

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO INTEGRAL



**ÁREA PARA LA PRESERVACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS
Y ELEMENTOS DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE**

Z6_API_36

Aprobado Mediante Resolución 025 del 07 de Febrero de 2007



1. ANTECEDENTES.

El Acuerdo 046 de 2006 implementó un nuevo instrumento de Planificación denominado ÁREAS DE PRESERVACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS Y ELEMENTOS DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE -APIs-, las cuales se ubican en suelo urbano, rural o de expansión, ocupados o destinados para equipamientos, espacios públicos, áreas ambientales y de infraestructura vial y que forman parte del sistema estructurante de la ciudad, que fundamentalmente prestan un servicio de cobertura nacional, regional, metropolitana o de ciudad, o que por su conformación, engloba varios elementos que tienen diferente destinación y nivel de cobertura.

Mediante la Resolución 025 de 2007¹ el Departamento Administrativo de Planeación aprobó el Planteamiento Urbanístico Integral para el polígono Z6_API_36. En dicho planteamiento se trataron todos los ámbitos que regulan el desarrollo constructivo y urbanístico de esta área con base en los preceptos constitucionales, legales y normativos definidos para el desarrollo territorial y el derecho de propiedad en el país.

Dentro de los componentes reglamentados en dicha resolución se encuentran los índices de construcción, los índices de ocupación y los usos y destinaciones de los inmuebles ubicados en este polígono; dentro de los cuales se encuentra el predio identificado con la Matrícula Inmobiliaria Nro. 960109895-6. ubicado en la calle 20A No. 77 45.

La Comunidad del Buen Pastor, propietarios de este predio, en compañía de un grupo de consultores liderados por la Empresa OPTIMA S.A., han desarrollado un análisis normativo, urbanístico, social, económico y técnico de las condiciones en las cuales se podría desarrollar dicho predio, con base en las cuales se sustenta la presente propuesta de modificación a la resolución citada.

Considera dicho grupo que si bien los denominados “aprovechamientos” definidos para el predio están acorde con las condiciones actuales del área de planificación es necesario, sin apartarse de las condicionantes que estructuran el API, incorporar y definir nuevos espacios y potencialidades para el desarrollo de futuros proyectos urbanos, arquitectónicos e inmobiliarios.

Con base en los anteriores planteamientos y direccionado puntualmente a promover y potenciar un mejor y mayor desarrollo del predio propiedad de la Comunidad del Buen Pastor, se hace la siguiente propuesta de modificación:

¹ Resolución “por medio de la cual se aprueba el planteamiento urbanístico integral del área de preservación de infraestructuras y elementos del sistema estructurante Z6_API_36”

2. FUNDAMENTOS DE LA PROPUESTA

2.1 DESDE EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

2.1.1. EL MODELO DE CIUDAD

Acorde con las características puntuales de este polígono, el modelo de ocupación del territorio definido en el Plan de Ordenamiento Territorial² – POT, identifica los siguientes componentes:

“Una ciudad que ha valorado los componentes originales de su sistema estructurante, complementándolos con nuevos elementos y otorgándoles tratamiento integral, de acuerdo con sus particularidades”.

“Una ciudad con un sistema jerárquico de centralidades en equilibrio dinámico, a partir del centro tradicional y representativo, de las centralidades de equilibrio norte y sur propuestas y de los centros zonales debidamente complementados con un amplio subsistema de centros barriales”

“Una ciudad con una racional mezcla de usos que permite distribuir equitativamente en el territorio las actividades productivas, comerciales y de servicios, los equipamientos comunitarios y la vivienda”

Un sistema de centralidades en equilibrio es elemento fundamental de integración y complementariedad de actividades y funciones al interior de una ciudad que busca ser cada vez más competitiva, para sus habitantes y visitantes.

Con frecuencia se plantea que el problema de nuestro centro tradicional y representativo está cada vez más afuera de él que a su mismo interior. Esto puede sustentarse desde la necesidad de ofrecer condiciones y potencialidades de centro al exterior de uno ya consolidado y saturado para algunas de sus actividades.

El sistema de centralidades zonales y barriales debe ser capaz de atraer hacia ellos actividades, usos y usuarios propios para hacer autosuficiente y lograr consolidación un verdadero sistema urbano. Esto se da en el momento en que logre una descentralización centralizada de la centralidades con relación a su centro mayor.

Para lograr una ciudad compacta y equilibrada es necesario potenciar el asentamiento de un buen número de actividades sobre los corredores estructurante de la ciudad, en los cuales se deben (o hasta tienen) que desarrollar los mayores aprovechamientos de la ciudad, con el ánimo de movilizar sobre las infraestructuras existentes el mayor número de actividades posible y así restar presión sobre los bordes y sobre las zonas con menor capacidad de soporte en el territorio.

La sana mezcla de usos, un postulado principal e histórico de nuestro POT, debe permitir desde su reglamentación la convivencia ordenada y planificada de diferentes actividades

² Artículo 12 del Acuerdo 46 de 2006

complementarias a los equipamientos comunitarios de la ciudad, como lo es los servicios mercantiles y el comercio, ambos, en diferentes y coherentes escalas a partir del territorio donde se pretendan desarrollar

En el caso puntual del Polígono Z6_API_36 es necesario permitir, pero regular y planificar, al interior el API la integralidad y complementariedad de actividades, usos y destinaciones, potenciado el establecimiento de nuevos equipamientos complementados con comercio y servicios afines a lo existente, a lo proyectado y a lo no proyectado. Es decir, que tenga la versatilidad suficiente para promover su autoregeneración y sostenimiento a partir de las dinámicas que se presenten en determinado momento³. Negarse al establecimiento de estos usos complementarios sería renunciar a la posibilidad práctica de controlarlos y planearlos, dejando estas actividades a la improvisación y su posible ilegalidad en el momento en que inevitablemente las nuevas dinámicas del desarrollo de este territorio generen las condiciones propicias para su asentamiento.

Ya hoy el sector experimenta un proceso de transformación urbana jalonado inicialmente por la construcción de la Clínica Saludcoop y posteriormente por la construcción del Parque Biblioteca de Belén, los cuales han comenzado a atraer diferentes y nuevos actores a la zona.

Lo que busca la propuesta, para este aspecto, es posibilitar la incorporación integral, controlada y planificada de actividades complementarias a los principales equipamientos existentes o en proceso de construcción al interior del polígono, esto sin desconocer en ningún momento la necesidad de incorporar como uso principal otros equipamientos del mismo carácter, ámbito y jerarquía.

2.1.2. LINEAMIENTOS DE POLÍTICA

El Acuerdo 46 de 2006, estableció cinco lineamientos de política para el ajuste del POT, dos (2) de ellos son⁴:

“Dar prioridad al espacio público; a su generación, consolidación, mejoramiento y apropiación social, articulándolo al patrimonio, a los equipamientos y a los sistemas de movilidad y a la estructuración de las centralidades, donde tenga prioridad el peatón, y el transporte público tenga prevalencia sobre el particular.”

Este lineamiento contribuye al logro del objetivo del POT: **“Convertir el espacio público en el elemento principal del sistema estructurante territorial, factor clave del equilibrio ambiental y principal escenario de la integración social y la construcción de ciudadanía”**

“Promover un desarrollo urbano compacto y policéntrico, de tal manera que dinamice y revitalice diversas zonas de la ciudad y consolide su sistema de centralidades en un contexto metropolitano”

³ Aquí podríamos hacer referencia a la teoría Francesa del “Segundo Hombre”, la cual permite la incorporación de nuevas dinámicas y nuevos análisis del planeamiento, sobre el supuesto de la no estabilidad e hilaridad de las dinámicas urbanas.

⁴ Tomado del Documento Técnico de Soporte del POT

Este lineamiento contribuye al logro del objetivo del POT: “**orientar el crecimiento de la ciudad hacia adentro y racionalizar el uso y ocupación del territorio**” y “**Contribuir desde el ordenamiento a la construcción de una ciudad equitativa y la consolidación de una cultura de planeación y gestión urbanística, democrática y participativa**”.

No referimos a la implicación y jerarquía que debe tener dentro de los proceso de planificación, gestión y apropiación de la ciudad el sistema de espacios públicos el cual mediante su generación permite experimentar la ciudad construida y la ciudad soñada y ejercer al mismo tiempo nuestros deberes y derechos como ciudadanos libre y responsables de la construcción de ciudadanía y territorio. Sobre el espacio público se juegan factores de convivencia cruciales como: La equidad, la democracia y la inclusión.

También nos referimos a la necesidad de planear y promover un desarrollo compacto, articulado y sostenible del territorio el cual debe permitir el establecimiento de sistemas de centralidades y centros de actividades abiertos a las comunidades y articuladores de los sectores y zonas en donde se ubiquen.

Le apuntamos igualmente a:

- Un Municipio con un espacio público que convoque e integre.
- Un Municipio con equipamientos públicos de calidad.
- Un Municipio que promueve la accesibilidad como condición para la integración social y territorial.
- Un Municipio con sus sistemas de movilidad y transporte público integrados.
- Un Municipio en el cual la infraestructura de servicios públicos contribuye al modelo de ordenamiento del territorio.

Las intervenciones en el territorio se deben concretar en:

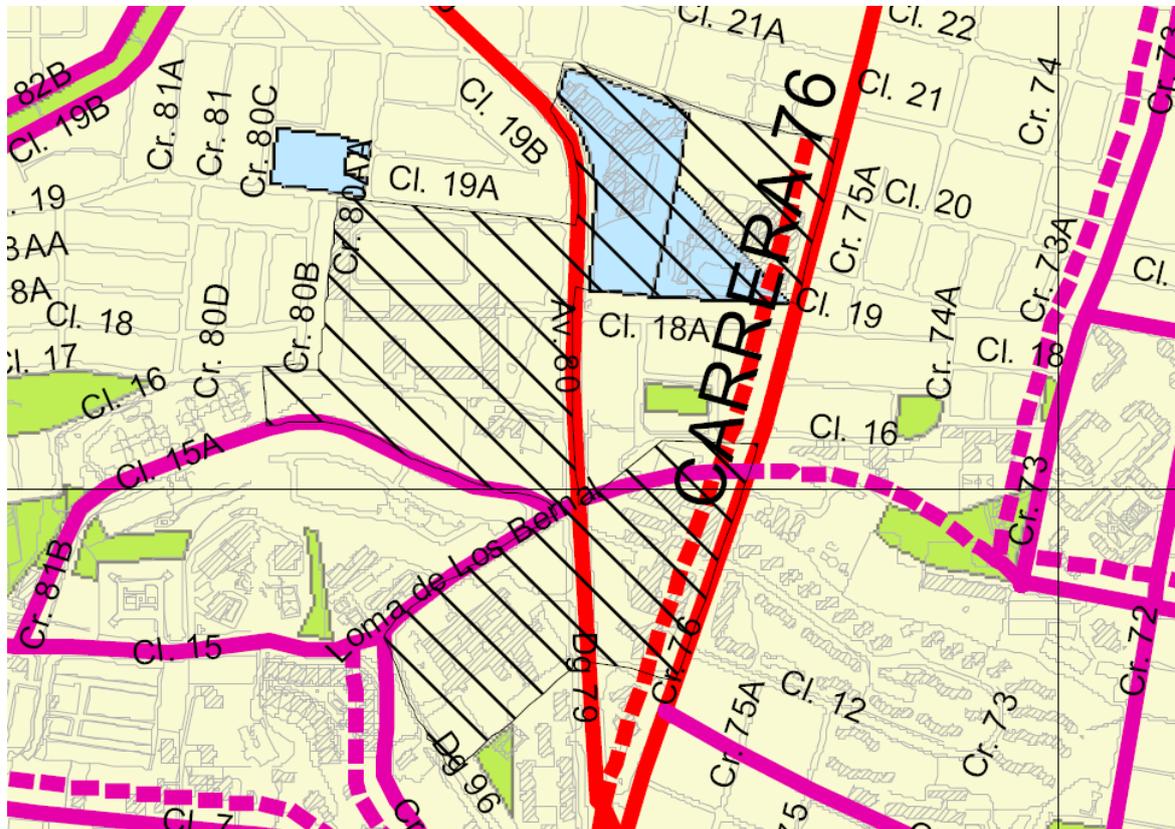
- Implementar un sistema de Espacio público para Medellín concurrente con el sistema metropolitano y regional, potenciando la oferta ambiental (hídrica y orográfica), aprovechando las condiciones escénicas y construyendo identidad cultural.
- Conformar unos corredores de transporte público que mejoren las condiciones de equidad urbana y permitan el mejor acceso a la ciudad, privilegiando al peatón.
- Mejoramiento de la movilidad metropolitana y local.
- Valorando los edificios públicos como referentes democráticos, institucionales, públicos, patrimoniales de la comunidad.
- Mejorando los indicadores de espacio público y equipamientos

2.2 EL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Se reconoce igualmente que el sistema estructurante de espacio público, está compuesto por el conjunto de elementos naturales y construidos que encauzan y soportan el desarrollo físico de la ciudad; el cual se dispone de la siguiente forma⁵:

⁵ Con Base en el Decreto 1504 de 1998.

2.2.1 COMPONENTES ARTIFICIALES O CONSTRUIDOS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.



Plano Protocolizado Acuerdo 046 de 2006, Jerarquización Vial

- | | | | |
|---|------------------------------|---|----------------------------------|
|  | Vía Colectora Ampliación |  | Vía Arteria Menor Proyectada |
|  | Vía Colectora Existente |  | Vía Arteria Principal Ampliación |
|  | Vía Colectora Proyectada |  | Vía Arteria Principal Existente |
|  | Vía Arteria Menor Ampliación |  | Vía Arteria Principal Proyectada |
|  | Vía Arteria Menor Existente | | |

Los elementos constitutivos ordenadores del espacio público artificial o construido, se denominan y se clasifican en:

Según su naturaleza y funcionalidad en:

Corredores y sistemas de movilidad
Centralidades (nodos de actividad)
Plazas, parques y zonas verdes
Equipamientos y edificios públicos
Infraestructuras de servicios públicos

Según su dominio cobertura territorial dentro del sistema, en órdenes y ámbitos:

Primer orden o General
Ámbito METROPOLITANO y REGIONAL.
Ámbito DE CIUDAD.

Segundo orden o Local
Ámbito ZONAL y CORREGIMENTAL.
Ámbito BARRIAL y SUBURBANO.
Ámbito VECINAL y VEREDAL.

Para los ordenadores artificiales se establecen otras disposiciones según el sistema del que hacen parte; estos sistemas son:

Sistema vial y de transporte
Sistema de centralidades
Sistema de equipamientos
Sistema del espacio público.
Sistema servicios públicos

2.2.2. MANEJO DEL ESPACIO PÚBLICO EN LOS ELEMENTOS DEL SISTEMA VIAL Y DE MOVILIDAD

Dentro de los elementos que conforman el sistema vial y de movilidad, las vías en particular deben ser manejadas e intervenidas reconociéndolas como parte de un gran sistema del espacio público.

Los Ejes Estructurantes Urbanos (para nuestro caso la Avenida 80 y la Carrera 76) poseen además de su importancia como conectores de las centralidades, calidades espaciales y paisajísticas que deben ser recuperadas, potenciadas o ser objeto de mantenimiento como corredor, eje o paseo urbano, cuando sus condiciones lo permitan, sin perjuicio de su funcionamiento vehicular cuando es el caso. Las anteriores son condiciones fundamentales que deben regir tanto el planteamiento urbanístico como el sistema de movilidad terciario o interno de cada unidad de proyecto.

Corredores y ejes urbanos: se pretende desincentivar el uso del automóvil privado y generar mejores áreas para el peatón, para lo cual la arquitectura del primer piso debe ser altamente permeable dada su relación entre lo público y lo privado y teniendo en cuenta que estos cumplen una función articuladora la cual debe tener un manejo de alta calidad paisajística y funcional dentro del sistema de espacio público, es necesario, por las especiales calidades de este polígono en especial que al interior de este se articule un lógico sistema de espacios públicos interiores que se constituyan en un activo importante para los usuarios y la comunidad misma.

Paseos Urbanos, se incorpora este concepto para el manejo integral de todos los elementos que hacen parte del perfil vial y por ser conectores harán parte del sistema de espacio público de Ciudad, que unirán parques, zonas verdes, parques lineales, avenidas diseñadas como bulevares o alamedas (tensores verdes); una vez realizados estos el espacio público efectivo serán contabilizado dentro índice de espacio público. El desarrollo de este polígono debe reconocer su valioso potencial como generador de espacio público local en toda su área de influencia.

2.2.3. PROYECTOS DE INTERVENCIÓN EN LOS EJES ESTRUCTURANTES URBANOS.

Los proyectos que se realicen para estos ejes estructurantes urbanos, deberán dar solución urbana, ambiental, paisajística, de espacio público y amoblamiento urbano, definiendo las especies de vegetación, arbóreas y de florescencia, el tipo de amoblamiento urbano y señalización, así como las especificaciones requeridas, para la ejecución del proyecto, según la tipología de corredor.

Los proyectos de intervención de corredores viales deberán considerar las áreas constitutivas del espacio público, tales como: Calzada, zona verde pública, andén, antejardín, fachadas y cubiertas, entre otros, dependiendo del tipo de proyecto.

En este sentido los ejes estructurantes urbanos de la Avenida 80 y la Carrera 76 que cruzan el polígono deben ser los principales ordenadores y condicionan accesos, fachadas volumetrías, usos y aprovechamientos.

2.2.4. LINEAMIENTOS PARA LA INTERVENCIÓN DE LOS EJES VIALES URBANOS EXISTENTES.

Según el mismo Plan de Ordenamiento Territorial y el Decreto que reglamente las normas básicas, los proyectos que se realicen en los ejes estructurantes urbanos existentes ya sean como corredores viales, bulevares, paseos urbanos y similares deberán tener en cuenta los siguientes lineamientos generales:

- Recuperar la calidad paisajística y ambiental, a partir del mejoramiento integral del espacio público.
- Articularse al sistema estructurante del sector de ciudad y al entorno inmediato del corredor.
- Incentivar y cualificar la vocación de éste.
- Adecuar las áreas peatonales y vincularse con el sistema estructurante, de espacio público, movilidad y peatonal de la ciudad.
- Ampliar la oferta, variedad y calidad del conjunto del espacio público abierto y construido procurando su adecuada apropiación y mantenimiento, prioritariamente tratar los andenes, antejardines y zonas verdes, teniendo en cuenta el uso asignado.
- Destacar la importancia de la arquitectura y el uso del primer piso en la configuración y apropiación del espacio público, evitando fachadas cerradas y culatas o cerramientos indebidos que imposibilitan la apropiación indebida del espacio público de eje vial.
- Valorar y proteger el patrimonio arquitectónico, urbanístico y ambiental; así como considerar los elementos o inmuebles representativos del eje vial, de forma tal que se vinculen al proyecto.
- Acoger la normativa urbana, donde se establecen los proyectos, planes parciales, usos, normatividad y parámetros de desarrollo de las unidades de planificación ó polígono de tratamiento.
- Proteger y recuperar los valores espaciales, ambientales y paisajísticos del eje vial.
- Conservar el componente arbóreo y el amoblamiento de interés especial, así

como las edificaciones patrimoniales reconocidas.

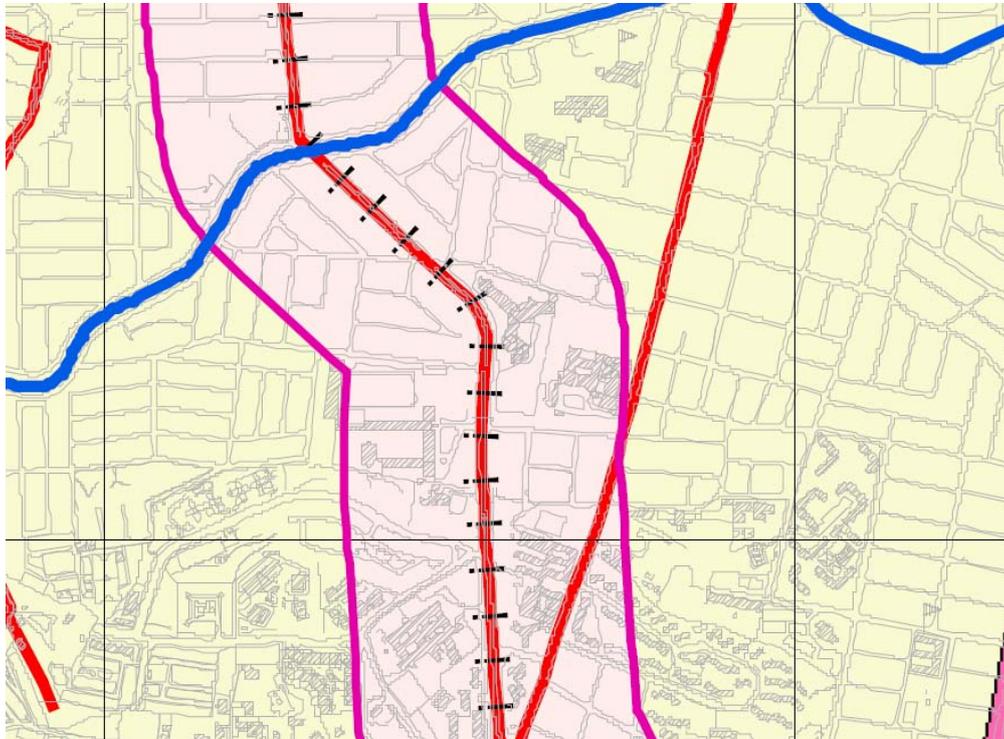
- Darle el uso adecuado a los retiros frontales y laterales de las edificaciones y el tratamiento al espacio público acorde con el uso del espacio público que lo caracteriza, de manera tal que lo mejore y revitalice.
- Incorporar en el proyecto, las áreas residuales libres que se localicen en el entorno inmediato.
- Los paramentos y fachadas que den hacia los corredores deberán ser abiertas y con actividades que revitalicen el espacio público y que no generen impactos negativos con el uso residencial. En todos los casos las fachadas en primer piso deberán ser diseñadas de forma tal, que aporten al espacio público y no posibilite el deterioro y la indebida apropiación de su entorno inmediato.
- Proteger las zonas verdes de buenas especificaciones que no se requieran para mejorar la sección mínima peatonal de los ejes viales y la arborización existentes.
- Se debe dejar previsto el tratamiento y la solución de los desniveles y bajos de los puentes que genere el proyecto, con el fin de evitar una inadecuada utilización.
- El proyecto deberá dejar resuelto el manejo de redes e infraestructura de servicios públicos debidamente avalada por la empresa prestadora de servicios públicos.

2.2.5. LINEAMIENTOS PARA LA INTERVENCIÓN DE ANDENES EN EJES VIALES.

La intervención de ejes viales como corredores, bulevares, paseos urbanos o similares deberá realizar con base en los siguientes parámetros:

- Adecuar los espacios del peatón con buenas calidades ambientales y espaciales, de manera que se brinden condiciones de comodidad y seguridad al peatón.
- Para las áreas peatonales se deben considerar mínimo dos (2) franjas, la destinada a la circulación peatonal, con una sección mínima de 1.50 metros para recuperación de ejes viales existentes y de mínimo 2.00 metros para los nuevos andenes de nuevos ejes viales que se generen.
- El proyecto debe dejar resuelto el diseño y la localización del amoblamiento urbano como parte del proyecto de espacio público, considerando entre ellos las bancas, basureras, luminarias peatonales, teléfonos públicos, mapas guías del sector, así como elementos de señalización y orientación, entre otros. De igual manera se deberán considerar o no, los módulos para las ventas callejeras.
- Dar continuidad a los ejes peatonales en los cruces y complejos viales.
- Garantizar la accesibilidad para los limitados físicos y las personas con orientación disminuida.
- La superficie de los andenes deberá tratarse con materiales antideslizantes, durables, sencillos de construir y seguros para el peatón, considerando lo definido en el Manual de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público.
- Articular peatonalmente, los retiros de quebrada con los andenes del corredor, en los tramos a intervenir, de acuerdo con los planes de manejo definidos para cada caso.
- El proyecto deberá dejar la solución a todos los accesos de los predios privados que den frente al eje vial y a los desniveles que se presenten en el mismo.

2.2.6. LINEAMIENTOS PARA EL MANEJO DEL ESPACIO PÚBLICO EN LOS CORREDORES DE METROPLÚS

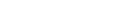


Plano Protocolizado Acuerdo 046 de 2006, Proyectos Estratégicos

PROYECTOS RESIGNIFICACIÓN URBANA

-  10. Centro Tradicional y Representativo Metropolitano
-  11. Alpujarra

PROYECTOS DE GENERACIÓN DE EQUILIBRIO URBANO

-  12. Sistema de Transporte Masivo de Mediana Capacidad
-  13. Cable al Tambo
-  14. Cable a Pajarito
-  15. Cable a La Aldea
-  16. Ciclo Rutas Cra. 65 - 52
-  17. A.U.I Áreas de Influencia de Metrocable
-  18. A.U.I Áreas de Influencia de Metroplus

Por el costado oriental del polígono analizado se debe realizar la integración peatonal del nuevo sistema de transporte de mediana capacidad y de este con la red caminera y peatonal.

Para garantizar una adecuada accesibilidad peatonal al sistema el corredor de la avenida 80 deben tener andenes con una sección mínima de 4 metros, la cual asegurará las franjas mínimas para el desplazamiento de peatones y para la dotación racional del amoblamiento urbano.

En caso de proponerse infraestructuras en altura se deben conservar retiros mínimos a paramentos o a otras infraestructuras, para minimizar los impactos negativos en el espacio público y con los predios privados.

El proyecto deberá dejar resuelto todas las infraestructuras y obras complementarias para el adecuado funcionamiento del sistema.

Los predios comprometidos en parte o en su totalidad por el sistema, deberán garantizar

fachadas abiertas y usos ó actividades que vitalicen el espacio público por lo que no son convenientes las fachadas cerradas ó culatas, principalmente en el primer piso.

Los proyectos que se localicen sobre este corredor deberán dejar resuelto el diseño y la localización del amoblamiento urbano como parte del proyecto de espacio público, considerando entre ellos las bancas, basureras, luminarias peatonales, teléfonos públicos, mapas guías del sector, así como elementos de señalización y orientación, entre otros. De igual manera se deberán considerar los módulos para las ventas callejeras.

2.2.7. LA MOVILIDAD

Lineamientos y Políticas.

Acorde con las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial y los nuevos paradigmas mundiales sobre la movilidad sostenible, es fundamental que las políticas de usos del suelo y las de gestión de la movilidad, sean integradas, así como la densificación de los territorios bien servidos por el transporte público y la localización de los equipamientos generadores de tráfico en áreas bien comunicadas.

Se ratifica el concepto de movilidad, que busca transformar la concepción tradicional vialista, por una, donde se incorporan las actividades y necesidades cotidianas de los habitantes de la ciudad. Es decir, la movilidad respondiendo a la estructura o modelo funcional de ciudad que se pretende lograr. Esta nueva conceptualización será fundamental para la elaboración del Plan Municipal de Movilidad.

Este polígono especialmente contiene una posibilidad especial de desarrollar al interior los esquemas y postulados de una movilidad eficiente y racional. Su localización estratégica sobre un corredor futuro de sistema Metroplús debe generar reflexiones sobre el tratamiento de la vialidad y las demandas de estacionamiento los cuales deben ser los suficientes para soportar una adecuada demanda y pero igualmente los suficientes para generar una conciencia del uso racional del espacio urbano. Es determinante el control y la planeación sobre el uso adecuado de los espacios públicos peatonales los cuales deben tener sagrada exclusividad para sus usuarios naturales sin ningún tipo de consideración hacia otras destinaciones diferentes.

2.2.8. LOS EQUIPAMIENTOS Y EDIFICIOS PÚBLICOS

Sistema de equipamientos colectivos estructurantes.

Hacen parte del sistema estructurante de equipamientos municipales, aquellos de la anterior clasificación que prestan servicios de ciudad, zonal o de orden metropolitano o regional, y que hacen parte de las áreas para la preservación de infraestructuras y elementos del sistema estructurante

Criterios para la localización de equipamientos.

La localización o reubicación de equipamientos colectivos, que hayan sido catalogados como de carácter estructural municipal, urbano o rural, deberá preverse de forma

prioritaria en las zonas definidas por el Plan como centralidades, integrándose a ellas de forma armónica y coherente y tomando en consideración los ámbitos de influencia de la respectiva prestación de los servicios, conforme con la clasificación antes expresada.

En el marco de este criterio básico, en la localización o reubicación particular de los diversos equipamientos han de observarse, entre otros, los siguientes criterios especiales:

- La determinación de los posibles radios de influencia o área de cobertura de los equipamientos que han de adecuarse, tomando en especial consideración factores de edad, género, condición y proyección de la población de eventuales usuarios.
- La previsión de adecuadas formas de acceso de los usuarios al servicio, tomando en cuenta especialmente la índole o ámbito de influencia de los equipamientos previstos.
- La correcta definición de las relaciones de compatibilidad que se han de establecer entre las actividades que se prestan en las distintas plantas físicas. Relación que se da a partir de la complementariedad y que pretende hacer óptimas las características de las construcciones respectivas y la cabal integración entre los diferentes grupos sociales.

Al respecto, la ubicación del nuevo Parque Biblioteca de belén, la construcción de la La Clínica Saludcoop, y los demás equipamientos educativos del polígono, potencian este sitio como referente cultural de la zona, y sus intervenciones deben contribuir a su fortalecimiento y consolidación.

2.3. CONDICIONANTES JURÍDICAS

2.3.1. ACUERDO 46 DE 2006

El Acuerdo 046 de 2006 tiene un conjunto de normas y lineamientos que orientan la forma de intervenir el territorio, y para el caso específico de este polígono, las normas que se deben tener en cuenta son las siguientes:

- Áreas para la preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante
- Sistema de Centralidades
- Sistema de Equipamientos
- Sistema de Espacios Público

Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Estructurante – API

Con esta denominación, en el Acuerdo 046 de 2006 se le quiso dar una orientación a las intervenciones de algunos elementos del sistema estructurante principal que no podían

ser manejados dentro de la lógica de los tratamientos urbanísticos definidos por la Ley, estas normas son:

SECCIÓN 3⁶ **Áreas para la preservación de infraestructuras y** **Elementos del sistema estructurante**

ARTÍCULO 69°. Concepto.

Las áreas para la preservación de infraestructuras y elementos del sistema estructurante son aquellas ubicadas en suelo urbano, rural o de expansión, ocupados o destinados para equipamientos, espacios públicos, áreas ambientales y de infraestructura vial y que forman parte del sistema estructurante de la ciudad, que fundamentalmente prestan un servicio de cobertura nacional, regional, metropolitana o de ciudad, o que por su conformación, engloba varios elementos que tienen diferente destinación y nivel de cobertura

PARÁGRAFO 1. *Al interior de estas áreas podrán existir elementos de ámbitos zonales, corregimentales, barriales, suburbanos, veredales o vecinales, que se sujetarán a las disposiciones de los elementos estructurantes.*

PARÁGRAFO 2°. *La ubicación de las áreas para la preservación de infraestructuras y elementos del sistema estructurante será la establecida en los planos que se protocolizan en los tratamientos urbanísticos en el componente urbano y en las intervenciones en el componente rural*

ARTÍCULO 70°. Manejo.

Las áreas para la preservación de infraestructuras y elementos del sistema estructurante mantendrán su destinación actual y los aprovechamientos existentes.

Para cualquier tipo de intervención urbanística y/o constructiva, se deberá presentar un planteamiento urbanístico integral, el cual puede ser de iniciativa pública o privada dependiendo de la titularidad del o de los predios. Este planteamiento deberá ser presentado al Departamento Administrativo de Planeación para su análisis y aprobación y deberá tener en cuenta por lo menos:

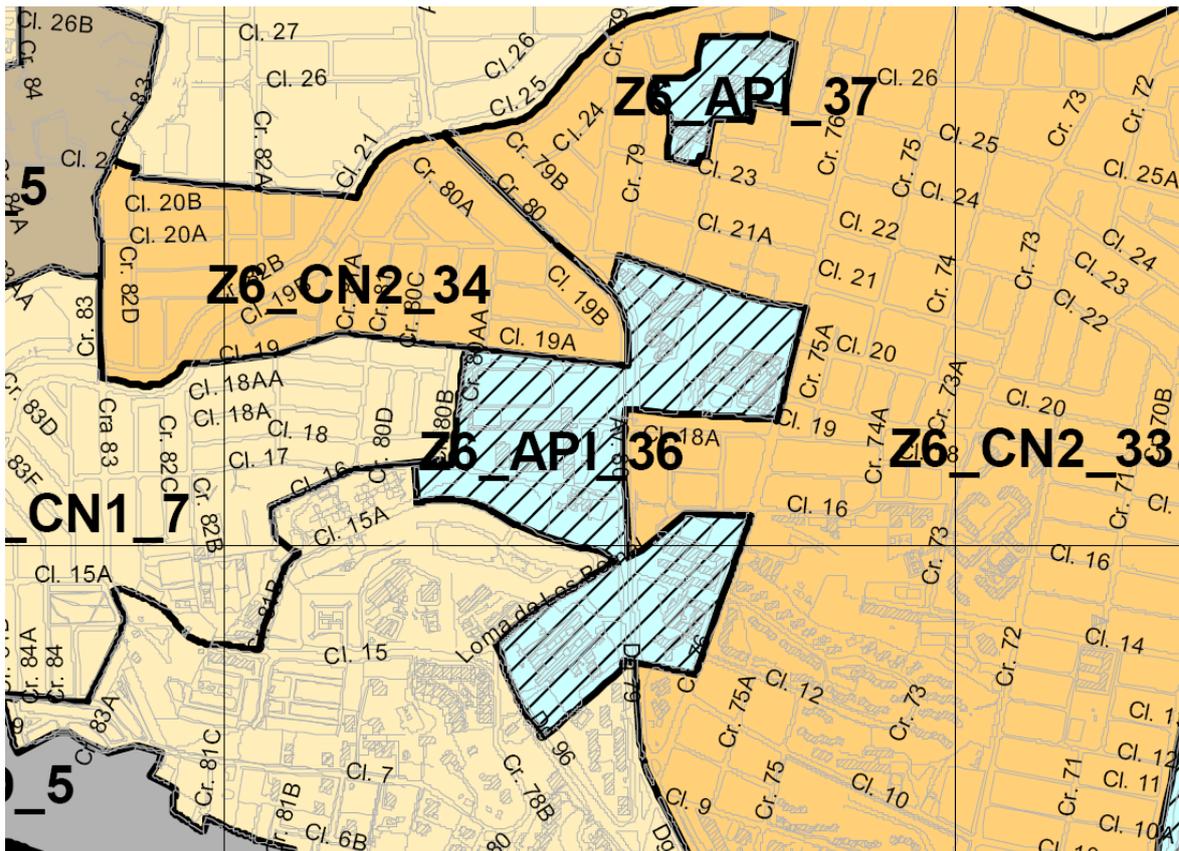
- *Los usos actuales y los propuestos;*
- *Los índices de construcción, las densidades y alturas actuales y propuestas.*
- *Las condiciones de accesibilidad peatonal, vehicular, pública y privada.*
- *Las ofertas de estacionamiento público y privado, actual como la propuesta.*
- *La oferta ambiental representada en corrientes de agua, coberturas boscosas y similares, actual y propuesta.*
- *Identificación de los impactos generados por la propuesta y la solución a los negativos.*
- *Identificación de los aportes al sistema de espacios públicos, equipamientos y movilidad.*
- *El sustento de la propuesta a la luz del Modelo de Ciudad.*

PARÁGRAFO 1. *Hasta tanto se realice el plan de manejo de la respectiva área para la preservación de infraestructuras y elementos del sistema estructurante, solo se permitirán acciones de reparación y enlucimiento en las áreas al interior que estén ocupados o destinados para equipamientos, espacios públicos, áreas de infraestructura vial de lo existente y se prohíben nuevos aprovechamientos.*

⁶ Hace parte del CAPITULO I del TÍTULO II, de la SEGUNDA PARTE del Acuerdo 46 de 2006

PARÁGRAFO 2°. Dadas las características de las áreas para la preservación de infraestructuras y elementos del sistema estructurante, éstas podrán ser manejadas como Centros de actividad logística en los términos establecidos dentro del sistema de centralidades. Estas áreas se identifican en el plano: "Tratamientos e Intervenciones" anexo a este Acuerdo.

En el plano donde se protocolizaran los tratamientos urbanísticos, se delimitan también las APIs, entre las cuales está la **Z6_API_36**.



Plano Protocolizado Acuerdo 046 de 2006, Plano de Tratamientos e Intervenciones

Sistema de Equipamientos⁷

Como parámetro general está conformado por espacios y construcciones de uso público o privado, destinados a satisfacer las necesidades colectivas básicas, tanto las que permiten la prestación de servicios públicos a la comunidad como las que soportan el funcionamiento y operación de la ciudad en su conjunto. Algunos de los equipamientos colectivos se encuentran ubicados en las diferentes centralidades expuestas, otros se encuentran dispersos, pero en su conjunto todos, independientemente de su localización, constituyen el sistema de equipamientos del municipio.

Los equipamientos son lugares de carácter público o privado dependiendo de su propiedad y del servicio que sustentan el desarrollo de actividades multisectoriales

⁷ Según el Acuerdo 046 de 2006

diferentes a la vivienda. El equipamiento es un indicador de la capacidad funcional del municipio o de una zona de éste.

Los equipamientos cualificarán las centralidades y contribuirán, junto al espacio público, a la construcción de una cultura ciudadana referida al rescate de los valores cívicos, democráticos, éticos.

Su ubicación se establecerá de acuerdo al ámbito de prestación del servicio y deberán contribuir a la calificación y consolidación del sistema de centralidades urbanas y rurales.

Por sus características, singularidades y por las condiciones de accesibilidad, estos equipamientos podrán además prestar servicios a la población rural, a la metrópoli y a la región.⁸ En este último aspecto, el API **Z6_API_36**, ofrecen las condiciones para lograr este objetivo.

Clasificación General de los equipamientos⁹.

Los equipamientos se clasifican en varios subsistemas:

- EQUIPAMIENTOS BÁSICOS SOCIALES - EBS
 - Subsistema de educación - ED
 - Subsistema de salud - SA
 - Subsistema de recreación y deportes - RE

- EQUIPAMIENTOS BÁSICOS COMUNITARIOS - EBC
 - Subsistema de equipamientos comunitarios - CM
 - Subsistema de equipamientos culturales - CU
 - Subsistema de equipamientos de asistencia Social - AS
 - Subsistema de equipamientos de culto - CL

- EQUIPAMIENTOS DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA - ESC
 - Subsistema de la fuerza pública - FP
 - Subsistema de administración de justicia - AJ
 - Subsistema de Justicia cercana al ciudadano - JC
 - Subsistema de prevención y atención de desastres - PA

- EQUIPAMIENTOS DE INFRAESTRUCTURAS - EII
 - Subsistema de equipamientos para los servicios públicos - SP
 - Subsistema de equipamientos para el transporte - TT
 - Subsistema de equipamientos de almacenamiento y distribución del sector primario - PP
 - Subsistema de equipamientos Almacenamiento y distribución de combustibles - CB
 - Subsistema de equipamientos sanitarios - SN

- EQUIPAMIENTOS INSTITUCIONALES - EIN
 - Subsistema de equipamientos institucionales Internacionales - II
 - Subsistema de equipamientos institucionales Nacionales - IN

⁸ Artículo 50 del Acuerdo 46 del 2006.

⁹ Artículo 54 del Acuerdo 46 del 2006

- Subsistema de equipamientos institucionales Regionales - IR
- Subsistema de equipamientos institucionales Metropolitanos - IM
- Subsistema de equipamientos institucionales Locales - IL

- EQUIPAMIENTOS DE INFRAESTRUCTURAS COMERCIALES - EIC

En el momento, los equipamientos actuales pertenecen a los siguientes subsistemas

- Subsistema de educación – ED
 - Instituto San Carlos
 - Colegio La Inmaculada
 - Convento de la Congregación de Religiosas Terciarias Capuchinas
- Subsistema de salud – SA
 - Organismo de Salud Cooperativo Saludcoop
- Subsistema de asistencia social – AS
 - Centro de Atención a la Niñez
 - Centro de Atención a la Población Vulnerable con Énfasis en el Genero Femenino
- Subsistema de la fuerza pública -FP
 - Instalaciones de la DIJIN y de la Estación de Policía de Belén (en el cual se desarrollará el Nuevo Parque Biblioteca de Belén

Todos estos equipamientos hacen parte del sistema estructurante de la ciudad, que para ser intervenidos ya sea desde el punto de vista urbanístico o constructivo, requieren de la presentación de un planteamiento urbanístico integral, que contribuya a su consolidación y mejoramiento de cobertura, razón por la cual esta se convierte en una oportunidad para lograrlo.

Ámbitos territoriales para la prestación de los servicios¹⁰.

En el territorio y según la cobertura de los servicios, los equipamientos de la ciudad se jerarquizan por órdenes y ámbitos territoriales de atención así:

- Primer orden o general
 - Ámbito regional y metropolitano
 - Ámbito de ciudad

- Segundo orden o local
 - Ámbito zonal – Corregimiento
 - Ámbito barrial y suburbano
 - Ámbito vecinal y veredal

Ámbito Regional: Hacen parte de este ámbito los equipamientos que bajo la característica de constitutos artificiales o naturales conforman, las edificaciones e infraestructuras localizadas en el territorio del municipio que ofrecen características de alta jerarquía y de impacto supramunicipal. La localización de los equipamientos que hacen parte del espacio público artificial será preferiblemente en el centro tradicional y representativo y el Corredor del río Aburrá; y aquellos equipamientos que hacen parte del

¹⁰ Artículo 51 del Acuerdo 46 de 2006

espacio público natural de baja ocupación y emplazamiento en áreas paisajísticas y naturales estarán en el suelo rural.

Ámbito Metropolitano: Hacen parte de este ámbito los equipamientos que bajo la característica de constitutos artificiales o naturales conforman, las edificaciones e infraestructuras de alta jerarquía o reconocido impacto metropolitano, y están dispuestos para atender la demanda de servicios públicos o privados de Medellín y de los municipios correspondientes al área metropolitana. La localización de los equipamientos que hacen parte del espacio público artificial será preferiblemente en el centro tradicional y representativo y el Corredor del río Aburrá; y aquellos equipamientos que hacen parte del espacio público natural de baja ocupación y emplazamiento en áreas paisajísticas y naturales estarán en el suelo rural.

Ámbito de ciudad: Conforman este grupo los equipamientos de alta jerarquía o significativo impacto municipal (urbano y rural) establecidos para la prestación de aquellos servicios públicos o privados, de los que requiere satisfacerse colectivamente el Municipio en su conjunto. Su localización será preferiblemente en el centro tradicional y representativo, el corredor de servicios metropolitanos y los bordes de protección (en este último sin ir en detrimento de sus restricciones ambientales).

Los demás ámbitos podrán ubicarse como complementarios a los del primer Orden, tratando de consolidar la Centralidad Logística.

2.3.2. APLICACIÓN ESPECÍFICA DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS AL POLÍGONO Z6_API_36

Aplicado puntualmente a la localización y características del polígono objeto de este estudio, el Sistema General de Equipamientos se contextualiza y interpreta de la siguiente forma:

En relación con el ámbito¹¹

Dadas las condiciones especiales del polígono, los equipamientos a proponer se deben ubicarse dentro de los siguientes ámbitos:

ZONAL: Conforman este grupo los equipamientos de mediana jerarquía o impacto, dispuestos para la prestación de servicios públicos o privados y que atienden las necesidades colectivas de una o varias comunas. Se deben localizar preferiblemente en los corredores y centralidades zonales y corregimentales.

BARRIAL: Conforman este grupo los equipamientos de menor jerarquía o impacto urbano previstas para la prestación de servicios públicos o privados, que atienden las necesidades colectivas de los barrios. Se deben localizar preferiblemente en los corredores y centralidades barriales y suburbanas.

VECINAL: Conforman este grupo los equipamientos y espacios públicos de baja jerarquía o impacto, urbano o rural, previstas para la prestación de servicios públicos o privados, que atienden las necesidades colectivas de parte de uno o varios barrios.

¹¹ En el territorio y según la cobertura de los servicios que prestan, los equipamientos de la ciudad se jerarquizan por órdenes y ámbitos territoriales.

Dentro del planteamiento en estructuración se debe propender por la construcción centralidad (Centro de Actividad logística) a partir de la agrupación de los edificios públicos y privados, articulados a través de las áreas libres públicas o privadas y la accesibilidad dentro del sistema de movilidad.

Se deberá articular espacialmente con los corredores de actividad y estos estarán sujetos a la normativa específica de manejo de primer piso.

De esta forma se puede garantizar la posibilidad de ubicar una variada gama de actividades, acorde con lo dispuesto en la asignación de usos del suelo para las áreas de actividad múltiple.

En relación con la clasificación.

Analizadas las características propias generales y de localización de polígono en su conjunto y aplicando los lineamientos del plan de Ordenamiento Territorial y el Decreto que reglamente las normas básicas, preferiblemente, al interior de este se deben asentar la siguiente clase de equipamientos:

1. Equipamientos Básicos Sociales:

SALUD:

EQUIPAMIENTOS DE SALUD NIVEL 1. Este nivel es asociado con el ámbito barrial dado su alcance de servicio médico primario y de poca complejidad, donde en la mayoría de los casos se atienden consultas externas y urgencias menores de primeros auxilios, son lugares visitados por la población circundante.

EQUIPAMIENTOS DE SALUD NIVEL 2. Este nivel es atendido por entidades prestadoras del servicio y su cubrimiento es asociado con el ámbito zonal, dado que estos equipamientos son remisorios de pacientes con mayor nivel de complejidad, generalmente remitidos de centros y puestos de salud.¹⁵

EQUIPAMIENTOS DE RECREACIÓN Y DEPORTES:

Pueden ser públicas o privadas (tanto en destinación como en propiedad) y contener recreación pasiva, activa o mixta.

Analizados los cuatro tipos de equipamientos de recreación y deportes, son los ESCENARIOS DEPORTIVOS Y RECREATIVOS los que se ajustan a las posibilidades y condicionantes normativas de la localización del polígono.

Estos escenarios deportivos y recreativos pueden ser destinados a: Placas polideportivas (baloncesto, voleibol, microfútbol y balonmano), canchas de fútbol, piscinas, coliseos cubiertos, gimnasios, muros de escalada, rampas y pistas de patinaje y circuitos de trote y triciclos.

2. Equipamientos Comunitarios, Culturales y de Culto:

Todos estos equipamientos son de segundo orden y los ámbitos de cobertura para este caso específico son:

- o Los **Comunitarios** pueden ser: Unidad Básica Comunitaria Barrial o zonal.
- o Los **Culturales** pueden ser: Centro Cultural Barrial o Zonal.
- o Los de **Culto** pueden ser: Centros de culto Barrial o Zonal.

Las características aplicables a cada uno de estos son:

EDUCACIÓN: Al interior del polígono se encuentran localizados dos grandes equipamientos de Educación Formal los cuales cumplen con su función de una manera aceptable, los mismos que deben ser complementados con equipamientos de EDUCACIÓN NO FORMAL y de esta forma generar al interior del área una integralidad de esta clara y contundente vocación dentro de la ciudad

Cuando hablamos de educación no formal nos referimos a centros de enseñanza artística, de idiomas, capacitación laboral y académica, desempeño comunitario o asociativo, o similares, no consideradas dentro de la educación formal.

PROGRAMAS ASISTENCIALES: Aquí se ubican los temas de alimentación, recreación, salud ocupacional, sanitarios, de salud en general (que no impliquen hospitalización ni servicios de hospedaje) para niños, jóvenes, mujeres, adultos y adultos mayores.

ACTIVIDADES DE LAS ORGANIZACIONES SOCIALES, CULTURALES Y COMUNITARIAS: Aquí se ubican los espacios relacionados con las Juntas de Acción Comunal, las Juntas Administradoras Locales, organizaciones civiles, ONG, y similares.

SERVICIOS DE CULTO: Tanto los equipamientos culturales como los de culto pueden estar conformados por áreas de formación¹⁶, de divulgación¹⁷, asistenciales y complementarios¹⁸, entre otros, según su ubicación.

ÁREAS COMPLEMENTARIAS: está se conforma con las áreas administrativas: oficinas, unidades sanitarias, porterías, actividades comerciales y un espacio público cedido para el acceso y salida masivo de público.

3. Equipamientos Institucionales:

Estos están direccionados al funcionamiento del aparato estatal y en esta localización solo se podrían ubicar entidades descentralizadas de carácter zonal como los MASCERCAS y similares o excepcionalmente embajadas o consulados.

4. Equipamientos de Infraestructuras comerciales:

¹⁶ Espacios destinados a la educación no formal, el área mínima es de 56 M², multifuncional.

¹⁷ Se dividen en dos clases: Individual (Galería, hall, corredores de exhibición) y Colectivas (Auditorios, capillas, templos)

¹⁸ Se dividen en tres clases: Equipamientos Comunitarios (Consultores y similares), Equipamientos de Cultura (Oficinas para instituciones culturales) y Equipamientos de Culto (Despacho parroquial, atención teológica y psicológica y similares).

Estos corresponden a los centros comerciales, malls, Hipermercados, grandes superficies y similares.

2.3.3. APLICACIÓN DE LA REGLAMENTACIÓN DE NORMAS BÁSICAS AL POLÍGONO Z6_API_36

Al día de hoy el Decreto 409 de 2007 establece los parámetros generales y normas básicas aplicables a todos los desarrollos urbanísticos y constructivos de la ciudad.

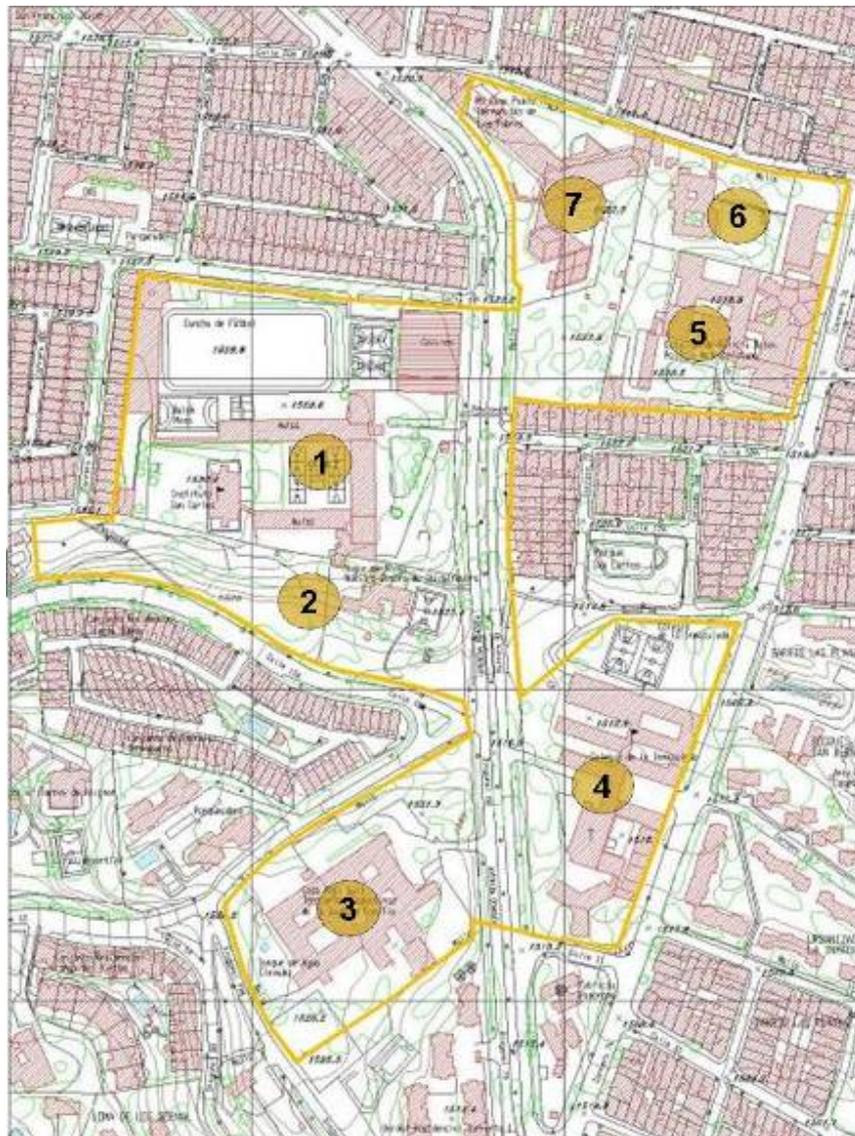
Los desarrollos que se efectúen al interior de este polígono deben sujetarse expresamente a lo reglado en este decreto, al lo sustituya, modifique o derogue, sin perjuicio de las consideraciones que en delante de proponen.

3. SITUACIÓN ACTUAL

3.1. DELIMITACIÓN E IDENTIFICACIÓN DEL POLÍGONO OBJETO DEL PLANTEAMIENTO

El área de planeamiento se encuentra ubicada en la zona centro occidental de la ciudad, comuna 16 (Belén), Barrio 12 (La Gloria). Según el Acuerdo Municipal 046 de 2006 el polígono requiere un tratamiento como Área para la Preservación de Infraestructura y elementos del sistema estructurante.

El polígono Z6_API_36, tiene un área aproximada de 137.500 m².



El polígono esta conformado por siete predios¹⁹, cuatro de propiedad del Municipio de Medellín (fondos comunes) y tres de propiedad Privada, los cuales se identifican de la siguiente forma:

N°	CBLM	Dirección del Predio	Uso/actividad	Propietario	Área
1	16200260034	Dg 79 15 123	Coliseo San Carlos	Congregación de los hermanos de las escuelas	31.954 m ²
	16120260035		Instituto San Carlos		3.125 m ²
2	16120260001	Dg 79 15 A 75	Casa La Chinca	Municipio de Medellín (Fondos Comunes)	10.694 m ²
	16120260002		Espacio público y equipamiento ²⁰		3.743 m ²
	16120260003				
3	16110080004	Dg 79D 09 295	Convento Religiosas Terciarias Capuchinas	Congregación de Religiosas Tercianas capuchinas	22.057 m ²
4	16060140001	Cra 76 12 57	Colegio La Inmaculada	Congregación de Religiosas Tercianas capuchinas	16.237 m ²
5	16120740028	Cra 76 18 A 19	Estación de Policía de Belén, SIJIN,	Municipio de Medellín (Fondos Comunes)	12.054 m ²
6	16120740027	Cll 20A 77 45	Convento Comunidad del Buen Pastor	Comunidad del Buen Pastor	9.077 m ²
7	16120740022	Dg 79 18 a 140	Clínica Saludcoop	Organismo de Salud Cooperativo SALUDCOOP	15.380 m ²

Según los lineamientos definidos por el POT, la definición de uso principal solo se dará en el marco de la categoría de equipamientos, otras categorías como la residencial, comercial, servicios o industria no podrán ser determinadas como uso principal.

3.1.1. DIAGONAL 79 No. 15 123. INSTITUTO SAN CARLOS

Descripción.

Predio de propiedad privada, de la Congregación de los Hermanos de las Escuelas Cristianas, con un área de lote aproximado de 35.079 m², en donde se ubica actualmente el Instituto San Carlos, institución educativa que atiende desde el grado 0 al grado 11, y el Coliseo Cubierto.

Usos, índices y aprovechamientos definidos en el API para este predio.

Usos

El Uso principal es el educativo

Usos complementarios y condicionados

- Recreativo y deportivo: mientras no desplace el educativo; no se permiten deportes a motor.
- Actividades de comercio y servicio: las permitidas en suelo residencial siempre y cuando no ocupen más del 20% del área construida en primer piso. Solo se permiten en el primer piso de la edificación. Deben cumplir con la norma específica. Las actividades deben dar frente solo a la Avenida 80 y solo se podrán desplazar hacia el interior del inmueble 15 m a partir de la línea de paramento del inmueble.

¹⁹ Información de Catastro

²⁰ Según la Escritura 1579 del 30 de junio de 2004 de la Notaría 19 de Medellín²⁰, las matrículas 585620 y 567452 de partieron para destinar unas porciones a la construcción del templo Divina Infancia de Jesús con un área total de 1776.42 m², y el reto (1.966.58 m²) para zona verde pública.

- La vivienda compartida como parte de los equipamientos educativos (internados, convento, seminario, etc.).

Equipamientos prohibidos: Los Sanitarios, Fuerza Pública y de Transporte.

Aprovechamientos.

Se permiten los aprovechamientos actuales,

El índice máximo de construcción es de 0.9 y el índice máximo de ocupación es de 40%

Para el incremento del aprovechamiento o edificabilidad actual, debe cumplir con los parqueaderos requeridos (vehículos particulares, bicicletas, motocicletas, bahía de parqueo para buses y busetas de transporte escolar, todas con la autorización del Departamento Administrativo de Planeación), las áreas libres a razón de 4 m² de suelo por alumno (aulas de clase de 45 alumnos).

3.1.2. DIAGONAL 79 No. 15 A 75. CASA DE LA CHINCA.

Descripción.

Predio de Propiedad Pública, del Municipio de Medellín (Fondos Comunes), con un área aproximada de 10.696 m², en donde se ubica un centro de atención a la niñez “Nuestra Señora de Chiquinquirá – Casa de la Chinca”. Además se encuentran dos predios más que estaban destinados a zonas verdes públicas, los cuales fueron desafectados y posteriormente negociados con la Arquidiócesis de Medellín dando como resultados un predio de 1.776 m² destinado al servicio de Culto y uno de 1.966 m² destinado a zona verde pública de propiedad del Municipio.

Usos, índices y aprovechamientos definidos en el API para este predio.

Usos

Uso principal: Asistencia social, con la posibilidad de tener vivienda compartida como parte del uso principal.

Usos complementarios y condicionados

- Educativo: pero solo educación básica formal.
- Cultural de ámbito zonal, ciudad, metropolitano o regional.
- Recreativo y deportivo: mientras no desplace el uso principal; no se permiten deportes a motor.
- Actividades de comercio y servicio: las permitidas en suelo residencial siempre y cuando no ocupen más del 20% del área construida en primer piso. Solo se permiten en el primer piso de la edificación. Deben cumplir con la norma específica. Las actividades deben dar frente solo a la Avenida 80
- La vivienda compartida como parte del equipamiento de asistencia social (internados, convento, seminario, etc.).

Equipamientos prohibidos: Los Sanitarios, Fuerza Pública y de Transporte

Aprovechamientos

Se permiten los aprovechamientos actuales.

El índice máximo de construcción es de 0.9 y el índice máximo de ocupación es de 40%

Para el incremento del aprovechamiento o edificabilidad actual, debe cumplir con los parqueaderos requeridos (vehículos particulares, bicicletas, motocicletas, bahía de

parqueo para buses y busetas de transporte escolar, todas con la autorización del Departamento Administrativo de Planeación).

A este predio se adhiere el siguiente proyecto:

TEMPLO CATÓLICO SANTA INFANCIA DE JESÚS

Usos

Uso principal: culto.

Usos complementarios y condicionados

- Actividades de comercio y servicio: las permitidas en suelo residencial siempre y cuando no ocupen más del 20% del área construida. Dentro de ellas se incluye la casa cural, el despacho parroquial y los salones para actividades comunitarias o similares. Solo se permiten en el primer piso de la edificación. Deben cumplir con la norma específica.

Aprovechamientos.

Índice de ocupación del 60%, e índice de construcción de 1.0

Normas específicas del servicio:

- Las definidas en el Decreto que reglamente las normas básicas para este tipo de equipamientos.

3.1.3. DIAGONAL 79D 09 295. CONVENTO DE RELIGIOSAS CAPUCHINAS

Descripción.

Predio de propiedad privada, de la Congregación de Religiosas Tercianas capuchinas, con un área de lote aproximado de 22.057 m², en donde se ubica actualmente el convento de dicha congregación.

Usos, índices y aprovechamientos definidos en el API para este predio.

Usos

El Uso principal es el educativo

Usos complementarios y condicionados

- Recreativo y deportivo: mientras no desplace el educativo; no se permiten deportes a motor.
- Actividades de comercio y servicio: las permitidas en suelo residencial siempre y cuando no ocupen más del 20% del área construida en primer piso. Solo se permiten en el primer piso de la edificación. Deben cumplir con la norma específica. Las actividades deben dar frente solo a la Avenida 80 y solo se podrán desplazar hacia el interior del inmueble 15 m a partir de la línea de paramento del inmueble.
- La vivienda compartida como parte de los equipamientos educativos (internados, convento, seminario, etc.).

Equipamientos prohibidos: Los Sanitarios, Fuerza Pública y de Transporte

Aprovechamientos.

Se permiten los aprovechamientos actuales.

El índice máximo de construcción es de 0.9 y el índice máximo de ocupación es de 40%. Para el incremento del aprovechamiento o edificabilidad actual, debe cumplir con los parqueaderos requeridos (vehículos particulares, bicicletas, motocicletas, bahía de parqueo para buses y busetas de transporte escolar, todas con la autorización del Departamento Administrativo de Planeación), las áreas libres a razón de 4 m² de suelo por alumno (aulas de clase de 45 alumnos).

3.1.4. CARRERA 76 No. 12 57. COLEGIO LA INMACULADA

Descripción.

Predio de propiedad privada, de la Congregación de Religiosas Tercianas capuchinas, con un área de lote aproximado de 15.500 m², en donde se ubica actualmente el Colegio la Inmaculada, institución educativa que atiende desde el grado 0 al grado 11.

Usos, índices y aprovechamientos definidos en el API para este predio.

Usos

El Uso principal es el educativo

Usos complementarios y condicionados

- Recreativo y deportivo: mientras no desplace el educativo; no se permiten deportes a motor.
- Actividades de comercio y servicio: las permitidas en suelo residencial siempre y cuando no ocupen más del 20% del área construida en primer piso. Solo se permiten en el primer piso de la edificación. Deben cumplir con la norma específica. Las actividades deben dar frente solo a la Avenida 80 y la carrera 76, y solo se podrán desplazar hacia el interior del inmueble 15 m a partir de la línea de paramento del inmueble.
- La vivienda compartida como parte de los equipamientos educativos (internados, convento, seminario, etc.).

Equipamientos prohibidos: Los Sanitarios, Fuerza Pública y de Transporte

Aprovechamientos.

Se permiten los aprovechamientos actuales.

El índice máximo de construcción es de 0.9 y el índice máximo de ocupación es de 40%. Para el incremento del aprovechamiento o edificabilidad actual, debe cumplir con los parqueaderos requeridos (vehículos particulares, bicicletas, motocicletas, bahía de parqueo para buses y busetas de transporte escolar, todas con la autorización del Departamento Administrativo de Planeación), las áreas libres a razón de 4 m² de suelo por alumno (aulas de clase de 45 alumnos).

3.1.5. CARRERA 76 No. 18 A 19. PARQUE BIBLIOTECA DE BELÉN

Descripción.

Predio de Propiedad Pública, del Municipio de Medellín (Fondos Comunes), con un área aproximada de 12.054 m², en donde se construye actualmente el Parque biblioteca de

Belén (Zona Centro Occidental). Anteriormente funcionaban en esos predios las instalaciones de SIJIN y de la Estación de Policía de Belén.

Usos, índices y aprovechamientos definidos en el API para este predio.

Usos

El Uso principal es el cultural

Usos complementarios y condicionados

- Recreativo: mientras no desplace el cultural y solo se permiten ludotecas y similares.
- Asistencial social , educativos y comunitarios mientras no desplacen el uso principal
- Actividades de comercio y servicio: las permitidas en suelo residencial siempre y cuando no ocupen más del 20% del área construida en primer piso. Solo se permiten en el primer piso de la edificación. Deben cumplir con la norma específica. Las actividades deben dar frente solo a la Avenida 80 y solo se podrán desplazar hacia el interior del inmueble 15 m a partir de la línea de paramento del inmueble.
- La vivienda compartida como parte de los equipamientos educativos (internados, convento, seminario, etc.).

Equipamientos prohibidos: Los Sanitarios, Fuerza Pública y de Transporte

Aprovechamientos.

El índice máximo de construcción es de 0.5 y el índice máximo de ocupación es de 50%

3.1.6. CALLE 20 A 77 45. COMUNIDAD DEL BUEN PASTOR

Descripción.

Predio de Propiedad privada, de la Comunidad del Buen Pastor, con un área aproximada según la Subsecretaría de Catastro de 9.077 m², donde se ubica actualmente un centro de atención a la población vulnerable con énfasis en el género femenino.

Usos, índices y aprovechamientos definidos en el API para este predio.

Usos

Uso principal: Asistencia social, con la posibilidad de tener vivienda compartida como parte del uso principal.

Usos complementarios y condicionados.

- Educativo: solo educación formal.
- Cultural de ámbito zonal, ciudad, metropolitano o regional.
- Recreativo y deportivo: mientras no desplace el uso principal; no se permiten deportes a motor.
- Actividades de comercio y servicio: las permitidas en suelo residencial siempre y cuando no ocupen más del 20% del área construida en primer piso. Solo se

- permiten en el primer piso de la edificación. Debe cumplir con la norma específica. Las actividades deben dar frente solo a la Avenida 80²¹.
- La vivienda compartida como parte del equipamiento de asistencia social (internados, convento, seminario, etc.).

Equipamientos prohibidos: Los Sanitarios, Fuerza Pública y de Transporte

Aprovechamientos.

Se permiten los aprovechamientos actuales.

El índice máximo de construcción es de 0.9 y el índice máximo de ocupación es de 40%

Para el incremento del aprovechamiento o edificabilidad actual, debe cumplir con los parqueaderos requeridos (vehículos particulares, bicicletas, motocicletas, bahía de parqueo para buses y busetas de transporte escolar, todas con la autorización del Departamento Administrativo de Planeación).

Nota Espacial

Este predio motiva la elaboración de la propuesta de modificación al planteamiento.

3.1.7. DIAGONAL 79 No. 18 A 140. CLÍNICA SALUDCOOP

Descripción.

Predio de Propiedad privada, de la Promotora de Salud, Organismo de Salud Cooperativo SALUDCOOP, con un área aproximada de 15.380 m², en donde actualmente, y bajo licencia de construcción expedida en el mes de septiembre de 2005 se construye una Clínica de esta misma entidad. En este predio se ubicada anteriormente un centro gerontológico.

Usos, índices y aprovechamientos definidos en el API para este predio.

Usos

Uso principal: Salud ámbito zonal o de ciudad.

Usos complementarios y condicionados

- Educativo: educación no formal como complementario a la clínica
- Recreativo y deportivo: mientras no desplace el uso principal; no se permiten deportes a motor.
- Actividades de comercio y servicio: las permitidas en suelo residencial siempre y cuando no ocupen más del 20% del área construida en primer piso. Solo se permiten en el primer piso de la edificación. Deben cumplir con la norma específica. Las actividades deben dar frente solo a la Avenida 80.

Equipamientos prohibidos: Los Sanitarios, Fuerza Pública y de Transporte

Aprovechamientos.

²¹ Se Observa inconsistencia en relación a que el planteamiento aprobado definió que las actividades de comercio y servicios solo deben dar frente hacia la Avenida 80, cuando el lote analizado no tiene frente hacia esta avenida.

Se permiten los aprovechamientos aprobados en la respectiva licencia vigente. Al vencimiento de la misma deberá solicitar aprobación previa del Departamento Administrativo de Planeación.

Las unidades prediales en el API suman aproximadamente 124.321.00 m², y un área de 59.790.00 m² construidos, un área total ocupada en primer piso de 31.466 m². En conjunto, el polígono, tiene un índice de construcción de 0.48 y un índice de ocupación del 25.3%.

Las características en cuanto a propietarios, áreas e índices actuales del polígono se resumen en la siguiente tabla:

N.	Dirección del Predio	Destinación actual	Propietario	Área Actual Lote	Área total construida	Área Ocupada Actual	Índice de construcción Actual	Índice de Ocupación Actual
1	Dg 79 15 123	Colegio San Carlos y Coliseo Cubierto	Congregación de los hermanos de las Escuelas	35.079	13.313	8.256	0,38	24%
2	Dg 79 15 A 75	Casa La Chinca	Municipio de Medellín	10.694	797	605	0,07	6%
		Lote - culto	Arquidiócesis de Medellín	1.776	0	0	0	0
		Zona verde pública	Municipio de Medellín	1.966	0	0	0	0
3	Dg 79D 09 295	Convento	Cong. de Religiosas Tercianas capuchinas	22.057	10.293	5.037	0,47	23%
4	Cra 76 12 57	Colegio La Inmaculada	Religiosas Hermanas Capuchinas	16.237	12.462	5.918	0,77	36%
5	Cra 76 18 A 19	Proyecto Parque Biblioteca Belén	Municipio de Medellín	12.054	6.735	5.458	0,56	45%
6	Cll 20A 77 45	Centro de Atención Social	Comunidad del Buen Pastor	9.077	2.395	2.084	0,26	23%
7 ²²	Dg 79 18 a 140	Clínica	SALUDCOOP	15.380	13.795	4.108	0,90	27%

Según la información recolectada en campo, en archivos de la Unidad Cartografía de la Secretaria de Hacienda (Fichas Prediales), y del Departamento Administrativo de Planeación (Licencias), los predios que se ubican dentro del polígono tiene los siguientes usos:

Nº	CBLM	Dirección del Predio	Nombre	Uso/actividad catastro	Uso/actividad POT Acuerdo 46/2006
1	16200260034	Dg 79 15 123	Coliseo San Carlos	Recreacional/coliseo	Equipamiento educativo
	16120260035		Instituto San Carlos	Servicio/educativo	
2	16120260001	Dg 79 15 A 75	Casa La Chinca	Servicio/guardería	La Chinca -equipamiento de asistencia social, el resto residencial ²³
	16120260002		Espacio público y equipamiento ²⁴	Zona verde	
	16120260003				
3	16110080004	Dg 79 D 09 295	Convento Religiosas Terciarias Capuchinas	Servicio/colegio Religioso/convento-templos	Equipamiento educativo
4	16060140001	Cra 76 12 57	Colegio La Inmaculada	Religioso/parroquia Recreativo/coliseo Servicio/colegio	Equipamiento educativo
5	16120740028	Cra 76 18 A 19	P. Biblioteca de Belén	Institucional	Equipamiento de fuerza

²² El área construida, el área ocupada y los índices de construcción y ocupación son los otorgados en la licencia urbanística 0943 del 12 de septiembre de 2005.

²³ No se ha asentado la partición e integración de predios que dio origen al lote para el Templo la Santa Infancia de Jesús y una zona verde pública.

²⁴ Según la Escritura 1579 del 30 de junio de 2004 de la Notaría 19 de Medellín²⁴, las matrículas 585620 y 567452 de partieron para destinar unas porciones a la construcción del templo Divina Infancia de Jesús con un área total de 1776.42 m², y el reto (1.966.58 m²) para zona verde pública.

N°	CBLM	Dirección del Predio	Nombre	Uso/actividad catastro	Uso/actividad POT Acuerdo 46/2006
			- En Construcción -		pública y culto
6	16120740027	Cll 20 A 77 45/47	Convento Comunidad del Buen Pastor	Religioso/convento Industria/talleres	Equipamiento educativo
7	16120740022	Dg 79 18 a 140	Clínica SALUDCOOP		Equipamiento de salud

Igualmente en resumen, la Resolución 025 de 2007 por medio de la cual se aprueba el planteamiento urbanístico integral del área de preservación de infraestructuras y elementos del sistema estructurante Z6_API_36, autorizó los siguientes índices:

N.	Dirección	Nombre	Índice de construcción	Índice de ocupación
1	Dg. 79 15 123	Instituto y Coliseo San Carlos	0.9	40%
2	Dg. 79 15 A 75	Casa La Chinca	0.9	40%
		Templo Santa Infancia de Jesús	1.0	60%
3	Dg. 79 D 09 295	Convento Religiosas Terciarias Capuchinas	0.9	40%
4	Cra 76 12 57	Colegio La Inmaculada	0.9	40%
5	Cra 76 18 A 19	Parque Biblioteca Belén	0.9	50%
6	Cll 20 A 77 45	Comunidad Buen Pastor	0.9	40%
7	Dg 79 18 A 140	Clínica Saludcoop	0.9	30%

Se pueden identificar dos tipos de predios:

- Predios menores de 2.000 m² correspondiente uno de ellos al servicio de culto.
- Predios mayores a 2.000 m² donde el más pequeño tiene 9.077 m² correspondientes todos a equipamientos y donde se ubican todos los demás predios. Siendo este la característica principal del API.

4. **APRECIACIONES SOBRE CONDICIONANTES Y OPORTUNIDADES DEL ÁREA A PLANIFICAR**

- Área localizada en la zona suroccidental de la ciudad en suelo urbano.
- Se encuentra en la confluencia de los barrios:
 - La Gloria al occidente
 - San Bernardo al oriente
 - La Palma al norte
 - Las Playas y Loma de los Bernal al sur
- Un sector de la ciudad bastante consolidado, pero con bajas densidades de construcción, caracterizado por el predominio de usos residenciales producto de procesos de urbanización formal.
- Suelos con aptitudes para el desarrollo urbanístico y constructivo de gran calidad y aporte a la consolidación coherente y ordenada del sector.
- Los actuales equipamientos deben permanecer en su condición tal como lo estableció el Acuerdo 046 de 2006, pero son una oportunidad para que evolucionen con miras a mejorar la oferta de servicios y comercio complementario tanto al API como al sector en el cual se suscribe.
- Las intervenciones en el polígono debe volverlo más competitivo, convertirlo en un lugar de mayor y mejor convocatoria pública y social, y reforzar su condición de referente de ciudad, de comuna y de barrio.
- El API es un área potencial para consolidar un Centro de actividad logística en los términos establecidos en el Artículo 164 del Acuerdo 46 de 2006. y las intervenciones deben considerar tal pretensión
- El espacio público artificial o construido será el elemento articulador del API, y requiere de un diseño específico y puntual, que preferiblemente genere una interacción y conexión entre cada uno de los desarrollos que se generen al interior del Polígono.
- Este API debe reconocer el potencial futuro frente a la localización del Corredor Troncal de Sistema de Transporte Masivo de mediana capacidad, y ofrecer el sitio para la ubicación de futuras estaciones y por lo menos la disposición en el diseño de la accesibilidad a los servicios que se ofrecen.

5. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE OCUPACIÓN E INTERVENCIÓN DEL API Z6_API_36

5.1. MODELO DE OCUPACIÓN

Centro de Actividad Logística

El API Z6_API_36 se concibe dentro del sistema de centralidades como un Centro de Actividades Logística, reconociendo con ello el valor que representa para la ciudad la confluencia de equipamientos de ámbitos zonales, barrial y de ciudad. Para su manejo se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En las centralidades se localizarán preferiblemente las plazas, parques, corredores, edificios públicos, y edificios privados, puesto que son el lugar óptimo para que converjan.
- En las centralidades se pretende principalmente su fortalecimiento y consolidación dentro del sistema de espacio público. Esto se logrará con la dotación de edificios públicos cívicos, culturales e institucionales; localización de usos comerciales, de servicios, sedes comunitarias y de gobierno, que garanticen para las centralidades la suficiente vitalidad, diversidad de ofertas y acontecimientos, animación urbana, y representatividad (eficacia simbólica) entre los habitantes. Por ello, se determina que toda centralidad o nodo de actividad es el lugar privilegiado para el emplazamiento de proyectos de inversión y carácter público, que puedan reforzar esta vocación.
- Del mismo modo, los centros de navegación, MASCERCAS, casas de gobierno y demás edificios públicos del Municipio, con carácter de servicio e interacción con la comunidad, se ubicarán con prelación en las centralidades (nodos de actividad) en sus diversas categorías, y en los corredores urbanos o ejes de actividad, descentralizando las actividades del centro.
- Se fortalecerán así mismo las centralidades, por medio de las intervenciones y mejoramiento de los espacios públicos existentes o a generar en ellas.
- Como política rectora para todo el territorio, se generará un espacio público de soporte a todas las centralidades que actualmente no lo poseen, y que constituyen un grupo o aglomeración de edificios públicos (en sus diversas modalidades), no articulado a partir del espacio público. Por tanto, se considera que los predios aledaños a las centralidades en sus diversas modalidades y jerarquías, son ÁREAS DE OPORTUNIDAD para el pago de obligaciones urbanísticas, proyectos mixtos público-privados, concesiones del Municipio al privado, etc.; que garanticen la generación de espacio público de acompañamiento a las centralidades.

- Las diversas centralidades se deberán articular espacialmente con los corredores de actividad que lleguen a las mismas. Para ello, los corredores que contengan, lleguen o salgan de una centralidad, estarán cobijados por la normativa de manejo de primer piso, similar a la del área de centralidad propiamente dicha.
- Las centralidades se dotarán adecuadamente de elementos complementarios de amoblamiento urbano, tales como bancas, paraderos, señalización, canecas, teléfonos públicos, arbolado urbano e iluminación.
- Se incorporará el sistema de ciclorrutas en las centralidades en las que sea pertinente incluirlas, y/o exista el espacio disponible para ello. De igual manera se incorporarán los caminos antiguos.
- El proyecto específico para la centralidad, podrá redistribuir las actuales dimensiones de zonas verdes, andenes y antejardines, con el fin de lograr un equilibrio y mejor funcionamiento de estos componentes, para ello, se realizarán los acondicionamientos de terrenos y demás actuaciones a que haya lugar.

Relaciones con la ciudad

La Avenida 80 y la carrera 76 son las conexiones directas de la ciudad con los servicios que se ofrecen, y de estos servicios con la ciudad; teniendo en cuenta:

- El sitio presenta buenas condiciones de accesibilidad a través del sistema de transporte público, pero que debe mejorar su calidad. Está servido por la Avenida 80 y la carrera 76.
- La Avenida 80 es el eje estructurante más importante que actualmente posee el occidente; y es el que soportará en el futuro el sistema de transporte público de mediana capacidad.
- Los diseños de los espacios públicos y de las secciones viales (en lo que compete a espacio público: zonas verdes, andenes y antejardines) requiere licencia del Departamento Administrativo de Planeación y deberá orientarse a través del Manual de diseño y construcción de los componentes del espacio público.
- Como los equipamientos actuales que hacen parte de Z6_API_36 se han desarrollado de manera autónoma, su respuesta al espacio público y en especial a la calle ha sido de una total negación, todos los nuevos proyectos que se realicen en los predios que hacen parte de esta API, deben dar respuesta formal hacia las calles 20 (Clínica Saludcoop) y Predio de la comunidad del Buen Pastor, Calle 19 (Instituto y Coliseo San Carlos), calle 16 (Templo Santa Infancia, Casa de la Chinca, Colegio La Inmaculada), transversal 15 (Convento de las religiosas Terciarias Capuchinas), Calle 12 (Colegio la inmaculada), prolongación de la calle 12 al occidente (entre el Convento de las religiosas Terciarias Capuchinas y la Urbanización Sorrento); con lo anterior se conforman unos pasos peatonales a partir de las vías existentes principalmente.
- Los pasos peatonales en sentido oriente occidente se diseñan a partir del reconocimiento de que la mayoría hacen parte también de zonas residenciales, que

deben tener elementos de amoblamiento urbano, que deben ser en algunos casos alternativas de acceso a algunos equipamientos (dependiendo del uso), en todo caso sobre estos pasos peatonales, la respuesta de los equipamientos no debe ser se fachada cerrada y se debe propender por la ubicación de actividades propias del equipamiento (áreas administrativas o la vivienda compartida que se permita).

Dinamizar y hacer competitivo el API

- La avenida 80 se consolida junto con la 76 en corredores de comercio y servicio, el primero de ámbito zonal mientras que el segundo de tipo barrial. Los cambios ocurridos sobre estos corredores producto de cambiar los usos residenciales por comercio y servicio, obligan a mejorar las condiciones de accesibilidad y desplazamiento de los peatones, y al mismo tiempo de redistribuir los elementos de amoblamiento dentro de las secciones de estas dos vías.
- Todos los equipamientos que tiene frente sobre la Avenida 80 y la carrera 76 deben dejar la obligación de suelo para espacio público conectados directamente a vías y su diseño debe garantizar el acceso directo de la población sin ninguna restricción de horarios.
- Lo anterior, en concordancia tangente con el artículo 175 del Acuerdo 046 de 2006, permitirá, previa autorización del Departamento Administrativo de Planeación, que el subsuelo de dichos espacios públicos cedidos se utilizado preferiblemente para la dotación de estacionamientos.
- Los usos complementarios de comercio y servicio solo se permitirán conexos a los espacios públicos cedidos sobre la Avenida la 80 y la carrera 76.
- No se permitirá el fraccionamiento de los predios existentes. Cualquier propuesta contrario a esto debe ser primero evaluada por el Departamento Administrativo de Planeación. Pero por el contrario se podrán hacer integraciones.

5.2. USOS, ÍNDICES Y APROVECHAMIENTOS PROPUESTOS

Según el análisis adicional realizado sobre el polígono, la definición de usos principales solo se dará en el marco de la categoría de equipamientos, es decir no se permitirá el cambio del uso principal y predominante a otras categorías.

Se podrán hacer cambios de destinación específica de un equipamiento a otro, tal como lo define la propuesta desarrollada en este documento. Propuestas distintas y/o adicionales a las propuestas aquí, y que se aprueben mediante resolución posterior, deberán tener la aprobación del Departamento Administrativo de Planeación tal como se estipula en los artículos 71, 72, 73 y 74 del Acuerdo 46 de 2006.

Las condiciones de aprovechamientos, índices y actividades específicas serán por predio y de acuerdo al uso principal del equipamiento propuesto.

5.3. OFERTA DE ESTACIONAMIENTO PROPUESTA

Es necesario ampliar significativamente la oferta de estacionamientos tanto públicos como privados dentro del área del polígono, ya que las actividades y usos establecidos o potenciales y propuestos para el sector ameritan una mayor oferta, no solo para transporte motorizado sino también, y con prelación por su localización, para los medios alternativos de movilidad, dicha oferta puede analizarse desde la siguiente perspectiva:

5.3.1. Estacionamientos Públicos

Es necesario generar una adecuada oferta de estacionamientos públicos en el sector, ya que las actividades, usos y destinaciones propuestas y preservadas requieren de una mayor oferta de este servicio. Para lograr este objetivo, además del cumplimiento de los estándares y obligaciones de celdas de estacionamientos que cada uno de los predios debe cumplir para poder acceder a nuevos aprovechamientos, conforme a lo dispuesto en el Decreto que reglamente las normas básicas, se recomienda aprovechar esta condición y verlo no solo como una obligación normativa, sino como una clara oportunidad de negocio.

Es necesario que al introducirse los nuevos usos y desarrollos dentro del área del planteamiento las acciones policivas, administrativas y de control sean claras y contundentes en la protección del espacio público peatonal para que estos no sean apropiados indebidamente como espacios para el estacionamiento de vehículos.

5.3.2. Estacionamientos Privados

En el área de planeamiento cada uno de los predios deberá adecuar su oferta de estacionamientos conforme lo dispuesto en el Decreto que reglamente las normas básicas.

Mientras los usos actuales permanezcan, la oferta de parqueaderos podrá ser la existente, pero al momento de aumentar o aprovechar los índices, o al cambiar de un equipamiento a otro, o al cambio de destinación, se deberá cumplir con la obligación para cada uso específico.

En virtud de una mayor oferta de estacionamientos con relación a la exigida por norma específica, se podrá autorizar un incremento del índice de construcción a razón de 20 M² construidos por cada celda adicional ofertada. Este reconocimiento será reconocido directamente en el proceso de solicitud y expedición de la respectiva licencia de Construcción. Este aprovechamiento adicional será aplicado a cualquiera de los usos permitidos.

Lo anterior sin variación alguna en los índices de ocupación máximos definidos.

6.
**PROPUESTA DE MODIFICACIÓN PUNTUAL DE
OCUPACIÓN E INTERVENCIÓN DEL PREDIO
CBML 16120740027**
Ubicado el API Z6_API_36 en la Calle 20A No. 77 45
Propiedad de la Comunidad del Buen Pastor

Con base en las consideraciones anteriormente descritas, para este predio específico se propone modificar los parámetros de desarrollo autorizados mediante la Resolución 025 del 07 de febrero de 2007, por los que a continuación se describen:

6.1. USOS, ÍNDICES Y APROVECHAMIENTOS PROPUESTOS

Usos

Uso principal:

- Salud y/o Educación (EBS): ámbito zonal o barrial.

Usos complementarios y/o condicionados (mientras no desplacen el uso principal).

- Equipamientos Educativos: Se permitirá educación formal y no formal.
- Equipamientos de Salud: Se permitirán solo de niveles 1 y 2.
- Recreativo y Deportivo (EBS): No se permiten deportes a motor.
- Equipamientos culturales (EBC): Mientras no desplace el uso principal.
- Equipamientos de asistencia Social (EBC): Mientras no desplace el uso principal.
- Equipamientos de Culto (EBC): Mientras no desplace el uso principal.
- Equipamientos Institucionales (EI): Mientras no desplace el uso principal.

El total del área construida destinada, tanto a los usos principales como a los usos complementarios y/o condicionados no podrá ser inferior al 60% del área Construida Total.

Actividades de comercio y servicio: (mientras no desplacen el uso principal). No podrán tener más del 40% del área construida total.

Las permitidas en suelo residencial y las definidas para las áreas y corredores de cobertura Zonal (Avenida 80) y Barrial (Carrera 76). El acceso a los usos comerciales solo se permitirán en el primer nivel de las edificaciones, los usos de servicios no tendrá restricción de ubicación. En primer nivel las actividades de comercio y servicios deberán dar frente solo a la Carrera 76 o a los espacios públicos dispuestos al interior del predio; con frente sobre la Calle 20A se permitirá el asentamiento de estas actividades siempre y cuando el diseño arquitectónico y urbanístico contemple obras de mitigación de impactos, como bahías, retrocesos de paramento, espacios de recibo de usuarios, entre otros.

Equipamientos prohibidos:

- Los Sanitarios, Fuerza Pública y de Transporte.

Deben cumplir con lo aplicable en relación al Decreto que reglamente las normas básicas.

Aprovechamientos.

Dada la localización y las características propias y de localización del predio, el índice máximo de construcción será de 1.6 y el índice máximo de ocupación será del 60%. Para ser efectivo el aprovechamiento o la edificabilidad definida, debe cumplir con los parqueaderos requeridos (vehículos particulares, bicicletas, motocicletas, bahía de estacionamiento temporal, de incorporación y desaceleración, todas con la autorización del Departamento Administrativo de Planeación).

6.2. OFERTA DE ESTACIONAMIENTO PROPUESTO

En desarrollo de los usos propuestos, cada uno de ellos deberá cumplir con su respectiva obligación de celdas de estacionamientos número y destinación), y para la generación de una oferta adicional a la definida por la norma se podrá aplicar lo propuesto en el numeral **5.3.2.** de este documento.

6.3. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

Son obligaciones de los nuevos desarrollos, las adecuaciones de las secciones públicas de las vías requeridas para su ingreso, previa aprobación del Departamento Administrativo de Planeación. También son obligaciones la cesión de suelo para el espacio público el cual podrá ser transferido, pagado en dinero o dejado en situ. El espacio público cedido y dejado en situ podrá tener aprovechamiento del subsuelo.

La cantidad de suelo a ceder para espacio público corresponde a un mínimo del 20 m² de suelo por cada 100 m² construidos o un mínimo del 18% del área neta del lote.

6.4. PROYECTOS

La Administración Municipal hará las gestiones para formular y ejecutar los siguientes proyectos:

- El diseño de la sección pública de la Avenida 80 a partir del proyecto Corredor de Metroplús.
- Diseño y ejecución del proyecto vial de la Carrera 76.
- El diseño y lineamientos de la relación y comunicación de los espacios públicos y pasos peatonales que integran y atraviesan el API de oriente a occidente.