

DECRETO NÚMERO 01705 DE 2015
(Octubre - 26)

"Por el cual se adopta el Plan Maestro para el desarrollo urbanístico y arquitectónico del Área para la Preservación de la Infraestructura y del sistema público y colectivo Z4-API-44 - Ciudadela Universitaria."

EL ALCALDE DE MEDELLÍN,

En ejercicio 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 numeral 5 del Acuerdo 48 de 2014 y,

CONSIDERANDO QUE,

1. El Acuerdo Municipal 7 de 2012 (Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo 2012 – 2015), Medellín un Hogar para la Vida, en la línea 2 Equidad, prioridad de la sociedad y del gobierno, contempla como programa "Medellín a la U", dentro del cual se incluyen como componentes: La creación de Campus universitario tecnológico integrado y sinergias estratégicas entre la red de instituciones de educación superior del Municipio de Medellín, cuyo objetivo es fortalecer el sistema de educación superior de Medellín y potenciar la vocación tecnológica e investigativa de la ciudad y la región.
2. El Acuerdo Municipal N 48 de 2014, (Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste a largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias), en su artículo 469, establece que los desarrollos urbanísticos y arquitectónicos de los polígonos con tratamiento urbano de Áreas para la Preservación de la Infraestructuras y del Sistema público, se guiarán por Planes Maestros, que tienen como objetivo el logro de un modelo de ocupación adecuado consolidando dichas áreas como infraestructuras para la prestación de diferentes servicios a la comunidad .
3. Que fueron completadas todas las etapas definidas por el Acuerdo 048 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial, para la formulación de los Planes Maestros, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 471, Etapas del Plan Maestro, así:

Fase de Determinantes: fueron solicitadas por el equipo formulador mediante oficio 201300582087 de 2013, ante lo cual, el DAP dio respuesta mediante oficio 201400150660 de 2014.

Fases de Diagnóstico, Formulación y Revisión: Fue radicado ante el Departamento Administrativo de Planeación el Documento Técnico de Soporte mediante oficio 201500512948 de 2015 el cual contiene los

componentes de Diagnóstico y Formulación requeridos para la posterior revisión urbanística que realizó el Departamento Administrativo de Planeación.

Fase de Participación Democrática: Se hizo la socialización del proyecto con diferentes organizaciones sociales, las Juntas de Acción Comunal, las Juntas Administradoras Locales y la comunidad del sector tal y como queda sustentado en los documentos anexos al Documento Técnico de Soporte.

Fase de Adopción: Que posterior a la revisión jurídica realizada por la Secretaría General de la Alcaldía de Medellín, se da la viabilización y adopción del Plan Maestro para el desarrollo del polígono Z4-API-44, Ciudadela Universitaria, mediante el presente Decreto.

En razón de lo expuesto,

DECRETA

CAPÍTULO 1

ARTICULO 1. ADOPCIÓN. Adóptese el Plan Maestro de la Zona 1 del polígono Z4_API_44, el cual consta de este Decreto, el documento técnico de soporte y los siguientes planos:

- Situación predial del polígono Z4-API-44.
- Zonificación del polígono Z4-API-44.
- Modelo de ocupación del polígono Z4-API-44.
- Usos del suelo del polígono Z4-API-44.
- Zonificación geológica y geotécnica del polígono Z4-API-44.
- Secciones viales del polígono Z4-API-44.

PARÁGRAFO. Estos documentos, además del Acuerdo Municipal 048 de 2014 y los Decretos que lo reglamentan, servirán de base para la interpretación y aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Decreto.

ARTICULO 2. PREVALENCIA NORMATIVA. Acorde con los artículos 239 Y 288 del Acuerdo 48 de 2014,

para el desarrollo urbanístico y constructivo del área de planificación priman las disposiciones que se describen y reglamentan en el presente Decreto y en las normas de superior jerarquía. En los aspectos que no estén reglamentados aplicará lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014 y las normas que lo reglamentan o las que las modifiquen, complementen o sustituyan.

ARTICULO 3. DELIMITACIÓN DEL AREA DE PLANIFICACIÓN El área de planificación se delimita así: Por el sur partiendo del cruce entre el lindero suroccidental del predio con CBML 12080020058 con la calle 38, por esta hacia el occidente hasta el cruce con el lindero suroriental del predio con CBML 12080020063, por este hacia el norte hasta el cruce con el lindero nororiental del predio con CBML 12080020064, por este lindero hacia el occidente hasta el cruce con la carrera 96, por esta última hacia el norte hasta el cruce con el lindero sur del predio identificado con CBML 12080130002, por este hacia oriente pasando por los linderos sur de los predios con CBML 12080130003, 12080130004, 12080130005 y 12080130007 hasta el cruce con el lindero nororiental del predio identificado con CBML 12080130009, por este hacia el noroccidente hasta el cruce con la carrera 96, por esta hacia el norte hasta el cruce con la calle 44 San Juan, por esta hacia

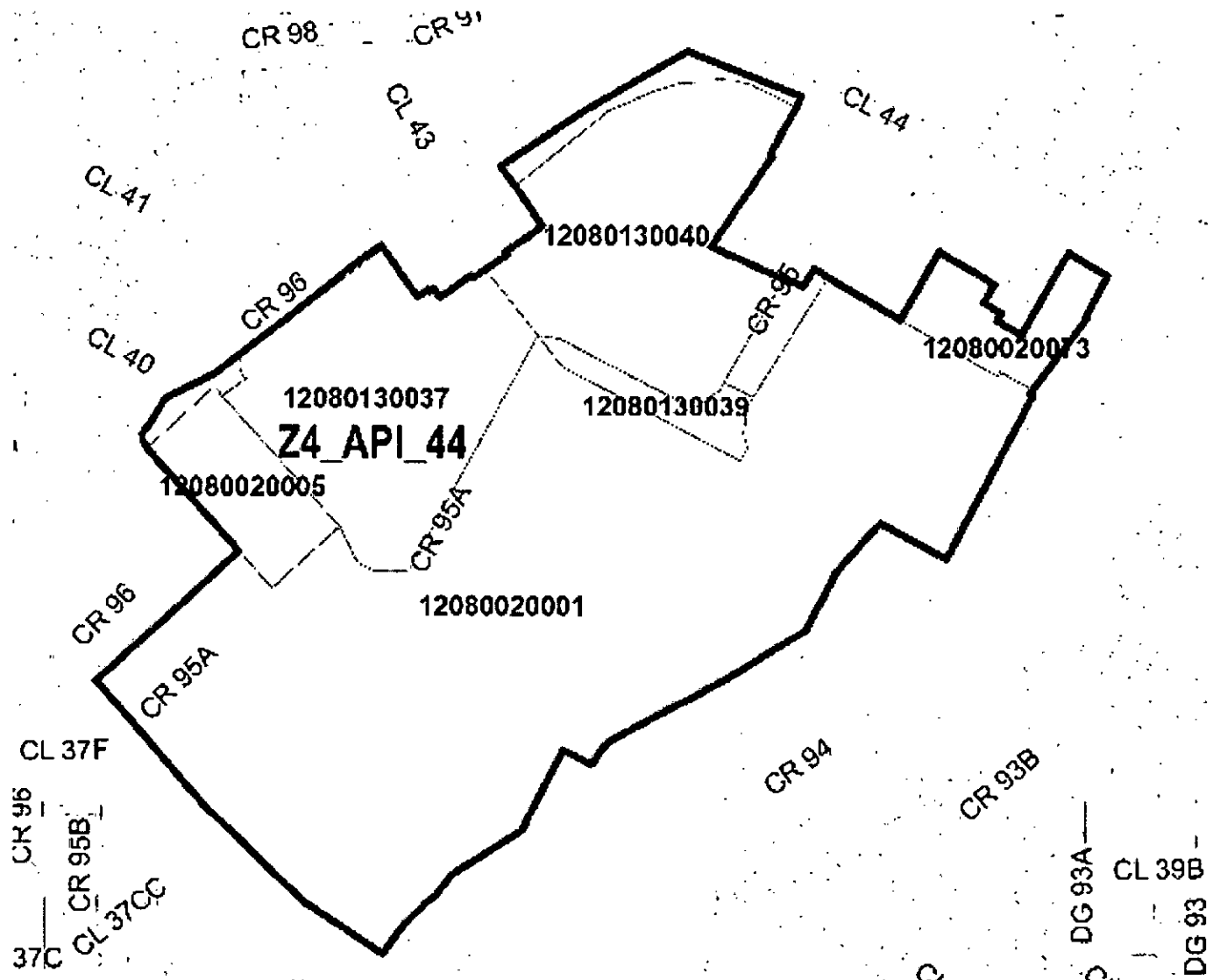
el sur hasta el cruce con el lindero occidental del predio identificado con CBML 12080130024, por este último hacia el sur pasando por los linderos occidentales de los predios con CBML 12080130029, 12080130030, 12080130031 y siguiendo los linderos occidental y sur del predio con CBML 12080130032 hasta el cruce con la carrera 95, por esta hacia el norte hasta el cruce con el lindero sur del predio identificado con CBML 12080020008, por este lindero hacia oriente hasta el cruce con el lindero oriental del predio con CBML 12080020059, por este hacia el norte pasando por los linderos de los predios con CBML 12080020010 y 12080020014 hasta el cruce con el lindero sur del predio con CBML 12080020016, por este hacia el oriente pasando por los linderos sur de los predios identificados con CBML 12080020017, 12080020018, 12080020021, 12080020057 y 12080020023 hasta el cruce con el lindero occidental del predio con CBML 12080020073, siguiendo el linder de este predio hasta el cruce con el lindero occidental del predio con CBML 12080020027, por este hacia el sur pasando por los linderos occidentales de los predios con CBML 12080020081, 12080020050, 12080020056 y 12080020058 hasta el punto de partida.

El área de planificación general se encuentra conformada por 6 predios y 6 matrículas inmobiliarias, así:

Tabla N° 1: Predios que conforma el polígono Z4-API-44.

PREDIO	CBML	MATRICULA	DIRECCION	A. LOTE
1	12080020001	718170	Carrera 95 No. 42C-2	55.787,20m ²
2	12080020005	900074047	Carrera 096 No. 40-2	3.627,58m ²
3	12080020073	954054	Calle 44 No.94-107	2.838,62m ²
4	12080130037	1005207	Calle 42C No.95-54	12.012,43m ²
5	12080130039	1004281	Calle 42C x Carrera 95	1.441,09m ²
6	12080130040	1004280	Calle 42C No.95-50	13.136,12m ²

Plano N° 1. Estructura predial del Área de Planificación del Polígono Z4_API_44.



ARTÍCULO 4: DELIMITACIÓN DEL AREA DE INTERVENCIÓN. Teniendo en cuenta la complejidad que presenta el polígono de tratamiento Z4_API_44 derivada de su su extensión y la diversidad de usos y actores que allí se encuentran, configurando realidades y necesidades específicas según los diferentes elementos que la componen, es necesario para efectos de la formulación del presente Plan Maestro, dividir en dos zonas el área de planificación, la cual se establece de la siguiente manera

- **Zona 1:** Localizada al sur del área de planificación compuesta por el predio identificado con CBML 12080020001 propiedad del Municipio de Medellín donde se desarrollará el proyecto Ciudadela

Universitaria.

- **Zona 2:** Al noroccidente del área de planificación, comprendida por los demás predios que completan el polígono, identificados con CBML 12080020005 correspondiente al Cementerio Parroquial y 12080020073, 12080130037, 12080130039 y 12080130040 todos propiedad del Municipio de Medellín, donde actualmente se localizan equipamientos Básicos Sociales y Comunitarios: Institución Educativa Samuel Barrientos Restrepo, Colegio Benedikta Zur Niedan, Parque Biblioteca Pbro. José Luis Arroyave y CEDEZO San Javier.

que permitan la apropiación y disfrute de la comunidad.

- Consolidar la centralidad de San Javier a través de la generación de equipamientos de ciudad que aporten al modelo de ocupación propuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, en busca de una ciudad compacta y una ladera heterogénea.
- Articular el área de planificación del polígono con ejes propuestos desde el PUI de la Comuna 13 y con elementos estructurantes de ciudad como el sistema integrado de transporte y ejes viales que conectan con centralidades zonales y de ciudad como la Calle San Juan.
- Mejorar la calidad urbana del sector a partir de priorizar las intervenciones de generación, recuperación y mejoramiento del espacio público.
- Generar un espacio público de orden general que fortalezca la centralidad de San Javier y que articule las centralidades barriales y zonales del entorno y que promueva el disfrute y el encuentro colectivo.
- Utilizar la malla vial existente, la cual cuenta con secciones generosas, para garantizar la accesibilidad al predio, reconfigurando su trazado y redistribución de sus componentes, en pro de su adecuación como elemento de articulación urbana.
- Generar una nueva vía de carácter compartido que aporte a la accesibilidad de la nueva ciudadela universitaria y que sirva de articulador de las comunas 12 y 13 con los corredores de transporte masivo de pasajeros.
- Generar un equipamiento *"que articula funciones educativas, de extensión cultural, investigativas, de divulgación de la ciencia, la cultura y el arte, para el aprendizaje y transferencia de conocimiento y de innovación tecnológica, científica y social; con posibilidades de prácticas"* para perfilar la centralidad hacia lo dotacional y cultural.
- Mejorar las condiciones ambientales actuales con base en el componente arbóreo y en el diseño paisajístico a implementar.
- Aumentar la diversidad biológica con la implantación de diversas especies con condiciones de multiestrato, para garantizar mayor prestación de servicios ambientales.
- Hacer de la cobertura vegetal un aliado en la mitigación de los efectos del cambio climático en la ciudadela.

- Generar la normativa urbanística con base en la cual se tramitarán las correspondientes licencias urbanísticas.

ARTÍCULO 6. MODELO DE OCUPACIÓN. El Modelo de Ocupación para el polígono Z4_API_44, define los parámetros o lineamientos generales de desarrollo para los elementos constitutivos naturales y artificiales al interior del área de planificación y su impacto en el área de influencia. Estos lineamientos, además de guiar el futuro desarrollo urbanístico y arquitectónico del polígono, permitirán mediante la aplicación del concepto de Ciudadela, poner en valor las características espaciales y ambientales del lugar entregando a la comunidad un espacio de conexión y continuidad urbana para su reconocimiento social y cultural con enfoque educativo.

En el marco del modelo de ocupación para la Zona 1 se proyecta la implementación de una Ciudadela Universitaria bajo condiciones óptimas de funcionamiento y en concordancia con las especificaciones técnicas establecidas en la norma urbanística vigente, adicionalmente incorporando en los diseños de cada uno de sus componentes el uso de materiales y técnicas amigables con el medio ambiente, orientada además, hacia la óptima ocupación del predio en pro de mitigar impactos negativos que se pudieran generar sobre las condiciones ambientales de este y las infraestructuras públicas existentes en la zona, aportando así significativamente a la concreción de los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial que buscan el equilibrio territorial basado principalmente en la concordancia entre las áreas generadoras de servicios urbanos y aquellas con predominio residencial demandantes de dichos servicios.

ARTÍCULO 7: COMPONENTES ESTRUCTURANTES DEL MODELO DE OCUPACIÓN:

- Un espacio público que se genera a partir de una edificación educativa representativa, preservando las especies arbóreas y delimitando el espacio público identificado por el Acuerdo 48 de 2014.
- Una pieza arquitectónica que se conserva como referente histórico del pasado del territorio en el que se ubica la Ciudadela Universitaria.
- Una plaza cívica que se articula de manera simbólica con la pieza arquitectónica que se conserva, como conexión entre el pasado y el presente.
- Un teatro al aire libre como tributo a la comunidad circundante y como complemento del programa cultural/educativo del equipamiento, en su relación edificio público y comunidad.
- Una edificación educativa que se articula y define las espacialidades pública y privada.

- Un área de bienestar de carácter recreativo y deportivo, como soporte de las actividades educativas desarrolladas en el equipamiento y al servicio de la comunidad.

CAPÍTULO 2

SISTEMAS FÍSICO ESPACIALES

Este modelo de ocupación se orienta a la materialización de los siguientes sistemas y subsistemas:

- Estructura ecológica principal: la estructura ecológica principal de esta área de preservación de infraestructuras se componen de los siguientes sistemas: sistema natural, sistema hidrológico, sistema orográfico, aptitud geológica del suelo, y
- El sistema de ocupación se compone de los elementos necesarios para su materialización: Sistema Construido, Integración con la Estructura Urbana, Áreas Libres y la Transición al Espacio Privado.

ARTÍCULO 8: ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.

➤ *Sistema Natural.*

Mejorar las condiciones ambientales actuales con base en el componente arbóreo y en la mitigación de los efectos del cambio climático en la Ciudadela Universitaria, generando el menor número de Intervenciones con tratamientos de tala para los individuos arbóreos existentes, teniendo como base su estado fitosanitario y nivel de interferencia con la intervención e incrementando la diversidad con la implantación de especies de porte alto, medio y bajo dentro del diseño paisajístico como compensación a las intervenciones arbóreas a realizar.

➤ *Sistema Hidrológico.*

Por el área de intervención del presente Plan Maestro, no circulan corrientes de agua a la que deba respetarse retiro de protección.

➤ *Sistema Orográfico.*

El área que ocupa el polígono Z4_API_44 no hace parte del sistema orográfico, de los ecosistemas estratégicos, de los suelos de protección, o de las áreas de importancia recreativa y paisajística contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

➤ *Zonificación de amenaza por movimientos en masa.*

En el área de planificación se encuentran pocos procesos morfodinámicos, es decir, los procesos morfodinámicos no condicionan de manera directa la aptitud geológica del área de intervención, pero deben ser tenidos en cuenta como agentes de influencia directa sobre el mismo.

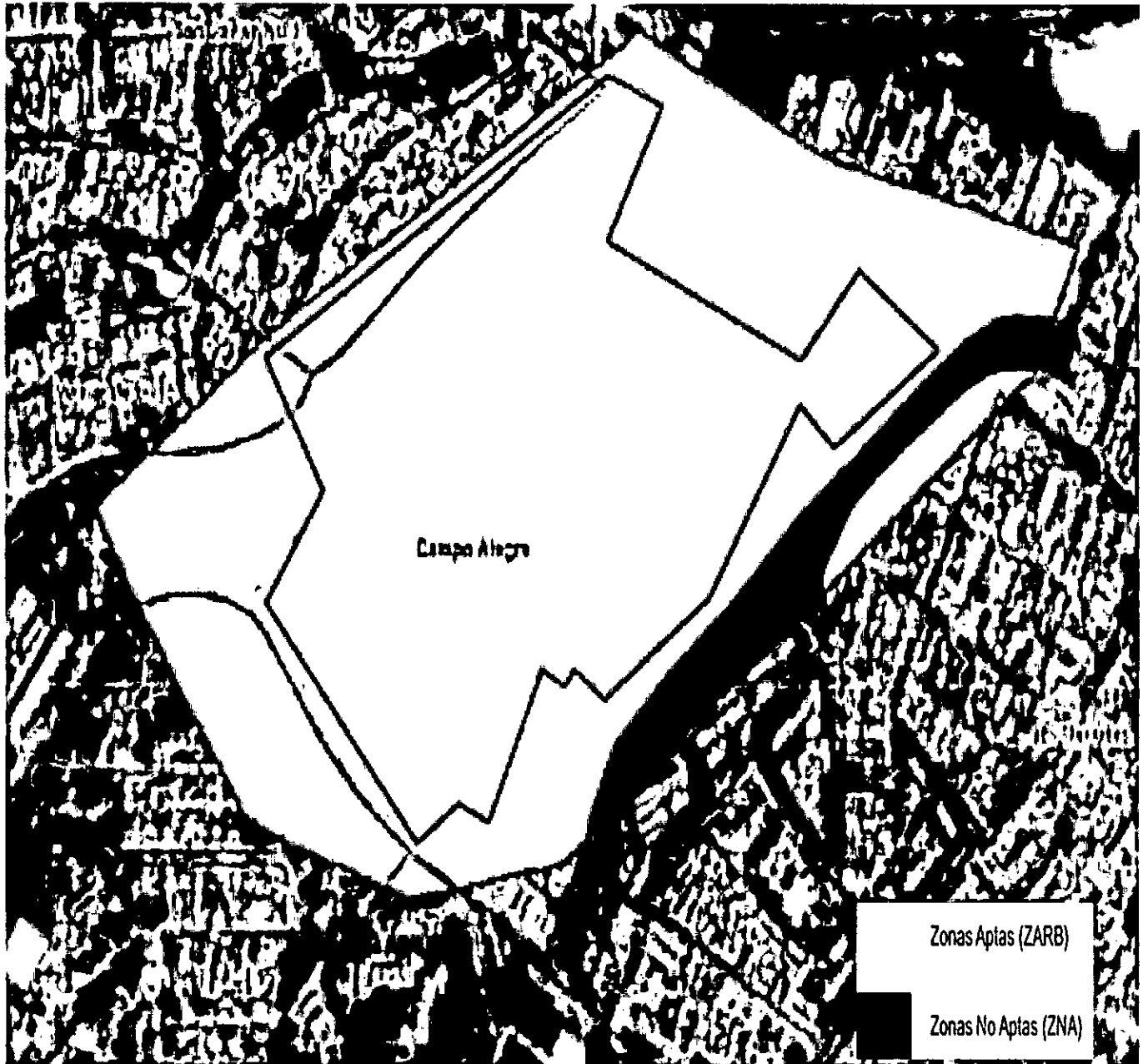
Las mayores restricciones se encuentran asociadas al área de retiro de la quebrada y las zonas con pendientes mayores a 45° que pueden encontrarse en el sector pero fuera del área del predio del proyecto. En este sentido el área de planificación se zonifica de la siguiente manera:

- Zonas Aptas (ZARB): Estables Dependientes – Utilizables, la estabilidad de estas zonas depende de factores extremos, que se deben corregir, e internos que implican un manejo determinado del terreno y cierto tipo de obras civiles que garanticen el no deterioro de esa estabilidad natural inicial.

Bajo esta clasificación se encuentra toda el área del proyecto, las geoformas que caracterizan esta aptitud están constituidas por superficies suaves, con poca incisión. Estas zonas no presentan ningún tipo de inestabilidad evidente en la actualidad y se pueden llevar a cabo desarrollos constructivos bajo los parámetros de las normas vigentes.

- Zonas No Aptas (ZNA): En esta categoría se incluyen aquellas zonas que corresponden a zonas con pendientes mayores a los 30°. Estas zonas no deben ser urbanizadas. Se encuentran por fuera del área del proyecto pero deber ser consideradas a la hora de concebir las distintas actuaciones asociadas a este y que estén en su área de influencia directa.

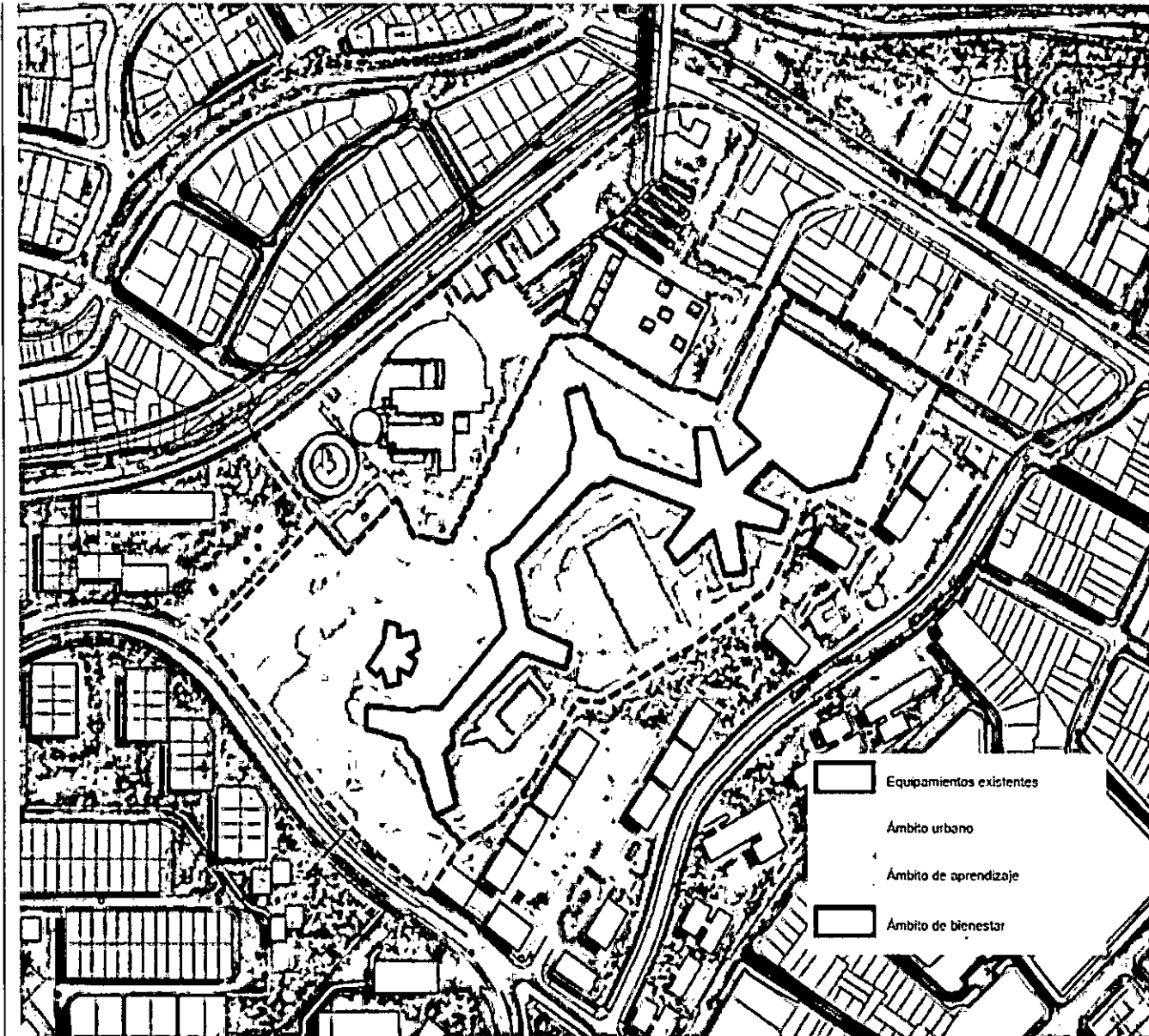
Plano N° 4. Zonificación de amenaza por movimientos en masa.



PARÁGRAFO: En todo caso deberá cumplirse con lo determinado en el Acuerdo Metropolitano 09 de 2012 y lo previsto en el artículo 552 del Acuerdo 48 de 2014.

ARTÍCULO 9: SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO.

Plano N° 3. Modelo de ocupación de la Zona 1 del polígono Z4_API_44.



➤ **Sistema Construido.**

Generar la Ciudadela Universitaria como proyecto urbano compuesto por entornos formativos que favorecerán la interacción del conocimiento con la sociedad, respondiendo a la descentralización de la educación superior del municipio de Medellín, con pertinencia social y académica, articulado con la educación media y el sector productivo.

Optimizar la ocupación del suelo, a través de las nuevas edificaciones dotacionales de forma tal que se respeten al máximo las áreas en las que se concentran las mejores condiciones de los elementos ambientales y los elementos urbanísticos, así como de aquellas aptas para la incorporación y mejoramiento del espacio público, al mismo tiempo que se busque la recomposición de la continuidad de los sistemas urbanos.

Dar coherencia a la estructuración general de la Ciudadela Universitaria (en sus diferentes componentes) y su implementación en el territorio con las determinantes normativas generales establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, sus instrumentos complementarios y los elementos que componen el área de planificación.

➤ **Estructura Urbana.**

Buscar la integración urbana del predio a través de la articulación con los espacios y equipamientos públicos existentes y proyectados en el sector, de la diversificación de la oferta de actividades culturales y comunitarias y de la generación de espacios de convocatoria pública que le garanticen a la comunidad usuaria y permanente, sitios para el encuentro, disfrute, la recreación y el esparcimiento.

➤ **Áreas Libres y la Transición al Espacio Privado.**

Delinear el diseño del espacio público interno de la intervención (y sus distintos componentes) en términos de su reconexión con el Sistema Estructurante de Espacio Público y Equipamientos de orden local y general, en especial con el sistema de centralidades (centralidad de San Javier), el Parque Biblioteca San Javier y los sistemas de transporte público. La implantación de edificaciones y nuevos desarrollos constructivos respetará y potenciará al máximo las áreas en las que se concentra el potencial paisajístico del predio, así como de aquellas aptas para la incorporación y mejoramiento de espacio público verde.

➤ **Integración con la Estructura Urbana.**

Buscar la integración urbana del área de intervención a través de la articulación con los espacios y equipamientos públicos existentes y proyectados en el sector, de la diversificación de la oferta de actividades culturales y comunitarias y de la generación de espacios de convocatoria pública que le garanticen a la comunidad usuaria y permanente, sitios para el encuentro, disfrute, recreación y esparcimiento.

ARTÍCULO 10. SUBSISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO. En concordancia con el Modelo de Ocupación propuesto, el presente Plan Maestro se orienta a la articulación del espacio público y equipamientos existentes, a partir de la generación de un nuevo equipamiento que genera a su vez espacios públicos representativos, edificaciones de alto nivel, que permitirán la apropiación ciudadana convirtiéndose en referente educativo de ciudad.

ARTÍCULO 11. RELACIÓN DE LA CIUDADELA UNIVERSITARIA CON EL ESPACIO PÚBLICO.

- Generación de un equipamiento educativo en el área de intervención, integrados funcional y especialmente por la vía que articula los equipamientos existentes (Parque Biblioteca, Cementerio La América y Colegio Benedikta Zur Nieden) con fachadas abiertas hacia el espacio público, con amplias aberturas que permitan la implementación de sistemas naturales de iluminación y ventilación, que garanticen un confort térmico dentro del edificio y la relación visual e integración espacial directa.
- El edificio como articulador del espacio público. Donde él mismo edificio define las espacialidades del espacio público (al exterior del programa) y el espacio libre interno propio del programa. El edificio y los usos que alberga le dan contenido al espacio público y a los espacios libres y mantiene una directa relación con éstos.

- Un edificio de arquitectura sostenible, con criterios bioclimáticos y paisajísticos.
- Incorporación de elementos arquitectónicos que generen transparencia hacia y desde el espacio público (como ventanales en vidrio, celosías, láminas metálicas perforadas, entre otros).
- Implementación de materiales que armonicen el equipamiento con el contexto en el cual se emplaza.
- Generación de una quinta fachada a partir de terrazas habitables y terrazas verdes, con tratamientos paisajísticos y bioclimáticos que se articulen de manera armónica al urbanismo propuesto, aprovechen las condiciones topográficas del predio, generando un mirador panorámico.
- Generación de espacios de recibo como plazoletas urbanas hacia los accesos principales del equipamiento que promuevan la generación de un espacio de transición entre el espacio público y las áreas privadas del equipamiento y generen una respuesta urbana al contexto donde se emplaza.
- Reconfiguración de los actuales cerramientos de los equipamientos existentes y de los cerramientos de la parte oriental del área de intervención, reemplazándolo por nuevos elementos que involucren elementos estéticos que resalten la imagen institucional, que garanticen las condiciones de seguridad o funcionalidad para el desarrollo de las actividades, pero así mismo que permitan la vinculación entre el espacio privado y el espacio público, garantizando la mayor permeabilidad visual y transparencia hacia el entorno. Esta propuesta pretende garantizar la relación visual con el entorno inmediato, la estética urbana, el ornato, la protección y seguridad tanto de los usuarios del equipamiento como del peatón.

ARTÍCULO 12. SUBSISTEMA DE MOVILIDAD. Este subsistema busca garantizar la accesibilidad al área de intervención, eliminando los cerramientos actuales, generando una conexión vial e incrementando la sección de los andenes perimetrales a los equipamientos existentes, disponiendo junto a estos, de espacialidades de acogida de los flujos peatonales facilitando la circulación y permanencia de los usuarios.

De igual manera la movilidad se enfoca en asegurar la apertura de esta zona de la ciudad hacia el entorno y hacia los equipamientos públicos existentes del área de influencia, a través de la generación de un borde urbano y de la cualificación de los corredores y vías de acceso que garanticen la movilidad hacia el interior de la Ciudadela Universitaria y de esta con su entorno inmediato, prevaleciendo el desplazamiento peatonal.

ARTICULO 13. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD VEHICULAR. Se establece el acceso vehicular a la Ciudadela Universitaria por la calle 38. Por esta vía se ingresa directamente a la zona de intervención, llevando a través de una circulación interna de manera directa a las zonas dispuestas para el parqueo de vehículos. Por este acceso podrán ingresar los vehículos pertenecientes a los usuarios del edificio, los visitantes, así como aquellos que abastecerán de productos o servicios los diferentes espacios de la ciudadela Universitaria.

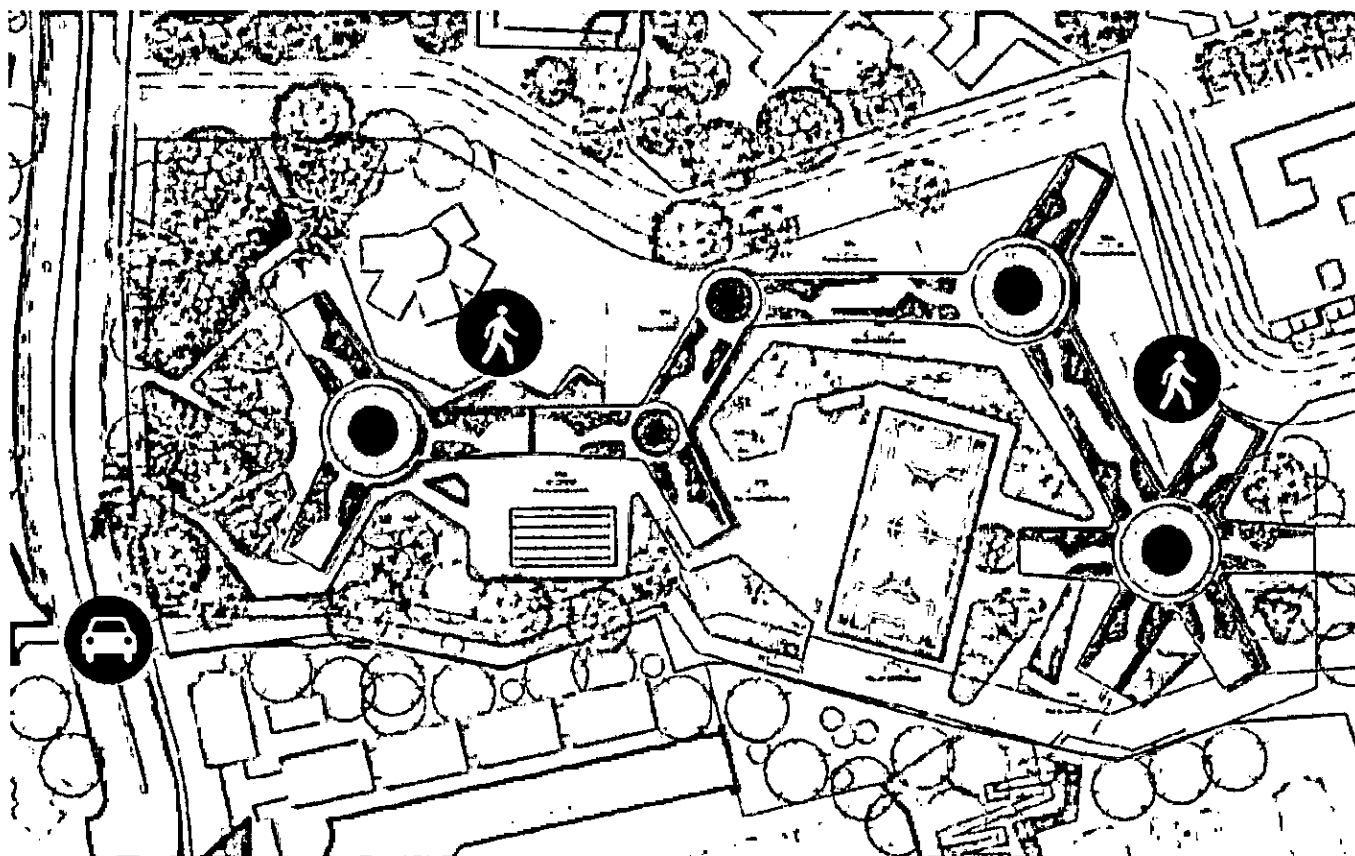
PARÁGRAFO 1. Se deberá solicitar ante la Secretaría de Movilidad la asesoría y aprobación de la propuesta de señalización horizontal y vertical que garantice un

adecuado y seguro funcionamiento de los accesos y salidas vehiculares.

PARÁGRAFO 2. La localización de nuevos paraderos para transporte público colectivo deberá contar con la aprobación de la Secretaría de Movilidad del Municipio de Medellín.

PARÁGRAFO 3. En caso de requerir un acceso vehicular adicional o diferente al descrito, se deberá presentar la solicitud, con su respectivo soporte técnico, al Departamento Administrativo de Planeación para su evaluación y análisis, lo cual podría generar de requerirse, una revisión al presente Plan Maestro.

Figura 1. Esquema Accesibilidad peatonal y vehicular.



ARTICULO 14. SECCIONES VIALES. A continuación se establecen las secciones mínimas que debe garantizarse para el Sistema Vial en el Área de Planificación.

Calle 42 C:

- Ampliación de la calzada actual hasta 7m según lo dispone el nuevo proyecto vial. Sobre el costado sur se propone la adecuación del andén y la

incorporación de zonas verdes y antejardín, que complementen el atrio de acceso del equipamiento comunitario; éste forma un hall cubierto para tener una franca relación público-privada en primer piso.

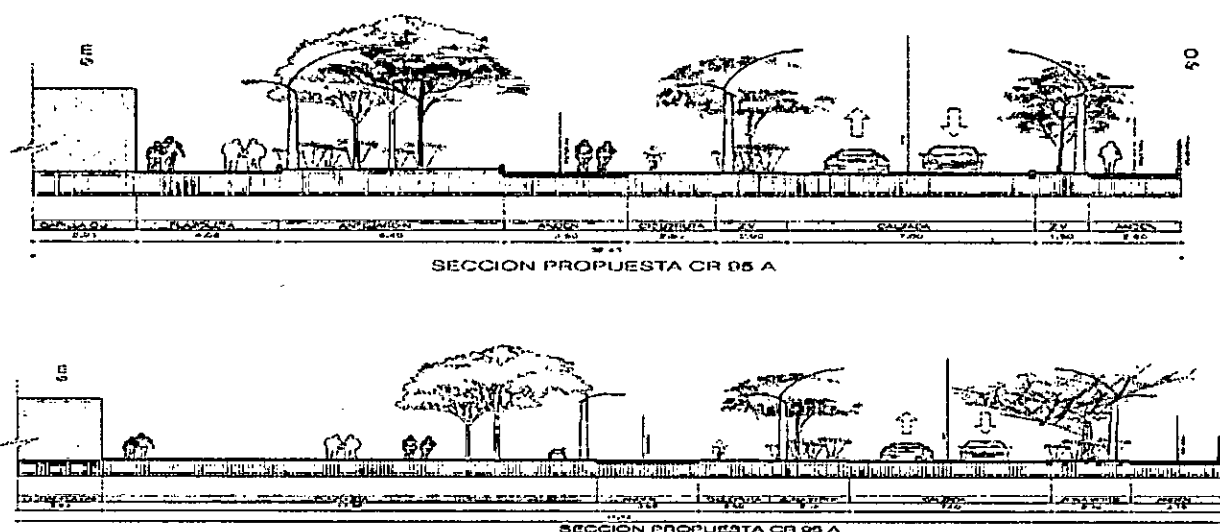
- Se incorpora una ciclorruta, la cual, aunque no estaba proyectada desde el acuerdo 48 de 2014, sí es fundamental para la población que hará uso del nuevo equipamiento.



Carrera 95 A

- Se reconfigura la sección de acuerdo al proyecto vial, incorporándole los componentes faltantes como andén, zonas verdes y antejardín, los cuales complementan los espacios públicos que genera el equipamiento comunitario.

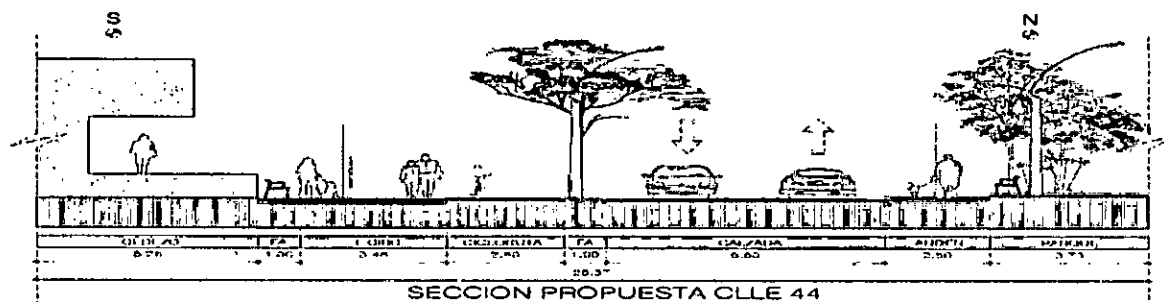
- Se incorpora una ciclorruta, la cual, aunque no estaba proyectada desde el acuerdo 48 de 2014, sí es fundamental para la población que hará uso del nuevo equipamiento. Sobre el costado oriental se propone cambiar el cerramiento del equipamiento existente, Colegio Benedikta Zur Nieden, por uno que cumpla lo establecido en los artículos 212-215 del Decreto 409 de 2007 o las normas que lo modifiquen, con transparencia de 50% y altura no mayor a 1.60 m.



Calle 44

- Se propone reconfigurar la sección vial y mejorar las especificaciones del andén del costado norte. Se

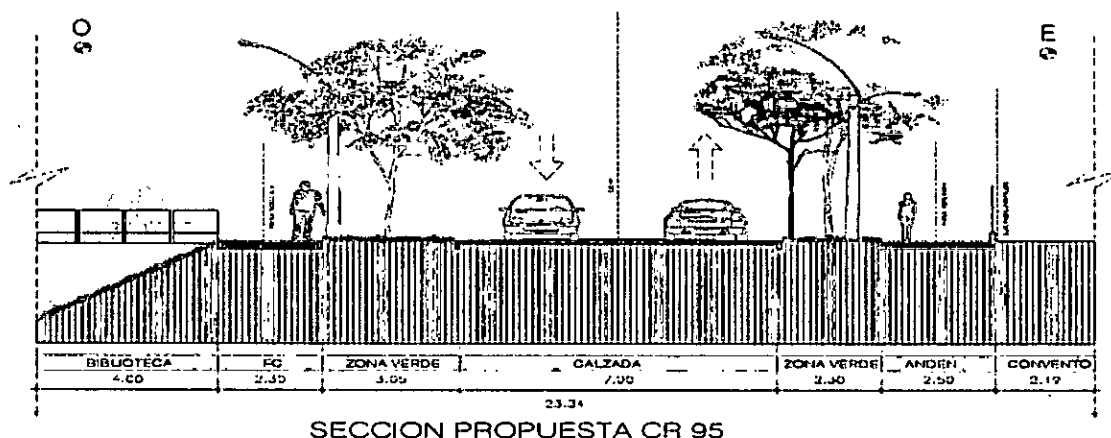
incorpora ciclorruta propuesta desde el acuerdo 48 de 2014 en el costado sur para asociarla al conjunto de equipamientos colectivos.



Carrera 95:

- Sobre el costado oriental se propone mejorar las especificaciones del andén y cambiar el cerramiento

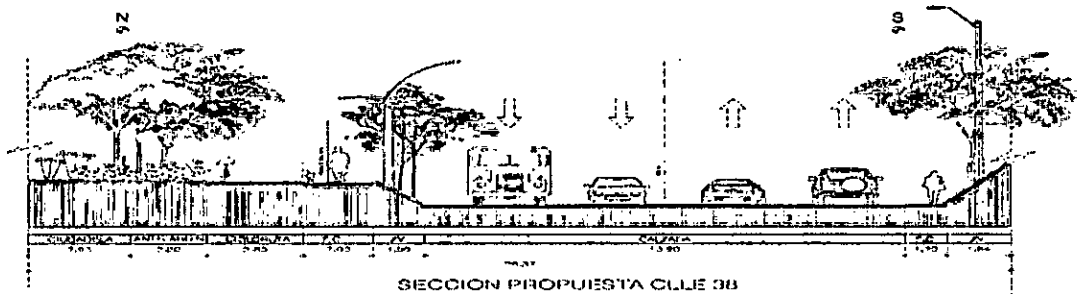
del equipamiento existente para que cumpla con lo establecido en los artículos 212-215 del Decreto 409 de 2007, con transparencia de 50% y altura no mayor a 1.60 m.



Calle 38:

- Se propone incorporar la ciclorruta propuesta por el Acuerdo 48 de 2014 sobre el costado norte para asociarla al nuevo equipamiento comunitario. Se debe realizar un tratamiento y mantenimiento silvicultural

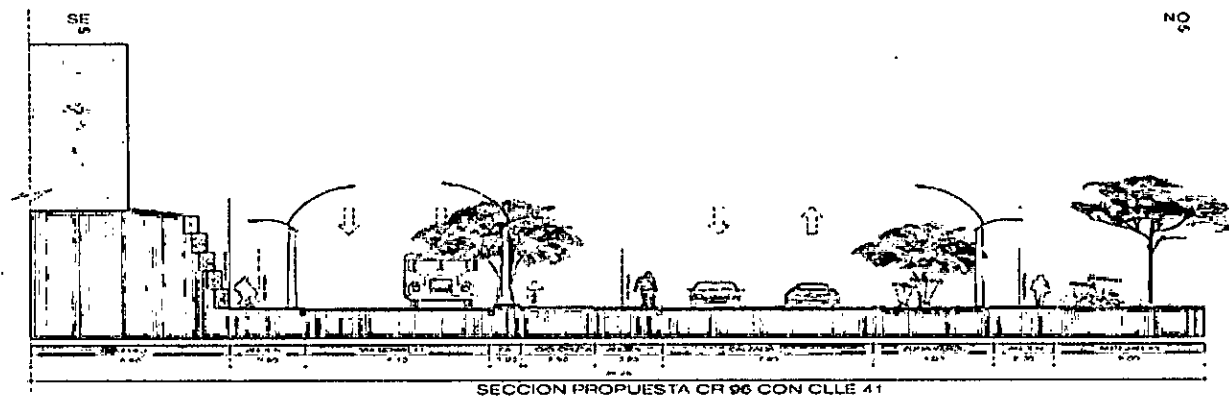
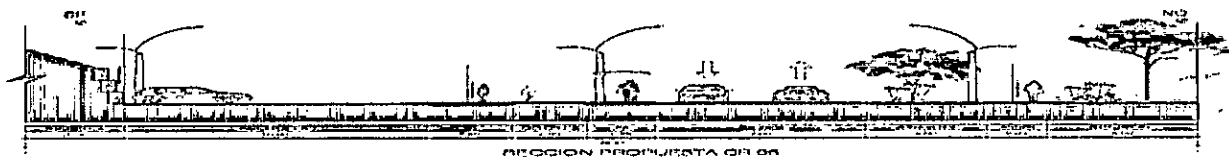
en las zonas verdes existentes y en el parque verde abierto que dará entrada a la ciudadela universitaria. Se propone la dotación del mobiliario urbano para el bienestar y seguridad del peatón: luminarias peatonales, basureras, bancas y también el libre desplazamiento de personas con movilidad reducida.



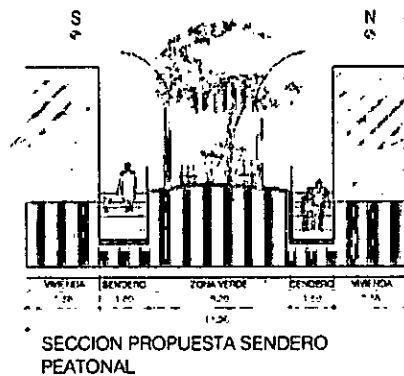
Carrera 96

- Se propone reconfigurar la sección para mejorar las especificaciones en especial del costado Noroccidental

donde se incorpora también una zona verde. Se propone una ciclorruta sobre el costado suroriental proyectada desde el Acuerdo 48 de 2014 para asociarla al conjunto de equipamientos colectivos.



- Se propone dotar los senderos peatonales con elementos de mobiliario urbano como luminarias peatonales, basureras y pasamanos, necesarios para el bienestar y seguridad del peatón. Se propone también continuar el sendero con este mismo tipo de especificaciones hasta el conjunto de equipamientos colectivos del Z4_API_44, preferiblemente hasta el parque biblioteca San Javier.



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

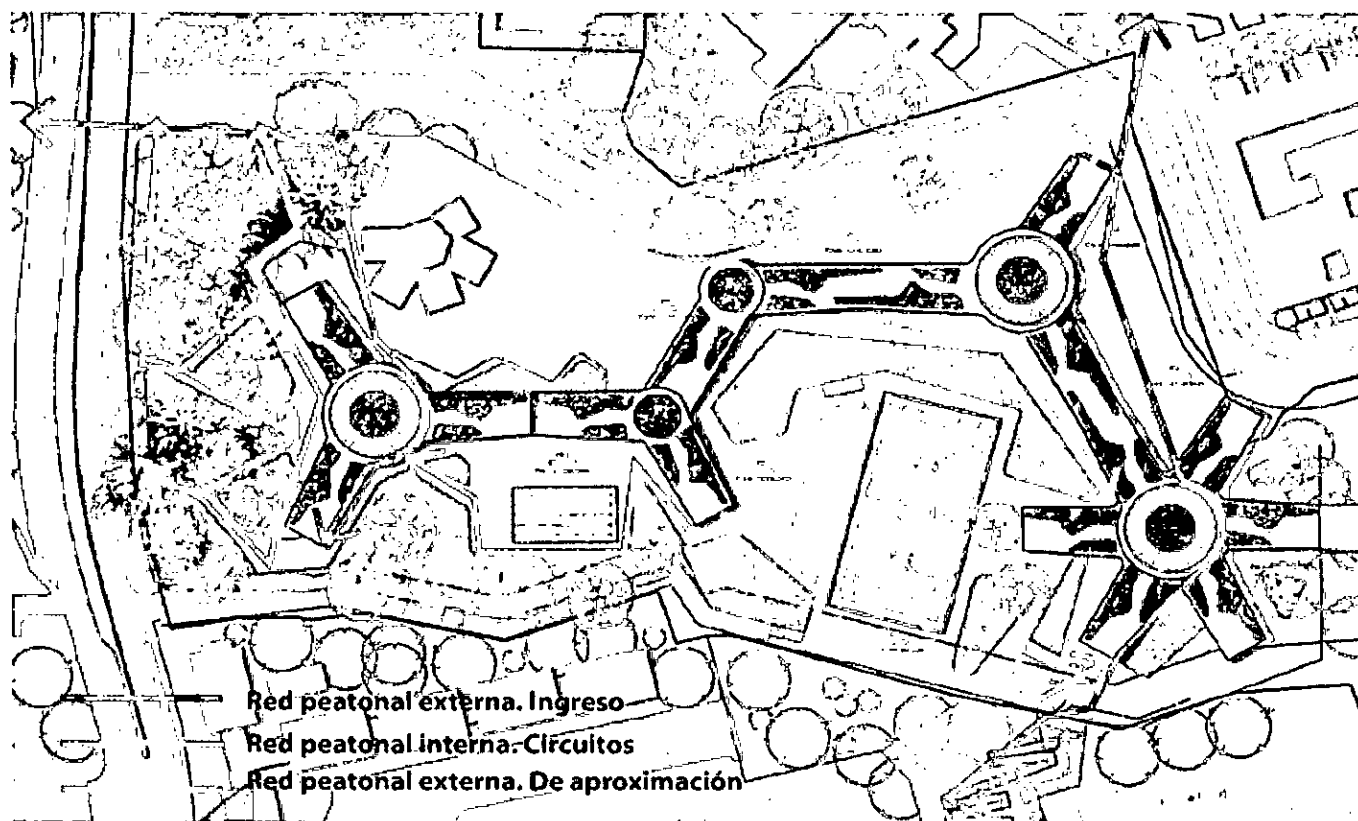
PARÁGRAFO 2°. Cualquier cambio en el alineamiento de las vías existentes en el área de planificación o eliminación y compensación de alguna de ellas, deberá contar con su soporte técnico y surtir el respectivo proceso ante el Departamento Administrativo de Planeación y la Secretaría de Movilidad del Municipio de Medellín.

PARÁGRAFO 3°. El diseño horizontal y vertical definitivo de las vías deberá ser realizado por los interesados en la ejecución del proyecto y deberá contar con el visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación para poder obtener las respectivas licencias de construcción.

ARTÍCULO 15: CELDAS DE PARQUEO. El proyecto urbanístico deberá cumplir lo estipulado en el artículo 365 del Acuerdo 48 de 2014. En caso de que el mismo supere las 150 celdas de parqueo, deberá procederse al cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 368 del precitado Acuerdo, es decir, presentar Análisis y Estudio de Movilidad al Departamento Administrativo de Planeación, en los términos señalados en dicho artículo.

ARTICULO 16. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD PEATONAL. El planteamiento urbanístico de la Ciudadela Universitaria genera una red peatonal que articula los accesos peatonales dispuestos con los principales corredores de movilidad como son la Calle 38, la Carrera 94, la Carrera 96 y la Calle 44 San Juan, también articula con los corredores asociados a la Calle 42C las Carreras 95 y 95A, insertándose en la red peatonal urbana del sector.

Figura 2. Esquema Red peatonal interna.



ARTICULO 17. LINEAMIENTOS PARA LAS INTERVENCIONES EN LA RED PEATONAL.

- Los senderos, estancias y plazoletas en pisos duros, deberán ser generados con materiales que garanticen el desplazamiento continuo, cómodo y seguro de los peatones y de las personas con movilidad reducida.
- Los corredores de movilidad peatonal estarán relacionados con el ocio, la contemplación de la naturaleza y la actividad recreativa no programada o pasiva.

- La Ciudadela Universitaria deberá contar con dos plazoletas abiertas, de carácter público o áreas contiguas a los accesos peatonales principales del equipamiento hacia la Carrera 95A y la Calle 42C, como áreas de seguridad, con el fin de garantizar el acceso y la evacuación rápida de personas al y del equipamiento público.
- En los elementos del espacio público se deberá instalar la franja táctil de guía hasta los accesos principales del edificio público, cumpliendo con lo establecido en el Manual de Diseño y Construcción de los Elementos del Espacio Público para Medellín. Estas áreas y demás espacios destinados al uso público se

podrán tratar con amoblamiento que genere marcas urbanas, acompañados de elementos ornamentales y paisajísticos como jardines, espejos de agua, árboles emblemáticos y esculturas o demás elementos de representación artística, siempre y cuando se localicen adecuadamente y no interfieran con la circulación peatonal y la entrada y salida masiva de personas.

- La generación de senderos peatonales al interior del predio será de una sección mínima de 2,0m, que articulen los andenes propuestos a los principales corredores, los cuales deberán tener una sección mínima de 3.5m de franja de circulación peatonal. Las circulaciones peatonales deberán cumplir con la norma respectiva NTC 4143 y con lo establecido en el Manual de Espacio Público, se construirán con materiales de calidad, durabilidad, que garanticen superficies de piso continuas, antideslizantes y seguras para el tránsito peatonal. Si por condiciones topográficas o por tratamiento paisajístico los senderos se proyectan elevados de la superficie del terreno y generan vacíos o desniveles mayores a 0.30m (30 cm), se ubicarán barandas o elementos de protección a una altura mínima de 1.00m acorde con la normatividad vigente para garantizar la seguridad del peatón.
- El Acuerdo 48 de 2014 determina ciclorrutas sobre los siguientes corredores: Calle 44, Carrera 96, Calle 38, las cuales deberán ser respetadas en el diseño urbanístico.
- Atendiendo las necesidades de la población usuaria del nuevo equipamiento, se define también ciclorruta

sobre la carrera 95A.

- Por razones topográficas, el acceso a personas en situación de discapacidad y movilidad reducida se acondicionará por la carrera 95A y la Calle 42C.
- Los andenes deberán definir una franja de circulación libre de obstáculos que, en cualquier caso, no podrá ser menor de 2.0m, más una zona verde que podrá ser utilizada como franja de amoblamiento, donde se localizará el mobiliario urbano, cumpliendo con las características definidas en el Manual de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público y en el Decreto 409 de 2007, artículo 41°.
- Construir las rampas de rebaje, franjas táctiles de guía y alerta, demarcadoras visuales y demás elementos que brinden la movilidad y accesibilidad continua y segura, cumpliendo con toda la normativa vigente para personas con movilidad reducida y todo tipo de discapacidad.

ARTÍCULO 18. SISTEMA DE OCUPACIÓN. Este subsistema contempla, de manera específica, para la Zona 1 del Plan Maestro, lo relacionado con los usos del suelo, aprovechamientos, obligaciones y configuración espacial de la Ciudadela Universitaria.

ARTÍCULO 19. USOS DEL SUELO. Los usos aplicables en el área de planificación de la Ciudadela Universitaria, según los artículos 247° y siguientes del Acuerdo 48 de 2014 POT son:

Tabla de Usos Zona 1 Polígono Z4-API-44.

Usos Principales	Dotacional. Equipamiento Comunitario. Espacio Público Proyectado.
Usos Permitidos	Dotacional. Equipamientos Culturales (CU) Equipamientos Comunitarios (CM) Equipamientos de Educación (ED) Equipamientos de Recreación y Deporte (RE) Comercio pequeño como: Tiendas de barrio y/o minimercados, papelerías, misceláneas, droguerías, cacharrerías, almacenes y comercio minorista, tiendas de mascotas, almacenes de vestuario, hobbies, joyerías, librerías. Servicios. (Hasta aforo tipo 2) Oficinas en zócalo (primer piso) Terciario recreativo: restaurantes, cafeterías, panaderías y similares con procesamiento, venta y/o consumo de alimentos, Servicios personales de bajo impacto. Tipología 1: estudios fotográficos, peluquerías, entidades bancarias, salas de ensayo artístico (academias de baile, etc).

Usos prohibidos	Comercio menor como:
	Estanquillos, loterías y venta de chance
	Comercio de tamaño mediano
	Establecimientos con venta y consumo de bebidas alcohólicas, compraventas, prenderías, casas de empeño, distribuidoras, venta y alquiler de maquinaria y equipos, venta minorista de repuestos y accesorios,
	Servicios
	Edificios exclusivos y centros empresariales, salones de espectáculos, convenciones y banquetes, servicios menores de reparación, venta de servicios funerarios y exequiales, salas de velación, consultorios médicos, parqueaderos y lavaderos de autos, centros de estética y/o spa.
	Servicios personales Tipología 2.
	Hospedaje
	Industria
	Uso residencial.
Actividades permitidas en áreas y corredores de alta mixtura – centralidades y corredores con alta intensidad, además de las centralidades con predominancia económica.	

ARTÍCULO 20. APROVECHAMIENTOS. Los aprovechamientos para la Ciudadela Universitaria se calcularán sobre el área neta del lote, la cual es igual al área bruta, siempre que éste no tenga una afectación

por obra pública. Tampoco se descuentan del área total del lote, para efectos de definir el área neta, los terrenos correspondientes a los retiros a las vías, a quebradas o suelos de protección y los retiros laterales y de fondo.

APROVECHAMIENTOS CIUDADELA OCCIDENTE				
Matrícula	Área Neta lote	Índice de Construcción	Edificabilidad para Índice de Construcción	Índice de Ocupación
7181701	55.787,20m ²	0.8	44.629,76m ²	35%

PARÁGRAFO 1. De conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento territorial, no se contabilizará, dentro del área para índice de construcción, las áreas de circulaciones, las áreas para unidades sanitarias, cuartos técnicos, portería y los parqueaderos ubicados en sótano, semisótano o en los 2 primeros pisos que no se localicen sobre la fachada.

PARÁGRAFO 2. De la edificabilidad resultante de aplicar el índice de construcción se podrá destinar hasta un 5% a locales, al interior de los cuales se podrán ubicar los demás usos permitidos.

PARÁGRAFO 3. La Ciudadela Universitaria no cuenta con un límite de altura, sin embargo se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto 266 de 2006 de la Aeronáutica Civil, con el fin de solicitar el respectivo Visto Bueno en caso de que se requiera.

PARÁGRAFO 4. Para solicitud y aprobación de licencia de construcción de las actuaciones urbanísticas al interior de la Zona 1 del Plan Maestro, se deberá presentar a la curaduría urbana un plano donde se muestre la coherencia de esta con el modelo de ocupación y los índices establecidos en el mismo.

PARAGRAFO 5. Se debe tener en cuenta que las áreas libres planteadas en el modelo de ocupación, destinadas a plazas, patios, plazoletas, parques, bosques, alamedas, zonas verdes, áreas descubiertas para el uso deportivo, vías, áreas descubiertas de parqueaderos, ciclo rutas, retiros, etc., deberán permanecer sin cubiertas y libres de construcción. Los senderos peatonales podrán llevar cubiertas livianas translúcidas o cubiertas vegetales con estructuras metálicas para garantizar la circulación en todo momento, siempre que las mismas no generen área útil o que bajo ellas no se realice ninguna actividad distinta a la movilidad peatonal.

ARTÍCULO 21. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Según lo establecido en el artículo 283° del Acuerdo 48 de 2014, las actuaciones urbanísticas para el desarrollo de la Ciudadela Universitaria no serán objeto del pago de cesiones públicas destinadas a espacio público de esparcimiento y encuentro ni de construcción de equipamiento. Sin embargo, en el plano del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro Proyectado protocolizado por el Acuerdo 48 de 2014 se identifica una porción del área de planificación como espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado, por tanto, deberá destinarse para tal fin y deberá entregarse debidamente dotada de amoblamiento urbano, iluminación, arborización, grama y señalización, en concordancia con el diseño urbano que fuere avalado previamente por el Departamento Administrativo de

Planeación. Esta área podrá redelimitarse de una manera más precisa en la propuesta del modelo de ocupación del plan maestro.

ARTÍCULO 22. CESIONES OBLIGATORIAS. Son cesiones obligatorias:

- La prolongación de la carrera 95A hasta la calle 38.
- Las áreas destinadas a la conformación de la sección pública de la carrera 95A y calle 42C en los tramos existentes.
- Las bahías de aproximación a los accesos principales peatonales y vehiculares.

PARÁGRAFO. Estas cesiones obligatorias se irán cumpliendo a medida que se desarrollen las fases de la Ciudadela Universitaria.

ARTÍCULO 23. MANEJO DEL ESPACIO PÚBLICO. En ningún caso las áreas destinadas al uso público podrán restringirse en su uso, ni podrán ser cubiertas o ser objeto de cerramientos, deberá siempre privilegiarse el uso goce y disfrute de toda la comunidad y de los usuarios de la Ciudadela Universitaria.

ARTÍCULO 24. CONFIGURACIÓN ESPACIAL DE LA CIUDADELA UNIVERSITARIA. La Ciudadela Universitaria deberá estar conformada por áreas de formación, centro de recursos, áreas de divulgación, áreas complementarias, áreas libres recreativas y podrá tener servicios adicionales.

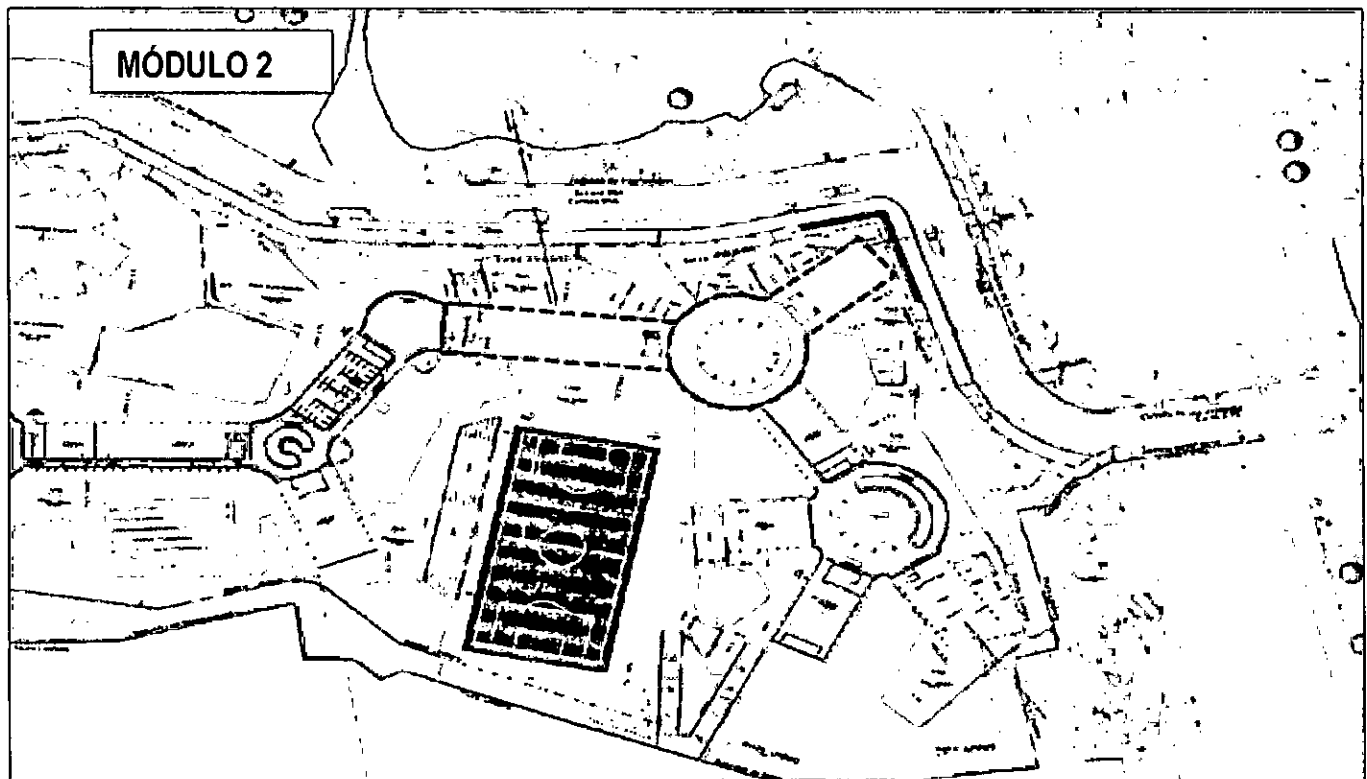
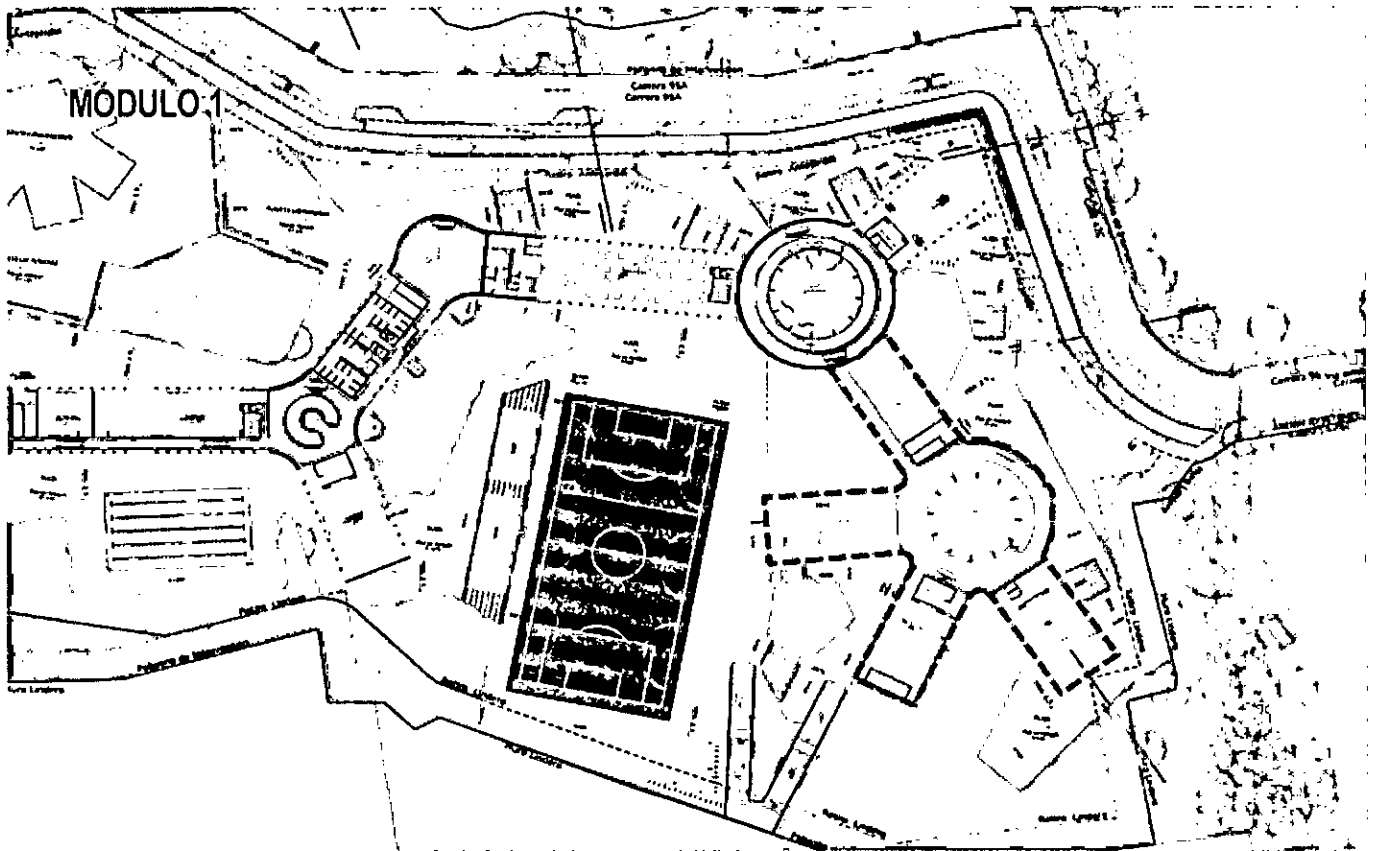
Tabla: Áreas que conforman la Ciudadela Universitaria

AREA	ESPACIOS MÍNIMOS
Formación	15 áreas multipropósito
Centro de recursos	1 Biblioteca
Centro de cómputo	1 sala de computadores
Áreas de divulgación	1 Aula múltiple
Áreas complementarias	Área Administrativa Área Servicio Estudiantil Cafetería Unidades Sanitarias Cuartos técnicos Parqueaderos
Áreas libres recreativas	1

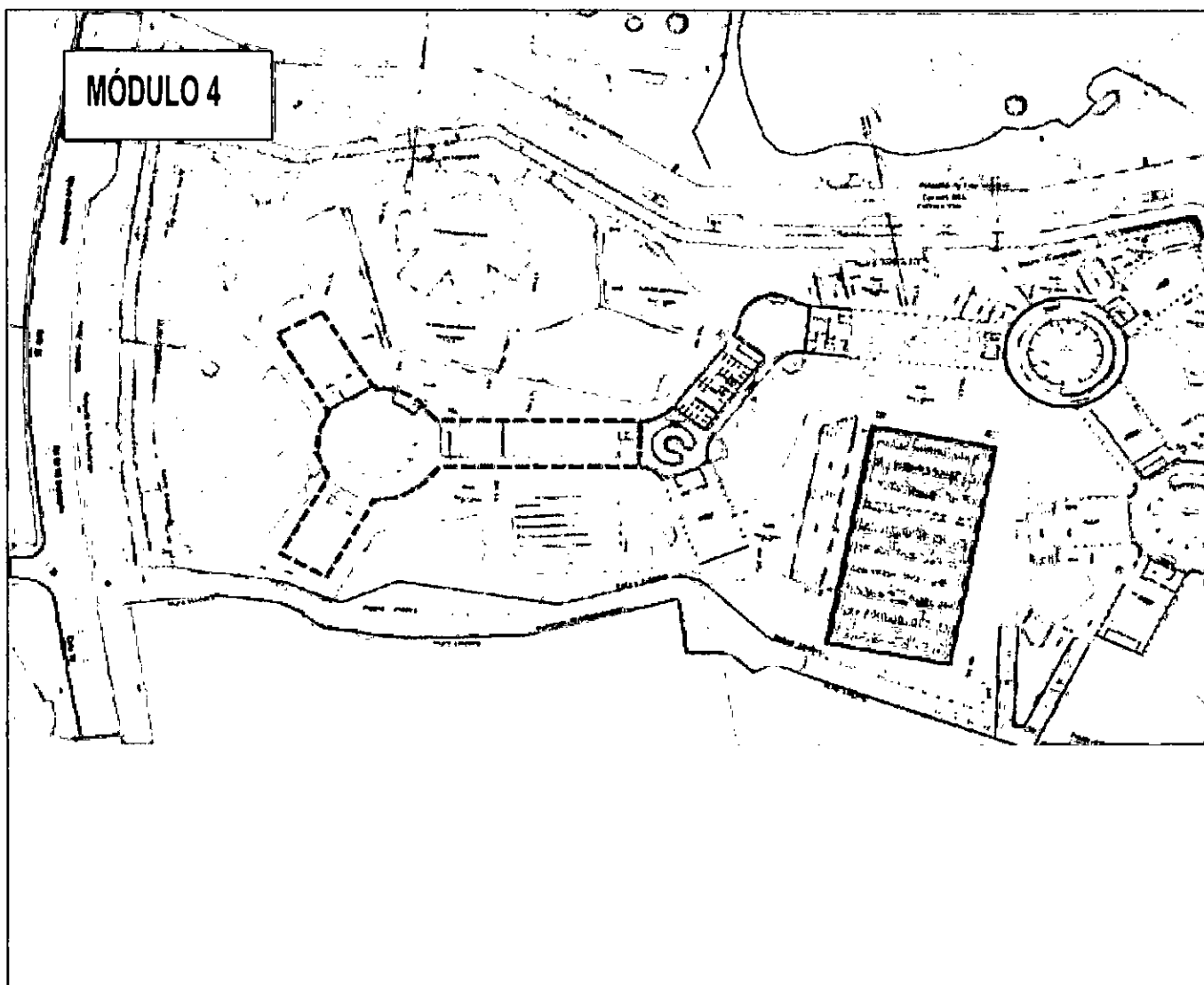
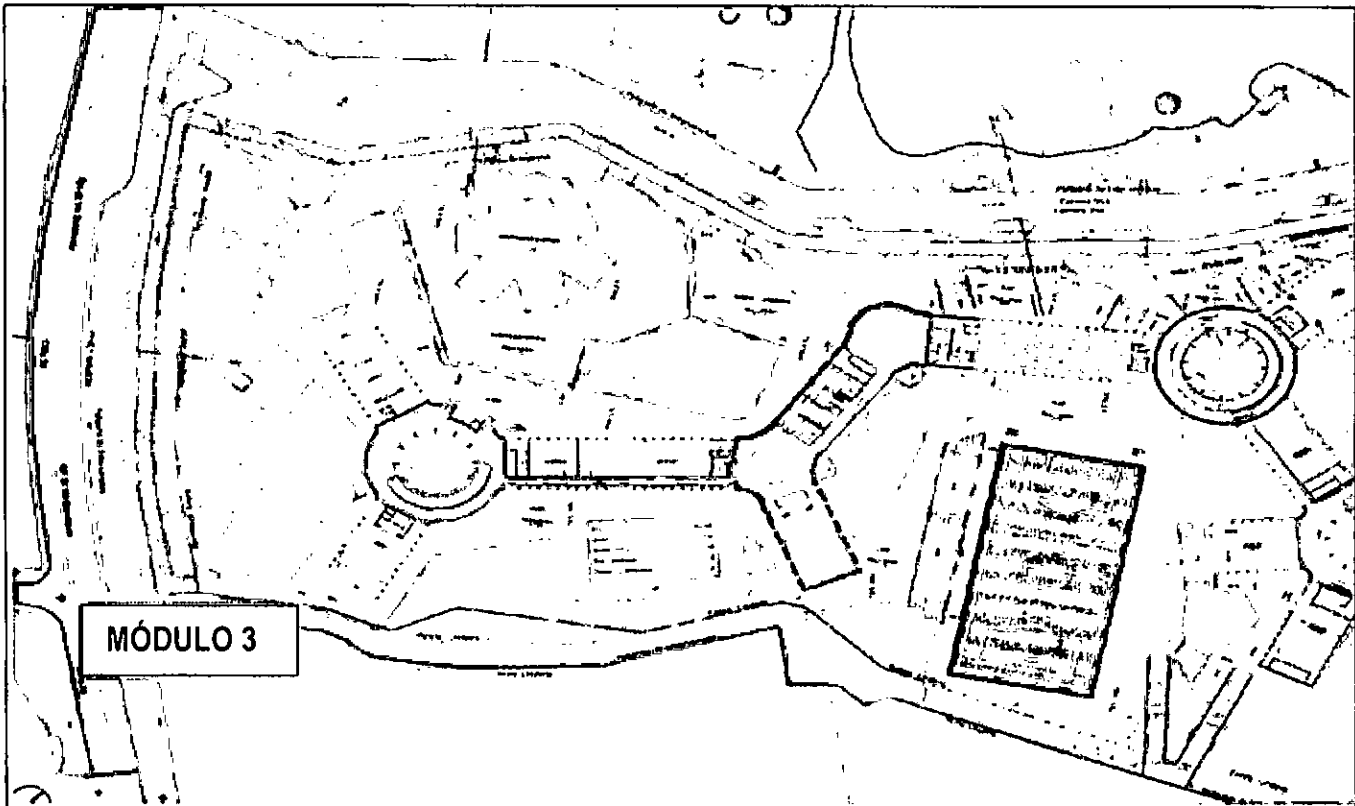
PARÁGRAFO 1. Adicionalmente a estas áreas mínimas se podrá contar con áreas adicionales que se requieran con el fin de garantizar el funcionamiento de los programas educativos que se vayan generando en la Ciudadela Universitaria, de conformidad con los usos del suelo aquí establecidos.

ARTÍCULO 25. FASES DE LA CIUDADELA. La Ciudadela Universitaria se podrá desarrollar por fases:

FASE 1: Comprende la construcción de los módulos 1 y 2.



FASE 2: Comprende la construcción de los módulos 3 y 4



FASE 3: Comprende la construcción del módulo 5, el cual se ubicará donde actualmente se localiza el convento Santa Eufrasia, su ejecución queda supeditada a la entrega que de esta predio haga la Curia Arquidiocesana una vez se adelanten los trámites eclesiásticos del caso.

supere el índice de construcción, el índice de ocupación y se garantice la relación de área libre-estudiante establecida en la presente reglamentación.

ARTÍCULO 26. En cualquiera de las tres fases la edificación de la Ciudadela Universitaria se podrá ampliar en los pisos superiores de los módulos o generar módulos adicionales que se articulen a los existentes, siempre y cuando no se

ARTÍCULO 27. ESPACIOS MÍNIMOS POR MÓDULO. Cada uno de los módulos que conforman las diferentes fases contará con los siguientes espacios mínimos, lo cual será ajustado, complementado, definido en el diseño arquitectónico:

Área	Espacios	Fase 1		Fase 2		Fase 3
		Módulo 1	Módulo 2	Módulo 3	Módulo 4	Módulo 5
Formación	15 áreas multipropósito	2	2	2	5	4
Centro de recursos	1 Biblioteca		1			
Centro de cómputo	1 sala de computadores		1			1
Áreas de divulgación	1 Aula múltiple	1				1
Áreas complementarias	Área Administrativa	1	2		1	
	Área Servicio Estudiantil		1			
	Cafetería		1			
	*Baterías Sanitarias	1	5	2	3	3
	Cuartos técnicos y /o bodegas	2		1		
	Parqueaderos	1				
Áreas Adicionales	Gimnasio		1			
	Locales	1			2	

* Baterías Sanitarias: agrupación de unidades sanitarias.

ARTÍCULO 28. OCUPACIÓN DE LA CIUDADELA. El cálculo de la cantidad de personas por cada una de las áreas que conforman la Ciudadela se hará con base en la siguiente Tabla.

Tabla. Cálculo de la ocupación de la Ciudadela

Área	Área m2/ estudiante
Áreas de formación	3.0
Centro de recursos	
Biblioteca	2.4
Centro de cómputo	2.2
Áreas de divulgación	1.4*
Áreas complementarias	
Administrativos, Bienestar estudiantil	10**
Cafetería	1.10
Áreas libres recreativas	4.0

*Cuando el área de divulgación cuente con silletería fija, la ocupación se calculará según el número de asientos.

**Este cálculo se hace por personas.

PARÁGRAFO 1. El indicador para calcular la ocupación de los locales comerciales localizados en el nivel -1 de la Ciudadela será de 3.0, dado que se localizan a nivel de la Calle 42C. Las cocinas y los baños al interior de estos locales no se contabilizarán para el cálculo de la carga de ocupación, como tampoco las áreas libres cubiertas.

PARÁGRAFO 2. El indicador para calcular la ocupación del área de parqueaderos será de 9.0 m² por estudiante.

PARÁGRAFO 3. En todo caso las dimensiones de las áreas de circulación serán de 2,5 metros.

ARTÍCULO 29. CARACTERÍSTICAS DE LAS ÁREAS DE LA CIUDADELA UNIVERSITARIA.

Áreas de formación: Lugares que permiten flexibilidad de uso, por tanto son áreas multipropósito que permitirán la fácil conversión en espacios para recibir clases magistrales, talleres, etc.

Deberán tener iluminación directa y el área de las ventanas corresponderá como mínimo a una tercera parte del área de la fachada.

La altura libre mínima será de tres (3.0) metros.

Centro de recursos: A este grupo pertenecen las bibliotecas, los centros de ayudas educativas y los ambientes para el aprendizaje de segunda lengua. En conjunto conforman centros de recursos de información o educativos en apoyo especializado de las áreas de formación. Se caracterizan por prestar servicios de apoyo especializado y/o por concentrar materiales y colecciones y promover la exhibición de los mismos.

Esta área tendrá la capacidad de albergar al menos el 10% de la capacidad instalada de estudiantes en las áreas de formación.

Centro de cómputo: El salón de computadores incluye área para utilización de equipos, área de depósito y de instalación de impresoras y otros equipos complementarios, como también el acceso y la ubicación de, al menos, una silla de ruedas.

Áreas de divulgación: A este grupo pertenecen las aulas múltiples, los teatros, auditorios, etc. La Ciudadela Universitaria requerirá mínimo un aula de divulgación.

Esta área deberá destinar un 50% a los espectadores, un 25% a un área para el expositor y/o escenario si este último es necesario y un 25% al depósito, camerino, cuarto de proyecciones, etc, si se requiere, en caso de no requerirse, este 25% también podrá ser destinado a área de espectadores.

En caso de que la Ciudadela Universitaria requiera de un teatro, deberá cumplir con la normativa específica para este tipo de servicios expedida para el efecto.

Áreas libres recreativas: Lugares en los cuales es posible practicar deportes en forma individual o colectiva. Dentro de estos espacios se encuentran los campos deportivos y las áreas libres recreativas. Para efectos del cálculo del área se tiene en cuenta un mínimo de cuatro 4.00m² de área libre por estudiante, de ellos se debe tener un área de treinta 30.00 metros x dieciocho 18.00 metros de superficie plana, continua y sin obstrucciones, correspondiente a una cancha multiuso (para práctica de microfútbol, baloncesto, voleibol y balonmano entre otros).

En el caso en que por condiciones topográficas no sea posible contar con un área de suelo plano para el desarrollo de la cancha multiusos, se deberá de todas maneras contar con el área libre.

Mínimo el 30% de las áreas libres deberán contar con superficies verdes, debidamente engramadas, arborizadas o con algún material vegetal.

Cuando la cancha multiuso se localice al interior de un coliseo cubierto, esta no se contabilizará dentro del indicador de área libre recreativa por alumno, pero se contabilizará para efectos de índice de construcción y de ocupación.

La Ciudadela Universitaria podrá cumplir hasta el 50% del área libre por alumno en áreas públicas anexas al equipamiento o establecimiento como plazas, parques, zonas verdes y similares y/o hasta el 20% del área libre por alumno en terrazas del edificio, siempre que cumplan con los requerimientos estructurales de la NSR_10 y las normas de seguridad vigentes. En este caso tendrán un cerramiento con una altura mínima de 1.60m, el cual no se podrá localizar al borde de la losa, para tal fin dejará un retroceso de un 1.0 metro entre el borde de losa y el cerramiento.

Áreas complementarias: A este grupo pertenecen las áreas que se requieren para apoyar y facilitar el trabajo de las demás áreas que conforman la Ciudadela. Se clasifican en: Administrativos, Bienestar estudiantil, almacenamiento, unidades sanitarias, parqueaderos, circulaciones, entre otras.

El área requerida para Administrativos, Bienestar estudiantil y almacenamiento es de 0.26 m² por alumno, los cuales se pueden distribuir así:

- 60% para la parte administrativa (rectoría, sala de espera, secretarías, coordinaciones, espacio para profesores, oficinas para consejo directivo, pagaduría, contabilidad, oficinas varias, etc.).
- 20% para servicios generales como almacenes de materiales, porterías, talleres de mantenimiento, cobertizos para equipos, bombas, depósitos de basuras, aseo, etc.
- 20% para servicio estudiantil como orientación estudiantil, consultorios, primeros auxilios, sala de espera, oficinas varias, entre otros.

Cafetería: Deberá tener la capacidad de albergar la tercera parte de la capacidad instalada de estudiantes, los cuales serán calculados sobre las áreas de formación. Para el cálculo de la ocupación de la cafetería no se tendrán en cuenta el área de cocina, depósitos, etc, pero sí se contabilizarán en el índice de construcción.

Unidades sanitarias: La Unidad sanitaria hace referencia a un servicio sanitario (WC en cualquier tipología) más un lavamanos.

ÁREAS	CAPACIDAD	OBSERVACIONES
Áreas de Formación	25 alumnos/unidad sanitaria	Todos los niveles donde se localicen aulas multipropósito contarán con unidades sanitarias de acuerdo a la ocupación por piso.
Cafetería		En cada nivel se deberá contar con mínimo una unidad sanitaria por sexo para personas con movilidad reducida. En el área de cafetería mínimo una de las unidades sanitarias resultantes por sexo estará habilitada para personas con movilidad reducida.
Administrativas	25 adultos/ unidad sanitaria	Se contará con mínimo una unidad sanitaria por sexo, en cuyo caso estará habilitada para personas con movilidad reducida.
Local	2 unidades sanitarias/ local	Se contará con mínimo una unidad sanitaria por sexo, en cuyo caso estará habilitada para personas con movilidad reducida.

Parqueaderos: La Ciudadela Occidente se localiza en el barrio Campo Alegre, el cual es estrato 4 según el plano de Estrato predominante expedido por el Departamento Administrativo de Planeación. En este orden de ideas el número máximo de parqueaderos que podrá tener la Ciudadela Universitaria según el artículo 365 del Acuerdo 48 de 2014 POT será:

Vehículos Privados	Vehículos Visitantes	Motos
1/100 m2 construidos totales	1/50 m2 construidos totales	1/100 m2 construidos totales

Se dispondrán parqueaderos para personas con movilidad reducida equivalentes al 5% del número de parqueaderos privados y de visitantes generados, con un mínimo de 2 celdas. En caso de que no se generen parqueaderos para vehículos se contará con mínimo 2 celdas para personas con movilidad reducida. Se deben ubicar en los sitios más cercanos a los accesos y estarán debidamente señalizados.

La finalidad de estas áreas es garantizar la circulación, evacuación y escape en caso de emergencia, de toda la comunidad escolar.

Será de obligatorio cumplimiento los parqueaderos para bicicletas del orden de mínimo 1 por cada 10 parqueaderos vehículos privados, el cálculo se hará sobre el valor máximo permitido por norma independientemente de que los parqueaderos de vehículos se generen.

De forma transitoria se permiten desarrollar actividades de exhibición de elementos y enseres, actividades informales de extensión, al igual que el trabajo individual y en pequeños grupos (2 a 6 personas), siempre y cuando se garantice el desplazamiento seguro y sin obstáculos de toda la comunidad escolar.

Adicionalmente la Ciudadela Universitaria contará con mínimo un área de cargue y descargue y dos celdas para el estacionamientos de vehículos de emergencia como ambulancias, bomberos, etc.

Las áreas de circulación tendrán un ancho mínimo de 2.50 m.

Circulaciones: Dentro de estas áreas se incluyen los espacios de circulación y vestíbulos. La Ciudadela contará hasta como mínimo con un 30% del área total construida destinada a estas áreas. Para el cálculo del área total construida se tendrán en cuenta la suma de todas las áreas cubiertas en la edificación con cualquier tipo de material, excluyendo las proyecciones de voladizos y aleros o tapasoles sobre el primer piso y los niveles de parqueaderos. Los mezanines y las mansardas, se contabilizarán como área construida.

Atrio: Se destinará un área libre de seguridad o atrio como espacio para la evacuación normal o en caso de emergencias de los alumnos y personas que ocupan la Ciudadela Universitaria. El área del atrio será mínimo la correspondiente al 20% del área resultante de la sumatoria de las áreas multipropósito y las áreas de divulgación colectiva.

Áreas adicionales:

Gimnasio: La Ciudadela Universitaria podrá contar con gimnasio, en cuyo caso se regirá por lo establecido en los artículos 447, 448, 449, 450, 451 y 454 del Decreto municipal 409 de 2008 o la norma que lo modifique.

El gimnasio localizado al interior de la Ciudadela Universitaria contará como mínimo con un ambiente de acondicionamiento grupal o un ambiente de acondicionamiento individual, y con los ambientes complementarios según lo establecido en el artículo 447 del Decreto 409 de 2008. Los ambientes húmedos y adicionales, serán opcionales.

Locales: La Ciudadela Universitaria podrá contar con locales comerciales, sin superar el 5% del área para índice de construcción en cada etapa.

ARTÍCULO 30. RETIROS. Se cumplirá con lo establecido en cuanto a retiros en el Acuerdo 48 de 2014 POT o la norma que lo reglamente. (Artículo 344 al 360 de la precitada norma).

ARTÍCULO 31. CERRAMIENTOS. La propuesta urbanística busca que la edificación de la Ciudadela Universitaria se conforme en sí misma como el cerramiento, sin embargo en las áreas donde sea necesario restringir el acceso al público en general por motivos de seguridad, se podrá generar un cerramiento permeable cuyas características permitan la relación visual desde el espacio público y el interior de la Ciudadela Universitaria.

Los cerramientos requeridos para garantizar condiciones adecuadas de seguridad al equipamiento deberán permitir funcionalidad para el desarrollo de las actividades a su interior sin ir en detrimento en la relación con el espacio público.

ARTÍCULO 32. FACHADAS. En la Ciudadela Universitaria deberán predominar las fachadas abiertas hacia el espacio público, con amplias aberturas que permitan la implementación de sistemas naturales de iluminación y ventilación, que garanticen confort térmico y relación visual e integración espacial directa con el espacio público o las áreas libres recreativas. De esta condición se exceptúan todos aquellos espacios que requieren ser cerrados por condiciones técnicas para su óptimo funcionamiento.

De igual manera se cumplirá con lo establecido en los artículos 350 y 351 del Acuerdo 48 de 2014 POT y la norma que lo reglamenta.

PARÁGRAFO: El porcentaje de apertura o transparencia de las fachadas de la edificación será de mínimo un 80%.

- Las fachadas deberán ser en acabados arquitectónicos de alta calidad, garantizando su permanencia y sostenibilidad en el tiempo.
- En cuanto a las especificaciones de este cerramiento, con el fin de lograr un adecuado perfil urbano y mejorar las condiciones paisajísticas, se proyecta con un porcentaje de transparencia o permeabilidad visual del 50% y con una altura máxima de 1.60 m.

ARTÍCULO 33: TRÁMITES PREVIOS A LA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN. La aprobación del presente Plan Maestro hace las veces de licencia de urbanización del nuevo equipamiento, servirá de base para la aprobación de las licencias de construcción que sean necesarias. Sin embargo deberá contar con los planos que contengan la aprobación de los diseños del espacio público aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación.

Para la obtención de las licencias de construcción deberá cumplirse con las formalidades del Decreto Nacional 1469 de 2010, hoy codificado en el Decreto Nacional de Unificación 1077 de 2015, el Decreto Municipal 568 de 2012 o el que lo modifique, adicione o sustituya, la NSR10 y demás normas aplicables.

ARTÍCULO 34. CONDICIONES GENERALES

- Todos los aspectos no reglamentados en la Zona 1 por la presente norma, aplicará lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014 y las normas que lo reglamentan.
- Los desarrollos e intervenciones que se ejecuten al interior del área de planificación, deberán cumplir con las disposiciones ambientales. En todo caso, los interesados deberán gestionar ante la autoridad ambiental competente, las autorizaciones que las normas le señalen.
- Se deberá cumplir con las normas de accesibilidad y de sismo-resistencia reglamentadas a nivel local y nacional, en especial a la población con movilidad reducida.
- La Curaduría Urbana como entidad competente, debe verificar que el proyecto, se ajuste a las demás normas, obligaciones y requisitos que le sean aplicables, y revisar el cumplimiento de las condiciones técnicas encaminadas a garantizar la accesibilidad, seguridad, movilidad y salubridad de los habitantes de la edificación, entre otros aspectos.
- Para el proceso de licenciamiento de la Ciudadela Universitaria se debe tener en cuenta lo siguiente: solicitar visto bueno de rasantes y vías obligadas ante el Departamento Administrativo de Planeación del municipio de Medellín, Amarre a la red geodésica, ante el grupo de Geodesia de la Subdirección de Información, presentar los diseños urbanísticos referidos a espacio público (andenes, zonas verdes, plazas, parques, arborización, luminarias, amoblamiento, etc.) ante el Departamento Administrativo de Planeación del municipio de Medellín.

ARTÍCULO 35: REVISIÓN DEL PLAN MAESTRO: Los siguientes son los criterios generales que ameritan la revisión al presente Plan Maestro: 1. En caso de requerirse o presentarse circunstancias de fuerza mayor o de caso fortuito. 2. Por estudios técnicos, debidamente sustentados,

que ameriten la revisión del modelo de ocupación, situación que podrá darse en cualquier momento de la gestión. 3. Por modificación al Plan de Ordenamiento Territorial, adoptado en el Acuerdo 48 de 2014.

ARTÍCULO 36: VIGENCIA. La vigencia del presente Plan Maestro se entiende en concordancia con los procesos de licenciamiento y ejecución del equipamiento y por un

plazo máximo de seis años contados a partir de la fecha de publicación. Si cumplido el plazo aún no se ha culminado con su ejecución, si no se efectúa un proceso de revisión y ajuste, se entenderá prorrogado por un plazo igual.

ARTICULO 37. El presente Decreto rige a partir de su publicación en Gaceta Oficial.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dado en Medellín, a los veintiséis (26) días del mes de octubre del año dos mil quince (2015).

ANÍBAL GAVIRIA CORREA
Alcalde de Medellín

JESÚS ARTURO ARISTIZABAL GUEVARA
Director (E)
Departamento Administrativo de Planeación

MEMORIA JUSTIFICATIVA

DECRETO MUNICIPAL 01705 DE OCTUBRE 26 DE 2015.

“Por el cual se adopta el Plan Maestro para el desarrollo urbanístico y arquitectónico del Área para la Preservación de la Infraestructura y del sistema público y colectivo Z4-API-44 - Ciudadela Universitaria.”

En cumplimiento de lo dispuesto por el Decreto Nacional 1609 de 2015, referente a las técnicas normativas para la expedición de decretos y particularmente del artículo 2.1.2.1.6 y 2.1.2.1.7 del mencionado decreto, se realiza la memoria justificativa del proyecto de decreto referenciado en el encabezado de este documento.

1. ANTECEDENTES.

El Acuerdo Municipal 7 de 2012 (Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo 2012 – 2015), Medellín un Hogar para la Vida, en la línea 2 Equidad, prioridad de la sociedad y del gobierno, contempla como programa

"Medellín a la U", dentro del cual se incluyen como componentes: La creación de Campus universitario tecnológico integrado y sinergias estratégicas entre la red de instituciones de educación superior del Municipio de Medellín, cuyo objetivo es fortalecer el sistema de educación superior de Medellín y potenciar la vocación tecnológica e investigativa de la ciudad y la región.

1.1. Justificación

Se plantea el proyecto Ciudadela Universitaria Occidente para promover el desarrollo humano, garantizando mayores oportunidades en la educación superior, el fortalecimiento de los procesos de formación e innovación para nuestros docentes, la promoción de nuevas tecnologías aplicadas y la dinamización de los procesos creadores y artísticos.

La nueva ciudadela universitaria será un *"Entornos formativos que favorecen la interacción del conocimiento con la sociedad, respondiendo a la descentralización de la educación superior del municipio de Medellín, con pertinencia social y académica, articulado con la educación media y el sector productivo."*, están localizadas en territorios con altas necesidades de articulación social con su entorno, buscan la renovación de sectores en deterioro y de gran valor para la ciudad.

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El Acuerdo Municipal N 48 de 2014, (Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste a largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias), en su artículo 469, establece que los desarrollos urbanísticos y arquitectónicos de los polígonos con tratamiento urbano de Áreas para la Preservación de la Infraestructuras y del Sistema público, se guiarán por Planes Maestros, que tienen como objetivo el logro de un modelo de ocupación adecuado consolidando dichas áreas como infraestructuras para la prestación de diferentes servicios a la comunidad.

La ciudadela universitaria occidente se localizará en el polígono Z4-API-44 en el predio que fue ocupado por la Cárcel El Buen Pastor, para consolidar el núcleo de equipamientos básicos sociales y comunitarios allí construidos entre los que se destacan el Parque Biblioteca de San Javier, el Colegio Benedikta Zur Nieden, el CEDESO y la Institución Educativa Samuel Barrientos.

3. VIABILIDAD JURÍDICA.

3.1. Análisis normativo

La ley 388 de 1997 es la base del ordenamiento territorial en Colombia, mediante esta Ley y sus Decretos reglamentarios se busca promover a través del ordenamiento del territorio el uso equitativo y racional del suelo y de esta manera

garantizar la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo.

En este orden de ideas, el ordenamiento territorial tiene como objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible. Para lograr este objeto es necesario definir unas acciones urbanísticas que se materializan en los municipios a través del Plan de Ordenamiento Territorial POT, instrumento de planificación que establece parámetros y procedimientos para el desarrollo en el corto, mediano y largo plazo y que busca además el aprovechamiento de las ventajas y el manejo de las restricciones mediante procesos de concertación de intereses entre los distintos actores sociales presentes en las dinámicas territoriales.

Dentro de este contexto, el Municipio de Medellín formula su primer POT en el año 1999 y lo adopta mediante el Acuerdo 62, en esta primera versión de este instrumento se define en primera instancia el modelo de ciudad a largo plazo, donde Medellín es visualizada a futuro como una Ciudad competitiva, ambientalmente sostenible, socialmente equilibrada y acogedora e integrada espacial y funcionalmente a partir de los ejes estructurantes de movilidad, espacio público, equipamientos y de centralidades.

En el año 2006, mediante Acuerdo 46 se hace una revisión de mediano plazo del POT, concentrándose en temas asociados a la ocupación del suelo como los aprovechamientos y los usos del suelo principalmente, este Acuerdo finalmente se acompañó de la reglamentación específica de las actuaciones urbanísticas mediante los Decretos municipales 409 de 2007 y 1521 de 2008. Adicionalmente en el 2009 se expide el Acuerdo Municipal 23 de 2009, mediante el cual se regula todo lo referente al Patrimonio, tarea que había quedado desde el Acuerdo 46 de 2006.

Posteriormente en el año 2014 se hace la revisión de largo plazo al POT de Medellín mediante el Acuerdo 48, proponiendo los siguientes componentes del modelo:

- Consolidación de un territorio funcionalmente integrado y conectado en su movilidad y que promueve la conservación de su base natural y ecosistemas estratégicos como principal elemento de articulación con los demás municipios de la región.
- Un área rural integrada al entorno regional, que acoge funciones de protección ecológica, producción de bienes y servicios ambientales que mantiene el paisaje rural tradicional.

- Un borde rural diverso que articula las dinámicas urbano-rurales, protege sus valores paisajísticos, y limita el crecimiento urbano. Un borde urbano con barrios consolidados con alta calidad habitacional reduciendo las condiciones de amenaza y riesgo.
- Zonas de media ladera heterogéneas.
- Un corredor del río Aburrá que ofrece gran vitalidad urbana, epicentro del espacio público metropolitano, que concentra las mayores densidades habitacionales y diversidad de usos en las áreas más planas y con mejor capacidad de soporte.

Con base en lo antes expuesto, se definen polígonos de tratamiento que no son otra cosa que la unidad de planificación que agrupa territorios con condiciones homogéneas en busca de garantizar el acceso equitativo a las oportunidades y los beneficios del ordenamiento del territorio. Estableciendo para cada uno de ellos a través de los tratamientos urbanísticos, objetivos y lineamientos de ordenamiento, desarrollo, gestión y financiación a aplicar.

Si bien la Ley 388 de 1997 y el Decreto 075 de 2013 definen los tratamientos urbanísticos, Medellín a través del POT vigente define como tratamiento urbanístico las Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo API, las cuáles según el artículo 239 del POT son áreas con condiciones especiales de desarrollo soporte de los Sistemas Públicos y Colectivos. De igual manera el POT en su artículo 469 define que el instrumento de planificación complementaria y de gestión a través del cual se deben desarrollar estas áreas es el Plan Maestro, el cual pretende lograr un modelo de ocupación adecuado, que planifique su preservación y proyección futura, consolidando dichas áreas como infraestructuras para la prestación de diferentes servicios a la comunidad, acordes con sus necesidades. De igual forma el POT vigente en el Artículo 471 definió las etapas que deben surtir para la adopción de este instrumento y precisó que los Planes Maestros se adoptarán mediante decreto.

3.2. Vigencia normativa.

- Constitución Política de Colombia, Artículo 311 y otros: vigente.
- Ley 388 de 1997: vigente.
- Acuerdo Municipal 048 de 2014: vigente.

3.3. Disposiciones derogadas.

Este Decreto Municipal no deroga ninguna norma local, ya que no existe ninguna normativa específica previa para el sector.

3.4. Decisiones judiciales

No aplica

3.5. Advertencias

No aplica.

4. IMPACTO ECONÓMICO.

El predio donde se desarrollará el proyecto, identificado con el CBML # 12080020001, ya fue adquirido por el municipio de Medellín. Vale la pena señalar que el decreto por medio del cual se adoptará el plan maestro para la mencionada ciudadela universitaria solo tiene fines normativos.

5. IMPACTO PRESUPUESTAL.

No aplica.

6. IMPACTO MEDIO AMBIENTAL.

Se identificó que el polígono API Z4_API_44 no es un área definida como de importancia ambiental, paisajística o patrimonial, sin embargo, sí hay áreas que hacen parte de las redes de conectividad ecológica aledañas a la quebrada La Hueso y la Ana Díaz, por lo que se plantea una zonificación ambiental para el desarrollo urbanístico al interior del polígono, articulado con su entorno inmediato, considerando y consolidando el mismo como un área complementaria a las diferentes redes de conectividad ecológica.

Igualmente se presentan unos lineamientos para el manejo de cada una de las zonas, los cuales irán dirigidos al mejoramiento de la calidad ambiental, tanto del polígono a desarrollar como del entorno inmediato, donde se evidencia algunos corredores verdes alrededor del polígono a intervenir.

Dentro del polígono a desarrollar no hay presencia de especies nativas de gran importancia ecológica, no obstante, es menester mejorar las condiciones de cobertura vegetal al interior del polígono. La ciudadela universitaria permite pensar en áreas verdes que le generen confort a la población que lo ocupará, tanto para el estudio como para el ocio o el esparcimiento, mejorando las condiciones de micro-hábitat que generan las grandes construcciones. Las altas temperaturas y la generación de islas de calor, pueden verse diezmatadas por una adecuada cobertura vegetal de acuerdo a las características y las condiciones finales del desarrollo urbanístico.

Dentro de la zonificación ambiental se proponen las siguientes intervenciones para potencializar las características de API y las preexistencias, por tanto se definen:

- Zonas de infraestructura
 - o Área de infraestructura sostenible
 - o Áreas vacías con potencial verde
 - Protección
 - o Paisajismo conector
 - o Restauración-enriquecimiento
7. **CONSULTA Y PUBLICIDAD.**
- No aplica, salvo la publicidad en la gaceta oficial.
8. **CONTENIDO.**
- El Decreto 01705 de octubre 26 de 2015 está acompañado por la siguiente información:
- El documento técnico de soporte.
 - Atlas de planos.
 - Actas de socialización con comunidad.

JESÚS ARTURO ARISTIZABAL GUEVARA

Director (E)

Departamento Administrativo de Planeación