

Por el cual se reglamentan y adoptan las Fichas Resumen de Normativa Urbana y Rural para el Municipio de Medellín.

EL CONCEJO DE MEDELLÍN

En uso de sus atribuciones legales y constitucionales, en especial de las conferidas en el artículo 313 de la Constitución Nacional, la ley 388 de 1997 y Acuerdo 62 de 1999.

ACUERDA

Artículo 1°. Adóptense las Fichas Resumen de Normativa para el Municipio de Medellín.

CAPITULO 1

NATURALEZA Y CONTENIDO DE LAS FICHAS RESUMEN DE NORMATIVA URBANA Y RURAL

Artículo 2°. **Naturaleza de la Ficha Resumen de Normativa.** De conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 62 de 1999, las Fichas Resumen de Normativa constituyen una herramienta que facilita la lectura y aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial, compilando para cada zona de tratamiento o área de intervención definidas por el mismo, las normas estructurales y generales a tener en cuenta, para cada una de ellas en particular (artículos 217 y 301 del Acuerdo 62/99).

Igualmente, las Fichas Resumen de Normativa incluyen los siguientes aspectos:

- Determinan los aprovechamientos para cada polígono o área de planeamiento, especificando lo establecido previamente en el Plan de Ordenamiento Territorial (artículos 157, 158, 159, 161, 201, 207, 217, 301 del Acuerdo 62/99)
- Definen la localización de los corredores y centralidades barriales (artículo 164 del Acuerdo 62/99).
- Definen el porcentaje mínimo de vivienda de interés social, entendido este en los términos del artículo 91 de la Ley 388 de 1997, que se debe localizar en algunas zonas de tratamiento (artículo 184 del Acuerdo 62/99).
- Determinan las cesiones obligatorias gratuitas al municipio o la compensación de la obligación en dinero que se deben realizar en los desarrollos constructivos, urbanísticos y en los procesos de parcelación (artículo 207, 217, 290,301 del Acuerdo 62/99).

Artículo 3°. **Contenido de la Ficha Resumen de Normativa.** La estructura de la ficha está compuesta por dos partes en las cuales se encuentra: un encabezado que especifica la zona o corregimiento donde se ubica el área de planeamiento, los barrios o veredas donde se localiza dicha área, el código de identificación del polígono o área de planeamiento y la superficie del mismo.

La primera parte de las fichas señala lo siguiente:

- La expresión gráfica de la norma y los elementos estructurales que involucran el polígono o área de planeamiento.
- El conjunto de normas estructurales definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, pertinentes al polígono o área de planeamiento en particular correspondiente a la ficha.
- Los objetivos y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial aplicables al área de planeamiento, las condicionantes particulares frente a la clasificación del suelo, los componentes naturales y artificiales del Sistema estructurante del espacio público municipal que participan en el mismo y las condiciones de manejo relacionadas con los temas de patrimonio cultural, servicios públicos y proyectos y tratamientos Estratégicos.

La segunda parte desarrolla las normas generales aplicables así:

1. En suelo urbano:

- Describe el tratamiento específico señalado por el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Relaciona las categorías generales de uso definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial e incorpora las centralidades y corredores barriales. Fija los aprovechamientos máximos permitidos a proyectos que

se realicen sin plan parcial, y determina los aprovechamientos máximos aplicables a los planes parciales. En algunos casos se definen aprovechamientos mínimos.

- Fija las obligaciones de las áreas a ceder en suelo al municipio para zonas verdes, recreacionales y equipamientos o su compensación en dinero, para cada desarrollo urbanístico o constructivo que se adelante en la zona.
- Determina la forma de cumplir con la obligación de construcción de equipamientos colectivos.
- Establece parámetros generales para el desarrollo del área de planeamiento, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial. Además señala el porcentaje mínimo de vivienda de interés social que se deberá desarrollar en algunas zonas.

2. En suelo de expansión:

- Describe el tratamiento específico señalado por el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Relaciona las categorías generales de uso definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Determina los aprovechamientos máximos aplicables a los planes parciales. En algunos casos se definen aprovechamientos mínimos.
- Fija las obligaciones de las áreas a ceder en suelo al municipio para zonas verdes, recreacionales y equipamientos.
- Determina la forma de cumplir con la obligación de construcción de equipamientos colectivos.
- Establece parámetros generales para el desarrollo del área de planeamiento, acordes con en el Plan de Ordenamiento Territorial. Además señala el porcentaje mínimo de vivienda de interés social que se deberá desarrollar.

3. En suelo rural.

- Describe la intervención específica señalada por el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Relaciona las categorías generales de uso definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Fija las obligaciones de las áreas de suelo y construcción a ceder al municipio.
- Establece parámetros generales para el desarrollo del área de planeamiento acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 4°. Descripción del código de identificación del polígono o área de planeamiento. Este código esta compuesto por la zona o corregimiento, por el tipo de tratamiento o intervención y un consecutivo. Este código se expresa de la siguiente forma:

ZONA:

Nor-Oriental	Z1
Nor-Occidental	Z2
Centro-Oriental	Z3
Centro-Occidental	Z4
Sur-Oriental	Z5
Sur-Occidental	Z6
San Antonio de Prado (Suelo Urbano)	SA
San Cristóbal (Suelo Urbano)	SC

CORREGIMIENTO:

Palmitas	PA
San Cristóbal	SC
Altavista	AL
San Antonio	SA
Santa Elena	SE

TRATAMIENTO:

Conservación	C
Consolidación Nivel 1	CN1
Consolidación Nivel 2	CN2
Consolidación Nivel 3	CN3
Mejoramiento Integral	MI
Renovación	R
Redesarrollo	RED
Desarrollo	D

INTERVENCIONES:

Preservación Estricta	PE
-----------------------	----

Preservación Activa con Producción Restringida	PAPR
Preservación Activa con Producción Primaria	PAPP
Incentivos de Actividades Forestales	IAF
Recuperación, Regeneración o Mejoramiento	RRM
Restauración de Actividades Rurales	RAR
Consolidación Suburbana Nivel 1	SU-CN1
Consolidación Suburbana Nivel 2	SU-CN2
Consolidación Suburbana Nivel 3	SU-CN3
Mejoramiento Integral	MI
Redesarrollo	RED

El último numeral del código corresponde al consecutivo por tratamiento o intervención.

CAPITULO 2

APROVECHAMIENTOS

Sección 1

Aprovechamientos en suelo urbano y de expansión

Artículo 5°. **Criterios específicos para la definición de los aprovechamientos.** Siguiendo los criterios generales establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 62 de 1999, en este Capítulo se definen los parámetros para fijar los aprovechamientos contenidos en cada una de las fichas resumen de normativa, según la zona de tratamiento en donde se localice.

Estos aprovechamientos se establecen en términos de densidad, altura máxima y/o índices de ocupación y construcción. Las cifras son el resultado del análisis de la morfología del sector, su potencial de desarrollo, el modelo de ciudad y regulan las densidades máximas permitidas.

En las normas básicas y en los planes parciales que se adopten mediante decreto, se establecerán las normas sobre retiros, exigencias de patios y vacíos y áreas mínimas de lote, entre otras, las cuales deberán cumplir los proyectos.

Artículo 6°. **Aprovechamientos en zonas con tratamiento de Renovación, Redesarrollo y Desarrollo.** Los aprovechamientos para las zonas de Renovación y Redesarrollo varían dependiendo de si se desarrollan sin Plan Parcial o después de adoptado este. En tratamientos de Desarrollo se determinan los aprovechamientos máximos para los Planes Parciales.

a) Desarrollos sin plan parcial en Suelo Urbano:

▪ Edificabilidad:

En las fichas se fija el promedio edificado permitido para la zona mientras se realiza el plan parcial, de conformidad con lo expresado en el Plan de Ordenamiento Territorial, este promedio se fija en términos de altura.

En el tratamiento de Redesarrollo se podrán hacer adiciones o reformas a las industrias o equipamientos existentes siempre y cuando estas obras se requieran para el mejor funcionamiento de las mismas. En tratamientos de Renovación, Redesarrollo y Desarrollo se podrán construir nuevas edificaciones para equipamientos públicos o sedes de la Administración Pública.

▪ Ocupación:

Por índice: En las fichas se fija una ocupación máxima expresada en un porcentaje medido sobre el área neta del área de planeamiento objeto de la actuación.

Por patios y vacíos: En la vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar que se desarrolle en lotes hasta de 300 metros cuadrados y no sobrepase los tres pisos de altura o hasta cuatro pisos cuando la edificación se realiza por adición, la ocupación será la resultante de la aplicación de las normas para patios vacíos que fijen las normas básicas. Lo anterior conforme a la altura máxima determinada en las fichas. Se exceptúa de lo anterior la zona Z5_RED9 en la cual se deben conservar los retiros aprobados en la urbanización.

Por retiros: Para las industrias localizadas en áreas con categoría general de uso de Producción, la ocupación será la resultante de la aplicación de los de retiros que se determinen en las normas básicas para este uso.

b) Desarrollos con plan parcial en Suelos Urbano y de Expansión:

▪ Edificabilidad

Alturas: Se establece la edificabilidad por alturas en SA-RED19 a SA_RED21, por corresponder a la categoría de uso de producción de San Antonio de Prado.

Densidad máxima. Se establece la edificabilidad por densidad máxima en SA_D10 a SA_D13, SC_D8, SC_D9, SA_DE5 y Z4_DE7, correspondientes a San Antonio de Prado, San Cristóbal y Eduardo Santos, dados a las restricciones de infraestructura básica o ambientales que allí se presentan.

Índice de Construcción: En los demás casos se define un rango de índice de construcción que contempla un mínimo y máximo de construcción, el índice será medido sobre el área del lote o de planeamiento.

▪ **Ocupación.**

En las fichas se fija una ocupación máxima expresada en un porcentaje medido sobre el área del lote o de planeamiento.

Parágrafo 1°. En los Planes Parciales en tratamientos de Redesarrollo y Renovación, para efectos de la aplicación de los índices de construcción, ocupación y de las obligaciones urbanísticas, no se tendrá en cuenta el área del predio de las edificaciones y urbanizaciones en buen estado que se vayan a conservar. En tratamiento de Desarrollo y Redesarrollo tampoco se considerará el área de los asentamientos consolidados delimitados cuando no hagan parte del nuevo proceso constructivo.

Parágrafo 2°. Los asentamientos consolidados delimitados en el área de planeamiento en las zonas con tratamiento de Redesarrollo y Desarrollo, tendrán el aprovechamiento para desarrollos sin plan parcial que les determina específicamente la ficha, hasta tanto se apruebe el plan parcial. Si en el plan parcial no se incluyen como parte del nuevo proceso constructivo, se continuarán aplicando los aprovechamientos anteriormente mencionados.

Artículo 7°. Aprovechamientos en zonas con tratamiento de Consolidación, Mejoramiento Integral y Conservación

a) Desarrollo de los predios sin plan parcial

▪ **Edificabilidad**

Para los desarrollos adelantados en las zonas de Consolidación, Mejoramiento Integral y Conservación, sin la existencia previa del plan parcial, se establece el aprovechamiento considerando los índices de construcción, densidades o alturas máximas que se señalan en las fichas.

Estos aprovechamientos se determinan dependiendo de las condiciones de la morfología del sector, del patrimonio, estabilidad del suelo, capacidad portante de las edificaciones, su conformación predial, y el tipo de desarrollo existente o esperado.

En tratamiento de Consolidación, en el cual se ha determinado el aprovechamiento por medio de un índice de construcción para proyectos que se adelanten sin plan parcial, no tendrán que cumplir con este índice las edificaciones ubicadas en lotes cuya área no sobrepase los 900 m² y su altura máxima sea hasta 5 pisos de altura.

▪ **Ocupación**

- **Por índice:** La ocupación máxima se establece según un porcentaje sobre el área neta del predio, que se señala en la correspondiente ficha.

-

Por patios y vacíos: En tratamientos de Conservación y de Consolidación, exceptuando la comuna de El Poblado, en la vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar que se desarrolle en lotes hasta de 300 metros cuadrados y no sobrepase los tres pisos de altura o hasta cuatro pisos cuando la edificación se realiza por adición, la ocupación será la resultante de la aplicación de las normas para patios vacíos que fijen las normas básicas. Lo anterior conforme a la altura máxima determinada en las fichas.

Por retiros: Para las industrias localizadas en áreas con categoría general de uso de Producción, la ocupación será la resultante de la aplicación de los de retiros que se determinen en las normas básicas para este uso.

b) Desarrollos aprobados con plan parcial

Para desarrollos aprobados con plan parcial, el aprovechamiento está determinado por un índice de construcción y un porcentaje de ocupación máximos señalados en la ficha. En casos especiales se define por altura o por densidad.

Se definen con altura máxima el área de planeamiento Z2_CN2_34, Z2-MI-17 y parte del Z2-CN2-35 correspondientes al Sector de San Germán, Barrio Nueva Villa de la Iguana y sector del Volador; por estar ubicados en la zona de influencia del Cerro El Volador y las centralidades de San Antonio de Prado y San Cristóbal de acuerdo con su conformación.

Con densidad máxima se determinan algunas zonas donde se presentan limitaciones ambientales o deficiencias de infraestructura y dotaciones como las áreas de planeamiento correspondientes al tratamiento

de Mejoramiento Integral, el resto de las áreas de San Antonio de Prado y San Cristóbal y las zonas periféricas que presentan adicionalmente limitaciones para el desarrollo por sus características geomorfológicas.

Artículo 8°. Los planes parciales que incluyen corredores de actividad múltiple, utilizarán el aprovechamiento de esta categoría de uso sólo en el costado de la manzana correspondiente a dicho corredor.

Artículo 9°. En los Planes Parciales que tomen diferentes zonas de tratamiento, el aprovechamiento a utilizar respetará las condiciones fijadas para cada una de ellas.

Artículo 10° Predios involucrados en proyectos de obras públicas en más del 30%. Los predios que se van a desarrollar sin aprobar previamente un plan parcial, en los cuales su área neta resulte menor al 70% del área bruta en razón de estar involucrado un porcentaje mayor al 30% de su área inicial en proyectos de obras públicas o cesiones urbanísticas para vías, para efectos del cálculo del aprovechamiento total del predio al aplicar el índice de construcción o la densidad de viviendas por hectárea, según sea el caso, se considerará como área neta el 70% del área bruta del lote. En estos casos, a juicio de Planeación podrá aumentarse el índice de ocupación.

Artículo 11° Los índices de construcción y de ocupación no serán afectados por las áreas construidas y ocupadas por los equipamientos que surjan en cumplimiento de las obligaciones de cesión.

Artículo 12°. Las adiciones, reformas o nuevos proyectos que se desarrollen en las áreas definidas como equipamientos estructurantes en el plano Sistema Estructurante General del Acuerdo 62 de 1999, se analizarán como proyectos especiales por parte de la Secretaría de Planeación en concordancia con la destinación, jerarquía de equipamiento y las características del entorno

Sección 2 Aprovechamientos en Suelo Rural

Artículo 13°. **Criterios para la definición de aprovechamientos en suelo rural.** En el suelo rural los aprovechamientos se definen a partir de los siguientes factores: densidades (número de viviendas por lote), área mínima de lote, índice de ocupación y alturas máximas.

Las densidades serán definidas por la autoridad ambiental (CORANTIOQUIA), según lo establecido por la Ley 99 de 1993.

El área mínima de los lotes será establecida en las normas básicas, en concordancia con las densidades que se establezcan.

Parágrafo. Los usos diferentes a vivienda se regirán por la norma de altura máxima e índice de ocupación que se definan en las normas básicas.

Artículo 14°. **Densidades en planes especiales.** En las Areas de Intervención donde se adelanten desarrollos a través de planes especiales se podrán aumentar densidades respecto a las especificadas para desarrollos sin plan especial, siempre y cuando lo permita la autoridad ambiental competente (CORANTIOQUIA).

Artículo 15°. **Viviendas concentradas en un mismo lote.** En suelos rurales donde la correspondiente ficha lo permita, el lote que en razón de su área no cumpla las condiciones normativas requeridas para los procesos de parcelación o partición y que necesiten generar un mayor número de viviendas como solución a la demanda del crecimiento vegetativo de la población rural, no entendida como solución para la expansión urbana, se analizará por parte de la oficina de Planeación Municipal la posibilidad de desarrollarlos siempre y cuando cumpla con las siguientes condiciones:

- Se conserve la unidad predial y se constituya el reglamento de copropiedad, de conformidad con la Ley 182 y demás que la adicionen, reformen o modifiquen y otras que regulan la materia.
- Las construcciones se desarrollen en forma concentrada con Sistema de saneamiento colectivo.
- Respete la normatividad vigente establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial y demás disposiciones.
- Cumpla con las densidades máximas establecidas por la autoridad ambiental competente.

Artículo 16°. Las adiciones, reformas o nuevos proyectos que se desarrollen en las áreas definidas como equipamientos estructurantes en el plano Sistema Estructurante General del Acuerdo 62 de 1999, se analizarán como proyectos especiales por parte de la Secretaría de Planeación en concordancia con la destinación, jerarquía de equipamiento y las características del entorno

CAPITULO 3

USOS

SECCION 1

Usos en suelos urbano y de expansión.

Artículo 17°. **Localización de corredores y centralidades barriales en suelo urbano.** En desarrollo del artículo 164° del Acuerdo 62 de 1999, la Ficha Resumen de Normativa define la ubicación específica de los corredores y centralidades barriales.

Artículo 18°. **Usos Institucionales o Equipamiento en suelos urbano y de expansión.** La ficha detalla y enumera los equipamientos existentes en el área de tratamiento que se consideran como usos institucionales, que por las características de su estructura hacen parte del patrimonio social comunitario. No se podrán modificar la ubicación y el uso de los equipamientos estructurantes consignados en el plano Sistema Estructurante General del Acuerdo 62 de 1999, los cambios en los equipamientos públicos de menor jerarquía, se supeditarán a los lineamientos que establezca al respecto el Plan Especial de Equipamientos y Espacio Público.

Artículo 19°. La asignación de usos del suelo para las áreas de actividad múltiple y las áreas con usos especializados, contenida en los cuadros del artículo 173 del Acuerdo 62 de 1999, rige para ambos costados de las vías delimitantes de estas áreas. Se exceptúan de lo anterior la industria pesada, industria mayor y el comercio con riesgo tecnológico asignadas a las áreas de producción los cuales solo podrán ubicarse al interior de las mismas

Sección 2

Usos en suelos rurales.

Artículo 20°. **Sistema de centralidades culturales o construidas del área rural.** En el suelo rural a partir de los artículos 232° a 235° del Acuerdo 62 de 1999, se han incorporado en la expresión gráfica de las fichas las delimitaciones de algunas de las centralidades establecidas por el citado Acuerdo.

Los usos en estas centralidades corresponderán a los establecidos por el Acuerdo 62 de 1999, plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 21°. **Usos Institucionales – Equipamiento.** La ficha detalla y enumera los equipamientos existentes en el área de intervención que se consideran como usos institucionales, que por las características de su estructura hacen parte del patrimonio social comunitario. No se podrán modificar la ubicación y el uso de los equipamientos estructurantes consignados en el plano Sistema Estructurante General del Acuerdo 62 de 1999, los cambios en los equipamientos públicos de menor jerarquía, se supeditarán a los lineamientos que establezca al respecto el Plan Especial de Equipamientos y Espacio Público.

CAPITULO 4.

AREAS DE CESIÓN PÚBLICA Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES

Sección 1

Áreas de cesión pública y contribuciones especiales en suelos urbano y de expansión

Artículo 22°. **Criterios para la determinación de cesiones y obligaciones urbanísticas.** Con el fin de lograr el equilibrio armónico en la distribución espacial de la ciudad, el Plan de Ordenamiento Territorial determinó que los nuevos desarrollos urbanísticos y constructivos deberán disponer de áreas de cesión obligatorias y equipamientos, siguiendo los criterios que la norma dispone.

La Ficha Resumen de Normativa establece para cada zona de tratamiento el monto o cantidad de área a ceder en suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamiento, para los desarrollos constructivos y urbanísticos, así como la forma de cumplir con la obligación de construcción para equipamiento o la compensación de estas obligaciones pagando en dinero, conforme con los parámetros que se relacionan en este capítulo.

Artículo 23°. **Criterios para determinación de cesiones y obligaciones** Las obligaciones de cesiones de suelo para zona verde, recreacional y equipamientos y para construcción de equipamiento, o su compensación en dinero, se establecen dependiendo de las zonas de tratamiento, de la forma de desarrollar el proyecto (con o sin plan parcial), y se definen en función del área total construida en el proyecto, como se definen en el siguiente cuadro:

AREAS DE CESIÓN

AREA LOTE	AREA DE CESION EN SUELO PARA ÁREAS VERDES, RECREACIONALES Y EQUIPAMIENTOS
	En m ² de suelo por 100 m ² construidos
CONSOLIDACION	
Menor de 2000m ²	4 m. ² en cualquier uso
Mayor o igual 2000m ²	Residencial: 8 m ² con un mínimo del 20% del A.N. Otros usos: 4 m ² con un mínimo del 10% del A.N.
CONSOLIDACION NIVEL 3	
Menor de 2000m ²	NO CEDE
Mayor o igual 2000m ²	Residencial: 8 m ² con un mínimo del 20% del A.N. Otros usos: 4 m ² con un mínimo del 10% del A.N.
CONSOLIDACION EN EL POBLADO	
Menor de 2000m ²	4 m. ² en cualquier uso
Mayor o igual 2000m ²	7,5 m ² con un mínimo del 18% del A.N. Otros usos: 4 m ² con un mínimo del 10% del A.N.
CONSOLIDACION EN CENTRO COSTADO ORIENTAL	
Menor de 2000m ²	NO CEDE
Mayor o igual 2000m ²	2,5 m ² con un mínimo del 15% del A.N. En cualquier uso
CONSOLIDACION EN CENTRO COSTADO OCCIDENTAL	
Menor de 2000m ²	3 m ² en cualquier uso
Mayor o igual 2000m ²	Residencial: 5.5 m ² con un mínimo del 20% del A.N. Otros usos: 4 m ² con un mínimo del 10% del A.N.
CONSERVACION	
Plan Parcial (1)	Residencial: 8 m ² con un mínimo del 20% del A.N. Otros usos: 4 m ² con un mínimo del 10% del A.N.
REDESARROLLO	
Plan Parcial (1)	5 m ² con un mínimo del 20% del A.N. En cualquier uso
RENOVACION	
Plan Parcial (1)	4 m ² con un mínimo del 15% del A.B. En cualquier uso
DESARROLLO EN SUELO URBANO Y EXPANSION	
Plan Parcial (1)	Residencial: 16,5 m ² con un mínimo del 18% del A.B. Otros usos: 9 m ² con un mínimo del 10% del A.B.
DESARROLLO EN SUELO URBANO DE EL POBLADO	
Plan Parcial (1)	Residencial: 13,5 m ² con un mínimo del 18% del A.B. Otros usos: 9 m ² con un mínimo del 10% del A.B.

A.T.C. : Area Total Construida.

A.B.: Area Bruta del lote o del área de planificación según el caso

En los desarrollos sin plan parcial en tratamiento de Consolidación los metros cuadrados de suelo a ceder y la construcción de equipamiento se paga en dinero.

En proyectos mixtos en los cuales se construyan viviendas y otros usos diferentes, la cesión de suelo se hace proporcional a lo construido en cada uso.

(1) En los tratamientos de Conservación, Renovación, Redesarrollo, Desarrollo en Suelo Urbano y Desarrollo en Suelo Urbano de El Poblado, los proyectos que se desarrollen sin plan parcial, no tienen obligaciones de cesión.

Artículo 24º. Construcción de Equipamientos: En los tratamientos detallados en el artículo 23º las áreas de cesión correspondientes a la construcción de equipamientos corresponde a un metro cuadrado por vivienda en desarrollo residenciales y al 1% del área total construida en otros usos, teniendo en cuenta el concepto de área construida para índice de construcción del artículo 201 del Acuerdo 62 de 1999.

a) Sin Plan Parcial: En tratamiento de Consolidación en predios con áreas menores a 2000 m2 no se cede para efectos de este artículo. En áreas iguales o mayores a 2000M2, se paga el equivalente en dinero. En los demás tratamientos no se cede.

b) Con Plan Parcial: En tratamientos de consolidación, renovación, redesarrollo y desarrollo en suelo urbano y de expansión se construirá lo correspondiente a esta obligación en el área del Plan Parcial. En tratamiento de conservación el Plan Parcial definirá si esta obligación se aporta en dinero o se construye en el sitio.

Artículo 25°. En tratamiento de Mejoramiento Integral se determinará en el plan parcial los requerimientos de áreas libres recreacionales y para equipamientos de acuerdo las características físicas del suelo y socioeconómicas de la población que habitará el sector.

Artículo 26°. **Disposiciones especiales sobre cesiones y contribuciones.** A continuación se presentan algunas disposiciones especiales que complementan la tabla del artículo 23°.

En zonas con tratamiento de Consolidación para todos los procesos de construcción o urbanización que se realicen, las obligaciones de cesión en suelo o su compensación en dinero destinadas a zonas verdes, recreacionales o equipamiento, se exigirán, en el caso de los desarrollos residenciales, a construcciones que adelanten seis unidades de vivienda o más, si el desarrollo se destina a usos diferentes se cuantifica conforme con lo establecido en el artículo 23°.

a) Desarrollos sin plan parcial:

En las zonas de tratamiento de Consolidación la obligación de cesión en suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamientos y la construcción de equipamientos se compensará con el pago en dinero.

En el nivel 3 de Consolidación, en lotes con un área igual o mayor a 2000 mts² se podrá aportar lo correspondiente a la cesión en suelo en el mismo predio, en estos casos la Secretaría de Planeación analizará la propuesta y determinará si con el proyecto se está realizando un aporte de espacio público útil para el sector, en caso contrario esta cesión se realizará en dinero.

A los desarrollos que se adelanten en zonas con tratamiento de mejoramiento integral y en lotes con área menor a 2000 metros cuadrados en el nivel 3 de Consolidación, no se les exigirá la obligación de cesión.

En tratamientos de Conservación, Renovación, Redesarrollo y Desarrollo en Suelo Urbano, cuando los desarrollos se adelanten sin plan parcial no se cede.

En proyectos mixtos en los cuales se construyan viviendas y otros usos diferentes, la cesión de suelo se hará proporcional a lo construido en cada uso en el proyecto.

b) Desarrollo con plan parcial:

En los tratamientos de Consolidación, Desarrollo, Redesarrollo y Renovación, el terreno y la construcción de equipamientos correspondientes a las obligaciones urbanísticas y constructivas se aportan en el área del plan parcial.

En el tratamiento de Conservación el plan parcial determinará la forma de cumplir con la obligación.

En las áreas con tratamiento de Desarrollo un porcentaje del área a ceder podrá corresponder a áreas con limitaciones ambientales, como retiros a quebradas, zonas de riesgo no recuperable o inestables de manejo especial, siempre y cuando cumplan con las características que para ellas se establecen en la reglamentación específica o en el plan parcial.

En proyectos mixtos en los cuales se construyan viviendas y otros usos diferentes, la cesión de suelo se hará proporcional a lo construido en cada uso.

Artículo 27° El área construida que se toma como base para el cálculo del suelo a ceder tiene las mismas excepciones que se consideran para contabilizar el índice de construcción. (Artículo 201° del Acuerdo 62 de 1999)

Artículo 28°. **Reglamentación específica de cesiones.** Las características de las áreas a ceder y su localización se establecerá en las reglamentaciones específicas que expida la administración municipal o en los correspondientes planes parciales.

Sección 2

Suelo Rural

Áreas de cesión pública y otras áreas de destinación especial

Artículo 29°. **Áreas de cesión.** Con el propósito de contribuir al desarrollo territorial armónico y equilibrado del suelo rural, los nuevos desarrollos de parcelaciones y los de construcción (por legalizar o nuevos proyectos) cederán un porcentaje del área bruta del lote y el equivalente en metros cuadrados de construcción que se establece a partir del número de parcelas o destinaciones en cada caso. Las cesiones públicas incluyen:

- Las zonas correspondientes a vías públicas.
- Terreno para la dotación de equipamiento comunitario.
- La construcción de equipamientos comunitarios.

Parágrafo. 1°. En los desarrollos por construcción a los que se refiere el artículo 15°, "**Viviendas concentradas en un mismo lote**", se deberá contribuir con las cesiones establecidas en las respectivas

fichas, cuando el número de destinaciones supere 4 viviendas por lote. Esta obligación corresponde tanto a construcciones nuevas como a la legalización de las existentes.

Parágrafo 2°. En los Planes Especiales para las áreas de planeamiento definidas con la Intervención de Redesarrollo, se establecerán las contribuciones que en cada caso se requieran, dependiendo de los mayores aprovechamientos que el Plan Especial defina. En todo caso las áreas resultantes del cumplimiento de estas obligaciones deberán cederse al interior del área incorporada dentro del Plan Especial.

Parágrafo 3°. En los casos en que no sea conveniente la localización del equipamiento colectivo dentro del mismo lote (en parcelaciones o construcciones), porque no cumpla una función colectiva para el sector, acorde con los criterios que se establezcan en las reglamentaciones específicas, los porcentajes de las obligaciones aquí establecidos se pagarán en dinero al Municipio de Medellín.

La suma de dinero correspondiente a este pago se destinará a la adquisición de terrenos para la dotación de equipamientos comunitarios así como para la inversión en construcción de los mismos.

Artículo 30°. Porcentajes de áreas de cesión. Toda parcelación deberá ceder obligatoriamente al Municipio de Medellín, por escritura pública debidamente registrada, las zonas correspondientes a vías de acceso que no sean privadas, además del área libre para servicios comunales correspondiente al 5% del área bruta del lote y deberá cumplir con la exigencia de construcción de equipamientos comunitarios a razón de 20 m² por parcela.

En desarrollos de construcción bajo la modalidad a la que se refiere el artículo 15, “**Viviendas concentradas en un mismo lote**”, la obligación de terreno para dotación de equipamiento será la definida para desarrollos por parcelación y la exigencia de construcción corresponde a 5 m² por cada destinación resultante en el lote. Tal como se muestra en los cuadros de áreas a ceder para desarrollo de Parcelación.

OBLIGACIONES EN DESARROLLOS DE PARCELACIONES

DESARROLLO	INTERVENCION	SAN ANTONIO DE PRADO		SAN CRISTOBAL		ALTAVISTA		PALMITAS		SANTA ELENA	
PARCELACION	PRESERVACION Estricta	PE-03	-	PE-01	-	-	-	PE-01	-	PE	-
		PE-04	-	PE-02	-			PE-02	-		
								PE-03	-		
	PRESERVACION ACTIVA CON PRODUCCION RESTRINGIDA	PAPR	-	PAPR	-	PAPR	-	PAPR	-	PAPR-01	Equipamientos comunitarios <ul style="list-style-type: none"> Área libre: 5% del área bruta del lote. Dotación: 20 m² por parcela.
	PRESERVACION ACTIVA CON PRODUCCION PRIMARIA	PAPP-01-	Equipamientos comunitarios <ul style="list-style-type: none"> Área libre: 5% del área bruta del lote. Dotación: 20 m² por parcela. 	PAPP-03	Equipamiento comunitario: <ul style="list-style-type: none"> Área libre: 5% del área bruta del lote Dotación: 20 m² por parcela 	PAPP-02	Equipamiento comunitario: <ul style="list-style-type: none"> Área libre: 5% del área bruta del lote Dotación: 20 m² por parcela 	PAPP-04	Equipamientos comunitarios <ul style="list-style-type: none"> Área libre: 5% del área bruta del lote. Dotación: 20 m² 	PAPP-05	Equipamientos comunitarios <ul style="list-style-type: none"> Área libre: 5% del área bruta del lote. Dotación: 20 m² por parcela.
										PAPP-06	-
	INCENTIVO DE ACTIVIDADES FORESTALES	IAF-03	Equipamiento comunitario: <ul style="list-style-type: none"> Área libre: 5% del área bruta del lote (A.B.L.) Dotación: 20 m² por parcela 	IAF-01	Equipamiento comunitario: <ul style="list-style-type: none"> Área libre: 5% del área bruta del lote Dotación: 20 m² por parcela 	IAF-03	Equipamiento comunitario: <ul style="list-style-type: none"> Área libre: 5% del área bruta del lote Dotación: 20 m² por parcela 	IAF-04	Equipamientos comunitarios <ul style="list-style-type: none"> Área libre: 5% del área bruta del lote. Dotación: 20 m² por parcela. 	IAF-05	-
				IAF-02						IAF-06	Equipamientos comunitarios <ul style="list-style-type: none"> Área libre: 5% del área bruta del lote. Dotación: 20 m² por parcela.
	RESTAURACION DE ACTIVIDADES RURALES	RAR-06	Equipamiento Comunitario: <ul style="list-style-type: none"> Área libre: 5% del área bruta del lote (A.B.L.) Dotación: 20 m² por parcela 	RAR-03	Equipamiento comunitario: <ul style="list-style-type: none"> Área libre: 5% del área bruta del lote Dotación: 20 m² por parcela 	RAR-02	Equipamiento comunitario: <ul style="list-style-type: none"> Área libre: 5% del área bruta del lote (A.B.L.) Dotación: 20 m² por parcela 	RAR-05	Equipamientos comunitarios <ul style="list-style-type: none"> Área libre: 5% del área bruta del lote. Dotación: 20 m² por parcela. 	RAR-01	Equipamientos comunitarios <ul style="list-style-type: none"> Área libre: 5% del área bruta del lote. Dotación: 20 m² por parcela.
				RAR-04						RAR-07	-
	REGENERACION, RECUPERACION Y MEJORAMIENTO	RRM-05	-	RRM-01	Equipamiento comunitario: <ul style="list-style-type: none"> Área libre: 5% del área bruta del lote Dotación: 20 m² por parcela 	RRM	-	RRM-01	Equipamiento comunitario: <ul style="list-style-type: none"> Área libre: 5% del área bruta del lote Dotación: 20 m² por parcela 	RRM-06	-
		RRM	-	RRM-02	-	RRM	-	RRM-02	-	RRM-07	-
		RRM	-	RRM-09	-	RRM	-	RRM	-	RRM-08	-
	REDESARROLLO	RD	-	RD-02	-	RD	-	RD-01	-	RD	-
	CONSOLIDACION	SU-CN1	-	SU-CN1	-	SU-CN1	-	SU-CN1	-	SU-CN1-01	Equipamientos comunitarios <ul style="list-style-type: none"> Área libre: 5% del área bruta del lote. Dotación: 20 m² por parcela.
SU-CN1-02										Equipamientos comunitarios <ul style="list-style-type: none"> Área libre: 5% del área bruta del lote. Dotación: 20 m² por parcela. 	
SU-CN1-03										Equipamientos comunitarios <ul style="list-style-type: none"> Área libre: 5% del área bruta del lote. Dotación: 20 m² por parcela. 	

OBLIGACIONES EN DESARROLLOS DE PARCELACIONES

DESARROLLO	INTERVENCION	SAN ANTONIO DE PRADO		SAN CRISTOBAL		ALTAVISTA		PALMITAS		SANTA ELENA		
PARCELACION	CONSOLIDACION	SU-CN2-03	Equipamiento Comunitario: • Area libre: 5% del área bruta del lote (A.B.L.) • Dotación: 20 m ² por parcela	SU-CN2-01	Equipamiento comunitario: • Area libre: 5% del área bruta del lote • Dotación: 20 m ² por parcela	SU-CN2	-	SU-CN2-02	Equipamientos comunitarios • Area libre: 5% del área bruta del lote. • Dotación: 20 m ² por parcela.	SU-CN2-04	Equipamientos comunitarios • Área libre: 5% del área bruta del lote. • Dotación: 20 m ² por parcela.	
										SU-CN2-05	Equipamientos comunitarios • Área libre: 5% del área bruta del lote. • Dotación: 20 m ² por parcela.	
										SU-CN2-06	Equipamientos comunitarios • Área libre: 5% del área bruta del lote. • Dotación: 20 m ² por parcela.	
										SU-CN2-07	Equipamientos comunitarios • Área libre: 5% del área bruta del lote. • Dotación: 20 m ² por parcela.	
										SU-CN2-08	Equipamientos comunitarios • Área libre: 5% del área bruta del lote. • Dotación: 20 m ² por parcela.	
										SU-CN2-09	Equipamientos comunitarios • Área libre: 5% del área bruta del lote. • Dotación: 20 m ² por parcela.	
										SU-CN2-10	Equipamientos comunitarios • Área libre: 5% del área bruta del lote. • Dotación: 20 m ² por parcela.	
		SU-CN3	-	SU-CN3-05	Equipamiento comunitario: • Area libre: 5% del área bruta del lote • Dotación: 20 m ² por parcela	SU-CN3-01	Equipamiento Comunitario: • Area libre: 5% del área bruta del lote (A.B.L.) • Dotación: 20 m ² por parcela	SU-CN3	-	SU-CN3	-	-
						SU-CN3-02	Equipamiento Comunitario: • Area libre: 5% del área bruta del lote					
						SU-CN3-03	Equipamiento Comunitario: • Area libre: 5% del área bruta del lote (A.B.L.)					
						SU-CN3-04	Equipamiento Comunitario: • Area libre: 5% del área bruta del lote (A.B.L.) • Dotación: 20 m ²					

Artículo 31°. **Especificaciones de las áreas a ceder.** Las características de las áreas a ceder y su localización se establecerá en las normas básicas que expida la administración municipal o en los correspondientes planes especiales.

Artículo 32°. **Áreas de destinación especial.** Toda parcelación superior a 20 hectáreas debe dejar mínimo un 10% del área bruta en cobertura forestal, adicional a las áreas de cesión para servicios comunales. Las parcelaciones menores a 20 hectáreas destinarán para el mismo fin y en similares condiciones, al menos el 5% del área bruta.

Se podrán incluir en dicho porcentaje:

1. Una extensión de 100 metros a la redonda de cada uno de los nacimientos de corrientes de agua, medidos a partir de su periferia.
2. Una faja no inferior a 30 metros de ancho, paralela a las líneas de máxima inundación, a cada lado de los cauces de quebradas y arroyos, sean permanentes o no y alrededor de los lagos o depósitos de agua.
3. Los terrenos con pendientes superiores al 100% (45° o más de inclinación).

Si con las áreas definidas en los numerales 1, 2 y 3 no se cubre el porcentaje correspondiente, éste deberá completarse con:

- a. Áreas aledañas a cualquiera de las zonas enumeradas.
- b. Áreas contiguas a zonas comunes, públicas o privadas.
- c. Áreas que contengan setos vivos, barreras cortafuegos o vegetación de protección de taludes.
- d. Otras áreas en uno o varios globos de terreno en cualquier sitio de la parcelación.

Esta área de destinación especial podrá ser privada o de uso común para toda la parcelación. En ningún momento se contabilizará dentro de ésta, el área cedida por otras obligaciones y su manejo será acorde con lo dispuesto en las normas ambientales, en el Acuerdo 62 de 1999, Plan de Ordenamiento Territorial y en las normas básicas que regulen el tema.

CAPITULO 5

DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 33°. **Definiciones.** Para los efectos de este Acuerdo se precisan las siguientes definiciones:

Área bruta. Entiéndase como tal el área total de un terreno o el área de planificación según el caso.

En tratamiento de Renovación, Desarrollo y Mejoramiento Integral, para el plan parcial el área bruta es igual al área de planeamiento que determina la ficha.

En tratamientos de Redesarrollo y Desarrollo los planes parciales determinarán si los asentamientos consolidados ubicados en el área de planeamiento y señalados en la parte gráfica de la ficha, se incluyen en el plan como parte del desarrollo; en caso de no considerarlos el área ocupada por estos asentamientos no se contabilizará dentro del área del plan para efectos del cálculo de los aprovechamientos u obligaciones.

En tratamientos de Renovación, Redesarrollo y Desarrollo, si el plan parcial considera conservar edificaciones existentes, no se incluirá el área de los respectivos predios como parte del área, para efectos de contabilizar los aprovechamientos y las obligaciones.

Área neta: Se define como área neta la totalidad del área bruta menos las áreas correspondientes a obra pública tales como vías, parques o equipamientos.

No se descuentan del área total del lote para efectos de definir el área neta los terrenos para áreas verdes, recreacionales y equipamientos correspondientes a las áreas de cesión.

Artículo 34°. **Pago en dinero de las áreas de cesión.** Cuando las obligaciones correspondientes a cesiones de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamiento se cancelen en dinero, la suma a pagar será determinada por las disposiciones de las normas vigentes.

Para efectos del cobro de la obligación de construcción de equipamiento la liquidación se realizara con base en el costo directo de construcción de acuerdo con las características del proyecto, los metros cuadrados de cesión correspondientes a cada proyecto serán valorados al momento de otorgar la licencia de construcción, dicha valoración tendrá un vigencia de seis meses.

Artículo 35°. Se faculta al Alcalde para que en un término de tres(3) meses después de las concertaciones que establezca las modificaciones en los tratamientos en las zonas de frontera del Municipio que se deriven de un proceso de concertación con las administraciones de los Municipios limítrofes y que consulte con los respectivos planes de ordenamiento, una vez aprobados estos, con el fin de lograr un desarrollo coordinado y armónico.

Artículo 36°. Legalizaciones y Reconocimientos. Las construcciones y loteos existentes antes de la vigencia del Acuerdo 62 de 1999, se ajustarán para su legalización y reconocimiento a la reglamentación vigente, a las disposiciones de la norma básica y a los procedimientos que para tal fin defina la Secretaría de Planeación.

Artículo 37°. Comité de Proyectos Específicos: Crease el Comité de Proyectos Específicos como organismo asesor de la Secretaría de Planeación que tendrá a su cargo el estudio y análisis de todos los casos presentados a esta Secretaría que por alguna razón no se inscriben dentro de los parámetros de la normatividad aprobada. Y además establecerá los mecanismos de seguimiento y evaluación de la aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial.

El Comité estará conformado por:

- 1- El Secretario de Planeación Municipal
- 2- Dos representantes de la Comisión del Plan del Concejo de la ciudad
- 3- Un representante de los Gremios
- 4- Un representante de las Juntas Administradoras Locales
- 5- Un representante del Consejo Municipal de Planeación
- 6- Un representante del Consejo Consultivo de Ordenamiento

Adicionalmente, podrán ser invitados, según los casos a considerar, representantes del Área Metropolitana, El Metro, Obras Públicas Municipales, Empresas Públicas de Medellín, Ferrovías, Invias, Sociedad Colombiana de Arquitectos, Sociedad Antioqueña de Ingenieros, Corantioquia, Inval, Corvide, Secretaria de Transito, Mi Río, La Personería, Etc.

Parágrafo Primero: El Comité deberá ser instalado a más tardar dentro de los tres(3) meses siguientes a la publicación del presente Acuerdo y se dará su propio reglamento.

Parágrafo Segundo: Será obligatoria su consulta antes de la expedición de las normas aclaratorias o que complementan al Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo Tercero: El señor Alcalde mediante Decreto reglamentará la forma como se elegirán sus integrantes.

Artículo 38°. En concordancia con el artículo 313 de la Constitución Nacional- Del Régimen Municipal- Corresponde a los Concejos reglamentar los usos del suelo, para el manejo de las situaciones no contempladas o imprevistas en este Acuerdo y el Acuerdo 62 de 1999 deberán ser cometidas para su aprobación ante el Concejo de la ciudad ciñéndose a lo establecido en la Ley 388 de 1997.

Artículo 39°. Con base en el artículo 207 del Acuerdo 62 de 1999- De las Reglamentaciones Especificas- las normas básicas que complementan el Plan de Ordenamiento Territorial, para los desarrollos urbanísticos, constructivos y obligaciones, que serán aprobados por Decreto de la Alcaldía, debe, previamente ser analizadas y discutidas con la comunidad, la ciudadanía, el Consejo Municipal de Planeación, los Gremios y asociaciones para recoger sus inquietudes, observaciones y recomendaciones, en un término de treinta(30) días antes de la aprobación del Decreto respectivo.

Artículo 40°. Definición de las características de Corrientes de Agua: Las Normas básicas definirán las características de las distintas corrientes de agua- Quebradas, Ríos, Escorrentias, Arroyos, Acequias, Canales, Corrientes de Agua Intermitente, etc..

Artículo 41° Transitorio: Se faculta al Alcalde para que en un término de tres(3) meses, contados a partir de la vigencia de presente Acuerdo, ajuste el contenido de las fichas de resumen normativa urbana y rural a lo consagrado en el presente Acuerdo

SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN

En general las correcciones a continuación descritas se refieren a ajustes del contenido de la ficha al Acuerdo 62 de 1999 y al articulado del presente Acuerdo.

1. En el encabezado de algunas fichas se ajustan las inconsistencias en la casilla de la superficie.
2. Se ajusta la redacción de los objetivos y las políticas citadas en las fichas a las del artículo 12 del Acuerdo 62 de 1999, POT.
3. En algunas fichas se complemento en la Clasificación del Suelo, además de referenciar el suelo urbano o de expansión, también el de protección conforme con el Plano de Clasificación del Suelo protocolizado con el Acuerdo 62 de 1999 en su artículo 320.

4. En el componente natural se completo en algunas fichas la información con respecto a los suelos de protección, zonas de riesgo recuperables y no recuperables.
5. En todas las fichas se ajusta el subtítulo “Plan Vial Primario y Sistema de Transporte”, así: “Sistema Vial y de Transporte”, conforme con el Acuerdo 62, artículo 30, literal a.
6. En el Sistema vial y de transporte se ajusta la nomenclatura de las vías por donde pasa la Red Peatonal General de Ciudad y la Red Caminera, confrontándolo con los planos Sistema de Espacio Público a Escala Municipal y al Sistema de Centralidades a Escala Municipal protocolizados con el Acuerdo 62 de 1999 en su artículo 320.
7. En los sistemas de espacios públicos y encuentro, parques plazas y zonas verdes, se ajusta a los listados del Acuerdo 62 de 1999 así: los corredores construidos de importancia ambiental (artículo 121), parques lineales de quebrada (artículo 110) y miradores panorámicos (artículo 135).
8. En el Patrimonio cultural se precisa la nomenclatura de algunos de los inmuebles patrimoniales y se complementan algunos sectores de interés patrimonial de preservación urbanística conforme con los artículos 55, 60 y 72 del Acuerdo 62 de 1999.
9. En los proyectos y tratamientos Estratégicos, se unificó la presentación y se adicionó en las fichas que faltaba referenciar alguno, conforme con lo definido por el POT, artículos del 101 hasta el 106.
10. Servicios públicos, ajuste de la información de tal forma que corresponda con el área de planeamiento.
11. En las categorías de uso se unificó en todas las fichas la denominación de estas conforme con los artículos 163 al 166. También se incorporaron en algunas fichas áreas o corredores no mencionados que se encuentran en el Plano de Usos Generales del Suelo (Suelo urbano), protocolizado con el Acuerdo 62 de 1999 en su artículo 320. Así mismo los corredores y centralidades barriales propuestos en este Acuerdo que faltaron por referenciar en la parte escrita de la ficha.

Se ajustará la delimitación de las centralidades barriales correspondientes a las Estaciones del Metro.

12. Se verifica que los equipamientos o servicios institucionales listados en las fichas si correspondan al polígono o área de planeamiento respectiva.
13. En todas las fichas se sustituye el subtítulo “Obligaciones Urbanísticas y Constructivas” por “Áreas de Cesión Pública”, conforme con el Acuerdo 62, en su sección 3, del capítulo 2 de las normas básicas.
14. En algunas fichas se modifican los aprovechamientos y las áreas de cesión pública, ajustando en términos de área neta las exigencias.
15. En algunas fichas se mejora la redacción o se adicionan algunos parámetros de desarrollo y observaciones, conforme al articulado del presente Acuerdo.
16. En algunas fichas de Mejoramiento Integral, de Consolidación en nivel 3 y nivel 2, se adiciona la siguiente observación.

En las fichas de la Zona Nor-oriental donde pasa el Sistema de transporte por cable, se adiciona un parámetro y observación donde se hace alusión a la reglamentación especial con respecto a retiros, alturas, seguridad entre otros que se puedan derivar de este tipo de proyectos el cual se reglamentará posteriormente.

En las observaciones cuando se cita el Documento Técnico de Soporte, Decreto 345, se elimina esta referencia.

En las fichas de Mejoramiento Integral, en las de Consolidación Nivel 3 y en algunas de Consolidación Nivel 2, se adiciona la siguiente observación:

Se podrá realizar edificaciones con mayor altura supeditadas a diseños estructurales sustentados en estudios del suelo y/o geotécnicos de detalle donde se evalúen tanto las características puntuales como las condiciones de estabilidad de la ladera del sector aledaño donde sea necesario, de forma que se garantice la estabilidad de la construcción y de las edificaciones circundantes

La Secretaría de Planeación analizará estos aspectos y determinará la vialidad del proyecto

17. En todas las fichas se confrontan los artículos del POT citados en éstas, verificando su correspondencia con la información suministrada.

18. La expresión gráfica de la ficha se ajusta a todo lo expresado en su parte escrita y consecuentemente a los planos protocolizados en el Acuerdo 62 de 1999.

Fichas Resumen de Normativa Rural

1. En el encabezado de la fichas se ajustan las inconsistencias en la casilla de superficies.
2. En los componentes naturales (Sistema Hidrográfico, Orográfico y Ecosistemas Estratégicos), se incluyen los listados de los artículos 16°, 23°, 26°, 28°, 220°, 221°, 224°.
3. En las fichas respectivas se ajusta: «Plan Vial Primario y Sistema de Transporte», así: «Sistema vial y de transporte.», conforme con el Acuerdo 62 de 1999, artículo 30°.
4. En las fichas respectivas en el Sistema vial y de transporte se ajusta a las denominaciones de la clasificación vial general, conforme el Acuerdo 62 de 1999, artículos 32° a 35°.
5. En los Proyectos y Tratamientos Estratégicos, se unificó la presentación conforme con lo definido en el Acuerdo 62 de 1999, artículos 101° y 102°.
6. El contenido de las Normas Estructurales en la casilla de Patrimonio se ajustan a lo establecido por el Acuerdo 62 de 1999 en los artículos 49° a 56° y 76° a 78°.
7. En algunas fichas se suprime la referencia que se hace al Documento Técnico de Soporte.
8. En todas las fichas se confrontan los artículos del Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 62 de 1999 citados en estas, así como la alusión a los planos protocolizados con el mismo, ajustando su correspondencia.
9. Se busca la correspondencia de lo expresado en la ficha, parte gráfica y escrita.
10. Las fichas que tienen en su área de planeamiento participación en dos o más clases de suelo o de zona de uso serán clarificadas, en su parte gráfica, las delimitaciones correspondientes a cada suelo o zona de uso respectivamente.
11. Se unifica en el encabezado de cada ficha en el contenido que se enuncia en cada hoja, tanto en la parte gráfica como en el texto.
12. En las fichas con Intervención de Consolidación se antepondrá en el código las abreviaturas SU correspondientes a Suburbano, tal como se denominó en el Acuerdo 62 de 1999.
13. En todas las fichas se harán los ajustes pertinentes relativos a la corrección de errores de digitación y en la parte gráfica se consignarán todas las convenciones que permitan leer el contenido de los planos.
14. En la Intervención de Regeneración, Recuperación y Mejoramiento, en Zonas de Alto Riesgo, en la casilla de construcción, se elimina la nota que hace alusión a las legalizaciones.
15. En la Intervención de Regeneración, Recuperación y Mejoramiento, en Zonas de Alto Riesgo, en la casilla de Uso Principal: Se ajusta su contenido al establecido en el Acuerdo 62 de 1999, artículo 96°.
16. En las fichas donde se admita el desarrollo de viviendas concentradas en un mismo lote, aparecerá en la casilla de Aprovechamientos: «Admite viviendas concentradas en un mismo lote».
17. En algunas fichas, en la casilla de Categoría de Uso, en Equipamiento – Servicio Institucional cambia la denominación «Antenas de Comunicación» por «Sistemas de Comunicaciones (Antenas)».
18. En las respectivas fichas en las normas generales en la casilla correspondiente a la categoría de uso, en uso principal, se ajustan las denominaciones a lo establecido por el Acuerdo 62 de 1999.

Se precisará la delimitación de las centralidades veredales en las respectivas fichas, en su parte gráfica.
19. En algunas fichas se mejora la redacción o se adicionan unos Parámetros de Desarrollo y Observaciones, en las casillas correspondientes a estos dos aspectos.

20. Se ajustarán, suprimiendo o adicionando, la obligación de cesión de lote y construcción de equipamientos (dotación), en todas las fichas, de Acuerdo a los análisis que determinen la localización de Viviendas concentradas en un mismo lote.

FICHAS RURALES DEL CORREGIMIENTO DE SAN ANTONIO DE PRADO

- En la ficha SA-PAPP-01, en la casillas de Aprovechamientos se elimina el área mínima de lote establecida en Zona de Uso Forestal Comercial, esta no fue definida en el Acuerdo 62 de 1999 y se supedita su definición en las Norma Básicas a la determinación de las densidades máximas que establezca la Autoridad Ambiental.
- En el encabezado de las fichas del Corregimiento de San Antonio de Prado se complementa en la casilla de Corregimiento «de Prado».

FICHAS RURALES DEL CORREGIMIENTO DE PALMITAS

- En la ficha PA-RRM-01, en el encabezado, se adiciona la vereda La Aldea.

FICHAS RURALES DEL CORREGIMIENTO DE SANTA ELENA

- En la ficha SE-PAPR-01, en la casilla de aprovechamientos se modificara así: «En los predios propiedad de las Empresas Publicas de Medellín, delimitados por el Acuerdo Metropolitano 08 de 1992, no se admiten fraccionamientos.»

Artículo 42°. En un término de hasta tres(3) años la Secretaría de Planeación presentará un Acuerdo con la revisión y modificación de estas normas para realizar los ajustes que se hagan necesarios según la dinámica de la ciudad.

Artículo 43°. Facúltase al señor Alcalde para definir los incentivos normativos y tributarios para estimular el desarrollo de los planes especiales y parciales en concordancia con el Acuerdo 62 de 1999 y el presente Acuerdo.

Artículo 44°. **De las Áreas de Expansión:** En las áreas de expansión , las fichas con gran extensión en su polígono, se definirán don niveles de Planeación así: Un nivel de Planeación macro general, básico, que plantee los parámetros estructurantes sobre los cuales se hará el desarrollo del polígono concertadamente con la comunidad y un segundo nivel, también concertado, que subdivida el gran polígono en varias unidades de actuación urbanística.

Artículo 45°. **Las Entidades Prestadoras de Servicio** Públicos podrán ejecutar la construcción de redes públicas de Acueducto, Alcantarillado, Energía, Gas y Comunicaciones en los proyectos nuevos de vivienda de interés social a realizarse en la zona urbana y rural del Municipio. El promotor del proyecto hará los diseños de dichas redes y los pasará debidamente aprobados a la Empresa Prestadora de Servicios Públicos Domiciliarios para que éstas las construyan y difieran el valor de éstos trabajos en un plazo máximo de diez(10) años a los compradores de estas viviendas.

Artículo 46°. Este Acuerdo rige a partir de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

Dado en Medellín a los 29 días del mes de Agosto del año 2000.

La Presidente,

MARTA CECILIA CASTRILLO SOTO

El Secretario,

CARLOS MARIO ESCOBAR ALVAREZ

“Por el cual se reglamentan y adoptan las Fichas Resumen de Normatividad Urbana y Rural para el Municipio de Medellín”

POST- SCRIPTUM: Este Acuerdo sufrió don debates en diferentes días y en cada uno de ellos fue aprobado.

El Secretario,

CARLOS MARIO ESCOBAR ALVAREZ