

El Alcalde de Medellín, en uso de sus atribuciones Constitucionales y Legales

## DECRETA

**ARTÍCULO PRIMERO:** Derogar los artículos 3º y 4º del Decreto Municipal 2298 de noviembre 20 de 2001.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

Dado en Medellín a los 25 días del mes de enero del año 2007

## PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

**SERGIO FAJARDO VALDERRAMA**  
Alcalde de Medellín

Proyectó John Jairo González Ospina

## RESOLUCIÓN N° 015 DE 2007 (ENERO 25)

### *POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA EL PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO INTEGRAL DE LAS ÁREAS DE PRESERVACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE Z3-API-10 Y Z3-API-11*

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN, en uso de las atribuciones conferidas por el Acuerdo 46 de 2006,

El Departamento Administrativo de Planeación una vez revisado y ajustado dicho planeamiento urbanístico integral considera pertinente proceder a su adopción.

#### CONSIDERANDO QUE:

#### RESUELVE:

El artículo 69 del Acuerdo 46 de 2006- Plan de Ordenamiento Territorial-POT considera las áreas para la preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante como aquellas destinadas para equipamientos, espacios públicos, áreas ambientales y de infraestructura vial que forman parte del sistema estructurante de la ciudad.

**ARTÍCULO 1°. ADOPCIÓN.** Adóptese el planeamiento urbanístico integral de los polígonos Z3-API-10 y Z3-API-11, el cual consta de esta resolución, el Documento Técnico del planeamiento y los siguientes planos: Situación predial de los polígonos; aptitud para el desarrollo de los polígonos; y modelo de ocupación de los polígonos.

El artículo 70 del POT establece que para realizar cualquier tipo de intervención urbanístico o constructiva sobre dichas áreas, se requiere la presentación de un Planteamiento Urbanístico Integral ante el Departamento Administrativo de Planeación para su análisis y aprobación.

**PARÁGRAFO** Estos documentos, a más del Acuerdo 46 de 2006 y del Documento Técnico de Soporte del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín- 2006, servirán para la interpretación y aplicación de la presente resolución.

Los polígonos denominados Z3-API-10 y Z3-API-11, han sido determinados por el POT como áreas para la preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante.

**ARTICULO 2°. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.** Corresponde a los polígonos Z3-API-10 y Z3-API-11, que limita por:

La Empresa de Desarrollo Urbano de Medellín – EDU, adelanta el diseño de uno de los 10 nuevos colegios donados por Empresas Públicas de Medellín a la ciudad dentro del marco de la celebración de los 50 años de dicha Empresa. Este sitio se escoge debido a la alta demanda del servicio educativo y a la poca disponibilidad de terrenos para su desarrollo en este sector.

- El norte, con el polígono Z1-CN3-4
- Por el oriente, con el Suelo Rural (Corregimiento de Santa Elena) y el polígono Z3-MI-3
- Por el sur, con el polígono Z3-CN3-5 y Z3-CN2-10
- Por el occidente, con el polígono Z3-CN3-5 y Z3-CN2-9

La Empresa de Desarrollo Urbano de Medellín -EDU pone a consideración de este Departamento Administrativo, el proyecto de Planteamiento Urbanístico Integral para los polígonos Z3-API-10 y Z3-API-11.

El área de planeamiento la conforman los siguientes predios:

CÓDIGO CBML	Dirección del Predio	Propietario	Área m²
08050080001	Carrera 37 Calle 66 F A Int 001	Ministerio de Defensa Nacional	320.036.00
08010360012	Calle 66 C 34 93	Empresas Públicas de Medellín – Planta de Tratamiento de agua	99.737.00
080400700019 <sup>1</sup>	Carrera 31 66 A 118	Fondo Acumulativo de la Universidad de Antioquia	240.117.00
		Municipio de Medellín – Proyecto Colegio Llanadas	70.740.00
08040070001	Carrera 34 65 02	Municipio de Medellín Fondo comunes Normal de Varones	61.464.00
08040070002	Carrera 30 A 62 Int 002	Fondo Acumulativo de la Universidad de Antioquia	67.430.00
08060380082	Carrera 019 59C 183	Empresas Públicas de Medellín	3022.00
08010360013	Calle 66E quebrada La Loca	Empresas Públicas de Medellín	18.898.00
080103360014	Carrera 35 con 65BB	Gallego Cardona María Dolly	656.00
08010360015	Carrera 35 con calle 65BB	Escobar Carabelli Abad y Herrera Eleuterio	140.00
08010360016	Carrera 35 con calle 65BB	Fernández Jairo de Jesús	70.00
08010360017	Carrera 35 con calle 65BB	Fernández Jairo de Jesús y Gallego Cardona María Dolly	70.00
08010360018	Carrera 35 con calle 65BB	Fernández Jairo de Jesús	120.00
08010360019	Carrera 35 con calle 65BB	Propietario ficticio	475.00
08010360020	Carrera 35 con calle 65BB	Propietario ficticio	950.00
08010360021	Carrera 35 con calle 65BB	Zuleta Zea Claudia María, Zuleta Marin Yimmi Sneider y Zuleta Zea Liliana Patricia	120.00
08010360022	Carrera 35 con calle 65BB	Rendón De Cardona Ruth Del Car	120.00
08010360023	Carrera 35 con calle 65BB	Soto Orozco Blanca Cecilia	140.00
08010360024	Carrera 35 con calle 65BB	Fernández Jairo de Jesus	3179.00
<b>ÁREA TOTAL Z3-API-10 Y Z3-API-11</b>			<b>887.484.00</b>

**ARTÍCULO 3°. MODELO DE OCUPACIÓN.** Mediante el plano anexo se protocoliza el esquema de ocupación de las áreas Z3-API-10 y Z3-API-11, el cual se zonifica de la siguiente manera:

- Zonas aptas para el desarrollo urbanístico y constructivo.
- Zonas con restricciones para el desarrollo urbanístico y constructivo.
- Conexión vial metropolitana
- Nodos de conexión del área de intervención con el entorno urbano.

**ARTÍCULO 4°. Zonas aptas para el desarrollo urbanístico y constructivo.** Están localizadas frente a la Longitudinal Oriental así como en el sector oriental contiguo a la actual cancha de fútbol de Llanaditas. Estas zonas para concentración alta de actividades, según el **plano Esquema Ocupacional**, corresponden a siete (7) sectores, a saber:

1. Parte oriental del Batallón de Artillería – Girardot. Al oriente de la vía Longitudinal Oriental, la cual podrá tener nuevos desarrollos en el evento que se construya la longitudinal. No será esta faja superior a 110 metros a partir del proyecto vial Longitudinal Oriental.

2. Parte occidental del Batallón de Artillería – Girardot. Al occidente de la vía Longitudinal Oriental, la cual podrá tener nuevos desarrollos en el evento que se construya la longitudinal.
3. Planta de Tratamiento de Empresas Públicas de Medellín. Correspondiente a los terrenos ubicados en límites con la proyectada vía Longitudinal Oriental. No será esta faja superior a 150 metros a partir del proyecto vial Longitudinal Oriental.
4. Predios de particulares. Podrán hacer uso del aprovechamiento atorgado en el artículo 264 del Acuerdo 46 de 2006, dentro de la categoría de uso residencial.
5. Predio para equipamiento comunal, zonal o de ciudad. Ubicado entre la Normal de Varones, la actual vía de acceso a la Normal de Varones, la futura Longitudinal Oriental y la quebrada La Loca.
6. Normal de Varones. El uso principal debe ser el educativo y podrá tener mayores aprovechamientos sobre las áreas ubicadas sobre la longitudinal Oriental. No será esta faja superior a 150 metros a partir del proyecto vial Longitudinal Oriental.
7. Futuro Colegio de Llanaditas. Destinado a educación con la posibilidad del desarrollo de usos complementarios como los recreativos, deportivos y culturales.

**ARTÍCULO 5°. ZONAS CON RESTRICCIONES PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO Y CONSTRUCTIVO.** En estas zonas podrá haber desarrollos urbanísticos y constructivos, según el caso, con concentración media de actividades y con concentración baja de actividades.

5.1 Para **concentración media de actividades.** Corresponde a las áreas de los polígonos Z3-API-10 y Z3-API-11, y que tienen restricciones medias para el desarrollo urbanístico y constructivo, que no se encuentran comprometidas con el proyecto vial de la Longitudinal Oriental y cuyas pendientes no son superiores al 40%. Deben mantener cobertura boscosa o plantaciones forestales mientras no se desarrolle un proyecto de parque recreativo o deportivo.

A través de esta zona se posibilitarán las diferentes conexiones entre las zonas que presentan importantes características para el desarrollo constructivo. Sin embargo, preferentemente deberán conservar la actual cobertura forestal.

5.2 Para **concentración baja de actividades.** Estas áreas tienen restricciones elevadas para el desarrollo urbanístico y constructivo. Se deberán conservar para el uso forestal protector, permitiéndose mínimas intervenciones que solo posibiliten la integración en cuanto a la movilidad peatonal a nivel zonal y del encuentro ciudadano. Corresponden a las áreas con pendientes superiores al 40%.

**ARTÍCULO 6°. CONEXIÓN VIAL METROPOLITANA (LONGITUDINAL ORIENTAL).** Es la faja de terreno comprometida con el proyecto vial Longitudinal Oriental. Aquellos terrenos de propiedad privada que se encuentren comprometidos en el proyecto, hasta tanto no se realice el proyecto tendrán derecho al aprovechamiento otorgado en el artículo 264 del acuerdo 46 de 2006 para la categoría de uso residencial.

**ARTÍCULO 7°. NODOS DE CONEXIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN CON EL ENTORNO URBANO.** Estos nodos se logran a través de los puntos de contacto de la longitudinal oriental y el área de intervención. En el costado oriental también se logra dicha conexión en el sector de la placa deportiva existente. Se deberán intervenir con propuestas de diseño puntual que permita la consolidación de puntos de acceso a toda el área de planificación, donde se tengan en cuenta la accesibilidad peatonal, en bicicleta, en vehículos de transporte público y privado, estos últimos cuando se pueda.

**ARTÍCULO 8°. USOS, ÍNDICES Y APROVECHAMIENTOS.** A cada una de las zonas definidas en el esquema ocupacional se le asignan los siguientes usos:

8.1 Zona aptas para el desarrollo urbanístico y constructivo. Zonas para concentración alta de actividades, que corresponde a los sectores:

Sector	Usos principal	Uso condicionado	Uso Complementario	Edificabilidad	I.O.
Sectores 1 y 2. Parte oriental del Batallón de Artillería – Girardot. Al oriente de la vía Longitudinal Oriental, y Parte occidental del Batallón de Artillería – Girardot. Al occidente de la vía Longitudinal Oriental	Equipamiento de Seguridad	Infraestructura de transporte Educativa Salud Recreativo Cultural Deportivo Asistencia social		3 Pisos	5%
			Educativa Cultural	3 Pisos	10%
Sector 3. Planta de Tratamiento de Empresas Públicas de Medellín. En límites con la proyectada vía Longitudinal Oriental.	Infraestructura de Servicios Públicos			1 piso	60%
Sector 4. Predios de particulares.	Vivienda			2 pisos	25%
Sector 5. Equipamiento comunal, zonal o de ciudad	Todos los Equipamientos, excepto los sanitarios	Infraestructura de Transporte		3 Pisos	12%
Sector 6. Normal de Varones.	Equipamiento Educativo		Cultural Recreativo Deportivo		
Sector 7.. Futuro Colegio de Llanaditas.	Equipamiento Educativo		Cultural Recreativo Deportivo	4 Pisos	5%

8.2 Las Zonas con restricciones medias y elevadas para el desarrollo urbanístico y constructivo. Para las áreas de concentración media y baja de actividades, se define el uso principal forestal.

Las áreas ocupadas con plantaciones forestales se podrán aprovechar teniendo en cuenta el plan de manejo de establecimiento de la plantación, en caso de que existe. De lo contrario, se podrá realizar el aprovechamiento de la

plantación tal como entresaca y tala rasa al final del período establecido, según la especie.

Dentro de las actividades establecidas para el manejo de la plantación se deberán realizar obras que impidan la propagación de incendios forestales consistente en la construcción de barreras rompiefuegos; asimismo, se deberá tener control sobre la presencia de plagas y enfermedades.

En estas zonas se podrán desarrollar parques recreativos, deportivos y equipamientos culturales donde no existan actualmente plantaciones forestales. Para estas intervenciones se tendrá un índice ocupación de hasta el 5% y una edificabilidad de máximo 1 piso. Lo anterior en concordancia con el Artículo 142 del Acuerdo 046 de 2006.

**PARÁGRAFO 1.** En los sectores 1 y 2, para la instalación de los usos condicionados es necesario mientras funciona el equipamiento de seguridad, que este último autorice su instalación.

**PARÁGRAFO 2.** En los sectores 1, 2 y 3, las actividades de comercio y servicios podrán asentarse siempre y cuando se ubiquen en primer piso, aledaños y con conexión directa a la vía pública y no podrá ser más del 30% del área construida total.

**PARÁGRAFO 3.** En el sector 6 (Normal de Varones), la utilización de nuevos aprovechamientos requiere de un concepto previo sobre los posibles valores patrimoniales en la edificación.

**PARÁGRAFO 4.** En el sector 5, los usos de comercio y servicios podrán asentarse siempre y cuando se ubiquen en primer piso, aledaños y con conexión directa a la vía pública y no podrá tener más de 40% del área construida total.

**PARÁGRAFO 5.** Dado que el predio del sector 7 son terrenos en pendiente, los cuatro pisos se podrán desarrollar en el sentido de la pendiente de manera escalonada, siendo la inclinación del terreno el punto de partida para la medición de la altura.

**ARTÍCULO 9°.** La presente resolución rige a partir de la publicación en la Gaceta Oficial.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Medellín, a los veinticinco (25) días del mes de enero del año dos mil siete (2007).

**FEDERICO RESTREPO POSADA**  
Director

Prepararon jdlp, rjsp y ofpm- Revisó Rodrigo Correa



**Alcaldía de Medellín**

**Compromiso de toda la ciudadanía**