



# Medellín

un hogar para la vida

**ARTÍCULO 25° DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:** El área del plan parcial Altos del Poblado, cuenta con Disponibilidad de Servicios Públicos otorgada por la Empresa Prestadora de Servicios respectiva de la siguiente manera:

**Acueducto y Alcantarillado:** Disponibilidad No. 15041353 de 28 de Julio de 2008.

**Gas:** Oficio 7172-01406688 de 21 de Diciembre de 2007

**Energía y Tel:** Oficio 1401385 de 29 de Noviembre de 2007

**Parágrafo primero:** Los desarrollos urbanísticos y constructivos de las Unidades de Actuación Urbanísticas deberán acoger las disposiciones técnicas determinadas por la Empresa Prestadora de Servicios Públicos en los oficios antes mencionados y en la Ley 142 de 1994 y en las normas que lo desarrollan, complementan y modifican. Estos oficios deberán actualizarse al momento de ejecución de los desarrollos inmobiliarios de cada Unidad de Actuación Urbanística.

**Parágrafo segundo:** Las unidades de actuación urbanística (UAU) no podrán adelantar las obras de descarga para aguas lluvias a las quebradas, si previamente no cuentan con el permiso de ocupación de cauce expedido por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

**Parágrafo tercero:** Cada una de las construcciones deberá contar en su interior con un sitio de almacenamiento central de residuos sólidos para separarlos por tipo, acorde con el Decreto 1.140 de 2.003 (multiusuarios) y con la guía para el manejo de residuos sólidos en el Valle de Aburrá, acogida por la Resolución Metropolitana número 526 de 2.004.

**Parágrafo Cuarto:** El área de planificación ya cuenta con la red de acueducto, construida por los promotores privados, hasta el área de planificación, de acuerdo con los requerimientos de las Empresas Públicas de Medellín. Las redes secundarias de energía, gas, telefonía, aguas residuales y lluvias, vienen siendo construidas por los proyectos de las unidades de actuación No. 4 y 5, de acuerdo con los requerimientos de las mismas Empresas Públicas de Medellín. Las unidades 1, 2 y 3 que aún no inician construcción deberán cumplir con la construcción de las redes secundarias de servicios públicos domiciliarios según los diseños aprobados por la Empresa Prestadora de Servicios Públicos.

**Parágrafo Quinto:** Las Empresas Públicas de Medellín, mediante oficio 17132553 del 23 de Junio de 2013, otorgó factibilidad para la prestación de los servicios de



GP-CER147968



SC-CER147850



Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 162  
Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144  
Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín



# Medellín

un hogar para la vida

acueducto y alcantarillado, al predio localizado en la Carrera 15, No. 10-134 a la Unidad de Actuación No. 4 de este Plan Parcial.

## TÍTULO 3. COMPOSICION DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN EN UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL

## TÍTULO 4. AREAS DE CESIÓN Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

### CAPÍTULO 1. ÁREAS DE CESIÓN

**Artículo 11°.** El Artículo 28° ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA quedará así:

**Artículo 28° ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA:** El Acuerdo 46 de 2006 establece que son áreas de cesión pública las que se requieren para la conformación de los diferentes sistemas estructurantes de la ciudad; para el presente plan, quedan como áreas de cesión pública dentro del área de planificación las siguientes:

Los suelos requeridos para la conformación de:

- La infraestructura de (espacio público efectivo) zonas verdes, recreacionales y para la infraestructura (construcción futura) de equipamiento comunitario (salud, educación, recreación y deporte).
- La Construcción de equipamiento comunitario (salud, educación, recreación y deporte).
- La infraestructura vial vehicular y peatonal
- La infraestructura de servicios públicos domiciliarios

El desarrollo de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística estará sujeta al previo cumplimiento de las obligaciones, es decir, en la licencia de urbanismo para cada unidad de actuación urbanística, se deberá especificar, la cesión de suelo para parques públicos y la localización de equipamientos que le corresponde a dicha unidad de actuación como obligación, independientemente de que ésta licencia de urbanismo presente desarrollos por etapas constructivas. Cada una de las etapas irá realizando las correspondientes adecuaciones, las cuales deberán estar descritas en la licencia de construcción respectiva.

**Artículo 12°.** El Artículo 29° ÁREAS DE CESIÓN DE SUELO PARA ZONAS VERDES, RECREACIONALES Y EQUIPAMIENTO, quedará así:



GP-CER147965



ISO 9001

SC-CER147850



Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 162  
Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144  
Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín



**Medellín**  
un hogar para la vida

**ARTÍCULO 29° ÁREAS DE CESIÓN DE SUELO PARA ZONAS VERDES, RECREACIONALES Y EQUIPAMIENTO:** De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 46 de 2006, la obligación de cesión de suelo para áreas verdes recreacionales y equipamiento para este polígono corresponde a 5,6 m<sup>2</sup>/Hab en usos destinados a vivienda, con un índice de 3.94 hab/viv. Así mismo se establece una obligación de 20 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> en otros usos. Estas obligaciones serán como mínimo 18% del área bruta del lote.

El área total de cesión de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamiento es de 63.030 mt<sup>2</sup>, constituida por 58.366 m<sup>2</sup> los cuales se cumplirán en el suelo urbano del área de planificación. Los 4.664 m<sup>2</sup> restantes serán localizados en el suelo rural del área de planificación conformando la centralidad barrial en el costado sur del polígono. Esta área de cesión en suelo urbano equivale en suelo rural a 11.547 m<sup>2</sup>, serán cedidos por la Unidad de Actuación Urbanística No. 4. Esta obligación se ha establecido según los valores del suelo, definidos en el reparto equitativo de cargas y beneficios, dando como resultado un área de cesión total de 69.913 m<sup>2</sup>.

Tabla 1. Áreas de Cesión para Zonas Verdes Recreacionales y Equipamiento

U.A.U	Cesión y adecuación de suelo Parques en suelo de Desarrollo (M2)	Cesión y adecuación de suelo en suelo rural (M2) Centralidad Barrial
1	22.758	0
2	18.629	0
3	10.820	0
4	5.994	11,547
5	166	0
<b>Total</b>	<b>58.366</b>	<b>11,547</b>

**Artículo 13°.** El artículo 30 ÁREAS DE CESIÓN ADICIONALES EN SUELO AMBIENTAL quedará así:

**ARTÍCULO 30° ÁREAS DE CESIÓN ADICIONALES EN SUELO AMBIENTAL:**

Adicional al área cedida bajo el concepto de obligación urbanística, el plan parcial cederá suelos ambientales que, por sus características estructurantes, deben hacer parte del sistema de espacios públicos ambientales de la ciudad, es el caso de las áreas de las quebradas la Cuenca, la Cuenca 3 y la Poblada, las cuales sumadas a las cesiones antes mencionadas ayudaran a conformar grandes corredores paisajísticos, ambientales y con un gran valor para la conservación de



GP-CER147968



SC-CER147850



Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 162  
Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144  
Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín



# Medellín

un hogar para la vida

los recursos naturales locales. La siguiente es la distribución de las cesiones adicionales por Unidad de Actuación Urbanística:

Tabla 2. Áreas de Cesión Adicionales

U.A.U	Suelo de protección a ceder adicional a obligaciones mts <sup>2</sup>
1	15,747
2	19,013
3	16,527
4	2,994
5	6,038
<b>Total</b>	<b>60,319</b>

**PARÁGRAFO PRIMERO:** De conformidad con lo establecido en la Concertación Ambiental llevada a cabo con el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, el Municipio de Medellín podrá recibir el lleno de la Cuenca o Las Mercedes como cesión adicional, una vez CORANTIOQUIA, como Autoridad Ambiental y en virtud de haber otorgado la licencia ambiental para este depósito, certifique sobre la estabilidad final del lleno, el comportamiento del mismo (monitoreo y control) y su recuperación paisajística.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** El Municipio, a través de la Secretaría de Obras públicas, realizó una serie de acciones para la estabilidad del material del lleno (estructuras hidráulicas, paisajismo y sistema de drenaje del área aferente al lleno denominado Chuscalito o el vivero), tal como consta en el oficio 2010000234048 del 16 de Junio de 2010.

El Municipio deberá continuar con el monitoreo de este lleno, de manera indefinida, y coordinar con los constructores privados y/o públicos de la vía longitudinal oriental, las obras de estabilización y mitigación necesarias para garantizar su estabilidad.

**PARÁGRAFO TERCERO:** Las cesiones adicionales en suelo ambiental no generan mayores aprovechamientos a los establecidos en el presente Decreto.

**Artículo 14°.** EL Artículo 31° ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA PARA VÍAS PÚBLICAS quedará así:

**ARTÍCULO 31° ÁREAS DE CESIÓN DE SUELO PARA VÍAS PÚBLICAS:** De acuerdo con el cuadro siguiente las unidades de actuación urbanística 1, 2, 3 y 5.



GP-CER147968



5C-CER147850



Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 162  
Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144  
Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín



# Medellín

un hogar para la vida

deberán ceder y adecuar a nivel de rasante las fajas de suelo para vías que conforman el sistema vial público, que se constituye en el modelo vial del presente plan. Estas áreas se han definido según el reparto equitativo de cargas y beneficios, las cuales podrán sufrir modificaciones de acuerdo a los diseños definitivos aprobados por parte del Departamento Administrativo de Planeación en el momento de desarrollar los proyectos específicos de las UAU. Para una mayor ilustración sobre las áreas a ceder y adecuar atribuidas a cada una de las unidades, consultar el Documento Técnico de Soporte.

Tabla 3. Áreas de Cesión de Suelo para Vías Públicas.

U.A.U	Cesión en Suelo vía longitudinal mts <sup>2</sup>	Adecuación a nivel de Rasante Vía Longitudinal
1	6,803	12,969
2	982	2.882
3	4,481	5,451
4	0	0
5	0	2,656
Total	12,266	23.958

**Artículo 15°.** El artículo 32° CUMPLIMIENTO DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA quedará así:

**ARTÍCULO 32° CUMPLIMIENTO DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA:** El cálculo de las obligaciones de cesión de suelo señaladas en la Tabla 13 están definidas en proporción al aprovechamiento máximo permitido en el Acuerdo 46 de 2006, el cual establece unos índices de construcción de 0.70 para vivienda, 2.00 en el corredor Turístico de las Palmas y una densidad de 25 Viv./Ha. Por esta razón las "Áreas de Cesión por Unidad de Actuación Urbanística" para zonas verdes, recreacionales y equipamiento no podrán ser inferiores a las establecidas en el presente decreto. Las áreas de cesión para vías pueden sufrir modificaciones de acuerdo al diseño vial definitivo, siempre y cuando se garantice el cumplimiento de las secciones y especificaciones de las vías respectivas. La distribución de estas cargas se puede ver en el plano No. 09\_Cargas Urbanísticas.

**Artículo 16°.** El Artículo 33° ÁREAS DE CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO Y PARA FUTURA CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTOS quedará así:



Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 162  
Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144  
Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín



**Medellín**  
un hogar para la vida

**ARTÍCULO 33º ÁREAS DE CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO Y PARA FUTURA CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS.**

Tabla 4. Áreas de Cesión para Espacio Público Efectivo.

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU)	Cesión y adecuación de suelo para Parques m <sup>2</sup>	construcción de equipamiento y adecuación de suelo m <sup>2</sup>	Cesión y adecuación de suelo por fuera del área de planificación	Cesión y Adecuación de suelos ambientales públicos-obras estabilización
1	22.758	1,776	0	15,747
2	18.629	0	0	19,013
3	10.820	0	0	18,161
4	5.994	0	11,547	2,994
5	166	0	0	6,038
<b>TOTAL</b>	<b>58.366</b>	<b>1,776</b>	<b>11,547</b>	<b>61,953</b>

**CAPÍTULO II**

**OBLIGACIONES URBANÍSTICAS**

**Artículo 17º.** El Artículo 36º CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS quedará así:

**ARTÍCULO 36º CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS.** De conformidad con lo dispuesto en el reparto equitativo de cargas y beneficios toda la obligación de construcción de equipamientos estará a cargo de la Unidad de Actuación Urbanística No. 1, a la cual le corresponde construir un área total de 1.775,00 m<sup>2</sup> distribuidos en un Centro Cultural y Social de 1.650 m<sup>2</sup> localizado en la centralidad barrial, contigua a la colegiatura de Diseño y un equipamiento de atención comunitaria de 120 m<sup>2</sup> localizado en el costado oriental de la Longitudinal Oriental. En el cuadro siguiente se determina la obligación de construcción de equipamientos asociada a la cesión de suelo correspondiente: ✓

Tabla 5. Equipamiento de Atención Comunitaria

Equipamiento de Atención comunitaria		
Concepto	Área en mt <sup>2</sup>	Unidad de actuación responsable
Cesión de suelo	200	UAU 3
Adecuación de suelo	200	UAU 1
Área a Construir	120	UAU 1



Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 162  
Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144  
Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

Tabla 6. Equipamiento Centro Cultural y Social

Equipamiento Centro Cultural y Social Altos del Poblado		
Concepto	Área en mt <sup>2</sup>	Unidad de actuación responsable
Cesión de suelo	750	UAU 4
Adecuación de suelo	750	UAU 1
Área a Construir	1650	UAU 1

**Artículo 18°.** El Artículo 38° OBLIGACION DE ADECUACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VÍAS quedará así:

**ARTÍCULO 38° OBLIGACIÓN DE ADECUACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VÍAS Y ESTRUCTURAS HIDRÁULICAS:** El cumplimiento de las obligaciones del sistema vial del presente plan parcial deberán cumplir con la normativa contenida en el acuerdo 046 de 2006 y las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

**Sistema Vial:** Compuesto por la vías las palmas, la longitudinal oriental y las vías colectoras calle 9ª y 10 B. localizadas por fuera del área del polígono Z5\_D2.

**Parágrafo Primero:** La unidades de actuación urbanística No. 2 y 3, serán las encargadas de la adecuación a nivel de rasante de la sección completa de la longitudinal oriental y de la construcción de la calzada occidental de la Longitudinal Oriental, según los planos viales que se protocolizan con el presente plan parcial.

**Parágrafo Segundo:** Las unidades de actuación urbanística deberán ejecutar la construcción de los siguientes tramos de vía y obras hidráulicas tales como Box-Coulvert, pontones, puentes entre otros:

Tabla 7. Obligaciones de Construcción de Vías y Andenes

U.A.U	Construcción Longitudinal mts <sup>2</sup>	Construcción acceso calle 10B mt <sup>2</sup>	Construcción andenes y vía de acceso Cra 9A mt <sup>2</sup>
1	0	0	0
2	5,067	0	0
3	4,283	0	0
4	0	0	1,345
5	2,636	1,113	0
<b>Total</b>	<b>12,006</b>	<b>1,113</b>	<b>1,345</b>



# Medellín

un hogar para la vida

En total se construirán 14.464 m<sup>2</sup> de vías.

Tabla 8. Obligación de Construcción de Estructuras Hidráulicas

U.A.U	Estructura Hidráulica vía longitudinal mts <sup>2</sup>	Estructura Hidráulica vía CII 10 B mts <sup>2</sup>
1	0	0
2	0	0
3	930	0
4	840	0
5	140	140
<b>Total</b>	<b>1,910</b>	<b>140</b>

Las obras hidráulicas a las que se refiere el cuadro anterior son específicamente:

- Estructura Hidráulica a construir como obligación de la unidad de actuación 5, en el tramo vial del proyecto de la longitudinal oriental sobre el suelo público AME 2, entre la Cr. 23 y la abscisa 1+740 de la longitudinal oriental.
- Mejoramiento del cruce e implementación del semáforo del cruce de la calle 10B con transversal Superior. (Cumplido por el proyecto Basilea de acuerdo a las instrucciones de la Secretaría de Movilidad y Tránsito de Medellín).
- Puente sobre la quebrada La Poblada a cargo de la Unidad de Actuación No. 3.

**Parágrafo Quinto:** La unidad de actuación urbanística 5, deberá obtener la aprobación ante el Departamento Administrativo de Planeación de los diseños del mejoramiento del cruce de la transversal superior con la calle 10B, acceso hacia el plan parcial. Las obras que estos diseños definan deberán ser ejecutadas antes del recibo de obra de dicha unidad de actuación.

**Parágrafo Sexto.** Las vías de servicio serán ejecutadas por los constructores de conformidad con el artículo 301° del Acuerdo 046 de 2006, además serán cedidas al Municipio de Medellín por escritura pública de acuerdo a lo relacionado en el plano No. 09\_Cargas Viales por Unidad de Actuación Urbanística y descrito en el cuadro "Cargas por Unidad de Actuación Urbanística".

**Parágrafo Séptimo:** Para el diseño final del puente sobre la quebrada la Poblada se deberán tener en cuenta los resultados del estudio "MODELO HIDROGEOLOGICO CONCEPTUAL DE LA LADERA SURORIENTAL DE MEDELLÍN (Cuencas Altas De Las Quebradas La Poblada, La Presidenta y La



Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 162  
Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144  
Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín





# Medellín

un hogar para la vida

Sanín)" y el estudio "EVALUACIÓN DE LA PROBABILIDAD DE DESLAVES POR FLUJOS DE LODOS Y ESCOMBROS" realizado por los promotores del proyecto Paradisia Apartamentos de la Unidad de Actuación Urbanística No. 4, para la cuenca de la quebrada La Poblada.

**Artículo 19°.** El Artículo 39° RESUMEN DE LAS OBLIGACIONES Y CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA, quedará así:

**Artículo 39° RESUMEN DE LAS OBLIGACIONES Y CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** En la siguiente tabla se muestran todas las cargas y obligaciones del sistema de espacios públicos, construcción de equipamientos y del sistema vial derivadas del reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial.

Tabla 9. Resumen de Cargas por Unidad de Actuación Urbanística

CONCEPTO	CARGAS Unidad de Actuación 1 (m <sup>2</sup> )	CARGAS Unidad de Actuación 2 (m <sup>2</sup> )	CARGAS Unidad de Actuación 3 (m <sup>2</sup> )	CARGAS Unidad de Actuación 4 (m <sup>2</sup> )	CARGAS Unidad de Actuación 5 (m <sup>2</sup> )
Cesión Suelo para construcción de la vía Longitudinal Oriental (m <sup>2</sup> )	6.803	982	4.481	-	-
Adecuación a nivel de Rasante Vía Longitudinal Oriental (m <sup>2</sup> )	12.969	1.393	5.970	-	-
Construcción Longitudinal Oriental (m <sup>2</sup> )	-	5.067	4.283	-	2.656
Cesión y adecuación de suelo Parques (m <sup>2</sup> )	22.758	18.629	10.820	5.994	2.656
Cesión y Adecuación de suelos ambientales públicos-obras estabilización	15.747	19.013	18.161	2.994	166
Adecuación de suelo Para Equipamiento	1.000	-	-	-	6.038
Construcción de equipamiento (m <sup>2</sup> )	1.776	-	-	-	-
Construcción de la Estructura Hidráulica vía longitudinal Oriental (m <sup>2</sup> )	-	-	930	840	-
Cesión y adecuación de suelo por fuera del área de planificación (m <sup>2</sup> )	-	-	-	9.563	140



Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 162  
Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144  
Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín



# Medellín

un hogar para la vida

Centralidad Barrial Principal					
Construcción acceso calle 10B (m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	1.093
Ampliación y complemento a 14 ml. Cra. 9A (m <sup>2</sup> ), Vía acceso UAU_4 y Centralidad Barrial	-	-	-	2.964	-
Transversal Superior CII. 10B construcción de tercer carril e instalación de semáforo	-	-	-	-	ejecución
Construcción de la Estructura Hidráulica vía CII 10 B (m <sup>2</sup> )	-	-	-	-	140

**Parágrafo:** Las unidades de actuación 2 y 3, deberán ejecutar 17.590 puntos a ejecutar en otro sitio o en obra pública vial la cual se definirá en conjunto con el Municipio de Medellín en cualquiera de las siguientes posibilidades:

**Posibilidad 1:** Ajustar las especificaciones del puente sobre la poblada para que sea definitivo y utilizar los 17.590 puntos (1.759 mm) en la construcción del puente.

**Posibilidad 2:** Construcción tramos de vías en áreas ya cedidas del plan parcial La Cumbre.

La unidad de vías define: Revisar con vías las siguientes posibilidades:

- Construcción longitudinal oriental dentro del área de planificación.
- Construcción longitudinal oriental en los tramos cedidos para mejorar la conexión de la longitudinal oriental. (PP La Cumbre).
- Construcción de equipamiento adicional.

**Parágrafo:** Las áreas reportadas en el cuadro anterior se entenderán como cuerpo cierto hasta tanto se obtengan las áreas exactas por levantamiento altiplanimétrico, amarrado a la red geodésica. En caso de encontrarse diferencia entre las mismas, se ajustarán considerando los porcentajes de cada unidad con respecto al total del área de intervención, manteniendo la proporcionalidad que de allí resulte; igualmente, podrán existir variaciones en las áreas calculadas para



GP-CER147968



ISO 9001  
iconoNet  
SC-CER147850



Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 162  
Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144  
Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín

cesiones, una vez se verifiquen los diseños y los levantamientos específicos tanto para espacio público como para vías; si la diferencia es superior o inferior a un 10% del área registrada en el plan parcial, las UAU deberán presentar propuestas que garanticen el cumplimiento de los objetivos planteados en el plan parcial.

**Artículo 20°.** El artículo 22° OTRAS DISPOSICIONES PARA LAS ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA, quedará así:

**ARTÍCULO 22° OTRAS DISPOSICIONES PARA LAS ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA.** El diseño y construcción definitiva de todos los espacios públicos, viales y no viales y Equipamientos, deberá ceñirse en un todo, a los lineamientos y esquemas descritos en el respectivo plano F3\_Estructura del Espacio Público y Equipamientos, y deberán acoger los detalles técnicos y especificaciones del Manual de Diseño y Construcciones de los componentes del espacio público de la ciudad de Medellín, del Decreto Municipal 409 de 2007, el Decreto Municipal 1521 de 2008, el Manual de Silvicultura Urbana y demás disposiciones de carácter nacional y local, aplicables para el efecto.

### CAPITULO III

#### CALIFICACIÓN DE SUELO PARA PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP)

**Artículo 21°.** El Artículo 45° TRÁMITE PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA CALIFICACIÓN DE SUELO PARA VIP, quedará así:

**ARTÍCULO 45° TRÁMITE PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA CALIFICACIÓN DE SUELO PARA VIP.** En concordancia con lo determinado en el artículo 7 del Decreto Nacional 4259 de 2007, con anterioridad a la realización de la solicitud de licencia de urbanismo y construcción de la Unidad de Actuación en la que se haya previsto el cumplimiento de esta obligación, el urbanizador deberá haber obtenido la licencia respectiva para el suelo en el que se pretenda realizar la transferencia, con el respectivo visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación.

La siguiente es la tabla de asignación de suelo para VIP por unidad de actuación urbanística.

Tabla 10. Calificación de suelo para Proyectos VIP por Unidad de Actuación Urbanística.

U.A.U	Suelo Privado útil - desarrollable mts <sup>2</sup> por UAU	Suelo Para VIP
1	9.296	1.859,20



# Medellín

un hogar para la vida

2	15,449	3.089,80
3	32,965	6.593,00
4	12.734	2.546,80
5	2.984	596.76
<b>Total</b>	<b>73.428</b>	<b>14.685,56</b>

## TÍTULO 5. SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

**Artículo 22°.** El Artículo 46° SUELO PRIVADO DESARROLLABLE POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA, quedará así:

**ARTÍCULO 46° SUELO PRIVADO DESARROLLABLE POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** El suelo privado desarrollable o área neta urbanizable resulta de descontar del área de intervención las áreas correspondientes a suelo para vías, parques y suelo público de protección adicional y suelo privado ambiental. En el cuadro siguiente se muestra el resultado del suelo desarrollable.

Tabla 11. Cesión de Suelo y Desarrollable por Unidad de Actuación Urbanística

U.A.U.	Área Bruta m <sup>2</sup>	Cesión de Suelo Vías m <sup>2</sup>	Cesión de suelo Parques m <sup>2</sup>	Suelo de protección a ceder adicional a obligaciones m <sup>2</sup>	Área Pública Total m <sup>2</sup>	Suelo privado Ambiental	Total suelo Privado desarrollable m <sup>2</sup> por UAU
1	54,604	6,803	22,758	15,747	45,308	0	9,296
2	54,073	982	18,629	19,013	38,624	0	15,449
3	61,950	4.481	10,819	18,161	28,985	0	32,965
4	21,722	0	5,994	2,994	8,988	0	12,734
5	11,770	0	166	6,038	6,204	2,583	2,983
<b>Total</b>	<b>204,119</b>	<b>7,789</b>	<b>58366.4</b>	<b>61,953</b>	<b>128,109</b>	<b>2,583</b>	<b>73.427</b>

## CAPÍTULO 1. SUELO PRIVADO Y APROVECHAMIENTOS

**Artículo 23°.** El Artículo 47° EDIFICABILIDAD ASIGNADA A LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA, quedará así:

**ARTÍCULO 47° EDIFICABILIDAD ASIGNADA A LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** El Acuerdo 046 de 2.006 estableció una edificabilidad máxima para el polígono Z5-D2 de 0.7 sobre área bruta, una ocupación del 35% y un tope máximo de 25 viv/Ha, con excepción del costado norte paralelo a la vía Las Palmas que hace parte del corredor turístico del mismo nombre, que presenta una normativa diferente al resto del polígono, a saber:



Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 162  
Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144  
Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín



# Medellín

un hogar para la vida

índice de 2.0 sobre área bruta, una ocupación del 20% sobre área neta y una altura máxima de 10 pisos. El número de viviendas totales del polígono se calculó sobre toda el área bruta incluida la franja correspondiente al corredor turístico de las palmas.

Tabla 12. Parámetros Normativos

PARÁMETRO		NORMA	PLAN PARCIAL
Área bruta		204,119.36	204,119.36
Área neta			
APROVECHAMIENTOS	DENSIDAD PERMITIDA (VIV/HA)	25	510.00
	IC (AB)	0.7	124,212.73
	IC (AB) Corredor UAU 1	2	53,345.20
	M2/HABITANTE	5.6	11,259.22
OBLIGACIONES	M2 /100M2 (OTROS USOS)	20X/C100	1,775.58
	%AN MÍNIMA	30	61,235.81
OCUPACIÓN		35%	53,611.87

Tabla 13. Aprovechamientos por Unidad de Actuación Urbanística

Unidades de Actuación	Área bruta (catastral) mt <sup>2</sup>	Área neta Urbanizable mt <sup>2</sup>	Área construida privada mt <sup>2</sup> -edificabilidad-	Área de cesión por suelo (mt <sup>2</sup> s)	Construc. servicios colectivos (1m <sup>2</sup> /viv)
1	54,604	9,296	50,971.24	22,758	1,775.58
2	54,073	15,449	41,956.49	18,629	0.00
3	61,950	32,965	47,600.35	10,820	0.00
4	21,722	12,734	26,676.69	13,462	0.00
5	11,770	2,984	10,353.17	166	0.00
<b>Total</b>	<b>204,119</b>	<b>73.427</b>	<b>177,557.93</b>	<b>65,835.40</b>	<b>1,775.58</b>

**Parágrafo 1.** Esta edificabilidad no incluye circulaciones, áreas comunes, equipamientos colectivos, cuando éstos se dejen al interior del proyecto, ni parqueaderos, de acuerdo a lo establecido en el artículo 253 del Acuerdo Municipal 46 de 2.006, de forma tal que cada proyecto podrá proponer la cantidad de metros cuadrados adicionales a construir para éstas áreas.

**Artículo 24°.** Adiciónese el artículo 48 bis, el cual quedará así:

**ARTÍCULO 48 BIS. PARÁMETROS DE DESARROLLO POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Para la concreción de los aprovechamientos anteriormente definidos se deberá seguir los siguientes parámetros de desarrollo:



Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 162  
Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144  
Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín



# Medellín

un hogar para la vida

- UAU\_1. Deberá resolver su acceso técnicamente adecuado por la vía Las Palmas, y la longitudinal oriental, ejecutar parte de la estructuración del parque lineal de la quebrada La Cuenca y La Cuenca 3; así como aportar la construcción de los núcleos de equipamientos según lo defina el Departamento Administrativo de Planeación.
- UAU\_2\_El interesado en desarrollar urbanística y constructivamente esta unidad de actuación deberá resolver su acceso por el proyecto vial de la Longitudinal Oriental; así como contribuir con la consolidación del sistema ambiental y de espacio planteado con cesiones en suelo útil.
- UAU\_3\_El interesado en desarrollar urbanística y constructivamente esta unidad de actuación, deberá contribuir con el desarrollo del sistema de espacios públicos y ceder y acondicionar el suelo para el equipamiento comunitario. Deberá resolver su acceso por el proyecto vial de la Longitudinal Oriental, deberá contribuir al desarrollo del sistema estructurante ambiental y de espacio público.
- UAU\_4: El interesado en desarrollar urbanística y constructivamente esta unidad de actuación, deberá completar la sección de la vía de acceso calle 9A paralela a la Colegiatura Colombiana de Diseño en los tramos desarrollables, accediendo por la carretera Las Palmas, cederá espacio público al interior del área de planificación y adicionalmente realizará una cesión de 11.547 mt<sup>2</sup> exterior al área de planificación, contigua a la cesión realizada por la urbanización la Provenza que se sumarán al sistema estructurante de equipamientos y espacio público y que conformarán la Centralidad Barrial. Así mismo deberá ceder y construir el área correspondiente al sendero peatonal, continuación de la vía 9<sup>a</sup>.
- UAU\_5: El interesado en desarrollar urbanística y constructivamente esta unidad de actuación deberá contribuir con el desarrollo del sistema ambiental y público del plan parcial. Su acceso será desde la calle 10B, que conecta con la Transversal Superior, deberá completar la sección de dicha vía en los tramos desarrollables.

## CAPÍTULO 2. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

**Artículo 25°.** El Artículo 52° AJUSTES AL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS, quedará así:

**ARTÍCULO 52° AJUSTES AL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.** La Administración Municipal podrá revisar y ajustar el reparto



GP-CER147966



SC-CER147850



Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 162  
Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144  
Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín



# Medellín

un hogar para la vida

equitativo de cargas y beneficios con base en estudios técnicos que justifiquen la modificación de las variables con las cuales se efectuó el reparto. Para poder realizar esta modificación se deberá tener en cuenta la aplicación del principio de equidad entre las diferentes unidades de actuación urbanística. Para la modificación del reparto de cargas y beneficios se deberá seguir el mismo trámite exigido para la elaboración de Planes Parciales en la Ley 388 de 1.997 y en el Decreto Nacional 2181 de 2.006 y las normas que lo reformen, adicionen o sustituya.

**PARÁGRAFO:** El ajuste al sistema vial que motivó la modificación al plan parcial, no generó modificaciones en los aprovechamientos (UAS) ni en los aportes los aportes (puntos) que debe asumir cada unidad de actuación urbanística, pero si generó una redistribución de las cargas en las unidades de actuación urbanística No. 2 y 3, las cuales deberán asumir una carga de 17.590 puntos que deberá ser definida de común acuerdo con el Departamento Administrativo de Medellín, de manera preferente, en el sistema vial.

## CAPÍTULO 3. NORMAS BÁSICAS Y USOS DEL SUELO

### TÍTULO 6. MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN, PROGRAMA Y CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN.

#### CAPÍTULO 1. GESTIÓN TERRITORIAL

#### CAPÍTULO 2. GESTIÓN URBANÍSTICA

**Artículo 26°.** El artículo 64° TRÁMITE PARA REALIZAR LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA POR EL PLAN PARCIAL. LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN, quedará así:

**ARTÍCULO 64° TRÁMITE PARA REALIZAR LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA POR EL PLAN PARCIAL. LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN.** Los propietarios de los inmuebles ubicados en cada Unidad de Actuación Urbanística deberán obtener una licencia de urbanización única para toda el área de cada Unidad de Actuación Urbanística. En esta licencia se señalará, la forma en que se dará cumplimiento a la totalidad de las obligaciones urbanísticas, los aprovechamientos que se utilizarán en los desarrollos constructivos y las etapas en que se desarrollará el proyecto.

Para la aprobación de las etapas en que se desarrollará la Unidad de Actuación Urbanística, se deberá garantizar en cada una de ellas la prestación de los



GP-CER147968



SC-CER147650



Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 162  
Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144  
Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín



servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que le corresponden a la etapa.

Cada etapa podrá obtener una licencia de construcción independiente. Previamente a la obtención de la licencia de construcción de cada una de las etapas, se deberán haber compensado las obligaciones urbanísticas de áreas de cesión para equipamientos y espacio público correspondientes a la etapa anterior, en los términos establecidos por el artículo 42 del Decreto Nacional 564 de 2.006, o la norma que lo modifique o sustituya.

En la licencia de urbanismo para cada unidad de actuación urbanística, se deberá especificar la cesión de suelo para parques públicos y la localización de equipamientos que le corresponde a dicha unidad de actuación como obligación, independientemente de que ésta licencia de urbanismo presente desarrollos por etapas constructivas. Cada una de las etapas irá realizando las correspondientes adecuaciones, las cuales deberán estar descritas en la licencia de construcción respectiva.

La entidad gestora de orden privado podrá gestionar las cesiones urbanísticas a favor del Municipio de Medellín mediante un encargo fiduciario con destinación específica a espacio público, equipamiento o vías.

La normativa consagrada en el presente decreto no exonera el cumplimiento de los trámites y procedimientos consignados en disposiciones nacionales, especialmente aquellos consignados en el Decreto Nacional 564 de 2.006 o las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan.

Todo proceso de licenciamiento de cada UAU implicará el desarrollo de un único proyecto de Urbanización, para el cual deben cumplir con todas las condiciones que de manera detallada se requieran para la ejecución de las áreas de lotes definidas en el mismo, entre ellas la respectiva construcción de las vías de servicio que se requieran de manera interna a la UAU para garantizar su correcta articulación con la malla vial que se construya de superior jerarquía a manera de carga vial de la UAU y que es la que garantiza el principio de conexión de ésta, con la malla vial de la ciudad; además, tanto los proyectos que se constituyen en obligaciones viales del proyecto de plan parcial como las vías de servicio que sirven a los fines del desarrollo privado, para el otorgamiento de las licencias de construcción, deberán presentar a Planeación para la aprobación correspondiente, los diseños planta perfil de los accesos a cada proyecto, todo esto sobre los levantamientos topográficos debidamente aprobados por esta misma dependencia (visto bueno de vías y rasantes de los diseños definitivos de las vías y los accesos los cuales deberán contar con las bahías correspondientes).



GP-CER147968



SC-CER147850



Centro Administrativo Municipal - CAM - Calle 44 No. 52 - 162  
Línea Única de Atención Ciudadanía 44 44 144  
Medellín - Colombia



Alcaldía de Medellín





## Alcaldía de Medellín

**Artículo 27°.** El artículo 68° VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL, quedará así:

**ARTÍCULO 68° VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL.** El plazo de ejecución del Plan Parcial y la vigencia de las normas contenidas en el presente Decreto se establece en dieciséis años (16) años contados a partir de su publicación en la Gaceta Oficial.

Durante su vigencia podrán llevarse a cabo ajustes o modificaciones por solicitud de los propietarios de inmuebles dentro del área de planificación siguiendo los mismos procedimientos e instancias que se han tenido en cuenta para su formulación y adopción o aquellas que se encuentren vigentes al momento de solicitarse la modificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 355 del Acuerdo 46 de 2.006, 28 de la Ley 388 de 1.997, Decreto Nacional 2181 de 2.006 y demás normas que lo regulan.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** En caso de solicitarse la modificación o ajuste del Plan Parcial, corresponde a los interesados presentar memoria justificativa indicando con precisión la conveniencia de las modificaciones que se pretenden efectuar y una evaluación de los resultados obtenidos en relación con la ejecución del Plan Parcial.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los promotores de las unidades de actuación urbanística No. 2 y 3, que motivaron la propuesta, presentaron la respectiva memoria justificativa, la cual se incorpora en el Documento Técnico de Soporte.

Dado en Medellín, a los treinta (30) días del mes de abril de 2.013.

**PUBLÍQUESE Y CUMPLASE,**

**Alcalde del Municipio de Medellín  
ANÍBAL GAVIRIA CORREA**

  
**Director Departamento Administrativo de Planeación  
JORGE PEREZ JARAMILLO**

Elaboró: JIG - MGO Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad.	Revisó: JMP Subdirección De Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad.
--	---

