

RESOLUCIÓN 25 DE 2007

(febrero 7)

GACETA OFICIAL. AÑO XV. N. 2917. 9, FEBRERO, 2007. PÁG. 36.

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Por medio de la cual se aprueba el Planteamiento Urbanístico Integral del Área de Preservación de las Infraestructuras y Elementos del Sistema Estructurante Z6_API_36

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN,

en uso de las atribuciones conferidas por el Acuerdo 46 de 2006,

CONSIDERANDO QUE:

1. El artículo 69 del Acuerdo 46 de 2006, por medio del cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial - POT-, considera las áreas para la preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante como aquellas destinadas para equipamientos, espacios públicos, áreas ambientales y de infraestructura vial que forman parte del sistema estructurante de la ciudad.
2. El artículo 70 del mismo acuerdo establece que para realizar cualquier tipo de intervención urbanístico 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.
3. El polígono denominado Z6_API_36, ha sido determinado por el Plan de Ordenamiento Territorial como área para la preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante.
4. El Plan de Desarrollo 2004-2007 “Medellín, Compromiso de toda la ciudadanía”, Línea 3-Medellín un espacio para el encuentro ciudadano, tiene como una de sus metas más importantes por desarrollar el “Fortalecimiento de las bibliotecas como centros integrales de desarrollo cultural y social”. La Empresa de Desarrollo Urbano de Medellín - EDU -, en convenio con el Municipio de Medellín, adelanta los diseños del Plan Municipal de Parques Bibliotecas que incluye como uno de los cinco Parques Bibliotecas para Medellín el localizado en el sector de Belén.
5. Dentro del área de planeamiento, se localiza el predio donde se ubican actualmente las instalaciones de la DIJIN y de la Estación de Policía de Belén y en el cual se desarrollará el Nuevo Parque Biblioteca de Belén, proyecto que motiva la presentación de este planteamiento

Se localizan también dentro del área de planeamiento, equipamientos de educación tales como el Instituto San Carlos y el Colegio La Inmaculada y el Convento de la Congregación de Religiosas Terciarias Capuchinas., equipamientos de salud como el Organismo de Salud Cooperativo Saludcoop cuya clínica está actualmente en construcción y equipamientos de asistencia social tales como un Centro de Atención a la Niñez y un Centro de Atención a la Población Vulnerable con Énfasis en el Género Femenino 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.

6. La Empresa de Desarrollo Urbano de Medellín -EDU- presentó a consideración de este Departamento Administrativo, el proyecto de Planteamiento Urbanístico Integral para el polígono Z6_API_36, Área para la Preservación de Infraestructuras y elementos del sistema estructurante.

6. Este Despacho, una vez revisado y ajustado dicho planteamiento urbanístico integral, considera pertinente proceder a su adopción.

En razón de lo anterior,

RESUELVE:



ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adóptese el planteamiento urbanístico integral del polígono Z6_API_36, el cual consta de esta Resolución, el Documento Técnico del planteamiento y los siguientes planos: Situación predial y Modelo de ocupación.

PARÁGRAFO. Estos documentos, además del Acuerdo 46 de 2006, por medio del cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Medellín, servirán para la interpretación y aplicación de las disposiciones contenidas en esta resolución.



ARTICULO 2. IDENTIFICACIÓN DE LOS PREDIOS, USOS ACTUALES Y DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área de planeamiento se encuentra ubicada en la zona centro occidental de la ciudad, comuna 16 (Belén) y Barrio 12 (La Gloria). El polígono Z6_API_36 objeto del planeamiento, tiene un área aproximada de 137.500 m², y limita así:

- El norte, con los polígonos Z6-CN2-34 y Z6-CN2-37.
- Por el oriente, con el polígono Z6-CN2-33
- Por el sur, con los polígonos Z6-CN1-6 y Z6-CN2-33
- Por el occidente, con los polígonos Z6-CN34, Z6-CN1-7 y Z6-CN1-6

El área de planeamiento la conforman los siguientes predios:

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 ⁱ	Municipio de Medellín (Fondos Comunes)	10.694 m ²
3	16110080004	Dg 79 D 09 295	Convento Religiosas Tercianas 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 20 A 77 45/47	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
8	16120260002 16120260003	Dg 79 15 A 75	Espacio público y equipamiento ⁱⁱ	Municipio de Medellín (Fondos Comunes)	3.743 m ²
Area Total Z6_API_36					137.500 m2

1. Diagonal 79 Nro. 15 123. 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.

2. Diagonal 79 Nro. 15 A 75. 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”.

3. Diagonal 79 D 09 295. 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.

4. Carrera 76 Nro. 12 57. 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.

5. Carrera 76 Nro. 18 A 19. Predio de Propiedad del Municipio de Medellín (Fondos Comunes), con un área aproximada de 12.054 m², en donde se ubica actualmente las instalaciones de la SIJIN y de la Estación de Policía de Belén. Es este predio se desarrollará el Nuevo Parque Biblioteca de Belén.

6. Calle 20 A 77 45. Predio de Propiedad privada, de la Comunidad del Buen Pastor, con un área aproximada de 9.077 m², en donde se ubica un centro de atención a la población vulnerable con énfasis en el género femenino.

7. Diagonal 79 Nro. 18 A 140. 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, se construye una Clínica de esta misma entidad. En este predio se ubicaba anteriormente un centro gerontológico.

8. Diagonal 79 Nro. 15 A 75. 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.



ARTÍCULO 3. MODELO DE OCUPACIÓN. El modelo de ocupación permitirá el desarrollo del polígono bajo los siguientes parámetros:

Centro de Actividad Logística.

El API Z6_API_36 se concibe dentro del modelo de ciudad y el 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 y de ciudad. Para su manejo se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Acuerdo 46 de 2006 y 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 ciclorutas 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) deberán cumplir con las disposiciones del Acuerdo 46 de 2006, Manual de diseño y construcción de los componentes del espacio público y demás exigencias contenidas en las normas complementarias.

- 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), 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 diseñarán 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 de 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 carrera 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 la modificación de los usos residenciales por comercio y servicio, obligan a mejorar las condiciones de accesibilidad y desplazamiento de los peatones, y al mismo tiempo a 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 sobre dichas vías y su diseño debe garantizar el acceso directo de la población.

- Los usos complementarios y compatibles condicionados de comercio y servicio solo se permiten sobre la Avenida 80 y la carrera 76.

- Los predios que conforman el área de planeamiento no podrán subdividirse, salvo para el cumplimiento de obligaciones urbanísticas.

Corredores de actividad Múltiple.

En el área de planeamiento se identifican dos corredores de actividad múltiple, la avenida 80 corredor de actividad múltiple de cobertura zonal y la carrera 76, corredor de actividad múltiple de cobertura barrial.

En el plano anexo se protocoliza el modelo de ocupación del área Z6_API_36.



ARTÍCULO 4. USOS, ÍNDICES Y APROVECHAMIENTOS.

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

Las condiciones de aprovechamientos, índices y actividades específicas se definen para cada predio, de acuerdo al uso principal del equipamiento y de su ubicación, así:

INSTITUTO Y COLISEO SAN CARLOS.

Usos:

- El Uso principal es el educativo

- Usos complementarios y compatibles condicionados, al uso principal.

- Recreativo y deportivo: mientras no desplace el educativo; no se permiten deportes a motor.

- Actividades de comercio y servicio: las permitidas en suelo residencial que sean complementarias y compatibles al uso educativo, 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.

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

- Equipamientos prohibidos: equipamientos Sanitarios, de la Fuerza Pública y de Transporte.

Aprovechamientos:

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 (0.38), debe cumplir con los parqueaderos requeridos (vehículos particulares, bicicletas, motocicletas, bahía de parqueo para buses y busetas de transporte escolar, discapacitados, etc.) de acuerdo con la reglamentación específica y las áreas libres a razón de 4 m² de suelo por alumno (aulas de clase de 45 alumnos), tal como se plantea para la reglamentación específica para este tipo de equipamientos.

CENTRO DE ATENCION A LA NIÑEZ- CASA LA CHINCA

Usos:

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

- Usos complementarios y compatibles condicionados, al uso principal.

o Educativo: pero solo educación básica formal.

o. Cultural de ámbito zonal, ciudad, metropolitano o regional.

o. Recreativo y deportivo: mientras no desplace el uso principal; no se permiten deportes a motor.

o Actividades de comercio y servicio: las permitidas en suelo residencial que sean complementarias y compatibles al uso de asistencia social, 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.

o. La vivienda compartida como parte del equipamiento de asistencia social (internados, convento, seminario, etc.).

- Equipamientos prohibidos: equipamientos Sanitarios, Fuerza Pública y de Transporte.

Aprovechamientos:

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 (0.07), debe cumplir con los parqueaderos requeridos (vehículos particulares, bicicletas, motocicletas, bahía de parqueo para buses y busetas, discapacitados, etc.) de acuerdo con la reglamentación específica para este tipo de equipamientos.

CONVENTO RELIGIOSAS TERCARIAS CAPUCHINAS

Usos:

- El Uso principal es el educativo.

- Usos complementarios y compatibles condicionados, al uso principal.

o. Recreativo y deportivo: mientras no desplace el educativo; no se permiten deportes a motor.

o. Actividades de comercio y servicio: las permitidas en suelo residencial que sean complementarias y compatibles al uso educativo y 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.

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

- Equipamientos prohibidos: equipamientos Sanitarios, Fuerza Pública y de Transporte

Aprovechamientos:

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 (0.47), debe cumplir con los parqueaderos requeridos (vehículos particulares, bicicletas, motocicletas, bahía de parqueo para buses y busetas, discapacitados, etc.) de acuerdo con la reglamentación específica para este tipo de equipamientos; las áreas libres a razón de 4 m² de suelo por alumno (aulas de clase de 45 alumnos), tal como se plantea para la reglamentación específica para este tipo de equipamientos.

COLEGIO LA INMACULADA

Usos:

- El Uso principal es el educativo

- Usos complementarios y compatibles condicionados, al uso principal.

o. Recreativo y deportivo: mientras no desplace el educativo; no se permiten deportes a motor.

o. Actividades de comercio y servicio: las permitidas en suelo residencial que sean complementarias y compatibles al uso educativo, 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.

o. La vivienda compartida como parte de los equipamientos

educativos (internados, convento, seminario, etc.).

-Equipamientos prohibidos: equipamientos Sanitarios, Fuerza Pública y de Transporte

Aprovechamientos:

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 (0.77), debe cumplir con los parqueaderos requeridos (vehículos particulares, bicicletas, motocicletas, bahía de parqueo para buses y busetas, discapacitados, etc.) de acuerdo con la reglamentación específica para este tipo de equipamientos; las áreas libres a razón de 4 m² de suelo por alumno (aulas de clase de 45 alumnos) tal como se plantea para la reglamentación específica para este tipo de equipamientos.

PROYECTO PARQUE BIBLIOTECA DE BELÉN

Usos:

- El Uso principal es el cultural.
- Usos complementarios y compatibles condicionados, al uso principal
 - o. Recreativo: mientras no desplace el cultural y solo se permiten ludotecas y similares.
 - o. Asistencial social, educativos y comunitarios: mientras no desplacen el uso principal.
 - o. Actividades de comercio y servicio: las permitidas en suelo residencial que sean complementarias y compatibles al uso principal, 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; solo se podrán desplazar hacia el interior del inmueble 15 m a partir de la línea de paramento del inmueble.
- Equipamientos prohibidos: equipamientos 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%.

Las construcciones existentes: SIJIN y Estación de Policía de Belén tienen un índice actual de 0,56, las cuales, con su demolición, darán paso a la construcción del nuevo equipamiento. Debe cumplir con los parqueaderos requeridos de acuerdo con la reglamentación específica para este tipo de equipamientos.

CENTRO DE ATENCION - COMUNIDAD DEL BUEN PASTOR

Usos:

- Uso principal: Asistencia social, con la posibilidad de tener vivienda compartida como parte del uso principal.
- Usos complementarios y compatibles condicionados, al uso principal.
 - o. Educativo: solo educación formal.
 - o. Cultural: de ámbito zonal y de ciudad.
 - o Recreativo y deportivo: mientras no desplace el uso principal; no se permiten deportes a motor.

o. Actividades de comercio y servicio: las permitidas en suelo residencial que sean complementarias y compatibles al uso principal y 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 carrera 76.

o. La vivienda compartida como parte del equipamiento de asistencia social (internados, convento, seminario, etc.).

- Equipamientos prohibidos: equipamientos Sanitarios, Fuerza Pública y de Transporte

Aprovechamientos:

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 (0.26), debe cumplir con los parqueaderos requeridos (vehículos particulares, bicicletas, motocicletas, bahía de parqueo para buses y busetas, discapacitados, etc.) de acuerdo con la reglamentación específica para este tipo de equipamientos.

FUTURA CLÍNICA DE SALUDCOOP

Usos:

- Uso principal: Salud ámbito zonal o de ciudad.

- Usos complementarios y compatibles condicionados, al uso principal.

o. Actividades de comercio y servicio: las permitidas en suelo residencial que sean complementarias y compatibles al uso principal y 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: equipamientos Sanitarios, Fuerza Pública y de Transporte

Aprovechamientos:

Sólo se permite el aprovechamiento actual (0.90) aprobado con la respectiva licencia. Índice de ocupación 27%.

PROYECTO TEMPLO CATÓLICO SANTA INFANCIA DE JESUS

Usos:

- Uso principal: culto.

- Usos complementarios y compatibles condicionados, al uso principal.

o. Actividades de comercio y servicio: las permitidas en suelo residencial que sean complementarias y compatibles al uso principal y 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: Hasta tanto no se expida la norma específica del servicio de culto, serán aplicables las dispuestas en el Acuerdo 38 de 1990 para este tipo de equipamientos.

Según lo anterior, en el siguiente cuadro se sintetizan los aprovechamientos así:

N.	Nombre	Dirección	Índice de construcción	Índice de ocupación
1	Instituto y Coliseo San Carlos	Dg. 79 15 123	0.9	40%
2	Casa La Chinca	Dg. 79 15 A 75	0.9	40%
3	Convento Religiosas Terciarias Capuchinas	Dg. 79 D 09 295	0.9	40%
4	Colegio La Inmaculada	Cra 76 12 57	0.9	40%
5	Parque Biblioteca Belén	Cra 76 18 A 19	0.9	50%
6	Comunidad Buen Pastor	Cll 20 A 77 45	0.9	40%
7	Clínica Saludcoop	Dg 79 18 A 140	0.9	27%
8	Templo Santa Infancia de Jesús		1.0	60%

PARÁGRAFO 1o. Se podrán hacer cambios de destinación específica de un equipamiento a otro, tal como se define en este documento, según lo estipulan los artículos 71, 72, 73 y 74 del Acuerdo 46 de 2006, para lo cual deberá obtener el concepto previo del Departamento Administrativo de Planeación, además de cumplir con las reglamentaciones específicas de acuerdo con el equipamiento propuesto.

PARÁGRAFO 2o. No se permiten subdivisiones de los actuales predios y se podrán hacer integraciones prediales.

PARÁGRAFO 3o. En los tramos que comprenden los corredores de actividad múltiple identificados en el área de planeamiento, solo serán aplicables los usos descritos en este artículo.



ARTÍCULO 5. ALTURAS. Las alturas máximas permitidas en el área de planeamiento del polígono estarán determinadas además de los índices máximos de construcción, por las que defina la autoridad aeronáutica de conformidad con el Decreto [266](#) de febrero 1 de 2006.



ARTÍCULO 6. ACCESIBILIDAD PEATONAL. Toda intervención en los predios del área de planificación del API deberá generar las condiciones necesarias de adecuación, dotación, continuidad y amoblamiento requeridas para dotar y promover dinámicas urbanas, sobre todo en los primeros niveles del sector en la Avenida 80 y las Calles 20A, 15A y 11, la carrera 76 desde la calle 20A hasta la carrera 80. Se deberá mantener las condiciones de movilidad y accesibilidad peatonal existente generadas con las obras de ampliación de la carrera 76.



ARTICULO 7. ACCESIBILIDAD VEHICULAR. Deberán conservarse las condiciones de movilidad vehicular de la Avenida 80 como una vía arteria principal existente y la Carrera 76 como una vía arteria principal con ampliación proyectada, ya que estos dos ejes articulan y

definen la movilidad vehicular en el sector. Calles como la 15 A definida como vía colectoras existente, conecta y atraviesa perpendicularmente dichos ejes sirviendo de apoyo a la movilidad de toda la zona (Loma de los Bernal, Belén Rincón, los Alpes y las Playas entre otros). La Calle 11 presta un gran apoyo a la movilidad transversal del sector.

Una vez se cuente con los diseños definitivos del proyecto Metroplús por la avenida 80, estos deberán acogerse en las propuestas de desarrollos del área de planeamiento.

La calle 20A se debe potenciar como vía de apoyo a los usos actuales y propuestos en el área de planificación, ya que presenta excelentes condiciones de conectividad y directividad hacia el interior y exterior del sector.



ARTÍCULO 8. ESTACIONAMIENTOS. En el área de planeamiento cada uno de los predios deberá adecuar su oferta de estacionamientos. Mientras los usos y aprovechamientos actuales permanezcan, la oferta de parqueaderos podrá ser la existente, pero al momento de aumentar los índices, o al cambiar de un equipamiento a otro, se deberá cumplir con la obligación específica para el uso, teniendo en cuenta lo siguiente:

Para el Instituto y Coliseo San Carlos, Centro de Atención a la Niñez - Casa de La China, Convento de las Religiosas Terciarias Capuchinas, Colegio La Inmaculada, Centro de atención-Comunidad del Buen Pastor:

- Al conservar el uso y destinación actual solo será exigible el cumplimiento de las obligaciones de celdas de estacionamiento en el momento en que los titulares de derecho soliciten nueva licencia. Dadas las condiciones actuales de aprovechamientos, índices y los efectos de estos sobre el entorno, dicha obligación será exigible al solicitar cualquier tipo de licencia de urbanismo y construcción, así esta no implique nuevos aprovechamientos o edificabilidad.

Proyecto Parque Biblioteca De Belén

- El proyecto "Parque Biblioteca de Belén" deberá cumplir con las 32 celdas de estacionamiento propuestas al interior del predio, las cuales buscan atender tanto la demanda propia como la de visitantes. Adicionalmente el proyecto contemplará la definición de espacios y amoblamientos para acoger medios alternativos de movilidad como el uso de bicicleta, patinetas y monopatines.

Clínica Saludcoop

- La licencia urbanística 0943 del 12 de septiembre de 2005 definió que el número de estacionamientos para el desarrollo autorizado en este predio es de 260 celdas.

PARÁGRAFO 1o. El Instituto y Coliseo San Carlos, dada la dinámica actual y futura de la Avenida 80, deberá dar prioridad al uso de la calle 19 y 15A, como vía de ingreso y/o salida de los vehículos, definiendo al interior del predio las maniobras y actividades de ascenso y descenso de estudiantes y visitantes, sobre todo en las horas de mayor demanda.

PARÁGRAFO 2o. El Colegio La Inmaculada, como parámetro de diseño, dadas las dinámicas actuales y futuras de la Avenida 80 y de la Carrera 76, se deberá dar prioridad al uso de la calle 15A, como vía para el ingreso y/o salida de los vehículos, definiendo integralmente al interior del predio las maniobras y actividades de ascenso y descenso de estudiantes y visitantes, sobre todo en las horas de mayor demanda.

PARÁGRAFO 3o. En el Instituto San Carlos y en el Colegio La Inmaculada, para nuevas licencias de urbanismo o construcción deberán acondicionar áreas para buses escolares, bicicletas, motocicletas y discapacitados de conformidad con las reglamentaciones específicas. Así mismo, redefinir salidas de evacuación y acceso de los estudiantes de manera que se cumpla con normas de seguridad

PARÁGRAFO 4o. Cuando por el uso específico, la demanda de parqueaderos sea igual o superior a 150 celdas, se deberá realizar un análisis de movilidad que establezca con exactitud los requerimientos en materia de estacionamientos, accesos, bahías y demás.



ARTICULO 9. OFERTA AMBIENTAL. No existen en el polígono elementos ambientales naturales que impliquen restricciones a los desarrollos urbanísticos propuestos. El área posee algunas especies arbóreas y arbustivas, pero por la zona no discurren cuerpos de agua que planteen restricciones al uso del suelo.



ARTICULO 10. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Los nuevos aprovechamientos y/o usos que se generen en cada equipamiento de los que conforman el área de planeamiento, deberán cumplir con las siguientes obligaciones:

- Áreas de cesión de suelo para espacio público: de manera proporcional a lo aprobado, el cual deberá ser dejado in situ y al servicio del equipamiento que se desarrolló.
- Áreas de cesión para vías públicas: Se definirán de conformidad con el planteamiento o desarrollo propuesto, según lo definido en el sistema vial y movilidad en el evento de un cambio de destinación del equipamiento. Además, deberá cumplir con las demás normas que rigen para las actuaciones urbanísticas, redes de servicios públicos y las normas de diseño y construcción de los componentes del espacio público.

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



ARTÍCULO 11. PROYECTOS. Con el fin de dar solución a los impactos generados por la propuesta y a los impactos negativos existentes, la Administración Municipal hará las gestiones para formular los siguientes proyectos:

- El diseño de la sección pública de la Avenida 80 a partir del proyecto Corredor de Metroplus.
- El diseño o lineamientos de los pasos peatonales que atraviesan el API de oriente a occidente.



ARTÍCULO 12. PLANOS Y DOCUMENTOS. Con la presente resolución se protocolizan los siguientes planos y documentos:

- Situación predial,
- Modelo de ocupación
- Documento Técnico de Soporte Z6-API-36



ARTÍCULO 13. La presente resolución rige a partir de la publicación en la Gaceta Oficial.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Medellín, a los siete (7) días del mes de febrero del año dos mil siete (2007).

FEDERICO RESTREPO POSADA

Director



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Compilación de disposiciones aplicables al MUNICIPIO DE MEDELLÍN

n.d.

Última actualización: 15 de junio de 2019



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos
