



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

DECRETO 2040 DE 2019
(SEPTIEMBRE 24)

“Por el cual se aprueba el Plan Maestro para el desarrollo urbanístico y arquitectónico del área para preservación de infraestructura y del sistema público colectivo del polígono Z6_API_39 Universidad de Medellín”

EL ALCALDE DE MEDELLÍN

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, conferidas en el artículo 315 numeral 1 de la Constitución Política, el literal A) numeral 6 del artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 470 y 471 numeral 5 del Acuerdo Municipal 048 de 2014, y,

CONSIDERANDO QUE:

1. El Acuerdo 48 de 2014, en su artículo 61, estableció las Áreas de Intervención Estratégica –AIE-, como porciones del territorio municipal que presentan las mayores oportunidades para que en ellas se produzcan las transformaciones territoriales necesarias, que permitan concretar el modelo de ocupación. Por lo tanto, requieren de un conjunto de medidas para alcanzar las condiciones físicas y funcionales adecuadas, acompañadas de grandes apuestas sociales y económicas. En ese mismo contexto normativo se identifica como Área de Intervención Estratégica el borde urbano rural (AIE-MEDBorde), siendo MEDBorde Suroccidental, una de las zonas que la integran.
2. A su vez, en el artículo 239 al referirse a las Áreas para la Preservación de Infraestructura y del Sistema Público y Colectivo -API, lo define como un tratamiento que se asigna a las zonas homogéneas definidas como áreas



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Commutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

con condiciones especiales de desarrollo, soporte de los Sistemas Públicos y Colectivos, asignando al polígono Z6_API_39, el tratamiento de API. Y en consecuencia se suspenden las intervenciones de orden urbanístico y constructivo de este polígono a la formulación previa de un Plan Maestro, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 469, 470 y 471, los cuales lo definen como un instrumento de planificación complementaria y gestión de tercer nivel.

3. Según el párrafo del artículo 469 del Acuerdo 048 de 2014 *“Los Planes Maestros localizados en las Áreas de Intervención Estratégica, podrán adoptarse en el caso en que el Macroproyecto que lo contiene no haya sido adoptado”*. La zona denominada como Área de Intervención Estratégica (AIE) MEDBorde Suroccidental contiene actualmente en su interior el polígono Z6_API_39 Universidad de Medellín. Este macroproyecto no ha sido adoptado.
4. Para la elaboración del presente Plan Maestro se adelantaron las etapas definidas en el artículo 471 del Acuerdo 048 de 2014 de la siguiente manera:
 - a. Fase de determinantes. Etapa optativa. La Universidad de Medellín, formuladora del Plan Maestro presentó solicitud de determinantes mediante radicado 2015PP007545N01 del 05 de febrero de 2015 y los determinantes fueron emitidos el día 09 de junio de 2015 con el radicado 201500286274 por el Departamento Administrativo de Planeación.
 - b. Fases de diagnóstico, formulación y revisión: La Universidad de Medellín, entregó el diagnóstico y formulación al Departamento Administrativo de Planeación el día 17 de agosto de 2019 con radicado 2018.10250791.
 - c. Fases de participación democrática: Se realizaron diferentes reuniones y visitas de campo en las que participaron funcionarios y miembros del equipo técnico del Departamento Administrativo de Planeación y representantes de la Universidad de Medellín.

Conforme al artículo 8°, numeral 8, de la Ley 1437 de 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, que establece el deber de informar al público acerca de este proyecto



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Commutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín **Cuenta con vos**

específico de regulación, se puso a disposición de toda persona en la página web de la Alcaldía de Medellín, el día 02 hasta el 09 de septiembre, con el objeto de recibir opiniones, sugerencias o propuestas alternativas. No se recibieron comentarios u observaciones al proyecto de Decreto, durante el tiempo que se mantuvo publicado en la página web de la Alcaldía de Medellín, se presentaron 28 visitas y 6 descargas.

- d. Fase de adopción: Surtida la revisión técnica y jurídica respectiva, y luego de considerar que la propuesta cumple con las disposiciones normativas y urbanísticas procede la adopción del Plan Maestro para el desarrollo del polígono Z6_API_39, mediante el presente Decreto.

En razón a lo expuesto,

DECRETA

CAPÍTULO 1 GENERALIDADES

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adóptese el Plan Maestro para el polígono Z6_API_39 Universidad de Medellín, ubicado en la zona suroccidental de la ciudad de Medellín, en la comuna 16 (Belén), barrio Las Violetas entre las calles 31bb y 28 y las carreras 87 y 88.

Hacen parte integrante del presente Plan Maestro, este Decreto, el documento técnico de soporte y los planos que se listan a continuación y se protocolizan con el mismo:

No	CÓDIGO	MAPA
1	01ND	Clasificación del suelo
2	02ND	Estructura ecológica principal
3	03ND	Retiro a red hídrica
4	04ND	Amenaza por movimiento en masa
5	05ND	Amenaza por inundación
6	06ND	Sistema público colectivo
7	07ND	Subsistema de equipamientos
8	08ND	Subsistema de servicios públicos



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín **Cuenta con vos**

No	CÓDIGO	MAPA
9	09ND	Subsistema de movilidad
10	10ND	Jerarquización vial
11	11ND	Transporte público colectivo masivo
12	12ND	Movilidad no motorizada
13	13ND	Tratamientos urbanos
14	14ND	Usos generales del suelo urbano
15	15ND	Índice de construcción máximo
16	16ND	Alturas normativas
17	17ND	Instrumentos de planificación complementaria
18	18ND	Zona de estudio y relaciones externas
19	01GD	Localización geográfica de las microcuencas en estudio
20	02GD	Modelo digital de terreno de las microcuencas y zona de estudio
21	03GD	Pendientes zona de estudio microcuenca Q StaRita
22	04GD	Caracterización canal Q StaRita
23	01AD	Inventario arbóreo del área de planificación
24	02AD	Diámetro de copa de la flora en el polígono de estudio
25	03AD	Diagnóstico del estado fitosanitario de la flora
26	04AD	Puntos de recolección de residuos sólidos
27	01FD	Conformación predial del polígono API
28	02FD	Áreas construidas actuales
29	03FD	Alturas edificaciones del campus
30	04FD	Nolli construcciones actuales
31	05FD	Superficies duras y blandas API39
32	06FD	Ambientes escolares predominantes por bloque
33	07FD	Ambientes deportivos
34	08FD	Licencias de construcción
35	09FD	Intervención edificios existentes
36	01SD	Retiros a líneas de alta tensión
37	02SD	Elementos del sistema eléctrico y requerimientos de voltaje
38	03SD	Localización sumideros existentes
39	01MD	Sentidos de circulación actual
40	02MD	Porterías de ingreso y salida existentes
41	03MD	Inventario de parqueaderos actuales
42	04MD	Acopio de taxis y señalización vial
43	05MD	Depósito de buses y parada de buses
44	06MD	Proyecto vial número 16-84-1, Longitudinal Occidental
45	01AF	Plan de manejo arbóreo



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165, Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

No	CÓDIGO	MAPA
46	02AF	Flora afectada por planes proyectados
47	03AF	Zonas receptoras de flora
48	04AF	Ajuste PMIRS según Plan Maestro
49	01FF	Ambientes escolares Universidad de Medellín
50	02FF	Subsistema construido
51	03FF	Alturas
52	04FF	Áreas construidas
53	05FF	Subsistema de áreas libres
54	06FF	Zonas para uso público en la Carrera 87
55	07FF	Plan Maestro Campus Vivo Universidad de Medellín
56	01MF	Propuesta vía de servicio sobre Proyecto Vial Longitudinal Occidental
57	02MF	Movilidad vehicular
58	03MF	Porterías de ingreso y salida
59	04MF	Parqueaderos vehiculares
60	05MF	Movilidad peatonal

Tabla 1. Planimetría Plan Maestro para el polígono Z6_API_39 Universidad de Medellín.

Fuente: Equipo técnico Plan Maestro Z6_API_39 Universidad de Medellín.

PARÁGRAFO. Estos documentos, además del Acuerdo 048 de 2014 y sus decretos reglamentarios, en especial la norma reglamentaria de detalle dispuesta en el Decreto Municipal 471 de 2018, servirán de base para la interpretación y aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Decreto.

ARTÍCULO 2. PREVALENCIA NORMATIVA. Acorde con los artículos 239 y 288 del Acuerdo 48 de 2014, para el desarrollo urbanístico y constructivo del área de planificación, priman las disposiciones que se describen y reglamentan en el presente decreto y en las normas de superior jerarquía. En los aspectos que no estén reglamentados, aplicará lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014 y las normas que lo reglamenten, modifiquen, complementen o sustituyan. En las áreas consolidadas del polígono de planificación se aplicarán en lo pertinente las disposiciones que se acogen en este Decreto para las actuaciones urbanísticas que así lo requieran.

ARTÍCULO 3. DELIMITACIÓN DEL AREA DE PLANIFICACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El presente Decreto aplica exclusivamente para el polígono Z6_API_39, el cual contiene a la Universidad de Medellín.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Commutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín **Cuenta con vos**

Está localizado en la zona suroccidental de la ciudad de Medellín, en el barrio las violetas, de la comuna 16 (Belén). Limita: al norte con la calle 31bb, al oriente con la carrera 87; al sur con la calle 28 y al occidente con la carrera 87c. Cuenta con un área de 11,682 Ha, según en el artículo 239 del POT. Se encuentra delimitado por el polígono Z6_CN3_9 por el norte; por los polígonos Z6_CN3_9 y Z6_API_38 por el occidente; por los polígonos Z6_API_38 y Z6_CN2_33 por el sur; y por los polígonos Z6_CN3_9, Z6_CN2_34 y Z6_CN5_25 por el oriente. El polígono se encuentra conformado por el equipamiento correspondiente a la Universidad de Medellín, entendido como equipamiento dotacional.

ARTÍCULO 4. CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área de planificación del Plan Maestro para el polígono Z6_API_39 Universidad de Medellín, corresponde a aquella zona sobre la cual se realizarán las intervenciones que materializarán los criterios establecidos en el planteamiento urbanístico. El polígono Z6_API_39 está conformada por el predio con matrícula inmobiliaria 001-0225855 y CBML 16160110001, y por parte de las vías aledañas a él.

Área del predio que integra el API	115.131,04
Área de las vías circundantes	1.686,82
Área total del polígono Z6_API_39	116.817,86

Tabla 2. Conformación del polígono Z6_API_39 Universidad de Medellín.
Fuente: Equipo técnico Plan Maestro Z6_API_39 Universidad de Medellín.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín **Cuenta con vos**

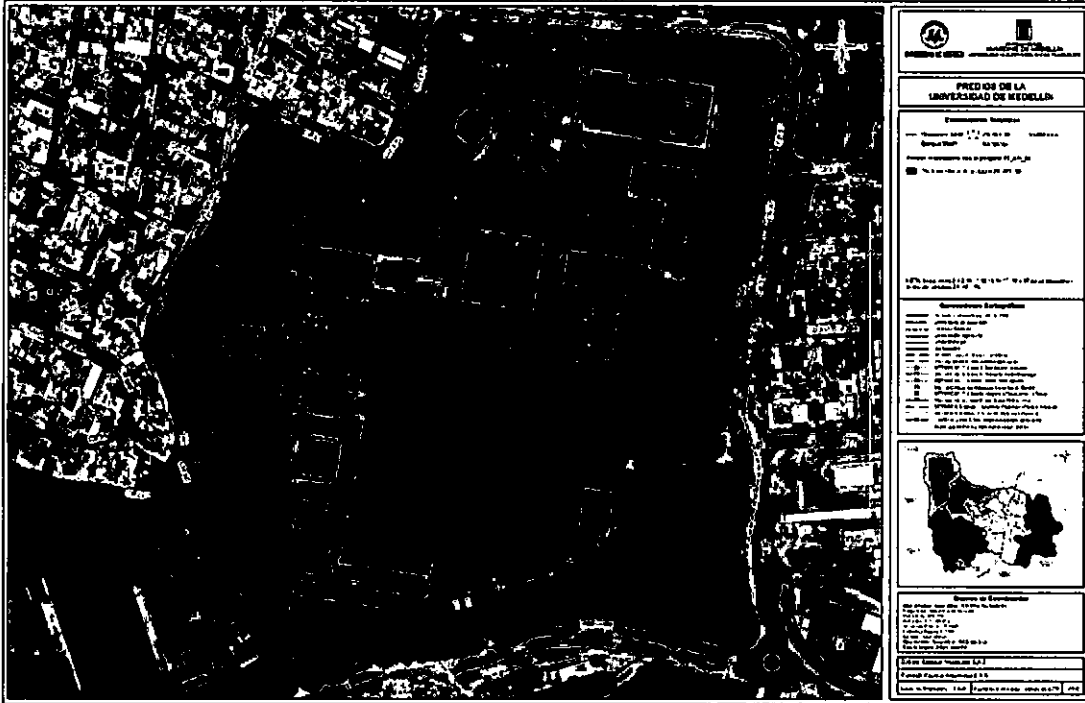


Ilustración 1. Composición predial del polígono Z6_API_39.
Fuente: Equipo técnico Plan Maestro API_39 Universidad de Medellín.

El predio con matrícula 001-0225855 corresponde al predio de mayor extensión. El polígono Z6_API-39, abarca la totalidad del campus universitario donde se encuentran las aulas, edificios administrativos y culturales de importancia institucional.

PARÁGRAFO: Las áreas consignadas en el cuadro del presente artículo se entenderán como cuerpo cierto; en caso de presentarse diferencias con nuevas mediciones que se lleven a cabo en el proceso de desarrollo de las edificaciones que se autorizan en el Plan Maestro, deberán adelantarse las actuaciones necesarias ante la autoridad catastral competente.

ARTÍCULO 5. OBJETIVO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO. El objetivo general del Plan Maestro para el polígono Z6_API_39 Universidad de Medellín, es dotar de organización y coherencia urbana y funcional al proceso de generación y mejoramiento de la infraestructura educativa del polígono, entendiendo éste como un complejo urbano, ambiental, y social, que presta su servicio a la ciudad, dando así un óptimo aprovechamiento al predio y generando una relación armónica con el entorno.



Alcaldía de Medellín **Cuenta con vos**

Con el fin de fortalecer las relaciones ambientales y presentar la universidad como un lugar significativo para la ciudad por su favorable medio físico y su ubicación, se nombra el proyecto Campus Vivo Universidad de Medellín en consecuencia además, con los principios y objetivos establecidos en la Resolución 496 del 20 de diciembre de 2016 de la Rectoría, por la cual se adopta la Política de Sostenibilidad de la Universidad de Medellín, cuyo propósito fundamental es integrar la sostenibilidad en la gestión institucional de la Universidad, impactando sus funciones sustantivas y generando un elemento diferenciador, posicionándola en el ámbito local, nacional e internacional como una Universidad que le apuesta decididamente a la sostenibilidad.

ARTÍCULO 6: ESTRATEGIAS DEL PLAN MAESTRO. Como premisas para la estructuración del Plan Maestro se tienen la conservación de las calidades ambientales, la consolidación de áreas libres de calidad para el desarrollo de las actividades educativas, la concreción de nuevas áreas construidas que soporten el aumento de población estudiantil y la solución de las demandas de estacionamientos y de los conflictos de movilidad vehicular; todo esto soportado en los servicios públicos requeridos para el funcionamiento de la institución.

Con el fin de garantizar la consolidación de los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial, planteados en el Acuerdo Municipal 048 de 2014, y en particular para el desarrollo urbanístico y arquitectónico del polígono Z6_API_39 Universidad de Medellín, se plantean las siguientes estrategias:

6.1. Conservar los valores paisajísticos y ambientales: Mantener las calidades ambientales provistas por la estructura natural del campus, realizando actuaciones en ámbitos de bajo impacto para el desarrollo físico de la universidad. Promover, además, la siembra de nuevos individuos y especies arbóreas en las zonas existentes buscando incrementar la calidad ambiental.

6.2. Concentrar el crecimiento: Continuar el proceso de consolidación de la estructura espacial del campus a partir del reordenamiento del Subsistema de áreas libres y del Subsistema construido. Priorizar, así, el crecimiento del campus garantizando las condiciones necesarias para su desarrollo, con un modelo que busque concentrar las áreas construidas nuevas y mejorar y rehabilitar las edificaciones existentes, para liberar áreas en primer piso donde se desarrollen actividades educativas, culturales, y recreativas.

6.3. Articular espacialmente el campus con la ciudad: Generar una relación efectiva con el espacio público circundante, a partir de la incorporación de los



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Commutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín **Cuenta con vos**

proyectos viales y las secciones públicas planteadas por el municipio. Se buscará mejorar la accesibilidad al campus generando una plazoleta para el acceso peatonal, con el fin de dar cumplimiento a lo estipulado en los artículos 7 y 31 del Decreto 471 de 2018.

6.4. Mejorar el sistema vehicular del campus: Se buscará solucionar los conflictos viales al interior del campus y concentrar las celdas de parqueo construidas en edificios y sótanos, para mantener las cualidades ambientales de las áreas libres en el campus.

ARTÍCULO 7. MODELO DE OCUPACIÓN. El presente decreto se constituye en la base normativa para planificar los futuros crecimientos y reformas del polígono Z6_API_39 Universidad de Medellín, de manera que ese crecimiento sea sostenible territorialmente en cuanto a la dimensión ambiental, socio-económica, urbanística y de movilidad.

Se plantea un modelo de ocupación con la articulación e integración del sistema espacial con nuevos espacios libres y edificados, que consoliden el centro del campus como base de la estructura espacial conservando las condiciones ambientales, concentrando las áreas construidas en edificios en altura proyectados sobre las actuales áreas libres. Para promover la articulación espacial entre la ciudad y el campus, y el mejoramiento del espacio público y la movilidad peatonal y vehicular con intervenciones en los bordes de la Universidad, como servicios para la población estudiantil y para el público externo.

ARTÍCULO 8. ACTUACIONES DEL MODELO DE OCUPACIÓN PROPUESTO POR EL PLAN MAESTRO. Las actuaciones son planteadas para los espacios del campus, caracterizados según el modelo de ocupación, y se cualifican respecto a las condiciones que fueron planteadas en las estrategias. El plan maestro propone las siguientes actuaciones para el modelo de ocupación:

8.1. Consolidar el centro y la estructura espacial del campus. El centro del campus corresponde a la zona donde actualmente se encuentra la Biblioteca, la escultura de Salvador Arango titulada "Ciencia, Futuro y Libertad", el Bloque 14 C.D.C y recibe el paseo denominado "Parque lineal". Se plantean nuevos espacios abiertos y edificados que buscan generar un espacio central que se reconozca como elemento principal y significativo de la estructura espacial del campus, además como imagen institucional de la universidad. Las nuevas plazas, plazoletas y paseos consolidan y articulan las zonas libres ya existentes, brindando una lectura a las personas que usan el campus. La consolidación del



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Commutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín Cuenta con vos

centro del campus se completará con una adecuación y ampliación requerida para el espacio de la Biblioteca, mejoras a las áreas libres frente a los bloques 11 y 12, la conformación de un eje de circulación peatonal cubierto y la extensión del actual paseo "Parque lineal".

8.2. Consolidación del borde ambiental. El límite entre el API-39 y el API-38 se convierte en una zona para fortalecer las características ambientales del borde del campus, ya que será utilizada como zona receptora de flora.

8.3. Conexión del campus con la ciudad. La imagen urbana de la universidad se encuentra soportada sobre el frente de la carrera 87 y calle 31bb, por esta razón el proyecto vial Longitudinal Occidental genera un mejor espacio público que se incorpora al plan maestro para una circulación cómoda para el peatón; la actuación de esta zona mejorará la relación entre el Campus y la ciudad con nuevos espacios públicos.

Los accesos que deben crearse, dada la intervención del futuro proyecto vial, poseerán las condiciones para la correcta accesibilidad de automóviles y personas. Para esto se generarán zonas de uso público para una mejor acogida de los transeúntes. Una plazoleta de ingreso al campus se generará para el recibimiento de las personas que acceden a la universidad; esto en respuesta a la normativa vigente que determina las condiciones de accesibilidad de los equipamientos educativos (Artículo 31 del Decreto 471 de 2018).

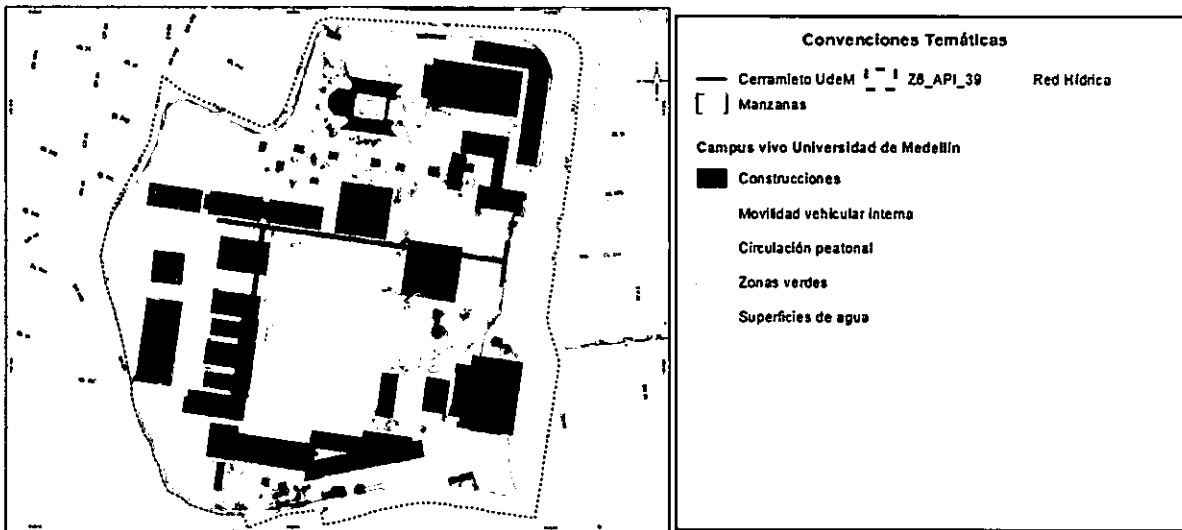


Ilustración 2. Modelo de ocupación del polígono Z6_API_39.
Fuente: Equipo técnico Plan Maestro API_39 Universidad de Medellín.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

CAPÍTULO 2
SISTEMAS FÍSICO ESPACIALES

ARTICULO 9. SISTEMA FISICO ESPACIAL. Este Sistema se desarrolla a partir de la estructura de los elementos de los sistemas físico espacial especificado en el Acuerdo 48 de 2014, es decir: Estructura Ecológica Complementaria, Sistema Público y Colectivo y Sistema de Ocupación.

ARTÍCULO 10. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. El polígono Z6_API_39 Universidad de Medellín, tiene relación directa con la Estructura Ecológica Principal (EEP) definida para el municipio de Medellín desde el Plan de Ordenamiento Territorial – Acuerdo 48 de 2014, dada su cercanía al corredor Quebrada la Picacha; ésta se encuentra categorizada como área de conservación y protección ambiental, y hace parte de las áreas de interés estratégico de la Red de Conectividad Ecológica. Sin embargo, el polígono en mención no se encuentra incluido dentro de la EEP definida por el POT de Medellín Acuerdo 048 de 2014.

La Estructura Ecológica Principal está conformada en el área de planificación por el sistema arbóreo, entendido como el conjunto de elementos que conforman la flora del polígono. Para el análisis de este sistema y el planteamiento de cualquier propuesta que pueda afectarlo, se debe considerar la importancia que tiene el polígono de intervención en cuanto al sistema arbóreo y zonas de cobertura vegetal. Se plantea la formulación un plan de manejo arbóreo que determine las actuaciones sobre la vegetación.

Desde el componente natural se establecen las siguientes acciones estratégicas:

- 10.1. Garantizar la calidad ambiental que ha caracterizado al campus, por medio del adecuado manejo de los recursos naturales, así como la protección y potenciación del sistema arbóreo, a partir de los planteamientos elaborados desde el componente ambiental como el Plan de Manejo Arbóreo, la propuesta de Diversificación del componente arbóreo, y la apuesta por el Paisajismo y el embellecimiento del elemento natural, como un valor agregado que la institución le ofrece al sector y a la ciudad.
- 10.2. Potenciar los recursos académicos institucionales para el manejo de los elementos naturales de las áreas libres, incorporando de manera estratégica y planificada a la Facultad de ingeniería con el programa de ingeniería ambiental y el grupo de investigaciones y mediciones ambientales GEMA.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Commutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

Cuenta con vos

- 10.3. Realizar un plan de recopilación de trabajos académicos y proyectos planteados por docentes de la facultad, que aporten a la gestión ambiental institucional para establecer cuáles son los proyectos o las propuestas existentes que beneficiarían a la institución en términos de la mitigación de impactos ambientales negativos, el ahorro energético, la disminución del consumo de recursos, el manejo y la reutilización de desechos, para su inclusión en el Sistema de Gestión Ambiental
- 10.4. Potenciar la valoración, protección y consolidación del paisaje, con la asesoría y acompañamiento del personal de la Facultad de ingeniería con el programa de ingeniería ambiental

ARTÍCULO 11. PLAN DE MANEJO ARBÓREO. En el área de planificación se encuentran 978 individuos forestales divididos en árboles y arbustos que deben ser manejados, sustituidos y/o conservados durante la ejecución del Plan Maestro. De acuerdo con el Manual de Silvicultura Urbana para Medellín, con el fin de mitigar los impactos negativos que se presentan cuando se lleva a cabo cualquier intervención urbanística, deberán tenerse en cuenta los siguientes criterios de manejo ambiental, funcional y ornamental:

- 11.1. Aumentar la biodiversidad con especies nativas, tanto de porte arbóreo como rastrojero.
- 11.2. Dejar nichos a diferentes especies como mariposas y aves.
- 11.3. En los retiros a linderos, buscar especies que independicen de registros y que a su vez sirvan para dar continuidad a esta zona a lo largo de todo el proyecto.

Se considera fundamental abordar el análisis de la flora partir de los siguientes aspectos:

- 11.4. Las características y el estado de las zonas verdes del espacio público o abierto.
- 11.5. El resultado del Inventario de árboles (plan de manejo componente arbóreo).

El manejo forestal específico de los individuos presentes en el área de planificación, está sujeto a la solicitud de un permiso de aprovechamiento forestal requerido ante la autoridad ambiental competente, en este caso el Área Metropolitana del Valle de Aburrá. Las disposiciones del plan de manejo arbóreo aplicable al polígono Z6_API_39, así como las recomendaciones generales para el manejo de los animales al interior del área de planificación, en los procesos donde



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Commutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín **Cuenta con vos**

se afecte el sistema arbóreo y las coberturas vegetales, serán las definidas en el documento técnico de soporte, protocolizado con el presente decreto.

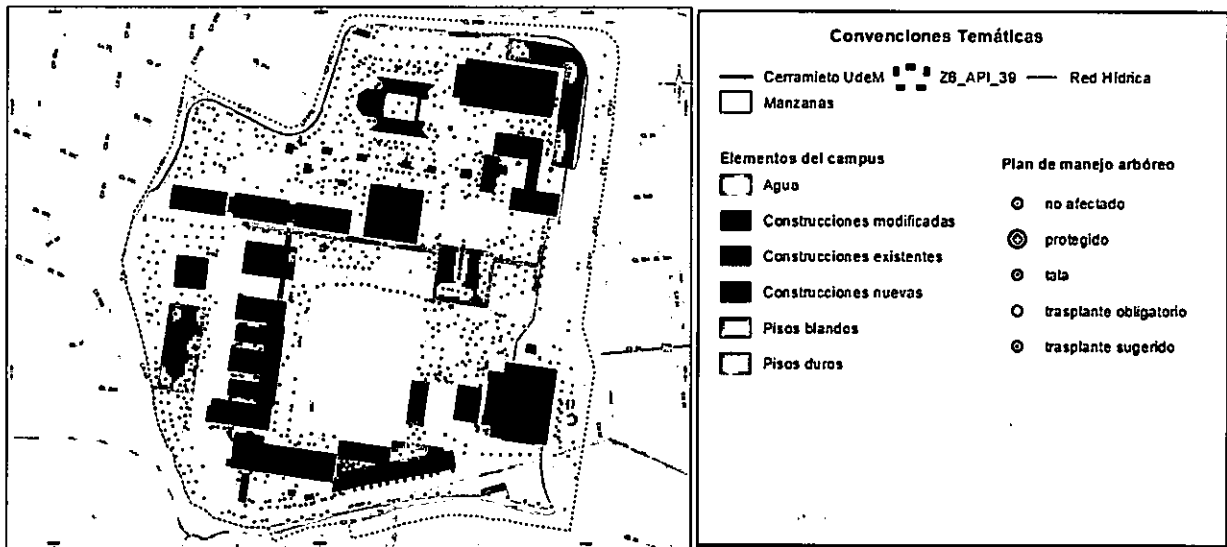


Ilustración 3. Aprovechamientos forestales proyectados en el polígono Z6_API_39.
Fuente: Equipo técnico Plan Maestro API_39 Universidad de Medellín.

ARTÍCULO 12. SISTEMA HIDROGRÁFICO. El principal cuerpo de agua existente en la cercanía del polígono Z6_API_39 Universidad de Medellín es la quebrada Santa Rita Dos, localizada al sur del polígono, ingresando a éste por medio de boxcoulder, y atraviesa, de manera subsuperficial la carrera 87.

Para la quebrada Santa Rita el Acuerdo 48 de 2014 define un retiro de 10 mts sobre los cuales el plan maestro no plantea la generación de áreas construidas. Este retiro estará ocupado por áreas libres destinadas a zonas verdes y la movilidad peatonal y vehicular.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Commutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

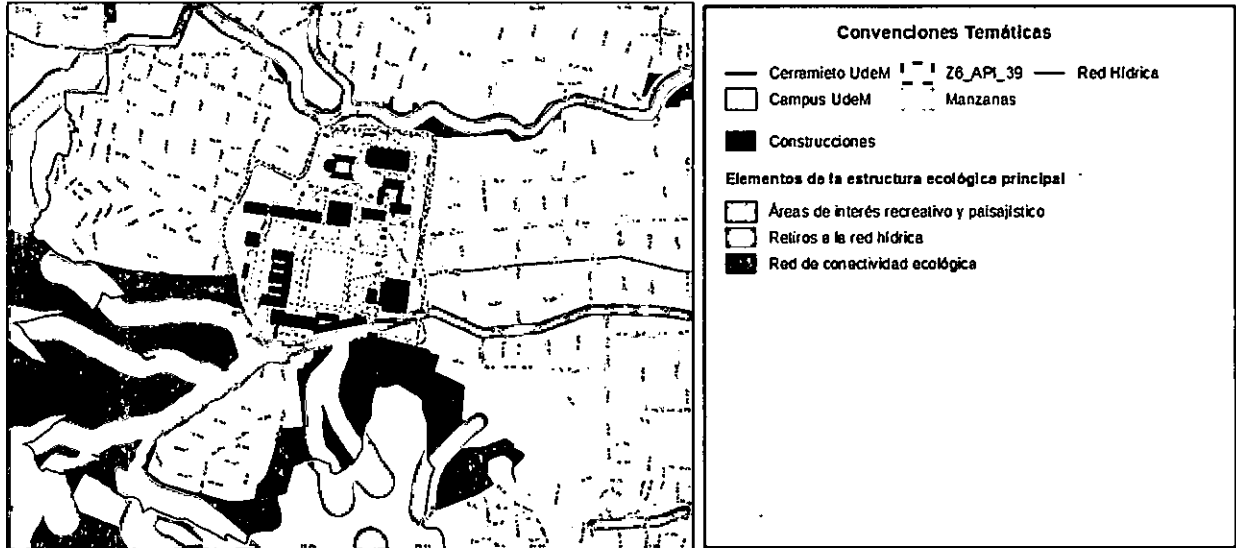


Ilustración 4. Estructura Ecológica Principal en zona donde se localiza el polígono Z6_API_39.

Fuente: Equipo técnico Plan Maestro API_39 Universidad de Medellín.

ARTÍCULO 13. ZONIFICACIÓN DE APTITUD GEOLÓGICA. La zonificación de aptitud geológica definitiva del polígono Z6_API_39 es presentada a continuación. Fue posible identificar zonas aptas, zonas aptas con restricciones leves y zonas no aptas por normativa.

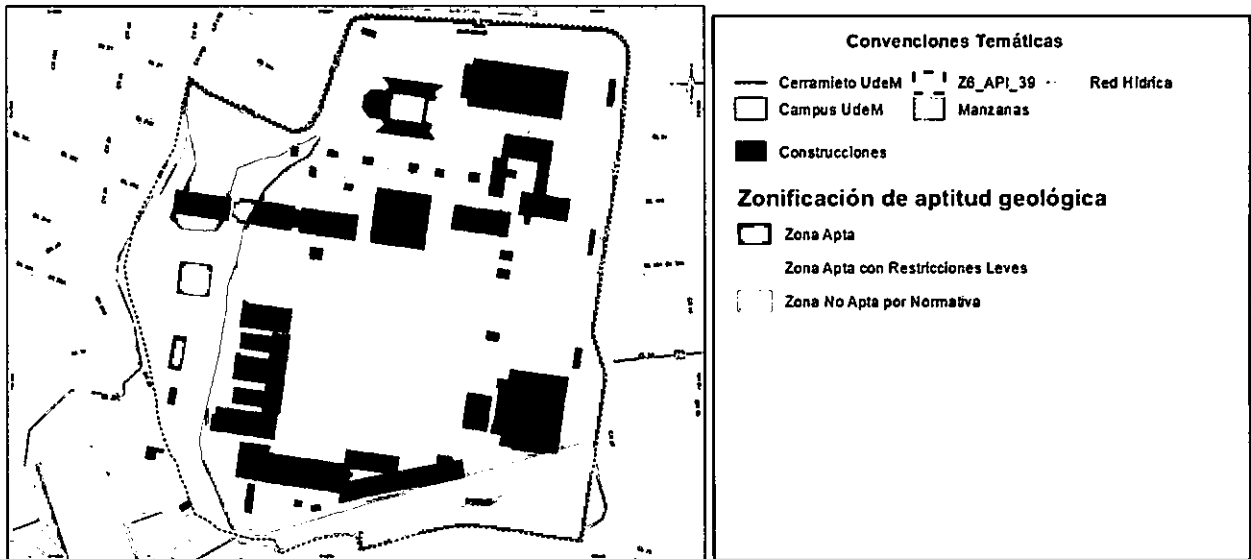


Ilustración 5. Zonificación de aptitud geológica del polígono Z6_API_39.

Fuente: Equipo técnico Plan Maestro API_39 Universidad de Medellín.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Commutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

PARAGRAFO. En el desarrollo de las nuevas edificaciones, se debe realizar un manejo y uso adecuado del suelo que evite la ocurrencia de procesos morfodinámicos y conserve las actuales condiciones de estabilidad.

CAPÍTULO 3
SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO

ARTÍCULO 14. SUBSISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO- ÁREAS LIBRES. Dentro de este Subsistema se encuentran las áreas libres del polígono Z6_API_39 conformadas por los siguientes cuatro elementos: Espacio Público, Cesiones públicas para vías, Zonas verdes privadas y Zonas duras privadas; el primero se refiere a la actual propiedad pública dentro del polígono, es decir la actual vía pública; el segundo, se refiere a las áreas requeridas por el proyecto vial aprobado (numeral 1 del Artículo 305 del Acuerdo 48 de 2014); el tercero corresponde a las áreas privadas que se encuentran sin urbanizar, con cobertura vegetal y arborización; y el cuarto se refiere a las áreas, igualmente privadas, con superficies duras en materiales como adoquín y concreto, es decir andenes, plazas, vías, etc.

El cálculo de áreas libres para esparcimiento y encuentro, se realiza para conocer el área libre efectiva por estudiante; a partir del área neta hallada para el cálculo de índices (102.005,78m²), se restan el área construida en primer piso (30.063,24m²) y las áreas correspondientes a circulación vehicular y áreas de parqueo sin cubierta (10.996,87m²). El área destinada para lugares de esparcimiento y encuentro en la formulación del Plan Maestro corresponde a 60.945,67m², como se muestra en la siguiente tabla:

Total Área neta formulación Plan Maestro (m ²)	102.005,78
Total Área ocupada primer nivel formulación Plan Maestro (m ²)	30.063,24
Total Área libre en vías vehiculares y estacionamientos al aire libre (m ²)	10.996,87
Total Área libre para cálculo de m² por estudiante	60.945,67

Tabla 3. Total, área libre del polígono Z6_API_39 Universidad de Medellín.

Fuente: Equipo técnico Plan Maestro Z6_API_39 Universidad de Medellín.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 155. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

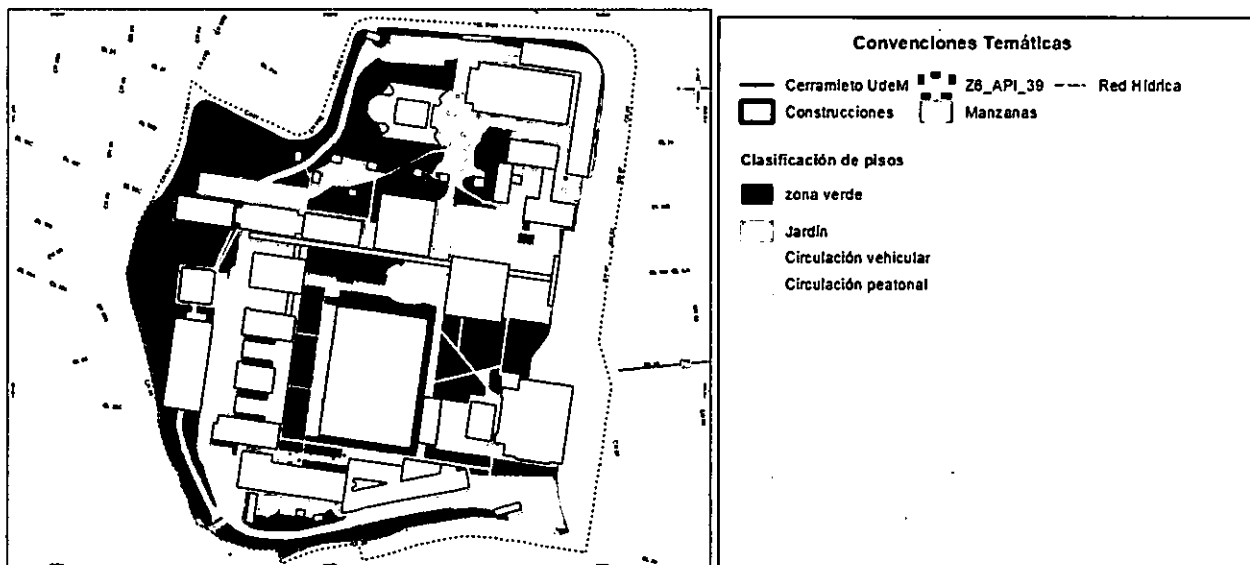


Ilustración 6. Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro- áreas libres

Fuente: Equipo técnico Plan Maestro API_39 Universidad de Medellín.

ARTÍCULO 15. SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS El área actual construida en el campus de la Universidad de Medellín en el polígono Z6_API_39, es de 55.681,26m², de éstos se plantea demoler 2.916m². Con la ejecución del Plan Maestro el área total construida será **89.299,26**. El área construida propuesta en la formulación del Plan Maestro corresponde a **36.534,00m²** distribuidos de la siguiente manera:

- **17.842m²** de programa arquitectónico, destinados a ambientes escolares según el Decreto 471 de 2018.
- **18.692m²** destinados a parqueaderos, de los cuales 11.108m² se encuentran en subsuelo.

Las nuevas áreas construidas del campus propuestas por el Plan Maestro están constituidos por 9 proyectos. Los proyectos se relacionan a continuación:

Proyectos	Área programa (m ²)	Parqueaderos (m ²)	Área total construida	Porcentaje
1 Edificio de Innovación Bloque 8	6.970	3.856	10.826	29,6%
2 Reingeniería Laboratorios Bloque 3	672	-	1.948	5,3%
Edificio de Investigación (ampliación Bloque 3)	1.276			
3 FORUM Edificio Plaza	5.418	7.252	12.670	34,7%



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

Proyectos	Área programa (m2)	Parqueaderos (m2)	Área total construida	Porcentaje
4 Ampliación biblioteca	830	-	830	2,3%
5 Edificio de apoyo a bienestar y deportes	1.320	-	1.320	3,6%
6 Edificio de parqueaderos 1	100	3.564	3.664	10,0%
7 Edificio de parqueaderos 2	200	4.020	4.220	11,6%
8 Porterías	226	-	226	0,6%
9 Circulación peatonal cubierta	830	-	830	2,3%
TOTAL	17.842,00	18.692,00	36.534,00	100%

Tabla 4. Área construida propuesta Plan Maestro polígono Z6_API_39 Universidad de Medellín.

Fuente: Equipo técnico Plan Maestro Z6_API_39 Universidad de Medellín.

Área construida actual	55.681,26
Área a demoler	2.916

Área programa arquitectónico	17.842,00
Área parqueaderos en edificio	7.584,00
Área parqueaderos en subsuelo	11.108,00
Área construida propuesta	36.534,00

Área total construida parqueaderos en subsuelo	11.108,00
Área total construida para cálculo de índices	78.191,26
Área total construida Plan Maestro	89.299,26

Tabla 5. Área construida total del Plan Maestro polígono Z6_API_39 Universidad de Medellín.

Fuente: Equipo técnico Plan Maestro Z6_API_39 Universidad de Medellín.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

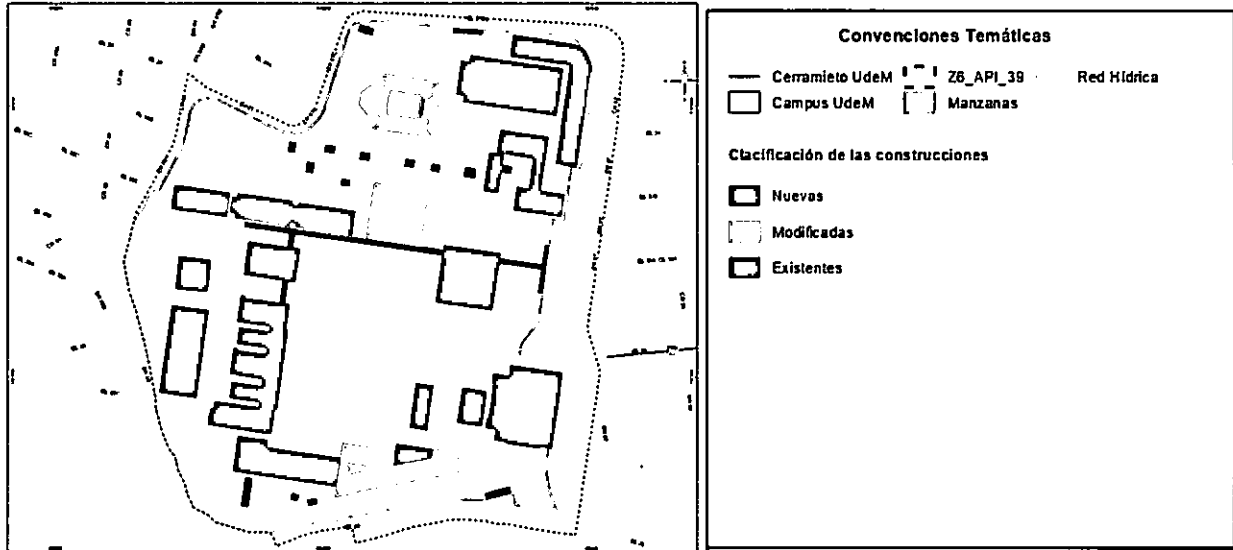


Ilustración 7. Subsistema construido propuesto.

Fuente: Equipo técnico Plan Maestro API_39 Universidad de Medellín.

ARTÍCULO 16. SUBSISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL E INMUEBLE. En el polígono Z6_API_39 Universidad de Medellín no se encuentra ningún bien de interés patrimonial valorado o declarado.

ARTÍCULO 17. MANEJO DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO. Debido a las características del proyecto y su ubicación en una zona urbana, es necesario atender al Régimen Legal y Lineamientos Técnicos de los Programas de Arqueología Preventiva en Colombia (Instituto Colombiano de Antropología e Historia-ICANH, 2010a), en sus páginas 11, 12, 15 y 16 – “Obras de infraestructura en contextos urbanos o al interior de edificaciones en las cuales la superficie del suelo del área de impacto se encuentra cubierta por morteros o pavimentos”:

La fase de Ejecución del Plan de Manejo Arqueológico deberá desarrollarse mediante el Monitoreo Arqueológico permanente al avance de las obras.

En la medida en que se hallen contextos arqueológicos específicos, se deberán suspender las obras en ese punto e informar inmediatamente al ICANH sobre las características científicas y culturales del contexto, su estado de conservación y el tipo de medidas a implementar.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Commutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

Dentro de las 48 horas siguientes al recibo del informe, el ICANH podrá exigir información adicional o modificaciones a la propuesta de manejo. De lo contrario se entenderá que ésta es adecuada y los responsables del estudio arqueológico podrán aplicar las medidas que han propuesto.

Como en los demás casos, para la aplicación del Plan de Manejo Arqueológico, el responsable del Programa de Arqueología Preventiva deberá tramitar ante el ICANH una Autorización de Intervención del Patrimonio Arqueológico, con lo cual se comprometerá a informar a la entidad de cada hallazgo producido y de las medidas de manejo específicas que se propone implementar para atenderlo.

Igualmente, deberá presentar a la entidad el informe final del Programa de Arqueología Preventiva, incluyendo las recomendaciones relativas a la definición de la tenencia de bienes arqueológicos muebles. Para una especificación de las exigencias generales que aplican a los programas de arqueología preventiva en este tipo de proyectos (ICANH, 2010: 16).

ARTÍCULO 18. SUBSISTEMA DE MOVILIDAD. Este subsistema está conformado por la accesibilidad y los estacionamientos.

18.1. SECCIONES VIALES. Las siguientes son las secciones viales que se proponen para las vías que enmarcan el polígono de planificación Z6_API_39, según el Plan Vial de Medellín.

Tramo	Sección Vial	Antejardín Occidental (m)	Bahía Occidental (m)	Andén Occidental (m)	Z.V Occidental (m)	Calzada Occidental (m)	Separador (m)	Calzada Oriental (m)	Z.V Oriental (m)	Andén Oriental (m)	Bahía Oriental (m)	Antejardín Oriental (m)	Sección Total (m)
Carretera 87 entre calle 31 y 31BB	Propuesta Plan Vial Municipal	5.00	N/A	3.50	N/A	7.00	4.00	7.00	N/A	3.50	N/A	5.00	25.00

Tabla 6. Sección vial Carrera 87 entre Calle 31 y Calle 31 BB.



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

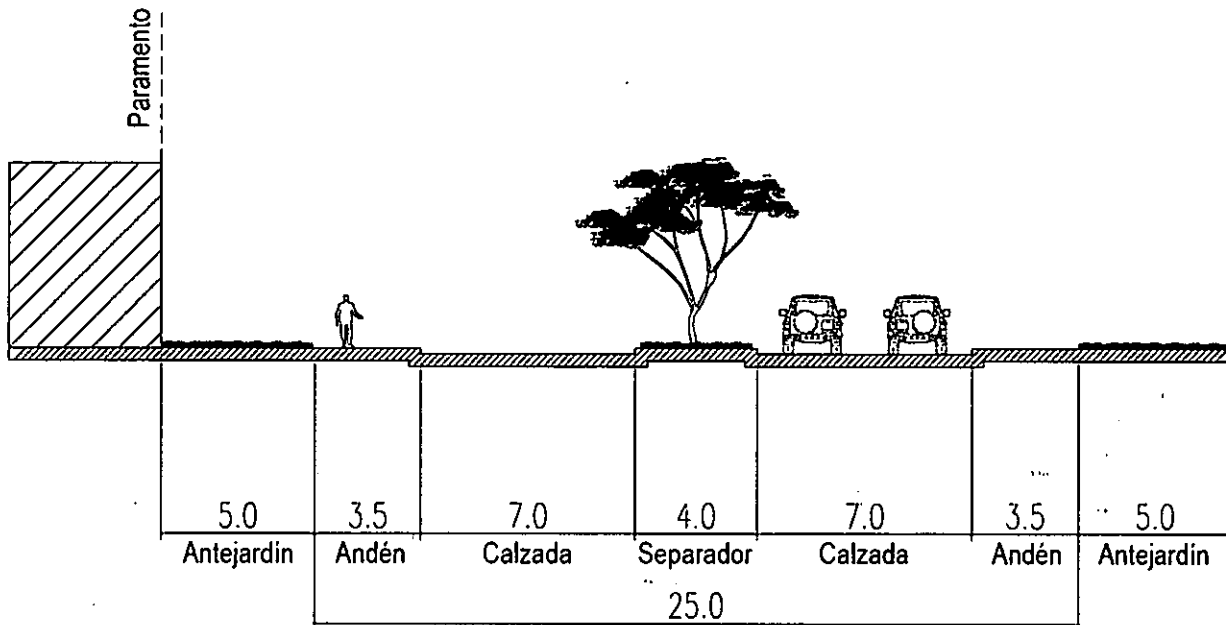


Ilustración 8. Sección vial Carrera 87 entre Calle 31 y Calle 31BB.
Fuente: Equipo técnico Plan Maestro API_39 Universidad de Medellín.

Tramo	Sección Vía	Plazoleta de acceso Udem (m)	Bahía Occidental (m)	Andén Occidental (m)	Z.V Occidental (m)	Calzada Occidental (m)	Separador (m)	Calzada Oriental (m)	Z.V Oriental (m)	Andén Oriental (m)	Bahía Oriental (m)	Antejardin Oriental (m)	Sección Total (m)
Carrera 87 entre calles 30 y 31	Propuesta a Plan Vial Municipal	9.00	6.00	3.50	N/A	7.00	4.00	7.00	N/A	3.50	N/A	5.00	25.00

Tabla 7. Sección vial Carrera 87 entre Calle 30 y Calle 31.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165, Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Commutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

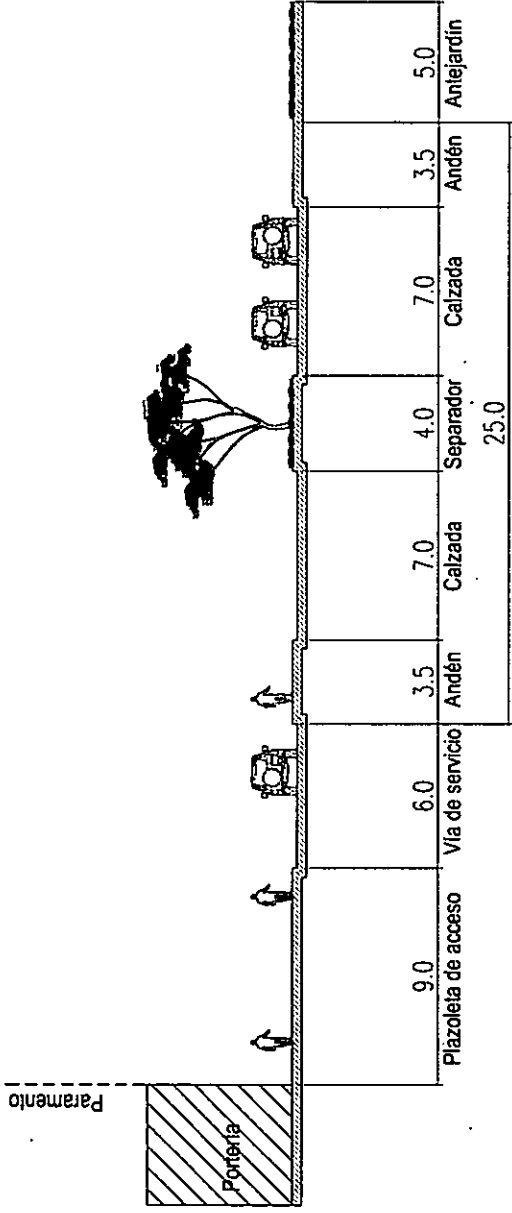


Ilustración 9. Sección vial Carrera 87 entre Calle 30 y Calle 31.
Fuente: Equipo técnico Plan Maestro API_39 Universidad de Medellín.

Tramo	Sección Vial	Propuesta Vial Municipal	Bahía Occidental (m)	Andén Occidental (m)	Zona Verde Occidental (m)	Calzada Occidental (m)	Separador (m)	Calzada Oriental (m)	Zona Verde Oriental (m)	Andén Oriental (m)	Antejardín Oriental (m)	Sección Total (m)
Carrera 87 entre calles 28 y 30		5.00	N/A	2.00	1.50	7.00	4.00	7.00	1.50	2.00	5.00	25.00

Tabla 8. Sección vial Carrera 87 entre Calle 28 y Calle 30.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165, Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Commutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

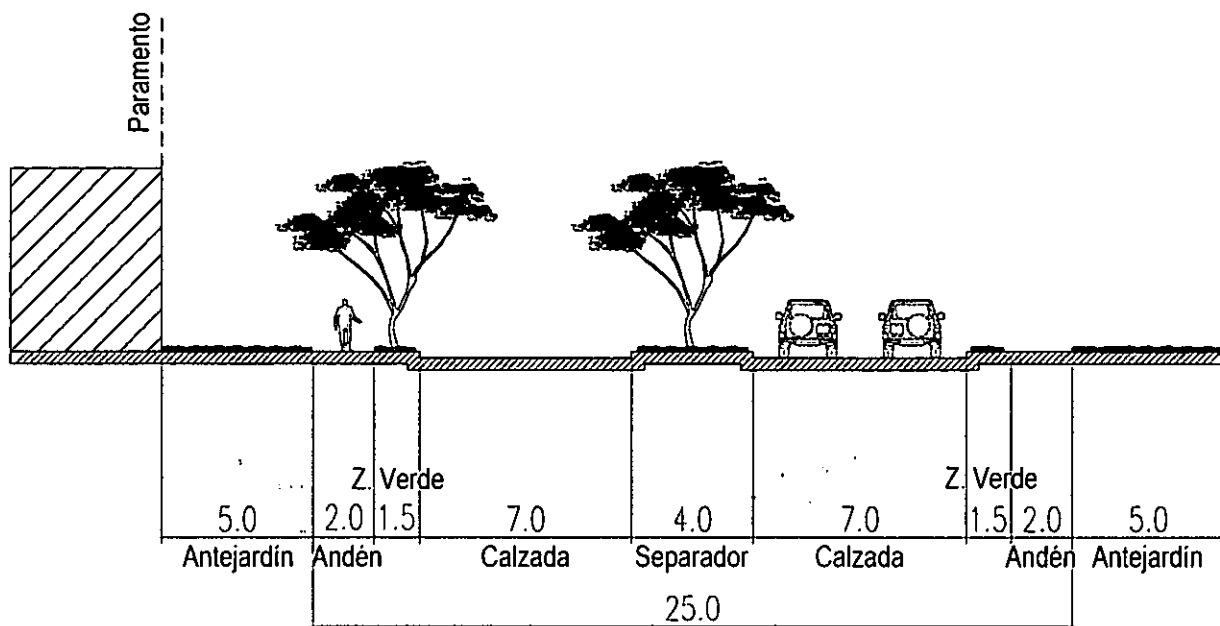


Ilustración 10. Sección vial Carrera 87 entre Calle 28 y Calle 30.
Fuente: Equipo técnico Plan Maestro API_39 Universidad de Medellín.

Vía	Sección	Antejardín Norte (m)	Andén Sur (m)	Zona Verde Norte (m)	Calzada Norte (m)	Andén Norte (m)	Andén sur (m)	Calzada Sur (m)	Zona Verde Sur (m)	Andén Norte (m)	Antejardín Sur (m)	Sección Total (m)
Calle 31BB entre carrera 87 y 87C	Propuesta Plan Vial Municipal	3.00	3.50	N/A	7.00	2.00	1.50	7.00	N/A	4.00	3.00	31.00

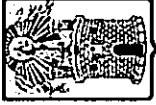
Tabla 9. Sección vial Calle 31 entre carreras 87 y 87C.



Centro Administrativo Municipal CAM
 Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
 Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
 Conmutador: 385 55 55
 Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

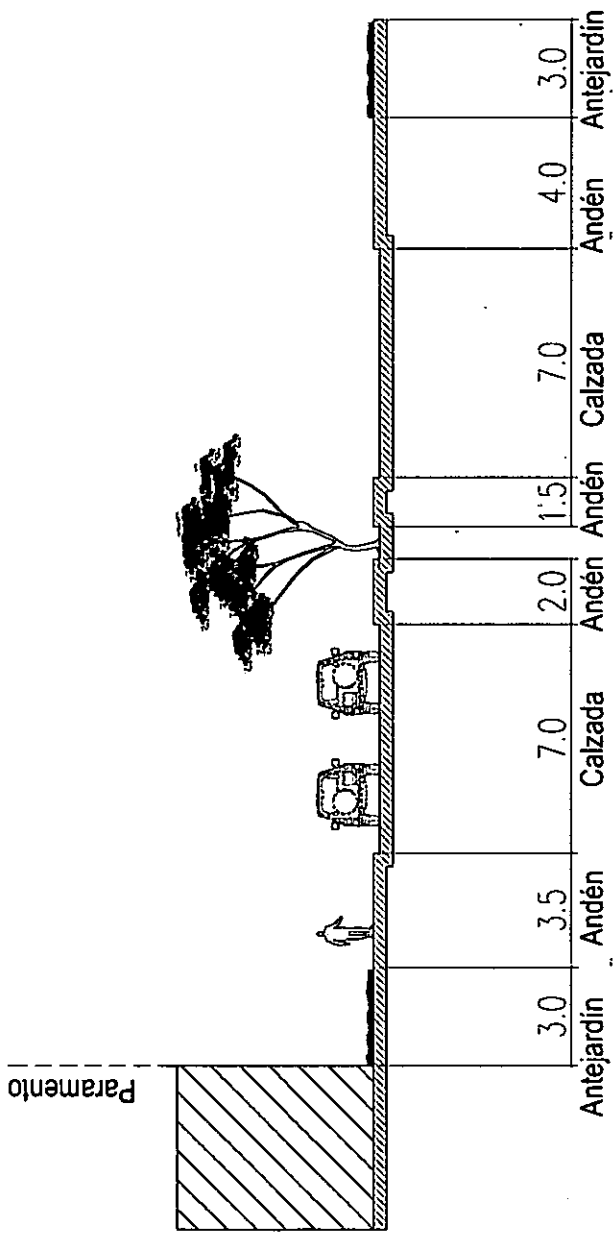


Ilustración 11. Sección vial Calle 31 entre carreras 87 y 87C.
Fuente: Equipo técnico Plan Maestro API_39 Universidad de Medellín.

Vía	Sección	Propuesta Plan Maestro	Andén Norte (m)	Ciclorruta Norte (m)	Calzada (m)	Andén Sur (m)	Antejardín Sur (m)	Sección Total (m)
Calle 28 entre carrera 87 y 87 C		3.00	1.50	2.50*	7.00	1.50	3.00	18.50

Tabla 10. Sección vial Calle 28 entre carreras 87 y 87C.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165, Código Postal 50015
Línea Única de Atención a Ciudadanía (57) 44 44 144
Comunidades: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

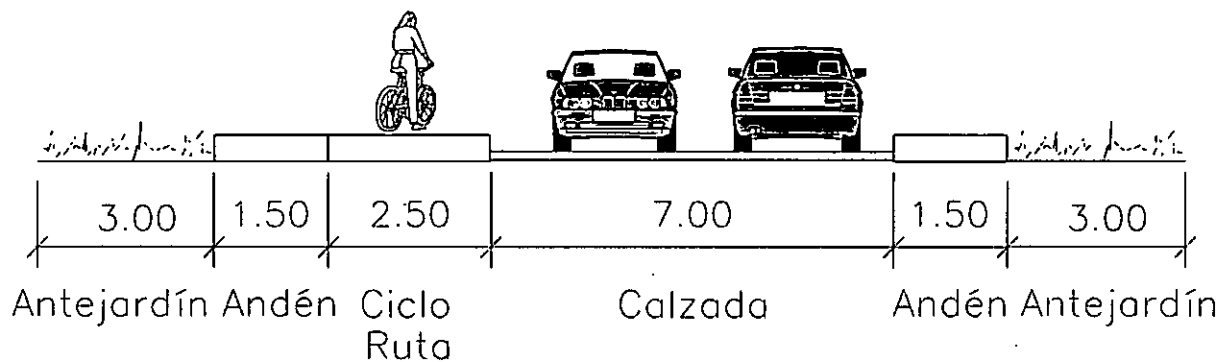


Ilustración 12. Sección vial Calle 28 entre carreras 87 y 87C.
Fuente: Equipo técnico Plan Maestro API_39 Universidad de Medellín.

18.2. ACCESIBILIDAD. Se plantea que el campus continúe funcionando con 4 porterías, de las cuales 2 serían de acceso mixto, 2 de acceso vehicular únicamente, y la portería cercana al teatro sería exclusivamente peatonal. En cada ingreso peatonal se darán las condiciones para recibir a las Personas con Movilidad Reducida desde el Espacio Público.

La Portería 1 corresponde al acceso principal de la universidad y está planteada como un acceso mixto que permite el ingreso a vehículos motorizados livianos, peatones y bicicletas; el ingreso vehicular es a un parqueadero en subsuelo bajo el FORUM Edificio Plaza (Bloque 14); se prioriza para este parqueadero el ingreso vehicular del personal administrativo y estudiantes de posgrado. Esta portería cuenta con bahía de aproximación y el ingreso al parqueadero contará con tecnologías para su fácil acceso; de esta manera se garantiza que no se formen colas sobre la Carrera 87.

La Portería 2 y la Portería 3 se plantean para tráfico vehicular principalmente, para ingreso y salida de vehículos respectivamente. La Portería 4 permite el ingreso y salida de automóviles, motos y peatones. Se deben garantizar las condiciones para el acceso y circulación de las personas con Movilidad Reducida a través de rampas, ascensores y demás instrumentos para acceder a los espacios internos construidos.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Commutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

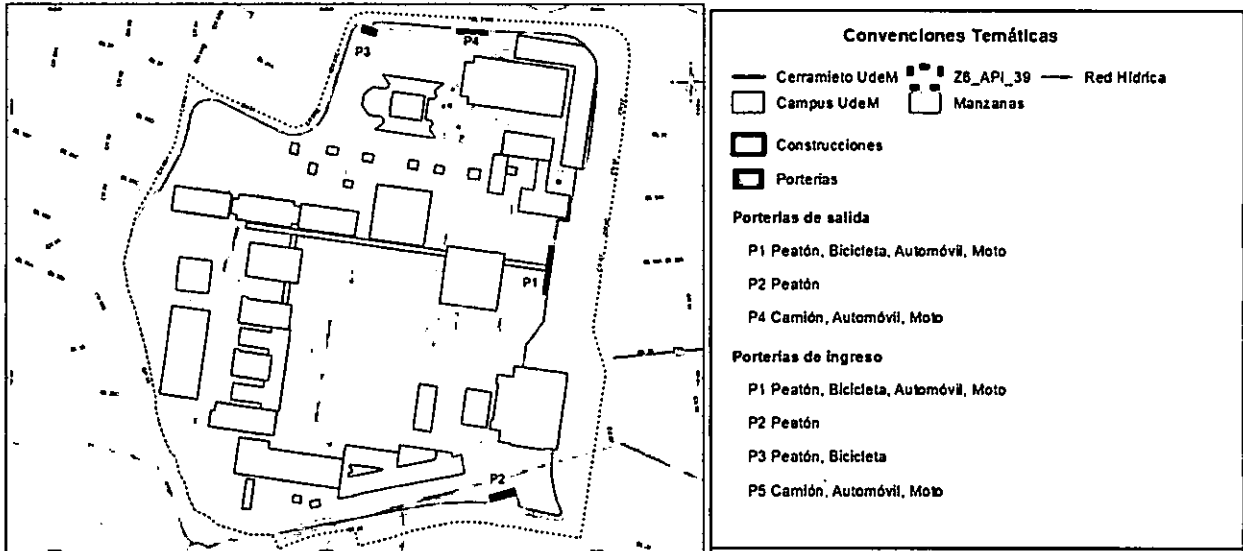


Ilustración 13. Accesos propuestos polígono Z6_API_39.
Fuente: Equipo técnico Plan Maestro API_39 Universidad de Medellín.

18.3. ESTACIONAMIENTOS. El Plan Maestro contendrá en su totalidad las siguientes unidades de parqueadero:

PARQUEADEROS PROPUESTOS	CELDAS CARROS	CELDAS MOTOS	CELDAS BICI.	CELDAS PMR	CELDAS BUSES	CELDAS BOMBERO	CELDAS CARGUE	CELDAS R. BASURAS
Parqueadero en superficie laboratorios (motos)	-	330	-	-	-	-	-	-
Parqueadero en superficie Bloque 19	40	-	-	-	-	1	-	-
Parqueadero en Edificio de parqueaderos 2	270	-	-	7	-	-	-	-
Parqueadero en subsuelo FORUM Edificio Plaza Bloque 14	270	-	-	8	-	-	-	-
Parqueadero en subsuelo Edificio de Innovación Bloque 8	130	-	-	8	-	-	-	-
Parqueadero en	52	-	-	-	2	-	2	1



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

PARQUEADEROS PROPUESTOS	CELDAS CARROS	CELDAS MOTOS	CELDAS BICI.	CELDAS PMR	CELDAS BUSES	CELDAS BOMBERO	CELDAS CARGUE	CELDAS R. BASURAS
superficie ingenierías								
Parqueadero en Edificio de parqueaderos 1	180	-	110	3	-	-	-	-
Parqueadero en superficie ingenierías (motos)	-	140	-	-	-	-	-	-
Parqueadero en superficie vía circulación Bloque 11-Portería 3	38	-	-	-	-	-	-	-
Parqueadero en superficie vía circulación Bloque 3-Bloque 4	63	-	-	-	-	-	-	-
Parqueadero en superficie bloques 10 y 11	57	-	-	4	-	-	-	-
TOTAL CELDAS PROPUESTAS	1100	470	110	30	2	1	2	1

Tabla 11. Celdas de parqueadero propuestas para el polígono Z6_API_39 Universidad de Medellín.

Fuente: Equipo técnico Plan Maestro Z6_API_39 Universidad de Medellín.

CAPITULO 5
SISTEMA DE OCUPACIÓN

ARTÍCULO 19. ÁREA NETA Y ÁREA CONSTRUIDA PARA CÁLCULO DE APROVECHAMIENTOS.

19.1. ÁREA NETA. El área neta para el cálculo de aprovechamientos es la siguiente:

Total Área Z6_API_39 (m2)	116.817,86
Total área de vías existentes y proyecto vial del Z6_API_39 (m2)	14.812,08
Total Área neta (Cerramiento propuesto y Acceso) (m2)	102.005,78

Tabla 12. Total Área neta del polígono Z6_API_39 Universidad de Medellín.

Fuente: Equipo técnico Plan Maestro Z6_API_39 Universidad de Medellín.

19.2. ÁREA CONSTRUIDA. Como se mostró en el desarrollo del Subsistema



Alcaldía de Medellín **Cuenta con vos**

construido, el área total construida para cálculo de índices es la siguiente:

Área total construida Plan Maestro (m2)	89.299,26
Área total construida parqueaderos en subsuelo (m2)	11.108,00
Área total construida para cálculo de índices (m2)	78.191,26

Tabla 13. Total Área construida para cálculo de Índice de construcción polígono Z6_API_39
Universidad de Medellín.

Fuente: Equipo técnico Plan Maestro Z6_API_39 Universidad de Medellín.

ARTÍCULO 20. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN. *“Es el número máximo de veces que la superficie de un lote puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área del lote. En todos los tratamientos el índice de construcción se calcula sobre área neta, excepto en polígonos con tratamiento de Desarrollo donde se calcula sobre área bruta”.* El área total construida para cálculo de aprovechamientos es 78.191,26 y el área neta es 102.005,78, por lo tanto, el Índice de Construcción propuesto es 0,76.

ARTÍCULO 21. ÍNDICE DE OCUPACIÓN. *“Es la porción del área de suelo que puede ser ocupada por la edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso por el área total del lote. Lo anterior, sin detrimento de los retiros establecidos por las normas y zonas verdes o áreas libres privadas de uso común que se requieran”.* El área ocupada por las edificaciones en primer nivel es 30.063,24; por lo tanto, el Índice de Ocupación propuesto es 0,294 (29,4%).

ARTÍCULO 22. ALTURAS. Según el Decreto 266 de 2006, por el cual se define el cono de aproximación al Aeropuerto Olaya Herrera, el nivel máximo de construcción para la zona 2, denominada Loma de los Bernal, corresponde a la cota 1.630 m.s.n.m. El polígono Z6_API_39 se ubica en esta zona, entre las cotas 1.557 y 1.572 m.s.n.m. Según esta condición normativa, en la cota más elevada del polígono se permite una edificación de hasta 58m equivalente a 14 pisos. Para el Plan Maestro se propone una altura máxima de 7 niveles (28m de altura aproximadamente) para el Edificio de Innovación Bloque 8; esta altura se encuentra dentro de los parámetros establecidos por el decreto.

ARTÍCULO 23. USOS DEL SUELO. Los usos del polígono se determinan a partir de los parámetros establecidos en el Artículo 470 del Acuerdo 48 de 2014,



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín **Cuenta con vos**

Alcances normativos de los planes maestros, numeral 1 Precisar, adicionar y complementar:

23.1. Usos del suelo: Se clasifican en uso principal, usos complementarios y usos restringidos. Para cada uno de éstos, se definen las actividades específicas que correspondan, como se muestra a continuación:

23.1.1. Uso principal: Corresponde al *Uso deseable, que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible*. Considerando la norma y las características actuales del polígono, donde el uso es dotacional asociado al uso educativo de la Universidad de Medellín, se determina conservar esta situación.

23.1.2. Usos complementarios: Corresponden a los *Usos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos*. Los usos complementarios comprendidos en la propuesta están orientados a suplir las necesidades de los usuarios del campus, deben ser compatibles con el uso dotacional y deben potenciar las intenciones del proyecto. Estos son:

23.1.3. Comercial. Según el Acuerdo 48 de 2014, este uso *"Corresponde a la actividad destinada al intercambio de bienes al por mayor o al detal, este se podrá establecer en las distintas áreas dependiendo de sus características y los impactos ambientales y urbanísticos que se generan de acuerdo con la intensidad de su operación"*. Este uso corresponderá a las tiendas, papelerías, misceláneas, librerías y almacenes presentes en el campus. El uso comercial a desarrollar al interior del campus corresponderá a comercio pequeño, es decir, locales con áreas inferiores a 200,00m².

23.1.4. Servicios: Según el Acuerdo 48 de 2014, este uso *"Se consideran como servicios las actividades de apoyo a la producción y al intercambio de bienes que satisfacen necesidades cotidianas y/o básicas de la población"*. Se incluyen servicios como oficinas (corresponde a las oficinas administrativas de la Universidad de Medellín); servicios personales tipología 1 (corresponde a los edificios de parqueadero para vehículos livianos, consultorios, odontología, gimnasios); y terciario recreativo (cafés, restaurantes, cafeterías, heladerías, panaderías y reposterías), no se permite venta de licores.

En el siguiente cuadro se asigna, a cada proyecto constructivo, la máxima ocupación permitida para el uso principal y los usos complementarios.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Commutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

Proyectos	Área total construida (m2)	Área uso principal (m2)	Área uso complementario (m2)	Descripción usos complementarios
1 Edificio de Innovación Bloque 8	10.826,00	6.677,50	4.148,50	- 3.856,00m2 para parqueaderos en subsuelo - 292,50m2 para usos comerciales y de servicios
2 Reingeniería Laboratorios Bloque 3	1.948,00	672,00	0,00	-
Edificio de Investigación (ampliación Bloque 3)		1.180,30	95,70	- 95,70m2 para usos comerciales y de servicios
3 FORUM Edificio Plaza Bloque 14	12.670,00	4.876,20	7.793,80	- 7.252,00m2 para parqueaderos en subsuelo - 541,80m2 para usos comerciales y de servicios
4 Ampliación Biblioteca	830,00	830,00	0,00	-
5 Edificio de apoyo a bienestar y deportes	1.320,00	1.188,00	132,00	- 132,00m2 para usos comerciales y de servicios
6 Edificio de parqueaderos 1	3.664,00	0,00	3.664,00	- 3.564,00m2 para parqueaderos en edificio - 100,00m2 para usos comerciales y de servicios
7 Edificio de parqueaderos 2	4.220,00	0,00	4.220,00	- 4.020,00m2 para parqueaderos en edificio - 200,00m2 para usos comerciales y de servicios



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín **Cuenta con vos**

8	Porterías	226,00	226,00	0,00	-
9	Circulación peatonal cubierta	830,00	830,00	0,00	-
TOTAL		36.534,00	16.480,00	20.054,00	-

Tabla 14. Máxima ocupación de usos según proyecto constructivo en el polígono Z6_API_39 Universidad de Medellín.

Fuente: Equipo técnico Plan Maestro Z6_API_39 Universidad de Medellín.

ARTÍCULO 24. DEFINICIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA. La Universidad no es objeto de pago de cesiones públicas destinadas a espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamiento básico social y comunitario por obligaciones urbanísticas (Artículo 288 del Acuerdo 48 de 2014). Sin embargo, deberá hacer las cesiones correspondientes de los suelos privados que se encuentran ocupados por las vías públicas, vehiculares y peatonales, sumado a los proyectos viales aprobados, que para este caso son los proyectos viales 16-84-1 (Longitudinal Occidental) y 12-70-2 (Laterales Quebrada La Picacha).

CAPITULO 6 ESTRATEGIAS DE GESTIÓN

ARTÍCULO 25. GESTIÓN URBANÍSTICA. La gestión urbanística para el desarrollo del Plan Maestro será llevada a cabo por la dirección de la institución según sus requerimientos, cumpliendo las disposiciones del presente Decreto. La gestión comprende además las acciones que se detallan a continuación:

- 25.1. El Plan Maestro podrá desarrollarse por etapas.
- 25.2. Licencias urbanísticas y reconocimientos constructivos. Las distintas intervenciones que se desarrollen al interior del área de planificación se deberán supeditar a los parámetros establecidos para ello en el Plan Maestro. El desarrollo constructivo requerirá de todas y cada una de las licencias de construcción en la modalidad a que haya lugar.
- 25.3. Las licencias de construcción podrán tramitarse conforme lo dispone la reglamentación vigente.
- 25.4. Con base en lo reglamentado en el Artículo 381 del Acuerdo 48 de 2014, las edificaciones existentes al interior del Plan Maestro que no hayan sido objeto de licenciamiento, se podrán reconocer siempre y cuando se hayan concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud del



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Commutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

reconocimiento en una Curaduría, según lo establecido en el Artículo 2.2.6.4.1.1 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015.

- 25.5. Se deberá cumplir con normas de accesibilidad, sismoresistencia y demás normas técnicas de nivel local y nacional que sean aplicables en la materia.
- 25.6. **Autorizaciones ambientales.** Las actuaciones que se desarrollen al interior del área de planificación, deberán adelantar las gestiones relacionadas con las autorizaciones y permisos a que haya lugar, conforme a la legislación vigente, cuando la implantación de los nuevos edificios, genere la intervención del componente ambiental del predio. Ante el Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

ARTÍCULO 26. REVISIÓN DEL PLAN MAESTRO. El presente Plan Maestro podrá ser objeto de revisión en caso de darse cualquiera de las siguientes condiciones:

- 26.1. En caso de presentarse situaciones de fuerza mayor o caso fortuito al interior del área de planificación o en el área de influencia inmediata.
- 26.2. Estudios técnicos debidamente sustentados que generen la revisión del modelo de ocupación propuesto.
- 26.3. Interés en el desarrollo de condiciones diferentes a las contenidas en el presente Decreto, para el área de planificación.
- 26.4. Modificación o incorporación de reglamentaciones específicas, del Acuerdo 48 de 2014 o las normas que lo reglamenten o complementen.

ARTÍCULO 27. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El Plan Maestro que se adopta tendrá como vigencia la definida para el Plan de Ordenamiento Territorial. Si terminado este periodo no se ha llevado a cabo la revisión al presente Plan Maestro, este periodo será prorrogable según lo determine el Plan de Ordenamiento Territorial.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Commutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

El presente Decreto rige a partir de su publicación en la Gaceta Oficial

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Medellín, a los

FEDERICO ANDRÉS GUTIERREZ ZULUAGA

Alcalde de Medellín *Mtd*
fue

ANA CATHALINA OCHOA YEPES

Directora Departamento Administrativo de Planeación

<p>Elaboró: Arq. Carlos A. Escobar G. </p> <p>Abg. Hugo Muñoz </p> <p>contratistas unidad de formulación de instrumentos de gestión del suelo, Subdirección de planeación Territorial y Estratégica de ciudad</p>	<p>Revisó: Abg. Mónica Quiroz V. </p> <p>Abogada despacho</p>	<p>Revisó: Nelson Valderrama Lider (E) </p> <p>Unidad de formulación de instrumentos de gestión del suelo</p>	<p>Aprobó: Arq. Claudia García Loboguerrero, </p> <p>subdirectora de planeación Territorial y Estratégica de ciudad</p>
---	---	---	---



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Commutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co