

## RESOLUCIÓN NÚMERO 173 DE 2007

(Julio 10)

*«Por medio de la cual se aprueba el planteamiento urbanístico integral de las áreas de preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante Z3-API-17, Alpujarra I y II»*

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

### CONSIDERANDO QUE:

- 1- El artículo 69 del Acuerdo Municipal 46 de 2006, por medio del cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín –POT-, considera las áreas para la preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante como aquellas destinadas para equipamientos, espacios públicos, áreas ambientales y de infraestructura vial que forman parte del sistema estructurante de la ciudad.
- 2- El artículo 70 del mismo Acuerdo establece que para realizar cualquier tipo de intervención urbanístico o constructiva sobre dichas áreas, se requiere la presentación de un Planteamiento Urbanístico Integral ante el Departamento Administrativo de Planeación para su análisis y aprobación.
- 3- El polígono denominado Z3-API-17 ha sido determinado por el POT como área para la preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante.
- 4- El Instituto para el Desarrollo de Antioquia IDEA, en su compromiso de apoyo al Plan de Desarrollo del Departamento, así como también en su compromiso por el desarrollo de Antioquia y de la Ciudad, inició el proceso de promoción del «Centro Cívico de Antioquia PLAZA DE LA LIBERTAD», como una inversión para el desarrollo departamental y como búsqueda de un nuevo elemento identificador de la pujanza antioqueña.
- 5- El Plan de Desarrollo 2004-2007 «Medellín, Compromiso de toda la ciudadanía», Línea 3 – Medellín un espacio para el encuentro ciudadano, tiene dentro del componente «Proyectos Estratégicos de Ciudad» el programa «Revitalización del Centro de la Ciudad, El Centro Vive», con el cual se pretende desarrollar iniciativas que concierten los puntos más vitales del Centro, a través de acciones físicas y de gestión encaminadas a tejer este territorio e integrarlo desde el espacio público, los equipamientos, la movilidad, la cultura, la educación, la ciencia y la tecnología, mediante la implementación del Plan Especial del Centro.

Dentro de los proyectos está la articulación de espacios públicos como Cisneros, Alpujarra I y II, Plaza Mayor y Centro de Espectáculos.

- 7- Dentro del área de planeamiento del «Área para la preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante» Z3-API-17, se localiza el lote donde se desarrollará el proyecto «Plaza de la Libertad», el cual motiva la presentación de este planteamiento. El planteamiento urbanístico integral incluye además el desarrollo de nuevos proyectos como parqueaderos en altura y la posibilidad de intervenciones en los equipamientos que conforman el área de planeamiento, así como la generación de espacios públicos y conexiones peatonales.
- 8- Por lo anterior, se considera necesaria la planificación urbanística del polígono Z3-API-17, dado que es el sector donde se desarrollará el proyecto Plaza de la Libertad.
- 9- Este Despacho, una vez revisado y ajustado dicho planteamiento urbanístico integral considera pertinente proceder a su adopción.

### RESUELVE:

ARTÍCULO 1°. ADOPCIÓN. Adóptese el planteamiento urbanístico integral del polígono Z3-API-17, el cual consta de esta resolución, el Documento Técnico del planteamiento y los siguientes planos: Delimitación y situación predial del polígono y Modelo de ocupación del polígono.

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

ARTÍCULO 2°. IDENTIFICACION DE LOS PREDIOS, USOS ACTUALES Y DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área de planeamiento se encuentra ubicada en la zona centro de la ciudad, comuna 10 (Centro), Barrios Guayaquil, La Alpujarra y Calle Nueva. Según el Acuerdo Municipal 046 de 2006 el polígono requiere un tratamiento diferencial como Área para la Preservación de Infraestructura y elementos del sistema estructurante.

El polígono objeto del planeamiento, tiene un área aproximada de 394.860m<sup>2</sup>.

El polígono está conformado por veintiséis (26) predios<sup>1</sup>, los cuales se identifican de la siguiente forma:

# Gaceta Oficial N°3016

3

N°	COBAMA	Dirección	Uso / actividad	Propietario	Área
1	10070101	CL 044 B 052 003	Sede Secretaría Educación	Municipio de Medellín	1.112m <sup>2</sup>
	10070031	CR 052 044 A 003	Sede Comfama - comercio	Municipio de Medellín	1.112m <sup>2</sup>
3	1007004 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12	CR 052 A CL 044	Plaza de Cisneros	Municipio de Medellín	10.150m <sup>2</sup>
4	10070051	CR 054 044 004	Biblioteca Temática EPM	Empresas Públicas de Medellín	3.652m <sup>2</sup>
5	10100035	CR 052 043 031	Antigua Estación Medellín	I.D.E.A.	14.366m <sup>2</sup>
6	10100032	CR 052 042 073	Sede Dirección Seccional de la Rama Judicial de Antioquia	Consejo Superior de la Judicatura	7.368m <sup>2</sup>
7	10100031	CR 052 042 043	Oficinas D.I.A.N	U.A.E. Dirección de Impuestos y Aduanas (D.I.A.N)	8.749 m <sup>2</sup>
8	10100034	Cl. 044 052 165	Sede Alcaldía de Medellín	Municipio de Medellín	16.310m <sup>2</sup>
9	10100033	Cl. 042 052 106	Sede Gobernación de Antioquia	Departamento de Antioquia	14.366m <sup>2</sup>
10	1010002 1,2	CR 053 A 042 101	Parqueadero Corpaul Zona Verde	I.D.E.A.	16.045m <sup>2</sup>
11	1010001 1	Cl. 041 052 028	Sede Edatel Oficinas Telesantioquia	Telesantioquia Edatel	8.752 m <sup>2</sup>
12	1010001 2	Cl. 041 052 152	Almacenaje Edatel	Edatel	4.339 m <sup>2</sup>
13	1010001 8	Cl. 041 CL042	Pasaje peatonal	Municipio de Medellín	695 m <sup>2</sup>
14	1010001 3, 5, 6, 7	Cl. 041 052 055	Zona Verde	I.D.E.A.	2.433m <sup>2</sup>
15	10100014	Cl. 042 052 259	Sede I.D.E.A.	I.D.E.A.	6.418m <sup>2</sup>
16	1011020 1, 2, 6	Cl. 041 053 007	Sede Área Metropolitana del Valle de Aburra	Área Metropolitana del Valle de Aburra	1.439 m <sup>2</sup>
17	1009012 1	Cl. 043 057 040	Espacio Público	Municipio de Medellín	1.437 m <sup>2</sup>
18	1009013 2, 3	Cl. 043 CR 057 A	Parqueaderos Vía	E.P.M.	2.226 m <sup>2</sup>
19	10090141	Cl. 044 CR 058	Parqueaderos	E.P.M.	8.864 m <sup>2</sup>
20	10090111		Espacio Público	E.P.M.	2.331m <sup>2</sup>
21	10090191	Cl. 043 047 055	Parqueaderos	E.P.M.	6.136m <sup>2</sup>
22	10090094	CR 058 042 125	Sede E.P.M.	Municipio de Medellín	30.726m <sup>2</sup>
23	1009010 24, 25	CR 058 Cl. 042 A 00024	Parque Pies Descalzos Museo Interactivo E.P.M.	E.P.M. Municipio de Medellín	14.969m <sup>2</sup>
24	1009006 1, 2	Cl. 041 055 080	Plaza Mayor C.I.C.	C.I.C.	23.917m <sup>2</sup>
25	1009007 1,10	Cl. 041 057 030	Teatro Metropolitano	Asociación Medellín Cultural Municipio de Medellín	16.615 m <sup>2</sup>
26	10090051	Cl. 041 055 035	Palacio de Exposiciones	Centro de Exposiciones y Convenciones	40.327m <sup>2</sup>

ARTÍCULO 3°. MODELO DE OCUPACIÓN. El modelo de ocupación permitirá el desarrollo del polígono a partir de los equipamientos existentes, pretende 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 proyectados, retomando el concepto de Centro de Actividad Logística y proyecto estratégico asociado al Plan Especial del Centro, bajo los siguientes parámetros:

Centralidades

El polígono se concibe dentro del modelo de ciudad y el sistema de centralidades como un Centro de Actividad Logística (artículo 164 Acuerdo Municipal 46 de 2006), 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 API 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.

Para su desarrollo se tendrá en cuenta lo siguiente:

- En las centralidades se localizarán preferiblemente las plazas, parques, corredores, edificios públicos, y edificios privados, puesto que son el lugar óptimo para que converjan.
- En las centralidades se pretende principalmente su fortalecimiento y consolidación dentro del sistema de espacio público. Esto se logrará con la dotación de edificios públicos cívicos, culturales e institucionales; localización de usos comerciales, de servicios, sedes comunitarias y de gobierno, que garanticen para las centralidades la suficiente vitalidad, diversidad de ofertas y acontecimientos, animación urbana, y representatividad (eficacia simbólica) entre los habitantes. Por ello, se determina que toda centralidad o nodo de actividad es el lugar privilegiado para el emplazamiento de proyectos de inversión de carácter público, que puedan reforzar esta vocación.
- Del mismo modo, los centros de navegación, MASCERCAS, casas de gobierno y demás edificios públicos del Municipio, con carácter de servicio e interacción con la comunidad, se ubicarán con prelación en las centralidades (nodos de actividad) en sus diversas categorías, y en los corredores urbanos o ejes de actividad, descentralizando las actividades del centro.
- Se fortalecerán así mismo las centralidades, por medio de las intervenciones y mejoramiento de los espacios públicos existentes o por generar en ellas.
- Como política rectora para todo el territorio, se generará un espacio público de soporte a todas las centralidades que actualmente no lo poseen, y que constituyen un grupo o aglomeración de edificios públicos (en sus diversas modalidades), no articulado a partir del espacio público. Por tanto, se considera que los predios aledaños a las centralidades en sus diversas modalidades y jerarquías, son áreas de oportunidad para el pago de obligaciones urbanísticas, proyectos mixtos público-privados, concesiones del Municipio al privado, etc.; que garanticen la generación de espacio público de acompañamiento a las centralidades.
- Las diversas centralidades se deberán articular espacialmente con los corredores de actividad que lleguen a las mismas. Para ello, los corredores que contengan, lleguen o salgan de una centralidad, estarán cobijados por la normativa de manejo de primer piso, similar a la del área de la centralidad propiamente dicha.
- Las centralidades se dotarán adecuadamente de elementos complementarios de amoblamiento urbano, tales como bancas, paraderos, señalización, canecas, teléfonos públicos, arbolado urbano e iluminación.
- Se incorporará el sistema de ciclorrutas en las centralidades en las que sea pertinente incluirlas o exista el espacio disponible para ello.
- El proyecto específico para la centralidad, podrá redistribuir las actuales dimensiones de zonas verdes, andenes y antejardines, con el fin de lograr un equilibrio y mejor funcionamiento de estos componentes, para ello, se realizarán los acondicionamientos de terrenos y demás actuaciones a que haya lugar.
- La confluencia de flujos obliga a la conformación de áreas libres y a la articulación de los espacios públicos existentes y futuros, que permiten la fluidez peatonal y mayor comodidad para la población.
- Los diseños de los espacios públicos y de las secciones viales (en lo que compete a espacio público: zonas verdes, andenes y antejardines), además de lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 46 de 2006, se deberá orientar a través del Manual de diseño y construcción de los componentes del espacio público –Decreto Municipal 1097 de 2002-, y las reglamentaciones específicas sobre el manejo del espacio público –Decreto Municipal 409 de 2007-.

## Corredores

El modelo reconoce la importancia de los corredores de primer orden que sirven de conectores entre los componentes del sistema de centralidades, organizados como corredores de actividad múltiple, buscando consolidarlos como enlaces fundamentales y soporte de la productividad y movilidad urbana, estos son:

- Carabobo –Cundinamarca. Carabobo tiene la característica de ser un corredor Patrimonial propuesto en el Plan Especial de Protección Patrimonial (PEPP)
- San Juan
- Avenida del Ferrocarril
- Maturín–Bolívar
- Autopista (corredor del Río).

## Usos

En virtud de la localización del API en el Corredor Metropolitano de Servicios, los usos que se pueden desarrollar son los similares a los 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.

Una vez se cuenten con los diseños específicos de detalle de cada uno de ellos, será obligatoria la adopción por cada uno de los inmuebles comprometidos.

## Construcciones en la API

Las intervenciones sobre los inmuebles localizados en el polígono Z3-API-17, deberán garantizar la integración con los espacios públicos inmediatos.

## Relaciones con la ciudad

El Acuerdo Municipal 62 de 1999 había identificado la intervención sobre estos sectores, como un proyecto estratégico para la ciudad, lo cual se ratifica y complementa en el Acuerdo Municipal 46 de 2006 en la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial –POT-.

En el artículo 129 del Acuerdo Municipal 46 de 2006 se define la «Recomposición del espacio urbano de la Alpujarra» como un «proyecto estratégico de resignificación 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.

Según lo determinado en este artículo del POT, «la formulación de este proyecto estratégico incluirá acciones de mejoramiento del espacio público del Centro Administrativo y su conexión peatonal –a través de la Avenida del Ferrocarril– con el sector complementario aledaño al río, creando allí nuevos espacios públicos integradores de sus grandes equipamientos de ciudad y generando desarrollos que refuercen su vocación institucional y cultural.

Este planteamiento urbanístico integral debe articular 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 Metroplus; 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.

Dinamizar y hacer competitivo el API

- Según el análisis realizado sobre el polígono, la definición de usos se dará en el marco de la categoría de equipamiento, comercio y servicios y no se permitirán otros usos como el residencial y el industrial.
- Se podrán hacer cambios de destinación específica de un equipamiento a otro, tal como se define en este documento. Propuestas distintas a las definidas aquí, deberán tener la aprobación del Departamento Administrativo de Planeación y cumplir con lo dispuesto en los artículos 71, 72, 73 y 74 del Acuerdo Municipal 46 de 2006.
- Teniendo en cuenta que existe una formación predial identificable y definida, no se permiten particiones de los actuales predios; se podrán hacer integraciones.
- Para nuevos desarrollos no se permiten parqueaderos en primer piso.
- Los usos del primer piso deben ser institucionales, comerciales y servicios con el interés de conformar e incentivar un «zócalo de primer piso».
- 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.
- Se debe cumplir con las normas específicas determinadas en el Decreto Municipal 409 de 2007, el cual retomó algunas normas planteadas en el Plan Especial del Centro (P.E.C.).
- Las condiciones de aprovechamientos, índices y actividades específicas serán por predio y de acuerdo con el uso principal del equipamiento o inmueble y de su ubicación, excepto los predios 18, 19 y 21 los cuales se deben desarrollar en conjunto, como una unidad de intervención integral.

## ARTÍCULO 4º. USOS, ÍNDICES Y APROVECHAMIENTOS.

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

Ocupación 1-Lote 11

Sede *EDATEL* y *TELEANTIOQUIA*.

El área de lote que se puede desarrollar es de aproximadamente 1796m<sup>2</sup> (Actualmente se destina a parqueadero privado).

Intensidad de Usos

# Gaceta Oficial N°3016

6

Comercio hasta el 30%. Solo se permitirá en primer piso de la edificación. Las actividades deben dar frente a las vías públicas.

Servicios. Tipo oficinas.

Las actividades de comercio y servicio deben ser complementarias y compatibles con el uso principal del predio.

Esta ocupación debe apoyar el uso de los espacios públicos aledaños.

Aprovechamientos

La altura máxima de la edificación es de nueve (9) metros y no puede sobrepasar la altura del edificio Estación Medellín.

Índice máximo de ocupación del área disponible: 60%.

Ocupación 2-Lote 12

Almacenaje *EDATEL*

El área de lote que se puede desarrollar es de aproximadamente 4.222m<sup>2</sup> (Actualmente se destina a talleres de *EDATEL*). Este es el lugar donde se propone la localización futura de parqueaderos en altura para el sector de Alpujarra 1.

Intensidad de Usos

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

Servicios. Tipo oficinas. Se recomienda que este edificio sea la sede de una institución debido a que esto reforzaría el carácter institucional del sector.

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

Las actividades de comercio y servicio deben ser complementarias y compatibles con la destinación que se dé al predio.

Aprovechamientos

La altura máxima de la edificación es de setenta metros y no puede sobrepasar la altura del edificio *EDATEL*.

El índice máximo de ocupación del predio es de 70%.

El porcentaje destinado para parqueaderos en altura podrá ser modificado por el uso de servicios, siempre y cuando existan soluciones de parqueaderos por fuera del perímetro del API localizadas en el área de influencia inmediata que sirve de soporte al área de planeamiento y que compensen el

número de celdas de parqueo que se podrían llegar a desarrollar en el predio.

Ocupación 3-Lote 26

Palacio de Exposiciones

El área de lote que se puede desarrollar es de aproximadamente 18.592m<sup>2</sup> (Actualmente se destina a áreas libres del Palacio de Exposiciones).

Intensidad de Usos

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

Servicio. 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.

Aprovechamientos

La altura máxima es de quince (15) metros y no puede sobrepasar la altura de las edificaciones que conforman el equipamiento.

Índice máximo de ocupación del área disponible es de 90%.

Ocupación 4-Lote 25

Teatro Metropolitano

El área de lote que se puede desarrollar es de aproximadamente 7.574m<sup>2</sup> (Actualmente se destina a áreas libres del Teatro Metropolitano).

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. 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 apoyar los espacios públicos aledaños.

*Aprovechamientos*

La altura máxima es de quince (15) metros de altura y no puede sobrepasar la altura del Palacio de Exposiciones.

Índice máximo de ocupación es de 12%.

Ocupación 5-Lote 24

Plaza Mayor–C.I.C.

El área de lote que se puede desarrollar es de aproximadamente 1.856m<sup>2</sup> (Actualmente se destina a áreas libres del CIC).

Intensidad de Usos

Comercio hasta el 30%. Se permitirá en primer piso de la edificación. Las actividades deben dar frente a las vías públicas.

Servicios. Tipo oficinas. Se recomienda que este edificio sea una sede empresarial o salas de cine. Dentro de las actividades de servicios se podrá destinar el 50% al uso de alojamiento.

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

Aprovechamientos

La altura máxima de la nueva construcción será de cuarenta (40) metros y no puede sobrepasar la altura de los edificios actuales de la Gobernación de Antioquia y del Municipio de Medellín.

Índice máximo de ocupación es de 80%.

Ocupación 6-Lote 21

Parqueadero *EPM*

El área de lote que se puede desarrollar es de aproximadamente 5.556m<sup>2</sup> (Actualmente se destina a parqueadero público). En este lugar se propone la localización futura de parqueaderos en altura para el sector de Alpujarra 2. Desde el modelo de ocupación se plantea su desarrollo como una unidad de intervención integral con los lotes 18 y 19.

Intensidad de Usos

Comercio. Se permitirá en primer piso de la edificación. Las actividades deben dar frente a las vías públicas.

Servicios. Tipo oficinas.

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

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

Aprovechamientos.

La altura máxima de la edificación será de cuarenta (40) metros y no podrá sobrepasar la altura de los edificios actuales de la Gobernación de Antioquia y del Municipio de Medellín.

Índice máximo de ocupación es de 80%.

Ocupación 7-Lote 18

Parqueadero *EPM*

El área de lote que se puede desarrollar es de aproximadamente 1.224m<sup>2</sup> (Actualmente se destina a parqueadero público). Desde el modelo de ocupación se propone su desarrollo como una unidad de intervención integral con los lotes 21 y 19.

Intensidad de Usos

Comercio. Se permitirá en primer piso de la edificación. Las actividades deben dar frente a las vías públicas.

Servicios. Tipo oficinas.

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

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

Aprovechamientos.

La altura máxima de la edificación es de cuarenta (40) metros y no puede sobrepasar la altura de los edificios actuales de la Gobernación de Antioquia y del Municipio de Medellín.

Índice máximo de ocupación es de 80%.

Ocupación 8-Lote 19

Parqueadero *EPM*

El área de lote que se puede desarrollar es de aproximadamente 3.397m<sup>2</sup> (Actualmente se destina a parqueadero público). Desde el modelo de ocupación se propone su desarrollo como una unidad de intervención integral con los lotes 21 y 18.

Intensidad de Usos

Comercio. Se permitirá en primer piso de la edificación. Las actividades deben dar frente a las vías públicas.

Servicios. Tipo oficinas.

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

# Gaceta Oficial N°3016

8

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

Aprovechamientos.

La altura máxima de la edificación es de cuarenta (40) metros y no puede sobrepasar la altura de los edificios actuales de la Gobernación de Antioquia y del Municipio de Medellín.

Índice máximo de ocupación es de 80%.

Ocupación 9-Lote 10

Parqueadero *CORPAUI*

El predio total (incluyendo parqueadero y zona verde) tiene un área de 16045m<sup>2</sup>, de los cuales 13713m<sup>2</sup> se destinarán al desarrollo del proyecto (Actualmente se destina a parqueadero público).

En este lote se proyecta la Plaza de la Libertad y este planteamiento urbanístico integral, 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.

Intensidad de Usos

Comercio hasta el 7%.

Servicios hasta el 25%.

Hotelería hasta el 15%.

Parqueadero mínimo el 36%.

Equipamiento cultural mínimo el 7%.

Institucional mínimo el 10%.

Aprovechamientos.

El área construida será aproximadamente de 58.578m<sup>2</sup>.

El índice máximo de ocupación es de 38%, este índice de ocupación se toma con la proyección del nivel de la plazoleta de la Alpujarra.

La formulación de este proyecto incluirá acciones de mejoramiento del espacio público del Centro Administrativo y su conexión peatonal—a través de la Avenida del Ferrocarril—con el sector complementario aledaño al río, creando nuevos espacios públicos integradores de esos grandes equipamientos de ciudad (Centro Internacional de Convenciones, Teatro Metropolitano, Palacio de Exposiciones y Edificio Sede Empresas Públicas) y generando desarrollos que refuercen su vocación institucional y cultural.

Ocupación 10-Lote 9

*Sede Gobernación de Antioquia*

El área de lote que se puede desarrollar es la correspondiente a la terraza que da frente a la Calle 42C, de aproximadamente 4.564m<sup>2</sup>.

Las edificaciones que se proyecten sólo se pueden desarrollar en la plataforma que da frente a la Calle 42C 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.

Usos

Comercio y Servicios: Tipo oficinas.

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

Aprovechamientos

La altura máxima de la edificación es de ocho (8) metros, en relación con el punto más bajo del nivel del andén.

Índice máximo de ocupación es del 9%, que corresponde aproximadamente a 394m<sup>2</sup>.

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

ARTÍCULO 5°. ALTURAS. Las alturas máximas permitidas en el área de planeamiento del polígono estarán determinadas, así:

Número ocupación	Propietario	Área Lote	Altura máxima	Índice ocupación
1	Teleantioquia Edatel	1.796m <sup>2</sup>	9m.	60%
2	Edatel	4.222m <sup>2</sup>	69m.	70%

Número ocupación	Propietario	Área Lote	Altura máxima	Índice ocupación
3	Centro de Exposiciones y Convenciones	18.592m <sup>2</sup>	15m.	90%
4	Asociación Medellín Cultural Municipio de Medellín	7.574m <sup>2</sup>	15m.	12%
5	C.I.C.	1.856m <sup>2</sup>	40m.	80%
6	E.P.M.	5.556m <sup>2</sup>	40m.	80%
7	E.P.M.	1.224m <sup>2</sup>	40m.	90%
8	E.P.M.	3.397m <sup>2</sup>	40m.	90%
9	I.D.E.A.	13.713m <sup>2</sup>	33m.	38%
10	Departamento de Antioquia	4.564 m <sup>2</sup>	8m.	9%

Además de las alturas acá determinadas, el desarrollo del área de planeamiento deberá considerar las alturas que defina la autoridad aeronáutica de conformidad con el Decreto 266 de febrero 1 de 2006, o las normas que lo amplíe, modifique o sustituya.

**ARTÍCULO 6°. ACCESIBILIDAD PEATONAL.** Toda intervención en los predios del área de planificación del API deberá generar las condiciones necesarias de adecuación, dotación, continuidad y amoblamiento requeridas para dotar y promover dinámicas urbanas, sobre todo en los primeros niveles.

**ARTÍCULO 7°. MOVILIDAD.** Debido a las características especiales de este API, por el tipo de instituciones que están localizadas en él, su ubicación y los proyectos que se tienen planteados tanto dentro y a su alrededor, se considera que para poder desarrollar los proyectos y predios del área del planeamiento es necesario para la aprobación de licencias urbanísticas, presentar el estudio de movilidad que interprete las reales necesidades requeridas por el API, el cual se requiere además para proyectos como el Plan Parcial de Guayaquil, localizados en la zona de influencia.

Todos los proyectos que se están elaborando dentro del área de planificación, pueden avanzar en su formulación, siempre y cuando en todos los temas acerca de la movilidad y accesibilidad vehicular respeten las condiciones actuales desde lo físico y lo funcional, sin contemplar alguna modificación fundamental.

Las propuestas de modificaciones a la movilidad formuladas en este planteamiento urbanístico integral, se aceptarán una

vez se presente el estudio de movilidad del sector, involucrando en la hipótesis de modelación proyectos como el de la Plaza de La Libertad, la Estación Alpujarra del Metroplús y los proyectos viales del Plan del Centro.

Debido a que el sector por su ubicación, cuenta con una oferta de transporte público importante por el paso del Metro, las rutas de buses y microbuses y el futuro Metroplus, la propuesta de movilidad para el API que resulte del estudio, se debe sustentar en la premisa de un modelo de movilidad soportado en el transporte público y las acciones necesarias para su incentivación.

El estudio de movilidad deberá resolver el paso peatonal de la Avenida del Ferrocarril con San Juan, debido a que se generará una recuperación de los sectores aledaños con los proyectos del Bulevar San Juan, Plaza de la Libertad, Plan Parcial Guayaquil y Plan Parcial Corazón de Jesús y se debe asegurar una conexión peatonal directa en el sector.

El proyecto Metroplus, deberá contribuir a resolver la conexión entre Alpujarra 1 y Alpujarra 2, presentando las alternativas a corto, mediano y largo plazo de localización de la Estación Alpujarra según se requiera para el buen funcionamiento de esta estación, por medio de pasos a nivel, puentes elevados o subterráneos según sea necesario, para garantizar la óptima conexión entre Alpujarra 1 y Alpujarra 2 por la Avenida del Ferrocarril. Se debe tener en cuenta la importancia de este cruce como conexión urbana entre Alpujarra 1 y Alpujarra 2, la seguridad del peatón, el buen funcionamiento de Metroplus y de los vehículos particulares. De no ser viables las alternativas propuestas, Metroplús deberá someter su propuesta de solución de este cruce al Plan de Movilidad que surja del estudio de movilidad.

**ARTÍCULO 8°. ESTACIONAMIENTOS.** La propuesta de parqueaderos se desarrollará de acuerdo con la oferta 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 futura estación Alpujarra de Metroplus, con el interés de incentivar la llegada a este lugar de la ciudad por medio de los diferentes tipos de transporte público.

La propuesta de parqueaderos se podrá concentrar en dos nuevos edificios estratégicamente localizados uno, en el sector de Alpujarra 1 (lote12-ocupacion2) y otro, en el sector de Alpujarra 2 (lote21-ocupacion6); así como en el futuro proyecto de plaza de la Libertad (lote10-ocupacion9)

El proyecto plaza La Libertad plantea como alternativa contar con parqueaderos en el subsuelo del espacio público de la calle 42C. Esta propuesta se analizará dentro del estudio de movilidad y se determinará su viabilidad.

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

Número ocupación	Propietario	Parqueaderos nuevos
2	Edatel	755
6	E.P.M.	1.284
9	I.D.E.A.	789
<b>TOTAL</b>		<b>2.828</b>

**ARTÍCULO 9°. REGLAMENTACION ESPECÍFICA.** Los proyectos urbanísticos y constructivos que se desarrollen en el área de planeamiento, en lo pertinente, deberán cumplir con lo dispuesto en el Decreto Municipal 409 de 2007, sin perjuicio de las reglamentaciones especiales de acuerdo con el uso y destinación, así como el cumplimiento de normas de superior jerarquía.

**ARTÍCULO 10°. OFERTA AMBIENTAL.** 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.

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.

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.

**ARTÍCULO 11°. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.** Las obligaciones urbanísticas para los predios objeto del área de planeamiento son:

- Ocupación 3-Lote 26-Palacio de Exposiciones, Ocupación 4-Lote 25-Teatro Metropolitano:

Se dejará una faja de espacio público sobre todo el borde de los predios con una sección de siete metros entre el borde de vía y el nuevo paramento. Dicho espacio público se debe adecuar según las especificaciones técnicas del Manual de Espacio Público (MEP) Decreto 1097 de 2002 y debe contemplar como mínimo una hilera de arborización, coberturas vegetales, bancas individuales y colectivas, basureras y lámparas. Esta faja se debe ceder al Municipio de Medellín (Ver plano proyectos 7 y 26).

- Ocupación 7-Lote 18-Parqueadero EPM, Ocupación 8-Lote 19-Parqueadero EPM y Ocupación 6-Lote 21-Parqueadero EPM:

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 vía 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 con los tres lotes que la conforman. Esta faja se debe ceder al Municipio de Medellín (Ver plano proyectos 24).

- Ocupación 9-Lote 10-Parqueadero CORPAÚL

El proyecto Plaza de La Libertad cederá al Municipio de Medellín 1770.49m<sup>2</sup> aproximadamente destinados a la adecuación de espacio público y 2332m<sup>2</sup> a zona verde pública sobre la Calle San Juan, lo que equivale al 25% del área total del lote.

Adicionalmente contará con equipamientos culturales: un centro cultural y auditorio que servirá de apoyo a las demás actividades y equipamientos existentes en el API.

**Parágrafo 1.** Las obligaciones urbanísticas que generen los nuevos desarrollos se deben vincular directamente a la conformación del sistema de espacio público de la ciudad.

**Parágrafo 2.** Los demás lotes que hacen parte del área de planificación, por tratarse de un complejo de equipamientos públicos, y por tener áreas libres suficientes, la gestión y construcción de las áreas públicas, no requiere cesión ni pago por parte de los operadores del proyecto.

**ARTÍCULO 13°. BARRERAS FÍSICAS Y SEGURIDAD.** No se podrá realizar cerramientos de vías o espacios públicos, sin que medie la autorización respectiva; se debe buscar

alternativas físicas que garanticen la seguridad como el uso de elementos de amoblamiento, como vegetación, espejos de agua o similares.

**ARTÍCULO 14°. REDES DE SERVICIOS.** 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:

- Reubicación de algunos componentes de las redes de servicios públicos para facilitar las intervenciones en el espacio público.
- 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.
- Red de alumbrado público. Ofertas de pilas de energía para espectáculos públicos o puestos públicos desmontables en casos de ferias o eventos artísticos.
- Posibilidad de conexión a dobles circuitos o «parrillas» de energía, para casos de fallas en el fluido eléctrico.

- Red contra incendios, con sus respectivos hidrantes en vías públicas.
- Dotación con gas domiciliario para aquellos desarrollos que así lo requieran.

**ARTÍCULO 15°. PROYECTOS.** El planteamiento urbanístico integral del API, propone desarrollar prioritariamente la Plaza de La Libertad.

Los demás proyectos y acciones descritas en la presente resolución, se ejecutarán por el Municipio de Medellín o las entidades que conforman el API, de acuerdo con la disponibilidad de recursos y según los planes y programas.

**ARTÍCULO 14°. GESTIÓN URBANÍSTICA DE LA CIUDADELA.** Las distintas intervenciones que se desarrollen dentro del área de planeamiento, que impliquen mayores aprovechamientos, nuevos usos o equipamientos, deberán contar con la aprobación del Departamento Administrativo de Planeación, antes del otorgamiento de la respectiva licencia constructiva en Curaduría Urbana.

**ARTÍCULO 16°. PLANOS Y DOCUMENTOS.** Con la presente resolución se protocolizan los siguientes documentos y planos:

- Delimitación y situación predial del polígono,
- Modelo de ocupación del polígono,
- Documento Técnico de Soporte Z3-API-17

**ARTÍCULO 17°.** La presente resolución rige a partir de la publicación en la Gaceta Oficial.

## **PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Medellín, a los diez (10) días del mes de julio del año dos mil siete (2007).

FEDERICO RESTREPO POSADA

Director

Res173-AlpujarralyII-Z3-API-17/ Preparó Marta Restrepo, revisó Adriana M. Zapata

## **DECRETO 1038 DEL 2007**

**(Junio 25)**

*Por medio del cual se modifica parcialmente el Decreto 945 del 7 de abril del 2006 que adiciona y modifica parcialmente el Decreto 0085 de enero 24 del 2005 que reglamenta la tarifa estudiantil de transporte público colectivo.*

**EL ALCALDE DE MEDELLIN**

Artículo 5°, Los Decretos 170 del 2001, 4350 de 1998 concordante con los Artículos, 333 y 334 de la Constitución Política, y

En uso de sus facultades legales en especial de las conferidas por el Decreto Ley 80 de 1987, la Ley 105 de 1993, Ley 336 de 1996

**CONSIDERANDO:**