantea necesario determinar la capacidad máxima de almacenamiento de residuos peligrosos y poseer un plan de contingencia en caso de sobrepasar el límite; el sitio será de acceso restringido y el personal que esté a cargo de labores deberá estar capacitado sobre sus funciones y ante cualquier emergencia que se presente, así mismo se comprometerá a usar el equipo de protección personal requerido.

ARTÍCULO 16°. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA Y OBLIGACIONES ESPECIALES. Los nuevos aprovechamientos que se generen en cada equipamiento deberán cumplir con las siguientes áreas de cesión pública y contribuciones especiales:

Obligaciones Urbanísticas. Las nuevas adiciones al Almacén General de EPM y el Centro de Acopio y reciclaje de pavimentos (como construcción anexa o como



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

edificación completamente nueva) que se construyan, deberán pagar una obligación para espacio público equivalente a 20 m² por cada 100 m² construidos, sin que sea menor, en ningún caso, al 18% del área neta del lote.

Obligaciones viales. Serán áreas de cesión pública, en este caso, las que resultaren de la conformación de las secciones viales de la calle 30 y la carrera 65, de acuerdo con lo definido por el Departamento Administrativo de Planeación.

Se debe construir la bahía de aproximación o vía de servicio, según lo determine el Departamento Administrativo de Planeación, para garantizar el acceso vehicular por la calle 30.

Los diseños y soluciones técnicas para su aprobación deberán presentarse al Departamento Administrativo de Planeación de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes, en el Manual de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público y el Manual de Silvicultura Urbana.

Obligaciones Urbanísticas Especiales. Son obligaciones urbanísticas especiales:

- Las vías privadas, ya sean peatonales o vehiculares, que brindan la posibilidad a la población y al área administrativa de moverse dentro del equipamiento de una forma continua, amable y segura. Se debe considerar en este caso, que dichas vías deben cumplir con las mismas especificaciones de las vías públicas, toda vez que la población que usufructuará el lugar es representativa y parte importante de ésta, puede presentar cualquier grado de discapacidad.

Debe diseñarse una buena señalización e iluminación en estas vías y alertas o cambios de dirección para acceder a las diferentes edificaciones.

- Las áreas libres planteadas en el modelo de ocupación destinadas a plazas, plazoletas, parques, bosques, alamedas, 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.
- El área de estacionamiento deberán dar una respuesta funcional adecuada con respecto a los requerimientos de estacionamiento, aun considerando que se encuentra rodeado de sistemas de transporte de toda índole. En todo caso, se advierte que el espacio público verde, recreativo y deportivo no podrá ser



Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

utilizado para estacionamiento de vehículos al servicio privado o de visitantes de tal equipamiento.

ARTÍCULO 17°. CERRAMIENTOS. La construcción o modificación de los cerramientos de las edificaciones existentes, deberán cumplir con las exigencias locales. En todo caso, las intervenciones estarán orientadas a:

- **Cerramiento sobre la carrera 66B y Calle 30:** Visualmente permeable en donde se garantice la visibilidad entre el exterior y el interior sin permitir el libre acceso de peatones.
- **Cerramiento sobre la Carrera 28 y calle 65B:** Franja de amortiguamiento visual, en donde se garantice entre la vía pública y el Almacén General y el Centro de Acopio y reciclaje de pavimentos, una zona arborizada según especies recomendadas.
- **Cerramiento entre el Centro de Acopio y reciclaje de pavimentos y el Almacén General:** Zona de mitigación de impactos, en donde se garantice un muro divisorio entre estos de mínimo de 4.50 m. de altura y de forma paralela al muro, el desarrollo de una zona arborizada hacia Centro de Acopio y Reciclaje de Pavimentos según especies recomendadas.
- **Cerramiento entre el Almacén general y las industrias localizadas sobre la carrera 65:** Preexistencia, en donde se garantice la total independencia y privacidad entre estos a partir de un muro de cerramiento de mínimo 5.00m. de altura sin ningún tipo de registro hacia el interior de las edificaciones.

PARÁGRAFO. Las intervenciones a realizar sobre los cerramientos, deberán tener en cuenta lo establecido para la Sector 3 del modelo de ocupación.

ARTÍCULO 18°. FRANJAS DE AMORTIGUAMIENTO. Sobre la calle 28 y la carrera 65B, se conformará una franja de amortiguamiento o retiro de aislamiento de mínimo 5.00m, de manera que se constituya en un elemento de espacio público efectivo para el uso de los habitantes de la zona residencial adyacente y se articule con el parque infantil localizado sobre la calle 28 con la carrera 66B, a través de la conformación física de andenes y zonas verdes y el tratamiento de las especies arbóreas.

ARTÍCULO 19°. PROYECTOS Y ETAPAS. Las acciones propuestas en el presente planteamiento y el tiempo estimado para el desarrollo de las mismas están previstas para ser ejecutadas en un período de diez años, tal como se plantea con las siguientes etapas.





Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

	Año 2009- 2011	Año 2012- 2014	Año 2015- 2017	Año 2018- 2020
ETAPA 1				
ALMACÉN GENERAL EPM				
Implementar el Plan de manejo integral de aceites y residuos líquidos peligrosos				
Emprender la ejecución del Plan de manejo integral de aceites y residuos líquidos peligrosos				
CENTRO DE ACOPIO DE RECICLAJE Y PAVIMENTOS				
Elaboración del Plan de manejo de residuos sólidos y peligrosos				
Implementación del sistema de riego con el fin de controlar el material particulado generado al interior de este.				
MUNICIPIO Y/O EPM				
Estudio de títulos del predio localizado entre la Calle 28 y la Carrera 65B correspondiente a la cesión vial (según la información suministrada por la oficina de Bienes Inmuebles del Municipio de Medellín)				
ETAPA 2				
ALMACÉN GENERAL EPM				
Configurar el sistema vial y la reorganización de actividades internas				
Plantación de nuevas especies acorde al proyecto vial ejecutado al interior del Almacén General.				
Reorganización del paramento de las edificaciones correspondientes a Hidrometría y Montajes de acuerdo con la sección vial propuesta.				
CENTRO DE ACOPIO DE RECICLAJE Y PAVIMENTOS				
Configurar el cerramiento de la carrera 66 B de acuerdo con la propuesta paisajística de espacio público definido por el presente API				
Configuración técnica y ambiental de la franja de amortiguamiento entre el Centro de Acopio de Reciclaje y el Almacén General de EPM.				
MUNICIPIO Y/O EPM				
Gestión para la adquisición predio localizado entre la Calle 28 y la Carrera 65B				
ETAPA 3				
ALMACÉN GENERAL EPM				
Relocalización y construcción de la nueva portería consecuente con el sistema de movilidad interno.				
Trasplante y siembra de especies de manera consecuente con el proyecto vial interno				
Construcción y relocalización de parqueaderos				
ETAPA 4				
ALMACÉN GENERAL EPM				
Configuración de los cerramientos propuestos que van acorde con la ejecución del proyecto vial, de las calles 30 y 28				

651





Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

	Año 2009- 2011	Año 2012- 2014	Año 2015- 2017	Año 2018- 2020
ETAPA TRANSVERSAL				
ALMACÉN GENERAL EPM				
Construcción de proyecto vial calle 30 (obligación urbanística)				
Construcción, mantenimiento, ampliación y adecuación de los edificios.				

ARTÍCULO 20°. GESTIÓN URBANÍSTICA. Las distintas intervenciones que se desarrollen dentro del área de planeamiento, se deberán supeditar a los aprovechamientos aquí establecidos, según licencia de construcción ante Curaduría Urbana.

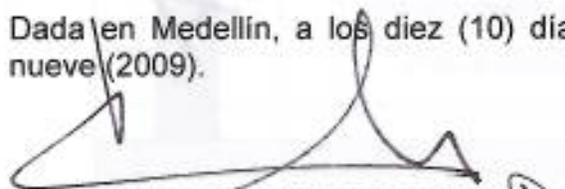
Previa a la solicitud de licencia de construcción en cualquier modalidad, deberán solicitarse los respectivos vistos buenos para la accesibilidad y determinación concreta de las obligaciones urbanísticas al Departamento Administrativo de Planeación.

ARTÍCULO 21°. REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA. Los desarrollos urbanísticos y constructivos nuevos y las modificaciones que se realicen en el área de planeamiento, deberán cumplir con la reglamentación de urbanismo y construcción, 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.

ARTÍCULO 22°. La presente resolución rige a partir de la publicación en la Gaceta Oficial.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los diez (10) días del mes de noviembre del año dos mil nueve (2009).


CARLOS H. JARAMILLO ARANGO
Director

Preparó Giovanni Hernández. Visó Rodrigo Correa

