



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

DECRETO PROVISIONAL No. 1720122713 DE 2024
(31 de julio de 2024)

“Por medio del cual se modifica el Decreto 2481 de 2019 que adoptó el Plan Parcial de Consolidación en Suelo Urbano, Operación Urbana Especial Palermo, localizada en los polígonos de tratamiento Z5_CN4_9, Z5_CN5_18 y Z5_CN5_19 y se dictan otras disposiciones”

EL ALCALDE DE MEDELLÍN

En uso de las atribuciones que le confieren los numerales 1 y 3 del artículo 315 de la Constitución Política, las legales conferidas en el artículo 91 numeral 1 del literal d) de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012; el párrafo 4° del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el párrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Nacional Reglamentario 1077 de 2015, el artículo 464 del Acuerdo Municipal 48 de 2014 y demás normas complementarias y,

CONSIDERANDO QUE

De acuerdo con lo establecido por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, los planes parciales son instrumentos mediante los cuales, se desarrolla el Plan de Ordenamiento Territorial en porciones determinadas del territorio urbano, atendiendo las características particulares que permitan su urbanización y definiendo los procedimientos de gestión y las normas urbanísticas complementarias aplicables.

El Decreto Nacional 1077 de 2015: *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”*, reglamenta las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación, adopción y/o modificación de un Plan Parcial.

Los parámetros para adelantar los procesos de modificación y ajuste de planes parciales vigentes, están determinados en el párrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, incorporado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el cual reitera el párrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional Único Reglamentario 1077 de 2015,

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

consonantes con el artículo 464 del Acuerdo Municipal 048 de 2014, los cuales disponen que la modificación o ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta, únicamente, las instancias o autoridades a cuyo cargo, se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. Igualmente, dispone que la solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales, se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con la que fue aprobado el Plan Parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.

Mediante el Decreto Municipal 2481 de 2019 el alcalde municipal adoptó el Plan Parcial de Consolidación en Suelo Urbano, Operación Urbana Especial Palermo, localizada en los polígonos de tratamiento Z5_CN4_9, Z5_CN5_18 y Z5_CN5_19, en vigencia del Acuerdo Municipal 48 de 2014, *“Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias”*, disposición que constituye el marco normativo de dicho plan parcial, de conformidad con el párrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

Como principio de planificación en las fases de diagnóstico y formulación del plan parcial se definieron 23 predios como Áreas de Manejo Especial – AME, catalogados en las tipologías Patrimonial, Colindante a Bien de Interés Cultural, Edificación Consolidada y Preexistencias sin potencial de desarrollo. El artículo 10 del decreto de adopción establece los criterios normativos para la intervención de las Áreas de Manejo Especial.

A su vez, para la implementación del plan parcial se definieron como mecanismo de gestión quince (15) proyectos de delimitación de unidades de actuación urbanística - UAU, compuestas por uno o varios inmuebles claramente delimitados y consideradas como unidades urbanizables de manera autónoma, con el objetivo de asegurar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la provisión de infraestructura, servicios públicos domiciliarios, espacio público y equipamientos colectivos, mediante la distribución equitativa de las cargas y beneficios.

En desarrollo del interés de dar continuidad al proceso de ejecución del plan parcial y en especial de la Unidad de Actuación Urbanística No. 5 del Plan Parcial Palermo, sus promotores encontraron que, debido a las dinámicas propias del territorio, en la actualidad se determina un inmueble con condiciones de área de manejo especial, la cual no fue identificada al momento de la formulación del instrumento de planificación, para cuyo momento el inmueble contaba con



www.medellin.gov.co

1216722212

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



CO177740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Licencia de Urbanística de Construcción otorgada mediante la Resolución C2_19_1379 del 30 de abril del 2019 de la Curaduría Urbana Segunda de Medellín, situación que genera una división de hecho de la Unidad de Actuación Urbanística No. 5, del Plan Parcial Palermo.

En el año 2023 el promotor del desarrollo de la unidad de actuación en mención, solicitó al Departamento Administrativo de Planeación, directrices que le permitieran dinamizar el desarrollo de la unidad de actuación urbanística. Así, mediante el Radicado 202330199879 del 26 de mayo de 2023, la administración distrital aclaró que con el fin de lograrse el desarrollo de los predios restantes de la unidad de actuación No. 5, se tendría que emprender el proceso de modificación del Plan Parcial, anotando que el desarrollo de la Unidad *“se considera viable, siempre y cuando, se adelante un proceso de ajuste al Plan Parcial, en los términos del artículo 67 del Decreto 2481 de 2019, por medio del cual, se adopta la Operación Urbana Especial Palermo; toda vez que, dicha precisión, genera cambios normativos en la totalidad de predios que conforman la UAU”*.

De conformidad con el numeral 2 del artículo 67 del Decreto Municipal 2481 de 2019 de adopción, el plan parcial podrá revisarse, ajustarse o modificarse total o parcialmente, durante su vigencia, aplicando el procedimiento establecido en la normativa vigente y en las disposiciones allí establecidas. Dicho numeral establece que habrá lugar a la modificación del Decreto sin que implique la revisión del Plan Parcial, cuando se pretendan introducir ajustes al sistema de gestión, el espacio público local, la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística y Áreas de Manejo Especial, así como precisiones al cumplimiento de las obligaciones asociadas al sistema de movilidad.

Mediante el radicado número 202410157130 del 03 de mayo de 2024, el señor ISMAEL TRUJILLO LONDOÑO, solicitó a la Administración Distrital la modificación y ajuste del plan parcial, en su calidad de representante legal de la sociedad CASA H S.A.S., persona jurídica propietaria del predio registrado bajo la matrícula inmobiliaria 001-73037 y ubicado en la UAU 5 del área de intervención del plan parcial.

En la solicitud se propone que el predio con CBML 14180160005 sea reconocido como Área de Manejo Especial (AME), dado que no fue identificado como tal durante el proceso de formulación. Además, se plantea modificar el proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística UAU 5, dividiéndolo en dos unidades de actuación urbanística independientes para su gestión y generar así, las UAU 5A y UAU 5B. Esta propuesta se fundamenta en la imposibilidad de



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

integrar inmobiliariamente todos los predios que conforman la unidad actualmente identificada como UAU 5, por la existencia y localización del Área de Manejo Especial mencionada dentro de la unidad de actuación.

El análisis desarrollado por la Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad del Departamento Administrativo de Planeación, determinó que el inmueble identificado con CBML 14180160005, cumple con las condiciones para ser un Área de Manejo Especial Consolidada, conforme a las condiciones del numeral 11 del artículo 271 del Plan de Ordenamiento Territorial; toda vez que, en la licencia no identificada al momento de formulación y adopción del Plan Parcial Palermo, se agotaron todos los aprovechamientos autorizados por el Plan de Ordenamiento Territorial definidos en el artículo 280 y su anexo 5 para los predios ubicados en los polígonos asociados al plan parcial.

La modificación planteada configura un cambio en el proyecto de delimitación de la unidad de actuación urbanística 5, definido en el Decreto de adopción del plan parcial, en el sentido de reconocer como área de manejo especial el predio con CBML 14180160005 y generando así dos unidades de actuación nuevas e autosuficientes, que a pesar de ello, no modifican el modelo de ocupación original planteado para la unidad de actuación por cuanto, los elementos constitutivos del sistema público y colectivo se mantienen en su espacialidad y no configura una modificación al modelo de reparto por cuanto los aprovechamientos y cargas urbanísticas se mantienen en los mismos valores, solamente se asignan en su proporcionalidad a cada una de las dos unidades de actuación urbanística que se crean.

De igual manera se deberán conservar todas las escalas del Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios y el sistema de espacio público de orden general.

El Departamento Administrativo de Planeación en aplicación del artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, procedió con la citación a los propietarios y vecinos colindantes de la UAU 5 del plan parcial, con el fin de que, si era del caso, formularan recomendaciones y observaciones a la propuesta de modificación. En tal sentido, la Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión de la Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad del Departamento Administrativo de Planeación agotó la etapa de información pública a los propietarios de los predios con CBML 14180160006, 14180160007, 14180160008, 14180160009, 14180160010, 14180160011, 14180160012, 14180160013, 14180160019, 14180160020, 14180160021,



www.medellin.gov.co

1216722212

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



CO17/7740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

14180160005, 14180160002, 14180160003 y 14180160004 mediante i) correo certificado de fecha 17 de mayo de 2024, sumando en total 20 citaciones y ii) mediante citación publicada en página web del Distrito el día 5 de junio de 2024.

Producto de esta citación, el día 5 de junio de 2024 se presentó en la Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión, el señor Johnatan Tarcitano Turizo, en calidad de arrendatario del predio con CBML 14180160020, a quien se le brindó información de la propuesta de modificación radicada y no presentó observaciones. A la fecha del presente acto administrativo, no se recibieron recomendaciones u observaciones de ninguna otra índole.

Una vez agotado el procedimiento anterior y evaluada la solicitud de modificación del plan parcial desde sus aspectos técnicos y jurídicos, el Departamento Administrativo de Planeación emitió la Resolución No. 202450049286 del 11 de junio 2024 *“Por medio de la cual, se emite concepto de viabilidad técnica a la propuesta de modificación del Decreto distrital 2481 de 2019 “Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Consolidación en Suelo Urbano, Operación Urbana Especial Palermo, localizada en los polígonos de tratamiento Z5_CN4_9, Z5_CN5_18 y Z5_CN5_19 y se dictan otras disposiciones.”*

El Departamento Administrativo de Planeación verificó que en la propuesta presentada se diera cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, en el artículo 2.2.4.1.1. del Decreto Único Nacional Reglamentario 1077 de 2015 y la normativa local aplicable al trámite; en ese sentido, se procede a la modificación del Decreto 2481 de 2019 *por medio del cual se adoptó el Plan Parcial de Consolidación en Suelo Urbano, Operación Urbana Especial Palermo, localizada en los polígonos de tratamiento Z5_CN4_9, Z5_CN5_18 y Z5_CN5_correspondiente a su área de planificación*, con base en las normas que a continuación se determinan y se sustentan en el Documento Técnico de Soporte, que forma parte integral del presente acto administrativo.

El proyecto de decreto fue publicado en la página web del Distrito Especial de Ciencia, Tecnología e Innovación de Medellín, entre los días ___ al ___ de ___ del 2024, 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 de Medellín, teniendo ___ visitas y ___ descargas, y donde se presentaron ___ observaciones por parte de la comunidad, de las cuales se acogieron ___ y ___ no fueron acogidas; lo anterior se encuentra consignado y detallado en los certificados, tanto de publicación como de participación, anexos al presente decreto.





En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

CAPÍTULO 1

Disposiciones Preliminares

Artículo 1. Objeto. Modificar el Decreto 2481 de 2019 por medio del cual se adoptó el Plan Parcial de Consolidación en Suelo Urbano, Operación Urbana Especial Palermo, localizada en los polígonos de tratamiento Z5_CN4_9, Z5_CN5_18 y Z5_CN5_19, con el fin de reconocer la existencia de una nueva Área de Manejo Especial en la tipología de edificación consolidada al interior de la UAU 5 y en consecuencia redelimitarla, dividiéndola en dos unidades de actuación urbanística: UAU 5A y 5B.

CAPÍTULO 2

Modificaciones a las Áreas de Manejo Especial, Unidades de Actuación Urbanísticas, Aprovechamientos y Cesiones

Artículo 2. Modificación. Modificar el artículo 9 del Decreto Municipal 2481 de 2019, incorporando en las *AME Tipo 3 Edificación consolidada* el predio #34 identificado con CBML 14180160005. El artículo quedará así:

“Artículo 9. Áreas de manejo especial. En el área de planificación se identificaron las siguientes Áreas de Manejo Especial_AME, las cuales tendrán un tratamiento diferencial al resto de los predios que componen el área de planificación; estas áreas de manejo especial se agrupan en cinco tipologías como se muestra a continuación:

9.1. AME Tipo 1 Patrimonial: *Predios con declaratoria de Bien de Interés Cultural de los ámbitos nacional o municipal y que por ende se encuentran sujetos a un régimen Especial de Protección -REP-, al igual que un predio que, aunque no cuenta con declaratoria, posee características patrimoniales excepcionales, estos son:*

- 9.1.1. Predio # 1.** *Iglesia San José del Poblado, CBML 14180180009, Área Bruta 1.454,81 m2. BIC-M*
- 9.1.2. Predio # 41.** *Galería La Balsa, CBML 14180160012, Área Bruta 347,69 m2. Este predio será valorado y potencialmente incluido en el listado indicativo de candidatos a bien de interés cultural – BIC-M-.*



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

9.2. AME Tipo 2 Colindante a Bien de Interés Cultural. *Corresponde a las edificaciones colindantes al Templo San José del Poblado, las cuales requieren consideraciones de manejo e intervención en términos de su regulación, son:*

- 9.2.1. **Predio # 2.** CBML 14180180010, área bruta 1.458,68 m²
- 9.2.2. **Predio # 3.** CBML 14180180011, área bruta 230,39 m²
- 9.2.3. **Predio # 4.** CBML 14180180012, área bruta 545,58 m²
- 9.2.4. **Predio # 5.** CBML 14180180013, área bruta 213,99 m²
- 9.2.5. **Predio # 6.** CBML 14180180014, área bruta 224,69 m²
- 9.2.6. **Predio # 7.** CBML 14180180015, área bruta 217,87 m²
- 9.2.7. **Predio # 8.** CBML 14180180001, área bruta 240,10 m²
- 9.2.8. **Predio # 9.** CBML 14180180002, área bruta 241,27 m²
- 9.2.9. **Predio # 10.** CBML 14180180003, área bruta 232,95 m²
- 9.2.10. **Predio # 11.** CBML 14180180004, área bruta 158,07 m²
- 9.2.11. **Predio # 12.** CBML 14180180005, área bruta 149,76 m²
- 9.2.12. **Predio # 13.** CBML 14180180006, área bruta 166,39 m²
- 9.2.13. **Predio # 14.** CBML 14180180007, área bruta 203,96 m²
- 9.2.14. **Predio # 15.** CBML 14180180008, área bruta 209,92 m²

9.3. AME Tipo 3 Edificación Consolidada. *Comprende las edificaciones que no tengan declaratoria como Bien de Interés Cultural, que no estén clasificadas como uso dotacional por el Acuerdo 48 Municipal de 2014 o por las demás normas que la modifiquen, adicionen, complementen y reglamenten, y que se encuentran próximas o que han alcanzado la altura dada por la Resolución 0390 de 2015, son:*

- 9.3.1. **Predio # 20.** CBML 14180170010, área bruta 589,58 m²
- 9.3.2. **Predio # 25.** CBML 14180170014, área bruta 445,19 m²
- 9.3.3. **Predio # 28.** CBML 14180170015, área bruta 413,58 m²
- 9.3.4. **Predio # 29.** CBML 14180170023, área bruta 594,51 m²
- 9.3.5. **Predio # 31.** CBML 14180170022, área bruta 903,71 m²
- 9.3.6. **Predio # 53.** CBML 14180160002, área bruta 258,95 m²
- 9.3.7. **Predio # 34.** CBML 14180160005, área bruta 305,01 m²

9.4. AME Tipo 4 Preexistencias sin potencial de desarrollo: *Al interior del predio del Colegio Palermo de San José identificado con CBML 14180080031, se encuentra la edificación en la cual habita actualmente parte de la Congregación de Hermanas Franciscanas, propietarias del*

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Colegio. Para el Plan Parcial, dicha edificación es considerada una preexistencia que cuenta con un uso residencial consolidado, no será desplazada por los nuevos desarrollos. Siendo así está se identifica como un AME, pero no cuenta con potencial de desarrollo, una vez se plantee la relocalización de esta actividad el lote deberá ser incorporado al subsistema público y colectivo.

Parágrafo: *Los predios que no hacen parte de ninguna de las tipologías anteriormente descritas, se consideran como lotes con potencial edificatorio que serán desarrollados a través de Unidades de Actuación Urbanística.”*

Artículo 3. Modificación. Modificar el artículo 11 del Decreto Municipal 2481 de 2019, aumentando el número de unidades de actuación. El artículo quedará así:

“Artículo 11. Unidades de actuación urbanística en el área de intervención. *En el área de intervención del Plan Parcial se identifican dieciséis (16) unidades de actuación urbanística.*

Las unidades de actuación urbanística se considerarán unidades urbanizables de manera autónoma, siempre que se cumpla con las obligaciones urbanísticas definidas para cada una de ellas en el presente Decreto y posean una adecuada accesibilidad y factibilidad de conexión a servicios públicos. De esta manera, los propietarios podrán acometer su desarrollo, pudiendo tramitar las respectivas licencias urbanísticas ya sea para una o varias Unidades de Actuación.

Los polígonos de las Unidades de Actuación Urbanística expresadas en la cartografía protocolizada con este Decreto, se entenderán como Proyecto de Delimitación de Unidad de Actuación Urbanística, en los términos del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, pudiéndose optar por su desarrollo utilizando esta figura en los términos y procedimientos previstos en los artículos 42 y 44 de la Ley 388 de 1997, y 2.2.4.1.6.2.1 el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Acuerdo 048 de 2014.

En principio, todas las Unidades se entenderán como Unidades de Actuación Urbanística; sin embargo, aquellas que cumplan con las características para ser entendidas como Unidades de Gestión, según lo definido en el Artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto 1077 de 2015, podrán hacerlo cumpliendo las determinaciones incluidas en el citado Decreto.”



www.medellin.gov.co

1216722212

Centro Administrativo Distrital CAD
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



CO177740



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

Artículo 4. Modificación. Modificar el artículo 12 del Decreto Municipal 2481 de 2019, dividiendo la Unidad de Actuación 5, en dos Unidades. El artículo quedará así:

“Artículo 12. Delimitación de las unidades de actuación urbanística. Las Unidades de Actuación Urbanística se conforman catastralmente de la siguiente manera:

12.1. Unidad de Actuación Urbanística –UAU- 1:

Tabla 1. Conformación Predial UAU 1

UAU	CBML	# DE PREDIO	ÁREA BRUTA TOTAL
1	14180170007	16	458,20 m ²
	14180170019	17	
	14180170008	18	
	14180170009	19	

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación

12.2. Unidad de Actuación Urbanística –UAU- 2:

Tabla 2. Conformación Predial AUA 2

UAU	CBML	# DE PREDIO	ÁREA BRUTA TOTAL
2	14180170020	21	2.314,11 m ²
	14180170021	22	
	14180170012	23	
	14180170013	24	

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación

12.3. Unidad de Actuación Urbanística –UAU- 3:

Tabla 3. Conformación Predial AUA 3

UAU	CBML	# DE PREDIO	ÁREA BRUTA TOTAL
3	14180170015	26	373,05 m ²
	14180170016	27	

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

12.4. Unidad de Actuación Urbanística –UAU- 4:

Tabla 4. Conformación Predial AUA 4

UAU	CBML	# DE PREDIO	ÁREA BRUTA TOTAL
4	14180170001	4	452,10 m ²

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación

12.5. Unidad de Actuación Urbanística –UAU- 5A:

Tabla 5. Conformación Predial AUA 5A

UAU	CBML	# DE PREDIO	ÁREA BRUTA TOTAL
5A	14180160006	35	1013,51m ²
	14180160007	36	
	14180160008	37	

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación

12.6. Unidad de Actuación Urbanística –UAU- 5B:

Tabla 6. Conformación Predial AUA 5B

UAU	CBML	# DE PREDIO	ÁREA BRUTA TOTAL
5b	14180160003	32	305 m ²
	14180160004	33	

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación

12.7. Unidad de Actuación Urbanística –UAU- 6:

Tabla 7. Conformación Predial AUA 6

UAU	CBML	# DE PREDIO	ÁREA BRUTA TOTAL
6	14180160009	38	1.072,34 m ²
	14180160010	39	
	14180160011	40	

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

12.8. Unidad de Actuación Urbanística –UAU- 7:

Tabla 8. Conformación Predial AUA 7

UAU	CBML	# DE PREDIO	ÁREA BRUTA TOTAL
7	14180160013	42	1.246,11 m ²
	14180160014	43	
	14180160015	44	
	14180160016	45	
	14180160017	46	
	14180160018	47	

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación

12.9. Unidad de Actuación Urbanística –UAU- 8:

Tabla 9. Conformación Predial AUA 8

UAU	CBML	# DE PREDIO	ÁREA BRUTA TOTAL
8	14180160019	48	1.270,56 m ²
	14180160020	49	
	14180160021	50	
	14180160022	51	
	14180160001	52	

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación

12.10. Unidad de Actuación Urbanística –UAU- 9:

Tabla 10. Conformación Predial AUA 9

UAU	CBML	# DE PREDIO	ÁREA BRUTA TOTAL
9	14180080017	54	755,61 m ²
	14180080018	55	
	14180080019	56	
	14180080020	57	

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

12.11. Unidad de Actuación Urbanística –UAU- 10:

Tabla 11. Conformación Predial AUA 10

UAU	CBML	# DE PREDIO	ÁREA BRUTA TOTAL
10	4180080021	58	474,45 m ²
	4180080022	59	

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación

12.12. Unidad de Actuación Urbanística –UAU- 11:

Tabla 12. Conformación Predial AUA 11

UAU	CBML	# DE PREDIO	ÁREA BRUTA TOTAL
11	14180080023	60	1.301,06 m ²
	14180080024	61	
	14180080025	62	
	14180080026	63	
	14180080027	64	

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación

12.13. Unidad de Actuación Urbanística –UAU- 12:

Tabla 13. Conformación Predial AUA 12

UAU	CBML	# DE PREDIO	ÁREA BRUTA TOTAL
12	14180080031	65	23.249,79 m ²

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación

12.14. Unidad de Actuación Urbanística –UAU- 13:

Tabla 14. Conformación Predial AUA 13

UAU	CBML	# DE PREDIO	ÁREA BRUTA TOTAL
13	14180090001	66	2.999,29 m ²





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

--	--	--	--

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación

12.15. Unidad de Actuación Urbanística –UAU- 14:

Tabla 15. Conformación Predial AUA 14

UAU	CBML	# DE PREDIO	ÁREA BRUTA TOTAL
7	14180090002	67	2.136,68 m2
	14180090003	68	
	14180090004	69	
	14180090005	70	
	14180090006	71	
	14180090007	72	
	14180090008	73	
	14180090009	74	

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación

12.16. Unidad de Actuación Urbanística –UAU- 15:

Tabla 16. Conformación Predial AUA 15

UAU	CBML	# DE PREDIO	ÁREA BRUTA TOTAL
15	4180090010	75	1.877,31 m2
	4180090011	76	

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación

Artículo 5. Modificación. Modificar el artículo 25 de Decreto Municipal 2481 de 2019, determinando las alturas para las unidades de actuación urbanística 5A y 5B. El artículo quedará así:

“Artículo 25. Perfil urbano en relación con el BIC-M. Los futuros desarrollos inmobiliarios deberán cumplir con la asignación de alturas establecidas por el Plan Parcial, el cual localiza las alturas más bajas a aquellas Unidades de Actuación Urbanística ubicadas en el área comprendida por 50 metros lineales contados desde cada uno de los





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

costados del predio identificado con CBML 14180180009, en el que actualmente funciona la Iglesia San José del Poblado.

Por lo tanto, las edificaciones desarrolladas con el Plan Parcial deberán acoger la altura máxima asignada para cada Unidad de Actuación Urbanística en la siguiente tabla:

Tabla 17. Asignación de Alturas Máximas

UAU	Altura máxima (No. de pisos)
1	10
2	10
3	12
4	11
5A	11
5B	11
6	13
7	13
8	8
9	9
10	9
11	9
12A	16
12B	16
12C	14
12D	16
13	12
14	10
15	10

Fuente. Documento Técnico de Soporte

Artículo 6. Modificación. Modificar el artículo 56 del Decreto Municipal 2481 de 2019, definiendo los aprovechamientos para las unidades de actuación urbanística 5A y 5B. El artículo quedará así:

“Artículo 56. Aprovechamientos urbanísticos por unidad de actuación urbanística. La siguiente tabla presenta la normativa de aprovechamientos urbanísticos asignados a cada Unidad de Actuación Urbanística,



www.medellin.gov.co





Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

determinada en términos de altura máxima en número de pisos, área construida máxima y unidades de vivienda máximas.

Tabla 18. Aprovechamiento urbanístico por Unidad de Actuación Urbanística.

UAU	Altura máxima (No. de pisos)	Área construida máxima (m2)	Unidades de vivienda
1	10	2.670,90	10
2	10	17.888,44	51
3	12	2.093,35	8
4	11	2.913,00	10
5A	11	8.918,94	22
5B	11	983,39	7
6	13	9.470,81	24
7	13	11.005,63	27
8	8	7.009,66	28
9	9	3.710,47	17
10	9	2.982,58	10
11	9	5.506,36	29
12	Variable	105.578,92	511
13	12	23.156,33	66
14	10	15.579,28	47
15	10	12.680,53	41
TOTAL		232.148,58	908

Variable. La altura designada para la UAU es variable de acuerdo con la conformación del perfil urbano.

Fuente. Documento Técnico de Soporte

Parágrafo 1: El diseño definitivo de cada proyecto deberá cumplir con la totalidad de los condicionantes presentados en las tablas, ajustándose al que le genere mayor restricción. El área construida máxima de la tabla anterior, se contabilizará a partir del primer nivel de la edificación.

Parágrafo 2: No se permitirá transferir área construida entre Unidades de Actuación Urbanística, sin embargo, se podrá realizar transferencia de unidades de vivienda por medio de la revisión del decreto de adopción del Plan Parcial y la correspondiente gestión por parte del Departamento Administrativo



Alcaldía de Medellín
Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

de Planeación y el Operador Urbano o la Entidad Gestora, salvo que se dé un licenciamiento simultáneo de las Unidades de Actuación Urbanística que pretendan transferir unidades de vivienda.”

Artículo 7. Modificación. Modificar el artículo 60 del Decreto Municipal 2481 de 2019, estableciendo las cesiones y adecuaciones viales para las unidades de actuación urbanística 5A y 5B. El artículo quedará así:

“Artículo 60. Cesión y adecuación de la sección vial. Las Unidades de Actuación Urbanística deberán ceder y adecuar la sección vial según las disposiciones establecidas en el Subsistema de Movilidad de acuerdo con la jerarquía vial que corresponda:

Tabla 19. Áreas de cesión y adecuación de la sección vial

UAU	Áreas de cesión y adecuación de vía (m2)	Áreas de cesión y adecuación de andén (m2)
1	0,00	34,69
2	0,00	95,72
3	0,00	21,76
4	0,00	6,98
5A	0,00	57,02
5B	0,00	57,92
6	0,00	62,40
7	0,00	157,63
8	0,00	196,99
9	0,00	90,72
10	0,00	56,30
11	0,00	158,03
12	1.392,55	835,95
13	1,25	302,75
14	0,00	187,43
15	0,00	33,29
TOTAL	1.393,80	2.355,58

Fuente. Documento Técnico de Soporte





Alcaldía de Medellín
 Distrito de
Ciencia, Tecnología e Innovación

**CAPÍTULO 3
 DISPOSICIONES FINALES**

Artículo 8. Modificaciones y derogatorias. El presente Decreto modifica los artículos 9, 11, 12, 25, 56 y 60 del Decreto Municipal 2481 de 2019, las demás disposiciones de dicho decreto se mantienen conforme a su texto original.

Artículo 9. Vigencia. El presente Decreto rige a partir de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito de Medellín y no constituye modificación a la vigencia determinada al plan parcial con el Decreto Municipal 2481 de 2019.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

FEDERICO GUTIÉRREZ ZULUAGA
 Alcalde

ANA CATALINA OCHOA YEPES
 Directora del Departamento Administrativo de Planeación

Elaboró:	Revisó	Aprobó:
Abogado John Edward Bustamante Saldarriaga Contratista Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión Departamento Administrativo de Planeación. 	Arquitecto Juan Rafael Acevedo Contratista Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión Departamento Administrativo de Planeación:  Arquitecto Nelson Valderrama Cuartas, Líder de programa (E) Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión Departamento Administrativo de Planeación.  Abogada Adriana Maria Zapata Flórez Profesional universitaria- Despacho Departamento Administrativo de Planeación. 	Ingeniero Jaime Humberto Pizarro Subdirector de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad (E) Departamento Administrativo de Planeación 

Centro Administrativo Distrital CAD
 Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015
 Línea de Atención a la Ciudadanía: (604) 44 44 144
 Conmutador: (604) 385 55 55 Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co

