



Medellín
todos por la vida

RESOLUCIÓN NÚMERO 227 DE 2014

(Julio 24)

"Por medio de la cual se aprueba el planteamiento urbanístico del área de preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante Z3_API_15."

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

CONSIDERANDO QUE:

- 1- El Artículo 14 del Acuerdo Municipal 46 de 2006, por medio del cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín – POT, define que "los sistemas estructurantes del ordenamiento territorial están conformados por los elementos físicos más determinantes en el territorio municipal y supramunicipal que tienen incidencia en él es decir, aquellos que lo articulan, direccionan, condicionan y soportan, bien sean de origen natural o artificial, e incluidos tanto los elementos de carácter público como de propiedad y gestión privada con significación colectiva". Así mismo, define que las áreas para la preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante – API - son aquellas destinadas para equipamientos, espacios públicos, áreas ambientales y de infraestructura vial que forman parte del sistema estructurante de la Ciudad, estableciendo de manera categórica en el artículo 70 del mismo acuerdo que para realizar cualquier tipo de intervención urbanística 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
- 2- El polígono denominado Z3-API-15 ha sido determinado por precitado Acuerdo Municipal como un área para la preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante, con un uso social obligado.
- 3- El Planteamiento urbanístico Z3-API-15 pretende aportar a la materialización del imaginario de ciudad, construido con la participación de distintos grupos sociales, a partir del cual se la concibe como una ciudad competitiva, ambientalmente sostenible, socialmente equilibrada, acogedora e integrada espacial y funcionalmente a partir de los ejes estructurantes y del sistema de centralidades.
- 4- Este polígono es especial porque incorpora a su interior dos equipamientos de



Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165
Línea Única de Atención Ciudadana 44 44 144 Computador 385 5555
www.medellin.gov.co Medellín - Colombia

La ciudad más
innovadora del mundo



Alcaldía de Medellín

importancia local y regional como lo son el SENA y La Plaza Minorista, así mismo, edificaciones dedicadas a actividades comerciales de reconocida trayectoria en la ciudad como lo son El Centro Comercial Medellín y La Quincallas y predios privados con usos comercial y residencial. Todas estas edificaciones se encuentran en el Centro Tradicional y Representativo, pretendiendo que las intervenciones que se proponen desde el presente planteamiento urbanístico apuntan a la consolidación de un centro de ciudad con recuperada calidad, soporte de identidad local y metropolitana siendo referente significativo para propios y extraños.

- 5- Para el polígono en general se prevén importantes transformaciones con las cuales se busca darle una nueva a imagen a este sector de la ciudad a partir de intervenciones dirigidas a:

Renovar La Plaza Minorista José María Villa, Las Quincallas y El Centro Comercial Medellín, a partir de la construcción de nuevas edificaciones en donde se privilegia el espacio público y en general las condiciones funcionales de la actividad comercial que los identifica.

Mejorar las instalaciones del SENA a partir de la generación de nuevas áreas complementarias, áreas libres internas y de espacio público, en gran medida a partir de la adquisición de predios privados contiguos a la planta física.

Articular las intervenciones generadas en el presente planteamiento urbanístico con el resto de la ciudad a partir del sistema estructurante del espacio público.

Las intervenciones permiten consolidar urbanísticamente el Complejo Central del Sena y la Plaza Minorista "José María Villa" con las diferentes actividades de cada uno de los equipamientos mencionados, mezclándose sanamente y apuntando a un objetivo común, la Innovación y la Competitividad.

- 6- El planteamiento urbanístico busca la Integración de los distintos equipamientos a través de una zona de transición que será posible por la recuperación del espacio público invadido. La cual dinamizará los primeros niveles con libres accesos y fortaleciendo los servicios que allí se prestan. El gran reto para este polígono es hacer compatibles la actividad de formación que se realiza en el SENA y la actividad de mercado popular que ofrece la Plaza Minorista. De otro lado, se espera que la Plaza Minorista con su transformación y la prestación nuevos servicios, atraiga no solo a la población del SENA, sino a distintas personas de otros sectores de la ciudad que no la visitan por sus actuales condiciones de inseguridad e insalubridad.

- 7- Para potenciar este polígono como plataforma competitiva se requiere de





alianzas estratégicas que vayan en beneficio de la calidad de vida de la población más vulnerable y esto sólo se puede lograr a través de la educación, pues solo contando con personal preparado y cualificado, la población de comerciantes de la plaza estará preparada para enfrentar con capacidad e idoneidad, en beneficio propio y de la Plaza Minorista, los retos que demanda la actividad económica, y es el Servicio Nacional de Aprendizaje SENA, el llamado a cumplir esta labor.

Este Despacho una vez revisado el Planteamiento Urbanístico Integral formulado, lo encuentra ajustado a los requerimientos normativos vigentes y, por lo tanto:

RESUELVE:

ARTICULO 1°. ADOPCIÓN. Adoptar el planteamiento urbanístico integral del polígono Z3_API_15, Complejo Central del Sena y Plaza Minorista "José María Villa", este planteamiento consta de la presente Resolución, el Documento Técnico de Soporte del planteamiento urbanístico y los siguientes planos:

- Plano N°. 1: LOCALIZACIÓN DEL POLIGONO Z3_API_15 EN EL CENTRO DE LA CIUDAD
- Plano N°. 2 : DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y SITUACIÓN PREDIAL
- Plano N°. 3: PLANTEAMIENTO URBANISTICO GENERAL

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, el Decreto Municipal 409 de 2007 y el Decreto Municipal 1521 de 2008, servirán de base para la interpretación y aplicación de las disposiciones contenidas en la presente resolución.

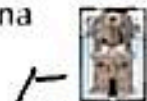
ARTICULO 2°. PREVALENCIA NORMATIVA. Para el desarrollo urbanístico y constructivo del área de planificación, priman las disposiciones contenidas en las normas de superior jerarquía, cuyos componentes aquí se describen y reglamentan. Son aplicables las normas contenidas en esta Resolución, sin perjuicio de lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 46 de 2006 y los Decretos Municipales 409 de 2007 y 1521 de 2008, o las normas que los modifiquen complementen o sustituyan.

ARTICULO 3°. IDENTIFICACION, CONFORMACIÓN Y SITUACION PREDIAL DEL AREA DE PLANIFICACIÓN. El Área de Planificación se localiza en la zona



Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165
Línea Única de Atención Ciudadana 44 44 144 Comutador 385 5555
www.medellin.gov.co Medellín - Colombia

La ciudad más
innovadora del mundo



Alcaldía de Medellín

centro oriental de la ciudad de Medellín en la comuna 10 La Candelaria, en parte de los barrios San Benito, El chagualo y La Candelaria, conformada por los predios de los equipamientos Complejo Central del SENA y la Plaza Minorista "José María Villa" (incluye el lote del parqueadero y las Quincallas), además de predios con usos comerciales entre ellos el Centro Comercial Medellín, y otros con usos de servicios y residencial; el área total de planificación es de 140085,7m² y se delimita así:

Partiendo del cruce de la carrera 55 con la Calle 59 Cuba, sobre esta en dirección occidente hasta el cruce con la carrera 57 de ahí en dirección sur hasta el cruce con la calle 57 cruzando por los predios 10040060001 y 10040050001 que corresponden a zonas verdes que actúan como separadores viales, de ahí en dirección suroriental sobre la carrera 57 hasta el cruce con la Avenida Regional, sobre esta en dirección sur hasta el cruce con la calle 51 Boyacá, de ahí en dirección oriental hasta el cruce con la Avenida del Ferrocarril, sobre esta en dirección norte hasta el cruce con la calle 56 Avenida Alfonso López, sobre esta en dirección suroriental hasta el punto de partida.

El área de planificación está conformada por la siguiente información predial:

PREDIO	CBML	MATRICULA	AREA M ²	PROPIETARIO
SENA	10060270001	237125	18.891,92 m ² (23.614 V ²)	Servicio Nacional de Aprendizaje SENA
PARQUEADERO SENA	10060290001	5134922	4666,58	Servicio Nacional de Aprendizaje SENA
PLAZA MINORISTA	10060460001	206993	29556,76	Empresas Varias Municipales de Medellín
PARQUEADERO MINORISTA Y CENTRO COMERCIAL QUINCALLAS	10060310001 10060320001	332070	20786,00	Empresas Varias Municipales de Medellín
CENTRO COMERCIAL MEDELLÍN	10060330001	5176954	5097,00	Municipio de Medellín
		5176955	740,00	

PARÁGRAFO 1. El área de los lotes de los predios consignada en el cuadro del presente artículo, se entienden como cuerpo cierto hasta el momento que se



establezcan las mediciones reales que indiquen el área real de cada predio tomadas en sitio, con su respectivo soporte.

ARTICULO 4°. OBJETO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO INTEGRAL.

Fortalecer los equipamientos presentes en el polígono Z3_API_15 en sus condiciones económica y educativa, a partir de un proceso de transformación y renovación urbana, donde éstos se articulen física y funcionalmente, con los elementos estructurantes de la ciudad y con el espacio público, de modo que las actividades de formación y capacitación ofrecidos por el SENA, se hagan compatibles con la actividad del mercado popular que brinda la Plaza Minorista, a través de la cualificación de los servicios prestados en estos equipamientos y contribuir de esta manera a consolidar la visión de ciudad competitiva a nivel metropolitano y regional.

ARTICULO 5°. MODELO DE OCUPACIÓN. El modelo de ocupación propuesto esta dirigido a consolidar el polígono Z3_API_15 de forma articulada espacial y funcionalmente tanto externa como internamente, es decir, incorporando el entorno inmediato, la ciudad y la región metropolitana, con el fin de buscar la relación entre los equipamientos presentes a partir de elementos tales como:

Una zona de transición, la cual se constituirá en el espacio público principal con características integradoras a partir de una plataforma permeable y dinámica en los primeros pisos de las edificaciones, de libre acceso y con amplias posibilidades de apropiación y desenvolvimiento tanto al interior como en relación armónica con el exterior a través de los elementos estructurantes principales de la ciudad.

Unos equipamientos con calidades arquitectónicas y funcionales, A partir de la renovación total de la plaza Minorista para su consolidación como mercado Popular Integrado, y para el Complejo del Sena su consolidación se hará a través del manejo adecuado del espacio libre interior, la relación con el espacio público y los cerramientos que se requieran a fin de brindar mayor seguridad y calidades espaciales amigables con el entorno. Además se generarán nuevas áreas recreativas, de esparcimiento y de parqueo de vehículos, con lo cual se busca reforzar el proceso de consolidación de la Planta física del complejo.

Mercado popular integrado, se refiere a la reestructuración funcional que debe tener la plaza Minorista garantizando la singularidad del polígono como referente de la economía popular en la ciudad, con tal fin se construirán unidades que agrupen los sectores hoy existentes permitiendo de acuerdo a sus requerimientos de acopio, manipulación, venta y apropiada distribución, evitando a toda costa la





invasión de las zonas de circulación y con estricta vigilancia de las normas de sanidad.

Una zona logística de transporte de carga, plataforma funcional especializada solo para el cargue y descargue de productos y mercancías que serán acopiadas en puntos de almacenaje desde los cuales se repartirán a locales comerciales y puntos de venta de la plaza Minorista. Dicha zona estará separada físicamente del sitio donde se ubicarán los vehículos particulares, de manera que cada modo de transporte tenga accesos y bahías que permitan su circulación sin interferencia.

Configuración de áreas públicas con calidades ambientales, que permita la apropiación de los usuarios del polígono y de las zonas aledañas, para esto se generarán espacios libres al interior del polígono que tengan condiciones adecuadas en el manejo de amoblamiento urbano y de los elementos paisajísticos que conforman el espacio público.

Aprovechamiento en altura, que permita liberar espacio en el primer nivel para la generación de espacio público, zonas de encuentro y esparcimiento que fortalezcan las actividades que actualmente se dan en el polígono.

Revitalización del costado occidental del polígono, a partir de la construcción de edificios paralelos a esta vía que revitalicen esta fachada y generen una apropiación por parte de la población brindando mayor seguridad sobre este costado.

Zócalo permeable y habitable, se tendrá un primer piso liberado y permeable con el fin de generar espacios de encuentro y esparcimiento en el primer nivel y consolidarlo como una plataforma de articulación del polígono.

Aporte a la competitividad, a partir de la integración de actividades tradicionales con actividades contemporáneas.

Mejoramiento de la calidad ambiental, se contará con el mejoramiento de las condiciones de los animales y la fauna en general, así como el adecuado manejo de los residuos sólidos y líquidos del sector.

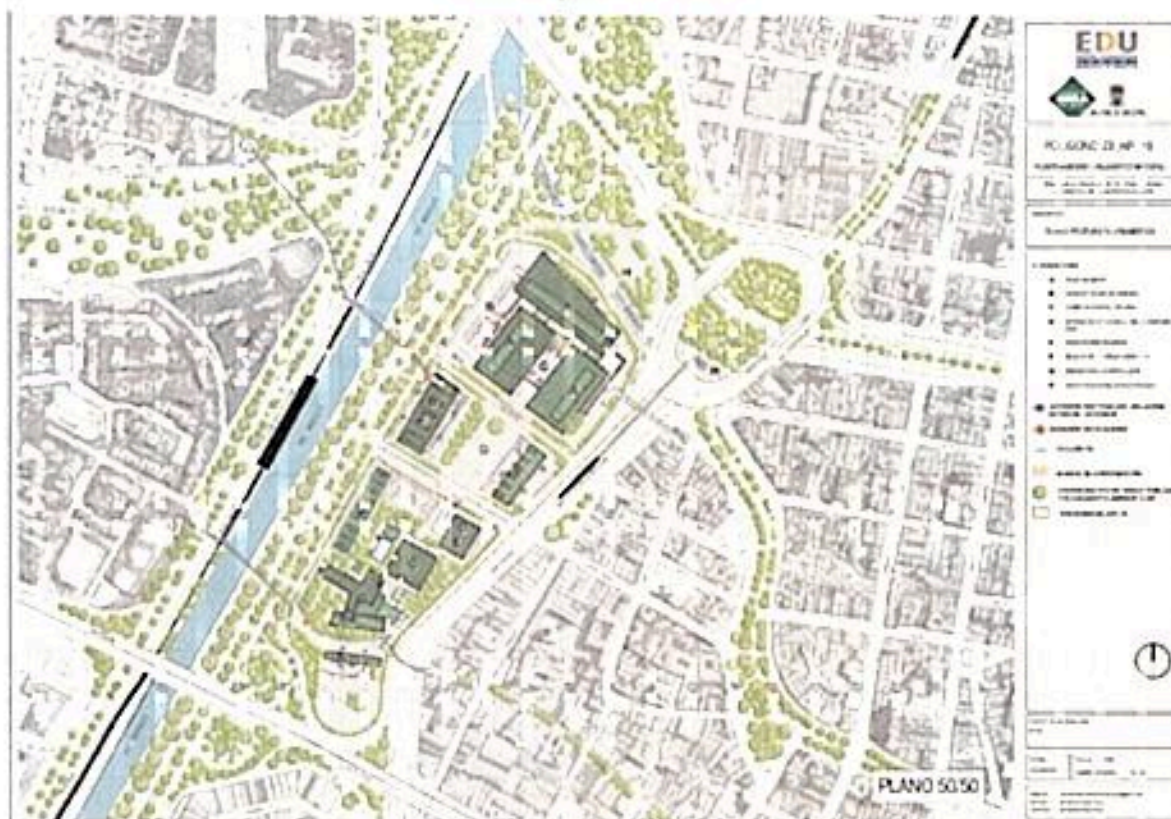


Centro Administrativo Municipal - CAM Calle 44 No. 52 - 105
Línea Única de Atención Ciudadana: 44 44 144 Comutador 385 5555
www.medicin.gov.co Medellín - Colombia

La ciudad más
innovadora del mundo



Alcaldía de Medellín



Modelo de ocupación.

ARTICULO 6°. OBJETIVOS ESPECÍFICOS Y ESTRATEGIAS DE LA INTERVENCIÓN. Los objetivos específicos y estrategias del modelo de ocupación buscan para el área de planificación consolidar un planteamiento urbanístico acorde con las necesidades y exigencias del área de intervención así:

1. Articular el polígono a la estructura urbana de la ciudad, aprovechando su localización estratégica y consolidando el Complejo del SENA y la Plaza Minorista como referentes de ciudad.

Estrategias

- Localización de un centro logístico de transporte con zona exclusiva de cargue y descargue de productos que alimentaran el Mercado Popular Integrado y el cual estará ubicado al costado occidental del predio, con el fin de facilitar la conectividad vehicular con la ciudad a través de la Avenida Regional y Distribuidora, que se constituyen en ejes estructurantes cumpliendo con las especificaciones técnicas que

permitan la circulación de los vehículos pesados propios del abastecimiento de la Plaza Minorista.

- Fortalecimiento de la conexión peatonal con el centro de la ciudad a partir de la ampliación y conformación de la sección de los andenes existentes, conectándolos principalmente con la Avenida Ferrocarril y Ruta N, la cual conecta con la Universidad de Antioquia, Centro de Innovación y negocios de Medellín, el Parque de los Deseos, el Jardín Botánico y el parque Norte, La calle Boyacá y la Avenida 1 de mayo o León de Greif que conectan con el Museo de Antioquia y el Palacio Nacional y se convierten en dos ejes estructurantes para generar esta conectividad y la pasarela peatonal generada a partir de la Estación C propuesta del Metro que conecta directamente con el costado occidental y La Universidad Nacional y el Barrio Carlos E Restrepo, permitiendo relación con el costado occidental sobre el río.
 - Aprovechar la ubicación estratégica del SENA proyectando un crecimiento del mismo y generando nuevas oportunidades en su relación directa con la Plaza Minorista.
 - Permitir la integración modal por medio de la conformación de zonas de encuentro y de fácil desplazamiento para que los usuarios y visitantes puedan acceder de manera fácil y segura a cualquier sistema de transporte presente en el área de influencia del Complejo.
2. Incentivar la apropiación del polígono por parte de los usuarios de los equipamientos SENA y Minorista como del sector en general, a través de la presencia de nuevas actividades de esparcimiento.

Estrategias

- Trasladar hacia el nuevo edificio las actividades que actualmente se dan en los predios que hay entre el SENA y la Minorista (zona de transición), y que son compatibles con las actividades propias de la Plaza y pueden hacer parte de los servicios complementarios que se proponen para ésta, con el fin de liberar estos predios.
- Construcción de parqueaderos, en la zona denominada de transición, que pueda ser usado tanto por usuarios del SENA como de la Minorista y permita la liberación y el uso del primer nivel en otras actividades.
- Diseño y construcción de nuevos espacios públicos asociados a espacios deportivos y recreativos al interior del polígono aprovechando la liberación que se plantea en los lotes del centro del mismo.
- Reconfiguración de la estructura predial
- Vincular a los propietarios privados en la transformación y recuperación del área de planificación.

3. Transformar las condiciones físicas de la actual Plaza Minorista buscando funcionalidad y mejor prestación de servicios.

Estrategias

- Diseño y reconstrucción del edificio donde se localizará el Mercado Popular Integrado, en el predio donde actualmente se localiza la Plaza y bajo los siguientes lineamientos:
 - Identificación y diseño del centro logístico de transporte que permita el cargue y descargue de productos durante las 24 horas del día sin causar interferencia con la circulación de vehículos privados y/o sistemas de transporte.
 - Construcción de un edificio de estacionamiento de vehículos particulares, motos y bicicletas a fin de permitir una relación directa con los usuarios de estos modos de transporte.
 - Definición clara de accesos peatonales y vehiculares que tengan relación directa con las zonas de cargue y descargue, estacionamientos, acopios de taxi y paraderos de buses.
 - Áreas de circulación que sean amplias y adecuadas y respondan a las necesidades tanto para el tránsito vehicular y peatonal de los usuarios y no usuarios del Mercado, como para el abastecimiento de productos a los locales comerciales.
 - Identificación y diseño de una zona para el almacenamiento de los desechos sólidos generados por el mercado y centro de reciclaje
 - Incorporación de vacíos interiores liberados y permeabilidad del edificio hacia el espacio público exterior
 - Mantener los locales comerciales que actualmente funcionan en la Plaza, como una forma de protección a sus moradores.
 - Conservar la organización por sectores (tipos de productos) que se maneja actualmente en la Plaza.
 - Espacios complementarios para otros servicios como: Guardería, bancos, zona administrativa, zona para procesamiento y transformación: microempresas, unidades de frío.
 - Identificación y diseño de una zona para el almacenamiento de los desechos sólidos generados en la plaza y centro de reciclaje, basado en la elaboración de un Plan de Manejo de Residuos Sólidos que permita optimizar los aspectos técnicos, organizativos y económicos, y disminuir los impactos sociales, en la salud, y en el ambiente.
 - Optimizar el manejo de los residuos sólidos producidos, con el fin de disminuir hasta en un 80% el volumen de ordinarios con compactadoras, para mejorar las condiciones del sitio de almacenamiento.
 - Gestionar un adecuado manejo de los residuos orgánicos con manejos tales como compostaje, para reducir la cantidad que se

entrega a la empresa de aseo y reducir aún más el espacio que debe disponerse para el almacenamiento de residuos.

4. Mejorar y ampliar las instalaciones del Complejo del SENA buscando consolidar los servicios que actualmente se prestan en él y mejorar las condiciones urbanísticas del predio donde se localiza.

Estrategias

- Diseño y construcción del cerramiento del SENA de forma tal que este no dé la espalda al resto de actividades que se desarrollen en el polígono aportando a la seguridad del mismo.
- Mejoramiento de las instalaciones deportivas existentes actualmente en el complejo del SENA.
- Recuperación del área de parqueaderos en superficie para dignificar el acceso del equipamiento educativo y su articulación con el pasaje Boyacá.
- Generación de convenios administrativos entre el SENA, La Plaza Minorista y el Municipio, que permitan aprovechar las instalaciones deportivas y recreativas que se generen en la zona de transición del polígono, para suplir las deficiencias que actualmente el SENA tiene respecto a estos espacios.
- Cambio de cerramientos existentes por unos que sean amables con el entorno.
- Construcción en altura de un edificio con funciones mixtas que contemple celdas de estacionamiento para el parqueo de vehículos particulares, motos y bicicletas mejorando las condiciones de movilidad para los usuarios del SENA evitando parqueo sobre andenes, zonas verdes y vía pública.

5. Integrar las áreas naturales del polígono al sistema de espacio público.

Estrategias

- Dar un manejo adecuado a las aguas superficiales en la zona de influencia del polígono y al interior de los equipamientos que conforman el polígono
- Integrar los cuerpos de agua (quebrada Santa Elena) al espacio público del sector.
- Integrar paisajismo hacia la Avenida Regional y La Distribuidora a fin de complementar la vista con los edificios propuestos dentro de la Plaza Minorista.

6. Reducir la vulnerabilidad física de los equipamientos incluidos dentro del polígono.

Estrategias

- Realizar estudios geotécnicos e hidráulicos para la adecuación o construcción de nuevos equipamientos.
- Realizar estudios de patología estructural a las edificaciones existentes.
- Realizar estudio hidráulico para las redes de aguas lluvias y alcantarillado del polígono.
- Realizar mantenimiento periódico a las estructuras hidráulicas para el manejo de aguas lluvias como cunetas y sumideros, a lo largo de todo el área de influencia.

7. Fortalecer los nodos de la red ecológica potenciando los espacios públicos verdes como elementos biodiversos integrados al paisaje urbano.

Estrategias

- Incrementar la biodiversidad por medio de la siembra de especies nativas con funciones ecológicas propias para fortalecer la conectividad ecológica.
- Fomentar campañas educativas que busquen un cambio en la percepción social de los espacios verdes.
- Generar control institucional sobre el espacio público verde, con una visión ecológica, estética, paisajística y social.

8. Implementar un manejo adecuado de las zonas verdes y la flora presente en ellas.

Estrategias

- Implementar los lineamientos del Manual de silvicultura urbana para Medellín, desarrollando buenas prácticas silviculturales.
- Fomentar campañas educativas que busquen un cambio cultural sobre el cuidado del árbol urbano.
- Generar programas de capacitación al personal encargado del manejo y mantenimiento de las zonas verdes y el arbolado urbano.

9. Establecer planes y programas que permitan un mejor manejo de los residuos sólidos tanto en los equipamientos como al interior del polígono.

Estrategias

- Formular el Plan de Manejo de Residuos Sólidos en la Plaza Minorista.
- Realizar programas de educación ambiental orientadas al manejo de los residuos sólidos por medio de información visual en carteleras, y áreas



comunes en cada uno de los equipamientos buscando la participación de toda la comunidad.

10. Lograr una adecuada segregación y clasificación de residuos sólidos desde la fuente.

Estrategias

- Adecuar una ruta de recolección interna para los residuos, reciclables y otra para los no reciclables en cada uno de los equipamientos, debido a que la recolección independiente de residuos disminuye los tiempos improductivos en la separación de estos en el lugar de acopio.
- Capacitar al personal de los locales de la Plaza Minorista, en clasificación de los residuos generados según su biodegradabilidad, reutilización o reciclaje, manejo y disposición de residuos orgánicos, y metodología de separación de residuos.

11. Establecer controles ambientales que permitan disminuir la contaminación acústica.

Estrategias

- Implementar campañas educativas que sensibilicen en cuanto a la contaminación acústica buscando la disminución de los niveles de ruido.
- Establecer mayor control y vigilancia por parte de las autoridades ambientales para aplicar la legislación existente en búsqueda de disminuir la contaminación atmosférica causada por las fuentes móviles, de gran incidencia en el sector.

12. Proteger los habitantes tradicionales del polígono como un compromiso de la equidad y la inclusión en los procesos de desarrollo de la ciudad

Estrategias

- Garantizar la existencia de una asociación como motor de desarrollo del comercio, que incentive la revitalización y puesta al día de la vida económica del sector; propiciadora de innovaciones y de la aplicación de nuevas tecnologías
- Diseñar un proceso de transición para los usuarios de la plaza minorista, preparándolos para el paso de unos hábitos y comportamientos de mercado de plaza a otro relacionado a con la demanda del complejo comercial.
- Socializar con los propietarios privados las distintas alternativas que tendrían una vez se haya adoptado el planteamiento urbanístico en cuanto a las diferentes alternativas que tendrían para la negociación de sus predios



13. Disminución de la vulnerabilidad de los comerciantes a través del mantenimiento de los clientes tradicionales y la atracción de nuevos

Estrategias

- Mejora de la cualificación profesional y del recurso humano: capacitación para el buen desempeño; actualización de nuevas tecnologías y sistemas de gestión; programas de formación.
- Introducción de nuevas tecnologías: volver competitivo el comercio frente a grandes empresas de distribución o grandes superficies comerciales.
- Reformas estructurales = homogenización de criterios en el entorno y en el propio mercado, con una estandarización en la calidad del servicio y en el producto
- Generar canales de seguimiento y evaluación, comunicación del comercio tradicional con el consumidor: sondeos, estudios que aporten información y orienten la comunicación. Identificar necesidades y gustos del consumidor.
- Crear una línea de clientes específica: los tenderos y venteros ambulantes del centro de la ciudad, con acciones como por ejemplo entrega a domicilio

ARTICULO 7°. OFERTA AMBIENTAL. La zona correspondiente al Área para la Preservación de Infraestructuras definida por el polígono Z3_API_15 no presenta restricciones de tipo geológico, geomorfológico o topográfico que limiten su desarrollo urbanístico.

RECURSO HIDROLOGICO: El polígono evaluado se ubica en su totalidad en la microcuenca de la quebrada Santa Elena por lo que conforme a lo regulado en el Acuerdo 046 de 2006, se deben respetar retiros de 10 metros en todo el tramo de la quebrada Santa Elena, La Loca y la cobertura de la calle 51; y retiros de 60 m asociados a la margen derecha del río Medellín.

Cualquier intervención sobre dichas corrientes, deberá contar con los permisos ambientales emitidos por la autoridad ambiental competente.

RECURSO ARBÓREO. Para el polígono Z3_API_15 se elaborará un plan de manejo de la flora urbana dentro área de planificación, en el que se contemplen aspectos esenciales e importantes como la capacitación del personal encargado del mantenimiento, aplicación de prácticas silviculturales adecuadas como siembra, selección de especies, podas, trasplantes, entre otras y un seguimiento y control estricto de estas labores, además de un estudio fitopatológico detallado de

la flora con su adecuado tratamiento.

Adicionalmente, para cualquier intervención sobre el componente florístico, se adoptarán los contenidos del Acuerdo 23 de 2009 y su cartografía de soporte, por el cual se adopta el Plan Especial de Protección del Patrimonio Cultural Inmueble del Municipio de Medellín; este Acuerdo define las de interés ambiental y paisajístico para municipio y las intervenciones y prácticas de manejo que se les darán.

ARTICULO 8°. CONDICIONES GEOLÓGICAS. Para el polígono Z3_API_15 se establecen las siguientes zonificaciones:

ZONAS B: Áreas con restricciones geológicas leves. Son zonas relativamente estables por sus condiciones naturales, pero que por su conformación geológica, geomorfológica y topográfica son susceptibles a sufrir procesos geológicos puntuales o de poca magnitud o verse afectados por el manejo inadecuado y/o evolución de sectores aledaños.

Bajo esta clasificación se encuentra la mayor parte de la zona de influencia, incluyendo a todos los equipamientos que conforman el área de planificación del polígono API.

ZONAS E: Zonas estables e inestables de manejo especial. Son áreas que deben considerarse como de manejo especial y que requieren un uso específico buscando su protección y conservación o simplemente no pueden utilizarse. Se incluyen dentro de esta los cañones de las quebradas y las franjas de retiro de las corrientes de agua, áreas de protección y seguridad próximas a terrenos inestables, sectores de pendientes altas a escarpadas, áreas de interés ambiental, entre otras.

Parágrafo: Teniendo en cuenta las anteriores zonificaciones se adoptarán las siguientes medidas en el polígono Z3_API_15, previo a su desarrollo urbanístico.

- Previo a cualquier intervención se deberán realizar los estudios geotécnicos de detalle necesarios, que involucren el análisis geológico, geomorfológico y los estudios hidrológicos del polígono API 15 y su área de influencia inmediata, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 1469 de 2010, Acuerdo Metropolitano 019 de 2012 y en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, o aquellas normas que lo adicionen, modifique o sustituya.
- Para la construcción de los nuevos equipamientos se realizarán estudios de suelos detallados y se acogerán las recomendaciones tanto de diseño como constructivas que se generen a partir de dicho estudio, especialmente en lo

referente al del tipo de cimentación y profundidad de desplante necesaria para asegurar la estabilidad de la estructura y de las zonas aledañas.

- Debido a las pobres propiedades físicas y mecánicas de los llenos identificados en la el bloque administrativo del SENA, el material proveniente de las excavaciones no debe ser empleado en llenos estructurales en otros sectores.
- Debido a la presencia de niveles freáticos superficiales, asociados a la cercanía a drenajes naturales, las nuevas edificaciones que incluyan sótanos dentro de sus diseños, deberán incluir estudios hidráulicos que garanticen el manejo adecuado del sistema de alcantarillado de aguas lluvias y residuales.
- Se realizarán estudios particulares de patología estructural que permitan valorar el grado de vulnerabilidad física de las estructuras existentes frente a inundaciones.
- Cualquier tipo de intervención que se realice sobre los tramos de las coberturas inscritos en el área de planificación debe estar avalado y diseñado de acuerdo a estudios hidrológicos e hidráulicos específicos. Estas intervenciones deben ser aprobadas por la autoridad ambiental competente que en este caso es el Área Metropolitana del Valle de Aburrá.
- Se cumplirá con los lineamientos y recomendaciones del Plan de Ordenamiento de la microcuenca de la quebrada Santa Elena y el POMCA del Río Aburrá.

ARTICULO 9°. REDES Y DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS. La disponibilidad técnica en la prestación de los servicios públicos domiciliarios debe ser certificada por las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con la Ley 142 de 1994, sus reglamentaciones complementarias y demás normas concordantes.

Previo al desarrollo, el urbanizador deberá garantizar la dotación de los servicios públicos en los desarrollos propuestos; igualmente, actualizar y proyectar la demanda para la dotación de los servicios públicos requeridos teniendo como referencia los requerimientos de su actividad y con base en los estudios técnicos y económicos correspondientes con el fin de solicitar la disponibilidad técnica a la entidad prestadora de los servicios públicos domiciliarios y esenciales.

Los desarrollos se condicionarán a la vigencia de la disponibilidad de la prestación de los servicios públicos demandados y a las exigencias técnicas, económicas, de temporalidad y otros requisitos como los ambientales, o el establecimiento de servidumbres de paso, en caso de requerirse- que los operadores o prestadores de los servicios públicos planteen.

La extensión o construcción de cualquier modalidad de redes para la prestación de servicios públicos, no podrá causar impactos negativos en los componentes suelo,



en la arborización u otros aspectos ambientales del sector. Las servidumbres de paso requeridas deben establecerse debidamente.

Finalmente, considerando la insuficiencia en la captación y descarga de aguas lluvias que se identifica en el polígono, se deberá considerar, previo al desarrollo urbanístico y con base en estudios hidrológicos e hidráulicos de detalle, la necesidad de ampliar la capacidad hidráulica de las estructuras de conducción de aguas lluvias existentes de acuerdo a las características hidrológicas del sector.

ARTICULO 10°. VULNERABILIDAD SISMICA: La zona evaluada presenta un riesgo medio frente a la ocurrencia de sismos, por lo que tendrán que llevarse a cabo estudios de patología estructural a las edificaciones y equipamientos incluidos dentro del polígono, con el fin de identificar el grado de vulnerabilidad física al que éstos se encuentran expuestos.

ARTICULO 11°. RESIDUOS SÓLIDOS: previo al desarrollo urbanístico, se realizará un Plan de Manejo Integral de Residuos Sólidos (PMIRS) que encamine su accionar a la identificación y administración eficiente de los residuos generados, acogiendo lo establecido por la Resolución 526 del 23 de Septiembre de 2004 del Área Metropolitana del Valle de Aburrá que reglamenta la elaboración de dicho plan.

previo al desarrollo urbanístico, la Plaza Minorista deberá definir las condiciones del sitio de disposición de residuos sólidos, con el fin de optimizar su almacenamiento y separación de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1140 de 2003 el cual establece en el Artículo 1 Parágrafo 4° en lo concerniente a los sistemas de almacenamiento colectivos de residuos sólidos, en donde determina que: *“las plazas de mercado, ... deben establecer programas internos de almacenamiento y presentación de residuos de tal manera que se reduzca la heterogeneidad de los mismos y facilite el manejo y posterior aprovechamiento, en especial los de origen orgánico”*.

Las zonas en que se desarrollen programas de recuperación, deberán disponer de espacio suficiente para realizar el almacenamiento selectivo de los materiales, los cuales deben ser separados en la fuente para evitar el deterioro y contaminación conforme a lo determinado en el manual de aprovechamiento elaborado por la persona prestadora del servicio de aseo en desarrollo del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos.

ARTICULO 12°. AUTORIZACIONES AMBIENTALES. Los desarrollos e intervenciones que se ejecuten al interior del polígono del API deberán cumplir con



Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165
Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144 Comutador 385 5555
www.mediclin.gov.co Medellín - Colombia

La ciudad más
innovadora del mundo



Alcaldía de Medellín

lo dispuesto en esta Resolución y las disposiciones ambientales vigentes a la fecha de expedición de las licencias.

Previo al desarrollo urbanístico e intervenciones que se ejecuten al interior del área de planificación, deberán cumplir con las disposiciones ambientales vigentes. En todo caso, para cualquier intervención que comprometa los recursos naturales, los interesados deberán tramitar y obtener ante la respectiva autoridad ambiental, los permisos y autorizaciones que la norma señale y/o se requieran.

Igualmente, para la construcción de las redes matrices y secundarias de acueducto y alcantarillado, se obtendrán con anterioridad los permisos ambientales respectivos.

ARTICULO 13°. ACCESIBILIDAD VEHICULAR.

Para el edificio 1 y Plaza Minorista:

Se tendrá un solo acceso vehicular por la Avenida Regional, sin embargo, la normatividad vigente permite tener dos accesos, uno de ingreso y otro de salida para frentes de más de 20 metros, Artículo 494° del Decreto 409 de 2007.

La bahía de aproximación para el edificio 1 tendrá un largo mínimo de 15,00 metros y 2,50 metros mínimo de ancho.

Parágrafo: Los accesos para el ingreso y salida de camiones de la Plaza Minorista serán por la Avenida Regional, y tendrán un ancho mínimo de 8,00 metros tal y como lo exige la normatividad vigente Artículo 501° del Decreto 409 de 2007.

Para el edificio 2, SENA:

Para el edificio propuesto se tendrá un solo acceso de ingreso y salida, compartido con locales comerciales en el primer piso, sobre la Carrera 58 con Calle 54 Juanambú. Dentro del SENA, se mantendrá el ingreso de vehículos sobre el costado sur occidental por el pasaje Boyacá, el cual se comunica directamente con la Avenida Regional.

ARTICULO 14°. ACCESIBILIDAD PEATONAL. Los edificios propuestos para la plaza Minorista, el edificio Mixto de parqueaderos y el edificio localizado sobre la avenida ferrocarril entre Perú y Juanambú, en sus primeros pisos serán totalmente permeables, contarán con locales comerciales los cuales permitirán el paso de un lado a otro garantizando la continuidad en los desplazamientos.

Los ingresos peatonales a los edificios se adecuarán con rampas eléctricas o

cintas transportadoras, ascensores para personas discapacitadas a fin de permitir acceso seguro y cómodo para las personas con movilidad reducida teniendo en cuenta las exigencias del Decreto nacional 1538 de 2005 por medio del cual se reglamentó la ley 361 de 1997. Adicionalmente, para la Plaza de Mercado, se instalarán estos dispositivos de manera que los accesos a los diferentes pisos con carritos de mercado sean de fácil movilidad.

Para el SENA se plantea un ingreso adicional por la Carrera 58 donde el edificio contará con locales comerciales y de servicios en su primer piso y dará acceso al interior del SENA.

Deberá garantizarse la articulación urbanística de los equipamientos con las pasarelas peatonales de los diferentes sistemas de transporte masivo Metroplús y Metro de Medellín.

Para los nuevos accesos peatonales se deberá cumplir con el Decreto Nacional 1538 de 2005, a fin de determinar las intervenciones mínimas requeridas que preservan la seguridad de los usuarios con limitaciones físicas o Personas con Movilidad Reducida (PMR), garantizando un desplazamiento continuo y seguro de fácil acceso a cada uno de los equipamientos.

ARTICULO 15°. SECCIONES VIALES. En el área de planificación las secciones mantendrán en general las siguientes dimensiones:

Avenida Ferrocarril Carrera 57 (occidente- oriente)

Sección:	Antejardín	5,00 m
	Franja Amoblamiento	3,00 m
	Anden Occidental	5,00 m
	Zona Verde	3,00 m
	Calzada Occidental	10,50 m
	Calzada Occidental Metroplús	7,00 m
	Estación Metroplús	3,70 m
	Calzada Oriental Metroplús	7,00 m
	Calzada Oriental	10,50 m
	Andén Oriental	2,00 m

Avenida Ferrocarril con bahía de buses Carrera 57 (occidente- oriente)

Sección:	Antejardín	5,00 m
	Franja Amoblamiento	3,00 m
	Anden Occidental	5,00 m
	Bahía	3,00 m
	Calzada Occidental	10,50 m



Medellín
todos por la vida

Calzada Occidental Metroplús	7,00 m
Estación Metroplús	3,70 m
Calzada Oriental Metroplús	7,00 m
Calzada Oriental	10,50 m
Andén Oriental	2,00 m

Avenida Regional

Sección:	Zona Verde	18,00 m
	Calzada Occidental	10,50 m
	Separador	7,00 m
	Calzada Oriental	10,50
	Separador	5,00 m
	Vía de servicio	7,00 m
	Zona verde	2,00 m
	Andén	3,00 m
	Cicloruta	2,50 m
	Antejardín	5,00 m

Avenida Regional con bahía para buses

Sección:	Zona Verde	18,00 m
	Calzada occidental	10,50 m
	Separador	7,00 m
	Calzada oriental	10,50 m
	Separador	5,00 m
	Vía de servicio	7,00 m
	Bahía bus	3,00 m
	Andén	2,00 m
	Cicloruta	2,50 m
	Antejardín	5,00 m

- Calle 54 Juanambú (entre la Avenida Regional y la Avenida del Ferrocarril)

Sección:	Calzada Sur	10,50 m
	Calzada Norte:	7,00 m
	Separador:	2,00 m
	Zonas verdes Laterales:	2,00 m
	Andenes laterales	3,00 m
	Antojardines laterales:	3,00 m

- Calle 54 Juanambú con bahía para buses (entre la Avenida Regional y la Avenida del Ferrocarril)

Sección:	Calzada Sur	10,50 m
	Bahía Calzada Sur:	3,00 m



Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165
Línea Única de Atención Ciudadana 44 44 144 Comutador 305 5555
www.medellin.gov.co Medellín - Colombia

La ciudad más
innovadora del mundo



Alcaldía de Medellín

Anden calzada Sur:	2,00 m
Separador:	2,00 m
Calzada Norte:	7,00 m
Zona Verde Calzada Norte:	2,00 m
Anden Calzada Norte:	3,00 m
Antejardines laterales:	3,00 m

- **Calle 55 Perú (entre la Avenida Regional y la Avenida del Ferrocarril)**

Sección:	Calzada:	5,00 m
	Andenes laterales	5,00 m
	Zonas Verdes laterales	2,00 m
	Antejardines laterales:	3,00 m

- **Calle 55 Perú con Bahía (entre la Avenida Regional y la Avenida del Ferrocarril)**

Sección:	Calzada:	5,00 m
	Andén sur:	5,00 m
	Zona Verde sur:	2,00 m
	Bahía costado norte:	2,50 m
	Andén costado Norte:	4,50 m
	Antejardines laterales:	3,00 m

- **Calle 57 cercana a la Quebrada Santa Elena**

Sección:	Calzada Vehicular	7,00 m
	Zona verde costado Sur	1,00 m
	Anden costado Sur	2,00 m
	Antejardín	5,00 m

- **Calle 51 Boyacá**

Sección:	Zonas Verdes laterales	2,00 m
	Andenes laterales	2,25 m
	Calzada Restringida	3,50 m

PARAGRAFO 1. La sección del pasaje Boyacá se completará al correr el cerramiento del SENA de sur a norte en 3.00 mtS aumentando la dimensión del andén lateral norte del pasaje.

PARAGRAFO 2. Las carreras 58 y 58c entre las calles 54 y 55 serán vías peatonales una vez se disponga del concepto favorable de la Secretaria de Movilidad. Dicha peatonalización permitirá que estas se integren al espacio público que constituye la Plazoleta central de articulación general, "zona de transición".

ARTICULO 16°. ESTACIONAMIENTOS. Las siguientes son las celdas de

parqueo, para particulares y motos, requeridas por áreas construidas las cuales serán atendidas en dos edificios ubicados de la siguiente manera:

- Edificio 1: Entre las calles 55 Perú y 54 Juanambú y entre carrera 59 Via de Servicio de la Avenida Regional y carrera 53C, atendiendo la demanda del mercado Minorista, con acceso directo desde la vía de servicio de la Avenida Regional.
- Edificio 2: Sobre la calle 54 Juanambú entre carreras 57 Avenida Ferrocarril y 58 y su acceso se hará sobre la carrera 58 desde la calle 54 Juanambú. Atenderá la demanda del SENA.

Para el edificio 1 y Plaza Minorista:

Por cada 250 m² de bodega se tendrá una celda de estacionamiento para un total de 500 celdas y por cada 50m² de oficina, se creará una celda de estacionamiento generándose 60 celdas más.

De acuerdo a las áreas propuestas para el edificio de parqueadero ubicado al costado occidental del mercado Minorista y teniendo en cuenta áreas de circulación, el edificio de parqueaderos cumple un mínimo de 120 celdas por piso lo que generará 5 pisos de parqueaderos en el edificio mixto propuesto.

Las celdas para el cargue y descargue de mercancía ubicadas al interior de la Plaza Minorista (zona de cargue y descargue), requerirán una celda por cada 1500m² construidos, demanda que será atendida minimamente con 43 celdas destinadas para el cargue y descargue de mercancía. Dichas celdas contarán con un ancho de 3,50 metros de ancho por 12,00 metros de largo, como lo define el Artículo 501° del Decreto 409 de 2007 y con un área de circulación de 14,00 metros para parqueo en 90°).

El 10% del total del área destinada para estacionamientos de vehículos será destinado para el parqueo de motos.

Para personas con movilidad reducida según el Artículo 64° del Decreto 1521 de 2008, se crearán un mínimo requerido de seis (6) celdas de estacionamiento.

Para el edificio 2, SENA:

Por cada 250 m² se tendrá 1 celda de estacionamiento para un total de 246 celdas de estacionamiento.

De conformidad con el Artículo 64° del Decreto 1521 de 2008, las personas con movilidad reducida, contarán con un mínimo requerido de tres celdas de estacionamiento.

De igual manera, se dispondrán celdas de emergencia para vehículos de bomberos o ambulancias a la entrada del SENA sobre la calle 51 Boyacá.

PARAGRAFO 1. según el Artículo 44º del Decreto 1521 de 2008, "OBLIGACIÓN DE ESTACIONAMIENTO PARA EL ÁREA URBANA "En las áreas situadas a una distancia no mayor a doscientos cincuenta (250) metros de las estaciones del Sistema de Transporte Público Masivo, las edificaciones para los agregados y conglomerados comerciales, actividades mercantiles de comercio o servicio, oficinas y equipamientos en general tendrán como máximo el 50% de las celdas exigidas en las tablas de obligaciones de estacionamiento, garantizando siempre que no se genere ocupación del espacio público con el estacionamiento de vehículos. Las celdas de cargue y descargue serán adicionales a la anterior exigencia".

ARTICULO 17º. PARADEROS DE BUS.

Se establecen las siguientes paradas de buses con las cuales se busca alimentar todo el sector de la Minorista:

1. Carrera 57 entre calles 54 y 55: Con una longitud de aproximadamente 30 metros de largo y 3,50 metros de ancho, con capacidad para albergar aproximadamente tres vehiculos de transporte público colectivo.
2. Carrera 59 entre calles 51 y 54 (Costado Sur – Occidental del SENA): Con una longitud de aproximadamente 30 metros de largo y 3,50 metros de ancho, alimentará las rutas integradas al Metro debido a la proximidad con la pasarela peatonal sur del sistema.
3. Calle 54 Juanambú entre carreras 58 y 59 (Costado Nor - Occidental del SENA): Con una longitud aproximada de 60 metros de largo y 3,50 metros de ancho, con capacidad para albergar por lo menos seis (6) vehiculos de transporte público colectivo.
4. Carrera 59 entre calles 54 y 55 (Costado Sur – Occidental de la actual Plaza Minorista): Con una longitud de aproximadamente 30 metros de largo por 3,50 metros de ancho.
5. Carrera 59 entre calles 55 Perú y 56 (costado Nor – Occidental Plaza Minorista): Con una longitud de aproximadamente 30 metros de largo y 3,50 metros de ancho.

PARÁGRAFO. En los procesos constructivos de bahías para el acceso de personas y específicamente aquellas que presentan movilidad reducida, se tendrán en cuenta las normas vigentes que regulan esta materia, como el Manual de Espacio Público – MEP –

ARTICULO 18º. ACOPIOS DE TAXI. Se permitirá un único acopio para taxi ubicado a lo largo del costado norte de la calle 55 Perú, con una capacidad



aproximada de 35 vehículos tipo taxi. Su longitud será de aproximadamente 160 metros y un ancho mínimo de 2,50 metros.

ARTICULO 19°. SERVICIOS PÚBLICOS: Condiciones Generales para la Prestación o Dotación con Servicios Públicos. Toda dotación de servicios públicos para el polígono Z3-API-15, debe cumplir con lo establecido en la Ley 142 de 1994 y su reglamentación complementaria y con los contenidos del Plan de Ordenamiento Territorial (Sección 2 De los componentes artificiales constitutivos del sistema de espacio público, en el literal e. Del sistema de Servicios Públicos, artículos 63 a 68 y Sección 5 de las infraestructuras de los servicios públicos. Artículos 232 a 238 del Acuerdo Municipal 46 de 2006. Como condiciones específicas para la prestación o dotación con servicios públicos este API deberá cumplir con lo establecido en el Decreto Municipal 409 de 2007. Normas Específicas reglamentarias del Plan de Ordenamiento Territorial, Artículos 21, 58, 176, 177, 179, 180 a 185 y 307 a 316).

Condiciones propias de la zona de Planeamiento del API:

En materia de servicios públicos para el polígono Z3_API 15 se adoptarán las siguientes medidas:

- Ampliación de la capacidad hidráulica de las vías de acuerdo a las características hidrológicas del sector, con el fin de evitar la presencia de zonas de empozamiento en detrimento de la estructura del pavimento.
- Se llevara a cabo el diseño de las redes de aguas lluvias, para un periodo de retorno de cinco años, con el fin de captar la escorrentia superficial y evacuarla de manera segura a los cauces principales y así evitar las inadecuadas descargas que actualmente se realizan.
- Se realizarán estudios hidráulicos de detalle para cada una de las edificaciones afectadas que permita determinar el tipo de obra necesaria que garantice la ampliación en la capacidad hidráulica del sistema de alcantarillado de aguas lluvias y negras.
- Se efectuará mantenimiento preventivo en las estructuras existentes, evitando la colmatación de éstas por sedimentación y acumulación de residuos sólidos.

ARTICULO 20°. USOS EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. Los usos principales y complementarios definidos en este planeamiento urbanístico son los siguientes:

Para equipamiento Local:	Plaza Minorista (Predio 1)
Categoría:	Uso Social Obligado - Equipamiento General
Uso Principal:	Comercio Minorista Frecuente (512401, 521900, 522400, 522500, 522900, 523200, 523300,



Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 105
Línea Única de Atención Ciudadana 44 44 144 Comutador 385 5555
www.medellin.gov.co Medellín - Colombia

La ciudad más
innovadora del mundo





Medellín
todos por la vida

Usos Complementarios:	523500, 523701, 525100) Comercio y servicios: materias primas pecuarias; cuero y pieles; comercio al por menor de animales vivos (módulo de fauna) (insectos, mascotas; peces ornamentales, aves, perros, etc.) y sus productos (no se permite la crianza) (Código: 512401), servicios financieros (Códigos: 651200) peluquerías (Códigos 930200), establecimientos de esparcimiento público sin venta y sin consumo de licor (Códigos: 552100, 553000) y guarderías
Usos Prohibidos:	No se permitirá el cambio de uso a otras categorías como la residencial, comercio mayorista de vehículos, maquinarias y equipos o gran industria.
Para equipamiento General:	Complejo Central del SENA (Predio 3)
Categoría:	Uso Social Obligado - Equipamiento General
Uso Principal:	Educativo: (Código 803000)
Usos Complementarios:	Servicios: Parqueaderos vehículos livianos (Códigos 633905) Establecimientos de esparcimiento público sin venta y sin consumo de licor. (Códigos: 552100, 552300, 553000)
Usos Prohibidos:	No se permitirá el cambio de uso a otras categorías como la residencial, servicios mercantiles o industria.
Para:	Edificios Complementarios (Predio 2)
Uso Principal:	Servicios: Parqueaderos vehículos livianos (Código 633905), Restaurantes, cafeterías, (Códigos 552100)
Usos Complementarios:	Servicios: Institucional Oficinas: (Códigos: 72300, 72400, 729006) Establecimientos de esparcimiento público con venta y con consumo de licor: restaurantes, café, bares (Códigos: 552100, 552300, 553000). Servicios Financieros (Código: 651200), de igual forma se habilita la posibilidad de ubicar en esta zona el Comercio y servicios: materias primas pecuarias; cuero y pieles; comercio al por menor de animales vivos (módulo de fauna) (insectos, mascotas; peces ornamentales, aves, perros, etc.) y sus productos



Centro Administrativo Municipal - CAM Calle 44 No. 52 - 165
Línea Única de Atención Ciudadana: 44 44 144 Comandante 305 5555
www.mediclin.gov.co Medellín - Colombia

La ciudad más
innovadora del mundo



Alcaldía de Medellín

(no se permite la crianza) (Código: 512401).

PARAGRAFO 1. Para los predios localizados sobre la avenida Ferrocarril en la manzana 1006027 se permitirán los usos actuales en los términos establecidos por el Acuerdo 46 de 2006, siempre y cuando se mitiguen los impactos generados, se ajusten a la norma específica y se deberá controlar la ocupación indebida del espacio público (andenes y vías), sin embargo, para nuevos desarrollos no se permitirá la vivienda en ninguna de sus modalidades.

En estos predios será posible generar modificaciones, adecuaciones, reforzamiento estructural y ampliaciones siempre y cuando no se supere los aprovechamientos establecidos en la presente Resolución. De igual manera se podrá realizar reconocimiento de las edificaciones existentes siempre y cuando cumpla con lo establecido en el Artículo 531 del Decreto 409 para el uso de vivienda, para los otros usos deberán ajustarse a las normas urbanísticas y constructivas vigentes para su reconocimiento.

ARTICULO 21°. APROVECHAMIENTOS PLAZA MINORISTA (Predio 1). Para la generación de la nueva infraestructura de la Plaza Minorista se proponen los siguientes aprovechamientos:

PLAZA MINORISTA - Predio 1		
INDICE DE OCUPACIÓN	Área	Índice (%)
Ocupación en Plataforma (1° Piso)	19781,51	60,0
Ocupación Bloques (Sobre Plataforma)	15269,3	46,3
Área total predio	32909,19	
ALTURA E INDICE DE CONSTRUCCIÓN		
Índice de Construcción	80858,71	2,5
Altura máxima (incluye la plataforma logística)		6 pisos

El índice de ocupación definido como Ocupación en Plataforma (60% - 19781,51 m²) hace referencia al área que ocupa la plataforma o primer piso logístico donde se propone se desarrollen las maniobras de cargue, descargue, almacenaje, cuartos fríos y distribución de los productos hacia los locales comerciales. La ocupación de los Bloques (15269,3 m²) que se plantea sobre la plataforma hace referencia al área que podrán ocupar los bloques donde se localizaría la superficie de ventas y los servicios adicionales que según la propuesta del presente API se emplazarían sobre la plataforma, generando un área de libre acceso para disfrute de los visitantes

En cuanto al índice de ocupación y a la altura máxima se plantea que los bloques de comercio aprovechen el área construida permitida sin sobrepasar la altura máxima de 6 pisos, para esto se plantea también que los bloques tengan distintas alturas, es decir que varíen entre los 4 y los 6 pisos, contando como primer piso la plataforma o piso logístico.

ARTICULO 22°. APROVECHAMIENTOS ZONA DE TRANSICIÓN (Predio 3). Se establecen los siguientes aprovechamientos para el edificio mixto de servicios y parqueo sobre la Avenida del Río y para el bloque de comercio y servicios sobre la Avenida del Ferrocarril.

EDIFICIOS COMPLEMENTARIOS - Predio 3		
INDICE DE OCUPACIÓN	Área	Índice (%)
Área ocupada propuesta (primer piso)	4482,45	25
Área total predio	17891,8	
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		
Índice de Construcción	44824,50	2,5

ARTICULO 23°. APROVECHAMIENTOS COMPLEJO CENTRAL DEL SENA (Predio 2). Se establecen los siguientes aprovechamientos:

COMPLEJO CENTRAL SENA – Predio 2		
INDICE DE OCUPACIÓN	Área	Índice (%)
Ocupación Actual en Primer piso	5405,74	29
Área Actual del predio	18520,42	
Área total predio(englobe)	29251,16	
Ocupación Actual en Primer piso	5405,74	
Ocupación adicional	3471,79	
Ocupación total Propuesta	8877,53	30
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		
Área construida actual	26605,41	1,4
Área construida adicional	34717,9	
Área construida total propuesta	61323,31	2,1

ARTICULO 24°. APROVECHAMIENTOS TRANSITORIOS PARA LOS PREDIOS PRIVADOS DE LA MANZANA 1006027. Se establece que el índice de ocupación que registrará estos predios de manzara transitoria será del 80%, conservando la paramentalidad. Como altura máxima permitida se establecen 3 pisos, se podrán englobar los predios y no se permitirán subdivisiones ni nuevas destinaciones a partir de las existentes, pero se permitirá la modificación y adecuación de las edificaciones que posibiliten la ocupación de esta construcción con los usos establecidos por la presente Resolución para esta manzana.

ARTICULO 25°. AREAS DE CESIÓN Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Tomando como fundamento el artículo 324 del Acuerdo 46 de 2006, para el área de planificación Z3_API 15, las áreas de cesión pública y contribuciones u obligaciones especiales las constituyen los siguientes elementos:

Áreas de cesión pública:

- Cesión de suelo para generar zonas verdes, parques, plazoletas.
- Cesión de suelo para la futura dotación y construcción de equipamiento.
- Cesión de suelo para la construcción de vías peatonales o vehiculares en caso de requerirse para la adecuada movilidad del sector.
- Construcción de equipamientos públicos en metros cuadrados de construcción.

Cesiones públicas especiales:

- Áreas verdes privadas de uso común.
- Vías peatonales y vehiculares privadas.
- Parqueaderos Privados y de visitantes.

Formas de cumplimiento de las áreas de cesión pública y de las áreas de cesiones públicas especiales:

- **Suelo a ceder para zonas verdes recreacionales y equipamiento:**

En general el área a ceder dentro del polígono por este concepto, será igual a $10m^2/100m^2$ construidos con un mínimo del 18% del área neta del lote.

Este suelo se dispondrá en la parte central de la zona de transición; la cual será destinada a una plaza ornamentada destinada a la recreación y el encuentro ciudadano, equivalente al 60% del área que corresponde a esta zona.



El suelo a ceder estará previamente vinculado a la malla vial y de servicios públicos domiciliarios, en caso de no ser así, se harán las obras de infraestructura requeridas para el efecto, es decir, asumir la construcción de redes de servicios públicos y vías con todos sus elementos, a que haya lugar.

El pago de esta cesión podrá hacerse en proporción a los metros cuadrados que se construyan; en caso de que los nuevos desarrollos se realicen por etapas, siempre y cuando la adecuación y dotación de este suelo esté acorde con un diseño urbano previamente aprobado por la entidad correspondiente, para ello, se tendrá en cuenta las especificaciones técnicas y reglamentación específica vigentes, tales como los manuales de diseño y construcción de los elementos del espacio público y de silvicultura urbana; Decreto Municipal 409 de 2007 - primera parte, Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo modifique o sustituya.

Cuando el suelo se destine a la construcción futura de equipamientos; para la entrega de este suelo se tendrá que haber avalado previamente el diseño urbano respectivo y adecuado el terreno con terraceos, llenos, filtros entre otros, que posibiliten el levantamiento adecuado de edificaciones destinadas al cubrimiento de servicios básicos que por Ley se determinan requeridos por la comunidad.

En el caso de que, la obligación a cumplir por este concepto, no logré cumplir la totalidad de la infraestructura pública aquí definida, ya sea por dificultades técnicas o por dificultades en la negociación con terceros de los inmuebles requeridos para el efecto u otros asuntos a que haya lugar, los interesados en el proceso de urbanización y construcción en cualquier modalidad, tendrán que solicitar el avalúo por metro cuadrado del suelo urbanizado y dotación de mobiliario urbano a la secretaría de Hacienda. La equivalencia de la obligación dispuesta en metros cuadrados será compensada en dinero al municipio de Medellín y ésta será llevada a la cuenta contable que para el efecto se tiene, dando cumplimiento a lo establecido en el Decreto 351 de 2007 – Ámbito de Reparto y Gestión de las Obligaciones Urbanísticas, priorizando el dinero recaudado hacia la compra de inmuebles requeridos en el API, y la adecuación de los mismos como espacio público.

Para garantizar la seguridad y la accesibilidad de la población usuaria y permanente y el encuentro ciudadano, La Plaza Minorista generará un atrio contiguo a la vía pública calle 55 – Perú, frente a la puerta principal de acceso peatonal, que pueda contener eficazmente esta población, para lo cual se harán los cálculos respectivos de acuerdo con lo establecido en el Decreto Municipal 409 de 2007 para el efecto; así mismo el SENA deberá proyectar un



Centro Administrativo Municipal - CAM. Calle 44 No. 52 - 165
Línea Única de Atención Ciudadana 44 44 144 Comutador 385 5555
www.medellin.gov.co Medellín - Colombia

La ciudad más
innovadora del mundo



Alcaldía de Medellín

atrio contiguo a la calle 51 Boyacá, equivalente al 10% del total del área de los ambientes tipo A.

Estos atrios no podrán ser proyectados con elemento alguno que obstaculice el libre acceso, tránsito y disfrute de la población en general, y adicionalmente, contemplaran tanto los elementos naturales y construidos y mobiliario urbano adecuado que garantice el usufructo y funcionamiento amable, seguro y continuo para la población.

Estos suelos se cederán al municipio mediante escritura pública registrada, para lo cual, se realizarán los trámites pertinentes y se cumplirá con los requisitos establecidos para el efecto en las normas que se encuentran vigentes.

- **Cesión de suelo para la construcción de vías peatonales o vehiculares:**

Para la entrega de este suelo se debe haber avalado previamente el diseño de vías y rasantes, haberlas construido y empalmado correctamente a la malla urbana con los servicios públicos domiciliarios respectivos. Dentro de la presente Resolución y el documento técnico de soporte se establecen las características de las vías tanto vehiculares como peatonales que serán objeto de las cesiones y que se encuentran al interior del área de planificación.

- **Construcción de Equipamiento :**

La obligación se cumplirá dentro de los predios de los equipamientos existentes, ya sea en una edificación nueva o en altura sobre las construcciones existentes, áreas destinadas a servicios de salud, educación y recreación, tales como: Servicios médicos, guarderías, auditorios, escenarios deportivos, áreas múltiples y talleres de capacitación, con sus respectivas unidades sanitarias, cuartos útiles y/o administrativos, cumpliendo con toda la normatividad vigente que garantice su funcionalidad, accesibilidad, seguridad y habitabilidad

La obligación a cumplir será el 1% del área nueva construir dentro del API.

- **Zonas verdes privadas de uso común:**

Los desarrollos constructivos cumplirán con una zona verde de uso común equivalente al 10% del área útil del lote, dichas áreas podrán hacer parte de antejardines, retiros entre fachadas, patios y similares y podrán adherirse a los espacios públicos que serán objeto de cesión o incorporación.

Específicamente el equipamiento educativo de educación superior SENA, contará con un área libre mínima de cuatro (4,00) m² por alumno, dentro de los cuales podrán desarrollarse los espacios deportivos no cubiertos y áreas libres recreativas, debiendo proyectarse y entregarse aptas para su funcionamiento adecuado por parte de la población que reside dentro del proyecto.

- **Vías peatonales y vehiculares privadas:**

Se construirán de ser necesario, para vincular el proyecto a la malla vial urbana pública y garantizar la accesibilidad adecuada a cada edificación dentro del proyecto.

- **Parqueaderos Privados y de visitantes:**

La cantidad de estacionamientos para motos, vehículos, bicicletas estará acorde con lo establecido para el efecto en el Decreto Municipal 1521 de 2008; desde el planteamiento urbanístico se plantea la ubicación de estos, en dos edificios mixtos de parqueaderos, uno localizado en el predio (3) denominado como zona de transición y el otro localizado en el predio (2) SENA. Además, se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 14 de la presente Resolución y el documento técnico de soporte sobre estacionamientos. El diseño y construcción de tales espacios deberá cumplir con lo establecido para el efecto en el Decreto Municipal 409 de 2007.

ARTICULO 26°. CERRAMIENTOS. El espacio público será continuo y permeable, quedan prohibidos los cerramientos que privaticen estas áreas o las restrinjan en su uso. Los cerramientos en los equipamientos del polígono Z3_API_15 se establecen de la siguiente manera:

Para la nueva conformación urbanística de la Plaza Minorista no se permitirán cerramientos perimetrales, a excepción del costado nor-occidental, donde se ubicará la zona de llegada del transporte de carga de la plaza Minorista. Para este espacio el cerramiento será con elementos permeables que permitan la integración del conjunto con el espacio público circundante.

Para el complejo del SENA se requiere la reconfiguración de su cerramiento actual, a partir de un nuevo, con elementos transparentes y permeables, de tal forma que se permita la integración visual de los espacios libres privados y de las edificaciones al interior con el espacio público circundante. Hacia el costado norte el cerramiento se retrasará 3.00 mt para ceder estas áreas como espacio público y contribuir a la conformación urbanística del pasaje peatonal Boyacá entre las avenidas ferrocarril y del río.



Los desarrollos urbanísticos para comercio y de servicios vinculados a las plazoletas deberán contar con fachadas abiertas y/o disposición de locales que permitan la animación urbana hacia el espacio público. Por ningún motivo se permitirá la utilización de muros elaborados con calados o similares.

ARTICULO 27°. CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO NATURAL. Los elementos del medio natural que configuran la estructura del espacio público en el polígono Z3_API_15 están vinculados específicamente con el sistema hidrográfico y sus elementos de incidencia: El Río Medellín- Aburrá y las quebradas Santa Elena y La Loca. Por lo tanto, para el manejo de estos elementos y sus respectivas fajas de protección, se atenderá a lo dispuesto en el Acuerdo 46 de 2006, en sus artículos 16 al 23, al igual que el artículo 141 respecto a los parques lineales de quebrada.

ARTICULO 28°. CONFORMACION DEL ESPACIO PÚBLICO ARTIFICIAL. Conformado por aquellos elementos de carácter artificial definidos por el sistema de movilidad, el centro tradicional y representativo del cual hace parte integral el polígono API, y los espacios públicos para el encuentro, así:

Corredores y conectores:

Calles Perú y Juanambú, Esta intervención pretende lograr el equilibrio entre el espacio vehicular y peatonal, se hará a partir de las texturas y tipología del material usado, con el fin de renovar y consolidar los vínculos internos del polígono, además de las relaciones directas con el corredor de la Avenida Regional y el proyecto del Parque metropolitano del Río Medellín-Aburrá.

Calle Boyacá, se proyecta la intervención sobre este tramo para garantizar su continuidad como vía peatonal, resignificando su valor estructurante que permita prolongar su funcionalidad al establecer una conexión directa con la Biblioteca Pública Piloto y los demás elementos urbanísticos ubicados al costado occidental del río tal como el barrio Carlos E. Restrepo, a través del elemento de transversalidad de la pasarela del Metro (proyectada) sobre el Río Medellín-Aburrá.

Avenida del Ferrocarril

Los elementos del espacio público y los equipamientos deberán garantizar en su diseño una relación directa con este corredor a partir del manejo del zócalo urbano y el concepto de permeabilidad, garantizando la peatonalidad y la adecuada transición entre los diferentes espacios.





Conectores y Transversalidades sobre el río, son los pasos peatonales cuya función primordial es la de atravesar el río, estableciendo así relaciones entre ambos márgenes revitalizando el proyecto del Parque del Río Medellín- Aburrá. El primero de estos pasos o transversalidades permitirá además darle continuidad al pasaje peatonal de la calle Boyacá para conectar con la zona en costado occidental del río.

El segundo paso se ubicará al extremo occidental de la calle Perú, en su margen Sur, contiguo al costado oriental de la Plaza Minorista conectando con la Universidad Nacional. Se permitirá la incorporación de esta pasarela al edificio mixto propuesto.

Ambos puentes estarán igualmente vinculados con la estación del metro propuesta en la margen occidental del río, frente a la unidad residencial Carlos E. Restrepo.

Los lineamientos de manejo para la intervención sobre estos ejes serán, entre otros, los definidos en los artículos 152 y 153 del Acuerdo Municipal 46 de 2006.

Se tendrán en cuenta además, los criterios normativos consignados en el PEEEP, PEC, MEP y Decreto Nacional 1538 de 2005, respecto a:

- Eliminación de barreras físicas y arquitectónicas.
- Accesibilidad al espacio público.
- Materiales, diseño y funcionalidad del espacio público.
- Diseño y adecuación de corredores.

Espacios para el encuentro: Se establecen como tales los siguientes:

- Plazoleta central de articulación general "zona de transición"
- Plazoleta de articulación entre los tres bloques que configuran la nueva intervención de la Plaza Minorista
- Espacio público de convocatoria de ciudad localizado en las zonas aledañas de la quebrada Santa Elena (producto de la restitución del espacio ocupado por el parque infantil y la placa deportiva hacia el costado norte de la plaza Minorista)
- Espacio de llegada pasarela Metroplus (al interior de glorieta Fatelares)

Áreas libres internas

El complejo central del SENA conservará a su interior, en su costado sur occidental, el espacio libre interno que se constituye como espacio de encuentro, mejorando las condiciones de su amoblamiento y pisos. Además, en la zona norte de la institución donde actualmente se localiza el parqueadero a cielo abierto el SENA sustituirá estas áreas de estacionamiento de vehículos por áreas libres internas (solo se permite el ingreso eventual de vehículos de emergencia, de cargue y descargue).



PARAGRAFO. Se consideraran áreas libres internas de los equipamientos las terrazas de los edificios siempre y cuando incorporen el concepto de terraza habitable, de modo tal, que prime la relación con el paisaje, la seguridad y el respeto por las características propias de las edificaciones, tal y como se expresa desde el modelo de ocupación, convirtiéndolas en zonas aptas para la recreación, tanto pasiva (espacios para el encuentro y el esparcimiento) como activa (prácticas deportivas).

ARTICULO 29°. ACTUACIONES SOBRE EL ESPACIO PÚBLICO. Se establecen los siguientes tipos de actuación sobre los elementos que conforman el sistema de espacio público en el polígono, acorde a lo expresado en el artículo 174 del Acuerdo 46 de 2006:

Actuación de mantenimiento. Se refiere a las actuaciones orientadas a la consolidación y preservación del conjunto de elementos y calidades del espacio público, en aquellas áreas y corredores donde este atributo presenta buenas condiciones físicas, ambientales, paisajísticas y funcionales, y son marcas urbanas o sitios de referencia en la memoria colectiva de la población.

Actuación de recuperación o adecuación. Este tipo de manejo estará orientado a la ejecución de acciones y proyectos de restauración, restitución o recuperación del espacio público y los elementos de conexión y accesibilidad en sectores y corredores urbanos con procesos de deterioro, bien sea por cambio de uso, alteración de las densidades poblacionales, alteración de la intensidad de uso o impacto por obras de desarrollo físico.

Actuación de generación. Con este tipo de manejo se busca dotar a las áreas de la ciudad que presentan deficiencias en los estándares de espacio público o deficiencias en los elementos de conexión y comunicación urbana, propiciando la creación de nuevos espacios públicos o de vías que mejoren la accesibilidad y la movilidad urbana.

Los elementos que conforman el sistema de espacio público en el polígono Z3_API_15, con su respectiva actuación de manejo, son los siguientes:

ÁMBITO	ELEMENTO	ACTUACIÓN
Ciudad	Plazoleta central de articulación general "zona de transición"	Generación
Ciudad	Plazoleta de articulación de la nueva edificación de la Plaza Minorista (Atrio de acceso)	Generación

ÁMBITO	ELEMENTO	ACTUACIÓN
Vecinal	Parque Quebrada Santa Elena	Recuperación
Ciudad	Espacio de llegada pasarela Metroplus (al interior de glorieta Fatelares)	Mantenimiento
Ciudad	Cesión EP SENA para conformación de pasaje Boyacá	Generación
Ciudad	Atro de acceso SENA	Generación
Ciudad	Espacio de llegada pasarela Metro	Generación

ARTICULO 30°. AMOBLAMIENTO URBANO. Conformado por aquellos elementos que complementan y hacen parte del espacio público. Estos elementos se integrarán de manera armónica, propiciando la unidad del conjunto, por tanto su instalación se hará de manera integral, prohibiendo la instalación de estos por iniciativas aisladas o parciales.

Para su manejo e instalación al interior del polígono se tendrá en cuenta los siguientes criterios, acorde con lo establecido en el artículo 179 del Acuerdo 46 de 2006:

- La integración y la armonía del amoblamiento urbano con el paisaje, de manera que la localización no atente contra los valores ambientales y patrimoniales de la ciudad.
- La funcionalidad de cada espacio, dotándolo de forma racional, integral y variada.
- La libre circulación de las personas, la accesibilidad y movilidad de los discapacitados.
- La construcción con materiales que garanticen su durabilidad en el tiempo y brinden seguridad.

La instalación se hará de conformidad con los parámetros contemplados en el Manual de los Componentes del Espacio Público MEP.

La franja correspondiente a la Avenida del Ferrocarril, se establece como la única zona en este polígono con posibilidades de ser aprovechada económicamente, en aplicación de lo establecido en el Decreto 327 de 1997, en concordancia con las normas del Acuerdo 046 de 2006, artículos 488 al 491 que buscan su auto sostenibilidad y la optimización del espacio público.

Para ventas estacionarias de carácter permanente se permite lo siguiente:

- Clase de módulo: Kiosco Construido
- Cantidad permitida: 1 und cada 5 mts

Localización:	Franja de amoblamiento del costado occidental de la Avenida del Ferrocarril, al interior del polígono.
Tipología de productos:	Artesanía, revistas, periódicos, artículos religiosos y/o culturales
Característica física:	Módulos de 70cm por 1mt y de 1mt por 1mt. Deberá regirse por lo estipulado en el capítulo XXV elementos de servicios varios, del PEEP

Para ventas ocasionales y de feria se permite lo siguiente:

- Venta ocasional:	De feria
Localización:	Plazoleta de articulación de las nuevas edificaciones de la Plaza Minorista.
Tipología de productos:	Exposiciones y venta de artículos relacionados con el arte y la Cultura, mercado de las pulgas y comestibles.
Característica física:	Venta ambulante o estacionaria que se realizará ocasional o regularmente sobre los espacios permitidos. El número de puestos o módulos será el que autorice la administración municipal, evitando a toda costa, ir en detrimento de las calidades espaciales y arquitectónicas del entorno.

ARTICULO 31°. GESTIÓN URBANÍSTICA. Las distintas intervenciones que se desarrollen dentro del área de planeamiento, se supeditarán a los aprovechamientos aquí establecidos; en caso tal de presentarse una solicitud que sobrepase éstos nuevos usos o equipamientos, deberán contar previamente con la aprobación del Departamento Administrativo de Planeación, antes del otorgamiento de la respectiva licencia de construcción en Curaduría Urbana. Para lo anterior deberá presentarse el sustento técnico respectivo y, en todo caso no podrá ir en detrimento del patrimonio cultural inmueble.

ARTICULO 32°. PROYECTOS Y ETAPAS. Las acciones propuestas en el presente planteamiento urbanístico y el tiempo estimado para el desarrollo de las mismas están previstas para ser ejecutadas en un periodo de (8) ocho años, tal como se muestra en la siguiente tabla:

PLAN DE ETAPAS PLANTEAMIENTO URBANISTICO Z3_API_15

INTERVENCIÓN	OBJETIVO DEL API AL QUE CONTRIBUYE	RESPONSABLE	TIEMPO
Creación de una instancia de participación y toma de decisiones para el acompañamiento social a la transformación del polígono. (Ver Ficha Proyectos)	Totalidad de objetivos	Municipio de Medellín y actores del polígono API	Corto Plazo
Divulgación, socialización del API entre los actores del polígono. (Ver Ficha Proyectos)	Totalidad de objetivos	Municipio de Medellín y actores del polígono API	Corto Plazo
Cesión de los inmuebles de propiedad de Empresas Varias de Medellín en cumplimiento de la Ley 142 de 1994 al Municipio de Medellín.	Objetivos 1,3,5 y 7	Municipio de Medellín y Empresas Varias	Corto Plazo
Diseños arquitectónicos, urbanísticos y técnicos del predio definido para la renovación de la Plaza Minorista y del predio de la "zona de transición" el cual contiene: plazoleta central, edificio Mixto costado occidental (parqueadero, comercio y servicios), el edificio de servicios costado oriental del predio hacia ferrocarril y el espacio público de ciudad asociado a la quebrada Santa Elena.	Objetivos 1,3,5 y 7	Municipio de Medellín	Corto Plazo
Realización de un estudio de estado y capacidad hidráulica de las redes de alcantarillado de aguas lluvias y residuales del sector.	Objetivos 3, 4, 5 y 6	Municipio de Medellín	Corto Plazo
Materialización de la negociación entre el Municipio de Medellín y el SENA, contenida en el Acuerdo municipal 53 de 1997.	Objetivos 1, 4, 5 y 7	Municipio de Medellín, SENA	Corto Plazo

PLAN DE ETAPAS PLANTEAMIENTO URBANISTICO Z3_API_15

INTERVENCIÓN	OBJETIVO DEL API AL QUE CONTRIBUYE	RESPONSABLE	TIEMPO
(vía interna)			
Contratación de un ejercicio de simulación financiera que permita definir para la Plaza Minorista, los criterios de mercado y cómo se haría el proceso de gestión de la misma. Dicho estudio debe establecer propuestas para la gestión económica de las nuevas edificaciones que se ubicarán en la zona de transición.	Totalidad de objetivos	Municipio de Medellín	Corto Plazo
Diseños arquitectónicos y urbanísticos del Complejo Central del SENA, incluye las dos edificaciones propuestas, las áreas libres internas en relación con el espacio público exterior (paseo peatonal calle Boyacá)	Objetivos 1, 4, 5 y 7	SENA	Corto Plazo
Estudio de demanda a fin de conocer el número de personas que realizan la actividad de carretilleros y venteros ambulantes en la ciudad a fin de proponer soluciones a la problemática que incide sobre la movilidad	Objetivo 12	Municipio de Medellín	Corto Plazo
Compra y/o reubicación de predios de carácter privado preservando la protección de los derechos de sus propietarios. (Ver Ficha Proyectos)	Totalidad de objetivos	Municipio de Medellín, SENA	Corto Plazo
Entrada a operar del Sistema de Mediana Capacidad Metroplus	Objetivo 1	Metroplus	Corto Plazo

PLAN DE ETAPAS PLANTEAMIENTO URBANISTICO Z3_API_15

INTERVENCIÓN	OBJETIVO DEL API AL QUE CONTRIBUYE	RESPONSABLE	TIEMPO
Mantenimiento preventivo para las redes hidráulicas del sector evitando la colmatación por sedimentación y acumulación de residuos sólidos.	Objetivos 3, 4, 5 y 6	Municipio de Medellín	Corto Plazo
Para la construcción de los nuevos equipamientos y edificaciones realizar estudios de suelos detallados y adoptar las recomendaciones tanto de diseño como constructivas que allí sean suministradas	Objetivo 6	Municipio de Medellín SENA	Corto Plazo
Estudios hidráulicos de detalle para cada una de las edificaciones (que permanecerán en el polígono) afectadas de tipo estructural en los pisos inferiores (sótanos), que permita determinar el tipo de obra necesaria que garantice la ampliación en la capacidad hidráulica del sistema de alcantarillado de aguas lluvias y negras.	Objetivos 3, 4, 5 y 6	SENA	Corto Plazo
Estudio de enfermedades y plagas detallado de la flora ubicada dentro del polígono, este deberá contener el diagnóstico y tratamiento de cada uno de los individuos del polígono.	Objetivo 8	Municipio de Medellín	Corto Plazo
Realización de un Plan de Manejo Integral de Residuos Sólidos para todo el polígono (PMIRS)	Objetivo 3, 8, 9 y 10	Municipio de Medellín	Corto Plazo
Actualización del censo y elaboración del Plan de	Objetivo 12	Municipio de Medellín	Corto Plazo

PLAN DE ETAPAS PLANTEAMIENTO URBANISTICO Z3_API_15

INTERVENCIÓN	OBJETIVO DEL API AL QUE CONTRIBUYE	RESPONSABLE	TIEMPO
localización en los nuevos edificios. (Ver Ficha Proyectos)			
Fortalecimiento de la red ecológica con nuevas siembras y reemplazos	Objetivos 5, 7, 8 y 11	Municipio de Medellín	Corto Plazo
Construcción de edificio mixto costado occidental (parqueadero, comercio y servicios) en la "zona de transición". Solo se permitirá el acceso de vehículos particulares, motos y bicicletas.	Objetivos 1 y 3	Municipio de Medellín	Mediano Plazo
Implementación y ejecución del Plan de transición, traslado y localización en los nuevos edificios. (Ver Ficha Proyectos)	Objetivos 3, 12 y 13	Municipio de Medellín, Empresas varias de Medellín.	Mediano Plazo
Proceso de construcción de nueva planta física de la Plaza Minorista	Objetivos 1 y 3	Municipio de Medellín, Empresas varias de Medellín.	Mediano Plazo
Estrategia pedagógica y de formación en temas medio ambientales. (Ver Ficha Proyectos)	Objetivos 5, 7, 8, 9 y 10	Municipio de Medellín	Mediano Plazo
Estrategia pedagógica y de formación en temas del espacio público. (Ver Ficha Proyectos)	Objetivos 5, 7, 8, 9 y 10	Municipio de Medellín	Mediano Plazo
Generación de capacidades en los comerciantes cuyas actividades continúan después del API. (Ver Ficha Proyectos)	Objetivos 12 y 13	Municipio de Medellín	Mediano Plazo
Acompañamiento para la implementación de las unidades comerciales del mercado integrado popular. (Ver Ficha Proyectos)	Objetivos 12 y 13	Municipio de Medellín	Mediano Plazo

PLAN DE ETAPAS PLANTEAMIENTO URBANISTICO Z3_API_15			
INTERVENCIÓN	OBJETIVO DEL API AL QUE CONTRIBUYE	RESPONSABLE	TIEMPO
Generación de capacidades en los habitantes de la plaza cuyas actividades no continúan, para que puedan seguir en la plaza como agentes productivos. (Ver Ficha Proyectos)	Objetivos 12 y 13	Municipio de Medellín	Mediano Plazo
Traslado de los comerciantes a la nueva edificación de la Plaza Minorista	Objetivos 3, 12 y 13	Municipio de Medellín, Empresas varias de Medellín.	Mediano Plazo
Articulación de los programas académicos del SENA para mejorar las competencias de los comerciantes de la plaza de mercado. (Ver Ficha Proyectos)	Objetivos 12 y 13	Municipio de Medellín	Mediano Plazo
Construcción de edificio de servicios en la "zona de transición" costado oriental del predio hacia ferrocarril.	Objetivos 1, 2, 3, 12 y 13	Municipio de Medellín.	Mediano Plazo
Comunicaciones para la transformación y posicionamiento del polígono. (Ver Ficha Proyectos)	Totalidad de objetivos	Municipio de Medellín	Mediano Plazo
Intervenciones físicas para la recuperación del espacio público aledaño a la quebrada Santa Elena costado norte de la Plaza Minorista	Objetivos 1, 2, 3 y 5	Municipio de Medellín.	Mediano Plazo
Construcción de Plazoleta Central en el predio de la zona de transición donde también se localizan el edificio Mixto de parqueaderos y el de servicios	Objetivos 1, 2, 3 y 5	Municipio de Medellín.	Mediano Plazo

PLAN DE ETAPAS PLANTEAMIENTO URBANISTICO Z3_API_15			
INTERVENCIÓN	OBJETIVO DEL API AL QUE CONTRIBUYE	RESPONSABLE	TIEMPO
Señalización alrededor y al interior del Complejo Minorista - SENA. Esto comprende la instalación de losetas táctiles para personas invidentes y rebajes en las esquinas para las personas con movilidad reducida.	Objetivos 1, 3, 4, 5 y 6	Municipio de Medellín - Secretaria de Transportes y Tránsito	Mediano Plazo
Mantenimiento y enriquecimiento de zonas verdes de acuerdo a la propuesta de espacios públicos.	Objetivos 5, 7 y 8	Municipio de Medellín	Mediano Plazo
Implementar un adecuado manejo de la vegetación por medio de la capacitación de personal encargado de mantenimiento.	Objetivos 5, 7 y 8	Municipio de Medellín	Mediano Plazo
Localizar una oferta de diversidad de bienes y servicios ligados al espacio público para promover el disfrute del espacio público dentro del polígono. (Ver Ficha Proyectos)	Objetivos 1, 2, 3 y 4	Municipio de Medellín, SENA, Plaza Minorista, ACOPI, Cámara de Comercio	Mediano Plazo
Servicios complementarios ofertados en el polígono para lograr la articulación de la población del polígono y de la ciudad. (Ver Ficha Proyectos)	Objetivos 1, 2, 3 y 4	Municipio de Medellín, SENA, Plaza Minorista	Mediano Plazo
Culminar el proceso de negociación (permuta) de la vía interna del SENA (calle 53 entre carrera 62 y 57) entre el Municipio de Medellín y el SENA.	Objetivos 1 y 4	Municipio de Medellín.	Mediano Plazo
Conformación de la calle 54 Juanambú entre la Avenida Ferrocarril Carrera 57 y Avenida Regional Carrera 59	Objetivos 1 y 4	Municipio de Medellín.	Mediano Plazo

PLAN DE ETAPAS PLANTEAMIENTO URBANISTICO Z3_API_15

INTERVENCIÓN	OBJETIVO DEL API AL QUE CONTRIBUYE	RESPONSABLE	TIEMPO
Conformación de bahía para el cargue y descargue de pasajeros sobre la Calle 54 Juanambú entre Carrera 59 Avenida Regional y Carrera 58	Objetivos 1 y 4	Municipio de Medellín.	Mediano Plazo
Conformación de la Calle 55 Perú entre la Avenida Ferrocarril carrera 57 y la Avenida Regional Carrera 59	Objetivos 1 y 3	Municipio de Medellín.	Mediano Plazo
Construcción de bahía en calle 55 Perú para el funcionamiento de un acopio de Taxis	Objetivos 1 y 3	Municipio de Medellín.	Mediano Plazo
Construcción de primer edificio del Complejo Central del SENA, costado occidental	Objetivos 1 y 4	SENA	Mediano Plazo
Generación y mejoramiento de áreas libres internas Complejo Central del SENA, costado sur	Objetivos 1, 2, 4, 5 y 7	SENA	Mediano Plazo
Construcción de segundo edificio del Complejo Central del SENA, costado nororiental (posterior a la adquisición de predios de la manzana 1006027 sobre la Avenida el Ferrocarril)	Objetivos 1 y 4	SENA	Largo Plazo
Generación y adecuación de espacio público en el SENA	Objetivos 1, 2, 4, 5 y 7	SENA	Largo Plazo
Construcción de Estación Metro línea C - Pasarelas peatonales a la altura de la Universidad Nacional y Biblioteca Pública Piloto	Objetivo 1	Sistema Metro de Medellín - Municipio de Medellín	Largo Plazo
Construcción de Cicloruta en el costado occidental del área de planificación	Objetivo 1 y 2	Municipio de Medellín	Largo Plazo

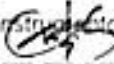


ARTICULO 33°. VIGENCIA.

La presente resolución rige a partir de la publicación en la Gaceta Oficial y contra ésta procede el recurso de reposición en los términos de ley.

COMUNIQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los veinticuatro (24) del mes de Julio del año dos mil catorce (2014).


JOGE PEREZ JARAMILLO
Director
Departamento Administrativo de Planeación

Preparó: JEP. Contratista Gpo. Inst. Gestión del Suelo. CAEG Equipo de Instrumentos de Gestión del Suelo 	Revisó: NDVC Líder (E) Grupo de Instrumentos de Gestión del Suelo. DAGG. Abogado contratista 	Aprobó: JMPM. Subdirector de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad. 
--	--	--

