



Alcaldía de Medellín

## RESOLUCIÓN NÚMERO 697 DE 2011

(Diciembre 26)

“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 (E) DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN, en uso de las atribuciones conferidas por el Acuerdo 46 de 2006,

### CONSIDERANDO QUE:

- 1- Los artículos 14°, 69° y 70° del Acuerdo Municipal 46 de 2006, por medio del cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín, determina 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”. 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 y establece que para realizar cualquier tipo de intervención urbanística o constructiva sobre dichas áreas, se requiere la presentación de un Planteamiento Urbanístico ante el Departamento Administrativo de Planeación para su análisis y aprobación.
- 2- 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.
- 3- Por Resolución 173 de 2007, con aclaración de la Resolución 184 de 2007, a su vez modificada por las Resoluciones 203 de 2007 y 636 de 2010 se aprobó un planteamiento urbanístico para el polígono Z3-API-17, el cual define aprovechamientos, usos y normas específicas para el desarrollo de los predios que la conforman.
- 4- Han surgido nuevos proyectos que son de gran importancia para la consolidación del polígono como el Centro Administrativo de la Ciudad y la Región, como el complejo de la Plaza de la Libertad, el nuevo Palacio de Justicia para Medellín y Antioquia y un nuevo pabellón ferial en el sector del Palacio de Exposiciones, los cuales debido a su envergadura y condiciones muy particulares para su funcionamiento y adecuada integración urbana al

entorno, que no fueron tenidas en cuenta en las resoluciones previas, obliga a modificar nuevamente el planteamiento urbanístico general del polígono.

5- Adicionalmente, se identificaron algunos vacíos normativos relacionados con la posibilidad de adiciones y modificaciones en las edificaciones presentes y proyectadas en el polígono, lo cual se complementa con esta Resolución.

6- Dado los cambios previstos en el planteamiento urbanístico, por el número de nuevos equipamientos proyectados y el número de actos administrativos con que cuenta el polígono Z3-API-17, se hace necesario crear un solo cuerpo normativo donde se incluyan aprovechamientos, usos y demás parámetros de intervención para los futuros desarrollos urbanísticos y arquitectónicos en este polígono.

7- Este despacho, una vez revisada la consolidación propuesta a dicho planteamiento urbanístico, la encuentra ajustada a los requerimientos normativos, y por tanto,

#### RESUELVE:

**ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN.** Adóptese el planteamiento urbanístico integral del polígono Z3-API-17, el cual consta de esta resolución, los siguientes planos y documento:

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

Parágrafo. Estos documentos, además del Acuerdo Municipal 046 de 2006, los Decretos Municipales 409 de 2007 y 1521 de 2008, servirán de base para la interpretación y aplicación de las disposiciones contenidas en la presente Resolución.

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 3. IDENTIFICACION 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.

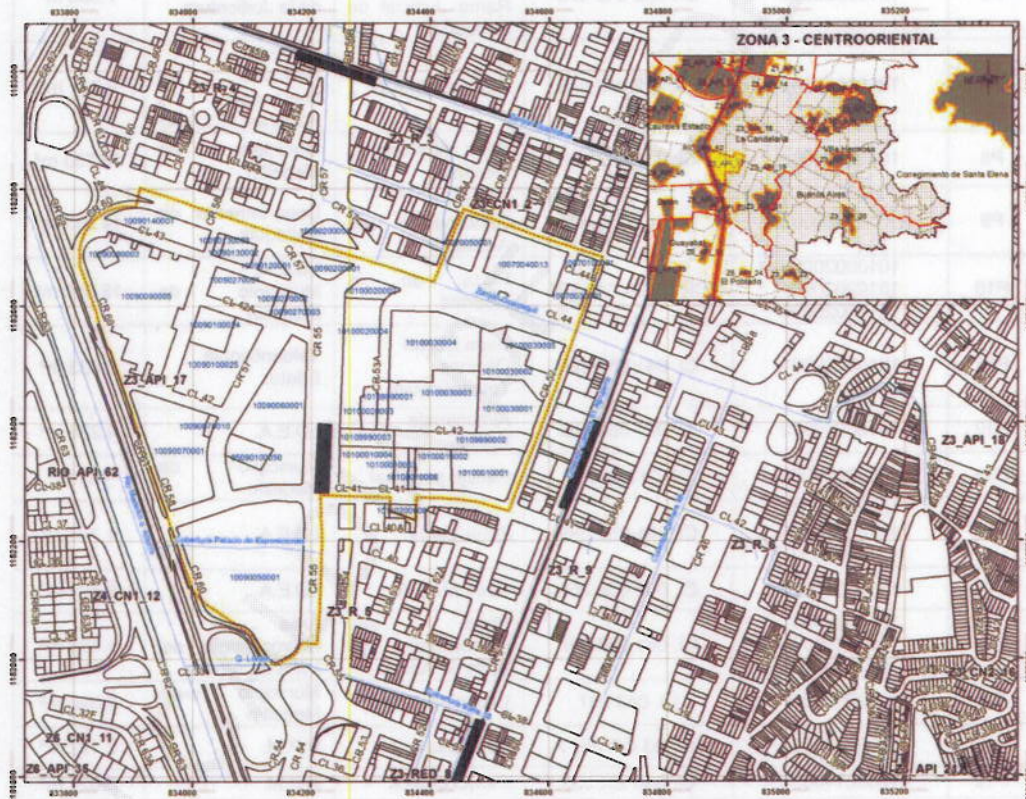
El polígono objeto del planeamiento, tiene un área aproximada de 394.860m<sup>2</sup>.

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

Predio N°	CBML (Comuna-Barrio-Manzana-Lote)	Dirección	Identificación actual	Propietario	Área
P1	10070100001	CL 044 B 052 003	Sede Secretaría Educación	Municipio de Medellín	1.112 m <sup>2</sup>
P2	10070030001	CR 052 044 A 003	Sede Comfama - comercio	Municipio de Medellín	1.112 m <sup>2</sup>
P3	10070040013	CR 052 A CL 044	Plaza de Cisneros	Municipio de Medellín	9.735 m <sup>2</sup>
P4	10070050001	CR 054 044 004	Biblioteca Temática EPM	Empresas Públicas de Medellín	3.632 m <sup>2</sup>
P5	10100030005	CR 052 043 039	Antigua Estación Medellín	I.D.E.A.	4.321 m <sup>2</sup>
P6	10100030002	CR 052 042 073	Sede Dirección Seccional de la Rama Judicial de Antioquia	Consejo Superior de la Judicatura	7.368 m <sup>2</sup>
P7	10100030001	CR 052 042 043	Oficinas D.I.A.N	U.A.E. Dirección de Impuestos y Aduanas (D.I.A.N)	8.731 m <sup>2</sup>
P8	10100030004	Cl. 044 052 165	Sede Alcaldía de Medellín	Municipio de Medellín	15.733 m <sup>2</sup>
P9	10100030003	Cl. 042 052 106	Sede Gobernación de Antioquia	Departamento de Antioquia	14.213 m <sup>2</sup>
P10	10100020002 10100020004 10100020003	CR 053 A 042 101	Plaza de la Libertad	I.D.E.A. Municipio de Medellín.	15.800 m <sup>2</sup>
P11	10100010001	Cl. 041 052 028	Sede Edatel Oficinas Teleantioquia	Teleantioquia Edatel	8.433 m <sup>2</sup>
P12	10100010002	Cl. 041 052 152	Almacenaje Edatel	I.D.E.A.	4.226 m <sup>2</sup>
P13	10100010008	Cl. 041 CL042	Pasaje peatonal	Municipio de Medellín	781 m <sup>2</sup>
P14	10100010003 10100010005 10100010007	Cl. 041 052 055	Zona Verde	I.D.E.A.	1.704 m <sup>2</sup>
P15	10100010004	Cl. 042 052 259	Sede I.D.E.A.	I.D.E.A.	6.424 m <sup>2</sup>
P16	10110200001 10110200002 10110200006	Cl. 041 053 007	Sede Área Metropolitana del Valle de Aburra	Área Metropolitana del Valle de Aburra	1.439 m <sup>2</sup>
P17	10090120001	Cl. 043 057	Espacio Público	Municipio de Medellín	1.396 m <sup>2</sup>
P18	10090130002	Cl. 043 CR 057 A	Parqueaderos	E.P.M.	2.122 m <sup>2</sup>
P19	10090140001	Cl. 044 CR 058	Parqueaderos	E.P.M.	6.021 m <sup>2</sup>
P20	10090270003	Cl. 42 B CR 56	Espacio Público	E.P.M.	1.959 m <sup>2</sup>
P21	10090270001	Cl. 043 047 055	Parqueaderos	E.P.M.	5.662 m <sup>2</sup>
P22	10090090003 10090090005 10090090006 10090090007	CR 058 042 125	Sede E.P.M.	Municipio de Medellín	27.605 m <sup>2</sup>
P23	10090100024 10090100025	CR 058 Cl. 042 A 00024	Parque Pies Descalzados Museo Interactivo E.P.M.	Municipio de Medellín E.P.M.	15.181 m <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Información de Catastro a diciembre 2011.

P24	10090060001 10090060002	Cl. 041 055 080	Centro Internacional de Convenciones.	Plaza Mayor	23.860 m <sup>2</sup>
P25	10090070001 10090070010	Cl. 041 057 030	Teatro Metropolitano	Asociación Medellín Cultural Municipio de Medellín	17.278 m <sup>2</sup>
P26	10090050001	Cl. 041 055 035	Palacio Exposiciones de	Plaza Mayor	40.327m <sup>2</sup>
P27	10109990001		Vía	Departamento de Antioquia	
P28	10109990002		Vía	Departamento de Antioquia	
P29	10109990003		Vía	Departamento de Antioquia	
P30	10090130003		Vía	EPM	
P31	10090270002		Vía	Municipio de Medellín	



Plano 1. Situación Predial Polígono Z3-API-17

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

ARTÍCULO 4. 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 POT, 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.

#### *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:



Alcaldía de Medellín

- 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.

#### *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*

En el 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 ello, 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.

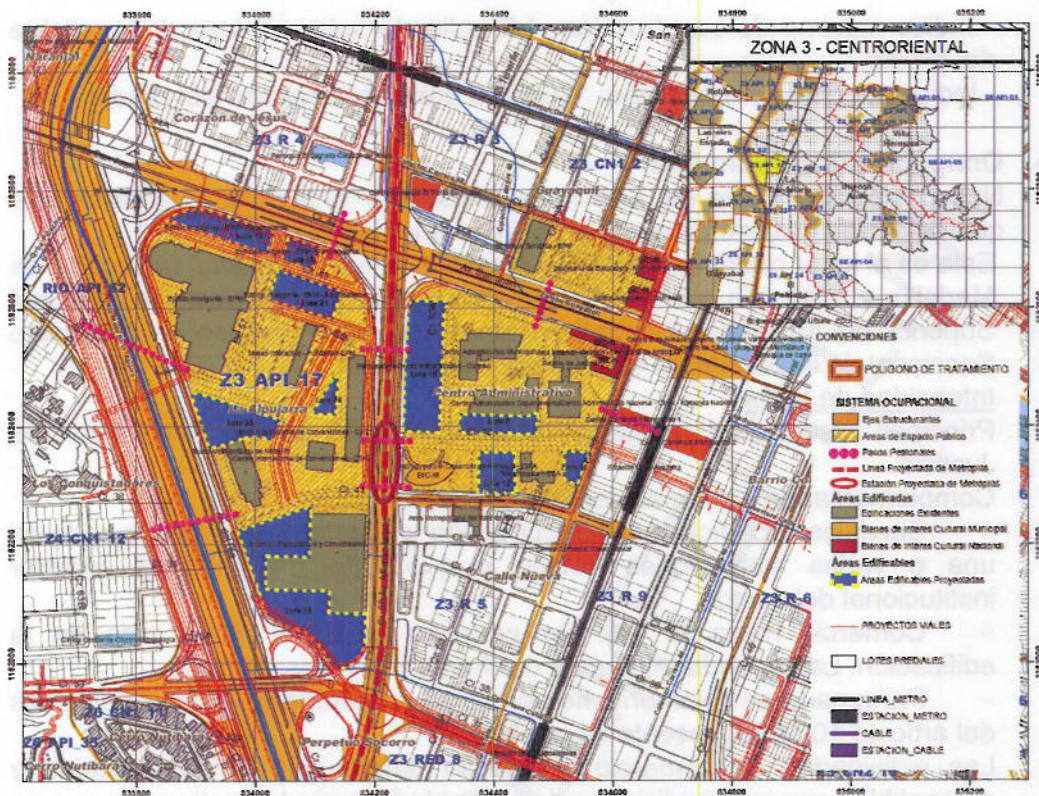
Este planteamiento urbanístico integral debe articular los proyectos y tratamientos estratégicos a desarrollar en esta área: Proyecto de resignificación urbana plan especial del Centro Tradicional y Representativo Metropolitano; Proyecto de recuperación de calidad ambiental Integración urbana del río 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 del 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 a 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 municipales, retomando 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.





Plano 2. Modelo de Ocupación Polígono Z3-API-17

**ARTÍCULO 5. USOS, ÍNDICES Y APROVECHAMIENTOS.** Las condiciones de aprovechamientos y actividades se definen específicamente para diez (10) ocupaciones identificadas en el plano de modelo de ocupación, las cuales pueden ser predios sin desarrollar o porciones de predios con edificaciones existentes.

De acuerdo con el uso principal del equipamiento y de su ubicación, se asignan los siguientes usos y aprovechamientos:

- **Ocupación 1- Predio P11**

Sede actual de EDATEL y TELEANTIOQUIA.

El área que se puede desarrollar corresponde a una porción del predio de aproximadamente 1796m<sup>2</sup> (Hoy se destina a parqueadero privado).

Intensidad de usos

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

- Índice máximo de construcción: 1.8 aplicado sobre el área desarrollable del predio.
- Índice máximo de ocupación: 100% del área desarrollable del predio.

- **Ocupación 2 - Predio P12**

Nuevo edificio Palacio de Justicia de Medellín y Antioquia. El área de lote que se puede desarrollar es de aproximadamente 4.222m<sup>2</sup>.

Este es el lugar donde se pretende construir el nuevo Palacio de Justicia de Medellín y Antioquia para localizar Tribunal Superior de Medellín, Tribunal Superior de Antioquia, Tribunal Administrativo de Antioquia y el Consejo Seccional de la Judicatura y una sede institucional.

Intensidad de Usos

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

Complementarios y compatibles condicionados:

- Servicios tipo oficinas. Se recomienda que este edificio sea la sede de una o varias instituciones debido a que esto reforzaría el carácter institucional del sector.
- Comercio hasta el 5%. Se permitirá solo en primer piso de la edificación. Las actividades deben dar frente a las vías públicas.
- Parqueaderos solamente se permitirán en sótano bajo las condiciones del artículo 10 de la presente Resolución.

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

Aprovechamientos

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

- **Ocupación 3 – Predio P26**

Plaza mayor - Palacio de Exposiciones

El área que se puede desarrollar corresponde a una porción del predio de aproximadamente 24.300m<sup>2</sup> (Hoy 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

- Índice máximo de construcción: 3.0 aplicado sobre el área desarrollable del predio.
- Índice máximo de ocupación: 60% del área desarrollable del predio.

- **Ocupación 4 - Predio P25**

Teatro Metropolitano

El área que se puede desarrollar corresponde a una porción del predio de aproximadamente 7.574m<sup>2</sup> (Hoy 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

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

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

• **Ocupación 5 - Predio P24**

Plaza Mayor – Centro Internacional de Convenciones.

El área que se puede desarrollar corresponde a una porción del predio de aproximadamente 1.856m<sup>2</sup> (Hoy 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

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

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

• **Ocupación 6 - Predio P21**

Parqueadero EPM

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 Predios P18 y P19.

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

- Índice máximo de construcción: 8.5 aplicado sobre el área neta del predio.
- Índice máximo de ocupación: 80% del área neta del predio.
- **Ocupación 7 – Predio P18**  
Parqueadero EPM  
Desde el modelo de ocupación se propone su desarrollo como una unidad de intervención integral con los Predios P21 y P19.  
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
  - Índice máximo de construcción: 8.5 aplicado sobre el área neta del predio.
  - Índice máximo de ocupación: 80% del área neta del predio.
- **Ocupación 8 – Predio P19**  
Parqueadero EPM  
Desde el modelo de ocupación se propone su desarrollo como una unidad de intervención integral con los Predios P21 y P18.  
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
  - Índice máximo de construcción: 8.5 aplicado sobre el área neta del predio.
  - Índice máximo de ocupación: 80% del área neta del predio.
- **Ocupación 9 – Predio P10**  
Centro Cívico Plaza de la Libertad  
En este lote se proyecta complejo del Centro Cívico Plaza de la Libertad y se acoge a los aprovechamientos y usos definidos por el Departamento Administrativo de Planeación en el documento de las bases del concurso y a las directrices planteadas en el proceso de revisión y ajustes al proyecto.  
El predio 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 un parqueadero público).

El programa arquitectónico contempla 4 componentes que son: Torre institucional, hotel tipo ejecutivo, área comercial, espacio público y cultural (contiene bosque, plazoletas, centro cultural y parqueaderos).

Intensidad de usos

Comercio hasta el 7%.

Hotelería o servicios hasta el 40%.

Parqueadero mínimo el 36%.

Equipamiento cultural mínimo el 7%.

Institucional mínimo el 10%.

Aprovechamientos

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

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

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 espacio 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 – Predio P9**

Sede Gobernación de Antioquia

El área que se puede desarrollar corresponde a una porción del predio de aproximadamente 4.564m<sup>2</sup> (correspondiente a la terraza que da frente a la Calle 42).

Las edificaciones que se proyecten sólo se pueden desarrollar en la plataforma que da frente a la Calle 42 y estas se deben apoyar y articular con los espacios públicos aledaños. Deben respetar un retiro a partir del borde del andén de 3 metros con el fin de generar accesos o terrazas.

Usos

Comercio y Servicios: Tipo oficinas.

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

Aprovechamientos

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

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

Parágrafo 1°. Se podrán hacer cambios de destinación específica de un equipamiento a otro, tal como se define en esta resolución, según lo prevén los artículos 71 a 74 del Acuerdo Municipal 46 de 2006, además de cumplir con las reglamentaciones específicas según el equipamiento propuesto y surtir el trámite respectivo.

Parágrafo 2°. Las edificaciones o predios consolidados como equipamientos en el área de planificación podrán desarrollar mejoras y reparaciones locativas,

reforzamiento estructural y modificaciones al interior de la edificación que no superen el área construida actual.

Los bienes de interés cultural localizados en el área de planificación podrán desarrollar reparaciones o mejoras locativas en los términos de las reglamentaciones nacionales. Cualquier tipo de intervención que requiera modificar la estructura portante, la distribución espacial interior, las características funcionales, formales o volumétricas, deberá contar con la autorización de la entidad competente y agotar el procedimiento respectivo.”

**ARTÍCULO 6. ALTURAS.** Para todos los predios, independientemente del índice máximo de construcción aquí establecido, la altura máxima será la permitida por la Aeronáutica Civil en cumplimiento del Decreto Municipal 266 de 2006 o las normas que lo amplíe, modifique o sustituya.

**ARTÍCULO 7. 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 8. MOVILIDAD.** Las condiciones de movilidad en el área de planificación y las nuevas propuestas de accesibilidad vehicular en los equipamientos que allí se localizan y futuras edificaciones que se proyecten en las ocupaciones identificadas en esta Resolución, estarán supeditadas a los resultados y recomendaciones de los estudios de movilidad aprobados para el área de planificación por el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín.

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

El proyecto para el Palacio de Justicia de Medellín y Antioquia (Ocupación 12 – Lote 12) deberá cumplir con las siguientes acciones para no afectar las condiciones de movilidad en el sector, según el estudio de movilidad presentado:

- Construcción sobre el acceso vehicular de la calle 42, de una bahía doble, de longitud suficiente, a fin de evitar la formación de colas al ingreso del edificio.
- Construcción sobre el acceso vehicular de la calle 41 de una bahía exclusiva para el ingreso de vehículos de transporte de sindicatos.
- Implementación de la señalización horizontal y vertical pertinente para prohibir el parqueo lateral que obstaculice la movilidad en las calles 42 y 41.



Alcaldía de Medellín

- Implementación de la señalización horizontal y vertical pertinente para canalizar los flujos vehiculares generados por los accesos y salidas vehiculares del Palacio de Justicia y la Plaza de la Libertad, y en el cruce de la carrera 42 con la carrera 53.
- El interesado del proyecto deberá gestionar conjuntamente con la Secretaría de Transportes y Tránsito la instalación de la infraestructura semafórica necesaria en el cruce de la calle 42 con la carrera 52.”
- El proyecto deberá plantear y presentar ante el Departamento Administrativo de Planeación, las alternativas para mejorar la conexión peatonal del sector de Alpujarra I con la estación Alpujarra del sistema Metro.

El proyecto Metroplús, 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 Metroplús 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 9. SECCIONES VIALES.** Las secciones viales serán definidas acorde con los estudios de movilidad realizados en el sector y según el informativo de vías obligadas que emita la Unidad de Vías del Departamento Administrativo de Planeación o la entidad o dependencia que cumpla esta función.

**ARTÍCULO 10. REGLAMENTACION ESPECÍFICA.** Los desarrollos urbanísticos y constructivos nuevos y las modificaciones que se realicen en el área de planeamiento, deberán cumplir con lo dispuesto en los Decretos Municipales 409 de 2007 y 1521 de 2008; y la normativa ambiental requerida para el adecuado funcionamiento de las instalaciones, sin perjuicio de las otras reglamentaciones especiales, de acuerdo con el uso y destinación, así como con las normas de superior jerarquía.

#### **VOLADIZOS.**

Los nuevos desarrollos en el sector de Plaza Mayor - Palacio de Convenciones (Ocupación 3 – Predio P26) podrán tener voladizos que cubran el antejardín hacia la carrera 62 (sistema vial del Río), siempre y cuando el antejardín permanezca libre de cerramientos y construcciones, y se integre espacialmente con el andén permitiendo el libre tránsito peatonal sobre este sector. Sobre las demás vías y en los demás predios del área de planificación se deberá respetar la previsión de los Decretos 409 de 2007 y 1521 de 2008, o la disposiciones que los reemplacen o modifiquen.

### ESTACIONAMIENTOS.

La obligación de estacionamientos se desarrollará de acuerdo con la oferta de parqueaderos públicos y de transporte público del sector, dentro de las que se encuentran diversas rutas de buses de la ciudad, las estaciones de Metro Alpujarra y Cisneros y la futura estación Alpujarra de Metroplús, con el interés de incentivar la llegada a este lugar 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 (lote 9-ocupación 10), y otro en el sector de Alpujarra 2 (lote 21-ocupación 6).

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

Número ocupación	Propietario	Parqueaderos nuevos
6	E.P.M.	1.284
9	Plaza de la Libertad	700
TOTAL		1.984

El Nuevo Palacio de Justicia de Medellín y Antioquia (Ocupación 2 – Predio P12), debido a las condiciones de seguridad que debe tener, no se le exige celdas de parqueo para visitantes, pero deberá cumplir con las celdas de estacionamiento para su propio funcionamiento al interior del predio, sin que ello implique la ocupación indebida de los elementos del espacio público circundante.

En esta perspectiva, el edificio debe garantizar como mínimo 234 celdas de estacionamientos con la siguiente destinación:

	# Celdas	Destinación	Observaciones
Nuevo Palacio de Justicia de Medellín y Antioquia	87	Transporte Magistrados	
	13	Transporte Seccional de la Judicatura de Antioquia y la Dirección Seccional de Administración Judicial Medellín.	
	4	Personas con movilidad reducida	
	1	Vehículo de cargue y descargue	
	1	Vehículo transporte de sindicatos	Adicionalmente se deberá garantizar espacio al interior del edificio para vehículos del esquema de seguridad de transporte de sindicatos.
	8	Motos destinadas a escoltas de seguridad para magistrados de justicia y paz	
Edificio Institucional	134	Celdas para funcionarios de niveles directivos y vehículos oficiales de las entidades que allí se localicen, debidamente identificados y registrados.	



Para modificaciones en el proyecto del Complejo del Centro Cívico de la Plaza de la Libertad (Ocupación 9 – Predio P10) se deberá cumplir con la siguiente obligación de estacionamientos:

Uso	Obligación
Alojamiento	1 celda / 5 habitaciones
Servicios, Comercio, Equipamiento	1 celda / 50 m <sup>2</sup> construidos

Para desarrollos en el Palacio de exposiciones (Ocupación 3 – Predio P26) se deberá cumplir con la siguiente obligación de estacionamientos:

Espacios	Obligación
Auditorios, espacios feriales y de exhibición	1 celda / 60 m <sup>2</sup>
Oficinas	1 celda / 100 m <sup>2</sup>

Parágrafo. La obligación de estacionamientos para los demás equipamientos del área de planificación, se determinará una vez se presente el proyecto específico de crecimiento de cada uno de ellos.

**ARTÍCULO 11. 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 12. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.** Las obligaciones urbanísticas para los predios objeto del área de planeamiento son:

### Áreas de Cesión Pública

- Áreas de cesión para espacio público y equipamiento.  
Respecto a esta obligación, los equipamientos públicos no requieren ceder área para espacio público y construcción de equipamientos; sin embargo, los desarrollos constructivos deberán cumplir con lo siguiente:
- 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 calzada y el nuevo paramento. Dicho espacio público se debe adecuar según las especificaciones técnicas del Manual de Diseño y Construcción de los Componentes del 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 con la dotación necesaria 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 calzada y el nuevo paramento. Dicho espacio público hace parte del tramo 02 del Bulevar San Juan y se debe adecuar según los criterios definidos para este proyecto en el tramo 01. Teniendo en cuenta que el desarrollo de los tres inmuebles será como una unidad de intervención integral, esta obligación se asocia a los tres lotes que la conforman. Esta faja se debe ceder con la dotación necesaria al 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, equivalente al 25% del área total del lote.  
Adicionalmente, contará con equipamientos culturales: un centro cultural y auditorio que servirán de apoyo a las demás actividades y equipamientos existentes en el área de planificación.

### Obligaciones Viales:

- Respetar las fajas de suelo comprometidas con proyectos viales. Estas áreas no se podrán ocupar con edificaciones o pisos duros, y la arborización y vegetación existente deberá paulatinamente irse trasladando y reemplazando. Sobre estas fajas no se planteará ningún tipo de intervención con edificios, solo se realizaran obras provisionales para garantizar su apropiación por parte de la comunidad hasta que se construyan los proyectos viales planteados.
- Construir las bahías de aproximación en todos los accesos y salidas vehiculares cumpliendo con el artículo 40° del Decreto 409 de 2007.

### Obligaciones Urbanísticas Especiales

- Cada equipamiento deberá estar siempre precedido por un espacio público de carácter urbano, que posibilite la interrelación de las actividades propias del equipamiento y la comunidad en general que estará articulado directamente con los espacios de la estructura urbana existente como: calles o zonas verdes, que permitan una eficiente inserción en el tejido, el acceso y la salida masiva de usuarios garantizando su comodidad y el fácil acceso a los distintos modos de transporte que posee el sector.
- Cada equipamiento deberá cumplir con un mínimo equivalente al 1% del área construida en espacios tales como auditorios, salas de reuniones, aulas multiusos, cocinetas, comedores, terrazas u otros espacios destinados para la capacitación, reunión, encuentro y descanso de empleados y usuarios de cada equipamiento.
- Las áreas libres planteadas en el modelo de ocupación, destinadas a plazas, patios, plazoletas, parques, bulevares, zonas verdes, senderos peatonales, áreas descubiertas para el uso deportivo, vías, áreas descubiertas de parqueaderos, ciclo rutas, retiros, etc., deberán permanecer sin cubiertas y libres de construcción.
  - El nuevo palacio de Justicia de Medellín y Antioquia (Ocupación 2 – Lote 12) deberá garantizar como mínimo el 50% del área libre en primer piso articulada al sistema de espacio público del sector, a modo de atrio para el ingreso al edificio y el encuentro ciudadano, esta área no podrá ser delimitada con cerramientos permanentes.
- Los estacionamientos que se planteen deben tener una respuesta funcional adecuada con respecto a los requerimientos de estacionamiento aun considerando que se encuentra rodeado de sistemas de transporte de toda índole.
- El espacio público no podrá ser utilizado para estacionamiento de vehículos al servicio privado o de usuarios y visitantes de cada equipamiento.”

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

**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 el complejo del Centro Cívico Plaza de La Libertad, el Nuevo Palacio de Justicia de Medellín y Antioquia, y el Nuevo Pabellón ferial de Plaza Mayor en el sector del Palacio de Exposiciones.

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 16. GESTIÓN URBANÍSTICA DE LA CIUDADELA.** La gestión urbanística será adelantada por los interesados en los proyectos que conforman el área de planificación; para ello deberán atender las disposiciones de superior jerarquía y las contenidas en esta Resolución, sin perjuicio de lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial y disposiciones complementarias.

*Licencias de Construcción y Reconocimientos Constructivos.*

- Las distintas intervenciones que se desarrollen dentro del área de planeamiento, se deberán supeditar a los aprovechamientos y parámetros aquí establecidos.
- Los proyectos de edificios y espacios públicos se podrán desarrollar por etapas constructivas para facilitar su gestión, recibo de obra y abastecimiento de servicios públicos, siempre y cuando se cumpla con los índices, usos, obligaciones y demás disposiciones de esta Resolución.
- Las áreas de los equipamientos que no están legalizadas, están incluidas en los aprovechamientos actuales identificados para cada uno de ellos. Cualquier proceso de reconocimiento, habilitación o accesibilidad no podrá sobrepasar los aprovechamientos definidos en esta Resolución para cada área de intervención, y deberá cumplir con los Decretos 409 de 2007 y 1521 de 2008 o la normativa que lo modifique, así como la normativa de superior jerarquía que le sea pertinente.

*Autorizaciones Ambientales.*



Alcaldía de Medellín

- Los desarrollos e intervenciones que se ejecuten al interior del área de planificación, deberán cumplir con las disposiciones ambientales. En todo caso, los interesados deberán gestionar ante la autoridad ambiental competente, las autorizaciones que las normas señalen.

ARTÍCULO 17. La presente resolución rige a partir de la publicación en la Gaceta Oficial, y deroga las disposiciones que le sean contrarias y, específicamente, las resoluciones 173 de 2007, 184 de 2007, 203 de 2007 y 636 de 2010, quedando como único cuerpo normativo la presente Resolución.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los veintiséis (26) días del mes de diciembre del año dos mil once (2011).

JUAN MANUEL HIGUITA PALACIO  
Director (E)  
Departamento Administrativo de Planeación

Alpujarra I y II Z3-API-17

Elaboró: Arq. Giovanni A. Hernández P., contratista	Revisó: Arq. Juan Diego Lopera Pérez, Subdirector Planeación Territorial	Aprobó: Rodrigo A. Correa Z., Lider Programa U. I. Jurídica
--	---	--

