



## Alcaldía de Medellín



\* 2 0 2 2 3 0 2 2 6 6 3 5 \*

Medellín, 26/05/2022

Señor  
EDWIN ALEXIS ÚSUGA MORENO  
Jefe de la División de Infraestructura Física  
Universidad de Antioquia  
Calle 70 52-62, Edificio de Extensión  
Correo electrónico: [diseño.arquitectura17@udea.edu.co](mailto:diseño.arquitectura17@udea.edu.co)  
Municipio de Medellín

**ASUNTO:** Respuesta a solicitud con radicado número 202210106118 acerca de aclaración de la norma aplicable al predio, donde se proyecta la ampliación de la Facultad de Enfermería de la Universidad de Antioquia, ubicado en la carrera 55 62-42.

Cordial saludo,

En atención a la solicitud mencionada en el asunto, y de acuerdo con lo descrito en ésta y documento que anexa, este despacho le aclara que, la norma vigente para el predio identificado con código catastral CMBL 10030250010 y Matrícula Inmobiliaria 01N-41762, se encuentra establecida en el Decreto 2482 de 2019 *“Por medio del cual se revisa y ajusta la Subzona 2 del MacroProyecto AIEMED RioCentro adoptado mediante el Decreto Municipal 2053 de 2015, sus instrumentos de tercer nivel y se dictan otras disposiciones”*; en éste, tal predio se incorporó al polígono con tratamiento urbano de renovación Z3\_R\_12 Jesús Nazareno, cuyo desarrollo se enmarca en la formulación de un Plan Parcial.

Se aclara que, si bien el predio con código catastral CMBL 10030250010, hizo parte del Plan Maestro adoptado para el polígono Z3\_API\_14, mediante Resolución 688 de 2011, el Decreto 2482 de 2019 establece, como parte de las modificaciones a las disposiciones comunes a los instrumentos de planificación complementaria (capítulo IV), una nueva composición predial para el polígono Z3\_API\_14, donde se mantiene la normativa del Planteamiento Urbanístico Integral adoptada en la Resolución 688 de 2011, exceptuando el predio de su



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

Centro Administrativo Municipal CAM  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144  
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia





## Alcaldía de Medellín

interés, excluyéndolo del área de planificación, para ser incluido en el polígono Z3\_R\_12 Jesús Nazareno.

El Decreto 2482 de 2019, en su artículo 81, delimita las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) y de reactivación del polígono Z3\_R\_12 Jesús Nazareno, integrando el predio con código catastral CBML 10030250010 a la UAU 7, como se muestra a continuación:

Código de la Unidad de Actuación Urbanística	Código CBML	Superficie (m <sup>2</sup> )
7	10030250003	218,61
	10030250004	254,45
	10030250005	115,57
	10030250006	102,04
	10030250007	255,79
	10030250008	185,33
	10030250009	224,66
	10030250010	544,77
	10030250017	119,40

Fuente: Artículo 81, Decreto 2482 de 2019.

Para la UAU 7, el artículo 83 establece los siguientes aprovechamientos:

Unidad de Actuación Urbanística	Área Neta (m <sup>2</sup> )	Índice de Construcción I.C	Edificabilidad total (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad en usos residenciales (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad usos diferentes a la vivienda (m <sup>2</sup> )	Porcentaje de edificabilidad en usos residenciales (%)	Porcentaje de edificabilidad en usos diferentes a la vivienda (%)
UAU_1	2.397,69	4,084	9.791,73	3.427,10	6.364,62	35,00%	65,00%
UAU_2	562,23	4,084	2.296,04	0,00	2.296,04	0,00%	100,00%
UAU_3	2.459,99	4,084	10.046,15	3.516,15	6.530,00	35,00%	65,00%
UAU_4	3.704,52	4,084	15.128,56	5.295,00	9.833,56	35,00%	65,00%
UAU_5	1.168,98	4,084	4.773,88	2.626,33	2.147,55	55,01%	44,99%
UAU_6	1.883,52	4,084	7.691,92	2.692,17	4.999,75	35,00%	65,00%
UAU_7	2.020,60	4,084	8.251,76	2.888,11	5.363,64	35,00%	65,00%
UAU_8	996,70	4,084	4.070,33	2.239,28	1.831,06	55,01%	44,99%
UAU_9	4.320,46	4,084	17.643,95	6.175,38	11.468,57	35,00%	65,00%
UAU_10	4.676,96	4,084	19.099,82	6.684,94	12.414,88	35,00%	65,00%

Fuente: Artículo 83, Decreto 2482 de 2019.

En el artículo 85, se establecen las cargas internas para las UAU:



## Alcaldía de Medellín

Unidad de Actuación Urbanística - UAU	Vías			Espacio público		
	Áreas de cesión pública para vías. Suelo y adecuación (m <sup>2</sup> )	Áreas de adecuación de andenes (m <sup>2</sup> )	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos. Suelo y adecuación (m <sup>2</sup> ).	Áreas de adecuación de espacio público existente (m <sup>2</sup> )	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a compensar en dinero (m <sup>2</sup> )	Áreas de cesión pública para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos colectivos a cumplir en Áreas Receptoras de Obligaciones Urbanísticas (m <sup>2</sup> )
UAU_4	434,63	726,44	1.344,48	85,72	288,63	13,90
UAU_5	99,32	458,66	0,00	0,00	527,50	4,03
UAU_6	133,16	604,84	810,04	77,96	103,58	7,07
UAU_7	325,45	803,59	533,00	0,00	255,60	7,60

Fuente: Artículo 85, Decreto 2482 de 2019.

Teniendo en cuenta la integración del predio con código catastral CBML 10030250010 a la UAU 7 del polígono de renovación Z3\_R\_12 Jesús Nazareno, se mantienen las vías obligadas informadas por el Departamento Administrativo de Planeación en oficio de respuesta con radicado número 202130475838 del 26/10/2021 en el marco de la norma establecida para el Plan Parcial Jesús Nazareno y el Macroproyecto Río Centro.

Ahora bien, al considerar que se va a desarrollar allí, un equipamiento de educación, en razón a la necesidad de ampliación de la Facultad de Enfermería de la Universidad de Antioquia, motivo por el cual, fue adquirido tiempo atrás y con anterioridad al POT vigente el predio de interés, es necesario traer acá las normas referidas en el Acuerdo 48 de 2014, artículo 96, que trata de la Clasificación de los Equipamientos, teniendo dentro de la Categoría de Equipamientos Básicos Sociales-EBS, dentro del Componente: Equipamientos de Educación (ED; Tipo: Educación Superior-Universidades; de Orden: General y Nivel: Supramunicipal-municipal); la petición será atendida según el artículo 276, que trata de los Aprovechamientos en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana,; Parágrafo 3, que establece: *“Se podrán construir nuevas edificaciones para equipamientos siempre y cuando sean de primer orden, entendidos estos como aquellos de nivel internacional, nacional, metropolitano y municipal, bien sean de iniciativa pública o privada.”* Adicionalmente, se podrá aplicar lo establecido en el Artículo 283 del citado Acuerdo, acerca de los Aprovechamientos y obligaciones para equipamientos, para lo cual, requerirá, de ser necesario, frente a lo allí definido, del concepto favorable de esta dependencia, a su solicitud expresa.

También, será aplicable lo establecido en el Artículo 289 del Acuerdo 48 de 2014, donde se reitera lo establecido en el Artículo 276, parágrafo, ya citado.





## Alcaldía de Medellín

No obstante, lo anterior, se deberá cumplir con la estructura vial y de espacio público efectivo establecido en el Plan Parcial adoptado mediante Decreto 2077 de 2015 y modificado por el Decreto 2482 de 2019.

Así mismo, se deberán cumplir los criterios de manejo para equipamientos de educación establecidos en el Acuerdo 48 de 2014, Artículo 121 que le sean aplicables; en el Decreto 471 de 2018, en lo referente a las normas específicas para los equipamientos educativos de nivel superior, y las demás que correspondan para garantizar la seguridad, habitabilidad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad como edificación pública y estabilidad de la edificación a desarrollar en dicho predio.

Expresamos nuestra disposición para atender cualquier inquietud adicional.

Cordialmente,

**ANDREA CECILIA SALAZAR JARAMILLO**  
**SUBDIRECTOR ADMINISTRATIVO**  
**DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION**

	Nombre	Firma	Fecha
Proyectó:	Carolina Paramo Lopera Arquitecta Urbanista - Contratista Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión		2022/05/03
	Jaime Cadavid Restrepo Ingeniero - Contratista Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión		2022/05/03
	Ezequiel Castro Salazar Arquitecto - Contratista Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión		2022/05/23
Revisó:	Nelson Darío Valderrama Cuartas Líder de Programa (E) Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión		2022/05/25
	Dany Alexander Granda Abogado Contratista Despacho DAP		
Los arriba firmantes declararon haber revisado el documento y lo encuentran ajustado a las normas y disposiciones legales y por tanto, bajo nuestra responsabilidad se presenta para firma.			

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN



[www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

Centro Administrativo Municipal CAM  
Calle 44 N° 52-165. Código Postal 50015  
Línea de Atención a la Ciudadanía: (57) 44 44 144  
Conmutador: 385 5555 Medellín - Colombia

