

# PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL RECOMPOSICIÓN DEL ESPACIO URBANO DE LA ALPUJARRA ESPACIO CÍVICO DE CISNEROS Y CENTRO DE NEGOCIOS

ORIENTACIONES PARA LA DEFINICIÓN DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS - Medellín - Junio 2000



**ALCALDÍA DE MEDELLÍN**  
**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN**  
**PNUD**

Lucette Romero de Pindray - Consultora

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL  
RECOMPOSICIÓN DEL ESPACIO URBANO DE LA ALPUJARRA  
ESPACIO CÍVICO DE CISNEROS Y CENTRO DE NEGOCIOS  
ORIENTACIONES PARA LA DEFINICIÓN DE PROYECTOS ESTRATÉGICOS - Medellín - Junio 2000**



**ALCALDÍA DE MEDELLÍN  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN  
PNUD**

# CONTENIDO

## A. PRESENTACIÓN

<i>Sector de la Alpujarra y los proyectos estratégicos del POT</i> .....	5
<i>Antecedentes</i> .....	6
<i>Justificación, objetivos y resultados por proyectos</i> .....	10

## B. DESCRIPCIÓN DE PROYECTOS Y DIAGNÓSTICO DEL SITIO

<i>Localización y descripción de los proyectos</i> .....	12
<i>Diagnóstico del perímetro global</i> .....	13

## C. AVANCE DE PROYECTOS Y APORTES A LA REFLEXIÓN

<i>Sobre la recomposición del espacio urbano de la Alpujarra</i> .....	15
<i>Sobre el espacio cívico de Cisneros</i> .....	18
<i>Sobre el Centro de Negocios</i> .....	18

## D. ORIENTACIONES PARA LA INTERVENCIÓN

<i>Metodología</i> .....	21
<i>Acciones</i> .....	21
<i>Orientaciones para las actuaciones</i> .....	22

## ANEXOS

<i>Usos y tratamientos - POT</i> .....	24
--	----

## **A. PRESENTACIÓN**

## SECTOR DE LA ALPUJARRA

El Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 62 del 99) identificó **3 proyectos estratégicos** para el mejoramiento de este sector de la ciudad, los cuales, como veremos a lo largo de este documento, se interrelacionan y complementan física y funcionalmente, exigiendo por ello ser analizados de manera conjunta para elaborar la propuesta más acertada para cada uno de ellos y para el sector:

- 1 – La recomposición del espacio urbano de La Alpujarra**  
(De los proyectos de resignificación urbana)
- 2 – El Espacio Cívico de Cisneros**  
(De los proyectos de resignificación urbana)
- 3 – El Centro de Negocios**  
(De los proyectos que contribuyen a la consolidación de la plataforma competitiva metropolitana)

Dado el “espacio común” propuesto para estas intervenciones y su necesaria interrelación, el presente documento incorpora el análisis sobre los 3 temas, y plantea las orientaciones que permitirán perfilar en el futuro estos tres proyectos urbanos.

### 1 - La recomposición del espacio urbano de La Alpujarra

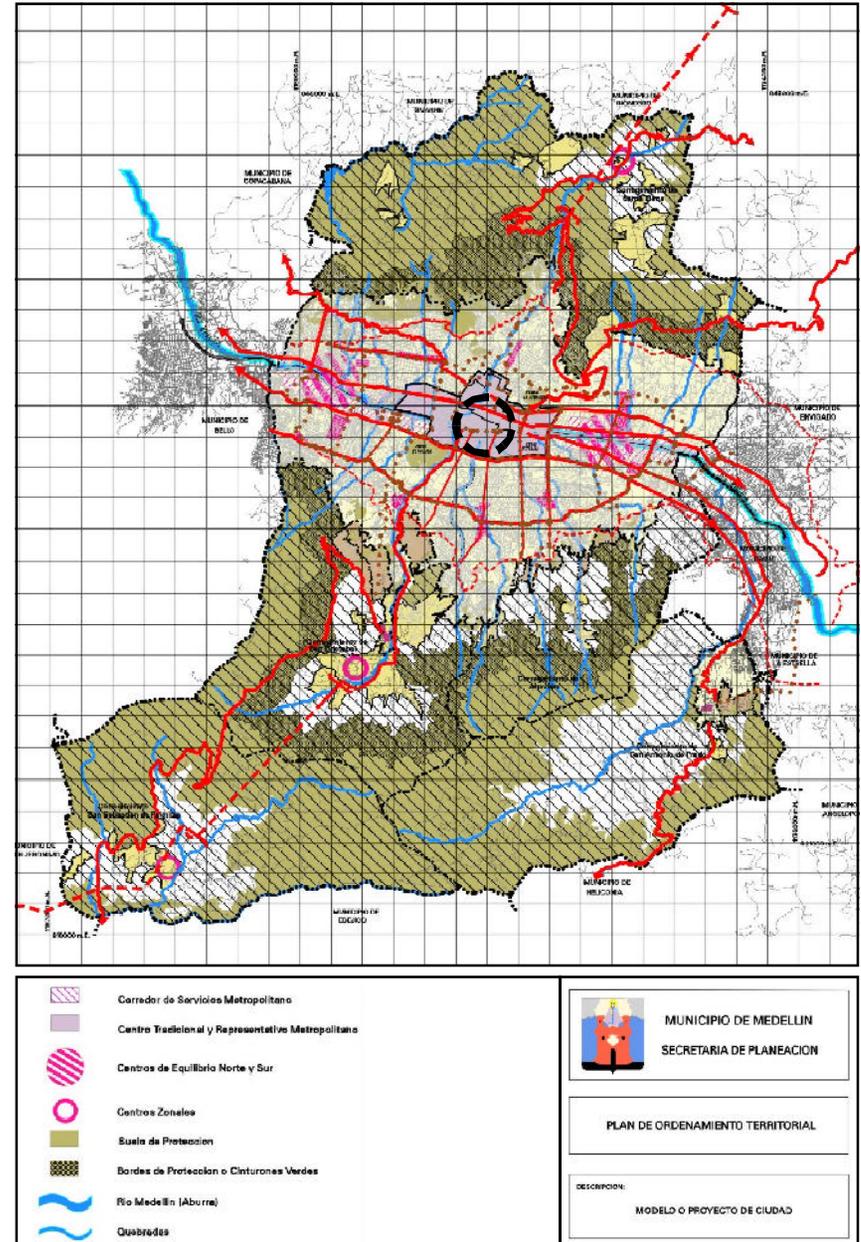
«Dirigido a completar, mejorar, armonizar y vincular efectivamente los desarrollos urbanísticos de los sectores conocidos como Alpujarra I y Alpujarra II, donde se localizan las principales actividades representativas e institucionales de la ciudad...» (Art. 103 - POT)

### 2 - El Espacio Cívico de Cisneros

«Dirigido a continuar y complementar el proceso de recuperación de la calidad ambiental y urbanística de este espacio, componente importante de la memoria histórica de la ciudad...» (Art. 103 - POT)

### 3 - El Centro de Negocios

«Orientado a promover la localización de actividades empresariales y comerciales modernas en el sector de La Alpujarra II, contiguo al centro cívico y administrativo, aprovechando la oportunidad que ofrece el sector de generar nuevos desarrollos y su localización estratégica de borde de río y proximidad al Palacio de Exposiciones, al edificio sede de Empresas Públicas y al Teatro Metropolitano...» (Art. 101 - POT)



## ANTECEDENTES

### *Plan Regulador de 1950*

Este Plan propuso la sectorización de funciones o zonificación de la ciudad, y promovió la conformación de un Centro Cívico, a partir del traslado y concentración de los servicios administrativos a la zona denominada La Alpujarra.

Hasta entonces, estos servicios se habían localizado en inmuebles de gran calidad arquitectónica y patrimonial, localizados sobre los principales ejes y espacios estructurantes del Centro Tradicional (principalmente la carrera 52 Carabobo).

### *Plan Estratégico 2015*

El *Programa de Renovaciones Urbanas* de este Plan, propone intervenir varios sitios de la ciudad, entre los cuales se encuentra el sector de **La Alpujarra** (considerado como “uno de los sitios de mayor potencial urbano y paisajístico de la ciudad”), y el barrio **Guayaquil** (identificado como sector de necesaria renovación y consolidación, afectado parcialmente por el área de influencia de la Estación Del Ferrocarril de Antioquia, declarado Bien Cultural de la Nación).

El objetivo fundamental previsto por estas intervenciones, es producir una animación que garantice la seguridad de los usuarios, creando espacios públicos de calidad e integrando la zona al entorno y al resto de la ciudad.

El Plan señala además que, pese a la vocación institucional del sitio, su potencial de desarrollo podría acoger nuevos usos como vivienda, comercio, escenarios complementarios para la cultura, hoteles, y otros servicios feriales y empresariales.

Todo lo anterior “generaría condiciones propicias para conformar un gran centro internacional”, en el que se ubicaría el **Centro de Negocios**.

### *Plan de Desarrollo 1995 – 1997*

En lo relativo al espacio público – componente esencial de estos proyectos - este Plan ya proponía la conformación de un **sistema urbano estructurante** que permitiera relacionar, integrar y articular entre sí, los diferentes sectores y equipamientos por medio de la trama consolidada, jerarquizando ejes y espacios públicos.



Vista parcial de Alpujarra I y II (IDEA, Área Metropolitana, Palacio de Exposiciones, Parqueadero de Corpaul).



Teatro Metropolitano

Recomendaba además, desarrollar un proceso de planificación y acción con miras a la recuperación del Centro Tradicional como espacio permanente de encuentro.

Durante este período la Secretaría de Planeación elaboró algunas propuestas para mejorar la zona de La Alpujarra I:

- a) Diseño de parqueaderos en altura, con comercio en el primer piso y salas de convenciones en el último (sobre parqueadero Corpaul).
- b) Rehabilitación de la “Casa Redonda”, antigua casa de giro de máquinas del ferrocarril nacional (Actual sede del Instituto para el Desarrollo de Antioquia IDEA)

### ***Plan de Desarrollo 1998 – 2000***

Su capítulo sobre *Espacio Público y Desarrollo Urbano* tiene entre sus objetivos “definir acciones y proyectos de dotación y recuperación de espacios públicos de alta calidad” y su programa de *Intervención en el Centro de la Ciudad*, propone entre otros, actuar sobre los barrios La Alpujarra y Guayaquil, para producir espacios arborizados que sirvan de lugar de reunión de la comunidad y de “pulmón verde” a un sector en el que prevalecen los espacios públicos minerales.

El análisis de ciudad realizado por este Plan señala los graves problemas de deterioro físico y social del Centro Tradicional, y la subvaloración de espacios y edificaciones de valor patrimonial localizados al interior del mismo.

El programa de *Conservación del Patrimonio Arquitectónico y Urbanístico* propuesto por este mismo Plan, tiene entre sus componentes “la adquisición y adecuación de algunos inmuebles patrimoniales que puedan constituirse en núcleos de actividad pública, para animar sectores centrales”.

En coherencia con este propósito, el Municipio de Medellín adquirió los inmuebles «Le Carré» (sept. del 95) y Vasquez (marzo del 96), localizados sobre el costado oriental del espacio cívico de Cisneros.

Por otra parte, el objetivo estratégico 4 propone la producción de una infraestructura urbana y la dotación de equipamientos estratégicos que permitan convertir el Valle de Aburrá en un centro logístico y de servicios avanzados.

Dentro de esta perspectiva, la Secretaría de Hacienda contrató en 1999 una consultoría con el PNUD, cuyo objeto fue adelantar los estudios y acciones que permitieran la cabal ejecución del proyecto **Centro Internacional de Negocios**, de manera compartida entre el sector privado y la comunidad organizada.



Sede principal Empresas Públicas de Medellín.



Museo Interactivo de Empresas Públicas.

### ***Observatorio inmobiliario***

Al iniciar el período 1998 / 2000 la Secretaría de Planeación, apoyada por la Promotora Inmobiliaria Municipal, puso en funcionamiento el **observatorio inmobiliario municipal**, a partir del levantamiento y registro de información sobre 5 “perímetros piloto” en la ciudad, entre ellos el barrio **Guayaquil**.

El monitoréo de los perímetros permitirá, evaluar en el tiempo el impacto que generen las intervenciones ya realizadas (como el metro) o previstas (como la adecuación del Espacio Cívico de Cisneros o la renovación urbana), sobre la transformación física del barrio y sobre los precios del mercado inmobiliario. En consecuencia, este instrumento permite detectar a tiempo y redireccionar, fenómenos indeseables como la especulación inmobiliaria o la concentración de la propiedad, entre otros.

### ***Plan de Ordenamiento Territorial POT 2000 – 2010***

El imaginario de ciudad tiene entre sus objetivos “convertir el **espacio público** en el elemento principal del **sistema estructurante urbano...**”. Entre las políticas que se derivan de este objetivo y ayudan a viabilizar estos proyectos tenemos:

- Orientar el desarrollo de la ciudad a partir del espacio público ...
- Mejorar la calidad espacial y urbanística, y la capacidad de convocatoria del Centro tradicional (del cual hace parte La Alpujarra).
- Valorar, proteger y preservar, el patrimonio arquitectónico e histórico (particularmente presente en el marco del espacio cívico de Cisneros)

El **Centro Tradicional y Representativo** constituye uno de los 3 centros de alta jerarquía del *Sistema de Centralidades* de la ciudad, junto con los Centros de Equilibrio norte y sur.

El conjunto institucional concentrado en La Alpujarra, será sin duda uno de los núcleos de mayor jerarquía del *Sistema de Equipamentos*, por reunir 3 de las 5 categorías establecidas por el POT, de acuerdo a los “ámbitos territoriales para la prestación de servicios” establecidos por éste:

- Equipamentos regionales
- Equipamentos metropolitanos
- Equipamentos de ciudad



Terreno reservado para la creación del espacio cívico de Cisneros.



Pasaje Sucre - El Municipio consideró su adquisición para convertirlo en Museo Urbano

En coherencia con el Plan Estratégico, el POT considera que entre las oportunidades de desarrollo que ofrece La Alpujarra II, “puede incluirse vivienda compatible con los usos de hotelería, **centro de convenciones** y actividades comerciales y de negocios complementarios que constituyan el *Centro de Negocios* que se desea promover en el sector”.

El Centro de Negocios hará parte *del Sistema de Equipamientos Colectivos Estructurantes* y su localización en este sector contribuirá “a procurar una disminución de desequilibrios urbanos y a la consolidación de un *Sistema Jerarquizado de Centralidades*”.

#### *Planes Especiales del POT, que se superponen*

La intervención sobre La Alpujarra, deberá tener como marco de referencia el **Plan Especial del Centro Tradicional y Representativo** previsto por el POT, para garantizar la coherencia de estas intervenciones con el resto de los proyectos y tratamientos estratégicos, localizados sobre este mismo territorio.

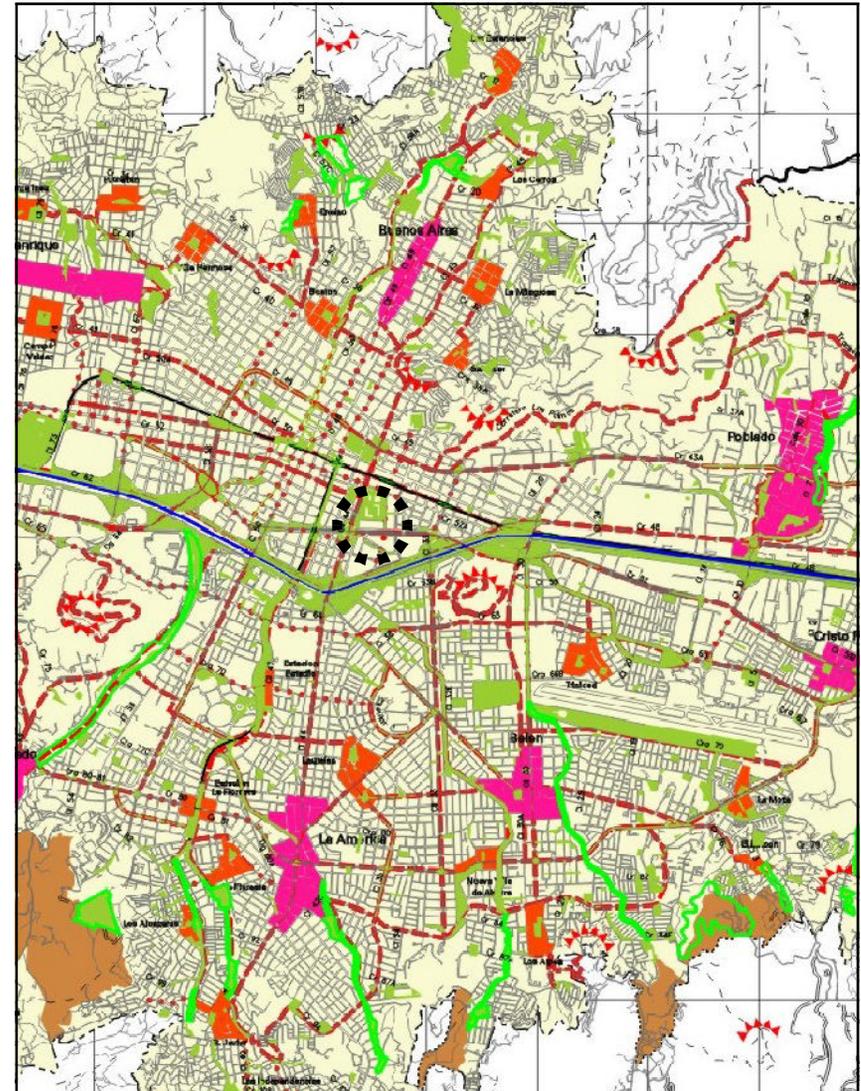
Por otra parte, teniendo en cuenta que el Capítulo II del Plan de Ordenamiento Territorial, define la necesidad de elaborar un **Plan de Protección Patrimonial**, y que dentro de la zona de nuestro interés se localizan edificaciones y sitios con este carácter, las propuestas de intervención deberán seguir los parámetros normativos definidos por el mismo, tanto para ellos como para sus áreas de influencia.

#### *Relación de edificaciones y sitios de interés patrimonial*

La Estación Ferrocarril de Antioquia localizada en La Alpujarra I y la Iglesia del Sagrado Corazón localizada frente a la AlpujarraII, hacen parte de los **Bienes de Interés Cultural de la Nación**.

Los edificios Carré, Vasquez y el Pasaje Sucre, que conforman dos de los tres frentes edificados sobre el espacio cívico de Cisneros y se localizan en el área de influencia de la Estación, son considerados **edificios, sitios y espacios públicos, con declaratoria patrimonial municipal**

El barrio Guayaquil hace parte de los **sectores de interés patrimonial de preservación urbanística**.



Plan de Ordenamiento Territorial - Sistema de espacio público



Sector de la Alpujarra y relación con otras centralidades urbanas

## JUSTIFICACIÓN, OBJETIVOS Y RESULTADOS POR PROYECTO

1- RECOMPOSICIÓN DEL ESPACIO URBANO DE LA ALPUJARRA	3 – ESPACIO CÍVICO DE CISNEROS	3 – CENTRO DE NEGOCIOS
<p><b>JUSTIFICACIÓN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Condiciones privilegiadas en términos de infraestructuras</li> <li>- Espacios con capacidad de acoger nuevos desarrollos</li> <li>- Problemas de disgregación del conjunto institucional</li> <li>- Dificultades de accesibilidad peatonal y de relación con su entorno inmediato.</li> </ul> <p><b>OBJETIVOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Articular el conjunto institucional al Centro Tradicional y Representativo.</li> <li>- Mejorar la relación peatonal entre La Alpujarra I y II.</li> <li>- Mejorar la comunicación entre inmuebles, al interior de cada uno de estos 2 sitios.</li> <li>- Producir espacios públicos de calidad que sirvan tanto para la circulación como para la permanencia de los usuarios del sector.</li> <li>- Reforzar la vocación institucional y cultural, complementando los usos existentes a través de una oferta de servicios como restaurantes, cafeterías, pequeños comercios, parqueaderos, etc.</li> <li>- Realizar adecuaciones que contribuyan a ordenar el tráfico vehicular, a hacer más cómodo el uso del transporte público, y a reducir el impacto ambiental negativo generado por el alto volumen de vehículos.</li> <li>- Hacer más atractiva la imagen de este sector de la ciudad, para ciudadanos y foráneos</li> </ul> <p><b>RESULTADOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Conjunto institucional cohesionado y articulado con el centro tradicional</li> <li>- Espacios públicos seguros y atractivos para la circulación peatonal y el descanso</li> <li>- Nuevas áreas de comercio y servicios, tanto para la población flotante vinculada a las instituciones, como para los futuros habitantes de las zonas de renovación localizadas en la periferia inmediata</li> <li>- Conjunto urbano funcional, atractivo para propios y extraños.</li> <li>- Sistema vial vehicular racionalizado y no contaminante.</li> </ul>	<p><b>JUSTIFICACIÓN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Urgente necesidad de adecuar para el uso, el espacio generado por traslado de la Plaza de El Pedrero, hace más de 10 años.</li> <li>- Disponibilidad de inmuebles de valor patrimonial tanto histórico como arquitectónico, hoy propiedad del municipio.</li> <li>- Necesidad de contribuir al rescate y consolidación del patrimonio histórico y arquitectónico, a través de la restauración de los inmuebles que conforman el marco de la plaza (principalmente el Carré, el Vásquez y el Pasaje Sucre).</li> <li>- Necesidad de articular el conjunto administrativo al Centro Tradicional.</li> </ul> <p><b>OBJETIVOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dar resignificación urbana a un sitio estratégico de la ciudad</li> <li>- Contribuir al rescate de la calidad integral del centro tradicional y del Centro Administrativo La Alpujarra.</li> <li>- Recuperar el valor urbanístico del conjunto patrimonial conformado por este espacio y las manzanas que lo rodean, los cuales hacen parte de la memoria histórica de la ciudad.</li> <li>- Hacer de este espacio el elemento de enlace entre el centro tradicional y el centro administrativo, mejorando ante todo la relación peatonal entre ambos.</li> </ul> <p><b>RESULTADOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Espacio público de calidad, arborizado y apropiado para el encuentro de la comunidad.</li> <li>- Memoria histórica y urbanística recuperada sobre el sitio</li> <li>- Conjunto inmobiliario de valor patrimonial, restaurado.</li> <li>- Oferta de servicios complementarios, que generen animación y atraigan nuevos usuarios al sector.</li> <li>- Conjunto administrativo conectado al centro tradicional</li> </ul>	<p><b>JUSTIFICACIÓN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Necesidad de hacer un poco más céntrica la oferta existente en este campo (esta actividad se encuentra hoy atomizada en la zona de El Poblado, principalmente sobre la avenida del mismo nombre).</li> <li>- Necesidad de catalizar el desarrollo económico y de producción de esta región, y brindar más oportunidades a los ciudadanos del Área Metropolitana.</li> <li>- Necesidad de desarrollar los terrenos localizados en proximidad del centro de servicios públicos administrativos.</li> <li>- Ventajas comparativas de ubicación y accesibilidad que ofrece este sitio.</li> </ul> <p><b>OBJETIVOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Contribuir a la dotación de una plataforma competitiva metropolitana y proyectar la ciudad internacionalmente.</li> <li>- Dotar a la ciudad de un Centro aglutinador de negocios, tanto nacionales como internacionales.</li> <li>- Aportar elementos cualitativos al proceso de consolidación urbana del conjunto administrativo La Alpujarra.</li> <li>- Reactivar la vida nocturna en este sector de la ciudad, donde se podrían ubicar restaurantes, cafeterías, salas de exposición, salas de cine y pequeños comercios.</li> </ul> <p><b>RESULTADOS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un municipio más atractivo para inversionistas locales y foráneos</li> <li>- Un conjunto administrativo más cohesionado y confortable, gracias a la llegada de servicios complementarios y a la creación de espacios públicos de calidad.</li> <li>- Una zona central de comercio y servicios, atractiva para propios y extraños.</li> </ul>

## **B. DESCRIPCIÓN DE PROYECTOS Y DIAGNÓSTICO DEL SITIO**

---

## LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS PROYECTOS - POT

### 1 – *Recomposición Espacio Urbano De La Alpujarra*

*Localización:* El área de intervención está limitada por las calles 44 San Juan y 33 y la carrera Bolívar y el río.

*Descripción:* Este proyecto incluirá acciones de mejoramiento del espacio público del Centro Administrativo (Alpujarra 1) y su conexión peatonal con el sector complementario aledaño al río (Alpujarra 2), creando nuevos espacios públicos integradores de los grandes equipamientos que allí existen (Teatro Metropolitano, Palacio de Exposiciones, y edificio sede de Empresas Públicas) y generando desarrollos que fortalezcan su vocación institucional y cultural.

### 2 – *Espacio Cívico De Cisneros*

*Localización:* El predio reservado como espacio cívico, se encuentra delimitado por las calles 44 (San Juan) y 45 (Amador) y las carreras 52A (Alhambra) y 53A (Díaz Granados).

Enmarcada por los edificios patrimoniales Vásquez y Carré por el oriente (cra. 52), y el Pasaje Sucre por el occidente (cra. 53A). El tercer costado construido es el de la calle 45 Amador, y esta compuesto por dos frentes de manzana altamente heterogéneos en estilos, estados y alturas.

*Descripción:* El proyecto deberá incluir 3 componentes

- La adecuación del espacio público central con características de parque cívico y su conexión peatonal con el conjunto administrativo de La Alpujarra.
- La recomposición urbana del marco del parque: restauración, rehabilitación o reciclaje y reutilización de los edificios circundantes.
- La promoción de nuevos desarrollos urbanísticos en el entorno inmediato (Guayaquil), compatibles con las adecuaciones previstas para el centro metropolitano y con los objetivos a plantear para el eje de Carabobo.

### 3 – *Centro de Negocios*

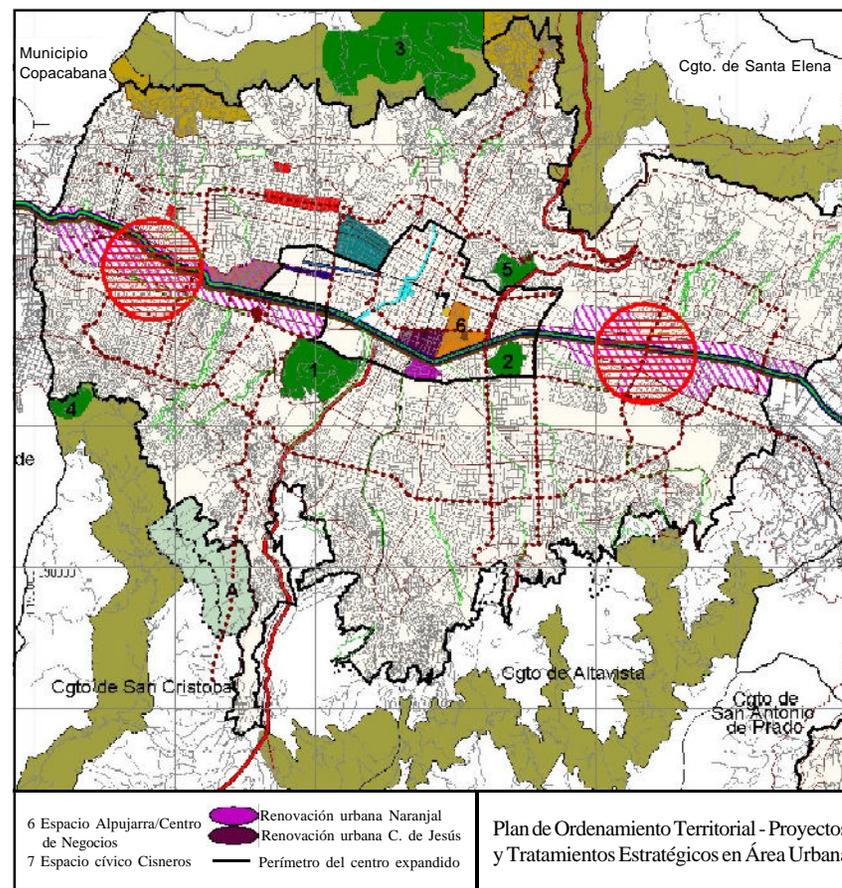
Terrenos de desarrollo potencial localizados en la zona de la Alpujarra II.

*Descripción:* Conjunto de oficinas administrativas como bancos y entidades financieras, comisionistas de bolsa, fiduciarias, agentes de aduana, salas de

conferencia, salas de exhibiciones, servicios de informática y telecomunicaciones, servicios de transporte, agencias de viajes y turismo, almacenes de depósito, etc., complementado con hoteles y servicios, para alojar a los negociantes y turistas procedentes de otras ciudades del país y del mundo (Plan Estratégico 2015).

## BENEFICIARIOS

Todos los habitantes del municipio, el área metropolitana y el departamento, y en particular los funcionarios públicos y la clase empresarial.



## DIAGNÓSTICO DEL PERÍMETRO GLOBAL

### Fortalezas

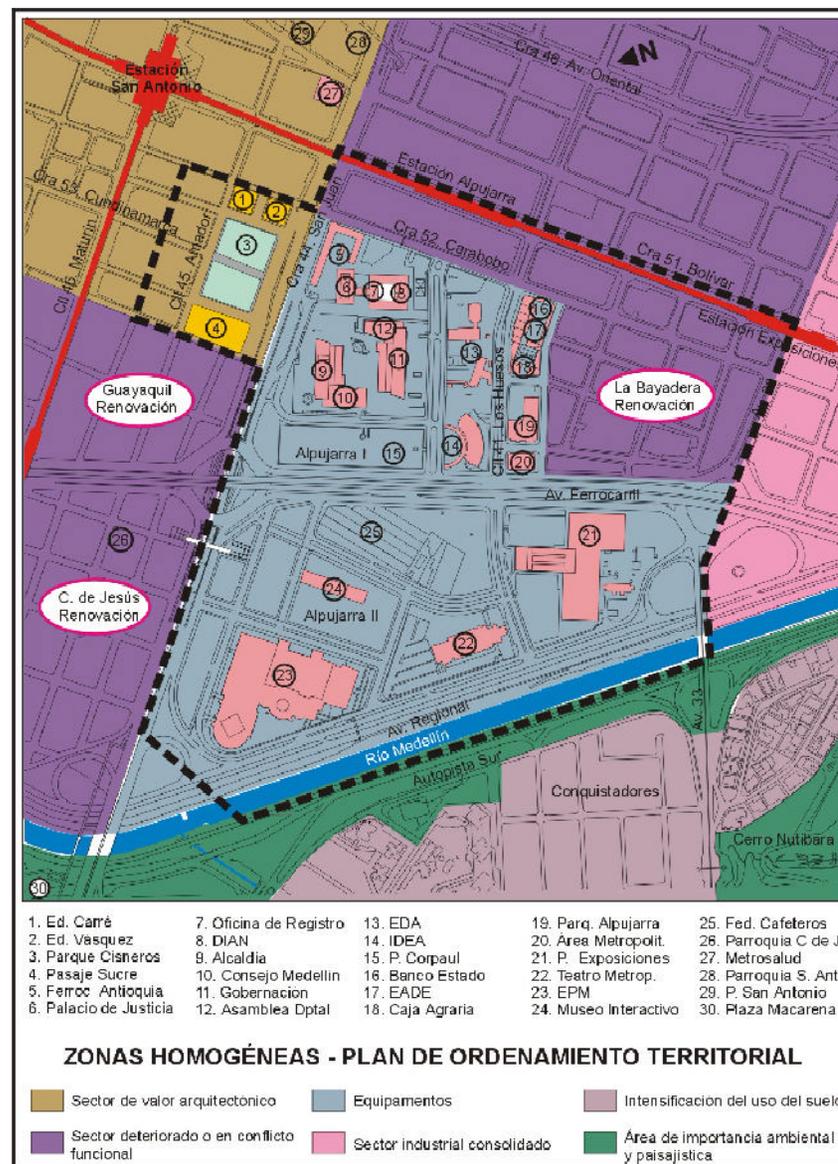
- Concentración de equipamientos administrativos de cobertura municipal, metropolitana y departamental.
- Localización estratégica dentro del territorio global de la ciudad
- Relativa cercanía a las 2 líneas del Metro
- Excelente accesibilidad vehicular y servicio de transporte público
- Buena calidad arquitectónica de gran parte de los inmuebles

### Potencialidades

- Proximidad al río como calificador ambiental y paisajístico y generador de espacio público.
- Potencial de desarrollo representado en lotes sin construir (parqueadero Corpaul) e inmuebles a reciclar (FNCC).
- Interés de propietarios en el desarrollo de los proyectos que allí se prevén.
- Interés de otros grupos privados en la inversión para el mejoramiento y consolidación de este sector.
- Tratamiento de renovación del sector de La Bayadera y de otros barrios del entorno, previstos por el POT (Corazón de Jesús, Naranjal, actualmente en proceso de formulación).
- Existencia de inmuebles de valor patrimonial en el sector.
- Reserva de tierras representada en superficies destinadas a parqueadero

### Debilidades

- Aislamiento de su entorno y desconexión del centro tradicional, debido a las rupturas causadas por la infraestructura vial.
- Contaminación ambiental causada por inmenso volumen de tráfico vehicular.
- Disfuncionamiento del transporte público automotor.
- Difícil comunicación entre los inmuebles del conjunto institucional, particularmente entre Alpujarra I y Alpujarra II.
- Espacios públicos inseguros, poco atractivos e inadecuados para el clima
- Deterioro de inmuebles patrimoniales en torno a Cisneros
- Dificultad en iniciar restauración de inmuebles patrimoniales adquiridos por el Municipio, debido a costos y ocupación parcial de uno de ellos.
- Déficit en la oferta de servicios complementarios para la población flotante del sitio (cerca de 12.000 personas): restaurantes, cafeterías, comercios, espacios públicos de descanso y permanencia, parqueaderos, etc.
- Difícil acceso peatonal hasta el borde de río debido al paso de la av. Regional
- Total desconexión entre La Alpujarra y la orilla occidental .



## **C. AVANCE DE PROYECTOS Y APORTES A LA REFLEXIÓN**

## 1 – SOBRE LA RECOMPOSICIÓN DEL ESPACIO DE LA ALPUJARRA

### *Plan Estratégico – 2015*

Este Plan produjo el conjunto más cuantioso y valioso de propuestas para el mejoramiento de este espacio:

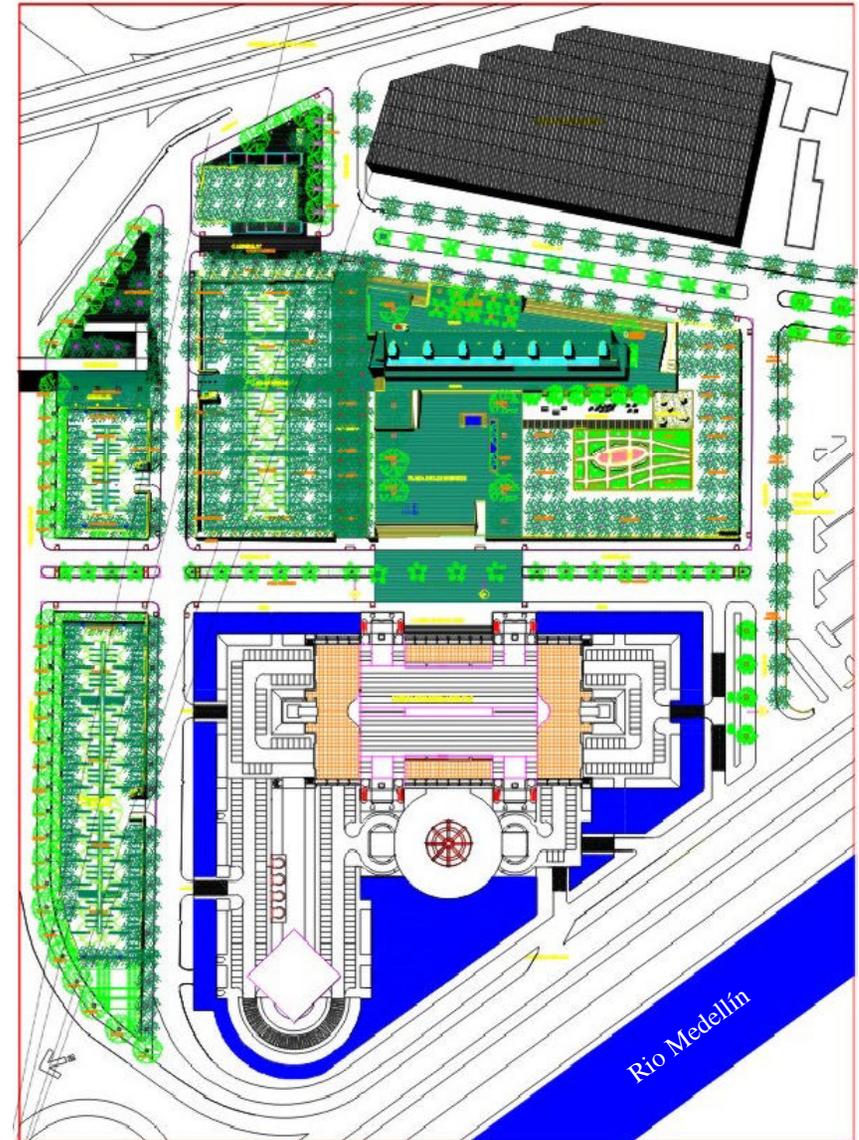
- Complementar el uso institucional con otros usos culturales, vivienda, hoteles, comercio, oficinas y servicios feriales.
- Construir un sistema de conexiones con el entorno, con énfasis sobre el espacio público.
- Resolver el efecto de barrera de las avenidas San Juan y Del Ferrocarril.
- Transformar la avenida San Juan en un bulevar, disminuyendo la sección actual de los carriles vehiculares, ampliando y arborizando andenes y separadores, y promoviendo el desarrollo de inmuebles de mayor altura a lo largo del mismo (oficinas y usos complementarios).
- Adecuar bahías para buses y taxis cerca de los principales puntos de acceso.
- Adecuar cruces peatonales sobre San Juan y la avenida del Ferrocarril, con semáforos especiales y tratamientos de pisos, que faciliten lectura de prioridad peatonal y de continuidad espacial entre los dos bordes de vía.
- Construir el Centro Internacional de Negocios sobre el lote de la FNCC.
- Dar continuidad al parque lineal del río y conectarlo con el cerro Nutibara, a través del barrio Conquistadores.
- Concentrar los parqueaderos en sótanos y despejar la superficie para estructurar y conectar el conjunto formado por los distintos inmuebles, a través de espacios públicos de calidad, con diseño mixto (plantado).

### *Empresas Públicas de Medellín - EEPP*

Siguiendo las pautas generales de inserción urbana del “Edificio Inteligente”, dadas por los arquitectos del proyecto, las Empresas Públicas de Medellín contrataron con el Laboratorio de Arquitectura y Urbanismo de la UPB el diseño de las adecuaciones de su entorno inmediato (parqueaderos en superficie, mejoramiento de andenes y vías de acceso, paraderos de buses, etc..).

Con base en estos diseños, las Empresas Públicas invirtieron \$ 11.122 millones de pesos, para rescatar cerca de 30.500 m<sup>2</sup> “de las manzanas más deprimidas de la zona de la Alpujarra”, y entregaron a la ciudadanía a fines del 99 el Museo Interactivo: “un edificio-museo, una inmensa plazoleta al aire libre, y una zona de jardines, agua y bosques, que integran el diseño urbano de este proyecto...”.

Las Empresas Públicas contemplan también hacia el futuro, realizar actuaciones e intervenciones estratégicas sobre el borde del río, con miras a enriquecer su calidad ambiental y de espacio público.



Sede principal Empresas Públicas de Medellín, Museo Interactivo y adecuaciones del espacio urbano del entorno. (Plano: EPM).

## Laboratorio de Arquitectura y Urbanismo LAUR - UPB

Aprovechando la oportunidad brindada por el contrato con Empresas Públicas para el diseño de adecuación del entorno inmediato del «Edificio Inteligente», el LAUR elaboró y presentó la propuesta titulada «Intervención en la Ciudad Disgregada», compuesta de 3 partes:

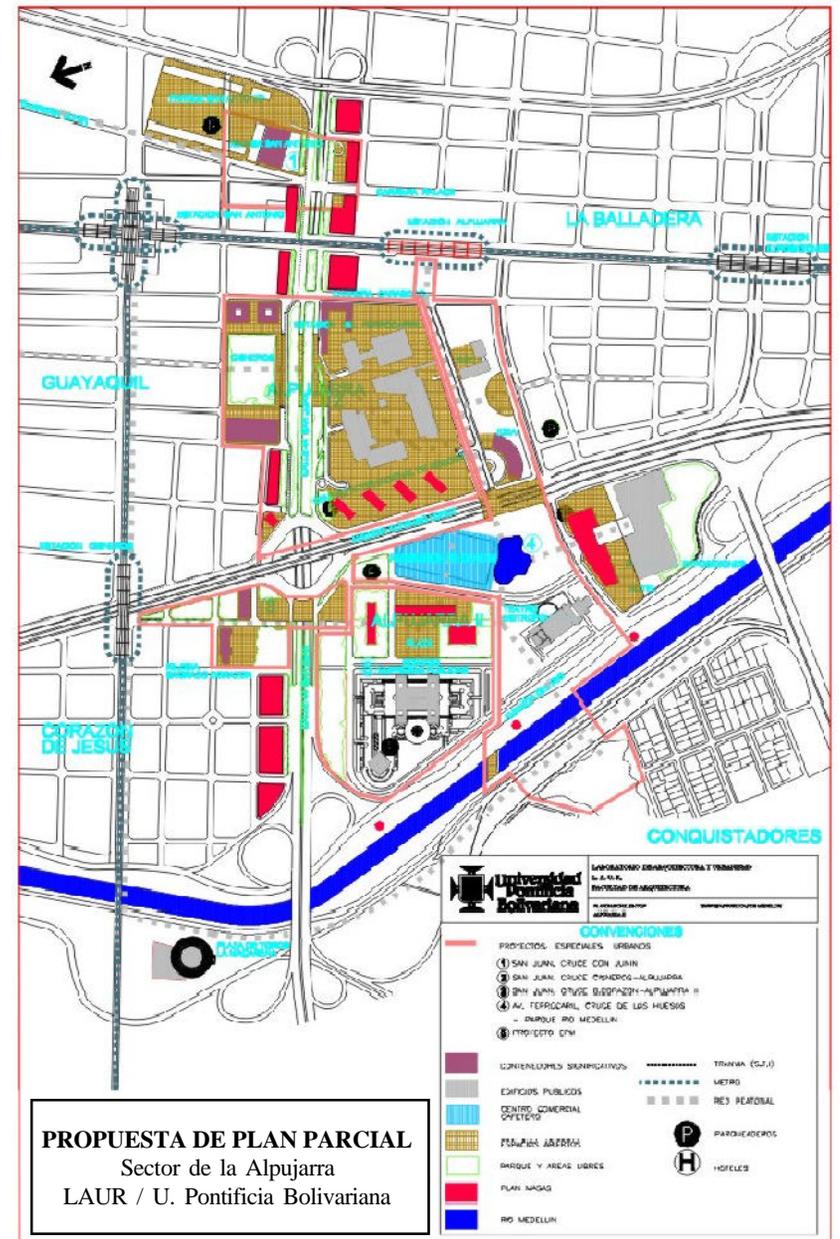
- Plan Parcial Alpujarra II
- La adecuación del entorno inmediato del edificio
- El edificio del Museo interactivo

El **Plan Parcial Alpujarra II**, asesorado por el Arq. Carlos Julio Calle, define las directrices generales que permitirán unir el Centro Tradicional con el Centro Administrativo y construir una gran centralidad metropolitana (Ver plano propuesta. Contrato EEPP / LAUR - 1998).

Esta propuesta propone la intervención sobre 5 sitios:

- 1 - Entorno EEPP  
Museo Interactivo  
Conexión Alpujarra II / Sagrado Corazón de Jesús - Metro  
Conexión con la orilla occidental (sobre río)
- 2 - Adecuación Bodega Federación de Cafeteros como Centro Comercial (verdadera centralidad y servicio para más de 15.000 que conforman población flotante y nueva población atraída por renovaciones urbanas del entorno)
- 3 - Ampliación Palacio de Exposiciones - Creación de Hotel  
Conexión a nivel entre Alpujarra I y II (av. Del Ferrocarril)  
Creación Centro de Negocios (lote Corpaul)
- 3 - Conexión a nivel Alpujarra - Cisneros (Calle San Juan)  
Adecuación Espacio Cívico y Marco Inmobiliario de la plaza.
- 4 - Transformación de la avenida San Juan en bulevar urbano (modificación de secciones de vía, arborización y consolidación de un paramento inmobiliario acorde con este nuevo espacio).

El LAUR recomienda que las ejecuciones se desarrollen en etapas no simultáneas, para dar una mayor viabilidad económica al proyecto.



### **Consultoría PNUD para el POT- Parque Lineal para el río Aburrá**

Objetivo: Transformar el río en la máxima centralidad ambiental, a lo largo de la cual se teja toda la ciudad.

De acuerdo a este estudio, el conjunto administrativo de La Alpujarra se localiza sobre parte del territorio que constituye “la única oportunidad de recuperar el control del río”.

Esta operación se genera a partir del alejamiento del Metro que, en el puente Guayaquil penetra buscando el centro, para volver a salir y cruzar el río a la altura del Parque Norte.

Los elementos más relevantes de esta propuesta, referidos al sitio de La Alpujarra, podrían resumirse así:

- Racionalizar el sistema vial
- Poner en coherencia con las intervenciones sobre este sector, los futuros planes parciales de renovación urbana de los barrios del entorno inmediato.
- Mejorar la conexión con el entorno y particularmente con la orilla occidental del río.
- Conectar el conjunto de La Alpujarra con los dos Cerros Tutelares La Asomadera y Nutibara, a través del eje de la calle 41.

Partiendo de la necesidad de “separar la malla urbana de la malla vial” para tejer la ciudad, el consultor propone la creación de una serie de “puentes urbanos” de diferente tipología.

Cuatro de ellos se localizan sobre este sector.

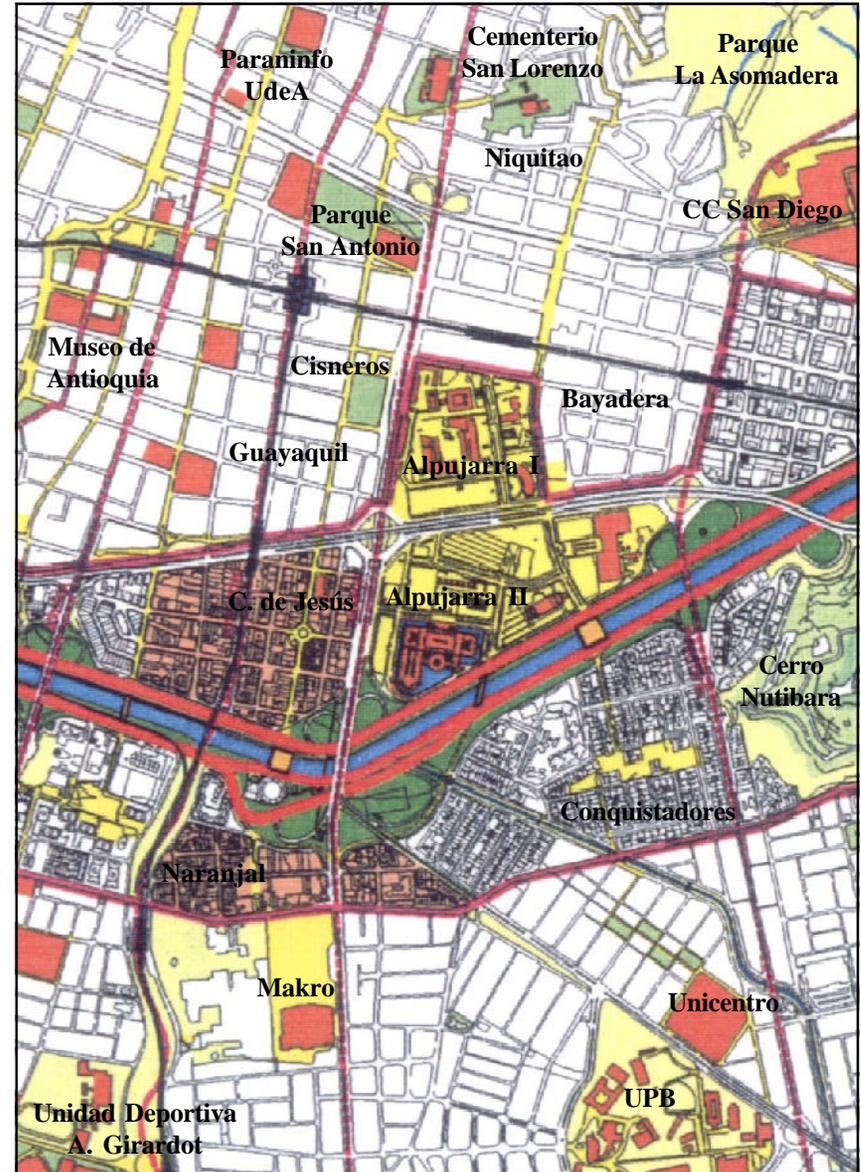
#### **Sobre el río:**

- . Puente - Plaza de La Macarena, calle Amador
- . Puente urbano, calle 42 (\*)
- . Puente – Parque de Exposiciones, calle 41 (conexión Cerro Nutibara)

#### **Sobre la avenida del Ferrocarril:**

- . Puente - Parque entre calles 41 y 42

(\*) “Puente urbano: Prolongación de la malla urbana sobre corriente de agua u otro tipo de obstáculo. Estructura pequeña, relativamente a nivel, que sigue y da continuidad a una calle de esa trama, con la escala de una vía para peatones...”



Áreas de proyecto en borde de río, propuestas contrato de consultoría del P.N.U.D. (Carlos Julio Calle, Jose Jaime Samper, Jaime Alberto Acevedo, Elizabeth Duque).

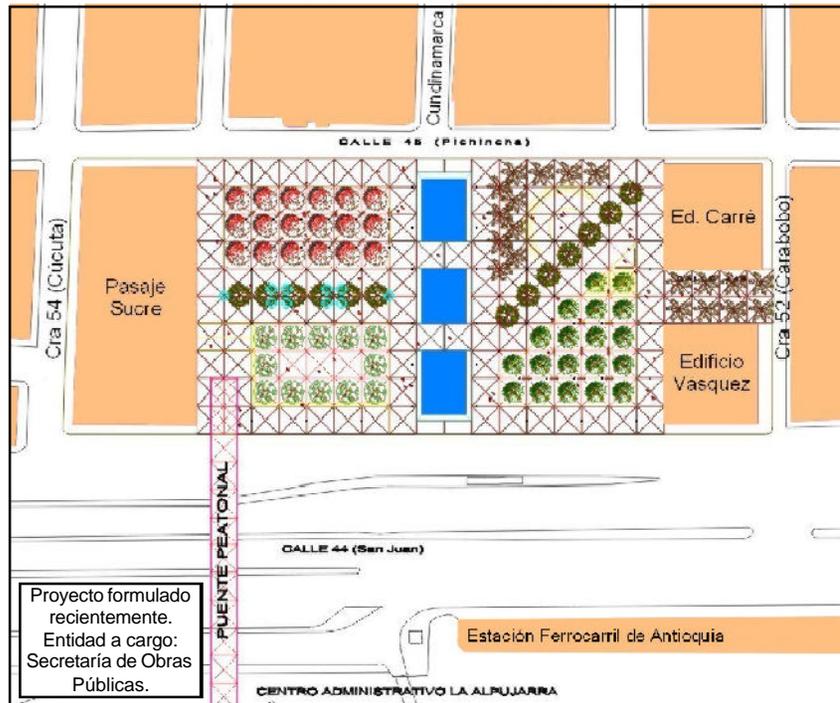
## 2 – SOBRE EL ESPACIO CÍVICO DE CISNEROS

### *El espacio central*

#### **Promotora Inmobiliaria Municipal – 1997**

A fines del periodo 95 / 97, la Promotora Inmobiliaria de Medellín realizó el primer anteproyecto para la adecuación del Espacio Cívico de Cisneros. La relación de objeciones a esta propuesta sirve para orientar futuros proyectos:

- La fragmentación generada por la prolongación de la carrera Cundinamarca, con su circulación vehicular hasta San Juan.
- El nivel elevado del piso de la plaza que ocultaba parcialmente las fachadas de los inmuebles patrimoniales que la enmarcan (+ 1.50 metros del nivel del andén, debido a la propuesta de construcción de parqueaderos en subsuelo vs. las limitaciones del nivel freático en el sitio).
- La escasa arborización y vegetación de la propuesta (espacio “muy mineral”).
- La conexión con La Alpujarra a través de un puente peatonal.



La polémica generada en torno a esta propuesta, motivó una serie de ejercicios y concursos académicos, en el seno de las principales facultades de arquitectura de la ciudad.

**Un proyecto formulado recientemente**, permite evaluar el desarrollo de un área de 18.627 m<sup>2</sup> y una inversión aproximada de \$1.900 millones de pesos, para adecuar el espacio público central como parque cívico: tratamiento de áreas de piso duro en adoquín, andenes, zonas verdes arborizadas y la inclusión de un “espejo de agua” (Secretaría de Obras Públicas - plano página actual).

### *El marco inmobiliario*

Los inmuebles Carré y Vasquez fueron adquiridos por el Municipio con el fin de restaurarlos y ponerlos en funcionamiento, para contribuir al rescate del sector de Guayaquil y al fortalecimiento de la vocación institucional de La Alpujarra. Aunque no hay decisiones tomadas en lo que se refiere a su uso final, existen dos entidades interesadas en ocuparlos:

- El Carré - Secretaría de Educación (hoy funciona en inmueble arrendado) Esta Secretaría contrató con la Fundación Ferrocarril de Antioquia a fines de 99, la primera parte de los estudios patológicos del inmueble, a fin de estimar el monto de la inversión requerida para su restauración.

- El Vasquez - COMFAMA (Creación de un Centro de Servicios) Los primeros pisos de ambos inmuebles serían adecuados como locales comerciales y alquilados para generar animación sobre el espacio cívico más allá de las “horas de oficina”, y contribuir a su mantenimiento.

## 3 – SOBRE EL CENTRO DE NEGOCIOS

### *La consultoría del PNUD*

Estudios realizados por la Secretaría de Hacienda con apoyo del PNUD en el 99, señalan como sitio ideal para el Centro de Negocios, el lote ocupado por la edificación vetusta de propiedad de la Federación de Cafeteros; área aproximada 28.000 m<sup>2</sup>, sobre la cual se prevé el desarrollo aproximado de 80.000 m<sup>2</sup> de construcción, justificados en los siguientes componentes:

- Centro internacional de Negocios
- Centro de Convenciones
- Centro Comercial y de entrenamiento
- Hotel y servicios de restaurante

## CONCRETO

Apoyado por las oficinas de Condiseño y Contexto Urbano, CONCRETO desarrolló y presentó al Municipio y a la Federación de Cafeteros la propuesta “Parque del río Medellín y Centro de Convenciones” (ver plano página actual).

Los elementos más relevantes de esta propuesta son:

- Creación de un Centro de Convenciones, con hotel
- Parqueaderos en altura, con comercio y servicios en primer piso
- Ampliación del Palacio de Exposiciones
- Conexión peatonal sobre avenida Del Ferrocarril
- Depresión de la vía Regional y la Autopista Sur, adecuación de espacios públicos de integración con el río y articulación con la orilla occidental.
- Construcción de esclusas en el río - entre calles 33 y 44 - para controlar el volumen y velocidad de la corriente, de manera que se creen las condiciones técnicas para generar una oferta de recreación acuática.
- Estación para el “Tren de Cercanías”, en el área del proyecto.

## ESTADO ACTUAL DEL PROYECTO

En reunión promovida por la **Cámara de Comercio de Medellín** y realizada en la Alcaldía de Medellín a principios de mayo del 2000, se acordó que:

- Con motivo de cumplir sus 100 años en el **2004**, la Cámara de Comercio de Medellín hará un regalo a la ciudad, bajo la forma de apoyo a la inversión y a la gestión, para la construcción y puesta en funcionamiento de un **Centro de Convenciones** que corresponda a los estándares internacionales (al menos un salón con capacidad de 6000 personas).
- La Federación de Cafeteros y el Municipio están dispuestos a aportar para la materialización de este proyecto, los predios de su propiedad con potencial de desarrollo o transformación, ubicados en la zona de La Alpujarra II.

- El Alcalde de Medellín nombrará un Gerente de Proyecto, que apoyará la gestión de la Cámara y servirá de promotor y mediador de las negociaciones entre los sectores público y privado.

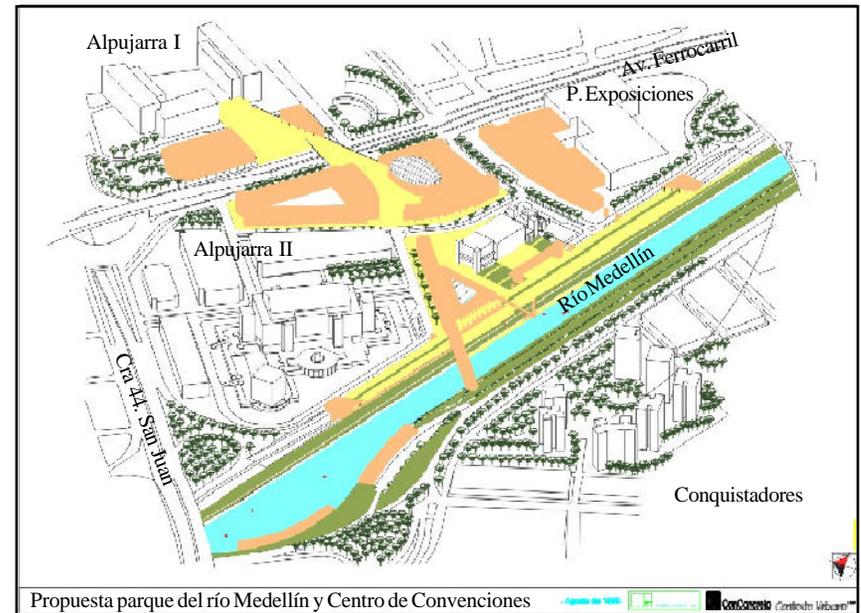
*De acuerdo a los estudios realizados por la Secretaría de Planeación Municipal, para enero del 97 se estipulaba una inversión global de \$ 50.000 millones de pesos y la forma de financiación prevista era principalmente privada:*

*Recursos propios del Centro de Negocios 60% / Recursos del crédito 40%*

**Nota:** Otros grupos profesionales, como es el caso de los arquitectos Oscar Mesa y Ricardo Vayda, han elaborado propuestas de diseño, a nivel de anteproyecto o esquema básico.

## Conclusión

Ningún otro proyecto o sitio de la ciudad ha despertado tanto interés ni motivado tantas propuestas, muchas de ellas procedentes del sector privado. Esto confirma claramente dos cosas: La inminente necesidad de mejorar la calidad urbana de La Alpujarra y las condiciones de vida de su población flotante, y la importancia de dotar a Medellín de su propio Centro de Negocios, sumada a la rentabilidad del proyecto



## **D. ORIENTACIONES PARA LA INTERVENCIÓN**

## METODOLOGIA

1) Definir un Perímetro de Estudio que englobe las áreas dadas por el POT para cada proyecto, y las áreas de influencia de los Bienes de Interés Cultural de la Nación allí localizados (Estación del Ferrocarril e Iglesia del Sagrado Corazón de Jesús), propuestas por el *Plan Especial de Protección Patrimonial*.

2) Formular un “Plan de Estructura” sobre el perímetro global, identificando, jerarquizando y articulando, los ejes y espacios públicos estructurantes (existentes o propuestos), a fin de cohesionar el conjunto y conectarlo con su entorno (ver Propuesta página 22).

3) Definir los perímetros de intervención por proyecto y aplicar sobre ellos la figura del **Plan Parcial** (ley 388 del 97), a fin de garantizar un reparto equitativo de cargas y beneficios en las operaciones (ver propuesta página 22).

4) Crear una Gerencia de Apoyo a la Gestión para cada uno de estos 3 proyectos. Se recomienda que la Gerencia del proyecto de Recuperación del Espacio Urbano de La Alpujarra, sea asumida por la Secretaría de Planeación Municipal.

## ACCIONES

(A cargo de cada Gerencia de Proyecto)

a) Definir por contrato o por concurso los proyectos arquitectónicos y urbanísticos, que incluyan los programas de ocupación (usos) y ejecución de los mismos.

b) Implicar en los procesos de formulación y ejecución de los proyectos, a todos los actores públicos y privados localizados sobre el perímetro.

c) Identificar fuentes y gestionar recursos para la financiación de las operaciones

d) Gestionar ante el Municipio y el Concejo la creación de incentivos financieros, fiscales y normativos para la inversión privada.

e) Promover los proyectos ante a los actores públicos y privados potencialmente llamados a participar por su competencia o por su interés en la inversión.

f) Concebir y activar una estrategia de comercialización de los productos inmobiliarios de cada proyecto.

g) Gestionar la pronta ejecución de los tramos del sistema de transporte masivo



de mediana capacidad que beneficiarían esta zona, a fin de poder intervenir las vías y racionalizar el tráfico vehicular.

h) Negociar eventualmente el “cruce de subsidios o compensaciones” entre las diferentes operaciones localizadas dentro del perímetro global y/o en su periferia inmediata (ejemplo, financiar espacio público de Alpujarra I, con beneficios de renovación y densificación de la Bayadera).

## ORIENTACIONES PARA LAS ACTUACIONES

### a - Sobre el componente urbano:

- Definir los proyectos para intervenir los cruces peatonales críticos (a, b, c, d, e) y transformarlos en conectores urbanos, privilegiando las propuesta “a nivel”.
- Evaluar la reducción y adecuación de algunos perfiles de vías.
- Conectar la zona a través de sus ejes estructurantes con los Cerros Tutelares La Asomadera y Nutibara.
- Incorporar al espacio público útil, el área total de la plataforma del centro institucional (hoy excluidos: entre Alcaldía y San Juan, y Gobernación y cll 42) e incluir en algunos puntos estratégicos kioscos para cafés y restaurantes.
- Promover en los primeros pisos de inmuebles que bordéen los espacios públicos principales, la localización de actividades comerciales o de servicios (cafés, restaurantes, librerías, etc.) capaces de generar animación.
- Mejorar ostensiblemente la arborización de los ejes estructurantes de conexión peatonal, aquí identificados.
- Demarcar para diferenciar sobre el espacio público, las funciones “circular” y “permanecer”, y amoblar, señalizar y arborizar estos espacios.
- Liberar terrenos ocupados por parqueaderos en superficie (reemplazándolos por parqueaderos subterráneos o en altura) y recuperarlos para la producción de espacios públicos de calidad y/o servicios complementarios al uso institucional.
- Adecuar espacios públicos de aproximación al agua, sobre ambas orillas del río

### b - Sobre el componente inmobiliario - Recomendación: “no desagregar”

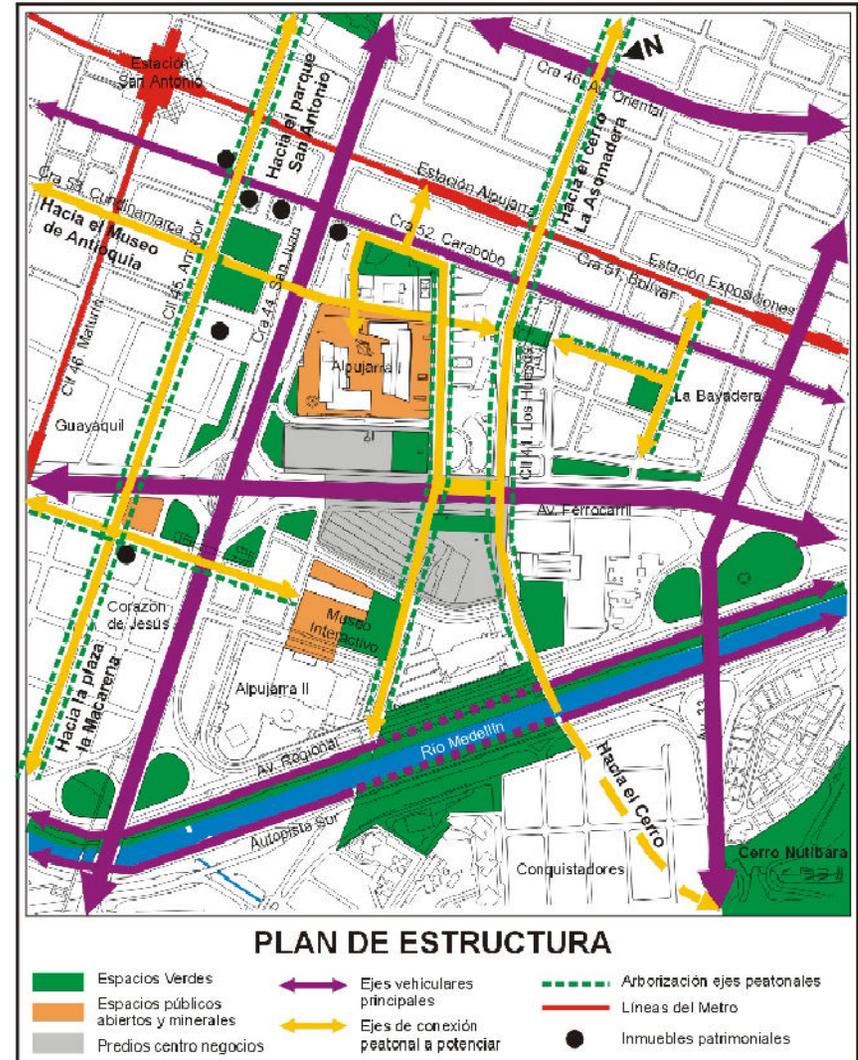
#### Proyecto Espacio Cívico de Cisneros:

A fin de obtener un espacio urbano de gran calidad, acorde con el valor patrimonial de la zona, se recomienda que **un solo proyecto** basado en los parámetros normativos del **Plan Especial de Protección Patrimonial**, defina las intervenciones sobre los 3 componentes:

- marco inmobiliario (perfiles, acabados, usos, tratamiento de culatas de otras edificaciones que sobrepasan el perfil de los inmuebles que enmarcan el espacio central, etc.)
- Espacio central (análisis de flujos peatonales, diseño zonas duras y verdes, tratamiento de vías perimetrales, organización del transporte público, etc.)
- Conexión peatonal con La Alpujarra (privilegiar conexión a nivel)

#### Proyecto Centro de Negocios:

Los terrenos de desarrollo potencial (vacantes o reciclables) para este proyecto, se encuentran concentrados en torno a la avenida Del Ferrocarril (cruce crítico entre Alpujarra I y II) y sobrepasan el área requerida por éste.



Se recomienda entonces, definir un Plan de Masas y un programa de ocupación para el perímetro de intervención aquí propuesto (3), que incluya: El Centro de Negocios; desarrollos complementarios al mismo o al conjunto institucional; espacios públicos de conexión entre Alpujarra I y II; cruce sobre el río Medellín; espacios de aproximación al agua.

**ANEXOS**

## PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

### Usos establecidos - Centro Tradicional y Representativo Metropolitano:

#### Principales:

Vivienda trifamiliar, multifamiliar y compartida; cultura; comercio minorista, suntuario o frecuente; servicios personales, oficinas y financieros; administración pública y seguridad; salud, educación; asistencia y protección social; asistencia y organización de la comunidad; culto.

#### Complementarios:

Vivienda unifamiliar y bifamiliar (como proyecto nuevo, solo costado occidental del río); servicios menores de reparación; establecimientos públicos; alojamiento; industria artesanal.

### Tratamientos urbanísticos - POT

Los sectores de Alpujarra I y II, están clasificados como zona de Equipamentos. Al occidente, el borde de río está considerado zona de protección

Los tratamientos fijados por el Plan de Ordenamiento Territorial, sobre las zonas de su entorno son:

#### RENOVACIÓN:

Oriente y parte del sur (parte de la Bayadera - Callenueva) y norte (Corazón de Jesús y parte de Guayaquil)

Busca promover transformaciones profundas en zonas que tienen un papel fundamental en la consolidación del Modelo de Ordenamiento, las cuales, debido a su deterioro ambiental, físico o social, o también a disfuncionamientos internos o con su entorno, requieren ser transformados para aprovechar todo su potencial.

Este tratamiento al igual que el Redesarrollo, promueve la utilización de instrumentos asociativos como el Plan Parcial. El área mínima de estos Planes deberá ser la totalidad de la zona.

#### CONSOLIDACIÓN - nivel 2:

Cualificación y dotación

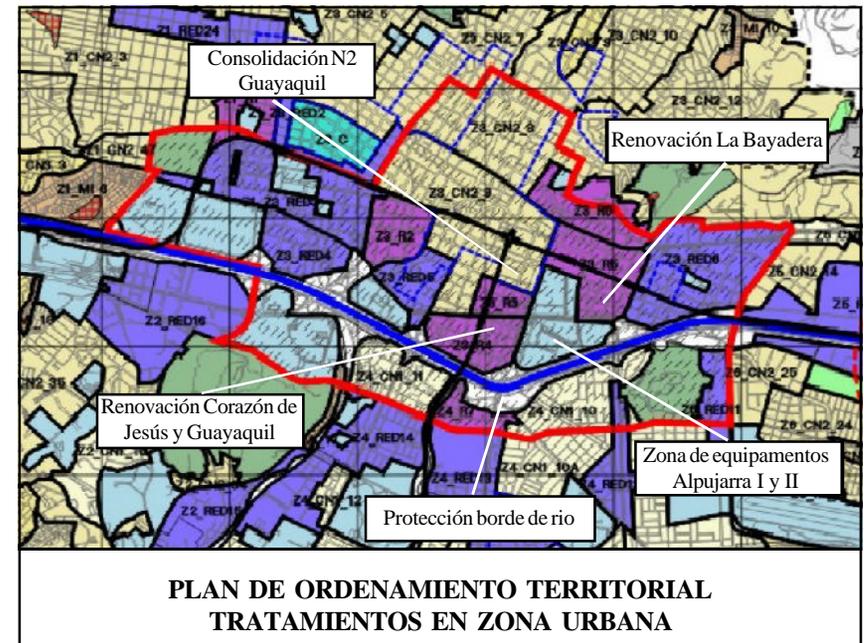
Nororiente (Parte de Guayaquil y entorno de San Antonio)

Intervención que busca suplir la deficiencia evidenciada en infraestructura, espacio público y equipamientos, con nuevas dotaciones y cualificación de las existentes.

#### REDESARROLLO:

Sur de la Alpujarra II (Bayadera)

Tratamiento que pretende orientar procesos de transformación ya iniciados o generar nuevos desarrollos en zonas con buenas condiciones de infraestructura y localización estratégica, de acuerdo con los objetivos de ordenamiento propuestos por el Plan ... privilegiando su transformación hacia la optimización de su potencial, y permitiendo mayores aprovechamientos y diversidad de usos.



*«En este fin de siglo la cuestión crucial frente al proyecto urbano se refiere a la identidad de la ciudad. Esta búsqueda de identidad toma formas múltiples, sobre todo espaciales, arquitecturales y urbanísticas»*

*Cécile Maillard*