



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Radicado Provisional 1720061621 de 2022

"Por medio del cual se compilan y armonizan las disposiciones de las Resoluciones 697 de 2011 y 339 de 2015 emitidas por el Departamento Administrativo de Planeación, acogiendo la denominación de Plan Maestro Alpujarra I y II Polígono Z3_API_17, se ajustan algunos de sus contenidos y se dictan otras disposiciones"

EL ALCALDE DE MEDELLÍN

En uso de sus facultades constitucionales y legales, conferidas en el artículo 315 numeral 1 de la Constitución Política, el literal a) numeral 6 del artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el artículo 471 del Acuerdo Municipal 048 de 2014 y

CONSIDERANDO QUE:

El Acuerdo Municipal 046 de 2006, por medio del cual se revisó y ajustó el Plan de Ordenamiento Territorial para Medellín, definió que las Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Estructurante - API - son aquellas destinadas para equipamientos, espacios públicos, áreas ambientales y de infraestructura vial que forman parte del sistema estructurante de la Ciudad y establecer que para realizar cualquier intervención urbanística y constructiva al interior de dichas áreas, se requería la presentación, al Departamento Administrativo de Planeación Municipal, de un Planteamiento Urbanístico Integral, para su análisis y adopción mediante Resolución del Director del Departamento Administrativo de Planeación. Sin embargo; dicha competencia bajo las disposiciones del actual plan de ordenamiento territorial se encuentra asignada al Alcalde quien adoptará para dicha áreas por medio de Decreto Distrital

Con base en lo dispuesto en los artículos 14, 69 y 70 del Acuerdo Municipal 046 de 2006, se adoptó y modificó el Planteamiento Urbanístico Integral para el Polígono denominado Z3_API_17 - Alpujarra I y II y mediante la Resolución 173 de 2007 del Departamento Administrativo de Planeación de Medellín, aclarada mediante la resolución 184 de 2007, a su vez modificada por las Resoluciones 203 de 2007, 636 de 2010, 697 de 2011 y 339 de 2015, se definieron aprovechamientos, usos y normas específicas para el desarrollo de los predios que conforman dicho polígono.

La Resolución 697 de 2011 determinó en su artículo 17 la derogatoria expresa de las Resoluciones 173 de 2007, 184 de 2007, 203 de 2007 y 636 de 2010, por lo que el planteamiento urbanístico para el polígono Z3_API_17 - Alpujarra I y II estaba definido hasta la expedición del presente Decreto, por las Resoluciones 697 de 2011 y 339 de 2015, todas emitidas por el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín.



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Si bien la Resolución 697 de 2011 recogió todos los aspectos normativos relativos al planteamiento urbanístico del polígono API ALPUJARRA I y II, esta resolución fue modificada de forma parcial por la Resolución 339 de 2015, por lo que ambas normas permanecen vigentes hasta la adopción del presente Decreto; sin perjuicio de lo anterior y para mejorar la articulación normativa de los instrumentos de planificación territorial por los cuales se desarrolla el Plan de Ordenamiento Territorial, el presente Decreto integra las disposiciones de las resoluciones del año 2011 y 2015, genera modificaciones en algunas de las disposiciones y adiciona algunas nuevas, con el fin de precisar situaciones de orden técnico que se han traído desde los procesos de licenciamiento constructivo de algunas edificaciones que se encuentran al interior del polígono y ajustar las normas urbanísticas aplicables en ciertas zonas del API, haciendo más competitivas y eficientes las actividades que se desarrollan al interior de los equipamientos ubicados en ellas.

El polígono Z3_API_17 - Alpujarra I y II, se encuentra dentro de los polígonos clasificados como Áreas para la Preservación de Infraestructuras y Elementos del Sistema Estructurante - API -, según lo dispuesto tanto por el Acuerdo 046 de 2006 como por el Acuerdo 048 de 2014, dentro del cual se localizan una serie de equipamientos e infraestructuras públicas y privadas, con carácter de ciudad, metropolitanos y regionales, con funciones y ámbitos muy diferentes entre sí.

El Acuerdo Municipal 048 de 2014, *“Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias”*, plantea, dentro del Modelo de Ocupación Territorial como una de las apuestas de ciudad, la consolidación de (...) un territorio que, como Distrito núcleo del Valle de Aburrá y centro de servicios de escala regional, atiende las nuevas demandas globales en materia ambiental, tecnológica, y logística; que trabaja por reducir las desigualdades socio-espaciales regionales, aportando a la consolidación de un territorio regional funcionalmente integrado y conectado en su movilidad y que promueve la conservación de su base natural y estructura ecológica, como principal elemento de articulación con los demás municipios de la región.

Para la consolidación del modelo de ciudad el Acuerdo 048 de 2014 creó las “Áreas de Intervención Estratégica”, dentro de estas introdujo el Área de Intervención Estratégica MEDRío; la cual conforme el Artículo 62 *“Corresponde al Corredor del Río Medellín y su área de influencia. Teniendo en cuenta el reconocimiento de características homogéneas desde la estructura urbana y desde aspectos socio económicos, se subdivide en tres zonas: RíoNorte, RíoCentro y RíoSur.”*

RíoCentro tiene como objetivo ordenar el área central de la ciudad para la superación de los desequilibrios funcionales a escala local, metropolitana y regional, mediante la reutilización, recuperación y transformación estratégica de su tejido con el fin de revertir los procesos de deterioro y configurar la centralidad metropolitana competitiva del siglo XXI, vinculada al Río Medellín. RíoCentro, por su complejidad funcional y diversidad



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

morfológica, se divide en las subzonas: Distrito MedellInnovation, Centro y Frente del Río; dentro de esta última subzona se localiza el polígono Z3_API_17, la cual *"Incluye la parte baja y central del valle que configura el Río Medellín, y comprende el frente del Río en ambos costados e incluye el centro cívico de la Ciudad. Se enfoca a desarrollar los suelos con tratamiento de Renovación Urbana con el fin de aprovechar el potencial urbanístico del corredor del Río y definir los sistemas públicos de manera articulada."*

Dadas las características del polígono y su vocación hacia la conformación del Centro Cívico y su articulación con proyectos que consolidan el Centro Tradicional y Representativo de la ciudad y el Corredor de Río, se hace necesario dar respuesta a las potencialidades y necesidades de algunos de los equipamientos y edificaciones localizados a su interior.

De conformidad con lo establecido del artículo 469 del Acuerdo 048 de 2014 este polígono debe planificarse a partir de un plan maestro, por lo cual el presente Decreto acoge dicha denominación para el planteamiento urbanístico integral del polígono Z3_API_17 Alpujarra I y II; esto por cuanto, el presente ejercicio no cambia el modelo de ocupación y se mantiene su planteamiento urbanístico original.

Con base en lo anterior, el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín recibió la solicitud de modificación de las normas relativas al API Alpujarra I y II por parte de la Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas, a efectos de lograr la viabilidad técnica de dos proyectos que se adelantan en dicha entidad, los cuales están asociados a uno de los predios del Complejo Plaza Mayor y otro al edificio de la Alcaldía de Medellín. De otra parte, se adelantó ante el Departamento Administrativo de Planeación una solicitud de revisión de norma urbanística por parte de la Unión Temporal Tribunales, encargada de la elaboración de los diseños arquitectónicos y los estudios técnicos complementarios definitivos para la construcción del nuevo edificio del Consejo Superior de la Judicatura que se ejecutará dentro del polígono del API Alpujarra.

Las razones técnicas que sustentan cada uno de las solicitudes antes citadas y que dan a su vez sustento al presente Decreto, se detallan en los documentos y estudios técnicos de soporte que hacen parte de este acto administrativo y que se sintetizan en las siguientes consideraciones.

1. Proyecto Inmobiliario "Hotel y Centro de Negocios Plaza Mayor"

El complejo Plaza Mayor se encuentra al interior del denominado polígono Z3_API_17 - Alpujarra II, su creciente necesidad de proyectar su competitividad frente a escenarios de similares características tanto a nivel nacional como internacional, representa una oportunidad estratégica para cumplir con los objetivos y prospectivas del modelo de ocupación del territorio del Distrito de Medellín a mediano y largo plazo,



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

acordes con los lineamientos y apuestas del actual Plan de Desarrollo “Medellín Futuro”.

En desarrollo del Convenio Interadministrativo No. CIF 2 202000003 del 2020 entre Plaza Mayor y La Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas (Agencia APP), el director de esta última, por medio del oficio con radicado No. 202110426856 presentó ante el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín, una propuesta de ajuste de algunos aspectos normativos del polígono Z3_API_17 - Alpujarra II, tendiente a viabilizar un proyecto hotelero que permita la consolidación del complejo Plaza Mayor.

De acuerdo con los análisis y las conclusiones presentadas en el Documento Técnico de Soporte de “Diagnóstico y Propuesta de Ajuste al polígono Z3_API_17 - Alpujarra II” y en el Documento Técnico de Soporte del “Hotel y Centro de Negocios Plaza Mayor”, es necesario ajustar algunas disposiciones normativas para viabilizar la estructuración técnica, legal y financiera del Hotel y Centro de Negocios Plaza Mayor. Dicho ajuste normativo, permitirá a Plaza Mayor avanzar de la materialización de los objetivos de su plan Institucional: *PLAN + MÁS 2019-2029 Eventos con Futuro*, específicamente, en lo relacionado con: *i.* Centro de innovación, más oportunidades, mejor futuro: centro de innovación para el turismo de negocios. *ii.* Nueva área de comidas más gastronomía: reubicar el área de comidas, brindando más y mejor oferta. *iii.* Más oferta: construir sobre el actual parqueadero del Pabellón Amarillo, una nueva torre: co-working, oficinas y un hotel (200 habitaciones, salones, restaurante, spa, salón de belleza, comercio, y restaurantes).

Los análisis de prospección para el desarrollo del polígono y la estructuración del proyecto de renovación y consolidación del complejo Plaza Mayor, identifican la necesidad de ajustar algunas disposiciones normativas indispensables para la viabilidad y adecuada integración urbana del proyecto con los demás usos y servicios preexistentes.

Equipamientos, infraestructuras y servicios como los prestados por el complejo Plaza Mayor necesitan adaptarse a las condiciones actuales y futuras, generando usos y destinaciones complementarias que permitan ofrecer los bienes y servicios necesarios para su competitividad y el cumplimiento de requerimientos de nivel local, nacional e internacional.

Dentro de usos y destinaciones complementarias, los servicios hoteleros son de gran relevancia para el cumplimiento de los estándares que el complejo y la ciudad requieren para su competitividad. Dichos usos y destinaciones están ya permitidos en la normatividad vigente; sin embargo, éstos presentan restricciones de magnitud y localización que no satisfacen los requerimientos técnicos y funcionales desde los



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

estándares internacionales, en donde Plaza Mayor requiere posicionamiento y mayor competitividad.

La modificación propuesta se hace necesaria para viabilizar el redesarrollo y mejor aprovechamiento un bien inmueble fiscal, propiedad de Plaza Mayor, el cual tiene condiciones de oportunidad para el desarrollo de un proyecto hotelero con miras a la internacionalización de eventos de la ciudad y a la consolidación del polígono en su conjunto.

2. Proyecto Terraza Centro Administrativo Distrital La Alpujarra (CAD)

La Agencia para la Gestión del Paisaje, el Patrimonio y las Alianzas Público Privadas por solicitud de la Secretaría de Suministros y Servicios asumió la formulación de un proyecto constructivo bajo la modalidad de concesión, a efectos de generar una intervención inmobiliaria sobre la terraza norte del edificio de la Alcaldía de Medellín, con el fin de generar espacios para el bienestar de los colaboradores de mantenimiento y conductores de la Alcaldía de Medellín; así como, la activación de un espacio comercial que permita apalancar las inversiones de adecuación y/o sostenimiento del proyecto.

De conformidad con las resoluciones que establecen el marco normativo hasta ahora vigente, para el planteamiento urbanístico del API La Alpujarra, el edificio de la Alcaldía no cuenta con edificabilidad adicional autorizada, por lo cual se hace necesaria la posibilidad de facilitar un aumento en la edificabilidad de dicho inmueble, puesto que los análisis que sustentan dicha necesidad, muestran que se trata de un proyecto de bajo impacto, considerando que es una ampliación que no supera el 1% del Centro Administrativo Distrital y, que acorde a lo expuesto en el artículo 283 del Acuerdo Municipal 048 de 2014 – POT, es posible tener mayor área construida.

Sin perjuicio de lo anterior, se hace necesario para lograr la viabilidad de este proyecto, realizar una corrección en la planimetría, toda vez que, erróneamente, el plano protocolizado con la adopción del API ALPUJARRA, recogido por la Resolución 697 de 2011, modificada por la Resolución 339 de 2015, identificó como espacio público un área construida, con anterioridad a su adopción, legalizada a través de la licencia de construcción 5756 de 1980, donde aparece como área construida, en sótano y terraza en primer piso, lo cual hace que constituya, realmente, en un área común libre del edificio que hoy ocupa la Alcaldía Distrital.

Teniendo en cuenta lo antes expuesto, el presente Decreto incorpora la posibilidad que dentro del área de intervención del API ALPUJARRA, todas las correspondientes etapas de desarrollo, se acojan a lo expuesto en el artículo 283 del Acuerdo 48 de 2014 – POT: *“En caso de que los equipamientos de carácter público requieran mayor*



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

aprovechamiento con el fin de garantizar un adecuado funcionamiento, necesitarán del concepto positivo del Departamento Administrativo de Planeación”.

3. Proyecto construcción Edificio para los Tribunales de Antioquia y Medellín

Mediante oficio con radicado 202210164069 del 11 de mayo de 2022 el representante legal de la Unión Temporal Tribunales entidad que tal como se informó en párrafos anteriores, está encargada de la elaboración de los diseños arquitectónicos y los estudios técnicos complementarios definitivos para la construcción del nuevo edificio del Consejo Superior de la Judicatura, donde se ubicarán los Tribunales Superiores, Tribunales Administrativos y el Consejo Seccional de la Judicatura de Antioquia y Medellín, solicitó de manera respetuosa y con base en análisis técnicos de viabilidad y eficiencia de la edificación, realizar una modificación a las normas que reglamentan el desarrollo del Predio P12 Etapa (E12), donde específicamente se emplazará el edificio aquí relacionado, contempladas en las resoluciones 697 de 2011 y 339 de 2015, razones que se pueden sintetizar así:

- 3.1** En el modelo de ocupación y usos se debe eliminar la expresión sede institucional, ya que la misma no hace parte de las necesidades actuales de la edificación proyectada, dejando sólo el lote para el servicio de Sede Judicial.
- 3.2** Se debe modificar el requisito de los 234 estacionamientos mínimos requeridos dentro del predio, ya que, al no existir la sede institucional que en su momento se destinó a UNE-TIGO-EDATEL, no se hacen necesarias dichas soluciones de parqueadero y, únicamente, se necesitan 120 estacionamientos para el correcto funcionamiento de la edificación.
- 3.3** Eliminar la condición expresa que se debe tener un acceso vehicular por la calle 41 para el transporte de sindicados y permitir un sólo un acceso por la Calle 42 que sirva para la entrada y salida de todos los vehículos que están relacionados con el proyecto, teniendo en cuenta las condiciones descritas en el documento de solicitud de revisión de norma urbanística que hace parte del presente Decreto y las características de seguridad y funcionamiento que se deben cumplir en el interior de la edificación.
- 3.4** Eliminar la condición de generar una bahía doble para el acceso sobre la Calle 42, teniendo en cuenta que, por las condiciones de los usuarios y tipos de vehículos que van a usar la edificación, no se requiere de este elemento urbano, de acuerdo con el estudio de movilidad aportado al Departamento Administrativo de Planeación.

En ese sentido, dicha dependencia una vez evaluados los aspectos técnicos y jurídicos de los tres proyectos en mención y revisada la propuesta de adecuación al planteamiento





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

urbanístico, encontró que se enmarcan en la disposiciones normativas que posibilitan el desarrollo de los equipamientos de carácter público y se ajustan a los objetivos y al modelo de ciudad, con los mismos se garantiza la permanencia y correcto funcionamiento de los equipamientos existentes y futuros que se implantarán dentro del área de planificación del API Alpujarra y en consecuencia encontró viable la posibilidad de otorgarse la edificabilidad necesaria para el desarrollo de dichos proyectos.

El proyecto de este Decreto fue publicado en la página web del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, entre los días xxxx de xxxx de agosto 2022, conforme a lo establecido en el artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y la Circular 18 de 2017 de la Secretaría General del actual Distrito de Medellín, durante su publicación se obtuvieron ____ visitas y ____ descargas. Adicionalmente, no se recibieron observaciones en su contenido.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA

Artículo 1°. Objeto. Compilar y armonizar, a la luz de los artículos 239, 283, 469, 470 y 471 del Acuerdo Municipal 048 de 2014, las disposiciones de las Resoluciones 697 de 2011 y 339 de 2015, emitidas por el Departamento Administrativo de Planeación, acogiendo la denominación de Plan Maestro Alpujarra I y II ajustando algunas de sus normas, con el fin de concretar el modelo de ocupación y dar respuesta a las potencialidades y necesidades de algunos de los equipamientos y edificaciones localizados a su interior.

Hacen parte integral del presente Decreto los siguientes planos y documentos:

- 1.1. Plano de Delimitación y situación predial del polígono.
- 1.2. Plano de Modelo de ocupación del polígono.
- 1.3. Documento Técnico de Soporte Z3-API-17.
- 1.4. Documentos y Estudios Técnicos de los proyectos Hotel y Centro de Negocios Plaza Mayor, Terrazas CAM y Edificio Para Los Tribunales de Antioquia y Medellín.

Parágrafo. Los Documentos Técnicos de Soporte, así como los planos cartográficos adoptados, tendrán fuerza normativa vinculante para la interpretación y aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Decreto.

Artículo 2°. Prevalencia Normativa. Para el desarrollo urbanístico y constructivo del área de planificación primarán las disposiciones contenidas en las normas de superior jerarquía, cuyos componentes aquí se describen y reglamentan. Son aplicables las normas contenidas en este Decreto, sin perjuicio de lo dispuesto en el Acuerdo 048 de



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

2014 y el Decreto 471 de 2018, o las normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

Artículo 3°. Identificación del Área de Planificación. Corresponde al polígono Z3_API_17 ubicado en la zona centro de la ciudad, comuna 10 (Candelaria), Barrios Guayaquil, La Alpujarra y Calle Nueva, tiene un área aproximada de 394.860m² y está conformado por treinta y un (31) predios, así:

(Ver Plano 1. Situación Predial Polígono Z3-API-17 que hace parte integral del presente Decreto.)

Numero de Predio	Etapas (E) de desarrollo mediante licencia urbanística	CBML - (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Dirección	Identificación actual	Propietario	Área
P01	Etapas 01 – E 01	10070100001	CL 044 B 052 003	Edificio Carré Sede Secretaría Educación	Distrito de Medellín	1.112 m ²
P02	Etapas 02 – E 02	10070030001	CR 052 044 A 003	Edificio Vásquez - Sede Comfama - comercio	Distrito de Medellín	1.112 m ²
P03	No aplica	10070040013	CR 052 A CL 044	Espacio público: Plaza de Cisneros	Distrito de Medellín	9.735 m ²
P04	Etapas 03 – E 03	10070050001	CR 054 044 004	Biblioteca Temática EPM	Empresas Públicas de Medellín	3.632 m ²
P05	Etapas 04 – E 04	10100030005	CR 052 043 039	Antigua Estación Medellín	I.D.E.A.	4.321 m ²
P06	Etapas 05 – E 05	10100030002	CR 052 042 073	Palacio Justicia - Sede Dirección Seccional de la Rama Judicial de Antioquia	Consejo Superior de la Judicatura	7.368 m ²
P07	Etapas 06 – E 06	10100030001	CR 052 042 043	Oficinas D.I.A.N	U.A.E. Dirección de Impuestos y Aduanas (D.I.A.N)	8.731 m ²
P08	Etapas 07 – E 07	10100030004	Cl. 044 052 165	Sede Alcaldía de Medellín – Centro Administrativo Municipal	Distrito de Medellín	15.733 m ²
	Etapas 08 – E 08			Terraza hacia Calle 44 - Centro Administrativo Municipal		
P09	Etapas 09 – E 09	10100030003	Cl. 042 052 106	Sede Gobernación de Antioquia	Departamento de Antioquia	14.213 m ²
P10	Etapas 10 – E 10	10100020004	CR 053 A 042 101	Centro cívico Plaza de la Libertad	Distrito de Medellín.	15.800 m ²

Centro Administrativo Distrital CAD
 Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
 Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
 Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín – Colombia



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Numero de Predio	Etapas (E) de desarrollo mediante licencia urbanística	CBML - (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Dirección	Identificación actual	Propietario	Área
	No aplica	10100020002	CR 053 A 042 101	Espacio público	I.D.E.A.	15.800 m²
	No aplica	10100020003	CR 053 A 042 101	Espacio público	Distrito de Medellín.	15.800 m²
P11	Etapas 11 – E 11	10100010001	Cl. 041 052 028	Sede Edatel - Oficinas Teleantioquia	Teleantioquia - Edatel	8.433 m²
P12	Etapas 12 – E 12	10100010002	Cl. 041 052 152	Nuevo edificio del Consejo seccional de la Judicatura – antes: Almacén Edatel	I.D.E.A.	4.226 m²
P13	No aplica	10100010008	Cl. 041 CL042	Faja vial: Pasaje peatonal	Distrito de Medellín	781 m²
P14	No aplica	10100010003	Cl. 041 052 055	Zona Verde privada Sede I.D.E.A.	I.D.E.A.	1.704 m²
	No aplica	10100010005	Cl. 041 052	Faja Vial		
	No aplica	10100010007				
P15	Etapas 13 – E 13	10100010004	Cl. 042 052 259	Edificio del I.D.E.A.	I.D.E.A.	6.424 m²
P16	Etapas 14 – E 14	10110200001	Cl. 041 053 007	Sede Área Metropolitana del Valle de Aburrá	Área Metropolitana del Valle de Aburrá	1.439 m²
		10110200002				
		10110200006				
P17	No aplica	10090120001	Cl. 043 057	Espacio Público	Distrito de Medellín	1.396 m²
P18	Etapas 15 – E 15	10090130002	Cl. 043 CR 057 A	Parqueaderos	E.P.M.	2.122 m²
P19	Etapas 16 – E 16	10090140001	Cl. 044 CR 058	Parqueaderos	E.P.M.	6.021 m²
P20	No aplica	10090270003	Cl. 42 B CR 56	Espacio Público	E.P.M.	1.959 m²
P21	Etapas 17 – E 17	10090270001	Cl. 043 047 055	Parqueaderos	E.P.M.	5.662 m²
P22	Etapas 18 – E 18	10090090003	CR 058 042 125	Edificio sede de E.P.M.	Distrito de Medellín	27.605 m²
		10090090005				
		10090090006				
		10090090007				
P23	Etapas 19 – E 19	10090100025	CR 058 Cl. 042 A 00024	Museo Interactivo E.P.M.	E.P.M.	15.181 m²
	No aplica	10090100024		Espacio público: Parque Pies Descalzados	Distrito de Medellín	



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Numero de Predio	Etapas (E) de desarrollo mediante licencia urbanística	CBML - (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Dirección	Identificación actual	Propietario	Área
P24	Etapas 20 – E 20	10090060001 10090060002	Cl. 041 055 080	Centro Internacional de Convenciones - Plaza Mayor	Plaza Mayor	23.860 m ²
P25	Etapas 21 – E 21	10090070001 10090070010	Cl. 041 057 030	Teatro Metropolitano	Asociación Medellín Cultural Distrito de Medellín	17.278 m ²
P26	Etapas 22 – E 22	10090050001	Cl. 041 055 035	Palacio de Exposiciones	Plaza Mayor	40.327m ²
P27	No aplica	10109990001	Cr 53A (CL 42)	Vía	Departamento de Antioquia	1490,18
P28	No aplica	10109990002	CL 42 (CR 52 - CR 53A)	Vía	Departamento de Antioquia	6704,65
P29	No aplica	10109990003	CL 42 (CR 53A- CR 55)	Vía	Departamento de Antioquia	2752,08
P30	No aplica	10090130003	CR 58 (CL 43 - CL 44)	Vía	EPM	513,21
P31	No aplica	10090270002	CR 57 (CL 42A - CL 43)	Vía	Distrito de Medellín	887,61
Notas: Las etapas de desarrollo que se asignan a los predios, no son consecutivas.						

Tabla 1: Relación de Predios y Etapas de Desarrollo

Parágrafo 1. Las áreas de los predios consignadas en este artículo, son aproximadas hasta el momento que se presenten levantamientos topográficos precisos tomados en el sitio, con su respectivo soporte, que indiquen el área real de cada predio, debidamente avaladas por la autoridad competente a efectos del recibo de obra.

Parágrafo 2. De conformidad con el modelo de gestión del presente instrumento, los predios identificados conforman etapas autónomas de desarrollo que no requerirán ser consecutivas en su licenciamiento.

Artículo 4° Modelo de Ocupación. El modelo de ocupación permitirá el desarrollo del polígono a partir de los equipamientos existentes, buscando la recomposición del espacio público de los sectores Alpujarra I y II, vinculando efectivamente los desarrollos urbanísticos del sector en el cual se localizan las principales actividades representativas e institucionales de la ciudad, generando acciones de mejoramiento y conexión peatonal y creando grandes espacios públicos integradores de los equipamientos existentes y





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

proyectados, retomando el concepto de Centro de Actividad Logística y de proyecto estratégico asociado al Plan Especial del Centro.

El modelo de ocupación se precisa en el Plano 2. Modelo de Ocupación Polígono Z3-API-17, el cual se adopta con el presente Decreto y tendrá en cuenta los siguientes parámetros:

4.1 Desde el subsistema de centralidades.

El polígono se concibe dentro del modelo de ciudad y el sistema de centralidades como un Centro de Actividad Logística, el cual se caracteriza por la representatividad institucional, zona de eventos y esparcimiento de carácter pasivo, reconociendo con ello el valor que representa para la ciudad por la confluencia de equipamientos de ámbitos zonales, de ciudad, metropolitanos y regionales.

Este polígono, además, se localiza dentro de una centralidad de ámbito metropolitano y regional, como es la del Centro Tradicional y Representativo, la cual está dotada con gran cantidad de edificios públicos y requiere de su consolidación mediante intervenciones especialmente en el espacio público.

El polígono agrupa elementos de primer orden del Subsistema de Centralidades, contribuyendo a la conformación de la red policéntrica de espacios multifuncionales de la ciudad, donde se articulan de manera sinérgica los sistemas públicos y colectivos con la estructura socioeconómica urbana y rural.

Para su desarrollo se tendrán en cuenta los criterios de intervención definidos para la centralidad metropolitana en el artículo 213 del Acuerdo 48 de 2014.

4.2 Desde los corredores estructurantes de movilidad

El modelo reconoce la importancia de los **corredores estructurantes** de movilidad no motorizados, motorizados y de transporte de pasajeros, que conectan el sistema de centralidades y se caracterizan por ser corredores de actividad múltiple, consolidados como enlaces fundamentales y de soporte de la productividad y movilidad urbana; estos son:

- 4.2.1. Carrera 51 - Bolívar: Corredor de transporte de pasajeros, movilidad no motorizada y peatonal, con adecuación de bajos del viaducto del metro.
- 4.2.2. Carrera 52 - Carabobo: Tiene la característica de ser un corredor directo del área de planificación, que permite todos los modos de transporte; desde la Calle 44 - San Juan hacia el norte, se ha convertido en un espacio público conector de Bienes de Interés Cultura, con mezcla de usos con predominancia económica.



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- 4.2.3.** Carrera 53 - Cundinamarca: Corredor paralelo a la Carrera 52 - Carabobo, que soporta la movilidad motorizada desde la Calle 45 hacia el norte.
- 4.2.4.** Carrera 55 - Av. Ferrocarril: Corredor de transporte de pasajero, movilidad no motorizada y peatonal, paralela al Corredor del Río Medellín-Aburrá.
- 4.2.5.** Carrera 62 - Corredor del Río Medellín-Aburrá: Corredor que ofrece gran vitalidad urbana, epicentro del espacio público metropolitano, que concentra las más altas densidades urbanas, siendo por esto el mayor escenario de diversidad social y económica, para impulsar la competitividad local y regional. (Art. 9 del POT)
- 4.2.6.** Calle 41 - Los Huesos, Calle 44 - San Juan, Calle 46 - Maturín, y Calle 37 - Av. 33: Son Corredores de transporte de pasajeros, movilidad no motorizada y peatonal, que sirven de manera directa e indirecta al polígono del API, conectando con las demás centralidades de orden general y local de la ciudad (se incluye el oriente antioqueño y el occidente).

Adicional a los corredores estructurante antes citados, el polígono se sirve de vías de servicio que permiten la vinculación efectiva de los desarrollos urbanísticos inmersos y proyectados, con dichos corredores estructurantes y en general con la ciudad; estos son:

- 4.2.7.** Carrera 53, entre calles 41 y 42.
- 4.2.8.** Carrea 53 A
- 4.2.9.** Carrera 54, entre calles 44 y 45
- 4.2.10.** Carrera 57
- 4.2.11.** Carrera 58
- 4.2.12.** Calle 42
- 4.2.13.** Calle 41, entre carreras 55 y 62
- 4.2.14.** Calle 42A
- 4.2.15.** Calle 43
- 4.2.16.** Calle 45, entre carreras 52 y 55

4.3 Desde los usos del suelo

En virtud de la localización del API en el Corredor Metropolitano de Servicios, los usos que se pueden desarrollar son los similares y complementarios a los usos institucionales, que tiene el sector en la actualidad del orden municipal, regional, departamental, nacional e internacional inclusive; los demás que les sean complementarios o compatibles y que hacen referencia a la plataforma logística para el funcionamiento de un centro administrativo de esta envergadura y que contribuyan a la consolidación de su vocación y función; las actividades comerciales, culturales y de negocios complementarios que constituyan el "Centro de Negocios" que se desea promover en el sector, entre los cuales se cuentan teatros, salas de cine y exposiciones, oficinas, servicios bancarios, áreas de recreación, entre otros. Puede incluirse la tipología de alojamiento compatible con los usos de hotelería y turismo.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

4.4 Relaciones con la ciudad.

Se deberá garantizar la recomposición del espacio urbano de La Alpujarra como un proyecto estratégico de re-significación urbana, dirigido a completar, mejorar, armonizar y vincular efectivamente los desarrollos urbanísticos de los sectores conocidos como Alpujarra 1 y Alpujarra 2, donde se localizan las principales actividades representativas e institucionales.

Para ello, este instrumento incluirá acciones de mejoramiento del espacio público del Centro Administrativo Distrital y su conexión peatonal -a través de la Avenida del Ferrocarril- con el sector complementario aledaño al Río Medellín, creando allí nuevos espacios públicos integradores de sus grandes equipamientos de ciudad y generando desarrollos que refuercen su vocación institucional y cultural.

Este instrumento articulará los proyectos y tratamientos estratégicos a desarrollar en esta área: Proyecto de resignificación urbana plan especial del Centro Tradicional y Representativo Metropolitano; Proyecto de recuperación de calidad ambiental Integración urbana del río y quebradas afluentes; Proyecto de generación de equilibrio urbano sistema de transporte masivo de mediana capacidad; Ciclo rutas; AUI-Actuación Urbana Integral de las Áreas de Influencia del Metroplús; Plan parcial de tratamiento estratégico Renovación urbana del Barrio Corazón de Jesús; Plan Parcial Guayaquil; Plan Parcial Barrio Colón; Bulevar San Juan; Plaza de la Libertad; Conexión peatonal Alpujarra I y II; Estación y Conexión Metroplús 1 y 2; Adecuación espacio público Carrera 53; Paseo Calle 42 C; Borde espacio público Palacio de Exposiciones; Carabobo Tramo 4; Paso Peatonal Plaza Mayor, entre otros.

Artículo 5°. Construcciones en el polígono API. Las intervenciones sobre los inmuebles localizados en el polígono Z3_API_17, deberán garantizar la integración con el sistema público y colectivo inmediato, mediante la configuración de accesos y de un zócalo urbano con fachadas abiertas y con actividades complementarias - bienes y servicios - que garanticen la vitalidad urbana.

Artículo 6°. Criterios generales de intervención en el polígono. Con el fin de concretar el modelo de ocupación del Polígono, de manera general, se tendrán en cuenta los siguientes criterios de intervención:

- 6.1 Según el análisis del polígono, la definición de usos se dará en el marco de la categoría de equipamiento, comercio y servicios complementarios, por lo que no se permitirán otros usos como el residencial y el industrial.
- 6.2 Los inmuebles con uso dotacional del área de planificación podrán cambiar su destinación en el marco de las diferentes tipologías de los equipamientos



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

permitidos y que deben incentivarse en la centralidad metropolitana de conformidad con el presente Decreto y el POT, para lo cual se deberá tener la aprobación del Departamento Administrativo de Planeación y cumplir con lo dispuesto en Acuerdo Municipal 48 de 2014 y demás normas urbanísticas complementarias relacionadas.

- 6.3 Teniendo en cuenta que podrán surgir procesos de actualización catastral que afecten la formación predial identificable y definida actualmente, se permitirá la subdivisión o integración predial en aras de facilitar el proceso de reurbanización, construcción e implementación del modelo de ocupación y desarrollo del polígono.
- 6.4 Para nuevos desarrollos no se permiten parqueaderos en primer piso o fachadas cerradas.
- 6.5 Los usos del primer piso deben ser institucionales o comerciales y de servicios complementarios, con el interés de conformar e incentivar un zócalo urbano vital.
- 6.6 Debido a que todo el polígono tiene un planteamiento urbanístico de características modernas, con edificios que presentan una paramentalidad discontinua hacia las vías, instalados sobre una base de espacio público o privado libre que los rodea para permitir actividades públicas o privadas a su alrededor, en los predios que, actualmente, están destinados a parqueaderos en primer nivel, se admite el cambio de destinación del área actual, hacia el uso de espacio público, con el ánimo de recuperar la estructura de espacio público que caracteriza este sector.
- 6.7 Se debe cumplir con las normas específicas que rige para actual el Distrito de Medellín, retomando algunas normas planteadas en el Plan Especial del Centro (P.E.C.).

Parágrafo. Con el fin de facilitar los desarrollos sobre las terrazas adyacentes al Primer piso de los Edificios de la Alcaldía de Medellín y de la Gobernación de Antioquia, se precisa su denominación dentro del Plano 2. Modelo de Ocupación Polígono Z3-API-17; toda vez que éstas, responden a áreas comunes libres de dichas edificaciones y no a espacios públicos.

Artículo 7. Etapas de Desarrollo. Al interior del Polígono Z3-API-17 Alpujarra se identifican algunas áreas susceptibles de aprovechamientos urbanísticos, las cuales se denominan etapas de desarrollo, no están sujetas a desarrollarse de manera consecutiva y su materialización o ejecución responderá a los requerimientos específicos del equipamiento o uso complementario que se ubiquen en ellas y a la gestión que para su diseño y construcción se realice por parte de la entidad o institución formuladora.

Parágrafo. Las condiciones de aprovechamientos, índices y destinaciones institucionales, se establecen en los siguientes artículos, asociados a los predios y etapas de desarrollo, considerando el tipo de equipamiento o inmuebles existente o a ser desarrollado y su correspondiente localización. De la anterior determinante se exceptúan





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

los siguientes predios, los cuales se deben desarrollar en conjunto, como una unidad de intervención integral:

Número de Predio	Etapas (E) de desarrollo mediante licencia urbanística	CBML - (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Dirección	Identificación actual	Propietario	Área	Numero de Predio
P17	No aplica	10090120001	Cl. 043 057	Espacio Público	Distrito de Medellín	1.396 m ²	P17
P18	Etapas 15 - E 15	10090130002	Cl. 043 CR 057 A	Parqueaderos	E.P.M.	2.122 m ²	P18
P19	Etapas 16 - E 16	10090140001	Cl. 044 CR 058	Parqueaderos	E.P.M.	6.021 m ²	P19
P20	No aplica	10090270003	Cl. 42 B CR 56	Espacio Público	E.P.M.	1.959 m ²	P20
P21	Etapas 17 - E 17	10090270001	Cl. 043 047 055	Parqueaderos	E.P.M.	5.662 m ²	P21

Las etapas de desarrollo no son consecutivas

Artículo 8°. Usos, aprovechamientos, intervención de espacios públicos circundantes y parqueaderos. Las disposiciones del presente artículo se definen específicamente para veintidós (22) etapas de desarrollo mediante licencia urbanística, identificadas en el plano de modelo de ocupación y los demás predios que no son objeto de desarrollo, corresponden a espacios públicos y fajas viales, a los cuales les aplica lo determinado en el lineamiento 8.1.5. del presente artículo.

8.1 Lineamientos de desarrollo:

Los siguientes lineamientos son complementarios a las determinantes específicas que se establecen para cada predio y/o etapa de desarrollo, en el siguiente subtítulo:

Aplicación de lineamientos de desarrollo:

8.1.1 Usos: Los usos que se propongan deben ser complementarios y compatibles con el uso principal.

8.1.2 Aprovechamientos: Para el desarrollo mediante licencia urbanística, se deberá tener en cuenta lo determinado en el artículo 283 del Acuerdo 48 de 2014 - POT.

8.1.3 Aprovechamientos adicionales a lo establecido en el presente decreto: Para el desarrollo adicional mediante licencia urbanística determinado para cada predio, se deberá tener en cuenta lo determinado en el artículo 283 del Acuerdo 48 de 2014 - POT.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

8.1.4 Aprovechamientos para Bienes de Interés cultural - BIC: Para los Bienes de Interés Cultural - BIC, el desarrollo mediante licencia urbanística está supeditado a los niveles de intervención determinados en el POT y a la respectiva declaratoria como BIC.

8.1.5 Intervención de espacios públicos y vías: Para las intervenciones de los espacios públicos circundantes, se deberán tener en cuenta, entre otras normas relacionadas, las determinantes del POT, de los instrumentos complementarios, del Manual de Espacio Público - MEP, del Manual de Silvicultura Urbana, o aquellas normas que los modifiquen, complementen y/o sustituyan. Adicional a lo ya establecido en el presente decreto se deberá tener en cuenta el articulado del "Capítulo V - Subsistema de Movilidad", - Acuerdo 48 de 2014, (definición, la clasificación, las categorías y los criterios de manejo del subsistema de movilidad), así mismo los artículos 303, 305, 318, 319, 320, 332, 372, 373 del mismo acuerdo; y los artículos 151 y 238 del Decreto 471 de 2018, entre otros artículos complementarios a las mencionadas normas. Para aprovechamiento económico del espacio público se deberán tener en cuenta las respectivas normas: Decreto 2148 de 2015, modificado por el Decreto 522 de 2018, por el Decreto 2219 de 2019 – Manual para el aprovechamiento económico del espacio público y demás normas que las modifiquen, complementen y/o sustituyan.

8.1.6 Parqueaderos: La generación de estacionamientos se regirá por los Artículos 363 a 368 del Acuerdo 48 de 2014 y el Capítulo IV del Título V del Decreto 471 de 2018, entre otros artículos complementarios a las mencionadas normas; teniendo en cuenta la tipología de proyectos y equipamientos que al interior del polígono se pretenden generar. Para la generación de parqueaderos bajo calzadas o espacios públicos, se deberán tener en cuenta las normas para el aprovechamiento económico del espacio público: Decreto 2148 de 2015, modificado por el Decreto 522 de 2018, por el Decreto 2219 de 2019 – Manual y demás normas que las modifiquen, complementen y/o sustituyan.

8.2 Aplicación de lineamientos de desarrollo, por predios:

8.2.1 Predio 01 (P02). Etapa 01 (E 01): Edificio Carré. Sede Secretaría Educación

Predio N°	Etapa (E) de desarrollo mediante licencia urbanística	CBML (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Dirección	Identificación actual	Propietario	Área
P01	Etapa 01 – E 01	10070100001	CL 044 B 052 003	Edificio Carré Sede Secretaría Educación	Distrito de Medellín	1.112 m²

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín – Colombia



www.medellin.gov.co





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Para el desarrollo de la presente etapa, se deberá acoger lo dispuesto en los lineamientos de desarrollo 8.1.1, 8.1.2, 8.1.4, 8.1.5 y 8.1.6 del presente artículo en el subtítulo: 8.1 *Lineamientos de desarrollo*.

8.2.2. Predio 02 (P02) - Etapa 02 (E 02): Edificio Vásquez - Sede Comfama – comercio.

Predio N°	Etapa (E) de desarrollo mediante licencia urbanística	CBML (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Dirección	Identificación actual	Propietario	Área
P02	Etapa 02 – E 02	10070030001	CR 052 044 A 003	Edificio Vásquez Sede Comfama comercio	Distrito de Medellín	1.112 m²

Para el desarrollo de la presente etapa, se deberá acoger lo dispuesto en los lineamientos de desarrollo 8.1.1, 8.1.2, 8.1.4, 8.1.5 y 8.1.6 del presente artículo en el subtítulo: 8.1 *Lineamientos de desarrollo*.

8.2.3. Predios 03 (P03). Espacio Público - Plaza Cisneros.

Predio N°	Etapa (E) de desarrollo mediante licencia urbanística	CBML (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Dirección	Identificación actual	Propietario	Área
P03	No aplica	10070040013	CR 052 A CL 044	Espacio público: Plaza de Cisneros	Distrito de Medellín	9.735 m²

Para el desarrollo de la presente etapa, se deberá acoger lo dispuesto en los lineamientos de desarrollo 8.1.5 y 8.1.6 del presente artículo en el subtítulo: 8.1 *Lineamientos de desarrollo*.

8.2.4. Predio 04 (P04). Etapa 03 (E 03): Biblioteca Temática EPM

Predio N°	Etapa (E) de desarrollo mediante licencia urbanística	CBML (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Dirección	Identificación actual	Propietario	Área
P04	Etapa 03 – E 03	10070050001	CR 054 044 004	Biblioteca Temática EPM	Empresas Públicas de Medellín	3.632 m²





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
 Ciencia, Tecnología e Innovación

Para el desarrollo de la presente etapa, se deberá acoger lo dispuesto en los lineamientos de desarrollo 8.1.1, 8.1.2, 8.1.5 y 8.1.6 del presente artículo en el subtítulo: 8.1 *Lineamientos de desarrollo.*

8.2.5. Predio 05 (P05). Etapa 04 (E04). Antigua Estación Medellín

Predio N°	Etapa (E) de desarrollo mediante licencia urbanística	CBML (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Dirección	Identificación actual	Propietario	Área
P05	Etapa 04 – E 04	10100030005	CR 052 043 039	Antigua Estación Medellín	I.D.E.A.	4.321 m²

Para el desarrollo de la presente etapa, se deberá acoger lo dispuesto en los lineamientos de desarrollo 8.1.1, 8.1.2, 8.1.4, 8.1.5 y 8.1.6 del presente artículo en el subtítulo: 8.1 *Lineamientos de desarrollo.*

8.2.6. Predio 06 (P06). Etapa 05 (E 05): Palacio Justicia - Sede Dirección Seccional de la Rama Judicial de Antioquia.

Predio N°	Etapa (E) de desarrollo mediante licencia urbanística	CBML (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Dirección	Identificación actual	Propietario	Área
P06	Etapa 05 – E 05	10100030002	CR 052 042 073	Palacio Justicia - Sede Dirección Seccional de la Rama Judicial de Antioquia	Consejo Superior de la Judicatura	7.368 m²

El área de lote que se puede desarrollar es de aproximadamente 4.266m². Aquí se ubicará la sede del nuevo Palacio de Justicia de Medellín y Antioquia para localizar Tribunal Superior de Medellín, Tribunal Superior de Antioquia, Tribunal Administrativo de Antioquia y el Consejo Superior de la Judicatura.

8.2.6.1. Usos del suelo:

Principal: Uso social obligado de equipamiento de Administración de Justicia.

Complementarios y compatibles condicionados: Servicios Tipo oficinas. Comercio hasta el 5%. Se permitirá sólo en primer piso de la edificación. Las actividades deben dar frente a las vías públicas.

Las actividades de comercio y servicio deben ser complementarias y compatibles con el uso principal y con las condiciones de seguridad, según la destinación que se dé al predio.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

8.2.6.2. Aprovechamientos:

Altura máxima permitida: de acuerdo con artículo 09 del presente Decreto.
Índice máximo de ocupación: 40% del área neta del predio

8.2.6.3. Parquederos:

Solamente se permitirán en sótano bajo las condiciones establecidas en el artículo 10 del presente Decreto.

Para el desarrollo de la presente etapa, adicionalmente, se deberá acoger lo dispuesto en los lineamientos de desarrollo 8.1.1, 8.1.3, 8.1.5 y 8.1.6 del presente artículo.

8.2.7. Predio 07. Etapa 06 – E 06. Oficinas D.I.A.N.

Predio N°	Etapas (E) de desarrollo mediante licencia urbanística	CBML (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Dirección	Identificación actual	Propietario	Área
P07	Etapas 06 – E 06	10100030001	CR 052 042 043	Oficinas D.I.A. N	U.A.E. Dirección de Impuestos y Aduanas (D.I.A.N)	8.731 m ²

Para el desarrollo de la presente etapa, se deberá acoger adicionalmente, lo dispuesto en los lineamientos 8.1.1, 8.1.2, 8.1.3, 8.1.5 y 8.1.6 del presente artículo, en el subtítulo: *8.1 Lineamientos de desarrollo.*

8.2.8. Predio 08 (P08). Etapas 06 – E 06. Sede Alcaldía de Medellín – Centro Administrativo Distrital.

Predio N°	Etapas (E) de desarrollo mediante licencia urbanística	CBML (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Dirección	Identificación actual	Propietario	Área lote
P08	Etapas 07 – E 07	10100030004	Cl. 044 052 165	Sede Alcaldía de Medellín – Centro Administrativo Municipal	Distrito de Medellín	15.733 m ²
	Etapas 08 – E 08			Terraza hacia Calle 44 - Centro Administrativo Municipal		

8.2.8.1 Etapas 7 (E07): Sede Alcaldía de Medellín – Centro Administrativo Distrital



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Aprovechamientos: Las edificaciones que se proyecten sólo se pueden desarrollar en la terraza de 1.905 m² aproximadamente, del piso 5, que da frente a la Plazoleta Interna, sobre el Concejo Distrital de Medellín. En todo caso se deberá garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas, constructivas y de sismo resistencia.

Para el desarrollo de la presente etapa, adicionalmente se deberá acoger lo dispuesto en los lineamientos 8.1.1, 8.1.3, 8.1.5 y 8.1.6 del presente artículo, en el subtítulo: *8.1 Lineamientos de desarrollo.*

8.2.8.2 Etapa 8 (E08): Sede Alcaldía de Medellín – Terraza hacia Calle 44 - Centro Administrativo Municipal

Aprovechamientos: Las edificaciones que se proyecten sólo pueden desarrollarse sobre la terraza del primer piso de 2.975 m² aprox., que da frente a la Calle 44 – San Juan, no obstante, para el desarrollo mediante licencia urbanística, será necesario tener en cuenta lo determinado en el artículo 283 del Acuerdo 48 de 2014 - POT.

Las edificaciones deberán respetar la línea de paramento articulándose con los espacios públicos aledaños, así mismo el retiro de 3 metros, establecido a partir del borde del andén, con el fin de generar accesos o terrazas, en todo caso garantizando el cumplimiento de las normas urbanísticas, constructivas y de sismo resistencia.

Para el desarrollo de la presente etapa, adicionalmente se deberá acoger lo dispuesto en los lineamientos 8.1.1, 8.1.3, 8.1.5 y 8.1.6 del presente artículo, en el subtítulo: *8.1 Lineamientos de desarrollo.*

8.2.9 Predio 09 (P09). Etapa 09 (E 09). Sede Gobernación de Antioquia

Predio N°	Etapa (E) de desarrollo mediante licencia urbanística	CBML (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Dirección	Identificación actual	Propietario	Área
P09	Etapa 09 – E 09	10100030003	Cl. 042 052 106	Sede Gobernación de Antioquia	Departamento de Antioquia	14.213 m ²

El área que se puede desarrollar corresponde a una porción del predio de aproximadamente 4.564m² (correspondiente a la terraza que da frente a la Calle 42). Las edificaciones que se proyecten, sólo se pueden desarrollar en la plataforma que da frente a la Calle 42 y estas se deben apoyar y articular con los espacios públicos aledaños. Deben respetar un retiro a partir del borde del andén de 3 metros, con el fin de generar accesos o terrazas.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

8.2.9.1. Usos del suelo:

Comercio y Servicios: Tipo oficinas.

Los usos que se propongan deben ser complementarios y compatibles con el uso principal.

8.2.9.2. Aprovechamientos

Índice máximo de construcción: 1.8 aplicado sobre el área desarrollable del predio.

Índice máximo de ocupación: 100% del área desarrollable del predio.

Para el desarrollo de la presente etapa, adicionalmente se deberá acoger lo dispuesto en los lineamientos 8.1.1, 8.1.3, 8.1.5 y 8.1.6 del presente artículo, en el subtítulo: *8.1 Lineamientos de desarrollo.*

8.2.10 Predio 10 (P10). Etapa 10 (E 10). Edificio Plaza de la Libertad

Predio N°	Etapa (E) de desarrollo mediante licencia urbanística	CBML (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Dirección	Identificación actual	Propietario	Área
P10	Etapa 10 – E 10	10100020004	CR 053 A 042 101	Centro cívico Plaza de la Libertad	Distrito de Medellín.	15.800 m ²
	No aplica	10100020002	CR 053 A 042 101	Espacio público	I.D.E.A.	15.800 m ²
	No aplica	10100020003	CR 053 A 042 101	Espacio público	Distrito de Medellín.	15.800 m ²

Para el predio con codificación catastral - CBML: 10100020004, se proyecta el complejo del Centro Cívico Plaza de la Libertad y se acoge a los aprovechamientos y usos definidos por el Departamento Administrativo de Planeación en el documento de las bases del concurso y a las directrices planteadas en el proceso de revisión y ajustes al proyecto. El predio en su totalidad, incluyendo parqueadero y zona verde, tiene un área de 16.045 m², de los cuales 13.713 m², serán destinados al desarrollo del proyecto (actualmente, se destinan a parqueadero público). El programa arquitectónico contempla 4 componentes que son: torre institucional, hotel tipo ejecutivo, área comercial, espacio público y cultural, el cual a su vez contiene bosque, plazoletas, centro cultural y parqueaderos.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

8.2.10.1. Usos con respecto al área total construida:

Comercio hasta el 7%.
Hotelería o servicios hasta el 40%.
Parqueadero mínimo el 36%.
Equipamiento cultural mínimo el 7%.
Institucional mínimo el 10%.

8.2.10.2. Aprovechamientos:

Índice máximo de construcción: 4.0 aplicado sobre el área neta del predio.

Índice máximo de ocupación: 40% este índice de ocupación se toma con la proyección del nivel de la plazoleta de La Alpujarra.

Para el desarrollo de la presente etapa, adicionalmente, se deberá acoger lo dispuesto en los lineamientos 8.1.1, 8.1.3, 8.1.5 y 8.1.6 del presente artículo, en el subtítulo: *8.1 Lineamientos de desarrollo*.

Para los predios con codificación catastral - CBML: 10100020004 y 10100020002 (espacios públicos), se deberá acoger lo dispuesto en los lineamientos 8.1.5 y 8.1.6 del presente artículo, en el subtítulo: *8.1 Lineamientos de desarrollo*.

8.2.11 Predio 11 (P11). Etapa 11 (E 11): Sede EDATEL - Oficinas Teleantioquia

Predio N°	Etapa (E) de desarrollo mediante licencia urbanística	CBML (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Dirección	Identificación actual	Propietario	Área
P11	Etapa 11 – E 11	10100010001	Cl. 041 052 028	Sede Edatel - Oficinas Teleantioquia	Teleantioquia - Edatel	8.433 m²

8.2.11.1. Intensidad de Usos:

Los usos que se propongan deben ser complementarios y compatibles con el uso principal.

Principal: Servicios y oficinas; se recomienda que este edificio sea la sede de una o varias instituciones debido a que esto reforzaría el carácter institucional del sector.

Complementarios y compatibles condicionados: Comercio, se permitirá sólo en primer piso de la edificación, y con el interés de conformar e incentivar un "zócalo urbano", estará



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

conformado por actividades comerciales y de servicios que se relacionan directamente con el espacio público y se localizará, como mínimo, en el primer piso de la edificación.

8.2.11.2. Aprovechamientos

Altura máxima permitida: 106 metros, sin sobrepasar la altura del Edificio Plaza de la Libertad.

Índice máximo de ocupación: 55% del área neta del predio. Teniendo en cuenta la ocupación existente del Edificio Edatel, el cual ocupa 750 m² en primer piso con el fin de integrarse al conjunto de la nueva propuesta de TIGO-U NE; que deberán ser contabilizados en el cálculo de la ocupación total del proyecto. El área de lote que se puede desarrollar es de aproximadamente 8.433m², según ficha catastral.

8.2.11.3. Los parqueaderos

Solamente se permitirán en sótano y deberán ser públicos.

Para el desarrollo de la presente etapa, adicionalmente se deberá acoger lo dispuesto en los lineamientos 8.1.1, 8.1.3, 8.1.5 y 8.1.6 del presente artículo, en el subtítulo: *8.1 Lineamientos de desarrollo.*

8.2.12 Predios 12 (P12). Etapa 12 (E 12). Nuevo edificio del Consejo Superior de la Judicatura – antes Almacenaje Edatel:

Predio N°	Etapa (E) de desarrollo mediante licencia urbanística	CBML (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Dirección	Identificación actual	Propietario	Área
P12	Etapa 12 – E 12	10100010002	Cl. 041 052 152	Nuevo edificio del Consejo Seccional de la Judicatura – antes: Almacenaje Edatel	I.D.E.A.	4.226 m ²

El área de lote que se puede desarrollar es de aproximadamente 4222 m². En el mismo se pretende construir el nuevo palacio de Justicia de Medellín y Antioquia para localizar el Tribunal Administrativo de Antioquia y el Consejo Seccional de la Judicatura y una sede Institucional.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

8.2.12.1. Intensidad de Usos:

Principal: Uso social obligado de equipamiento de Administración de Justicia.

Complementarios y compatibles condicionados:

Servicios: Tipo oficinas. Se recomienda que este edificio sea la sede de una o varias Instituciones, debido a que esto reforzaría dicho carácter en el sector.

Comercio hasta el 5%: Se permitirá solo en primer piso de la edificación. Las actividades deben dar frente a las vías públicas.

Las actividades de comercio y servicio deben ser complementarias y compatibles con el uso principal y con las condiciones de seguridad, según la destinación que se dé al predio.

8.2.12.2. Aprovechamientos:

La altura máxima de la Edificación es de 115 metros.
El índice máximo de ocupación del predio es de 40%

8.2.12.3. Parqueaderos:

Nuevo	#Celdas	Destinación	Observaciones
Nuevo Palacio de Justicia de Medellín y Antioquia	100	Transporte Magistrados	
	6	Trasporte Seccional de la judicatura de Antioquia y la Dirección Seccional de administración Judicial Medellín	
	4	Personas con movilidad reducida	
	1	Vehículo de cargue y descargue	
	1	Vehículo transporte de sindicatos	Se deberá garantizar espacio al interior del edificio para vehículos del esquema de seguridad de transporte de sindicatos.
	8	Motos destinadas a escoltas de seguridad para magistrados de justicia y paz	

8.2.12.4. Movilidad:

Se deberá presentar el estudio de movilidad del proyecto dando respuesta a las observaciones realizadas por la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad Departamento Administrativo de Planeación mediante oficio con radicado 202230226617, el cual hace parte integral del presente Decreto. Entre dichas observaciones, especialmente, se tendrán en cuenta, las siguientes:





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

8.2.12.4.1. Ampliación de la zona de estudio directa e indirecta del proyecto realizando un análisis para todos los modos de transporte.

8.2.12.4.2. Definición del número de parqueaderos, número de vehículos que ingresan al proyecto y accesibilidad a este, además del análisis de cómo estos flujos tienen afectaciones en el área de influencia.

8.2.12.4.3. La Secretaría de Movilidad solicita un concepto técnico de un experto en seguridad para el transporte de sindicatos, en el cual, se analice las velocidades de operación y necesidad de los vehículos destinados para el transporte de sindicatos y su esquema de seguridad. Con la finalidad, de garantizar una operación acorde a las velocidades establecidas en la zona de influencia directa e indirecta del proyecto.

8.2.12.4.4. Sustentación de la frecuencia de ingreso de sindicatos, por días y horas teniendo en cuenta los registros históricos y la proyección.

8.2.12.4.5. Presentación del manejo de la operación de los vehículos de cargue y descargue, recolección de residuos y similares, acordes a las necesidades del proyecto, con la finalidad de mitigar los impactos urbanísticos y acordes a la materialidad del pavimento de la zona de influencia directa e indirecta del proyecto.

Para el desarrollo de la presente etapa, adicionalmente, se deberá acoger lo dispuesto en los lineamientos 8.1.1, 8.1.3, 8.1.5 y 8.1.6 del presente artículo, en el subtítulo: *8.1 Lineamientos de desarrollo.*

8.2.13 Predio 13 (P13). Zona Verde privada Sede I.D.E.A. y Faja vial: Pasaje peatonal.

Predio N°	Etapas (E) de desarrollo mediante licencia urbanística	CBML (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Dirección	Identificación actual	Propietario	Área
P13	No aplica	1,01E+10	Cl. 041 CL042	Faja vial: Pasaje peatonal	Distrito de Medellín	781 m ²



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Se deberá acoger lo dispuesto en los lineamientos 8.1.5 y 8.1.6 del presente artículo, en el subtítulo: *8.1 Lineamientos de desarrollo.*

8.2.14 Predio 14 (P14). Zona Verde privada de la sede del I.D.E.A. y faja vial contigua.

Predio N°	Etapas (E) de desarrollo mediante licencia urbanística	CBML (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Dirección	Identificación actual	Propietario	Área
P14	No aplica	10100010003	Cl. 041 052 055	Zona Verde privada Sede I.D.E.A.	I.D.E.A.	1.704 m²
	No aplica	10100010005	Cl. 041 052	Faja Vial	I.D.E.A.	
	No aplica	10100010007				

Se deberá acoger lo dispuesto en los lineamientos 8.1.5 y 8.1.6 del presente artículo, en el subtítulo: *8.1 Lineamientos de desarrollo.*

8.2.15 Predio 15 (P15). Etapa 13 (E 13). Edificio del I.D.E.A.

Predio N°	Etapas (E) de desarrollo mediante licencia urbanística	CBML (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Dirección	Identificación actual	Propietario	Área
P15	Etapa 13 (E 13)	10100010004	Cl. 042 052 259	Edificio del I.D.E.A.	I.D.E.A.	6.424 m ²

Para el desarrollo de la presente etapa, adicionalmente se deberá acoger lo dispuesto en los lineamientos 8.1.1, 8.1.2, 8.1.3, 8.1.5 y 8.1.6 del presente artículo, en el subtítulo: *8.1 Lineamientos de desarrollo.*





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

8.2.16 Predios 16 (P16). Etapa 14 (E 14). Sede Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

Predio N°	Etapa (E) de desarrollo mediante licencia urbanística	CBML (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Dirección	Identificación actual	Propietario	Área
P16	Etapa 14 – E 14	10110200001	Cl. 041 053 007	Sede Área Metropolitana del Valle de Aburrá	Área Metropolitana del Valle de Aburra	1.439 m²
		10110200002				
		10110200006				

Para el desarrollo de la presente etapa, adicionalmente se deberá acoger lo dispuesto en los lineamientos 8.1.1, 8.1.2, 8.1.3, 8.1.5 y 8.1.6 del presente artículo, en el subtítulo: 8.1 *Lineamientos de desarrollo*.

8.2.17 Predios 17 (P17). Espacio Público circundante a parqueaderos de E.P.M.

Predio N°	Etapa (E) de desarrollo mediante licencia urbanística	CBML (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Dirección	Identificación actual	Propietario	Área
P17	No aplica	10090120001	Cl. 043 057	Espacio Público	Distrito de Medellín	1.396 m²

Desde el modelo de ocupación se plantea el desarrollo de los predios 18, 19, y 21, como una unidad de intervención integral con parqueaderos en altura, más bienes y servicios en el zócalo urbano hasta el tercer piso con fachadas abiertas, dando frente hacia vías y espacios públicos circundantes; también se incluyen dentro de la intervención integral, los predios 17 y 20, correspondientes a espacios públicos del Distrito de Medellín y de E.P.M., respectivamente.

Se deberá acoger lo dispuesto en los lineamientos 8.1.5 y 8.1.6 del presente artículo, en el subtítulo: 8.1 *Lineamientos de desarrollo*.



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

8.2.18 Predios 18 (P18). Etapa 15 – E 15. Parqueaderos de E.P.M.

Predio N°	Etapa (E) de desarrollo mediante licencia urbanística	CBML (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Dirección	Identificación actual	Propietario	Área
P18	Etapa 15 – E 15	10090130002	Cl. 043 CR 057 A	Parqueaderos	E.P.M.	2.122 m ²

Desde el modelo de ocupación se plantea el desarrollo de los predios 18, 19, y 21, como una unidad de intervención integral con parqueaderos en altura más bienes y servicios en el zócalo urbano (hasta el tercer piso) con fachadas abiertas, dando frente hacia vías y espacios públicos circundantes; también se incluyen dentro de la intervención integral, los predios 17 y 20 (espacios públicos del Distrito de Medellín y de E.P.M. respectivamente).

8.2.18.1. Intensidad de Usos:

Comercio: Se permitirá en el primer piso de las edificaciones. Las actividades deben dar frente a las vías públicas.

Servicios: Tipo oficinas.

Los usos que se propongan deben ser complementarios y compatibles con el uso principal y deben apoyar los espacios públicos aledaños.

8.2.18.2. Aprovechamientos:

Índice máximo de construcción: 8.5 aplicado sobre el área neta del predio.

Índice máximo de ocupación: 80% del área neta del predio.

8.2.18.3. Parqueadero:

Mínimo el 50% del área del predio: Se permitirá del tercer piso en adelante.

Para el desarrollo de la presente etapa, adicionalmente se deberá acoger lo dispuesto en los lineamientos 8.1.1, 8.2.3, 8.1.5 y 8.1.6 del presente artículo, en el subtítulo: 8.1 *Lineamientos de desarrollo*.



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

8.2.19 Predio 19 (P19). Parquaderos de E.P.M.

Predio N°	Etapla (E) de desarrollo mediante licencia urbanística	CBML (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Dirección	Identificación actual	Propietario	Área
P19	Etapla 16 – E 16	10090140001	Cl. 044 CR 058	Parquaderos	E.P.M.	6.021 m ²

Desde el modelo de ocupación se plantea el desarrollo de los predios 18, 19, y 21, como una unidad de intervención integral con parquaderos en altura, más bienes y servicios en el zócalo urbano hasta el tercer piso con fachadas abiertas, dando frente hacia vías y espacios públicos circundantes; también se incluyen dentro de la intervención integral, los predios 17 y 20, correspondientes a espacios públicos del Distrito de Medellín y de E.P.M. respectivamente.

8.2.19.1. Intensidad de Usos:

Comercio: Se permitirá en el primer piso de las edificaciones. Las actividades deben dar frente a las vías públicas.

Servicios: Tipo oficinas.

Los usos que se propongan deben ser complementarios y compatibles con el- uso principal y deben apoyar los espacios públicos aledaños.

8.2.19.2. Aprovechamientos:

Índice máximo de construcción: 8.5 aplicado sobre el área neta del predio.

Índice máximo de ocupación: 80% del área neta del predio.

8.2.19.3. Parquadero:

Mínimo el 50% del área del predio: Se permitirá del tercer piso en adelante.

Para el desarrollo de la presente etapa, adicionalmente se deberá acoger lo dispuesto en los lineamientos 8.1.1, 8.1.3, 8.1.5 y 8.1.6 del presente artículo, en el subtítulo: *8.1 Lineamientos de desarrollo.*





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

8.2.20 Predio 20 (P20). Espacio Público circundante a parqueaderos de E.P.M.

Predio N°	Etapas (E) de desarrollo mediante licencia urbanística	CBML (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Dirección	Identificación actual	Propietario	Área
P20	No aplica	10090270003	Cl. 42 B CR 56	Espacio Público	E.P.M.	1.959 m ²

Desde el modelo de ocupación se plantea el desarrollo de los predios 18, 19, y 21, como una unidad de intervención integral con parqueaderos en altura, más bienes y servicios en el zócalo urbano hasta el tercer piso con fachadas abiertas, dando frente hacia vías y espacios públicos circundantes; también se incluyen dentro de la intervención integral, los predios 17 y 20, correspondientes a espacios públicos del Distrito de Medellín y de E.P.M. respectivamente.

Se deberá acoger lo dispuesto en los lineamientos 8.1.5 y 8.1.6 del presente artículo, en el subtítulo: 8.1. Lineamientos de desarrollo.

8.2.21 Predio 21 (P21). Parqueaderos de E.P.M.

Predio N°	Etapas (E) de desarrollo mediante licencia urbanística	CBML (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Dirección	Identificación actual	Propietario	Área
P21	Etapas 17 – E 17	10090270001	Cl. 043 047 055	Parqueaderos	E.P.M.	5.662 m ²

Desde el modelo de ocupación se plantea el desarrollo de los predios 18, 19, y 21, como una unidad de intervención integral con parqueaderos en altura, más bienes y servicios en el zócalo urbano hasta el tercer piso con fachadas abiertas, dando frente hacia vías y espacios públicos circundantes; también se incluyen dentro de la intervención integral, los predios 17 y 20, correspondientes a espacios públicos del Distrito de Medellín y de E.P.M. respectivamente.

8.2.21.1. Intensidad de Usos:

Comercio: Se permitirá en el primer piso de las edificaciones. Las actividades deben dar frente a las vías públicas.

Servicio: Tipo oficinas.





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Los usos que se propongan deben ser complementarios y compatibles con el uso principal y deben apoyar los espacios públicos aledaños.

8.2.21.2. Aprovechamientos

Índice máximo de construcción: 8.5 aplicado sobre el área neta del predio.
Índice máximo de ocupación: 80% del área neta del predio.

8.2.21.3. Parqueadero:

Mínimo el 50% del área del predio. Se permitirá del tercer piso en adelante.

Para el desarrollo de la presente etapa, adicionalmente se deberá acoger lo dispuesto en los lineamientos 8.1.1, 8.1.3, 8.1.5 y 8.1.6 del presente artículo, en el subtítulo: *8.1 Lineamientos de desarrollo.*

8.2.22 Predios 22 (P22). Etapa 22 (E 22). Edificio sede de E.P.M.

Predio N°	Etapas de desarrollo mediante licencia urbanística (E)	CBML (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Dirección	Identificación actual	Propietario	Área
P22	Etapa 18 – E 18	10090090003	CR 058 042 125	Edificio sede de E.P.M.	Distrito de Medellín	27.605 m ²
		10090090005				
		10090090006				
		10090090007				

Para el desarrollo de la presente etapa, se deberá acoger lo dispuesto en los lineamientos 8.1.1, 8.1.2, 8.1.5 y 8.1.6 del presente artículo, en el subtítulo: *8.1 Lineamientos de desarrollo.*





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

8.2.23 Predios 23 (P23). Etapa 19 (E19). Museo Interactivo E.P.M. y Espacio público: Parque Pies Descalzos

Predio N°	Etapa (E) de desarrollo mediante licencia urbanística	CBML (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Dirección	Identificación actual	Propietario	Área
P23	Etapa 19 – E 19	10090100025	CR 058 Cl. 042 A 00024	Museo Interactivo E.P.M.	E.P.M.	15.181 m ²
	No aplica	10090100024		Espacio público: Parque Pies Descalzos	Distrito de Medellín	

Para el desarrollo de la presente etapa, se deberá acoger lo dispuesto en los lineamientos 8.1.1, 8.1.2, 8.1.5 y 8.1.6 del presente artículo, en el subtítulo: *8.1 Lineamientos de desarrollo.*

8.2.24 Predio 24 (P24). Etapa 20 (E20). Centro Internacional de Convenciones - Plaza Mayor.

Predio N°	Etapa (E) de desarrollo mediante licencia urbanística	CBML (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Dirección	Identificación actual	Propietario	Área
P24	Etapa 20 – E 20	10090060001	Cl. 041 055 080	Centro Internacional de Convenciones - Plaza Mayor	Plaza Mayor	23.860 m ²
		10090060002				

El área que se puede desarrollar corresponde a una porción del predio de aproximadamente 25.685 m².

8.2.24.1. Intensidad de usos:

Uso principal: servicios.



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Usos complementarios: Comercio hasta el 30% en primer nivel. Servicios: Los complementarios y compatibles con el uso principal, dando prioridad al servicio de alojamiento.

Usos prohibidos: Vivienda en todas sus tipologías. Industria en todas sus tipologías.

8.2.24.2. Aprovechamientos

Índice máximo de construcción: 1.9 aplicado sobre el área desarrollable del predio.
Índice máximo de ocupación: 70% del área desarrollable del predio.

Dentro del predio 23 (P23) - Plaza Mayor Centro Internacional de Convenciones, no se podrá ocupar el área correspondiente al bosque de Bambú localizado al centro occidente de la dicha ocupación; el cual deberá conservar como mínimo un área de 1.500 m², lo anterior con el objetivo de mejorar y fortalecer la oferta ambiental de esta ocupación y propiciar la siembra de diversas especies arbóreas nativas.

Para el desarrollo de la presente etapa, adicionalmente se deberá acoger lo dispuesto en los lineamientos 8.1.1, 8.1.3, 8.1.5 y 8.1.6 del presente artículo, en el subtítulo: 8.1 *Lineamientos de desarrollo*.

8.2.25 Predios 25 (P25). Etapa 21 (E21). Teatro Metropolitano

Predio N°	Etapa (E) de desarrollo mediante licencia urbanística	CBML (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Dirección	Identificación actual	Propietario	Área
P25	Etapa 21 – E21	10090070001	Cl. 041 057 030	Teatro Metropolitano	Asociación Medellín Cultural	17.278 m ²
		10090070010			Distrito de Medellín	

El área que se puede desarrollar corresponde a una porción del predio de aproximadamente 7.574m² (hoy se destina a áreas libres del Teatro Metropolitano).

8.2.25.1. Intensidad de Usos:

Comercio hasta el 20%: Se permitirá en primer piso de la edificación. Las actividades deben dar frente a las vías públicas.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Servicios: Tipo oficinas. Se recomienda que este edificio sea un centro cultural debido a que esto reforzaría el carácter del sector.

Los usos que se propongan deben ser complementarios y compatibles con el uso principal y deben articularse con la dinámica de los espacios públicos aledaños.

8.2.25.2. Aprovechamientos:

Índice máximo de construcción: 3.0 aplicado sobre el área desarrollable del predio.

Índice máximo de ocupación: 60% del área desarrollable del predio.

Para el desarrollo de la presente etapa, adicionalmente se deberá acoger lo dispuesto en los lineamientos 8.1.1, 8.1.3, 8.1.5 y 8.1.6 del presente artículo, en el subtítulo: *8.1 Lineamientos de desarrollo.*

8.2.26 Predios 26 (P26). Etapa 22 (E22). Palacio de Exposiciones

Predio N°	Etapa (E) de desarrollo mediante licencia urbanística	CBML (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Dirección	Identificación actual	Propietario	Área
P26	Etapa 22 – E 22	10090050001	Cl. 041 055 035	Palacio de Exposiciones	Plaza Mayor	40.327m ²

El área que se puede desarrollar corresponde a una porción del predio de aproximadamente 24.300m² (hoy se destina a áreas libres del Palacio de Exposiciones).

8.2.26.1. Intensidad de usos:

Comercio hasta el 20%: Se permitirá en primer piso de la edificación. Las actividades deben dar frente a las vías públicas.

Servicios: Los complementarios y compatibles con el uso principal.

Sobre la Calle 41 se deben promover usos de apoyo al uso existente que podrán desarrollarse hasta un piso de altura, similar al localizado al lado del acceso de los parqueaderos.

Los usos que se propongan deben ser complementarios y compatibles con el uso principal.



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

8.2.26.2. Aprovechamientos

Índice máximo de construcción: 3.0 aplicado sobre el área desarrollable del predio.

Índice máximo de ocupación: 60% del área desarrollable del predio.

Para el desarrollo de la presente etapa, adicionalmente se deberá acoger lo dispuesto en los lineamientos 8.1.1, 8.1.3, 8.1.5 y 8.1.6 del presente artículo, en el subtítulo: *8.1 Lineamientos de desarrollo*.

8.2.27 Predios 27, 28, 29, 30, 31 (P27, P28, P29, P30, P31). Fajas viales.

Predio N°	Etapas (E) de desarrollo mediante licencia urbanística	CBML (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Dirección	Identificación actual	Propietario	Área
P27	No aplica	10109990001	Pendiente Juan Lozano	Vía	Departamento de Antioquia	Pendiente Juan lozano
P28	No aplica	10109990002	Pendiente Juan Lozano	Vía	Departamento de Antioquia	Pendiente Juan lozano
P29	No aplica	10109990003	Pendiente Juan Lozano	Vía	Departamento de Antioquia	Pendiente Juan lozano
P30	No aplica	10090130003	Pendiente Juan Lozano	Vía	EPM	Pendiente Juan lozano
P31	No aplica	10090270002	Pendiente Juan Lozano	Vía	Distrito de Medellín	Pendiente Juan lozano

Se deberá acoger lo dispuesto en los lineamientos 8.1.5 y 8.1.6 del presente artículo, en el subtítulo: *8.1 Lineamientos de desarrollo*.

Artículo 9°. Alturas. Para todos los predios, independientemente del índice máximo de construcción aquí establecido, la altura máxima será la permitida por la Aeronáutica Civil, en cumplimiento del Decreto Municipal 266 de 2006 o las normas que lo amplíen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo. En todo caso, no se deberá sobrepasar la altura de la Plaza de la Libertad, definida en 110 metros, en consideración al carácter simbólico de dicho edificio.

Artículo 10. Accesibilidad Peatonal. Toda intervención en los predios del área de planificación del API deberá generar las condiciones necesarias de adecuación, dotación,



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

continuidad y amoblamiento requeridas para permitir y promover dinámicas urbanas, en especial relación con los primeros pisos.

Artículo 11. Movilidad. Las condiciones de movilidad en el área de planificación y las nuevas propuestas de accesibilidad vehicular en los equipamientos que allí se localizan, así como las futuras edificaciones que se proyecten en las ocupaciones identificadas en este Decreto, estarán supeditadas a los resultados y recomendaciones de los estudios de movilidad aprobados para el área de planificación por el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín.

Las propuestas de modificaciones a las condiciones de movilidad aprobados en los estudios de movilidad vigentes, se aceptarán una vez se presente y se apruebe el respectivo soporte técnico por dicho Departamento Administrativo, involucrando en la hipótesis de modelación, los proyectos y nuevos desarrollos del polígono como los correspondientes a la Plaza de La Libertad, la Estación Alpujarra del Metrolús, el nuevo Palacio de Justicia de Medellín y Antioquia y los proyectos viales del Plan del Centro.

El proyecto para el Palacio de Justicia de Medellín y Antioquia (Etapa 2 – E2) deberá cumplir con las siguientes acciones en aras de no afectar las condiciones de movilidad en el sector, según el estudio de movilidad presentado:

- 11.1 Construcción sobre el acceso vehicular de la Calle 42, de una bahía de longitud suficiente, a fin de evitar la formación de colas al ingreso del edificio.
- 11.2 Implementación de la señalización horizontal y vertical pertinente para prohibir el parqueo lateral que obstaculice la movilidad en las Calles 42 y 41.
- 11.3 Implementación de la señalización horizontal y vertical pertinente para canalizar los flujos vehiculares generados por los accesos y salidas vehiculares del Palacio de Justicia y la Plaza de la Libertad, y en el cruce de la Carrera 42 con la Carrera 53.
- 11.4 El interesado del proyecto deberá gestionar, conjuntamente con la Secretaría de Movilidad, la instalación de la infraestructura semafórica necesaria en el cruce de la Calle 42 con la Carrera 52.
- 11.5 El proyecto deberá plantear y presentar ante el Departamento Administrativo de Planeación, las alternativas para mejorar la conexión peatonal del sector de Alpujarra I con la Estación Alpujarra del Sistema Metro.

Artículo 12. Secciones Viales. Las secciones viales serán definidas acorde con los estudios de movilidad realizados en el sector y según el informativo de vías obligadas que



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

emita la Unidad de Vías del Departamento Administrativo de Planeación o la entidad o dependencia que cumpla esta función.

Artículo 13. Reglamentación Específica. Los desarrollos urbanísticos y constructivos nuevos y las modificaciones que se realicen en el área de planeamiento, deberán cumplir con lo dispuesto en el Decretos Municipales 471 de 2018 “Por medio del cual se expiden las normas reglamentarias de detalle aplicables a las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación, construcción, reconocimiento de edificaciones y demás actuaciones en el territorio municipal y se dictan otras disposiciones” y 0113 de 2017 “Por medio del cual se adopta el Manual del Espacio Público de Medellín y se asigna una función” o aquellas que los modifiquen, adicionen y/o sustituyan y la normativa ambiental requerida para el adecuado funcionamiento de las instalaciones, sin perjuicio de las otras reglamentaciones especiales, de acuerdo con el uso y destinación, así como con las normas de superior jerarquía, en concordancia con el artículo 2° del presente Decreto.

Artículo 14. Voladizos. Los nuevos desarrollos en el sector de Plaza Mayor - Palacio de Convenciones (Predio 24 – P24. Etapa 20 – E20) podrán tener voladizos que cubran el antejardín hacia la Carrera 62, perteneciente al sistema vial del Río, siempre y cuando el antejardín permanezca libre de cerramientos y construcciones, y se integre espacialmente con el andén permitiendo el libre tránsito peatonal sobre este sector. Sobre las demás vías y en los demás predios del área de planificación, se deberá respetar la previsión de los Decretos 0113 de 2017 y 471 de 2018 o la norma que los complemente, modifique o sustituya.

Artículo 15. Estacionamientos. La obligación de estacionamientos se desarrollará de acuerdo con la oferta de parqueaderos públicos y de transporte público del sector, dentro de las que se encuentran diversas rutas de buses de la ciudad, las estaciones de Metro Alpujarra y Cisneros y la Estación Alpujarra de Metroplús, con el interés de incentivar la llegada a este lugar, por medio de las diferentes tipologías de transporte público.

La propuesta de parqueaderos se podrá concentrar en dos nuevos edificios estratégicamente localizados, uno en el sector de Alpujarra 1: - Plaza de la libertad - Predio 10 – P10 (etapa 10 – E10), y, otro en el sector de Alpujarra 2_: Parqueaderos de EPM - Predio 18 (Etapa 15 – E 15), predio 19 – P19 (etapa 16), y predio 21 – P21 (etapa 17 – E17).

Teniendo en cuenta lo anterior, en el siguiente cuadro se sintetizan los nuevos parqueaderos para estos dos puntos, así:



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Predios y etapas de desarrollo	Identificación actual	Propietario	Parqueaderos nuevos
Predio 18 (Etapa 15 – E 15), predio 19 – P19 (etapa 16), y predio 21 – P21 (etapa 17 – E17)	Parqueaderos	E.P.M.	1.284
Predio 10 – P10 (etapa 10 – E10)	Edificio Plaza de la Libertad	Distrito de Medellín	700
TOTAL			1.984

Dado el carácter estratégico del centro cívico para la ciudad, la fuerte presencia institucional, así como las apuestas de ciudad por una movilidad limpia que desincentive el uso del vehículo privado, los parqueaderos a construirse en el centro cívico, deberán ser públicos, para la totalidad del centro institucional y administrativo de la ciudad. Por lo cual los Parqueaderos para Sede Edatel - Predio 11(Etapa 11) y, Nuevo edificio del Consejo Superior de la Judicatura - Predio 12 (Etapa 12), será así:

Identificación actual	# Celdas	Destinación Privada * (Porcentajes)	Destinación Pública (Porcentajes)
Sede Edatel - Predio 11(Etapa 11) y, Nuevo edificio del Consejo Superior de la Judicatura - Predio 12 (Etapa 12)	720 vehículos	30%	70%
	200 motos	20%	80%
	100 bicicletas		100%

En esta perspectiva, se debe garantizar como mínimo 120 celdas de estacionamiento con la siguiente destinación:

# Celdas	Destinación	Observaciones
Nuevo edificio del Consejo Superior de la Judicatura - Predio 12 (Etapa 12)	100	Transporte Magistrados
	6	Trasporte Seccional de la judicatura de Antioquia y la Dirección Seccional de Administración Judicial Medellín
	4	Personas con movilidad reducida
	1	Vehículo de cargue y descargue
	1	Vehículo transporte de sindicatos
	8	Motos destinadas a escoltas de seguridad para magistrados de justicia y paz

Para modificaciones en el proyecto del Complejo del Centro Cívico de la Plaza de la Libertad – Predio 10 (etapa 10) se deberá cumplir con la siguiente obligación de estacionamientos:



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín – Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Uso	Obligación
Alojamiento	1 celda / 5 habitaciones
Servicios, Comercio, Equipamiento	1 celda / 50 m2 construidos

Para desarrollos en el Palacio de Exposiciones - Predio 26 (Etapa 22) se deberá cumplir con la siguiente obligación de estacionamientos:

Espacios	Obligación
Auditorios, espacios feriales y de exhibición	1 celda / 60 m2
Oficinas	1 celda / 100 m2

Para Plaza Mayor Centro Internacional de Convenciones - Predio 24 (Etapa 20) se deberá cumplir con la siguiente obligación de estacionamientos:

Privado	Visitantes	Motos
1 celdas por cada 5 habitaciones.	1 celdas por cada 100 m2 construidos ¹	1 celdas por cada 200 m2 construidos ²
1 celdas por cada 50 m2 construidos ³ .		

Parágrafo 1. Para los nuevos desarrollos no se permiten parqueaderos en superficie y si hay una plataforma el primer piso debe tener fachada hacia el espacio público con otros usos.

Parágrafo 2. La obligación de estacionamientos para los demás equipamientos del área de planificación, se determinará una vez se presente el proyecto específico de crecimiento de cada uno de ellos, en todo caso, en concordancia con lo estipulado en el artículo 6 del presente decreto.

Artículo 16. Oferta Ambiental. Los proyectos deberán incrementar la oferta ambiental a través del aumento de zonas verdes y presentar no solo un plan de arborización sino de áreas verdes amplias.

En el polígono o área de planeamiento no existen elementos ambientales que impliquen restricciones a los desarrollos urbanísticos propuestos. Por el contrario, en el polígono se presentan fuertes impactos ambientales que afectan el entorno: contaminación del medio aire, suelos (material particulado, ruido, escasa o pocas zonas verdes en relación con el área construida) en resumen, dentro del polígono la situación ambiental es crítica.

¹ Se contabiliza con base en los metros cuadrados construidos e incluidos para la definición del Índice de Construcción

² Se contabiliza con base en los metros cuadrados construidos e incluidos para la definición del Índice de Construcción

³ Se contabiliza con base en los metros cuadrados construidos e incluidos para la definición del Índice de Construcción



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Posee algunas especies arbóreas y arbustivas, y se encuentran tres áreas importantes en razón al área que ocupan dentro del polígono, con algunas condiciones ambientales: el bosque de guadua de los Pies Descalzos, el bosque de Guadua del C.I.C y la zona verde de la esquina entre la Avenida del Ferrocarril y la calle San Juan.

En algunos sectores de esta zona existe un alto nivel freático, debido a la proximidad del río Medellín y de los cuerpos de agua que la atraviesan como son el Zanjón Guayaquil y la cobertura que pasa por debajo del Palacio de Exposiciones. Estos cuerpos de agua, así como la existencia de arborización en vías y zonas verdes y de redes de servicios públicos, pueden limitar las posibilidades de conexiones subterráneas entre los diferentes sectores y el desarrollo de sótanos.

Artículo 17. Obligaciones Urbanísticas. Las obligaciones urbanísticas para los predios objeto del área de planeamiento son:

17.1 Áreas de Cesión Pública

17.1.1 Áreas de cesión para espacio público y equipamiento:

Respecto a esta obligación, los equipamientos públicos (Básicos sociales) no requieren ceder área para espacio público y construcción de equipamientos; sin embargo, los nuevos desarrollos inmersos dentro del área para la preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante, de carácter privado y público, deberán cumplir con lo siguiente:

- 17.1.1.1.** Sede Edatel - Predio 11- P11 (Etapa 11 – E11). El proyecto Nuevo Edificio Edatel, de carácter privado, cederá al Distrito de Medellín el equivalente a siete metros cuadrados (7,00 m²) por cada cien metros cuadrados (100,00 m²) del área para índice de construcción, destinada a espacio público de esparcimiento y encuentro, y equipamiento básico social y comunitario, que serán compensados en dinero.
- 17.1.1.2.** Palacio de Exposiciones - Predio 26 – P26 (Etapa 22 – E22) y Teatro Metropolitano - Predio 25 – P26 (Etapa 21 – E21). Se dejará una faja de espacio público sobre todo el borde de los predios con una sección de siete metros entre el borde de calzada y el nuevo paramento. Dicho espacio público se debe adecuar según las especificaciones técnicas del Manual del Espacio Público de Medellín, Decreto Municipal 0113 de 2017 y debe contemplar como mínimo, una hilera de arborización, coberturas vegetales, bancas individuales y colectivas, basureras y lámparas. Esta faja se debe ceder con la dotación necesaria al Distrito de Medellín.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- 17.1.1.3.** Parqueadero EPM - Predio 18 - P18 (Etapa 15 – E 15), predio 19 – P19 (Etapa 16 – E16) y predio 21 – P21 (Etapa 17 – E17). Se dejará una faja de espacio público sobre todo el borde de los predios hacia San Juan con una sección de doce (12) metros entre el borde de calzada y el nuevo paramento. Dicho espacio público hace parte del tramo 02 del Bulevar San Juan y se debe adecuar según los criterios definidos para este proyecto en el tramo 01. Teniendo en cuenta que el desarrollo de los tres inmuebles será como una unidad de intervención integral, esta obligación se asocia a los tres lotes que la conforman. Esta faja se debe ceder con la dotación necesaria al Distrito de Medellín.

Como parte del espacio público circundante, también hacen parte los predios 17 y 20 (espacios públicos existentes), con código de identificación catastral - CBML: 10090120001 y 10090270003, por lo que serán tenidos en cuenta en la unidad de intervención integral.

- 17.1.1.4.** Edificio Plaza de la Libertad - Predio 10 – P10 (Etapa 10 – E10): El proyecto Plaza de La Libertad cederá al Distrito de Medellín 1770.49m aproximadamente, destinados a la adecuación de espacio público y 2332m2 a zona verde pública sobre la Calle San Juan, equivalente al 25% del área total del lote.

Como parte del espacio público circundante, también hacen parte los predios con código de identificación catastral - CBML: 10100020002 y 10100020003 (espacios públicos existentes), los cuales también serán tenidos en cuenta dentro de los diseños y actuaciones de espacio público circundante a Plaza de la Libertad.

Adicionalmente, contará con equipamientos culturales: un centro cultural y auditorio que servirán de apoyo a las demás actividades y equipamientos existentes en el área de planificación.

17.1.2 Obligaciones Viales:

- 17.1.2.1.** Respetar las fajas de suelo comprometidas con proyectos viales. Estas áreas no se podrán ocupar con edificaciones o pisos duros, y la arborización y vegetación existente deberá paulatinamente irse trasladando y reemplazando. Sobre estas fajas no se planteará ningún tipo de intervención con edificios, solo se realizarán obras provisionales para garantizar su apropiación por parte de la comunidad hasta que se construyan los proyectos viales planteados.



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

- 17.1.2.2.** Construir las bahías de aproximación de todos los accesos y salidas vehiculares cumpliendo con la normatividad establecida en el POT Acuerdo Municipal 048 de 2014 y sus normas reglamentarias en materia de movilidad.

17.1.3 Obligaciones Urbanísticas Especiales:

- 17.1.3.1.** Cada equipamiento deberá estar siempre precedido por un espacio público de carácter urbano, que posibilite la interrelación de las actividades propias del equipamiento y la comunidad en general que estará articulado directamente con los espacios de la estructura urbana existente como: calles o zonas verdes, que permitan una eficiente inserción en el tejido, el acceso y la salida masiva de usuarios garantizando su comodidad y el fácil acceso a los distintos modos de transporte que posee el sector.
- 17.1.3.2.** Cada equipamiento deberá cumplir con un mínimo equivalente al 1% del área construida en espacios tales como auditorios, salas de reuniones, aulas multiusos, cocinetas, comedores, terrazas u otros espacios destinados para la capacitación, reunión, encuentro y descanso de empleados y usuarios de cada equipamiento.
- 17.1.3.3.** Las áreas libres planteadas en el modelo de ocupación, destinadas a plazas, patios, plazoletas, parques, bulevares, zonas verdes, senderos peatonales, áreas descubiertas para el uso deportivo, vías, áreas descubiertas de parqueaderos, ciclo rutas, retiros, etc., deberán permanecer sin cubiertas y libres de construcción.
- 17.1.3.4.** El nuevo palacio de Justicia de Medellín y Antioquia (Predio 12 – etapa 12) deberá garantizar como mínimo el 50% del área libre en primer piso articulada al sistema de espacio público del sector, a modo de atrio para el ingreso al edificio y el encuentro ciudadano, esta área no podrá ser delimitada con cerramientos permanentes.
- 17.1.3.5.** Para la nueva propuesta del Edificio Edatel (Predio 11 – etapa 11), se deberá garantizar como mínimo 1.000 m² de área libre en primer piso sobre la Calle 41 (Los Huesos) para preservar la zona arborizada existente. Este espacio se articula al sistema de espacio público del sector, posibilitando la interrelación de las actividades propias de la propuesta y con las demás instituciones del entorno.
- 17.1.3.6.** Los estacionamientos que se propongan deberán tener una respuesta funcional adecuada con respecto a los requerimientos de



www.medellin.gov.co

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

estacionamiento privado y público de los nuevos edificios, aun considerando que se encuentra rodeado de sistemas de transporte público.

- 17.1.3.7.** El espacio público no podrá ser utilizado para estacionamiento de vehículos al servicio privado o de usuarios y visitantes de cada equipamiento.

Parágrafo. Las obligaciones urbanísticas que generen los nuevos desarrollos se deberán vincular directamente a la conformación del sistema de espacio público de la ciudad.

Artículo 18. Barreras Físicas y Seguridad. No se podrá realizar cerramientos de vías o espacios públicos, sin que medie la autorización respectiva; se deberán buscar alternativas físicas que garanticen la seguridad a través del uso de elementos de amoblamiento, como vegetación, espejos de agua o similares.

Artículo 19. Redes de Servicios Públicos Domiciliarios. Para el desarrollo de los proyectos se tendrá en cuenta la eventual reposición de redes de servicios adaptados a los requerimientos tecnológicos, urbanísticos y medioambientales propios de los desarrollos constructivos, los cuales pueden incorporar modernas redes de energía, telecomunicaciones y climatización centralizada, priorizando la eficiencia energética, el control y la reducción de la contaminación acústica y la gestión responsable de los recursos naturales. Para el desarrollo del área de planeamiento se podrá requerir:

- 19.1** Reubicación de algunos componentes de las redes de servicios públicos para facilitar las intervenciones en el espacio público.
- 19.2** Dotación con redes de telecomunicaciones, con sistemas digitales modernos que atiendan los centros de negocios, exposiciones, etc. Al igual que sistemas de cámaras de vigilancia para seguridad.
- 19.3** Red de alumbrado público. Ofertas de pilas de energía para espectáculos públicos o puestos públicos desmontables en casos de ferias o eventos artísticos.
- 19.4** Posibilidad de conexión a dobles circuitos o “parrillas” de energía, para casos de fallas en el fluido eléctrico.
- 19.5** Red contra incendios, con sus respectivos hidrantes en vías públicas.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

19.6 Dotación con gas domiciliario para aquellos desarrollos que así lo requieran.

Artículo 20. Gestión Urbanística. La gestión urbanística será adelantada por los interesados en los proyectos que conforman el área de planificación; para ello deberán atender las disposiciones de superior jerarquía, así como las contenidas en el presente Decreto, sin perjuicio de lo dispuesto en el Acuerdo 048 de 2014 -Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín- y sus normas complementarias.

20.1 Licencias de Urbanismo, Construcción y Reconocimientos constructivos. Para el cumplimiento de este artículo, se tendrá en cuenta lo siguiente:

20.1.1. Las distintas intervenciones que se desarrollen dentro del área de planeamiento, se deberán supeditar a los aprovechamientos y parámetros aquí establecidos; en caso tal de presentarse una solicitud que sobrepase éstos, nuevos usos o equipamientos, deberán contar previamente con la aprobación del Departamento Administrativo de Planeación, antes del otorgamiento de la respectiva licencia de construcción en Curaduría Urbana.

20.1.2. Los equipamientos podrán obtener de forma individual una licencia de construcción, reconocimiento o legalización de construcciones en cualquiera de sus modalidades, debido a que cada proyecto se considera una licencia de construcción independiente que deberá otorgarse en consideración al área del predio en el cual se localiza.

20.1.3. Los proyectos de equipamientos y espacios públicos se podrán desarrollar por etapas y subetapas constructivas para facilitar su gestión, recibo de obra y abastecimiento de servicios públicos, siempre y cuando se cumpla con los índices, usos, obligaciones y demás disposiciones de este Decreto.

Parágrafo. Cualquier proceso de reconocimiento, habilitación o accesibilidad no podrá sobre pasar los aprovechamientos definidos en el presente Decreto para cada equipamiento, y deberá cumplir con todo lo establecido para estos procesos en el Acuerdo Municipal 048 de 2014 y su Decreto reglamentario 471 de 2018 o las normas que los adicionen, modifiquen, deroguen o sustituyan, así como la normativa de superior jerarquía que le sea pertinente.

Artículo 21. Vigencia y Derogatorias. El presente Decreto rige a partir de la publicación en la Gaceta Oficial del Distrito de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín y deroga las Resoluciones 697 de 2011 y 0339 de 2015, expedidas por el Departamento Administrativo de Planeación, en virtud de la compilación establecida en el artículo primero del presente Decreto.





Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

los actos administrativos expedidos y basados en las disposiciones compiladas en el presente Decreto, mantendrán su vigencia y ejecutoriedad, considerando que los fundamentos jurídicos permanecen en el presente decreto compilatorio.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Medellín,

DANIEL QUINTERO CALLE

Alcalde

SERGIO ANDRÉS LÓPEZ MUÑOZ

Director

Departamento Administrativo de Planeación

	Nombre	Firma	Fecha
Proyectó	John Edward Bustamante Saldarriaga Abogado Contratista Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión- Departamento Administrativo de Planeación		25/08/22
	Carolina Páramo Arquitecta Contratista Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión- Departamento Administrativo de Planeación		
Revisó:	Margarita Ortiz Arquitecta – Profesional Universitaria Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión- Departamento Administrativo de Planeación		25/08/22
	Dany Granda Jaramillo Abogado Contratista – Despacho Departamento Administrativo de Planeación		
Aprobó	Nelson Darío Valderrama Cuartas Líder de Programa Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad - Departamento Administrativo de Planeación		25 AGO 2022
	Andrea Cecilia Salazar Jaramillo Subdirectora de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad. Departamento Administrativo de Planeación		

Centro Administrativo Distrital CAD

Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015

Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144

Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



