



MEMORIA JUSTIFICATIVA

DECRETO MUNICIPAL 01705 DE OCTUBRE 26 DE 2015.

“Por el cual se adopta el Plan Maestro para el desarrollo urbanístico y arquitectónico del Área para la Preservación de la Infraestructura y del sistema público y colectivo Z4-API-44 - Ciudadela Universitaria.”

En cumplimiento de lo dispuesto por el Decreto Nacional 1609 de 2015, referente a las técnicas normativas para la expedición de decretos y particularmente del artículo 2.1.2.1.6 y 2.1.2.1.7 del mencionado decreto, se realiza la memoria justificativa del proyecto de decreto referenciado en el encabezado de este documento.

1. ANTECEDENTES.

El Acuerdo Municipal 7 de 2012 (Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo 2012 – 2015), Medellín un Hogar para la Vida, en la línea 2 Equidad, prioridad de la sociedad y del gobierno, contempla como programa “Medellín a la U”, dentro del cual se incluyen como componentes: La creación de Campus universitario tecnológico integrado y sinergias estratégicas entre la red de instituciones de educación superior del Municipio de Medellín, cuyo objetivo es fortalecer el sistema de educación superior de Medellín y potenciar la vocación tecnológica e investigativa de la ciudad y la región.

1.1. Justificación

Se plantea el proyecto Ciudadela Universitaria Occidente para promover el desarrollo humano, garantizando mayores oportunidades en la educación superior, el fortalecimiento de los procesos de formación e innovación para nuestros docentes, la promoción de nuevas tecnologías aplicadas y la dinamización de los procesos creadores y artísticos.

La nueva ciudadela universitaria será un *“Entornos formativos que favorecen la interacción del conocimiento con la sociedad, respondiendo a la descentralización de la educación superior del municipio de Medellín, con pertinencia social y académica, articulado con la educación media y el sector productivo.”*, están localizadas en territorios con altas necesidades de articulación social con su entorno, buscan la renovación de sectores en deterioro y de gran valor para la ciudad.

2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El Acuerdo Municipal N 48 de 2014, (Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste a largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones



Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165.
Código Postal 50015. Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144
Conmutador 385 5555. www.medellin.gov.co Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín



complementarias), en su artículo 469, establece que los desarrollos urbanísticos y arquitectónicos de los polígonos con tratamiento urbano de Áreas para la Preservación de la Infraestructuras y del Sistema público, se guiarán por Planes Maestros, que tienen como objetivo el logro de un modelo de ocupación adecuado consolidando dichas áreas como infraestructuras para la prestación de diferentes servicios a la comunidad.

La ciudadela universitaria occidente se localizará en el polígono Z4-API-44 en el predio que fue ocupado por la Cárcel El Buen Pastor, para consolidar el núcleo de equipamientos básicos sociales y comunitarios allí construidos entre los que se destacan el Parque Biblioteca de San Javier, el Colegio Benedikta Zur Nieden, el CEDESO y la Institución Educativa Samuel Barrientos.

3. VIABILIDAD JURÍDICA.

3.1. Análisis normativo

La ley 388 de 1997 es la base del ordenamiento territorial en Colombia, mediante esta Ley y sus Decretos reglamentarios se busca promover a través del ordenamiento del territorio el uso equitativo y racional del suelo y de esta manera garantizar la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo.

En este orden de ideas, el ordenamiento territorial tiene como objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible. Para lograr este objeto es necesario definir unas acciones urbanísticas que se materializan en los municipios a través del Plan de Ordenamiento Territorial POT, instrumento de planificación que establece parámetros y procedimientos para el desarrollo en el corto, mediano y largo plazo y que busca además el aprovechamiento de las ventajas y el manejo de las restricciones mediante procesos de concertación de intereses entre los distintos actores sociales presentes en las dinámicas territoriales.

Dentro de este contexto, el Municipio de Medellín formula su primer POT en el año 1999 y lo adopta mediante el Acuerdo 62, en esta primera versión de este instrumento se define en primera instancia el modelo de ciudad a largo plazo, donde Medellín es visualizada a futuro como una Ciudad competitiva, ambientalmente sostenible, socialmente equilibrada y acogedora e integrada espacial y funcionalmente a partir de los ejes estructurantes de movilidad, espacio público, equipamientos y de centralidades.

En el año 2006, mediante Acuerdo 46 se hace una revisión de mediano plazo del POT, concentrándose en temas asociados a la ocupación del suelo como los aprovechamientos y los usos del suelo principalmente, este Acuerdo finalmente se acompañó de la reglamentación específica de las actuaciones urbanísticas mediante los Decretos municipales 409 de 2007 y 1521 de 2008. Adicionalmente en el 2009 se expide el Acuerdo Municipal 23 de 2009, mediante el cual se regula todo lo referente al Patrimonio, tarea que había quedado desde el Acuerdo 46 de 2006.

Posteriormente en el año 2014 se hace la revisión de largo plazo al POT de Medellín mediante el Acuerdo 48, proponiendo los siguientes componentes del modelo:



Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165.
Código Postal 50015. Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144
Conmutador 385 5555. www.medellin.gov.co Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín



- Consolidación de un territorio funcionalmente integrado y conectado en su movilidad y que promueve la conservación de su base natural y ecosistemas estratégicos como principal elemento de articulación con los demás municipios de la región.
- Un área rural integrada al entorno regional, que acoge funciones de protección ecológica, producción de bienes y servicios ambientales que mantiene el paisaje rural tradicional.
- Un borde rural diverso que articula las dinámicas urbano-rurales, protege sus valores paisajísticos, y limita el crecimiento urbano. Un borde urbano con barrios consolidados con alta calidad habitacional reduciendo las condiciones de amenaza y riesgo.
- Zonas de media ladera heterogéneas.
- Un corredor del río Aburrá que ofrece gran vitalidad urbana, epicentro del espacio público metropolitano, que concentra las mayores densidades habitacionales y diversidad de usos en las áreas más planas y con mejor capacidad de soporte.

Con base en lo antes expuesto, se definen polígonos de tratamiento que no son otra cosa que la unidad de planificación que agrupa territorios con condiciones homogéneas en busca de garantizar el acceso equitativo a las oportunidades y los beneficios del ordenamiento del territorio. Estableciendo para cada uno de ellos a través de los tratamientos urbanísticos, objetivos y lineamientos de ordenamiento, desarrollo, gestión y financiación a aplicar.

Si bien la Ley 388 de 1997 y el Decreto 075 de 2013 definen los tratamientos urbanísticos, Medellín a través del POT vigente define como tratamiento urbanístico las Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo API, las cuáles según el artículo 239 del POT son áreas con condiciones especiales de desarrollo soporte de los Sistemas Públicos y Colectivos. De igual manera el POT en su artículo 469 define que el instrumento de planificación complementaria y de gestión a través del cual se deben desarrollar estas áreas es el Plan Maestro, el cual pretende lograr un modelo de ocupación adecuado, que planifique su preservación y proyección futura, consolidando dichas áreas como infraestructuras para la prestación de diferentes servicios a la comunidad, acordes con sus necesidades. De igual forma el POT vigente en el Artículo 471 definió las etapas que deben surtir para la adopción de este instrumento y precisó que los Planes Maestros se adoptarán mediante decreto.

3.2. Vigencia normativa.

- Constitución Política de Colombia, Artículo 311 y otros: vigente.
- Ley 388 de 1997: vigente.
- Acuerdo Municipal 048 de 2014: vigente.

3.3. Disposiciones derogadas.

Este Decreto Municipal no deroga ninguna norma local, ya que no existe ninguna normativa específica previa para el sector.



Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165.
Código Postal 50015. Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144
Conmutador 385 5555. www.medellin.gov.co Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín



3.4. Decisiones judiciales

No aplica

3.5. Advertencias

No aplica.

4. IMPACTO ECONÓMICO.

El predio donde se desarrollará el proyecto, identificado con el CBML # 12080020001, ya fue adquirido por el municipio de Medellín. Vale la pena señalar que el decreto por medio del cual se adoptará el plan maestro para la mencionada ciudadela universitaria solo tiene fines normativos.

5. IMPACTO PRESUPUESTAL.

No aplica.

6. IMPACTO MEDIO AMBIENTAL.

Se identificó que el polígono API Z4_API_44 no es un área definida como de importancia ambiental, paisajística o patrimonial, sin embargo, sí hay áreas que hacen parte de las redes de conectividad ecológica aledañas a la quebrada La Hueso y la Ana Díaz, por lo que se plantea una zonificación ambiental para el desarrollo urbanístico al interior del polígono, articulado con su entorno inmediato, considerando y consolidando el mismo como un área complementaria a las diferentes redes de conectividad ecológica.

Igualmente se presentan unos lineamientos para el manejo de cada una de las zonas, los cuales irán dirigidos al mejoramiento de la calidad ambiental, tanto del polígono a desarrollar como del entorno inmediato, donde se evidencia algunos corredores verdes alrededor del polígono a intervenir.

Dentro del polígono a desarrollar no hay presencia de especies nativas de gran importancia ecológica, no obstante, es menester mejorar las condiciones de cobertura vegetal al interior del polígono. La ciudadela universitaria permite pensar en áreas verdes que le generen confort a la población que lo ocupará, tanto para el estudio como para el ocio o el esparcimiento, mejorando las condiciones de micro-hábitat que generan las grandes construcciones. Las altas temperaturas y la generación de islas de calor, pueden verse diezgadas por una adecuada cobertura vegetal de acuerdo a las características y las condiciones finales del desarrollo urbanístico.

Dentro de la zonificación ambiental se proponen las siguientes intervenciones para potencializar las características de API y las preexistencias, por tanto se definen:



Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165.
Código Postal 50015. Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144
Conmutador 385 5555. www.medellin.gov.co Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín



- Zonas de infraestructura
 - o Área de infraestructura sostenible
 - o Áreas vacías con potencial verde
- Protección
 - o Paisajismo conector
 - o Restauración-enriquecimiento

7. CONSULTA Y PUBLICIDAD.

No aplica, salvo la publicidad en la gaceta oficial.

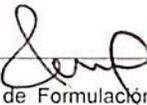
8. CONTENIDO.

El Decreto 01705 de octubre 26 de 2015 está acompañado por la siguiente información:

- El documento técnico de soporte.
- Atlas de planos.
- Actas de socialización con comunidad.


JESUS ARTURO ARISTIZABAL GUEVARA
 Director (E)
 Departamento Administrativo de Planeación

Elaboró: CAEG, contratista Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión. DAP. 

Revisó: NDVC. 
 Líder (E) Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión.

Aprobó: JMPM 
 Subdirector Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

Departamento Administrativo de Planeación



DC-CLR147650

Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 165.
 Código Postal 50015. Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144
 Conmutador 385 5555. www.medellin.gov.co Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

