



**CIRCULAR NÚMERO 22 DE 2008  
(ENERO 29)**

**Señores  
CURADORES URBANOS DE MEDELLÍN  
Ciudad**

**ASUNTO:** Aplicación usos del suelo y aprovechamientos en la Urbanización Ceibas del Sur I, Ceibas del Sur II y Aldea de Guayabal, barrio Guayabal (plano anexo de localización anexo)

Con base en las facultades definidas en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, me permito efectuar algunas precisiones de índole normativa y técnica para que se tengan en cuenta al momento de la expedición de cualquier tipo de licencia urbanística en el sector del asunto, del municipio de Medellín.

Después de hacer el análisis de la situación real de los predios ubicados al interior de las Urbanizaciones Ceibas del Sur I, Ceibas del Sur II y Aldea de Guayabal, en relación con la normativa para el sector encontramos lo siguiente:

- | AN  | Uso |
|-----|-----|
| 18º | 7   |
| 18º | 20  |
- Conforme a lo establecido en el Acuerdo 46 de 2006, estos predios se ubican en el polígono Z6-CN2-27, a los cuales se les aplica el tratamiento de Consolidación y se les asignó a una parte predominante del polígono, la categoría de uso del suelo de producción en consolidación (Aldea de Guayabal) y a otra parte menor la categoría de Residencial Tipo 1 (Ceibas del Sur I y II).
  - Los desarrollos residenciales existentes son los prohibidos en la categoría de uso de producción en consolidación, razón por la cual no se estableció densidad de vivienda por hectárea para este polígono, sin diferenciar el área residencial.
  - Estos predios forman parte de:
    - Urbanización de vivienda continua, **CEIBAS DEL SUR No.I**, -U-8417, aprobado mediante licencia 401/84, construido en 1º y 2º piso, para vivienda, 108 lotes y 108 habitaciones, los predios tenía asignado el uso residencial.
    - Urbanización de vivienda continua, **CEIBAS DEL SUR No.II**, -U-8417, aprobado mediante licencia 1463/85, construido en 1º y 2º piso, para vivienda, los predios tenía asignado el uso residencial.



Alcaldía de Medellín  
Departamento Administrativo de Planeación

Urbanización de vivienda continua, **ALDEA DE GUAYABAL**, -U-8549, aprobado mediante licencia 401/84, construido en 1°, 2° Y 3° pisos para vivienda, los predios tenía asignado el uso residencial. La parte colindante trasera del predio si corresponde a actividades asociadas a la industria.

- En el inventario de usos del suelo y alturas realizado en los inmuebles que conforman las Urbanizaciones se encontró que la totalidad de los predios conserva al uso residencial y las alturas de las edificaciones oscilan entre 1 y 3 pisos.

Después de analizar la situación, se concluye que los predios que forman parte de la Urbanización **ALDEA DE GUAYABAL**, por un error gráfico quedaron incluidos al interior de la zona industrial, sin embargo morfológicamente, por desarrollo y destinación real de usos, sus características corresponden a los del uso residencial. Y los predios que forman parte de las Urbanizaciones **CEIBAS DEL SUR I Y CEIBAS DEL SUR II** (según plano anexo), por un error en la Tabla de "Densidades, Aprovechamientos y Obligaciones" no se le definió densidad, sin embargo morfológicamente, por desarrollo y destinación real de usos, sus características corresponden así:

POLÍGONO		APROVECHAMIENTOS			OBLIGACIONES		
CÓDIGO polígono 2006	Notas	Densidad [Viv/Ha]	IC [AN]		m <sup>2</sup> /Hab	m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> otros usos	% AN mínima
Z6_CN2_26		300		4	3.0	7	18%
Z6_CN2_27		0		5		20	18%

De acuerdo con el análisis anteriormente realizado y acorde con las facultades definidas en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 se clarifican las normas a aplicar en las Urbanizaciones Ceibas del Sur I, Ceibas del Sur II y Aldea de Guayabal (en los límites detallados en el plano anexo) así:

Las licencias urbanísticas que aprueben para los predios ubicados al interior de las Urbanizaciones citadas quedaran así:

**APROVECHAMIENTOS**

Densidad [Viv/Ha]: 300

IC [AN]: No aplica

Altura: 5

Medellín, Compromiso de toda la ciudadanía

Centro Administrativo Municipal -C. A. M- Calle 44 N° 52-165 – Conmutador 385-5555



Alcaldía de Medellín  
Departamento Administrativo de Planeación

**OBLIGACIONES**

M<sup>2</sup>/Hab: 3.0 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup>  
Otros usos: 20  
% AN mínima: 18%

**USOS DEL SUELO**

El uso del suelo es el residencial Tipo 1, de acuerdo al anexo III, Tablas de usos de suelo urbano y rural del Acuerdo 46 de 2006.

Igualmente, deben dar cumplimiento a lo establecido en la Tabla 1 del artículo 225° del decreto 409 de 2007, donde se define: "...Áreas y frentes mínimos de los lotes en polígonos con tratamiento de consolidación.

No obstante lo anterior, la colindancia con la industria es fuente de conflictos cuando los pobladores carecen de vinculaciones originales con la industria, razón por la cual los nuevos habitantes deben asumir las medidas necesarias de mitigación frente a la industria debidamente establecida, en relación con el componente ruido (insonorización) y no pretender que la industria corra con los costos respecto a las ulteriores viviendas.

Atentamente,

JUAN DIEGO LOPERA PEREZ  
Director (E).

2008