Gaceta Oficial

Creada por

Acuerdo 5 de 1987 del Concejo de Medellín

N.° 5971

Edición de 32 páginas

21 de octubre de 2026

Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín

Dirección
Secretaría de Innovación Digital

Coordinación
Unidad de Gestión Documental

www.medellin.gov.co

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CONTENIDO

DECRETO 2349 DE 2026 (OCTUBRE 08).....3

"Por medio del cual se adopta el Plan Maestro para el desarrollo urbanístico de los polígonos Z3_APl_10 y Z3_APl_11 del Acuerdo Municipal 048 de 2014, se deroga la Resolución 15 del 25 de enero de 2007 "Por medio de la cual se adopta el planteamiento urbanístico integral para los polígonos Z3_APl_10 y Z3_AP/ II" y se dictan otras disposiciones".....3

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DECRETO 2349 de 2026
(octubre 08)

"Por medio del cual se adopta el Plan Maestro para el desarrollo urbanístico de los polígonos Z3_APl_10 y Z3_APl_11 del Acuerdo Municipal 048 de 2014, se deroga la Resolución 15 del 25 de enero de 2007 *"Por medio de la cual se adopta el planteamiento urbanístico integral para los polígonos Z3_APl_10 y Z3_APl_11"* y se dictan otras disposiciones"

EL ALCALDE (E) DE MEDELLÍN

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, conferidas en los numerales 1 y 3 del artículo 315 de la Constitución Política de 1991, el numeral 1 del literal D) del artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 470 y 471 del Acuerdo Municipal 48 de 2014,

CONSIDERANDO QUE

El artículo 9 del Acuerdo Municipal 048 de 2014, "*Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín - POT y se dictan otras disposiciones complementarias*", define dentro del modelo de ocupación territorial, que esta normativa pretende lograr *"(...) Un territorio que como municipio núcleo del Valle de Aburrá y centro de servicios de escala regional, atienda las nuevas demandas globales en materia ambiental, tecnológica, y logística; que trabaja por reducir las desigualdades socio-espaciales regionales, aportando a la consolidación de un territorio regional funcionalmente integrado y conectado en su movilidad y que promueve la conservación de su base natural y estructura ecológica, como principal elemento de articulación con los demás municipios de la región."*

El acuerdo municipal en mención, en su artículo 239 define las áreas de preservación de infraestructura –APl– como aquellas áreas *"con condiciones especiales de desarrollo –soporte de los Sistemas Públicos y Colectivos-. Al ser áreas que están ocupadas o destinadas para equipamientos, espacios públicos de interés general, áreas ambientales y de infraestructuras que se deben mantener en el tiempo como soporte del sistema estructurante de ciudad, tendrán restringido su desarrollo; por lo tanto, las intervenciones urbanísticas y/o constructivas deberán llevarse a cabo mediante un Plan Maestro, el cual puede ser de iniciativa pública o privada dependiendo de la titularidad del o de los predios".*

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

El artículo 469 del Acuerdo Municipal 048 de 2014, define el plan maestro como "*... el instrumento de planificación complementaria y gestión de tercer nivel que guiará el desarrollo urbanístico y arquitectónico de polígonos los con Tratamiento Urbano de Áreas para la Preservación de la Infraestructuras y del Sistema Público; previendo que grandes infraestructuras y áreas de interés recreativo y paisajístico se conviertan en espacios públicos generales.*".

El 25 de enero de 2007 se expidió por el Departamento Administrativo de Planeación la Resolución 015 de 2007 por medio de la cual se aprobó el Planteamiento Urbanístico Integral para los polígonos Z3_API_10 y Z3_API_11, conforme con los lineamientos adoptados en los artículos 69 y 70 del Acuerdo Municipal 46 de 2006 *"Por el cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones"*.

Esta Resolución en su artículo 4 desarrolló temas esenciales como la intervención en el área de planificación 7 zonas aptas para el desarrollo urbanístico y constructivo, determinando intervenciones diferenciales con base en los aprovechamientos y usos que se definieron para cada una de ellas.

Desde la adopción del Planteamiento Urbanístico Integral, contenido en la Resolución 015 del 25 de enero 2007 a la fecha, no se han desarrollado proyectos que consoliden la vocación del sector en relación con los equipamientos allí localizados y las potencialidades de conformar espacios públicos de calidad, salvo la construcción del Colegio Llanaditas, (hoy Institución Educativa Joaquín Arbeláez) cuyo desarrollo fue la razón del trámite en la Resolución citada.

El artículo 239 del Acuerdo Municipal 48 de 2014 asignó a los polígonos Z3_API_10 y Z3_API_11, la condición de zonas para la consolidación de la estructura pública existente y la generación de espacios públicos de escala local y general, que requieren la adopción del plan maestro para poder definir estrategias de intervención que hagan posible cumplir estos objetivos.

La Universidad de Antioquia, en su calidad de propietaria de 2 predios en el polígono Z3_API_10, con un área total de 294.124,73 m^2, equivalentes al 30,55% del área del polígono, ha decidido promover la adopción de un plan maestro en el que se concrete la vocación de consolidar en la zona un gran espacio público que haga posible mejorar el índice efectivo de espacio Público en el Distrito Especial de Medellín en general y la comuna 8 en particular, siguiendo los lineamientos contenidos en el Acuerdo Municipal 48 de 2014, en relación con el Subsistema de Espacio Público de esparcimiento y encuentro proyectado.

Con el propósito de permitir la consolidación de este espacio público, la Universidad de Antioquia llevó a cabo la división jurídica y material de los predios de su propiedad al

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

interior del polígono antes citado, para segregar de dichos predios las áreas a ceder para espacio público de las que se encuentran ocupadas por asentamientos informales; actuación que se concretó con el registro en la Oficina de Instrumentos Públicos de la Resolución Rectoral 52315 de mayo 6 de 2025, modificada por la Resolución 52386 de mayo 26 del mismo año, generando las matrículas inmobiliarias No. 01N-5567088, 01N-5567089 y 01N-5567090.

Este instrumento tiene definido un procedimiento para su adopción en el plan de ordenamiento territorial vigente. Es así como, para la formulación y adopción del presente plan maestro se adelantaron las etapas definidas en el artículo 471 del Acuerdo Municipal 048 de 2014 de la siguiente manera:

La fase de determinantes, no se agotó, debido a que estas no fueron solicitadas por el formulador interesado por cuanto son optativas, no obstante se elevaron consultas puntuales a la administración Distrital para precisar el alcance de la propuesta de vinculación del predio al Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y se sostuvieron diferentes reuniones temáticas con el equipo técnico del Departamento Administrativo de Planeación, que hicieron posible validar progresivamente algunos componentes que hacen parte integral del plan maestro, y en las cuales se aprobó proceder con la formulación del mismo, tal como se informó mediante el oficio con radicado No. 202430111323 del 20 de marzo de 2024.

Para las fases de diagnóstico, formulación y revisión, la propuesta de plan maestro fue presentada el 26 de diciembre de 2024 mediante radicado No. 202410434291 por el señor Santiago Sánchez Álvarez en su calidad de apoderado de la Universidad de Antioquia, con la información de diagnóstico y la propuesta de formulación, requerida para la posterior revisión urbanística realizada por la administración Distrital. Con posterioridad a dicha radicación se realizaron reuniones temáticas entre el equipo formulador y el equipo técnico de la Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad.

Con posterioridad a las mesas técnicas, el Departamento Administrativo de Planeación por medio de la Subdirección antes citada, emitió observaciones al documento radicado, las cuales le fueron comunicadas al formulador mediante oficio con radicado No. 202530054480 del 13 de febrero de 2025.

Mediante comunicación con radicado No. 202510416691 del 10 de diciembre de 2025, se presentó por parte del equipo formulador una versión ajustada de los documentos que comprenden el diagnóstico y formulación del plan maestro, con base en las observaciones comunicadas, documentos que se consideraron válidos para proceder a las siguientes fases del proceso de adopción del plan maestro, lo cual fue informado a los promotores mediante oficio 202630077619 del 23 de febrero de 2026.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Para la fase de participación democrática se adelantó una metodología basada en tres niveles de consulta dirigida a los equipamientos existentes al interior del área de planificación del plan maestro. En primer lugar, la socialización general a todas las instituciones con presencia dentro del área de planificación, la Normal Superior de Medellín, la Institución Educativa Joaquín Vallejo Arbeláez y la Empresa de Servicios Públicos de Medellín – EPM, lo que permitió exponer el modelo de ocupación y su lógica de funcionamiento, generando una validación preliminar del enfoque del Plan. En este espacio se concentraron las principales observaciones en torno a los impactos del desarrollo, el alcance de las obligaciones urbanísticas y la materialización del aprovechamiento, lo cual permitió ajustar la claridad técnica del instrumento sin comprometer su estructura.

Dentro del área de planificación se ubica la Base Militar Cerro Medellín - Batallón de Policía Militar Número 4, en este sentido y en el marco de la participación democrática, se remitió al correo electrónico *contactenos@mindefensa.gov.co* enlace para consulta en la página web del Distrito de Medellín del Documento Técnico de Soporte de Formulación del Plan Maestro. Sin perjuicio de lo anterior y en consideración a que este equipamiento se cataloga en el modelo de ocupación adoptado con el plan maestro como un área de manejo especial; su regulación está determinada por disposiciones propias del Ministerio de Defensa Nacional. Así las cosas, se mantendrán los aprovechamientos asignados inicialmente por la Resolución 015 del 2007, como índice de ocupación del 5% sobre área bruta y una edificabilidad dada en altura de hasta 3 niveles.

En segundo lugar, se realizó mesa técnica con Empresas Públicas de Medellín –EPM– como actor relevante en el polígono, por cuanto a su interior se encuentran equipamientos asociados a la prestación de servicios públicos como son la Planta de Potabilización de Agua EPM Villahermosa y El Tanque de Agua los Mangos, permitió contrastar el modelo propuesto frente a las condiciones reales de prestación de servicios públicos domiciliarios. Como resultado, se identifican requerimientos y condicionantes técnicos asociados a la capacidad de redes y a la necesidad de garantizar la sostenibilidad del desarrollo, los cuales se incorporaron en la fase de formulación como parte de la estructuración técnica del proyecto.

La socialización con instituciones educativas públicas, aportó una lectura territorial directa del entorno, particularmente en lo relacionado con condiciones de accesibilidad, interacción con equipamientos existentes y percepción de impactos locales. Este ejercicio permitió reconocer variables de contexto que deben ser consideradas en el ajuste del modelo, especialmente en su relación con el entorno inmediato.

En conjunto, estas instancias cumplieron una función participativa de los actores asociados a equipamientos al interior del área del plan maestro, con las cuales se pudo validar el enfoque del instrumento de planificación, identificar condicionantes técnicos y recoger insumos territoriales relevantes, contribuyendo a la consolidación de un

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

instrumento coherente con las condiciones del área de planificación, proceso que fuera documentado mediante actas de asistencia a las reuniones de información.

El proceso de socialización se realizó con los actores institucionales por cuanto, el instrumento de planificación intermedia, plan maestro, está dirigido como se citó en su definición, en generar el marco normativo para el desarrollo de las áreas identificadas para la protección de la infraestructura; es decir, a aquellas que están asociadas al tratamiento de API.

De otra parte y con el fin de otorgar la oportunidad a la comunidad en general de participar en el proceso de formulación del plan maestro de conformidad con el numeral 4 del artículo 471 del Acuerdo Municipal 048 de 2014, desde el Departamento Administrativo de Planeación se adelantó la gestión de publicación en la página web del Distrito de Medellín del documento de soporte de formulación y su cartografía asociada, entre los días 17 al 27 de julio de 2026, durante dicho periodo se recibió una observación por parte de un ciudadano; sin embargo, la misma no tenía relación temática con la formulación de plan maestro, por lo que se le brindó orientación telefónica, respecto a su solicitud.

Con este decreto se procede a la adopción del plan maestro para el desarrollo de los polígonos Z3_API_10 y Z3_API_11, el cual de conformidad con los contenidos y alcances definidos para este instrumento, por el artículo 470 del Acuerdo Municipal 048 de 2014, precisa y delimita el subsistema de espacio público y de equipamientos colectivos, define el trazado de los proyectos viales vigentes con incidencia en el área de planificación, entre ellos la Longitudinal Oriental; igualmente, establece las obras de mitigación requeridas para las áreas con amenaza alta y media por inundación asociadas a las quebradas La Aguadita y La Loca. Así mismo, define el régimen de usos del suelo a partir de tres componentes principales, usos dotacionales, usos de espacio público y suelos destinados al sistema de movilidad. Delimita la distribución de usos dotacionales de carácter educativo, de seguridad, de servicios públicos y de equipamiento básico social proyectado, determinando para cada sector los usos complementarios y sus porcentajes de ocupación. Adicionalmente, de manera excepcional establece normas específicas de aprovechamiento para cada equipamiento delimitado, expresadas mediante Índice de Ocupación y altura máxima en número de pisos y define para el área del Ecoparque Villa Hermosa la localización y cantidad mínima de estacionamientos requeridos.

Surtida la revisión técnica y jurídica respectiva de todos los documentos asociados al proceso de diagnóstico y formulación y luego de considerar que la propuesta cumple con las disposiciones normativas y urbanísticas, aporta a la consolidación de las apuestas territoriales del Acuerdo Municipal 048 de 2014 y favorece el cumplimiento de los objetivos en la generación de espacio público efectivo para el Distrito Especial de Ciencia Tecnología e Innovación de Medellín.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

El proyecto de decreto fue publicado en la página web del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, del 9 al 18 de septiembre de 2026, conforme a lo establecido en el artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y la Circular 18 de 2017 de la Secretaría General del Distrito Especial de Medellín, se registraron 387 visitas en la publicación, pero no se presentaron observaciones por parte de la comunidad dentro del plazo señalado.

En mérito de lo expuesto, el alcalde (e) del Distrito Especial de Medellín,

DECRETA

TÍTULO I
GENERALIDADES

Artículo 1. *Adopción.* Adoptar el plan maestro para los polígonos Z3_API_10 y Z3_API_11 ubicados en la comuna 8 de Medellín, sector de Villa Hermosa conforme a la tabla 1 y 2 que se describe a continuación:

Tabla 1. Cartografía Etapa de Diagnóstico

Cartografía Etapa de Diagnóstico	
Número de Mapa	**Temática**
1	Área de Planificación Z3_API_ 10 y Z3_API_11
2	Modelo de Ocupación Resolución 015 del 2007
3	Aptitudes de Desarrollo Resolución 015 del 2007
4	Sectorización Aprovechamientos Resolución 015 del 2007
5	Asentamientos Áreas de Planificación
6	Espacio Público Existente
7	Equipamientos Existentes
8	Jerarquización Vial
9	Proyectos Viales
10	Amenaza por Movimiento en Masa
11	Amenaza por Inundación
12	Pendientes
13	Geología para ingeniería
14	Geomorfología Local
15	Procesos Morfodinámicos
16	Coberturas Terrestres

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Cartografía Etapa de Diagnóstico	
Número de Mapa	**Temática**
17	Perfiles Perforaciones
18	Suelos de Protección POT 2014

Fuente. Documento Técnico de Soporte Formulación, 2024

Tabla 2. Cartografía Etapa de Formulación

Cartografía Etapa de Formulación	
Número de Mapa	**Temática**
1	Área de Intervención Z3_API_ 10 y Z3_API_11
2	Estructura Ecológica Propuesta Z3_API_ 10 y Z3_API_11
3	Suelos de Protección Propuestos Z3_API_ 10 y Z3_API_11
4	Manejo Estructura Ecológica Propuesta Z3_API_ 10 y Z3_API_11
5	Modelo de Ocupación Propuesto Z3_API_10 y Z3_API_11
6	Sistema vial propuesto
7	Zonificación del Espacio Público y Equipamiento propuesto
8	Sectores de Desarrollo

Fuente. Documento Técnico de Soporte Formulación, 2024.

Parágrafo 1. Hacen parte integral del presente decreto los documentos técnicos de soporte de diagnóstico y formulación con sus respectivas cartografías.

Parágrafo 2. En caso de inconsistencias entre lo previsto en el presente Decreto y las disposiciones del Acuerdo Municipal 48 de 2014, se implementarán los principios de régimen normativo que consagra el artículo 100 "*Principios del régimen normativo"* de la Ley 388 de 1997.

Artículo 2. *Ámbito de aplicación*. El presente Decreto aplica exclusivamente para los polígonos Z3_API_10 y Z3_API_11 del Acuerdo 048 de 2014, de acuerdo con la zonificación que se determina en los artículos siguientes.

Artículo 3. *Prevalencia normativa*. De conformidad con los artículos 239 y 288 del Acuerdo Municipal 48 de 2014, para el desarrollo urbanístico y constructivo del área de intervención, priman las disposiciones que se describen y reglamentan en el presente Decreto y en las normas de superior jerarquía que reglamenten el desarrollo de equipamientos colectivos y espacios públicos.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

En los aspectos que no estén reglamentados, se deberá dar aplicación a lo establecido en el Acuerdo Municipal 48 de 2014 y las normas que lo reglamenten, modifiquen, complementen o sustituyan.

TITULO II
CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y ÁREA DE INTERVENCIÓN

Artículo 4. ***Conformación del área de planificación.*** El área de planificación para los polígonos Z3_API_10 y Z3_API_11, abarca 74.43 hectáreas determinadas así:

Tabla 3. Área de Planificación

ÁREA DE PLANIFICACIÓN POLÍGONOS DE TRATAMIENTO Z3_API_11 Y Z3_API_10		
	AREA M²	**AREA (hectáreas)**
Z3_API_11	50.228,90	5,02
Z3_API_10	694.017	69,40
TOTAL	**744.245**	**74,42**

Fuente. Documento Técnico de Soporte de Formulación, 2024.

Los polígonos se conforman con los siguientes predios:

Tabla 4. Base predial de los polígonos

BASE PREDIAL POLÍGONOS DE TRATAMIENTO		
Z3_API_10		
CBML	**ÁREA m2**	**ÁREA hectáreas**
8010360014	643,61	0,06
8010360024	3.566,86	0,36
8010360025	117.743,50	11,77
8010360021	123,80	0,01
8010360023	140,76	0,01
8010360015	152,96	0,02
8010360022	124,17	0,01
8010360017	68,35	0,01

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

8010360018	129,35	0,01
8010360016	72,54	0,01
8050080003	2.742,97	0,27
8050080004	76.810,90	7,68
8060380082	2.749,23	0,27
8010360019	453,38	0,05
8040070044	**58.271,00**	**5.82**
8040070043	**13.045,00**	**1.30**
8010360020	967,57	0,10
8040070020	69.322,80	6,93
8040070045	**235.853,37**	**23,58**
8040070041	**3.059.00**	**0.30**
8040070042	**2.705.00**	**0.27**
90080000333	297.257,66	29,73
8050080005	18.615,11	1,86
Z3_API_11		
8040070001	58.138,97	5,81
TOTAL	**962.757,72**	**96,24**

Fuente. Documento Técnico de Formulación, 2024.

Artículo 5. ***Equipamientos localizados en los polígonos.*** En el área de planificación se localizan los siguientes equipamientos:

Tabla 5. Equipamientos en el polígono

CBML	FMI	EQUIPAMIENTO	TIPO
8040070001	01N-101165	Normal Superior de Medellín	Educativo
8040070020	01N-5272684	IE Joaquín Arbeláez	Educativo
8060380082	01N-456864	Tanque de Agua Los Mangos	Servicios Públicos

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

CBML	FMI	EQUIPAMIENTO	TIPO
8010360025	01N-69761	Planta de Potabilización de Agua Villa Hermosa	Servicios Públicos
8050080004	01N-49710	Base Militar Cerro Medellín Batallón No 4	Fuerza Pública
90080000333	01N-176949	Base Militar Cerro Medellín Batallón No 4	Fuerza Pública

Fuente. Documento Técnico de Soporte de Formulación 2024.

Artículo 6. *Conformación del Área de Intervención*. Se define como área de intervención la parte de los polígonos que se encuentra ocupada por equipamientos o que carece de edificaciones.

El área de intervención es la siguiente:

Tabla 6. Conformación del Área de Intervención

CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN						
CBML	MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO	AREA (M^2)			
			Según Matrícula Inmobiliaria	Área según Catastro	Área al interior del área de planificación	Área por fuera del área de planificación
POLIGONO Z3_API_10						
8040070045	01N-236605*	Universidad de Antioquia	235.853.37	235,826.56	235,422.96	6,167.57
8040070044	01N-236606*	Universidad de Antioquia	58,271.00	58,298.17	57,303.78	14,038.90
8040070020	01N-5272684	Distrito De Medellín	69,189.63	69,322.81	64,660.44	4,662.37
8050080003	01N-5504082	Distrito De Medellín	2,866.00	2,742.97	2,012.85	730.12
8060380082	01N-456864	Empresas Públicas de Medellín	3,135.00	2,749.23	2,749.22	0.01

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

8010360025	**01N-69761**	Empresas Públicas de Medellín	192,421.87	117,743.50	117,692.67	50.83
8050080004	**01N-49710**	La Nación/ Ministerio de Defensa	23,524.76	76,810.90	53,287.93	23,522.97
8050080001	**01N-176949**	La Nación/ Ministerio de Defensa	301,371.84	297,257.67	107,749.68	189,507.99
POLIGONO Z3_API_11						
8040070001	**01N-101165**	Distrito de Medellín / Normal Superior de Medellín.	83,590.50	58,138.97	58,135.50	3.47
AREA TOTAL			**967,360.83**	**918,890.78**	**699,015.03**	**238,684.23**

Fuente. Documento Técnico de Soporte de Formulación 2024.

Tabla 7. Conformación del área de planificación y el área de intervención

Conformación del área de planificación y de intervención	
Área de Planificación según POT	**Área m2**
Área Polígono Z3_API_10	694.017
Área Polígono Z3_API_11	50.228
Área de Planificación Total	**744.245**
Áreas con Tratamiento diferencial	34.094
Áreas de la sección vial o predios privados excluidos del API	11.136
Área de Intervención	**699.015**

Fuente. Documento Técnico de Soporte de Formulación 2024.

Parágrafo 1. Las áreas de los predios consignadas en el cuadro del presente artículo se entenderán como cuerpo cierto, en caso de que las mismas no correspondan con la realidad, se deberá adelantar el procedimiento previsto en la Resolución Conjunta de la Superintendencia de Notariado y Registro y el Instituto Geográfico Agustín Codazzi 1101 de diciembre 31 de 2020, sobre la aplicación de procedimientos catastrales con efectos registrales, sin que ello implique la modificación del plan maestro.

Parágrafo 2. Del área de planificación se excluyen las áreas que se encuentran ocupadas por asentamientos humanos informales, a partir de la división jurídica y material que llevó a cabo la Universidad de Antioquia, por tratarse de bienes fiscales no financieros que

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

pueden cederse a título gratuito a los poseedores y que corresponden a las áreas con tratamiento diferencial:

Tabla 8. Predios con tratamiento diferencial que se excluyen del área de intervención

Matrícula Inmobiliaria	Denominación	Área m2
01N-5567088	Lote 2B	3059
01N-5567089	Lote 2C	2.705
01N-5567090	Lote 1B	13.045

Fuente. Documento Técnico de Soporte de Formulación 2024.

TÍTULO III

OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

Artículo 7. *Objetivos.* Son objetivos del plan maestro:

7.1. Objetivo General. Adoptar la normativa para intervenir urbanísticamente los polígonos Z3_API_10 y Z3_API_11, con el propósito de consolidar, mejorar y mantener las infraestructuras dotacionales existentes y al mismo tiempo, hacer posible la conformación y adecuación de predios con destino a espacio público de importancia metropolitana, distrital y local, con un enfoque integral de sostenibilidad, inclusión social y eficiencia en el uso del suelo.

7.2 Objetivos Específicos

7.2.1. Ambiental – Estructura Ecológica y Red de Conectividad:

Proteger y consolidar los elementos de la estructura ecológica principal y complementaria, mediante la delimitación, manejo y recuperación de las áreas de conservación ambiental, zonas de retiro a quebradas, red de conectividad ecológica y suelos de protección.

Establecer lineamientos para la integración del sistema de espacio público con los componentes naturales, garantizando la continuidad de los servicios ecosistémicos y la mitigación de los efectos del cambio climático en el área de planificación.

7.2.2. Gestión del riesgo – Amenazas por movimientos en masa e inundaciones:

Incorporar medidas de mitigación y prevención frente a las amenazas identificadas en el área de intervención, evitando la ocupación del suelo en zonas de riesgo y definiendo los proyectos urbanísticos a partir de las recomendaciones derivadas de los estudios técnicos.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

7.2.3. Movilidad:

Consolidar una red vial local y distrital que permita la accesibilidad eficiente al área de intervención, articulando los equipamientos y espacios públicos con la estructura vial del Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

Priorizar la movilidad activa y sostenible mediante la implementación de andenes, ciclorrutas y espacios públicos que integren la conectividad barrial y fomenten la apropiación ciudadana del territorio.

7.2.4. Equipamientos:

Procurar la consolidación, ampliación y cualificación de los equipamientos existentes, preservando su función dentro del sistema distrital y proyectando nuevas áreas de dotación estratégica para responder a las necesidades presentes y futuras del Distrito.

Establecer condiciones normativas que aseguren el crecimiento armónico de los equipamientos, conforme a su jerarquía, vocación y área de influencia.

7.2.5. Espacio público:

Estructurar un sistema de espacio público de esparcimiento y encuentro de escala metropolitana, distrital y local, que articule los equipamientos institucionales, el sistema ecológico y la movilidad peatonal que conforma el área de plan maestro.

Promover un modelo de espacio público que reconozca las preexistencias, propicie procesos de integración social y favorezca la sostenibilidad ambiental del área intervenida.

7.2.6. Modelo de Ocupación Territorial del POT:

Contribuir a la consolidación del Modelo de Ocupación Territorial del POT vigente, mediante la consolidación de las Áreas para la Preservación de la Infraestructura (API) como núcleos articuladores de lo ambiental, lo institucional y lo público.

Definir el desarrollo de los polígonos de tratamiento API objeto del presente decreto, a partir de la priorización de las acciones que hagan posible la sostenibilidad ambiental, la contención de la expansión informal, el

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

fortalecimiento de la red de equipamientos y la integración funcional del espacio público, en coherencia con los lineamientos del Sistema Distrital de Planeación.

Artículo 8. ***Estrategias de intervención.*** La intervención se estructura a partir de un conjunto de estrategias que permiten consolidar la condición de Área de Preservación de Infraestructura que tienen los polígonos, por su carácter de núcleo institucional, ambiental y de espacio público, de importancia metropolitana y distrital.

Las estrategias se orientan a garantizar el cumplimiento de los objetivos del plan maestro, en coherencia con las determinaciones del POT, a partir de la definición de las intervenciones en relación con los resultados de los estudios de detalle que sustentan la propuesta normativa.

8.1. Sustitución del instrumento de planificación vigente, con el fin de precisar su ámbito de aplicación, actualizar su delimitación espacial y adoptar una nueva normativa urbanística que haga posible la consolidación, protección y proyección futura del API, incluyendo el ajuste normativo para equipamientos, asentamientos, espacio público y usos del suelo.

8.2. Protección de los valores ambientales y paisajísticos del área, mediante la conservación de la cobertura vegetal existente, la consolidación de la red ecológica principal y complementaria, y la implementación de medidas de manejo ambiental que fortalezcan la estructura ecológica y los servicios ecosistémicos del área de intervención.

8.3. Planificación del crecimiento de la infraestructura dotacional, a través de la identificación de áreas con potencial de desarrollo, el control del crecimiento físico y la definición de condiciones técnicas y normativas que permitan la ampliación y mejora de los equipamientos existentes, respondiendo a su función metropolitana y al déficit de cobertura en la comuna 8 y zonas aledañas.

8.4. Cesión y dotación de suelos estratégicos para el sistema de espacio público, con el propósito de consolidar un parque de escala distrital y metropolitana que articule funciones ecológicas, recreativas, de encuentro y movilidad activa, en armonía con el modelo de ocupación territorial y las determinaciones del Subsistema de Espacio Público del POT.

TÍTULO IV
MODELO DE OCUPACIÓN

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Artículo 9. *Modelo de ocupación.* El modelo de ocupación del área de intervención definida en el presente decreto, busca materializar el tratamiento asignado a los polígonos por el POT, a partir del estudio de detalle de las condiciones ambientales, urbanísticas y de movilidad, así como la identificación de medidas para garantizar la permanencia de los equipamientos de orden nacional, departamental, metropolitano y distrital, en el sector, el cual se ilustra en el mapa 5 "*Modelo de Ocupación Propuesto Z3_API_10 Y Z3_API_11"* que hace parte integral del Documento Técnico de Soporte de Formulación.

El modelo de ocupación busca materializar los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial en relación con la generación de espacio público efectivo, la consolidación y mejoramiento de los equipamientos comunitarios y el mejoramiento de la conectividad de la Comuna 8, a partir de la oferta y restricciones ambientales, el reconocimiento de condiciones diferenciales en el polígono Z3_API_10 y la propuesta de complementariedad funcional de la oferta de concentración de cesiones obligatorias en este polígono, para generar un espacio público de calidad y con altos estándares ambientales.

Artículo 10. *Lineamientos para la implementación del modelo de ocupación.* El modelo de ocupación de los polígonos se ejecutará a partir de los siguientes lineamientos:

10.1. Delimitación de las áreas aprovechables para uso dotacional:

Se reconocen como áreas aprovechables aquellas superficies destinadas a la consolidación y expansión de los equipamientos institucionales existentes, que tengan bajas restricciones según las conclusiones de los estudios ambientales, según lo identificado en el plano 5 que se adopta con el presente Decreto.

Los equipamientos actualmente localizados dentro del polígono (educativos, servicios públicos, y seguridad) continuarán consolidándose conforme a las condiciones técnicas y normativas definidas en el presente plan maestro. Asimismo, se prevé la incorporación de nuevos equipamientos proyectados sobre 10.773 m², cuya gestión podrá realizarse mediante esquemas de cooperación público-privada o instrumentos de gestión asociativa.

10.2. Prevalencia de los aspectos ambientales:

Lo ambiental como elemento estructurante del territorio, promocionando la protección, conservación, manejo y aprovechamiento de la biodiversidad existente, definiendo estrategias de protección y conservación de la estructura ecológica.

Los suelos de protección deberán ser conservados, impidiendo cualquier intervención con construcciones permanentes, acorde con las conclusiones de

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

los estudios de detalle que se incorporan en el Documento Técnico de Soporte del plan maestro.

Estas áreas, localizadas tanto en predios públicos como privados, podrán consolidarse como áreas libres privadas o ser objeto de cesión voluntaria para su integración al espacio público ambiental del Distrito.

10.3. Delimitación del área de intervención:

Al producirse la división jurídica y material de las áreas ocupadas por asentamientos humanos informales, mediante Resoluciones Rectorales Nos. 52315 y 52386 de 2025 expedidas por la Universidad de Antioquia, se permite la calificación como áreas de tratamiento diferenciado de estos sectores, que posteriormente pueden ser objeto de planes y programas de regularización urbanística y legalización de tenencia, teniendo en cuenta su condición de bienes fiscales no financieros, susceptibles de cesión a título gratuito a sus poseedores.

10.4. Estrategias de gestión para la conformación de un Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro:

La decisión de destinar los predios identificados con las matrículas inmobiliarias No. 01N-236605 y 01N-236606 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín Zona Norte, para la consolidación de un ecoparque metropolitano y un parque recreativo de carácter distrital, permite mejorar los indicadores de espacio público efectivo propuestos en el POT.

Estas áreas se integrarán a la red de conectividad ecológica y serán objeto de cesión anticipada a título gratuito a favor del Distrito, para su incorporación al inventario oficial y su gestión como infraestructura pública.

10.5. Definición de una estrategia de movilidad sostenible.

El modelo reconoce y articula la movilidad como un sistema estructurante que garantiza la conectividad intra e interbarrial, mediante el fortalecimiento de corredores viales estratégicos (como la Longitudinal Oriental) y la implementación de infraestructura para la movilidad activa (ciclorrutas y redes camineras). El diseño y ejecución de esta infraestructura deberá garantizar la integración funcional entre los componentes del modelo y el sistema vial distrital.

Se adopta un sistema integral, que, mediante la lectura de la jerarquización vial del Distrito, planifique de manera diferencial, la longitudinal oriental, como una

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

vía de importancia distrital, para la conexión con sectores como el Centro de la ciudad a través de la conexión con la calle 59C y la calle 58.

10.6. Sectorización.

El modelo de ocupación del plan maestro se estructura desde la identificación de diferentes sectores de desarrollo con el propósito de garantizar la adecuada intervención para consolidar la ocupación con los equipamientos y el espacio público proyectado conforme a lo definido en los artículos 9 y 10 del presente Decreto.

En el área de planificación se reconocen 13 sectores, según mapa 8 *"Sectores de Desarrollo"* del Documento Técnico de Soporte de Formulación 2024, para los que se proponen condiciones de ocupación y usos del suelo en la presente normativa.

Tabla 9. Sectorización del área de planificación

SECTOR	CARACTERISTICAS
Sector 1	Equipamiento militar
Sector 2	Infraestructura para la prestación de servicios públicos
Sector 3	Infraestructura para la prestación de servicios públicos
Sector 4	Espacio Público
Sector 5	Espacio Público
Sector 6	Equipamiento Básico Social
Sector 7	Equipamiento Educativo
Sector 8	Equipamiento Educativo
Sector 9	Área de tratamiento diferencial (Asentamiento informal)
Sector 10	Área de tratamiento diferencial (Asentamiento informal)
Sector 11	Área de tratamiento diferencial (Asentamiento informal)
Sector 12	Área de tratamiento diferencial (Urbanización Pinares)
Sector 13	Área de tratamiento diferencial (Predios Privados)

Fuente. Documento Técnico de Soporte de Formulación 2024.

TÍTULO V
SISTEMAS FÍSICO ESPACIALES

Artículo 11. *Estructura Ecológica Principal.* La estructura ecológica principal en el polígono Z3_API_10 está conformada por las áreas de interés estratégico asociadas al sistema hidrográfico y a los nodos y enlaces estructurantes tanto actuales como los proyectados, de la red de conectividad ecológica, la cual se ilustra en el mapa 2 *"Estructura Ecológica Propuesta Z3_API_10 y Z3_API_11"* del Documento Técnico de Soporte de Formulación 2024.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

11.1. Retiros a corrientes Hídricas:

11.1.1. Retiro de la Quebrada El Ahorcado: esta corriente hídrica localizada al norte del área de planificación, posee un retiro de 10 m que varía a 15 m en la zona de cauce natural.

11.1.2. Retiro de las Quebradas Los Ataúdes y Los Ataúdes 3: los retiros de estas corrientes hídricas son de 10 m.

11.1.3. Retiro de la Quebrada La Aguadita: está quebrada está localizada al sur del área de planificación y posee un retiro de 20 m.

11.1.4. Retiro de la Quebrada La Loca: el retiro de esta corriente hídrica que atraviesa la zona central del área de planificación, posee un retiro de 25 m que varía a 10 m en una obra sobre la calle 65.

11.2. Red de conectividad ecológica:

El área de intervención hace parte de un Nodo Estructurante determinado como Nodo actual, donde los predios identificados con las matrículas inmobiliarias 01N-236605 y 01N-236606, son identificados como área de interés recreativo y paisajístico y espacio público proyectado conforme al numeral 3 del artículo 33 *"Red de conectividad ecológica"* del Acuerdo Municipal 048 de 2014.

Artículo 12. ***Acciones de conservación y protección de la estructura ecológica principal.*** Los desarrollos urbanísticos y constructivos que se pretendan realizar en el área de intervención deben establecer mecanismos para la conservación y protección de la estructura ecológica principal, de acuerdo con los permisos y autorizaciones que se expidan por la autoridad ambiental, en especial:

12.1. Protección de los retiros a fuentes hídricas:

12.1.1. Adoptar acciones que permitan el aislamiento, reforestación y regeneración natural de las coberturas vegetales, en lo posible, recuperar la cobertura vegetal de los retiros de las quebradas con especies nativas.

12.1.2. Propender por la conservación de los tramos de las quebradas en su cauce natural.

12.1.3. Conservar los remanentes de bosques con vegetación adecuada preexistente.

12.1.4. Cualquier intervención que se pretenda ejecutar en las obras hidráulicas debe contar con el permiso de la autoridad ambiental y dar

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

cumplimiento a lo previsto en el Acuerdo Metropolitano 09 de 2012 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

12.2. Red de conectividad ecológica.

12.2.1. Evitar la fragmentación del nodo de la red ecológica, permitiendo su continuidad en los límites del área de planificación, hacia los elementos estructurantes de la misma en los lotes contiguos, a través de las áreas de retiro a corrientes hídricas y de las zonas verdes.

12.2.2. Consolidar las coberturas vegetales protectoras con especies nativas, con el fin de disminuir el efecto de borde y mejorar la estabilidad y la calidad ecológica al interior de la red.

12.2.3. Mantener en lo posible, las características del paisaje natural, minimizando las alteraciones que modifiquen las características naturales y conservando los valores ambientales y paisajísticos del sector.

12.2.4. Conservar en lo posible los remanentes de bosques con vegetación adecuada preexistente, así como los bosques ripiaros alrededor de las corrientes hídricas.

12.2.5. Para la ejecución de proyectos en el área de intervención que puedan impactar la red de conectividad ecológica, deben formularse estudios de conectividad, en los términos y condiciones que se encuentran definidos en el Acuerdo Municipal 048 de 2014 –Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín– y establecer las compensaciones forestales que restablezcan las uniones entre el nodo y los enlaces del área de influencia del proyecto.

12.2.6. Preservar en lo posible los referentes arbóreos reconocidos por los estudios ambientales en el conjunto de la vegetación y las zonas verdes actuales de vías; en todo caso, se deberá limitar la tala de árboles con valor patrimonial en estado sano, en cualquier etapa de crecimiento, así como el cambio de zonas verdes por pisos duros.

12.2.7. En las intervenciones que se realicen, se debe prever el mantenimiento, mejoramiento y recuperación de los nodos de la red de conectividad ecológica, con prácticas de manejo diferenciadas adecuadas para el espacio a intervenir, teniendo en cuenta lo dispuesto en el Manual de Silvicultura Urbana y el Plan Maestro de Espacios Públicos Verdes Urbanos del Área Metropolitana del Valle.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de Aburrá, asegurando la permanencia de los individuos vegetales que hacen parte del inventario del patrimonio arbóreo inventariados en el plan maestro.

Artículo 13. ***Acciones de conservación y protección de la conectividad ecológica en el parque recreativo activo.*** La intervención que se realice en el parque recreativo activo distrital que será desarrollado en los predios de propiedad de la Universidad de Antioquia identificados con las matrículas 01N-236605 y 01N-236606 deberá implementar acciones tendientes a:

13.1. Conformar el parque con superficies verdes y permeables, que puedan ser aprovechadas para las diferentes actividades acordes a este tipo de espacio público.

13.2. Aportar a las funciones ecológicas, relacionadas con la generación de hábitat y de la conectividad de la red ecológica.

13.3. La intervención en el paisaje debe partir de permitir el desarrollo de diferentes estratos arbóreos, que procuren una oferta variada de espacios para la seguridad, el refugio y el alimento para la fauna.

13.4. Prever la generación de conectores de especies de flora nativa que permitan comunicar el retiro de la quebrada La Loca con la red ecológica del área de intervención y de pasos de fauna sobre las vías, con el fin de inducir la conformación de corredores verdes.

13.5. Incorporar en el diseño del parque la vegetación existente.

Artículo 14. ***Estructura ecológica complementaria.*** Está conformada por el conjunto de relictos de vegetación semi natural y transformada, los corredores y áreas intervenidas de mayor relevancia para complementar y conectar la estructura ecológica principal, cuya principal función es contribuir a la prestación de los servicios ecosistémicos demandados por la población.

Son elementos de la estructura ecológica complementaria en el área de intervención:

14.1. Las áreas de amenaza alta por movimientos en masa.

14.2. Las coberturas vegetales con potencial para la captura de carbono, tales como pastos, vegetación secundaria, plantaciones y bosque ripario.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

14.3. Las zonas de recarga de acuíferos directa o indirecta, identificadas como de niveles alto y medio, que se encuentran reglamentadas en la Resolución Metropolitana 3368 de 2019.

Artículo 15. ***Acciones de conservación y protección de la estructura ecológica complementaria.*** Los desarrollos urbanísticos y constructivos que se pretendan realizar en el área de intervención deben establecer mecanismos para la conservación y protección de la estructura ecológica complementaria, en especial, adoptar medidas de mitigación para las áreas de amenaza alta y media, referidas a:

15.1. Construir las obras de mitigación en las zonas de amenaza alta y media por movimientos en masa, de acuerdo con los resultados de los estudios de detalle que hacen parte del presente Decreto.

15.2. Evitar que las nuevas construcciones se ubiquen sobre las estructuras de contención que se instalen.

15.3. Los desarrollos viales deben evitar los cortes de gran altura en las zonas identificadas como de amenaza alta o media y adoptar medidas de monitoreo sobre las condiciones de estabilidad de las obras.

15.4. En las zonas de amenaza media localizadas al sur de la quebrada La Loca, se recomienda la instalación de sistemas de monitoreo (inclinómetros) con el fin de verificar las profundidades de falla estimadas, antes de generar obras de gran impacto en estos sectores.

15.5. En las zonas adyacentes a los cañones de las quebradas La Loca, la Aguadita y Los Ataúdes, se recomienda no realizar ningún tipo de intervención (cortes, explotaciones o construcciones), y promover procesos de siembras en las zonas desprovistas de vegetación, conservando la corona del talud que permita garantizar la estabilidad de la zona.

15.6. Efectuar el mantenimiento de las obras de prevención y mitigación existentes.

15.7. Evitar los cortes, banqueos o explanaciones, indiscriminados y sin la previa realización de estudios geotécnicos, en la zona de amenaza media por movimientos en masa.

15.8. Mantener control y monitoreo de las aguas lluvias y escorrentías en las zonas de amenaza media por movimientos en masa, construyendo sistemas de drenaje, siendo necesaria la construcción de cunetas y canales que permitan la captación, conducción y entrega de las aguas captadas a sitios como drenajes naturales.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

15.9. Construir obras preventivas para el control de la erosión superficial (laminar y concentrada), manejo de aguas superficiales y sub superficiales, que mitiguen las condiciones de amenaza de los taludes localizados en áreas de amenaza media.

Artículo 16. ***Acciones de conservación y protección en las zonas de amenaza por inundaciones.*** En el área de intervención proliferan corrientes de agua en las que se presentan zonas de amenaza alta por inundaciones, a lo largo de los tramos de las quebradas La Aguadita y La Loca. Para mitigar el riesgo de inundación se adoptan los siguientes criterios de manejo:

16.1. Es recomendable la construcción de puentes peatonales en varios cruces de la quebrada La Aguadita, cuyos puntos de localización se establecen en el documento técnico de soporte que hace parte del plan maestro; así mismo se debe adelantar el realce en algunos puntos, del canal y del puente existente.

16.2. Es recomendable el aumento de las dimensiones del box culvert de la quebrada La Aguadita y conservar los retiros libres de intervenciones antrópicas.

16.3. Para la zona de amenaza de la quebrada La Loca se propone el aumento de las dimensiones del box culvert y conservar los retiros libres de intervenciones antrópicas.

16.4. Para las zonas de amenaza alta y media por inundaciones, en zonas con elementos expuestos, se plantea la necesidad de establecer sistemas de monitoreo y alerta temprano comunitarios, que permita el monitoreo en el comportamiento de dichos fenómenos.

16.5. Para las zonas de amenaza media asociadas a las quebradas Los Ataúdes y El Ahorcado, deben adoptarse medidas que impidan el incremento de construcciones en los retiros de las fuentes hídricas.

16.6. Al igual que para la amenaza alta, se recomienda conservar los retiros normativos a dichas corrientes libres de intervenciones antrópicas.

Artículo 17. *Áreas de amenaza y riesgo.* Se identifican restricciones asociadas a la presencia de zonas de amenaza alta y media por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales que se localizan a lo largo de toda la zona, las cuales se identifican en el plano 2 “Estructura Ecológica Propuesta Z3_API_10 y Z3_API_11” del Documento Técnico de Soporte de Formulación 2024.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

La amenaza por inundaciones se presenta de forma continua a lo largo de los cauces de las quebradas el Ahorcado, la Loca y la Aguadita. Se destaca que dentro del área de planificación no se identifican zonas de amenaza por avenidas torrenciales, la amenaza por movimientos en masa, las zonas de amenaza alta representan el 17,33% del área de planificación y se localizan principalmente al norte, asociado a la zona donde se localiza actualmente la Base Militar Cerro Medellín – Batallón de Policía Militar Número 4 y en el talud superior de la prolongación de la calle 31ª.

TITULO VI
SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO

Artículo 18. *Sistema público y colectivo*. Orienta la ocupación de los polígonos, objeto de plan maestro, y está compuesto por los subsistemas de espacio público de esparcimiento y encuentro, equipamientos, patrimonio cultural inmueble, servicios públicos y movilidad.

Artículo 19. *Subsistema de espacio público.* El Plan de Ordenamiento Territorial vigente define como espacio público proyectado los predios con matrícula inmobiliaria 01N-236605 y 01N-236606 y CBML 08040070045 y 08040070044, respectivamente, ubicados en el polígono Z3_API_10; el espacio público propuesto tiene la condición de constituirse en un Ecoparque y Parque Recreativo Activo, denominado Bosques Gil, el cual se identifica en el Mapa 7 *"Zonificación del Espacio Público y Equipamiento Propuesto"* del Documento Técnico de Soporte de Formulación 2024.

El presente decreto permite la generación de un espacio público efectivo de cobertura metropolitana y distrital, destinando un área de 270.776 m^2, a la conformación del mismo, permitiendo la protección y conservación de la estructura ecológica principal y complementaria del sector, acogiendo las recomendaciones del estudio técnico y que al mismo tiempo permita atender las necesidades de sitios para la recreación y manejo del tiempo libre que actualmente demanda la población.

Este gran espacio público, a generarse en los predios antes identificados, propiedad de la Universidad de Antioquia, se conformará a través de la concentración de cesiones obligatorias gratuitas de proyectos que se ejecuten en el territorio distrital.

La conformación del espacio público identificado en el mapa 7 *"Zonificación del Espacio Público y Equipamiento Propuesto"* del Documento Técnico de Soporte de Formulación 2024, se desarrollará a través de dos modalidades:

Tabla 10. Áreas que se destinarán a la conformación de espacio públicos

Espacio Público Propuesto	Área m2
Espacio Público Propuesto Ecoparque	245,537.15

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Espacio Público Propuesto Parque Recreativo	25,238.85
Total general	**270,776.00**

Fuente. Documento Técnico de Soporte de Formulación 2024.

Artículo 20. *Subsistema de equipamientos.* En el área de intervención se localizan equipamientos de orden nacional, metropolitano y distrital los cuales se relacionan en el artículo 5 del presente decreto; la normativa que se adopta define condiciones de intervención en los predios que son ocupados con este uso, teniendo en cuenta que el Plan de Ordenamiento Territorial contempla la obligación de que permanezcan como patrimonio social y colectivo durante la vigencia del mismo, por la relevancia del uso que prestan y las condiciones locativas especiales y se identifican espacialmente en el Mapa 7 *"Zonificación del Espacio Público y Equipamiento Propuesto"* del Documento Técnico de Soporte de Formulación 2024.

Artículo 21. *Equipamientos proyectados*. En el área destinada a la conformación de espacio público que se menciona en el artículo 18 del presente Decreto, se construirá un equipamiento básico social o comunitario, que será definido por la administración distrital, de acuerdo con los requerimientos de la comunidad del sector, ocupando un área no inferior a 10.773 M^2.

Artículo 22. *Subsistema de patrimonio cultural inmueble*. El inmueble identificado con el CBML 08040070001 y la matrícula inmobiliaria 01N-101165, actualmente con uso educativo propiedad del Distrito, fue incluido en el listado indicativo de candidatos a ser declarado Bien de Interés Cultural del orden Distrital (LICBIC), contenida en la Resolución 202350102514 de 2023 expedida por el Departamento Administrativo de Planeación, por lo que a este inmueble le serán aplicables las disposiciones contenidas en el artículo 152 y siguientes del Acuerdo Municipal 48 de 2014 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Artículo 23. *Subsistema de servicios públicos.* Los polígonos cuentan con prestación de servicios públicos domiciliarios y la ubicación de infraestructura de apoyo para la prestación de los servicios públicos, entre otros la planta de potabilización Villa Hermosa-La Montaña y el Tanque de Agua Los Mangos.

Para la prestación de los servicios públicos domiciliarios y no domiciliarios se deberá acatar la normativa técnica que expidan por las autoridades competentes y los criterios de manejo que define el POT.

Artículo 24. *Subsistema de movilidad*. El sistema de movilidad adoptado concreta en el área de intervención las condiciones que hacen posible la planificación y diseño urbanístico favorable a la movilidad sostenible e incluyente, que privilegie los modos no motorizados y el acceso a los espacios públicos que se proyectan en el área de intervención.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

El sistema de movilidad que se adopta y que se encuentra definido en el Plano 6 *"Sistema vial propuesto"* del Documento Técnico de Soporte de Formulación 2024, constituye un elemento estratégico de articulación del área de planificación con el entorno y sectores estratégicos del Distrito.

Se define un sistema integral, que desarrolla alternativas de acceso al sector, mediante la lectura de la jerarquización vial del Distrito.

El sistema de movilidad definido en el plan maestro, se define a partir de la continuidad de la longitudinal Oriental como vía de primer orden que se conecta con la calle 59C y la calle 58.

Como parte del proyecto de ciclo-caminabilidad, la consolidación del espacio público propuesto, permitirá la generación de ciclorrutas y redes camineras, de acuerdo con los estudios y diseños que se aportan con el Documento Técnico de Soporte que hace parte integral del plan maestro.

TITULO VII
NORMAS URBANISTICAS

Artículo 25. Sectorización. Teniendo en cuenta el área de los polígonos y las condiciones propias de su ocupación actual, el área de planificación se sectoriza con el propósito de garantizar la adecuada intervención para consolidar la ocupación con los equipamientos y el espacio público proyectado conforme a lo definido en los artículos 9 y 10 del presente Decreto respecto al modelo de ocupación del plan maestro.

En el área de planificación se reconocen 13 sectores, según mapa 8 *"Sectores de Desarrollo"*, del Documento Técnico de Soporte de Formulación 2024 para los que se proponen condiciones de ocupación y usos del suelo en la presente normativa.

Artículo 26. *Aprovechamientos urbanísticos, ocupación y edificabilidad.* La asignación de aprovechamientos urbanísticos en el área de intervención se establece a partir de la determinación de parámetros de ocupación y altura como instrumentos de regulación del uso del suelo.

26.1. Ocupación: Corresponde al porcentaje del área del lote o predio que puede ser ocupado en primer piso por edificaciones, sin perjuicio de las restricciones ambientales, normativas o funcionales que le sean aplicables.

Su asignación se ha determinado en función de la vocación funcional de cada área de aprovechamiento y del tipo de equipamiento proyectado o existente.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

con base en los análisis técnicos desarrollados durante la formulación del plan maestro.

Dichos porcentajes aseguran la preservación de áreas libres y el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad, articulación al espacio público y respuesta a la demanda dotacional.

26.2. Altura. Se establece para las áreas aprovechables, a partir del nivel de acceso, teniendo en cuenta la relación del proyecto con el entorno inmediato, la jerarquía del uso institucional, las condiciones topográficas y la capacidad de soporte de la infraestructura de movilidad y servicios públicos.

La altura máxima se expresa en número de pisos y se considera como límite normativo para efectos de diseño, licenciamiento y ejecución de proyectos arquitectónicos.

Los valores específicos de ocupación y altura permitidos para cada equipamiento son los siguientes:

Tabla 11. Aprovechamiento Urbanístico

Aprovechamiento Urbanístico		
Equipamiento	**Índice de Ocupación (AB)**	**Altura Máxima Permitida (Niveles)**
Normal Superior de Medellín	12%	3
Institución Educativa Joaquín Arbeláez	10%	5
Planta de potabilización de Agua EPM Villa Hermosa	20%	5
Tanque de Agua Los Mangos	20%	5
Base Militar	5%	3
Equipamiento Proyectado	20%	3

Fuente. Documento Técnico de Soporte de Formulación de 2024.

Parágrafo 1. La implementación de los aprovechamientos aquí definidos será obligatoria para todo proceso de licenciamiento urbanístico dentro del área de planificación, y su interpretación deberá hacerse en concordancia con los lineamientos del modelo de ocupación, los sistemas estructurantes definidos en el plan maestro y las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial vigente al momento de adopción del presente plan maestro.

Parágrafo 2. Los aprovechamientos aquí definidos para el predio de la Normal Superior de Medellín, deberán ser armonizados con el instrumento de manejo que sea requerido

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

por parte del Departamento Administrativo de Planeación para el inmueble, en caso de ser declarado como bien de interés cultural, toda vez que este equipamiento hace parte de la LICBIC reglamentada mediante la Resolución 202350102514 de 2023 o la norma que la modifique, derogue o sustituya.

Artículo 27. *Usos del suelo*. Los polígonos Z3_API_10 y Z3_API_11, corresponden a la categoría de uso dotacional de que trata el artículo 252 del Acuerdo Municipal 48 de 2014; sin perjuicio de la existencia de asentamientos humanos informales identificados a su interior, por lo que para los sectores determinados en el presente plan maestro se establecen los siguientes usos:

Tabla 12. Usos del suelo

Sector	Uso Principal	Uso Complementario
Sector 1	Equipamiento Militar	Según lo determine la norma nacional.
Sectores 2 y 3	Equipamiento para la prestación de servicios públicos	Educacional, cultural y recreativo; sin superar el 10% del área total construida
Sectores 4 y 5	Espacio Público	Actividades de comercio y servicio permitidas y compatibles al uso principal. No deben ocupar más del 20% área destinada a espacio público.
Sectores 6	Equipamiento Básico Social	Áreas Comerciales y de servicio, sin superar el 10% del área total construida
Sectores 7 y 8	Equipamiento Educativo	Cultural, recreativo, deportivo; Áreas Comerciales y de servicio, sin superar el 10% del área total construida
Sectores 9, 10 11, 12 y 13	Residencial	Áreas Comerciales y de servicio

Fuente. Documento Técnico de Soporte de Formulación de 2024

Parágrafo 1. El uso residencial está asociado a las áreas identificadas como de manejo diferencial por contener asentamiento humanos informales, el cual podrá acompañarse con actividades complementarias de comercio pequeño y servicios en las modalidades de terciario recreativo tipo A (restaurantes, cafeterías, panaderías y similares) y de servicios personales tipología 1, especialmente orientadas a las vías circundantes y en relación con los accesos a los equipamientos, de manera que se aporte vitalidad y seguridad al espacio público, según la tabla 1 del artículo 255 del Acuerdo Municipal 48 de 2014.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Artículo 28. *Sectorización de los usos del suelo.* La categorización de usos del suelo que se adopta se define a partir del modelo de ocupación establecido en el Título IV del presente Decreto y de la delimitación de los predios que componen los polígonos, a partir de la base catastral vigente al momento de la formulación del plan maestro, y articula espacialmente los usos definidos con la realidad predial, institucional y funcional del territorio.

Artículo 29. *Predios ocupados por asentamientos ilegales.* Los predios identificados con las matrículas inmobiliarias 01N-5567088, 01N-5567089 y 01N-5567090, surgen de la división material y jurídica de los predios 01N-236605 y 01N-236606 de acuerdo con el contenido de la Resolución rectoral 52315 expedida el 6 de mayo de 2025, modificada por la Resolución 52386 del 26 de mayo de 2025, de la Universidad de Antioquia:

Tabla 13. División jurídica y material de los predios con destino a espacio público

Matricula inmobiliaria Mayor extensión		**Matriculas generadas**	
01N-236605 **Lote 2A**	235.853,37 M²	01N-5567088) **Lote 2B**	3059 M²
		01N-5567089 **Lote 2C**	2.705 M²
01N-236606 **Lote 1A**	58,271 M²	01N-5567090 **Lote 1B**	13.045 M²

Fuente. Documento Técnico de Soporte de Formulación de 2024

Parágrafo. Los predios que surgen de la división jurídica y material no serán objeto de cesión al distrito y por su ocupación con asentamientos humanos informales, son calificados como área de tratamiento diferenciado, de acuerdo con los análisis contenidos en el Documento técnico y lo definido en el mapa 8 *"Sectores de Desarrollo" del Documento Técnico de Soporte de Formulación 2024,* correspondiendo a los sectores 9, 10 y 11.

TÍTULO VIII
GESTIÓN DEL PLAN MAESTRO

Artículo 30. *Gestión urbanística.* La conformación y desarrollo del espacio público proyectado en los predios propiedad de la Universidad de Antioquia, se efectuará a través del sistema de pago anticipado de obligaciones urbanísticas, que define el artículo 516 del Acuerdo Municipal 48 de 2014, reglamentado por el Decreto 2502 de 2019, modificado parcialmente por el Decreto 242 de 2021, constituyendo una reserva para el cumplimiento de obligaciones generadas por el desarrollo de proyectos en otros sectores del Distrito.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Artículo 31. ***Gestión del riesgo y gestión ambiental***. En cumplimiento de los lineamientos del Sistema Ambiental, de Gestión del Riesgo y Cambio Climático del POT, el plan maestro establece las siguientes acciones prioritarias para la gestión del riesgo y la conservación ambiental, las cuales estarán a cargo de quien genere desarrollos constructivos dentro del área de planificación:

31.1. Delimitar las áreas con amenaza alta por movimientos en masa, restringiendo su ocupación y estableciendo usos compatibles con la conservación del suelo.

31.2. Reforestar y proteger los retiros a corrientes hídricas, conforme a las medidas definidas en los estudios ambientales.

31.3. Implementar zonas de manejo ambiental en los predios públicos, con criterios de conectividad ecológica y sostenibilidad paisajística.

31.4. Incorporar estrategias de restauración ecológica en el parque metropolitano, siguiendo el Manual de Silvicultura Urbana de Medellín.

31.5. Coordinar con el Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres y la Secretaría de Medio Ambiente la ejecución de obras de mitigación y la definición de zonas de intervención prioritaria.

Artículo 32. ***Revisión del plan maestro***. El presente plan maestro podrá ser objeto de revisión en caso de darse cualquiera de las siguientes condiciones:

32.1. En caso de presentarse situaciones de fuerza mayor o caso fortuito al interior del área de planificación o en el área de influencia inmediata.

32.2. Estudios técnicos debidamente sustentados que generen la revisión del modelo de ocupación propuesto.

32.3. Interés en el desarrollo de condiciones diferentes a las contenidas en el presente Decreto, para alguno de los predios que conforman el área de planificación.

32.4. Modificación o incorporación de reglamentaciones específicas, del Acuerdo Municipal 48 de 2014 o las normas que lo reglamenten o complementen.

32.5. La revisión a los componentes de mediano y largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial que constituye el marco jurídico del presente plan maestro.

Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Artículo 33. ***Vigencia y derogatorias***. El plan maestro que se adopta con el presente Decreto tendrá una vigencia de quince (15) años, contados a partir de su publicación en la Gaceta Oficial y deroga la Resolución 015 del 25 de enero de 2007 *"Por medio de la cual se adopta el planteamiento urbanístico integral para los polígonos Z3_API_10 y Z3_API_11"* expedida por el Departamento Administrativo de Planeación de Medellín.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

MANUEL VILLA MEJÍA
Alcalde (E) de Medellín

LUZ ANGELA GONZALEZ GÓMEZ
Directora
Departamento Administrativo de Planeación

	Nombre	Firma	Fecha
Proyectó	John Edward Bustamante Saldarriaga Abogado Contratista Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión		
Revisó	Jose Alejandro Zapata Celis Líder de Programa Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión Jaime Cadavid Ingeniero Civil Contratista Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión María Adelaida Calle Villegas Abogada Contratista Secretaría General		
Aprobó	Martha Isabel Tamayo Vélez Subdirectora de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad Departamento Administrativo de Planeación Nicolás Osorio López Subsecretario de Prevención del Daño Antijurídico Secretaría General		