



## 04 implementación del plan maestro

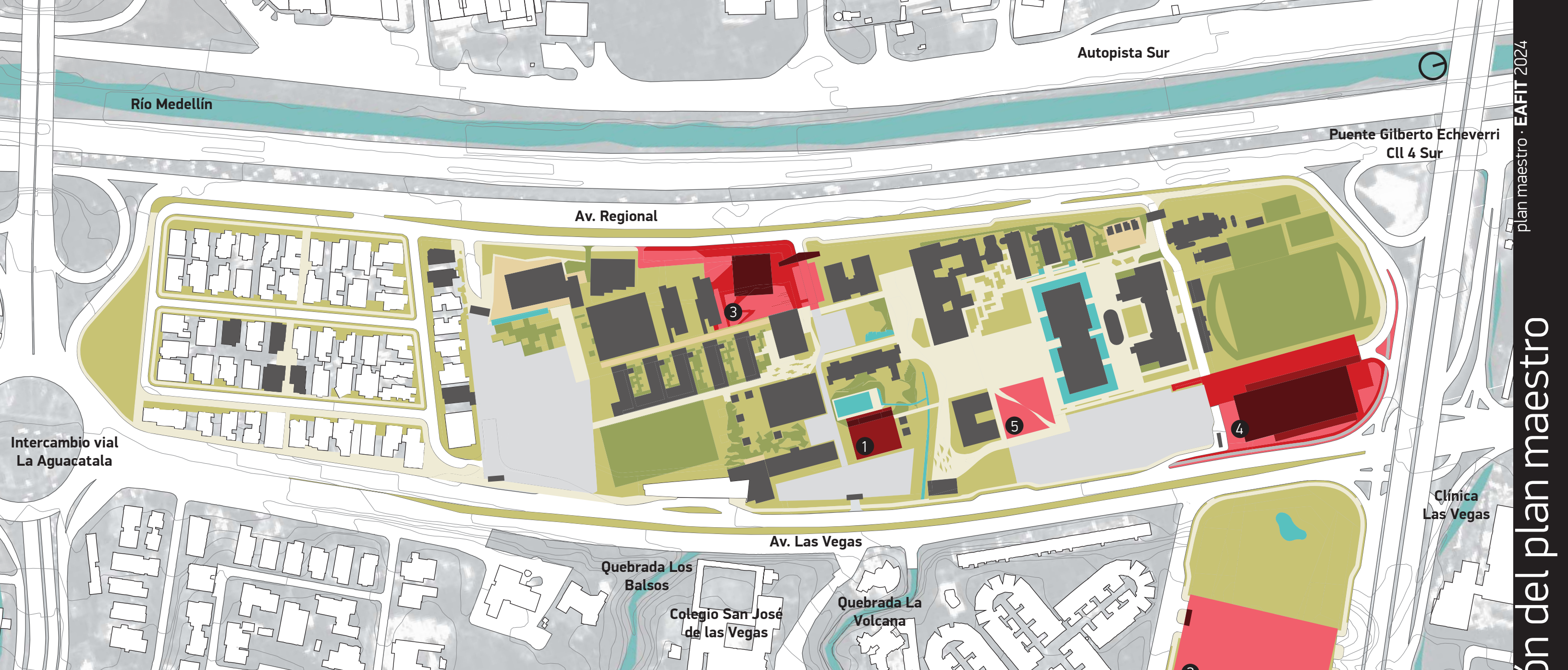
plan maestro · EAFIT 2024



## 04 implementación del plan maestro

plan maestro · EAFIT 2024

**fases** de desarrollo



## primera fase: implementación

El objetivo principal del Plan Maestro EAFIT 2024 es consolidar el campus como un referente urbano por sus calidades paisajistas, bajo el concepto de UNIVERSIDAD PARQUE planteado en el documento normativo del API [Áreas para la Preservación de Infraestructuras y elementos del sistema estructurante]; se establecieron unas fases de desarrollo con una duración promedio de 2 a 3 años, relacionadas directamente con las necesidades que se han detectado en los estudios preliminares del presente plan. Cada una de las fases consolida un sector del campus, por lo que las etapas siguientes no tienen un impacto negativo durante su ejecución.

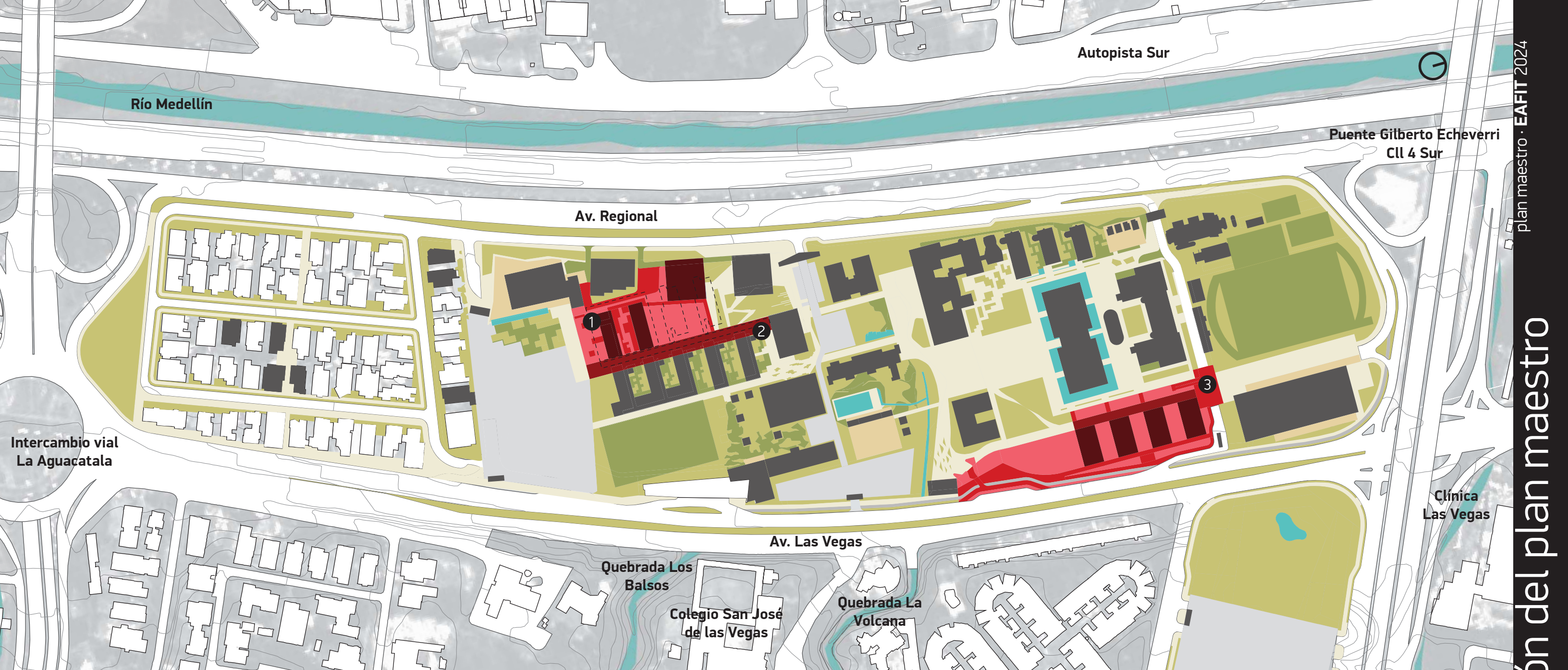
La fase de implementación se concentra en solucionar el déficit de parqueaderos con el que cuenta el campus en la actualidad.

- fases de desarrollo
- 1 Cancha cubierta, Camerinos y Espacio Público asociado
  - 2 Parqueaderos temporales en superficie Los Guayabos
  - 3 Centro de Innovación del Cemento y el Concreto ARGOS - EAFIT  
Portería de Profesores y Espacio público asociado
  - 4 Edificio Multipropósito Norte  
Espacio público de borde asociado, plazoleta interior
  - 5 Hipogeo del Arte y la Espiritualidad

**PRIMERA FASE: IMPLEMENTACIÓN**

- Edificios consolidados
- Cubiertas ligeras
- ⋯ Edificios a demoler
- Edificios nuevos
- Cubiertas ligeras nuevas
- Espacios colectivos nuevos
- Espacios verdes nuevos

Esc. 1:2500



Autopista Sur

Río Medellín

Puente Gilberto Echeverri  
Cll 4 Sur

Av. Regional

Intercambio vial  
La Aguacatala

Clínica  
Las Vegas

Av. Las Vegas

Quebrada Los  
Balsos

Colegio San José  
de las Vegas

Quebrada La  
Volcana

fases de desarrollo

## segunda fase: aulas y laboratorios

La segunda fase, una vez cubierta la demanda de parqueaderos, tiene como objetivo dar cumplimiento a la NSR-10 [Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente], promulgada por el Decreto 926 de 2010 que se encarga de reglamentar las condiciones con las que deben contar las construcciones para que la reacción estructural frente a un sismo sea favorable.

Durante esta etapa se demuelen algunos de los edificios que según un estudio técnico [complementario al Plan Maestro] no cumplen con esta norma, con el fin de consolidar la parte suroriental del campus y conformar el Parque del Conocimiento; adyacente a la Pasarela Peatonal Carabobo [como contrapunto de Junín] se construyen algunos bloques de aulas, en relación a la Av. Las Vegas.

- 1 Demolición Bloques 20, 22, 23 y Cubierta de Junín
- 2 Construcción nuevos Bloques 20, 22, 23  
Cubierta ligera Pasarela Peatonal Junín  
Parque del Conocimiento [adyacente a Junín]
- 3 Bloques de Aulas franja Noroccidental  
Pasarela Peatonal Carabobo  
Parqueaderos en Semisótano  
Espacio Público de borde e interior asociados

### SEGUNDA FASE: AULAS Y LABORATORIOS

- Edificios consolidados
  - Cubiertas ligeras
  - Edificios a demoler
  - Edificios nuevos
  - Cubiertas ligeras nuevas
  - Espacios colectivos nuevos
  - Espacios verdes nuevos
- Esc. 1:2500



### tercera fase: los guayabos

Los Guayabos, se presenta como un lote de gran oportunidad para la expansión física del campus, allí se instalarán Posgrados, Centro de Idiomas, Programas de Extensión, Laboratorios y Aulas complementarias, unidas al campus mediante un puente elevado que llega directamente al Edificio Multipropósito Norte. En esta fase se da el primer desarrollo allí, sobre el costado de la Avenida Las Vegas, atendiendo algunas de las necesidades que surjan de la demolición de los Bloques 3, 7, 9 y 31 para cumplir definitivamente con la obligación que establece la NSR-10 con respecto a las capacidades sísmicas de las edificaciones más antiguas del campus. Adicionalmente se construirán una nueva cafetería y un Bloque que centralice todos los servicios administrativos incluyendo la rectoría.

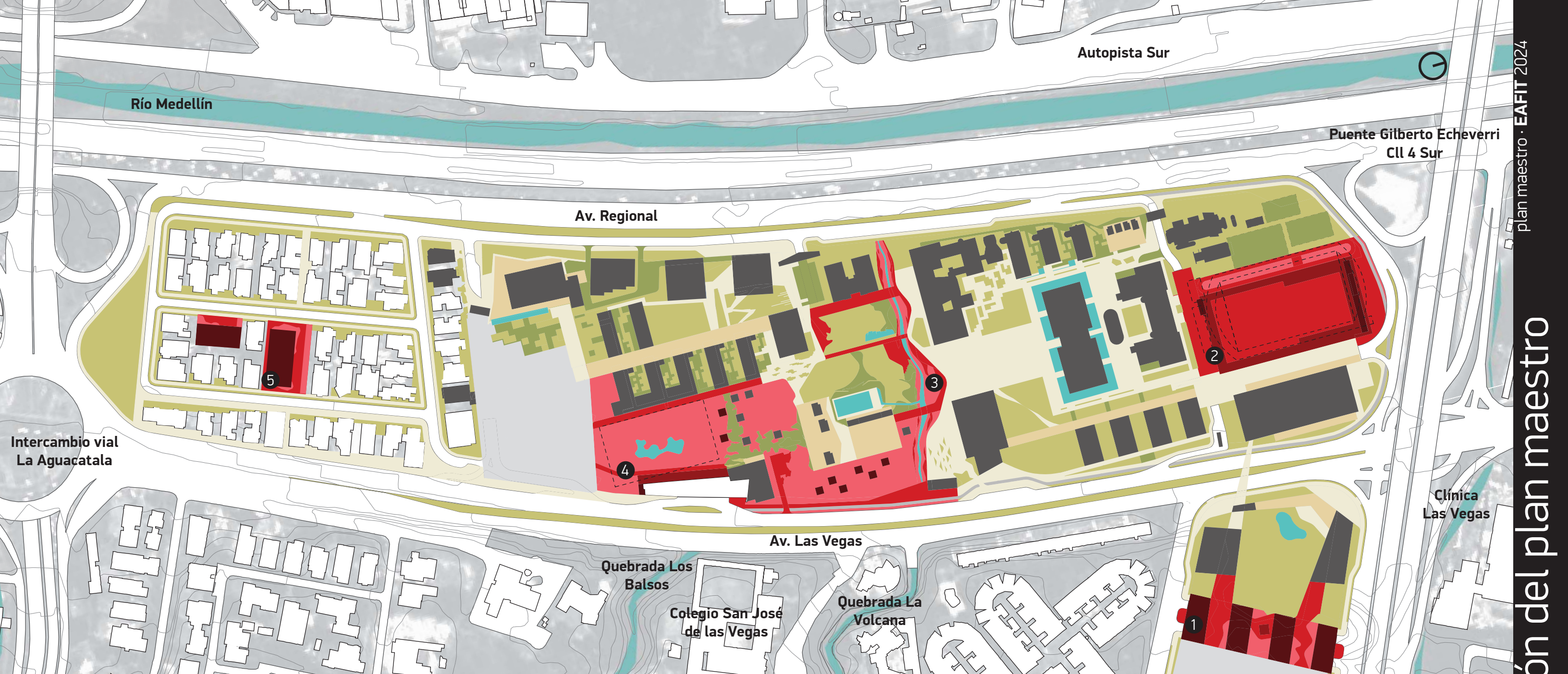
- 1 Repotenciación Bloques 13, 14, 15 y 17
- 2 Primera fase Lote Los Guayabos: 2 Bloques  
Puente peatonal de conexión con el Campus Central  
Parque de la Música y la Palabra; Plazoleta de Los Sentidos
- 3 Demolición Bloques 3, 7, 9 y 31  
Supresión de Parqueadero en superficie frente al Bloque 18
- 4 Construcción nueva Cafetería y Espacio Público asociado  
Consolidación Parque de la Ceiba
- 5 Construcción Bloque Servicios Administrativos y Rectoría  
Remate Pasarela Peatonal Carabobo

**TERCERA FASE: LOS GUAYABOS**

- Edificios consolidados
- Cubiertas ligeras
- Edificios a demoler
- Edificios nuevos
- Cubiertas ligeras nuevas
- Espacios colectivos nuevos
- Espacios verdes nuevos

Esc. 1:2500

fases de desarrollo



## cuarta fase: parque central

El objeto principal del Plan Maestro EAFIT 2024 es la consolidación del campus como un gran pulmón verde dentro del Área Metropolitana, que sea reconocido por sus calidades paisajísticas; es precisamente en esta fase, en donde la UNIVERSIDAD PARQUE se hace realidad, una vez se han cubierto las necesidades espaciales por parte de los programas académicos.

En esta etapa, se proyecta también la construcción de un gran escenario multifuncional denominado Plaza de los Deportes y la Cultura, que permitirá despejar el área que ocupa la cancha sintética al sur del campus en beneficio del parque, y contará con una gran cantidad de escenarios deportivos, este espacio podrá además albergar grandes eventos, a escala de ciudad inclusive.

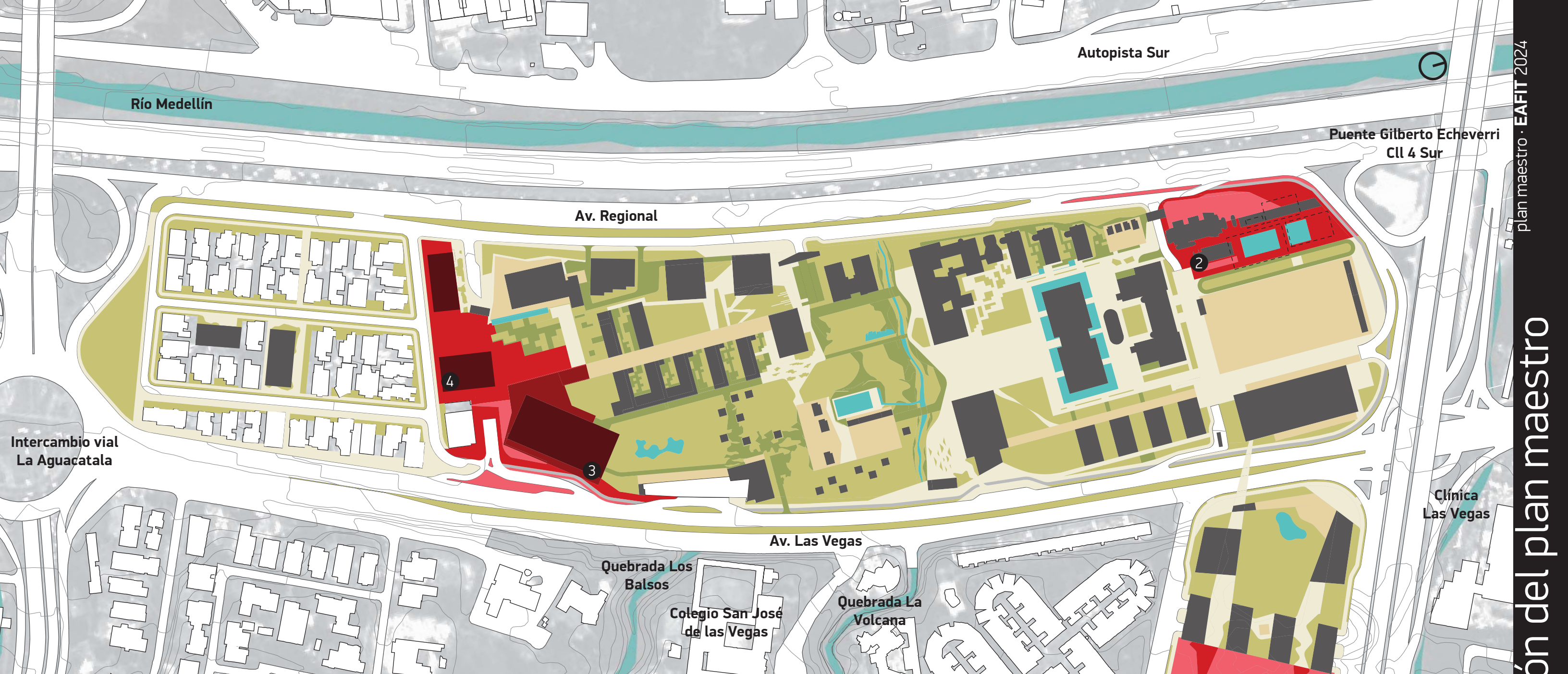
- 1 Segunda Fase Lote Los Guayabos: 2 Bloques  
3 pisos de Parquederos en Sótano  
Plazoleta de Los Antepasados
- 2 Plaza de Los Deportes y La Cultura, Pista de Atletismo  
Espacio Público asociado, Semisótano de parquederos
- 3 Parque lineal Quebrada La Volcana
- 4 Parque Central  
Loggia del Parque, Espacio Público de borde
- 5 Desarrollo en altura Barrio La Aguacatala II

### CUARTA FASE: PARQUE CENTRAL

- Edificios consolidados
- Cubiertas ligeras
- Edificios a demoler
- Edificios nuevos
- Cubiertas ligeras nuevas
- Espacios colectivos nuevos
- Espacios verdes nuevos

Esc. 1:2500

fases de desarrollo



## quinta fase: consolidación

La fase final que propone el Plan Maestro EAFIT 2024 consolida todos los Sistemas de la Universidad, y los engrana de modo que trabajen en conjunto, potenciando las condiciones que tiene el campus en la actualidad.

Durante esta fase los esfuerzos se concentran en los extremos del campus; conformando en Los Guayabos un claustro; en el campus central, al norte, un complejo deportivo con la construcción de nuevas piscinas y camerinos; y al sur la Plaza de las Ciencias paramentada por el Edificio Multipropósito Sur, el Bloque de Ingenierías [Bloque 19] y unos posibles edificios de borde en reemplazo de algunas casas del barrio La Aguacatala II, que compatibilicen los usos y abran la Universidad hacia la estructura barrial.

- ❶ Tercera Fase Lote Los Guayabos: 2 Bloques  
3 pisos de Parquederos en Sótano  
Plazoleta de acceso oriental Los Guayabos
- ❷ Complejo de Natación, Graderías y Camerinos  
Plazoleta del Río [Espacio Público de borde]  
Espacio público asociado
- ❸ Edificio Multipropósito Sur  
Plaza de las Ciencias, remate Junín
- ❹ Edificios de Borde barrio La Aguacatala II

fases de desarrollo

### QUINTA FASE: CONSOLIDACIÓN

- Edificios consolidados
- Cubiertas ligeras
- ⋯ Edificios a demoler
- Edificios nuevos
- Cubiertas ligeras nuevas
- Espacios colectivos nuevos
- Espacios verdes nuevos

Esc. 1:2500

## 04 implementación del plan maestro

plan maestro · EAFIT 2024

# administración y mantenimiento



## oficina de plan maestro

El Plan Maestro EAFIT 2024 es una guía que direccionará el crecimiento físico del campus, de un modo ordenado y secuencial, determinado por las necesidades académicas que tiene, o que se vayan creando a lo largo del tiempo por la universidad y por las dinámicas propias de una institución de este tipo. Para garantizar su correcta ejecución, es necesario tomar en cuenta una serie de acciones de tipo administrativo, que faciliten y enriquezcan el proceso.

El presente Plan Maestro deberá ser aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Medellín, mediante una solicitud para modificar la normativa vigente [Planteamiento Urbanístico Integral PUI] aprobada en 2008 para el polígono Z5\_API\_28 Zona 1 [Universidad EAFIT], que integre en un mismo polígono el Lote de Los Guayabos y el Barrio La Aguacatala II. El objetivo es que el campus central se acoja a lo establecido para instituciones de educación superior en el Decreto Municipal 409 de 2007: Índice de Ocupación de 30% e Índice de Construcción de 1, sobre sus áreas brutas, sin contabilizar [acorde con la forma como se aplican los índices en proyectos residenciales, comerciales e institucionales en el sector] las cubiertas livianas para circulaciones, canchas deportivas y zonas de estar [Loggia del Parque y Quiscos] que hacen parte del Parque Central. Para el Lote de Los Guayabos se solicitará la aplicación de una reglamentación especial de acuerdo con el carácter de Corredor Metropolitano de Servicios que le otorga el Acuerdo 46 de 2006 [POT, Plan de Ordenamiento Territorial] a la Avenida Las Vegas; partiendo de la premisa del uso residencial con posible desarrollo institucional por su ubicación de cara a la Avenida Las Vegas, con unos aprovechamientos así: Índice de Ocupación de 40% e Índice de Construcción de 3,3 [2,5 regular + 0,8 adicional por su ubicación en el Corredor Metropolitano de Servicios]. El Barrio La Aguacatala II mantendrá, aún dentro del mismo polígono sus aprovechamientos actuales.

EAFIT, además de formar profesionales con criterio y pluralismo ideológico, quiere reflejar en su estructura física una heterogeneidad, manteniendo unos principios básicos [que son los que se

describen en este documento] para conformar una unidad indisoluble. Al igual que en una gran ciudad, el crecimiento del campus debe ser medido y planificado, por este motivo se sugiere, que al interior del Departamento de Planeación de la Universidad, se conforme una Oficina de Plan Maestro, con un equipo interdisciplinar que esté monitoreando constantemente la evolución del campus y la aplicación de los principios urbanísticos del Plan.

### COMITÉ DE PLANEACIÓN DE PLAN MAESTRO

La Oficina de Plan Maestro se subdivirá en 2 comités con funciones específicas, coexistiendo y retroalimentándose entre sí.

El Comité de Planeación de Plan Maestro se encargará de ir midiendo el crecimiento en términos normativos, garantizando que la normativa aprobada por el municipio para el polígono Z5\_API\_28 Zona 1 [Universidad EAFIT] siempre sea aplicada correctamente en el campus. Esta es tal vez la labor más importante, ya que es lo que eventualmente permitiría o restringiría el desarrollo físico. Aunque la propuesta para la modificación de la normativa del API vigente actualmente no hace precisiones con respecto a la altura reglamentaria que deben alcanzar los edificios, el Plan Maestro sugiere un desarrollo bajo en altura en el centro, para evitar que los nuevos bloques compitan con el edificio de la Biblioteca, y una densidad más alta hacia los extremos [ver capítulo *Arquitectura: volumen y alturas reglamentarias*] que actúen como elementos de contención del verde [a modo de valle], no obstante ningún edificio deberá superar los 18 m de altura.

### COMITÉ DE DISEÑO DE PLAN MAESTRO

Debido a que el Plan Maestro establece unas líneas generales y unos principios enfocados hacia la consolidación de los sistemas estructurantes de la UNIVERSIDAD PARQUE, no hace precisión en ningún diseño específico tanto del ámbito urbano como de la arquitectura, ya que esto devendría en la homogenización parcial del cam-

pus.

Los diseños específicos se deberán ir construyendo en la medida de las necesidades, no necesariamente por la Oficina del Plan Maestro; podrán contratarse arquitectos externos a la universidad, celebrarse concursos [públicos o privados] para la construcción de nuevas escuelas, entre otras modalidades, siempre bajo la supervisión del Comité de Diseño de Plan Maestro, que velará para que los principios básicos para la consolidación de la UNIVERSIDAD PARQUE estén siempre presente durante la ejecución de nuevos edificios.

### REVISIONES PERIÓDICAS Y ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

Las necesidades de la Universidad EAFIT varían en función del tiempo, la demanda de nuevos programas y la adquisición de nuevos predios, por este motivo el presente Plan Maestro está sujeto a revisiones. La Oficina de Plan Maestro se encargará de establecer periodos de tiempo en los cuales se deberán realizar revisiones para verificar que el crecimiento del campus está cumpliendo con las expectativas, en lo posible coincidentes con las fases de desarrollo [ver capítulo *Fases de Desarrollo*] propuestas por el Plan Maestro EAFIT 2024, de modo que se vayan modificando en caso de ser necesario las fases y no la totalidad del plan; esto aseguraría finalmente la vigencia del plan y la inversión de los recursos físicos, humanos y financieros.