

Documento - 202230288827

comunicaciones.oficiales@medellin.gov.co <comunicaciones.oficiales@medellin.gov.co>

Vie 8/07/2022 8:50 AM

Para: Juzgado 13 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto13me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Respetado(a) señor(a):

El Municipio de Medellín en atención al asunto de la referencia, da respuesta a su radicado 202210228040 presentado el 06 de julio de 2022, la cual se encuentra como documento adjunto al presente correo.

De acuerdo con lo previsto en la ley 1755 de 2015 y en el marco normativo que rige al trámite o servicio solicitado en la respuesta se informan los recursos que puede interponer en caso de ser procedentes.

Es importante conocer su opinión frente a la atención y respuesta a su solicitud en la búsqueda de mejorar nuestros servicios, lo invitamos a realizar la encuesta para medir su satisfacción dando clic [aquí](#).

Cordialmente, Comunicaciones Oficiales del Municipio de Medellín.

Carta(s): 202230288827 ATENCION DE PQRS

[202230288827.pdf](#)



Alcaldía de Medellín



Medellín, 08/07/2022

Doctora

EDY JHULANY BRAN VARGAS

Juzgado De Circuito Civil 13 Oral

E-mail: ccto13me@cendoj.ramajudicial.gov.co

Carrera 52 No. 42 - 73 Piso 13 ° Oficina 1306 ° Palacio de Justicia José Félix de Restrepo

Centro Administrativo La Alpujarra – Medellín

Teléfono: 2321033

Medellín.

Asunto: Respuesta al proceso con Radicado 05001 31 03 013 2018 00600 00, Radicado Municipio de Medellín, 202210228040, Información concepto usos del suelo para el predio ubicado en la Calle 47 Nro. 38-45. Identificado con CBML 10150080039

De acuerdo con la solicitud que realiza ante el Departamento Administrativo de Planeación sobre usos de suelo, afectaciones y aprovechamientos, este departamento le informa la normativa a la luz de lo establecido en el [Acuerdo Municipal 48 de 2014, POT](#) – Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Medellín, normas complementarias y otras disposiciones que se encuentran vigentes, así:

1. Aspectos Generales

IDENTIFICACION DEL PREDIO	
Dirección	Calle 47 Nro. 38-45
CBML	10150080039
Barrio - Comuna	Bomboná No. 1- La candelaria
Área de lote Mapgis	207.3 m²
NORMA ESTRUCTURANTE	
Restricciones ambientales	Amenaza baja por movimientos en masa
Sistema público y colectivo- proyectos viales	Secciones viales: calzada, Franja de Circulación, eje vial, del proyecto vial N° 03-1989
NORMA GENERAL	
Clase de suelo	Urbano
Tratamiento urbano	Z3_CN4_5 Consolidación Nivel 4
Instrumentos Planificación complementaria	AIE MED Macroproyecto Rio Centro- Centro Tradicional
El predio se encuentra en el área de planificación del AIE MED Rio Macroproyecto Rio Centro, Centro Tradicional , instrumento de planificación de segundo nivel, sin embargo, la reglamentación del Decreto Municipal 2053 de 2015 define para este polígono de tratamiento Z3_CN4_5, se aplicará la reglamentación establecida en el Acuerdo 48 de 2014.	
Usos del suelo	Áreas y corredores de alta mixtura-Centralidades y corredores con alta mixtura



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

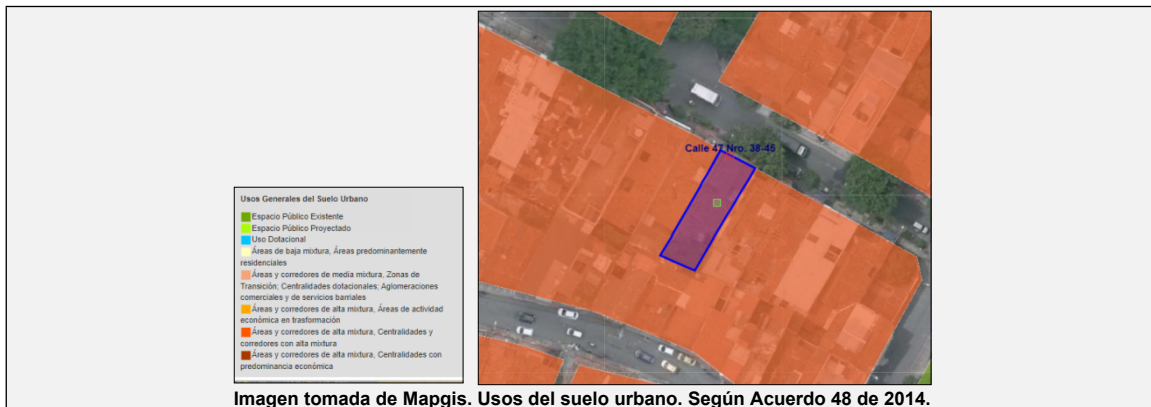


Imagen tomada de Mappgis. Usos del suelo urbano. Según Acuerdo 48 de 2014.

Observaciones	• El área ocupada de las restricciones ambientales y proyectos viales sobre el predio se calcularon usando la herramienta <i>MapGis</i>. • La sección vial es susceptible de modificación con la realización de los diseños definitivos.
----------------------	---

Para dar respuesta a la consulta:

....

1. Si sobre el lote de terreno en el cual se ubica el inmueble antes aludido, concretamente en la dirección Calle 47 Nro. 38-45 (Sector Bomboná), se tiene previsto realizar la construcción de una vía pública que pueda comprometer el área del inmueble.

R/. Se aclara que el proyecto vial N° 03-1989, se encuentra vigente en el Plano índice de proyectos viales adoptado como insumo para la planificación por el acuerdo 48 de 2014, sin embargo El proyecto vial no está afectado en los términos que establece la ley 9ª de 1989, en su artículo 37; Es decir, "... no está restringido por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de Urbanización, de Parcelación, de Construcción, o de Funcionamiento, por causa de una obra pública." razón por la cual, es solo informativo. Y por lo tanto no se encuentra en el actual plan de desarrollo 2020-2023, por lo que se considera su ejecución a largo plazo

2. Indiquen, conforme al Plan de Ordenamiento Territorial (POT), qué restricciones pesan sobre el inmueble en mención, en cuanto al uso del suelo y demás aspectos urbanísticos, tales como: posibilidad de construcciones y reformas..."

R/. Se informa la normatividad aplicable para el predio.

2. Aprovechamientos:

Artículo 280° Tabla de aprovechamientos y cesiones públicas.



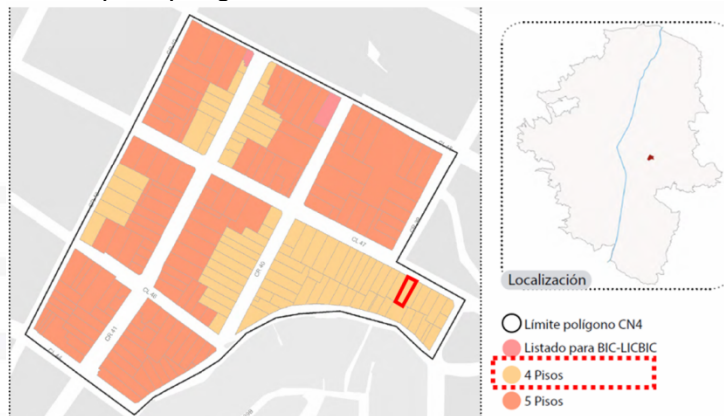
Alcaldía de Medellín

Todos los sectores y polígonos de tratamiento deberán ajustarse a los aprovechamientos y obligaciones definidos en la siguiente tabla, siendo éstos los topes máximos del aprovechamiento.

Zona 4								
Polígono Código	Aprovechamientos			Cesiones Públicas				
	Densidad Viv/Ha	IC AN	Altura	Cesión De Suelo Para Espacio Público De Esparcimiento, Encuentro Y Equipamiento Básico.			Construcción De Equipamientos	
				Vivienda (m ² /habitante por vivienda)	Otros Usos m ² / 100m ² para Índice de Construcción	% Área Neta Mínima	m ² / Vivienda	Otros usos % / IC
Z3_CN4_5	250	-	Variable(1)	3,0	7,0	18	1,00	1

Variable (1). La altura designada para el polígono es variable según disposiciones de las Fichas Normativas para polígonos CN4 incluidas en el Anexo 5 del presente Acuerdo, sin perjuicio de la norma establecida en la tabla Áreas y frentes mínimos según tipología de vivienda en polígonos con tratamiento de Consolidación y Conservación y la tabla de Dimensiones de frentes mínimos para vivienda multifamiliar, proyectos mixtos y otros usos, en polígonos con tratamiento de Consolidación y Conservación.

Por lo anterior, se informa que para el polígono Z3_CN4_5, es permitido un aprovechamiento máximo de 250 viv/ha, lo que aplicado al área del lote de 207.3 m², permite un aprovechamiento máximo de 6 viviendas para el predio, y una altura de 4 pisos según ficha normativa para polígonos CN4



Ficha normativa Bombona Z3_CN4_5

Artículo 282° Índice de ocupación.

Se aplicarán los siguientes índices de ocupación para los diferentes proyectos urbanísticos y constructivos dentro de los Suelos urbano y de Expansión urbana, para cada polígono de la ciudad, sin perjuicio del cumplimiento de normas de retiros.

TRATAMIENTO	Baja Mixtura < 2000 m2	Media y Alta Mixtura < 2000 m2	Baja Mixtura > 2000 m2	Media y Alta Mixtura > 2000 m2
Tratamiento de Consolidación Niveles 1, 2, 3, 4 y 5 en zonas 1, 2, 3, 4 y 6.	60 % del área neta del lote.	80% del área neta del lote en plataforma y 60% del área neta del lote en torre.	45 % del área neta del lote	80% del área neta del lote en plataforma y 60% del área neta del lote en torre
	Para vivienda de tipologías Uni, Bi y Trifamiliar, la ocupación será dada por la norma de patios y vacíos.			



Alcaldía de Medellín

Artículo 341°. Áreas y frentes mínimos de lote para tratamientos de Consolidación y Conservación.

Sin perjuicio de las normas de densidades, índices de construcción y alturas máximas, contenidas en el Artículo 280. Tabla de aprovechamientos y cesiones públicas., se aplicarán las dimensiones de frente y área mínima de lotes que a continuación se presentan para las actuaciones urbanísticas en polígonos de consolidación, y conservación.

Estas áreas y frentes mínimos se usarán también para los lotes donde se desarrollen proyectos de vivienda de interés prioritario y vivienda de interés social.

Los lotes existentes con frentes o áreas mayores a las aquí establecidas no podrán ser objeto de subdivisión de lotes o reloteo, a partir de la presente reglamentación.

Se exceptúan aquellos que mediante proceso de urbanización en lotes mayores de dos mil metros cuadrados (2.000,00 m²) realicen subdivisiones; los lotes resultantes cumplirán con las dimensiones mínimas establecidas en la siguiente tabla:

Tabla. Áreas y frentes mínimos según tipología de vivienda en polígonos con tratamiento de Consolidación y Conservación.

	Unifamiliar	Bifamiliar**	Trifamiliar	Multifamiliar
Frente mínimo (metros lineales)	6,00	6,00 o 9,00	6,00	8,00
Área mínima (metros cuadrados)	60,00	60,00 o 72,00	72,00	Mayor de 120,00

****En lotes destinados a vivienda bifamiliar, cuando cada vivienda se ubique en pisos diferentes, el frente mínimo será de seis metros (6,00 m.); en el caso de que ambas viviendas se desarrollen desde el primer piso, el frente mínimo será de nueve metros (9,00 m.) y el área mínima requerida de setenta y dos metros cuadrados (72,00 m²). No será admisible el fraccionamiento del lote y la edificación se someterá al Régimen de Propiedad Horizontal.**

Artículo 370. Área mínima construida de vivienda.

Con base en criterios ambientales, sociales y económicos la unidad de vivienda según la tipología por precio de vivienda, tanto en los desarrollos urbanísticos y en las edificaciones aisladas o desarrollos por construcción deberán ser proyectadas así:

Tabla: Área mínima construida de vivienda según tipo y número de alcobas

Todas las tipologías	Área mínima	
Vivienda de una (1) alcoba (aparta estudio)	30,00 m ²	
Vivienda de 2 alcobas	45,00 m ²	
Número de alcobas	Área mínima para vivienda tipo VIP	Área mínima para vivienda tipo VIS y No VIS
Vivienda de 3 alcobas	54,00 m ²	60,00 m ²
Vivienda de 4 alcobas	72,00 m ² *	80,00 m ²
* Sólo en desarrollo progresivo.		
Nota: La diferencia en áreas para viviendas VIP de 3 y 4 alcobas respecto a las viviendas VIS y NO VIS, obedece a razones de tipo económico, ya que la tipo VIP al ser objeto de subsidio familiar de vivienda (SFV), según Decreto Nacional 075 de 2013, no podrá superar 70 SMLMV o el tope de la valor estipulado por el respectivo Plan Nacional de Desarrollo.		



Alcaldía de Medellín

Igualmente se le informa en concordancia con lo dispuesto del [Decreto 1077 de 2015](#), que fue modificado en algunos artículos por el decreto 1203 del 12 de julio de 2017, las Curadurías Urbanas de la ciudad, son las competentes para el estudio de trámites y expedición de licencias de urbanización, parcelación, subdivisión, reconocimiento y construcción, esto teniendo como base que la función legal encomendada al Curador Urbano, y que corresponde el otorgamiento o no de licencias de urbanismo y/o construcción, y reconocimiento de las edificaciones existentes, las cuales son el resultado del estudio previo y la verificación del cumplimiento de **normas urbanísticas vigentes**, y su actuación se adelanta por **solicitud de la parte interesada**.

Por último, se aclara, que la información anteriormente mencionada es un concepto de uso del suelo, que según el [Decreto 1077 de 2015](#) *“estos conceptos no otorgan derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutadas”*. La obtención de certificados de uso del suelo le corresponde expedirlos a las Curadurías Urbanas.

La información contenida en este documento sirve de referencia para una consulta rápida de las condiciones normativas de los predios, esto no exime de revisar la norma completa contenida en los actos administrativos antes de iniciar un proceso de diseño urbanístico y adelantar cualquier trámite de licencia ante una Curaduría Urbana.

Quedamos atentos a resolver las inquietudes que pudieran presentarse en virtud de esta comunicación.

Cordialmente,

JUAN GUILLERMO GUERRA TORO
LIDER DE PROYECTO
SUBDIRECCION DE PLANEACION TERRITORIAL Y ESTRATEGICA DE
CIUDAD

Elaboró: Nubia García Areiza
Cargo: Arquitecta Contratista Unidad de Atención y Aplicación de la Norma urbanística-
Subdirección de Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN



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

