



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

ANEXO





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 2, marzo 2026



ANEXO 7

Polígonos con Tratamiento Urbanístico de Conservación

Revisión de mediano plazo Del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

2026



AGOSTO DE 2025

CONSERVACIÓN NIVEL 2

1.1.1.1 La Arquitectura Moderna y su Contexto Histórico

La Arquitectura Moderna o el Movimiento Moderno, posteriormente llamado Estilo Internacional, fue un estilo arquitectónico surgido en Europa a comienzos del siglo XX como respuesta a los profundos cambios sociales, tecnológicos y culturales derivados de la Revolución Industrial, por lo cual rápidamente permeó el diseño, el arte y cambió para siempre la forma de vivir en las ciudades.

Movimientos como la Bauhaus en Alemania y el racionalismo en Francia y Suiza sentaron las bases de una arquitectura funcional, despojada de ornamentos, que priorizaba la utilidad, la economía de medios y la sinceridad estructural. Le Corbusier, Walter Gropius y Ludwig Mies van der Rohe fueron algunos de sus principales exponentes, defendiendo principios como la primera planta libre articulada a la ciudad, las fachadas independientes de la estructura, el uso de pilotis, las terrazas habitables con jardín y las grandes ventanas horizontales. Los materiales predominantes en este estilo arquitectónico son el concreto armado, el acero y el vidrio, los cuales permitieron levantar estructuras más livianas, con amplios vanos y nuevas formas de habitar.

En términos urbanos, la Arquitectura Moderna promovió una planificación racional del territorio, con zonificación funcional y mezcla de usos del suelo, supermanzanas con bloques aislados permitiendo a todos el acceso a la luz solar, equipamientos y espacios públicos al interior de los complejos habitacionales y amplias zonas verdes circundantes a las viviendas.

Entre 1928 y 1959 se llevaron a cabo en varias ciudades de Europa los Congresos Internacionales de Arquitectura Moderna – CIAM, los cuales constaban de una serie de reuniones y conferencias, lideradas por la organización en cabeza del arquitecto Le Corbusier, y de las cuales se publicaron importantes documentos tales como La Carta de Atenas y La Carta de Habitación, en los cuales se encuentran listados todos los principios de este estilo arquitectónico y urbano.



En Latinoamérica a partir de los años 50, se desarrollaron importantes ejemplos paradigmáticos en el mundo del urbanismo, incluyendo la ciudad de Brasilia, proyectada por Lucio Costa y Oscar Niemeyer con base en los principios del Movimiento Moderno, la ciudad de La Plata en Argentina. En Colombia, los proyectos más importantes fueron los Planes Piloto de Bogotá y Medellín, diseñados en 1950, ambos siguiendo los principios de los CIAM, realizados en Bogotá por Le Corbusier y por los arquitectos Paul Wiener y José Luis Sert en Medellín. Estos Planes Piloto sentaron las bases de las ciudades y determinaron sus diseños y funcionalidad hasta la fecha.

1.1.1.2 Valoración Arquitectónica de los Inmuebles Modernos en Medellín

Entre las décadas de 1950 y 1980, Medellín vivió un proceso de gran desarrollo inmobiliario y expansión que permitió la experimentación urbana, por medio de la cual se consolidaron importantes expresiones de la arquitectura y el urbanismo modernos que hoy siguen siendo ejemplos de gran calidad de vida en la ciudad.

Se desarrollaron en esta época importantes y representativas edificaciones que materializan la sana mezcla de los usos entre la vivienda multifamiliar, locales comerciales y de servicios, siguiendo los principios del Movimiento Moderno europeo adaptados al contexto tropical y a las dinámicas locales. En las construcciones colombianas de la época se destaca el uso del ladrillo y concreto a la vista, grandes ventanales, parasoles, muros cortina, cubiertas planas y elementos de control climático pasivo como celosías, amplios corredores ventilados en fachadas, balcones y un uso amplio de la vegetación de plantas endémicas, tanto medianas como grandes (árboles como las ceibas, jacarandas, mangos, entre otros) como elementos fundamentales para la regulación de la temperatura y para el disfrute del paisaje, y como complemento a la vida en la ciudad.

Especialmente en Medellín se hizo muy reconocido el uso del ladrillo naranja de 10cm x20cm x40cm agujereado, y otras tipologías de ladrillo naranja que fueron diseñadas específicamente para estas urbanizaciones, tanto en fachadas, como en elementos no estructurales e incluso interiores, y el cemento en elementos estructurales a la vista, igualmente en fachadas. Esta materialidad, en conjunto con la escala de los bloques alargados de vivienda de 4 pisos, se vuelve una marca imborrable en el paisaje de la Medellín de los años 80 y 90, en las icónicas urbanizaciones de Carlos E Restrepo, Villa de Aburrá, Tricentenario o San Diego.

Un papel fundamental en este proceso lo adelantaron instituciones como el Banco Central Hipotecario (BCH) y el Instituto de Crédito Territorial (ICT), que actuaron como promotores clave del desarrollo de vivienda moderna en el país. Estas entidades estatales facilitaron el financiamiento y la ejecución de proyectos residenciales de carácter masivo, orientados a



atender la creciente demanda habitacional generada por la expansión urbana e industrial. Gracias a su apoyo, se consolidaron conjuntos urbanos que incorporan principios modernistas tanto en su diseño arquitectónico como en la planificación del entorno.

En Medellín, se usaron los principios del urbanismo moderno en barrios como Laureles, Conquistadores, El Velódromo y sectores de Belén y La América, los cuales evidencian esta transición de la modernidad hacia una ciudad más abierta, funcional y orientada a la movilidad.

Desde una mirada patrimonial, estos inmuebles y conjuntos arquitectónicos representan una etapa fundamental en la construcción de la identidad urbana de Medellín. Más allá de su valor estético o tipológico, expresan una visión de progreso y modernidad que marcó el rumbo de la ciudad desde el siglo XX. Su conservación y puesta en valor son esenciales para entender la evolución del pensamiento urbano y arquitectónico en Colombia.

1.1.1.3 La arquitectura moderna en el Plan de Ordenamiento Territorial

Medellín cuenta con una gran cantidad de inmuebles y barrios que fueron construidos bajo los principios del movimiento moderno, incluso a nivel nacional se considera que el conjunto de la arquitectura moderna de Medellín corresponde a uno de los patrimonios arquitectónicos más relevantes para el país.

El Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 048 de 2014, nombra, evidencia y pone en valor algunos de los principales ejemplos de este estilo arquitectónico por medio de la asignación del tratamiento de Conservación, denominándolos Polígonos con Tratamiento de Conservación 2 - Conservación Urbanística, así:

“ Artículo 233. Tratamiento de Conservación (C).

2. Tratamiento de Conservación Urbanística (C2). *Se aplica a las zonas con alto valor urbanístico asociado a entornos arquitectónicos modernos, que responden al tipo de morfología en la que una porción considerable de suelo es desarrollada unitariamente con un orden propio que no sigue la geometría de las tramas circundantes. Sus valores de conservación se derivan del equilibrio funcional logrado entre las estructuras del espacio público y privado, que se traducen en una armonía entre la capacidad de soporte del sector y la densidad de ocupación que actualmente presenta y que debe conservarse, pues ofrecen calidades urbanas excepcionales para sus habitantes y para la ciudad, pese a las limitaciones para su crecimiento futuro.*

Se trata de zonas que cuentan con un desarrollo urbanístico acorde con su capacidad de soporte, razón por la cual, no es la asignación del tratamiento la que restringe o limita las posibilidades de transformación, sino el propio desarrollo que presenta el sector; por lo tanto, estos polígonos no



se consideran áreas emisoras de derechos de construcción, ni sujetas a compensaciones urbanísticas.”

* Subrayado por fuera de texto.

No.	Código	Tipo	Área (ha)	LOCALIZACIÓN (Parte De Los Barrios O Sector)
1	Z2_C2_3	C2	18,028	Tricentenario
2	Z2_C2_4	C2	12,514	Altamira
3	Z3_C2_1	C2	1,460	Torres de Bomboná
4	Z3_Z5_C2_2	C2	8,941	San Diego
5	Z4_C2_5	C2	15,982	Carlos E. Restrepo
6	Z4_C2_6	C2	9,984	Suramericana
7	Z6_C2_7	C2	14,567	Villa de Aburrá
8	Z6_C2_8	C2	9,654	Rafael Uribe Uribe
TOTAL			91,130	

Estos polígonos corresponden en su totalidad a entornos modernos, y son importantes urbanizaciones desarrolladas entre los años 60 y 80 en Medellín. Estas urbanizaciones se destacan en el paisaje y los imaginarios de los ciudadanos por su excepcionalidad y altas calidades urbanísticas. Son ampliamente reconocidos por los ciudadanos como “los mejores lugares para vivir” en los barrios donde se ubican, dado que en estas urbanizaciones se tiene “todo cerca”, dada la alta accesibilidad a los servicios, comercio y equipamientos de todo tipo, presentan gran cantidad de vegetación que los hace ser “barrios verdes” y los diseños permiten a las comunidades una sana convivencia con generosos espacios de encuentro y para la socialización.

Estos polígonos se encuentran clasificados como de valor patrimonial, pero no incluidos en la LICBIC, puesto que no se pretenden declarar, sin embargo, al responder al tratamiento de Conservación, hacen parte integrante del Subsistema de patrimonio Cultural Inmueble.

El POT incluye el Artículo Artículo 153. Normas urbanísticas y arquitectónicas aplicables a sectores con tratamiento de Conservación Nivel 2 para la conservación de estos conjuntos modernos.

Al respecto de la justificación y los documentos técnicos de soporte que fundamenten la elección de estas urbanizaciones e inmuebles modernos incluidos en el POT, no se encuentran en los documentos oficiales dichos textos.

Igualmente se considera que en la ciudad existen otros ejemplos tanto de propuestas urbanas modernas, como de edificaciones modernas que podrían hacer parte de este inventario tales como la Urbanización Los Pinos en inmediaciones de la Plaza de Mercado



Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 2, marzo 2026

de la América, la urbanización Colseguros en el barrio Conquistadores o Los Libertadores en San Joaquín.

Plano de localización Polígonos Conservación Nivel 2 – Conservación Urbanística, Acuerdo 048 de 2014



Fuente: elaboración propia, Departamento Administrativo de Planeación, 2025.



1.1.1.4 Valoraciones y propuestas de los polígonos de Conservación Nivel 2 – conservación urbanística:

1. Torres de Marco Fidel Suárez - Z3_C2_1:

Corresponde a la Urbanización Torres de Marco Fidel, más conocidas como las Torres de Bomboná. Consiste en una manzana (con área de 11.430m²) en la cual se levanta una plataforma completa con 3 pisos en los que se ubican locales comerciales, servicios, parqueaderos y espacios públicos, y sobre la cual se ubican 3 torres de viviendas con una altura máxima de 26 pisos.





2. Urbanización Ciudadela de San Diego - Z3_Z5_C2_2

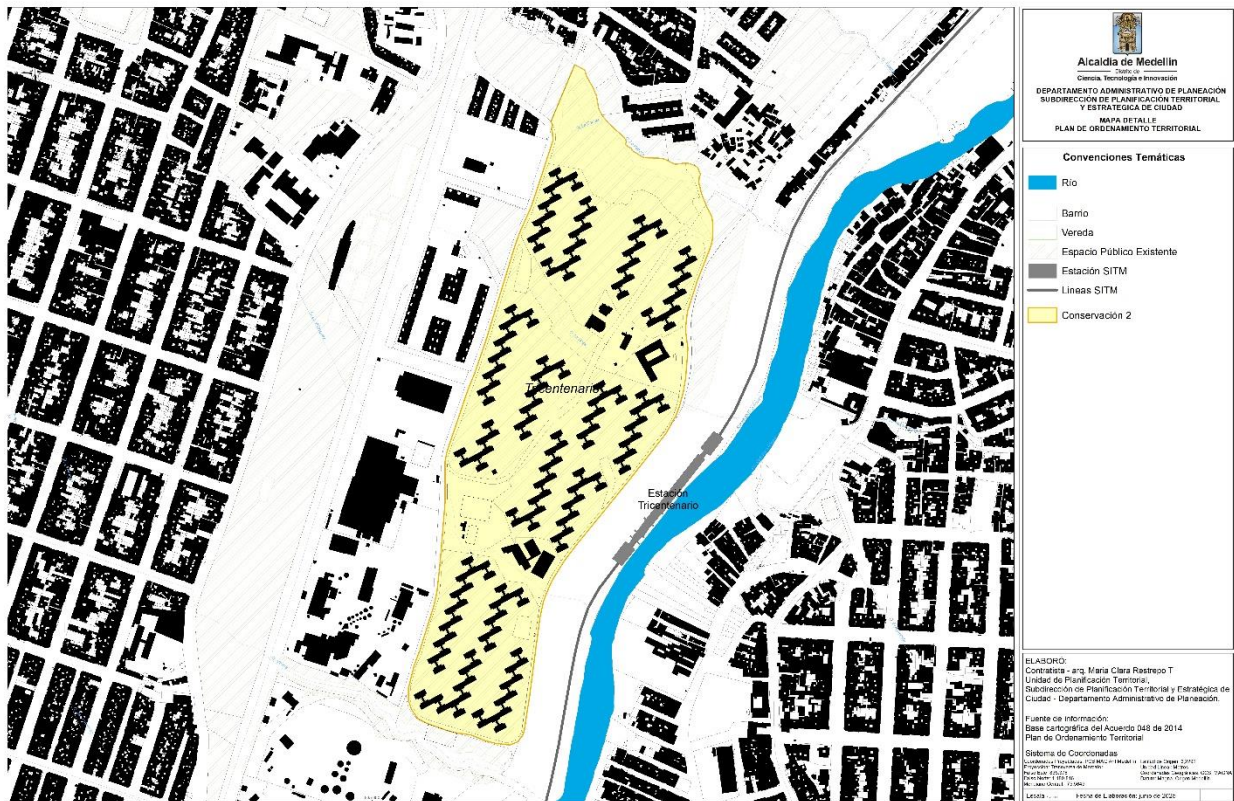
Corresponde a la urbanización Ciudadela de San Diego. Consiste en la organización de varias manzanas (12 núcleos, cerrados con portería, rejas y seguridad privada) en los que se organizan a manera de barras lineares, en L, en C o en U, los bloques de viviendas con una altura máxima de 4 pisos. Igualmente, en el borde occidental cuenta con unos bloques alargados de edificaciones comerciales y bodegas con 3 pisos de altura.





3. Urbanización Tricentenario - Z2_C2_3

La urbanización Tricentenario, diseñada como Villa Deportiva para albergar los Juegos Centroamericanos y del Caribe de 1978, comprende un área de 180 hectáreas, con 90 bloques de vivienda con una altura de 4 pisos, rodeados de amplias zonas verdes e importantes equipamientos deportivos y educativos. Esta urbanización sigue siendo abierta (pública) y en los primeros pisos de algunos de los bloques de vivienda, se ubican locales comerciales y de servicios.





4. Urbanización Altamira - Z2_C2_4

Corresponde a la urbanización Altamira, hoy cerrada con porterías, rejas y seguridad privada, con un total de 50 bloques de 4 pisos de altura, y en los cuales en algunos primeros pisos se encuentran locales comerciales y de servicios para el uso de los residentes en la urbanización.





5. Urbanización Carlos E Restrepo - Z4_C2_5

Corresponde a la urbanización Carlos E. Restrepo, la cual es una urbanización abierta, con 72 bloques de vivienda de 4 pisos de altura y amplios espacios públicos verdes. Además, cuenta con una zona comercial y de servicios e importantes equipamientos culturales y educativos.





6. Urbanización Suramericana - Z4_C2_6

La urbanización Suramericana corresponde a una urbanización abierta, con 13 torres de vivienda con una altura máxima de 18 pisos, amplias zonas verdes públicas e importantes centros de servicios y locales comerciales en primeros pisos.





7. Urbanizaciones Villa de Aburrá y Nueva Villa de Aburrá - Z6_C2_7

Las urbanizaciones Villa de Aburrá y la Nueva Villa de Aburrá, fueron construidas en dos etapas, la primera etapa consiste en 50 bloques de vivienda y la segunda etapa consta de 7 “manzanas” o bloques cerrados en forma de U y C, todos con una altura máxima de 4 pisos, rodeados de amplias zonas verdes públicas y amplias circulaciones externas. Cuenta además con importantes equipamientos culturales y zonas comerciales y de servicios (Plazoleta).





8. Urbanización Rafael Uribe Uribe Las Playas - Z6_C2_8

Ubicada en el barrio Belén Las Playas, esta fue la primera urbanización de arquitectura moderna construida en Medellín. Se desarrolló en varias etapas durante varios años, por lo cual ha sufrido muchas transformaciones. Hoy en día corresponde en su mayoría a una urbanización cerrada con porterías, rejas y seguridad privada, con un total de 28 bloques de 4 pisos de altura, y en los cuales en algunos primeros pisos se encuentran locales comerciales y de servicios para el uso de los residentes en la urbanización. La urbanización cuenta con amplias zonas verdes y equipamientos deportivos





9. Urbanización Los Pinos

Ubicada en el barrio Los Pinos, el cual recibe su nombre de la misma urbanización, corresponde a la Urbanización Los Pinos, hoy en día cerrada, la cual consta de 15 bloques de viviendas, a manera de cintas ordenadas alrededor de paseos centrales peatonales ajardinados. Esta urbanización fue el primer desarrollo de vivienda diseñado en Medellín por el arquitecto Eduardo Arango entre 1969 y 1975, y constituye uno de los referentes más destacados de la arquitectura moderna en la ciudad.





10. Urbanización Torre Los Libertadores

Ubicada en el barrio Corazón de Jesús del centro de Medellín, corresponde al conjunto arquitectónico compuesto por una torre de vivienda de altura de 17 pisos, ubicada sobre una plataforma comercial de 2 pisos, complementada por 9 bloques de vivienda con altura de 4 pisos. Este desarrollo urbano fue diseñado por el arquitecto Austriaco Federico Blodek a mediados de los años 70, y corresponde a una de las obras más representativas de este arquitecto en Medellín.



Fuente: DAP, 2025



CONSERVACIÓN NIVEL 3

Análisis general sobre las zonas de influencia de los BIC Nacionales y los polígonos con tratamiento de conservación nivel 3.

1. **Casa Museo Pedro Nel Gómez (Z1_C3_1 – Aranjuez)**
 - Alto nivel de transformación paisajística y pérdida del carácter de “balcón” sobre el Valle de Aburrá.
 - Presencia de viviendas tradicionales deterioradas y ocupación irregular en la quebrada La Bermejala.
 - Se requiere ampliar la zona de influencia y ajustar el PEMP (2015) para mejorar la regulación.
 - Vocación: cultural y educativa, con potencial de centralidad barrial.
2. **Templo Parroquia El Calvario (Z1_C3_2 – Campo Valdés)**
 - Desarrollo heterogéneo en alturas (2–5 pisos), con usos residenciales y comerciales.
 - El templo es hito urbano: las alturas deben controlarse para no afectar su visibilidad.
 - Vocación: residencial con mezcla de comercio y servicios, fortaleciendo usos actuales.
3. **Edificios M3 y M5 – Facultad de Minas, UNAL (Z2_C3_3)**
 - Zona consolidada con baja transformación (campus universitario).
 - Marco normativo definido por el API_48 (2014), que promueve un entorno educativo.
 - Recomendación de formular PEMP y conservar elementos arquitectónicos históricos.
 - Vocación: educativa, cultural y recreativa, manteniendo carácter institucional.
4. **Universidad de Antioquia – Estación El Bosque (Z1_C3_4)**
 - Polígono con gran potencial de centralidad metropolitana.
 - Error en delimitación: se incluyó la Clínica León XIII en lugar de predios patrimoniales.



- Alturas posibles superiores a 10 pisos con compensaciones específicas.
 - Vocación: centralidad cultural, educativa y de servicios, manteniendo carácter residencial en Sevilla.
5. **Cementerio San Pedro (Z1_C3_5)**
- Entorno degradado y aislado por muros perimetrales, con inseguridad y usos informales.
 - PEMP formulado pero débil en regulación del entorno.
 - Se deben conservar alturas bajas y medias.
 - Vocación: cultural, educativa y de servicios, con inclusión de nuevos espacios públicos y vivienda.
6. **Hospital San Vicente de Paúl y UdeA Medicina (Z3_C3_6)**
- Alta importancia metropolitana en salud y educación.
 - PEMP insuficiente; existen proyectos aprobados que afectan el perfil urbano.
 - Desarrollo permitido hasta 10 pisos con relación a los BIC.
 - Vocación: consolidación como centralidad dentro del Distrito Medellinnovation, con usos culturales, educativos y de servicios.
7. **Parque Bolívar (Z3_C3_7)**
- Diferencias normativas en la delimitación; falta de criterios claros.
 - Sector transformado, pero aún conserva trazado urbano tradicional.
 - Potencial de consolidación como centralidad cultural, con vivienda como uso principal complementado por comercio y servicios.
8. **Centro Tradicional (Z3_C3_8)**
- Mayor concentración de BIC de la ciudad, con alta presión inmobiliaria.
 - Cambio de vocación: de residencial a comercial.
 - PEMP vigente (Macroproyecto RíoCentro, 2023).
 - Vocación: cultural y educativa, con incentivo a vivienda en altura y recuperación del centro histórico.
9. **Casa Natal Francisco Antonio Zea (Z3_C3_10)**



- Zona consolidada con usos comerciales y de servicios.
- PEMP (2023) vigente, pero delimitación insuficiente.
- Se recomienda unirlo al polígono del Centro Tradicional.
- Vocación: fomentar el uso residencial con mezcla controlada de usos.

10. Palacio de Bellas Artes (Z3_C3_11)

- Ubicado en Av. La Playa, buen estado de conservación.
- Riesgo de fragmentación por delimitaciones parciales.
- Desarrollo hasta 10 pisos (plataforma + torre).
- Vocación: cultural, educativa y residencial, dentro del Distrito Creativo de San Ignacio.

11. Conjunto de San Ignacio (Z3_C3_12)

- Zona con tradición educativa y cultural, actualmente deteriorada.
- PEMP vigente (2023) dentro del Macroproyecto RíoCentro.
- Desarrollo permitido hasta 10 pisos.
- Vocación: consolidar Distrito Creativo y Cultural de San Ignacio, incentivando vivienda y equipamientos.

12. Cementerio San Lorenzo (Z3_C3_13)

- Zona en deterioro físico y social, afectada por actividades ilegales.
- Plan Parcial San Lorenzo congeló desarrollos, generando abandono.
- Se requiere revisión normativa y posible PEMP.
- Vocación: mantener residencial con espacios públicos y equipamientos que activen el sector.

13. Templo del Sagrado Corazón de Jesús (Z3_C3_14)

- Polígono con Plan Parcial vencido, sin normativa vigente.
- Se requiere definir nuevas alturas sin afectar su carácter de hito.
- Vocación: potenciar uso residencial, complementado con servicios, cultura y recreación.

14. Templo Nuestra Señora de los Dolores – Robledo (Z3_C3_15)



- Inconsistencias en delimitación; requiere ajustes según Macroproyecto La Iguaná.
- Se plantea modelo plataforma + bloque de hasta 5 pisos.
- Vocación: fortalecer el parque y el templo como centralidad barrial, con comercio, servicios y vivienda.

15. Aeropuerto Olaya Herrera (Z6_C3_16)

- Polígono incluye aeropuerto y Aeroparque J. P. II.
- Restricciones en altura por operación aeroportuaria.
- PEMP vigente (2022).
- Vocación: consolidarse como núcleo recreativo y cultural, complementario a los usos residenciales del entorno.

Conclusiones generales sobre las zonas de influencia de los BIC nacionales y los polígonos de Conservación Nivel 3 – C3

- Varias de las zonas de influencia urbanística del ámbito nacional (correspondientes a los polígonos Conservación nivel 3) tienen actualmente normativa dada desde otros instrumentos de planificación complementaria tales como planes parciales, planes maestros (API), o Macroproyectos. Sin embargo, esta norma no ha sido revisada con el Ministerio de las Culturas, el cual es el ente que debe aprobar las intervenciones a realizar no solo en los BIC nacionales, si no en las zonas de influencia delimitadas, por lo cual el mismo ente debe conocer y aprobar la normativa urbanística aplicable a estas zonas (que carecen de PEMP) para poder asegurar la conservación de los valores patrimoniales de los bienes y los sectores urbanos colindantes.
- En todos los casos en que los instrumentos de planificación previos a la formulación del actual POT estén vigentes, estos instrumentos deberán ser mencionados e integrados a la norma del POT, teniendo en cuenta su necesidad de armonización con la normativa nacional sobre protección del patrimonio cultural inmueble.
- Para varias de las Zonas de Influencia se define desde su declaratoria que no se requiere la formulación del PEMP (campus U de A y conjunto de San Ignacio); por lo tanto el ente territorial deberá establecer la norma urbanística base aplicable a los predios en dichas zonas de influencia mediante la formulación de otros instrumentos de planificación complementarios o la expedición de actos administrativos que dicten la norma aplicable.



- De igual manera este procedimiento se deberá adelantar para los polígonos que no cuentan con PEMP formulado o que se encuentran en proceso de formulación, hasta que sea formulado el PEMP o se justifique técnicamente que no se requiera su formulación. De esta manera se asegura que dichos polígonos si tengan una normativa para su desarrollo urbano dentro de procesos regulados y se asegure la protección del patrimonio cultural en ellos localizado.
- Para el caso de las zonas de influencia localizadas dentro de los Macroproyectos RioNorte (Casa Museo Pedro Nel Gómez) y RioCentro (Conjunto de San Ignacio, Palacio de Bellas Artes, Casa Zea, Centro Tradicional, Guayaquil y Catedral Metropolitana) estos instrumentos deberán ser presentados ante el Ministerio de las Culturas, según la metodología actual para la formulación de los PEMP o ser adoptada dicha normativa como una base para la posterior formulación de los mismos o establecer la justificación técnica sobre la necesidad o no de formular los PEMP para cada uno de los polígonos.
- En el caso de los PEMP que se encuentran vigentes para Medellín, aprobados por el Ministerio de las Culturas, se deberá establecer si la norma dictada es completa y suficiente para la totalidad de los predios localizados en las zonas de influencia. En el caso del Cementerio de San Pedro y el Hospital San Vicente de Paul, ambos PEMP son insuficientes en la norma dictada para los predios en zona de influencia, por lo que se deberán ajustar y/o complementar.
- Se encuentra que la Zona de Influencia definida en la Resolución 2236 de 2008 para el Cerro El Volador (BIC arqueológico) y la edificación correspondiente a la Biblioteca de la UN, actualmente no corresponde a un polígono de Conservación Nivel 3, y sobre este hecho no se encuentra dentro de los DTS del POT ninguna justificación técnica. Por este motivo, esta zona de influencia debería convertirse en un polígono de Conservación Nivel 3, cumpliendo con la definición de estos, en pro de la protección del patrimonio cultural tanto arqueológico como arquitectónico. Para esta zona de influencia se deberá determinar igualmente el instrumento de planificación complementaria requerido o la norma aplicable al campus de la UN y al Cerro El Volador.
- Para cada una de las zonas de influencia (polígonos de Conservación Nivel 3) se requiere la construcción de una ficha de valoración, como sector urbano de conservación, que soporte técnicamente la norma general a dictar, especialmente sobre los predios urbanos sin declaratoria como BIC, ni valoración como patrimonio arquitectónico, pero que se encuentran dentro de las zonas de influencia. Estas



fichas de valoración corresponden a un DTS que soporta igualmente los conceptos técnicos sobre las intervenciones a realizar en estos sectores al igual que soporten técnicamente las declaratorias de estos como Zonas de Influencia.

- Se encuentran varias inconsistencias cartográficas entre las Zonas de Influencia+ determinadas por el Ministerio de las Culturas, y los polígonos C3. Estas se detallan en el capítulo sobre la delimitación cartográfica de las zonas de influencia. Estas inconsistencias deberán ser ajustadas para que los polígonos coincidan totalmente según la definición misma de los polígonos C3 y para evitar inconsistencias, contradicciones normativas o faltas contra el patrimonio cultural del ámbito nacional en estas zonas de influencia.
- De igual manera, se propone revisar con el Ministerio de las Culturas, la delimitación de las zonas de influencia en las cuales se encuentran predios o manzanas divididas por esta delimitación, lo cual también crea incompatibilidades normativas, inconsistencias en la aplicación de los instrumentos de planificación para los desarrollos urbanos óptimos y fragmentación del paisaje urbano especialmente en estos polígonos con valor patrimonial.
- La Zona de Influencia del Cementerio San Lorenzo corresponde a una zona tradicionalmente residencial (barrio Las Palmas, sector conocido como Niquitao) y se encuentra inmerso dentro del Plan Parcial San Lorenzo que propuso desde el año 2003 una renovación urbana de gran escala. Sin embargo, a la fecha esta renovación no se ha adelantado, debido a la dificultad de gestión que suponen la integración de gran cantidad de predios de viviendas unifamiliares tradicionales y a la gran diversidad de usos del suelo, actividades y dinámicas propias del centro de la ciudad. Esta norma del Plan Parcial San Lorenzo que pretendía integrar el BIC y su zona de influencia como un gran equipamiento cultural, recreativo y espacio público, con grandes desarrollos de vivienda en altura, ha congelado los desarrollos en la zona, llevando a un profundo deterioro físico y social, en el que viviendas tradicionales han sido reemplazadas en gran medida por bodegas, usos industriales, automotrices y comerciales, y sobre todo, se presenta una alta degradación del entorno construido, agravado por las problemáticas sociales de presencia de actividades ilegales, consumo de drogas y alta cantidad de población en situación de calle y población migrante.



VOCACIONES DE LOS TERRITORIOS

Definición de vocaciones del suelo para los polígonos de Conservación Nivel 1 (C1) y Nivel 3 (C3)

Polígono – nombre - BIC	Normativa aplicable	Usos del Suelo Actuales	Vocaciones y Dinámicas
<p>Z3_C1_1 – Conservación Patrimonial del Barrio Prado.</p> <p>Contiene 265 BIC arquitectónicos del ámbito distrital y otros más con valoración patrimonial.</p>	<p>Macroproyecto Río Centro, PEMP del Barrio Prado, Decreto Distrital 1166 de 2023.</p>	<p>El barrio Prado originalmente fue un barrio netamente residencial localizado en la periferia del centro, con viviendas de grandes dimensiones. Las dinámicas posteriores llevaron a que actualmente el barrio corresponda en su gran mayoría a áreas y corredores de alta mixtura, centralidades con predominancia económica, en los cuales se permiten casi todas las actividades urbanas. Sin embargo, la norma dictada por el PEMP, precisa usos principales, complementarios y usos no compatibles, con lo cual se restringe la localización de actividades de alto impacto tales como industriales o grandes comercios, con el fin de controlar los altos impactos sobre los bienes patrimoniales.</p>	<p>El barrio Prado mantiene un carácter residencial, sin embargo, los tipos de vivienda se han diversificado, debido a la monumentalidad de las viviendas, aumentando así la cantidad de viviendas compartidas, inquilinatos y hoteles. Igualmente, muchos de estos inmuebles se han transformado para albergar actividades de servicios (principalmente oficinas) y equipamientos (educación, salud, asistencia social). Con el fin de proteger los valores patrimoniales del barrio, se deberán proteger las viviendas actuales y promover la localización de nuevas viviendas, multifamiliares o compartidas, dando respuesta a la demanda de nuevas viviendas y cumpliendo con la normativa vigente en la materia. El barrio patrimonial corresponde a un territorio estratégico que cuenta con una declaratoria como Distrito Creativo, Económico y Cultural, destacando su alto potencial para las actividades de la cultura, el turismo, el comercio y los servicios, que dinamicen el barrio y contribuyan a la sostenibilidad de los inmuebles patrimoniales. La implementación de vías de tráfico calmado a 30 km/h en zonas patrimoniales fortalece la apropiación ciudadana del espacio público, reduciendo riesgos y externalidades viales, permitiendo la contemplación de bienes y sectores patrimoniales, y</p>



Polígono – nombre - BIC	Normativa aplicable	Usos del Suelo Actuales	Vocaciones y Dinámicas
			garantizando la movilidad compatible con el disfrute y preservación del paisaje cultural urbano. Se requiere el ajuste del PEMP actual para que cumpla con todos los requerimientos normativos, ajuste las inconsistencias y fortalezca los proyectos estratégicos.
Z1_C3_1 – Casa Museo Pedro Nel Gómez Zona de influencia del BIC Nacional, delimitada por la Resolución 2236 de 2008.	Macroproyecto Río Norte: Decreto Municipal 2077 de 2015. Adoptado de manera transitoria por el Distrito de Medellín.	Se ubica en el tradicional barrio Aranjuez, en una zona mayoritariamente residencial , sin embargo, en el entorno se encuentran gran cantidad de equipamientos, sobre todo educativos. Aunque la normativa restringe la construcción en altura, tanto en este polígono como en los circundantes) se encuentra un alto nivel de transformación del paisaje y la inserción de nuevos usos comerciales.	Este polígono cuenta con un PEMP (Decreto 2077 de 2015 en el cual se propone el ajuste y ampliación de la Zona de Influencia; formulado por el Distrito, no enviado al Ministerio), el cual propone la necesidad de ajustar y ampliar la zona de influencia para mejorar la regulación y conservación del entorno. La Casa Museo Pedro Nel, corresponde a un centro cultural importante para la comunidad y el sector de Aranjuez. Actualmente existe el proyecto de ampliación del equipamiento cultural dentro del mismo lote, con un espacio mayor para el desarrollo de actividades culturales. Actualmente, la vocación de la zona de influencia es residencial, pero existen en la zona gran cantidad de equipamientos educativos, lo cual representa una oportunidad para incentivar el desarrollo de otros equipamientos (culturales, educativos, recreativos). En este sentido, es fundamental consolidar el C3 como una centralidad barrial, de manera que se convierta en un punto clave para la provisión de servicios al sector, contribuyendo así al bienestar y la cohesión de la comunidad.



Polígono – nombre - BIC	Normativa aplicable	Usos del Suelo Actuales	Vocaciones y Dinámicas
Z1_C3_2 – Templo Parroquial El Calvario, barrio Campo Valdés. Zona de influencia del BIC Nacional, delimitada por la Resolución 2236 de 2008.	Sin norma base	Se ubica en la centralidad del barrio Campo Valdés. Tradicionalmente esta zona fue residencial, con la Iglesia de El Calvario, como centralidad barrial, y el parque como espacio público principal, incluyendo equipamientos deportivos en este mismo espacio. En los últimos años, las construcciones en el marco del parque y que dan cara hacia la iglesia conformando la Zona de Influencia, han ido modificándose en altura y usos, hasta que ahora son casi en su totalidad comerciales y de servicios con gran cantidad de restaurantes, bares y mercados.	El principal elemento de la zona de influencia a proteger corresponde al espacio público que rodea a la iglesia, con jardines, zonas verdes transitables, arbolado y equipamientos deportivos en uso. La delimitación de la zona de influencia y por ende del polígono C3 es insuficiente y poco funcional al partir las manzanas aledañas al BIC, creando una gran disparidad en los aprovechamientos dentro de una misma manzana. El polígono tiene el potencial de convertirse en una importante centralidad barrial, con el parque y los espacios de encuentro comunitario. Se debería establecer un régimen de usos del suelo que permita la localización de otros equipamientos culturales, educativos y/o de servicios en el entorno, configurando una centralidad barrial que permita la puesta en valor de estos patrimonios. Se propone la implementación de vías de tráfico calmado a 30 km/h en zonas patrimoniales fortalece la apropiación ciudadana del espacio público, reduciendo riesgos y externalidades viales, permitiendo la contemplación de bienes y sectores patrimoniales, y garantizando la movilidad compatible con el disfrute y preservación del paisaje cultural urbano.



Polígono – nombre - BIC	Normativa aplicable	Usos del Suelo Actuales	Vocaciones y Dinámicas
Z2_C3_3 – Edificios M3 y M5, Facultad de Minas Universidad Nacional Zona de influencia del BIC Nacional, delimitada por la Resolución 2236 de 2008.	Planteamiento Urbanístico Integral Z2_API_48 adoptado por medio de la Resolución 110 de 2014.	Esta zona de influencia corresponde al campus de la Universidad Nacional, facultad de Minas, por lo cual su uso es dotacional, como equipamiento educativo, que cuenta con la formulación de un API, el cual agrupa los equipamientos educativos de la Facultad de Minas, Colegio Mayor, ITM. Esta normativa promueve la consolidación de un entorno educativo por medio de la interacción de las instituciones educativas. El API define los usos del suelo aplicables a cada una de las subzonas del planteamiento, con la referencia de la tabla de usos del suelo del POT, y define usos principales, compatibles y prohibidos, entre los cuales está la vivienda y actividades de alto impacto no compatibles con las actividades educativas.	La Facultad de Minas se encuentra en un entorno de varios otros equipamientos educativos. Con el fin de poner en valor la gran cantidad de edificaciones patrimoniales que se encuentran en el entorno, los proyectos a realizar deberán buscar la apertura y articulación entre las distintas entidades para consolidar un territorio dedicado a la educación y a la puesta en valor de los patrimonios, abiertos para los ciudadanos. Se deberá mantener la vocación planteada como un conjunto de equipamientos educativos, culturales y recreativos, adoptando el régimen de usos del suelo planteado en el API.
Z1_C3_4 – Universidad de Antioquia y Estación El Bosque. Zona de influencia del BIC Nacional, delimitada por	API: Resolución Nacional 1115 de 2013, Resolución Distrital 562 de 2009, Resolución Distrital 637 de 2009, Resolución	Zona de Influencia localizada sobre el borde del río, en una gran centralidad metropolitana, con grandes e importantes espacios públicos y equipamientos de ciudad. Zona de influencia con alto potencial de centralidad de norte, dentro del Distrito de la Innovación. La Zona de	Dada la vocación de centralidad de escala metropolitana y los grandes equipamientos existentes en la zona, se debe incentivar la articulación entre las instituciones y equipamientos localizados en el entorno, articulándose al territorio estratégico y Distrito de la Innovación. En el polígono se deberán seguir priorizando la localización de equipamientos



Polígono – nombre - BIC	Normativa aplicable	Usos del Suelo Actuales	Vocaciones y Dinámicas
la Resolución 2236 de 2008.	Distrital 095 de 2013 / No requiere PEMP por tener API y Plan de Manejo	Influencia se encuentra rodeada de otros polígonos de la ciudad con gran potencial de desarrollo inmobiliario de vivienda en altura (planes parciales). La zona de influencia delimitada por el Ministerio de las Culturas, incluye el BIC del Templo El Sagrario (barrio Sevilla) sin embargo se encuentra una diferencia sustancial entre la Zona de Influencia y el polígono C3, lo cual corresponde a un grave error de delimitación de este último, que incluye los equipamientos de salud correspondientes a la Clínica León XIII y sus espacios públicos adyacentes.	culturales, educativos y/o de servicios en el entorno, mientras que para el barrio Sevilla se deberá mantener el carácter residencial del barrio, complementario a la centralidad metropolitana e incentivar la localización de vivienda en altura.
Z1_C3_5 – Cementerio San Pedro Zona de influencia del BIC Nacional, delimitada por la Resolución 2236 de 2008.	PEMP: Resolución Nacional 1590 de 2014, Resolución Nacional 2953 de 2018	Esta Zona de Influencia correspondió tradicionalmente al barrio residencial de San Pedro, aledaño al cementerio. Sin embargo, los usos del suelo, las dinámicas propias del entorno del cementerio, han variado en el tiempo y las que correspondieron a viviendas tradicionales han sido reemplazadas en gran medida por bodegas, usos industriales, automotrices y	Esta Zona de Influencia cuenta con un PEMP formulado, sin embargo, este es insuficiente en la norma que dicta para los predios urbanos circundantes, lo cual también ha influido en que se presenten gran cantidad de desarrollos sin licencia y haya un paisaje urbano fraccionado y altamente deteriorado. En el año 2019 se formuló desde el DAP una propuesta de ajuste al PEMP para la zona de influencia. Se deberá revisar y complementar el PEMP



Polígono – nombre - BIC	Normativa aplicable	Usos del Suelo Actuales	Vocaciones y Dinámicas
		<p>comerciales. Se presenta un alto deterioro físico, ambiental y social. La configuración espacial del cementerio como un conjunto cerrado por un alto muro perimetral ha contribuido al aislamiento entre el BIC y su entorno, y a la degradación de esta zona de la ciudad.</p>	<p>existente, dictando una norma base para los nuevos desarrollos en la Zona de Influencia, para la cual según se establece en el PEMP, debía estar dada por el Plan parcial San Pedro, el cual nunca se formuló.</p> <p>Para esta zona de influencia se debe tener en cuenta la cercanía con el Barrio Prado, polígono de Conservación Nivel 1 y Distrito Creativo y Cultural, al igual que la cercanía con el Distrito de la Innovación, con los cuales se deberán establecer conexiones urbanas que permitan la habitabilidad de esta importante zona de la ciudad. El régimen de usos del suelo debería incentivar la localización de nueva vivienda, que permita la renovación, y el desarrollo de espacios públicos y equipamientos que complementen la oferta del centro cultural del Cementerio y pongan en valor el contexto urbano de la zona de influencia.</p> <p>Se propone la implementación de vías de tráfico calmado a 30 km/h en zonas patrimoniales fortalece la apropiación ciudadana del espacio público, reduciendo riesgos y externalidades viales, permitiendo la contemplación de bienes y sectores patrimoniales, y garantizando la movilidad compatible con el disfrute y preservación del paisaje cultural urbano.</p>



Polígono – nombre - BIC	Normativa aplicable	Usos del Suelo Actuales	Vocaciones y Dinámicas
Z3_C3_6 – Conjunto Hospital San Vicente de Paúl Zona de influencia del BIC Nacional, delimitada por la Resolución 2236 de 2008.	PEMP: Resolución Nacional 2635 de 2013.	Esta Zona de Influencia se encuentra inmersa dentro del barrio Jesús Nazareno, sin embargo, la presencia de la facultad de medicina de la U de A, el hospital universitario y los demás equipamientos de salud y educación localizados en la zona han sido determinantes en la configuración de este sector como centralidad de orden metropolitano, con un carácter dotacional. Esta Zona de Influencia cuenta con un PEMP formulado, sin embargo, este es insuficiente en la norma que dicta para los predios urbanos circundantes. En el año 2019 se formuló desde el DAP una propuesta de ajuste al PEMP para la zona de influencia. Esta zona tiene un alto potencial para el desarrollo de nuevas viviendas, comercio y servicios complementarios a los equipamientos de salud y educación de la zona.	Se deberá revisar y complementar el PEMP existente, dictando una norma base para los nuevos desarrollos en la Zona de Influencia. De igual manera, el Hospital San Vicente requiere una transformación tecnológica, la cual deberá ser llevada a cabo de manera que no se afecten las edificaciones declaradas como BIC y se asegure su sostenibilidad en el tiempo. Para esta zona de influencia se debe tener en cuenta la cercanía con el Barrio Prado, polígono de Conservación Nivel 1 y Distrito Creativo y Cultural, al igual que la cercanía con el Distrito de la Innovación, con los cuales se deberán establecer conexiones urbanas que permitan la habitabilidad de esta importante zona de la ciudad. El régimen de usos del suelo debería incentivar la localización de nueva vivienda, que permita la densificación y revitalización del sector. Esta zona tiene un alto potencial para el desarrollo de nuevas viviendas, comercio y servicios complementarios a los equipamientos de salud y educación de la zona. Se propone la implementación de vías de tráfico calmado a 30 km/h en zonas patrimoniales fortalece la apropiación ciudadana del espacio público, reduciendo riesgos y externalidades viales, permitiendo la contemplación de bienes y sectores patrimoniales, y garantizando la movilidad compatible con el disfrute y preservación del paisaje cultural urbano.



Polígono – nombre - BIC	Normativa aplicable	Usos del Suelo Actuales	Vocaciones y Dinámicas
<p>Z3_C3_8 –</p> <p>Conjunto Núcleo Originario Centro Tradicional y Conjunto Guayaquil.</p> <p>Ambas zonas de influencia de BIC Nacional, delimitada por la Resolución 2236 de 2008.</p> <p>Comprende 72 BIC, de los ámbitos nacional y distrital.</p>	<p>Macroproyecto Río Centro: Decreto Distrital 1166 de 2023</p>	<p>Este polígono C3 corresponde a 2 Zonas de Influencia: el conjunto núcleo originario del centro tradicional y el conjunto de Guayaquil. Este es el polígono con mayor área, mayores disparidades en la morfología y mayores complejidades de mezcla de usos, actividades y dinámicas de la ciudad. Igualmente, este polígono condensa la mayor cantidad de BIC del ámbito Nacional como Distrital y presenta los mayores desafíos en la conservación de los mismos dadas las fuertes presiones inmobiliarias que se ejercen sobre el suelo, que además tiene la característica de ser el suelo más costoso de toda la ciudad debido a su alto potencial comercial.</p> <p>El Centro tradicional de Medellín, que alguna vez fue un centro residencial, cambio su vocación principalmente por un gran centro comercial a cielo abierto, ocupando no solo las edificaciones si no también los espacios públicos con oferta comercial de todo tipo, complementada por la presencia de equipamientos públicos y de servicios principalmente de oferta institucional y administrativa, al igual que de educación y cultura.</p> <p>Gran parte de este polígono se encuentra inmersa dentro de la delimitación de la Zona Urbana de Aire Protegido, sin</p>	<p>Se deberá establecer un régimen de usos del suelo que regule las intervenciones que se realizan en los inmuebles patrimoniales, para lograr su efectiva protección y puesta en valor.</p> <p>Se deberá incentivar la localización de nuevos equipamientos culturales, educativos y/o de servicios, que permita la puesta en valor de los BIC y la recuperación del centro para los ciudadanos.</p> <p>Se deberá incentivar la localización de nuevos desarrollos de vivienda en altura en este sector.</p> <p>Se deberán realizar acciones preventivas para el mantenimiento de los espacios públicos, andenes y vías y el control de la ocupación del espacio público con actividades comerciales.</p> <p>Se propone la implementación de vías de tráfico calmado a 30 km/h en zonas patrimoniales fortalece la apropiación ciudadana del espacio público, reduciendo riesgos y externalidades viales, permitiendo la contemplación de bienes y sectores patrimoniales, y garantizando la movilidad compatible con el disfrute y preservación del paisaje cultural urbano.</p>



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 2, marzo 2026

Polígono – nombre - BIC	Normativa aplicable	Usos del Suelo Actuales	Vocaciones y Dinámicas
		embargo, a la fecha no se evidencia la implementación de los proyectos asociados, ni el control del tráfico en esta delimitación.	



Polígono – nombre - BIC	Normativa aplicable	Usos del Suelo Actuales	Vocaciones y Dinámicas
Z3_C3_10 – Casa Natal Francisco Antonio Zea Zona de influencia del BIC Nacional, delimitada por la Resolución 2236 de 2008.	Macroproyecto Río Centro: Decreto Distrital 1166 de 2023	Este polígono C3 de la zona de influencia del BIC de la Casa Natal de Francisco A Zea, corresponde a una pequeña vivienda tradicional del centro de la ciudad del siglo XIX. Este BIC quedó inmerso dentro de una zona con desarrollos modernos de edificaciones en altura sobre la Calle Colombia, y en el barrio San Benito que hace años se encuentra en un proceso de deterioro, tanto de las edificaciones y viviendas tradicionales del centro, como presentando un alto deterioro social y el desarrollo de actividades industriales y comerciales de alto impacto. Esta zona de influencia corresponde únicamente a la manzana en la cual se localiza el BIC, y no tiene en cuenta las edificaciones circundantes que crean el entorno de la zona de influencia. La Zona de Influencia se debería ampliar, al menos conectando este polígono con el Z3_C3_8 (centro tradicional, con el cual está conectado por medio de la Calle Boyacá). Este polígono se encuentra rodeado por el Plan Parcial Z3_R_14 San Benito, y desde el Macroproyecto se plantea la ubicación de una zona verde complementaria al BIC.	Se deberá incentivar la localización de nuevos equipamientos culturales, educativos y/o de servicios, que permita la puesta en valor de los BIC y la recuperación del centro para los ciudadanos. Se deberá incentivar la localización de nuevos desarrollos de vivienda en altura en este sector. Se deberán realizar acciones preventivas para el mantenimiento de los espacios públicos, andenes y vías y el control de la ocupación del espacio público con actividades comerciales.



Polígono – nombre - BIC	Normativa aplicable	Usos del Suelo Actuales	Vocaciones y Dinámicas
Z3_C3_11 – Palacio de Bellas Artes Zona de influencia del BIC Nacional, delimitada por la Resolución 2236 de 2008.	Macroproyecto Río Centro: Decreto Distrital 1166 de 2023	Se encuentra localizado sobre la Avenida La Playa, uno de los principales corredores articuladores del patrimonio del centro de Medellín, con alta presencia de edificaciones declaradas y valoradas como patrimonio construido. La zona de influencia se encuentra en buen estado de conservación, al igual que las edificaciones con valor patrimonial. La zona de influencia delimitada toma exclusivamente los predios colindantes con el BIC, partiendo la manzana donde este se localiza y por ende causando una diferencia entre los aprovechamientos y posibilidades de nuevos desarrollos en la misma manzana, lo cual promueve un crecimiento desigual, un paisaje urbano fraccionado y el aumento de los muros cerrados y culatas en el centro de la ciudad.	Se deberá revisar y complementar la norma actual que dicta el Macroproyecto RíoCentro, y ajustar la zona de influencia para que se constituya en una verdadera zona de influencia que proteja el patrimonio construido presente en esta manzana. Se debería establecer un régimen de usos del suelo que permita la localización de nuevos espacios públicos y equipamientos culturales, educativos y/o de servicios en el entorno, que permita la puesta en valor de los BIC y la recuperación de esta importante zona del centro para los ciudadanos. Esta Zona de Influencia se encuentra localizada dentro del Distrito Cultural y Creativo de San Ignacio, destacando su vocación alrededor de la cultura, la educación y el patrimonio del centro. Igualmente, el BIC es la sede del proyecto de revitalización de La Av La Playa denominado La Serpiente, desde el cual se plantean estrategias para su activación cultural y mejoras continuas. Se deberán realizar acciones preventivas para el mantenimiento de los espacios públicos, andenes y vías y el control de la ocupación del espacio público con actividades comerciales. Se propone la implementación de vías de tráfico calmado a 30 km/h en zonas patrimoniales fortalece la apropiación ciudadana del espacio público, reduciendo riesgos y externalidades viales, permitiendo la contemplación de bienes y sectores patrimoniales, y garantizando la movilidad compatible con el disfrute y



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 2, marzo 2026

Polígono – nombre - BIC	Normativa aplicable	Usos del Suelo Actuales	Vocaciones y Dinámicas
			preservación del paisaje cultural urbano.



Polígono – nombre - BIC	Normativa aplicable	Usos del Suelo Actuales	Vocaciones y Dinámicas
<p>Z3_C3_12 –</p> <p>Conjunto arquitectónico de San Ignacio</p> <p>Resolución nacional 2067 de 2013</p> <p>El conjunto arquitectónico San Ignacio está compuesto por el edificio San Ignacio, la iglesia de San Ignacio, el claustro de San Ignacio y la plazuela de San Ignacio (espacio público).</p>	<p>Macroproyecto Río Centro: Decreto Distrital 1166 de 2023</p>	<p>Desde sus inicios en el siglo XIX esta zona tuvo una fuerte tendencia a la localización de equipamientos de educación y cultura, la cual se mantiene hasta la fecha, con presencia de importantes instituciones de escala metropolitana y regional.</p> <p>Igualmente se encuentran en esta zona de influencia conjuntos residenciales con alta densidad, tales como las Torres de Bomboná, que reciben el tratamiento de Conservación Nivel 2.</p> <p>En la zona de influencia se presenta alta mezcla de usos y actividades de todo tipo que conviven sanamente.</p> <p>Se encuentran gran cantidad de edificaciones valoradas como patrimonio (en LICBIC) que se encuentran deterioradas.</p> <p>Gran parte de este polígono se encuentra inmersa dentro de la delimitación de la Zona Urbana de Aire Protegido, sin embargo, a la fecha no se evidencia la implementación de los proyectos asociados, ni el control del tráfico en esta delimitación.</p>	<p>Esta Zona de Influencia corresponde al corazón del Distrito Cultural y Creativo de San Ignacio, delimitado por el Decreto 693 de 2021 de la Alcaldía de Medellín, destacando su clara vocación alrededor de la cultura, la educación y el patrimonio del centro de Medellín, dado que se ubican en ella gran cantidad de equipamientos.</p> <p>Se deberán proteger los equipamientos existentes, educativos, culturales y de servicios localizados y propender por la consolidación del Distrito Creativo y Cultural, incentivando la protección de los proyectos ya existentes en pro de la conservación del patrimonio cultural, material e inmaterial presente en esta zona.</p> <p>Se deberán realizar acciones preventivas para el mantenimiento de los espacios públicos, andenes y vías y el control de la ocupación del espacio público con actividades comerciales.</p> <p>Se deberán implementar los proyectos asociados a la ZUAP existente en este polígono.</p> <p>Se propone la implementación de vías de tráfico calmado a 30 km/h en zonas patrimoniales fortalece la apropiación ciudadana del espacio público, reduciendo riesgos y externalidades viales, permitiendo la contemplación de bienes y sectores patrimoniales, y garantizando la movilidad compatible con el disfrute y preservación del paisaje cultural urbano.</p>
<p>Z3_C3_13 –</p>	<p>PLAN PARCIAL SAN LORENZO:</p>	<p>Esta Zona de Influencia del Cementerio San Lorenzo corresponde a una zona</p>	<p>Se deberá revisar y complementar la norma actual que dicta el Plan Parcial San Lorenzo, y definir si es</p>



Polígono – nombre - BIC	Normativa aplicable	Usos del Suelo Actuales	Vocaciones y Dinámicas
<p>Cementerio de San Lorenzo</p> <p>Zona de influencia del BIC Nacional, delimitada por la Resolución 2236 de 2008.</p>	<p>Decreto Distrital 608 de 2003</p>	<p>tradicionalmente residencial (barrio Las Palmas, sector conocido como Niquitao) y se encuentra inmerso dentro del Plan Parcial San Lorenzo que propuso desde el año 2003 una renovación urbana de gran escala. Sin embargo, a la fecha esta renovación no se ha adelantado, debido a la dificultad de gestión que suponen la integración de gran cantidad de predios de viviendas unifamiliares tradicionales y a la gran diversidad de usos del suelo, actividades y dinámicas propias del centro de la ciudad. Esta norma del Plan Parcial San Lorenzo que pretendía integrar el BIC y su zona de influencia como un gran equipamiento cultural, recreativo y espacio público, con grandes desarrollos de vivienda en altura, ha congelado los desarrollos en la zona, llevando a un profundo deterioro físico y social, en el que viviendas tradicionales han sido reemplazadas en gran medida por bodegas, usos industriales, automotrices y comerciales, y sobre todo, se presenta una alta degradación del entorno construido, agravado por graves problemáticas sociales.</p> <p>EL costado oriental de esta zona de influencia, en el barrio Las Palmas, sigue manteniendo su carácter de barrio residencial, de baja</p>	<p>necesaria la formulación de un PEMP para la Zona de Influencia, en pro de la conservación del patrimonio cultural construido, el cual se encuentra actualmente aislado y en riesgo de deterioro. Esta zona se encuentra aledaña a la delimitación del del Distrito Cultural y Creativo de San Ignacio, y presenta también equipamientos culturales y educativos importantes para la ciudad.</p> <p>Dado el carácter residencial de la mayor parte de esta zona de influencia y la tipología de las edificaciones, se debería promover la protección de estas edificaciones y el desarrollo de nuevas viviendas que permitan la renovación y mejoramiento integral de esta zona. Se propone la implementación de vías de tráfico calmado a 30 km/h en zonas patrimoniales fortalece la apropiación ciudadana del espacio público, reduciendo riesgos y externalidades viales, permitiendo la contemplación de bienes y sectores patrimoniales, y garantizando la movilidad compatible con el disfrute y preservación del paisaje cultural urbano.</p>



Polígono – nombre - BIC	Normativa aplicable	Usos del Suelo Actuales	Vocaciones y Dinámicas
		altura, con edificaciones tradicionales, las cuales aunque no tienen valor arquitectónico, se deberán proteger como parte del paisaje tradicional de esta zona.	
Z3_C3_14 – Templo del Sagrado Corazón de Jesús Zona de influencia del BIC Nacional, delimitada por la Resolución 2236 de 2008.	Sin norma base	Esta Zona de Influencia correspondió tradicionalmente al barrio residencial de Corazón de Jesús, con su templo, conocidos como Barrio Triste. Sin embargo, los usos del suelo, las dinámicas propias del centro de Medellín, han variado en el tiempo y las que correspondieron a viviendas tradicionales han sido reemplazadas totalmente por usos industriales, automotrices y comerciales, y se presenta una alta degradación del entorno construido, tanto de las edificaciones, como de los espacios públicos, especialmente debido a la ocupación de las vías y andenes con actividades industriales. Este polígono se encuentra inmerso dentro del Plan Parcial Corazón de Jesús, el cual planteaba una renovación urbana de gran escala para esta zona, desarrollando vivienda en altura en este sector privilegiado por su ubicación sobre el corredor del Río Medellín y cerca al centro tradicional y centro administrativo. Sin embargo, a la fecha no se desarrolló	El régimen de usos del suelo debería incentivar la localización de nuevas viviendas, dado que este polígono cuenta con grandes privilegios en cuanto a ubicación sobre el corredor del río y aledaño al centro de Medellín. Igualmente, el instrumento que se formule, deberá proponer la creación de espacios públicos y equipamientos culturales, educativos y de servicios que complementen el sector y pongan en valor el contexto urbano de la zona de influencia, además que permitan la conexión entre los importantes espacios de ciudad cercanos, tales como el edificio inteligente del EPM, la Plaza de la Luz y el Centro Administrativo La Alpujarra. Se propone la implementación de vías de tráfico calmado a 30 km/h en zonas patrimoniales fortalece la apropiación ciudadana del espacio público, reduciendo riesgos y externalidades viales, permitiendo la contemplación de bienes y sectores patrimoniales, y garantizando la movilidad compatible con el disfrute y preservación del paisaje cultural urbano.



Polígono – nombre - BIC	Normativa aplicable	Usos del Suelo Actuales	Vocaciones y Dinámicas
		<p>esta renovación y el Plan Parcial se encuentra ya vencido por lo cual la zona de influencia carece de normativa urbanística aplicable.</p> <p>El Plan Parcial proponía además la creación de espacio público nuevo y el reciclaje de una edificación industrial en la zona de influencia del BIC, convirtiéndolo en un equipamiento cultural y recreativo, lo cual complementa y pone en valor el patrimonio construido de esta zona.</p>	
<p>Z2_C3_15 –</p> <p>Templo de Nuestra Señora de los Dolores, Barrio Robledo</p> <p>Zona de influencia del BIC Nacional, delimitada por la Resolución 2236 de 2008.</p>	<p>Condiciones de manejo y norma base dictada por Macroproyecto La Iguaná.</p>	<p>El polígono de conservación se encuentra aledaño al polígono CN4 el cual corresponde a un sector de preservación urbanística del barrio tradicional de Robledo. Corresponde a un sector tradicionalmente residencial, con viviendas, comercio y servicios complementarios. Este polígono se encuentra dentro de la delimitación de la AIE Transversalidad La Iguaná, para la cual fue formulado en el año 2024 el Macroproyecto La Iguaná, el cual dicta la norma base para los desarrollos en los polígonos de conservación que se encuentran dentro de este, para los BIC, LICBIC y demás elementos del Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble.</p>	<p>El polígono tiene el potencial de convertirse en una importante centralidad barrial, con el parque y los espacios de encuentro comunitario. Se debería establecer un régimen de usos del suelo que permita la localización de otros equipamientos culturales, educativos y/o de servicios en el entorno, configurando una centralidad barrial que permita la puesta en valor de estos patrimonios.</p> <p>Se deberá priorizar la conservación del binomio parque-templo como hito urbano de congregación y representatividad cultural. Se propone la implementación de vías de tráfico calmado a 30 km/h en zonas patrimoniales fortalece la apropiación ciudadana del espacio público, reduciendo riesgos y externalidades viales, permitiendo la contemplación de bienes y sectores patrimoniales, y garantizando la movilidad compatible con el disfrute y</p>



Polígono – nombre - BIC	Normativa aplicable	Usos del Suelo Actuales	Vocaciones y Dinámicas
Z6_C3_16 – Aeropuerto Olaya Herrera Zona de influencia del BIC Nacional, delimitada por la Resolución 2236 de 2008.	PEMP, Resolución Nacional 0911 de 2014, Resolución Nacional 0166 de 2022	Esta Zona de Influencia del Aeropuerto Olaya Herrera, corresponde al predio completo de la ubicación de este importante equipamiento de transporte y sus servicios complementarios. Igualmente incluye el aeroparque Juan Pablo II y una parte del barrio Santa fe. La totalidad de esta zona de influencia se encuentra fuertemente determinada por el cono de aproximación del aeropuerto que restringe los desarrollos en altura. La mayor parte de la zona de influencia se encuentra catalogada dentro del uso dotacional por corresponder a un equipamiento, lo cual también restringe los nuevos desarrollos de otros tipos de actividades.	preservación del paisaje cultural urbano. En tanto el aeropuerto siga manteniendo su función como tal, se deberán mantener tanto las alturas, como los usos destinados a equipamientos, y se deberá consolidar la centralidad alrededor de la recreación y deportes. Se deberá buscar la protección de los espacios públicos y equipamientos existentes en la zona, y la localización de nuevos equipamientos recreativos, deportivos, culturales, educativos y/o de servicios en el entorno, que permita la puesta en valor del BIC y la protección de este importante equipamiento para los ciudadanos.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación (2025).

Bibliografía

- **Arquitectura moderna en Medellín 1947-1970**, Cristina Vélez, Diego López, Mauricio Gaviria, Nathalie Montoya, Editorial Universidad Nacional de Colombia, Medellín, 2010.
- **La producción de vivienda en Colombia De las cuatro estrategias a las cien mil viviendas Caso Medellín**, Pedro Pablo Peláez, Foro «Vivienda y Hábitat» Medellín: ¿Una ciudad modelo para el futuro?, 2016.
- **Estado, Ciudad y Vivienda: urbanismo y arquitectura de la vivienda estatal en Colombia 1918 – 1990**, Corporación Colegio Villa de Leyva y CEHAP Universidad Nacional de Colombia, INURBE, 1997.



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Versión 2, marzo 2026

- **Arquitectura moderna de Medellín 1940-1980**, Agencia APP, Alcaldía de Medellín, 2023.
- **Compacidad y continuidad: el equilibrio tipo morfológico en la vivienda colectiva de Eduardo Arango Arango**, David Sebá Gómez, Universidad Nacional de Colombia sede Medellín, 2017.
- Charla virtual **"Arquitectura de renovada tradición moderna en Medellín 1979-1990"** Diego López, Nathalie Montoya, 2020.
https://www.youtube.com/watch?v=p3kMII5haqk&ab_channel=OPUSdise%C3%B1o.arquitectura.paisaje.
- Artículo **"Tricen: con aroma a Juegos y barrio"**, periódico El Colombiano, 2010,
https://www.elcolombiano.com/historico/tricen_con_aroma_a_juegos_y_barrio-EWEC_81630
- Artículo **"La historia de mi barrio"**, Periódico Habitante 7 - Edición 53, 2015.
https://issuu.com/leerhabitante7/docs/habitante_siete_-_edicion_53/12
- Artículo "Barrio Carlos E Restrepo", Biblioteca Pública Piloto,
<https://www.bibliotecapiloto.gov.co/barrio-carlos-e-restrepo/>
- Artículo "Brisas de la Iguaná" Pascual Gaviria, Periódico Universo Centro,
<https://www.centrodemedellin.co/ArticulosView.aspx?id=299&type=A&idArt=300>
- Artículo "Al pie del centro", Eliana Castro, Periódico Universo Centro,
<https://www.centrodemedellin.co/ArticulosView.aspx?id=357&type=A&idArt=381>
- Artículo "ESE GRAN CUBO QUE HA SIDO LA CASA SURAMERICANA" Anamaría Bedoya, Periódico Universo Centro,
<https://www.centrodemedellin.co/ArticulosView.aspx?id=346&type=A&idArt=359>