

ARTÍCULO 5. La presente licencia solo ampara los tramos o trayectos presentados y aprobados en los planos que la respaldan.

ARTÍCULO 6. Debe cumplir los requisitos ambientales y de seguridad, que establecen las autoridades competentes, en cuanto a manejo de escombros y seguridad peatonal y vehicular.

ARTÍCULO 7. El Municipio de Medellín u otra entidad competente podrán revocar o modificar unilateralmente esta licencia por motivo de interés general, previa participación del titular de la licencia.

ARTÍCULO 8. Contra la presente providencia caben los recursos de reposición y apelación que podrán presentar el interesado y los terceros interesados dentro de los cinco días hábiles siguientes al de la publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los dos (29) días del mes de marzo del año de dos mil siete (2007)

LUZ MARINA CANO RESTREPO

Líder de Programa

CARLOS H. JARAMILLO ARANGO

Subdirector Planeación Territorial

Unidad Taller de Espacio Público

Preparó Carlos A. Bohórquez-Ajustó Rodrigo Correa

Copia a: Carpeta Licencias Espacio Público

DECRETO NÚMERO 0342 DE 2007

(Febrero 22)

"Por medio del cual se identifica la vivienda campestre y se establecen sus normas urbanísticas, como disposiciones complementarias al Acuerdo Municipal 46 de 2006"

EL ALCALDE DE MEDELLÍN, en uso de sus facultades legales, en especial las establecidas en la Ley 136 de 1994, Ley 388 de 1997 y las otorgadas por el artículo 428 del Acuerdo Municipal 46 de 2006 por medio del cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Medellín, y

CONSIDERANDO QUE:

1- El artículo 1° de la Ley 388 de 1997, define como uno de sus objetivos, el "Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastres."

En su artículo 2°, define como principio del ordenamiento del territorio: "La función social y ecológica de la propiedad".

2- El artículo 33 de la Ley 388 de 1997, determina que el suelo rural está constituido por los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas. Constituyen subclasificaciones dentro del suelo rural, el Suelo Suburbano y el Suelo de Protección.

3- El Acuerdo Municipal 46 de 2006, por medio del cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Medellín, define como uno de los componentes del modelo de ocupación territorial, el planteamiento de: "Una zona rural con alta producción ambiental, que cumple una función ecológica equilibrante para el municipio y el área metropolitana, con una eficiente actividad agropecuaria tradicional, oferta ecoturística, suficiente dotación de vías y equipamientos para su desarrollo integral y adecuada articulación con el área urbana." Además, considera:

"Unos bordes de protección o cinturones verdes de contención, respecto de la presión que ejerza la expansión urbana sobre los extremos superiores de las laderas oriental y occidental.

"Un crecimiento orientado hacia adentro, con énfasis en las zonas centrales próximas al río dotadas de excelente infraestructura, que experimentan actualmente procesos de estancamiento, degradación o subutilización."

- 4- El modelo de ocupación territorial se concreta en unos objetivos y políticas de ordenamiento territorial que contribuyen a su construcción; los que hacen alusión al tema rural, entre otros, son: "Objetivo 1: Contribuir desde Medellín a consolidar una plataforma metropolitana y regional competitiva. Políticas: Proteger y cualificar la explotación de las actividades rurales que han generado la identidad de los distintos Corregimientos.(...)"; "Objetivo 2: Valorar el medio natural como elemento estructurante principal del ordenamiento territorial y componente esencial del espacio público. Políticas: Privilegiar una función ecológica equilibrante y la productividad ambiental en la zona rural y las zonas urbanas de valor ambiental. Establecer relaciones espaciales efectivas entre las zonas urbana y rural mediante la adecuada integración de los elementos naturales y agropecuarios al paisaje, el espacio público y al patrimonio cultural. Limitar el crecimiento de la ciudad sobre los bordes de características restrictivas al desarrollo urbano."; "Objetivo 4: Orientar el crecimiento de la ciudad hacia adentro y racionalizar el uso y ocupación del suelo. Políticas: Frenar el crecimiento en los bordes de la ciudad que presentan altas restricciones naturales al desarrollo.(...)"; "Objetivo 5: Fundamentar el desarrollo rural en la productividad ambiental protegiendo sus recursos naturales, su paisaje, su producción tradicional sostenible y las características de su hábitat. Políticas: Mantener en condiciones de sostenibilidad las actividades agropecuarias tradicionales. Promover nuevas actividades económicas relacionadas o compatibles con la función ambiental, tales como reforestación, agricultura orgánica, ecoturismo, etc. Controlar los procesos de urbanización y el excesivo fraccionamiento del suelo.(...)"

- 5- El artículo 3° del Decreto Nacional 097 de enero 16 de 2006, prohibió la expedición de licencias de parcelación o construcción que autoricen parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, mientras no se incorpore en el Plan de Ordenamiento Territorial la identificación y delimitación precisa de las áreas destinadas a este uso, con la definición de las normas urbanísticas de parcelación, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental. Esta prohibición cubre a las solicitudes de parcelación en suelo rural que a la fecha de la expedición del decreto se encontraban en trámite.

El párrafo del artículo 3°, dispuso que los municipios y distritos señalarían los terrenos que deben ser mantenidos y preservados por su importancia para la explotación agrícola, ganadera, paisajística o de recursos naturales, según la clasificación del suelo adoptada en el Plan de Ordenamiento Territorial. En estos terrenos no podrán autorizarse actuaciones urbanísticas de subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual.

El artículo 4° remite a la Ley 160 de 1994, o las normas que la reglamentan, adicionan, modifican o sustituyen; dispone

que en ningún caso se pueda autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en dicha ley. Establece además que en los eventos excepcionales en los que la Ley 160 de 1994 permite fraccionamientos de suelo rural por debajo de la extensión mínima de la Unidad Agrícola Familiar -UAF-, la autorización de actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población. El artículo 38 de La Ley 160 de 1994, define el concepto de Unidad Agrícola Familiar -UAF-

Salvo las excepciones que señala el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, los predios rurales no podrán fraccionarse por debajo de la extensión determinada por el INCORA (Léase INCODER) como Unidad Agrícola Familiar para el respectivo municipio o zona.

En consecuencia, so pena de nulidad absoluta del acto o contrato, no podrá llevarse a cabo actuación o negocio alguno del cual resulte la división de un inmueble rural cuyas superficies sean inferiores a la señalada como Unidad Agrícola Familiar para el correspondiente municipio por el INCORA.

Según la metodología dispuesta por el Departamento Nacional de Planeación -DNP- y aplicada por el Municipio de Medellín, la Unidad Agrícola Familiar para el municipio de Medellín es de 3.27 hectáreas (32.700 m²).

- 6- El artículo 1° del Decreto Nacional 4397 de diciembre 6 de 2006 modifica el Decreto Nacional 097 y 564 de 2006. Adiciona un párrafo al artículo 3° del Decreto 097 de 2006, el cual preceptúa que "los titulares de licencias de parcelación para vivienda campestre en suelo rural otorgadas antes de la entrada en vigencia del Decreto 097 de 2006, podrán solicitar que se les expida la correspondiente licencia de construcción con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación, siempre y cuando se presente alguna de las condiciones de que trata el párrafo 3 del artículo 7 del Decreto 564 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya."
- 7- El Decreto Nacional 564 de 2006, entre otras, define lo que se entiende por licencia de parcelación y subdivisión rural y regula las disposiciones para su otorgamiento.

El artículo 5° del Decreto Nacional 564 de 2006, define la licencia de parcelación como la autorización para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías e infraestructura que garanticen la autoprestación de los servicios domiciliarios que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad agraria y ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas parcelaciones podrán proyectarse como unidades habitacionales, recreativas o productivas y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal. En todo caso, para adelantar cualquier tipo de edificación en los predios resultantes se requerirá de la respectiva licencia de construcción.

El artículo 6° del Decreto Nacional 564 de 2006 define la licencia para la subdivisión de predios rurales como la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes; el cual adicionalmente dispone que cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de parcelación, no se requerirá de la licencia de subdivisión.

8- El Acuerdo Municipal 46 de 2006, por medio del cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Medellín, en la Cuarta Parte Del Componente Rural, define las disposiciones aplicables al suelo rural, suburbano y de protección localizado en suelo rural.

En el artículo 428, determinó que las densidades en los suelos suburbanos se registrarán por lo que establezca Corantioquia, de conformidad con lo señalado en la Ley 99 de 1993. Adicionalmente, que en las unidades agrícolas familiares, las áreas mínimas serán las señaladas por el Municipio de Medellín en coordinación con las autoridades nacionales competentes.

En el mismo artículo, facultó al Municipio de Medellín por el término de seis (6) meses para que en desarrollo de lo preceptuado en el Decreto 097 de 2006, definiera la delimitación precisa de las áreas destinadas a vivienda campestre y sus normas urbanísticas de parcelación y densidades, una vez se coordine con la autoridad ambiental rural aquellos aspectos que son competencia de esa autoridad.

9- La Resolución 4141 de 2001 de la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia -CORANTIOQUIA-, por la cual se adopta la metodología para el cálculo de las densidades de vivienda rural y se establecen las densidades máximas de vivienda del suelo rural y suburbano del Municipio de Medellín, en su artículo 2° contiene las densidades máximas de vivienda por categoría de uso para cada clase de suelo. A la fecha de expedición de esta reglamentación no se cuenta con un acto administrativo que modifique lo considerado en la citada Resolución 4141 de 2001; por lo tanto, las disposiciones allí contenidas son aplicables en su totalidad con la salvedad de que deben armonizarse para la aplicación con las modificaciones a las denominaciones de los polígonos de intervención y categorías de usos.

10- El Acuerdo Municipal 46 de 2006, modificó algunas de las denominaciones y delimitaciones referentes a las categorías de uso, tipos y polígonos de intervención en el suelo rural, los cuales para efectos de la aplicación, se homologarán en la reglamentación específica que se expida.

En su Anexo III, Tablas de usos del suelo rural, se facultó al Municipio de Medellín para determinar la localización de la vivienda en cualquiera de las tipologías en las tablas de usos generales del suelo rural, según el estudio para identificar y localizar la vivienda campestre, de conformidad con el Decreto Nacional 097 de 2006.

11- En armonía con estas disposiciones el Decreto Nacional 097 de 2006, nos obligó a realizar un diagnóstico de la situación de la vivienda campestre y sus posibilidades de desarrollo en la totalidad del suelo rural, asociado básicamente a la actividad productiva actual y futura; se analizaron las intervenciones en suelo rural para tener elementos teóricos prácticos que sustentaran donde sería posible el desarrollo de vivienda campestre.

Este diagnóstico, determinó la inconveniencia en delimitar zonas para el desarrollo de parcelaciones destinadas a vivienda campestre, con el fin de desestimular y controlar la urbanización indiscriminada del campo y con el propósito de consolidar el modelo de ciudad propuesto en el POT, crecimiento urbano hacia adentro y preservación del medio natural, del paisaje y de la producción rural sostenible, garantía para la protección, preservación y mantenimiento de la explotación agrícola y pecuaria en el suelo rural y la valoración de los suelos de protección.

12- En razón de lo anterior, este decreto identifica la clase de suelo en el cual se puede localizar la vivienda campestre y define normas urbanísticas, como disposiciones complementarias al Plan de Ordenamiento Territorial, con fundamento en el análisis del suelo rural y su compatibilidad con el uso de vivienda campestre, sin desconocer que cualquier actuación urbanística que se lleve a cabo en suelo rural, deberá consultar además de la normatividad agraria y ambiental, la contenida en el Acuerdo Municipal 46 de 2006 y otras normas complementarias.

DECRETA:

ARTÍCULO 1°. DEL CONCEPTO DE VIVIENDA CAMPESTRE. La vivienda campestre es una edificación destinada al uso residencial o recreación, que podrá desarrollarse de manera individual; en unidades habitacionales en predios indivisos; o en varios predios que comparten áreas comunes y/o presenten agrupación de edificaciones, conforme a lo dispuesto en los decretos nacionales 097 y 564 de 2006 y en concordancia con la definición contenida en el artículo 413 del Acuerdo Municipal 46 de 2006. La reglamentación específica definirá las subcategorías de vivienda campestre y las demás disposiciones para el desarrollo de vivienda campestre.

ARTÍCULO 2°. DEL ÁMBITO DE APLICACIÓN DE ESTAS DISPOSICIONES. En suelo rural del municipio de Medellín, las áreas para la ejecución de edificaciones y parcelaciones para vivienda campestre solo se admitirán como uso permitido con condiciones, en las categorías de uso del suelo suburbano definidas en el Acuerdo Municipal 46 de 2006 y para los tipos de intervención determinados en este Decreto.

Parágrafo 1°. En los Centros Veredales de Servicios no se propiciará asentamientos de nueva población; por lo tanto, no se permite el desarrollo de vivienda campestre, en concordancia con el artículo 377 del Acuerdo Municipal 46 de 2006.

Parágrafo 2°. La posibilidad de desarrollo de vivienda campestre sobre los predios privados que se localizan en suelo suburbano, diferentes a los ocupados actualmente por equipamientos,

espacios públicos, infraestructura vial o áreas ambientales que corresponden a las áreas de infraestructuras y elementos del sistema estructurante -API-, se definirá en el planteamiento urbanístico integral que se apruebe, según lo dispuesto en el artículo 70 del Acuerdo Municipal 46 de 2006.

Parágrafo 3°. Las edificaciones existentes que cuenten con la caracterización de vivienda campestre localizadas en la totalidad del suelo rural, se supeditarán a lo establecido en la reglamentación específica para efectos de reconocimiento constructivo, según los parámetros que allí se definen.

Parágrafo 4°. Los predios localizados al interior del suelo suburbano en los que se formulen procesos de regularización de tierras, deberán cumplir con la reglamentación específica que determinen dichos procesos; hasta tanto se adopten podrá aplicarse lo dispuesto en el presente decreto.

Parágrafo 5°. En polígonos localizados al interior del suelo suburbano sujetos a la formulación de planes especiales rurales, no se permite procesos de edificación o parcelación para vivienda campestre hasta tanto se elabore y adopte el respectivo plan.

ARTÍCULO 3°. DE LAS FORMAS DE DESARROLLO PARA VIVIENDA CAMPESTRE. La vivienda campestre podrá desarrollarse de las siguientes formas:

- En lote independiente o el resultante de un proceso de subdivisión para la edificación de vivienda campestre, que no comparta áreas comunes, ni presente agrupación de edificaciones.
- En unidades habitacionales en lotes indivisos para vivienda campestre que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización. En esta modalidad se podrá plantear vivienda concentrada en un mismo lote como solución a la demanda del crecimiento vegetativo de la población rural, que establece el artículo 427 del Acuerdo Municipal 46 de 2006; también como solución a la demanda urbana de los servicios ambientales y paisajísticos del área rural, cumpliendo con las mismas condiciones que establece dicho artículo, las dispuestas en este decreto y las reglamentaciones específicas.
- En lotes resultantes de un proceso de reloteo o integración de lotes para el desarrollo de unidades habitacionales para vivienda campestre que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización.

Parágrafo 1°. El desarrollo de vivienda campestre podrá estar asociado a la producción, cuando sea solución de alojamiento para la población del campo que labora en áreas productivas próximas. En todo caso, para el desarrollo de vivienda será atributo fundamental la calidad paisajística, el saneamiento básico, la disponibilidad de servicios de energía, agua potable, tratamiento de aguas residuales, las condiciones de habitabilidad de la vivienda, el acceso y la conexión con los centros de abastecimiento y servicios.

Parágrafo 2°. Para efectos de esta reglamentación y en concordancia con los Decretos Nacionales 097 y 564 de

2006, se entiende como proceso de parcelación la generación de dos o más lotes como resultado de un proceso de subdivisión o parcelación o la generación de dos o más destinaciones de vivienda en un mismo lote.

ARTÍCULO 4°. DE LAS CONDICIONANTES GEOLÓGICAS PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA CAMPESTRE. No se permitirá la construcción de vivienda campestre en terrenos que presenten pendientes mayores del 40%, con el fin de garantizar la estabilidad de los suelos y el impacto negativo sobre el paisaje. Los predios que sobrepasen dicha pendiente, deberán realizar los estudios geológico-geotécnicos para determinar las áreas aptas para el desarrollo del proyecto.

ARTÍCULO 5°. DE LOS RETIROS A CORRIENTES NATURALES DE AGUA. Para el desarrollo de edificaciones y parcelaciones para vivienda campestre se deberá dar cumplimiento en lo pertinente las disposiciones contenidas en los artículos 17 al 25 y 362 al 364 del Acuerdo Municipal 46 de 2006.

ARTÍCULO 6°. DEL MANEJO DE LAS CORRIENTES NATURALES DE AGUA. De conformidad con lo dispuesto en las normas citadas, para el manejo de corrientes naturales de agua, en cualquier desarrollo en suelo rural y en especial para el de vivienda campestre, se deberá tener en cuenta, entre otras, las siguientes:

- En desarrollos para vivienda campestre no se podrá utilizar las fajas de retiro de la corriente de agua para usos agrícolas. Los retiros a corrientes naturales de agua se tratarán y reforestarán con cobertura vegetal apropiada según el tipo de suelo donde se localicen.
- Las tierras y escombros resultantes de los trabajos efectuados para los procesos de parcelación y de construcción, no podrán ser vertidos en los taludes o en los cauces y fajas de retiro de quebradas, arroyos, caños, manantiales o escurrideros naturales de flujo no continuo.
- Deberán respetarse las áreas de protección a nacimientos de corrientes naturales de agua, entendidas como las aguas subterráneas que afloran o brotan en forma natural, dando origen a manantiales y corrientes de agua. Se definen como áreas de protección de nacimiento de corrientes naturales de agua, las áreas circundantes a dichos afloramientos.
- Deberá tener en cuenta que para los nacimientos de quebradas la faja de retiro es de cien (100) metros a la redonda, medidos a partir de su periferia de conformidad con lo señalado en las normas superiores, sin perjuicio de lo que defina la autoridad ambiental.
- Toda nueva construcción en terrenos con existencia de nacimientos de agua deberá respetar el área de retiro establecida. El reconocimiento de edificaciones para vivienda campestre que no cumplan con el retiro a nacimientos de agua, se determinará en la reglamentación específica que se expida.
- Todo nuevo desarrollo de vivienda campestre, si es del caso, deberá obtener, previo a la expedición de la

licencia de parcelación o de construcción respectiva, las autorizaciones ambientales referidas a la concesión de aguas, vertimiento de aguas residuales a las corrientes naturales, tala de árboles y aprovechamiento forestal.

- Para cualquier intervención sobre las corrientes de agua que conlleve rectificación del cauce, desviación o transvase de caudal de una cuenca a otra, deberá contar con la autorización de la autoridad ambiental competente.
- Cuando los lotes por desarrollar conlleven la alteración de una divisoria de aguas, ya sea para deforestar o facilitar el transvase de caudal de una fuente a otra, se requerirá la autorización de la autoridad ambiental competente.

ARTÍCULO 7°. DEL SISTEMA VIAL Y LA VIVIENDA CAMPESTRE. Los predios que pretendan desarrollar edificaciones o parcelaciones para vivienda campestre de conformidad con su localización, deberán cumplir con las disposiciones contenidas en el Acuerdo Municipal 46 de 2006 Plan de Ordenamiento Territorial, en sus componentes general y rural.

En el sistema vial primario para la zona rural oriental, para el corregimiento de Santa Elena se incluyen como vías primarias los siguientes tramos de vías de la vereda el Plan del Corregimiento de Santa Elena, al interior del polígono SE - CSN2-04:

- Ramal occidental del sitio denominado El Chispero que conduce hacia el sector denominado El Alto.
- Ramal oriental a partir de la Unidad Básica Educativa El Plan y que conduce hacia la vereda El Llano.

(Ver plano: Jerarquización vial, Corregimiento de Santa Elena-Vereda El Plan, polígono SE- CSN2-04).

En el artículo 371 del Acuerdo Municipal 46 de 2006, "De las secciones mínimas de las vías rurales", la sección vial para vías primarias en el desarrollo de vivienda campestre deberá considerar la construcción de andenes laterales.

ARTÍCULO 8°. DE LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS PARA VIVIENDA CAMPESTRE. La dotación de las viviendas campestres con servicios públicos domiciliarios, cualquiera sea la modalidad de éstos, se regirá por las normas definidas para su prestación, establecidas en la Ley 142 de 1994 y sus normas complementarias, las contenidas en el Acuerdo Municipal 46 de 2006 aplicables al suelo rural y las que se determinen en la reglamentación específica.

Parágrafo. Para el desarrollo de edificaciones y parcelaciones para vivienda campestre, en cualquiera de sus formas, la dotación con servicios públicos, será debidamente certificada por las empresas prestadoras u operadores de los mismos. En el evento de requerir autorizaciones o permisos ambientales deberá contar con la aprobación de la autoridad ambiental correspondiente.

ARTÍCULO 9°. DE LAS MODALIDADES EN LA PRESTACIÓN DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. De

conformidad con lo dispuesto en la Ley 142 de 1994, en el suelo rural, podrán prestarse dichos servicios bajo las siguientes modalidades: prestación directa por operador público, prestación mixta por operador publico-privado, operador privado, por productor marginal independiente o de prestación particular y por autoprestación.

ARTÍCULO 10°. DE LOS CRITERIOS PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA CAMPESTRE Y SU DOTACIÓN CON SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. Para el desarrollo de edificaciones o parcelaciones para vivienda campestre, se deberán tener en cuenta los siguientes criterios:

- Para todo desarrollo por edificación o parcelación para vivienda campestre se deberá garantizar que la dotación de servicios públicos sea suficiente y correlativa a la población y áreas por atender.
- En concordancia con lo establecido en el artículo 26 de la Ley 142 de 1994, la prestación de los servicios públicos para la vivienda campestre deberá cumplir con las normas generales sobre planeación urbana, la circulación y el tránsito vehicular, el uso del espacio público y la seguridad y tranquilidad ciudadanas. Igualmente se debe responder por parte del interesado por el manejo adecuado de los riesgos que se deriven o generen con su prestación.
- En parcelaciones para vivienda campestre solo se permite el almacenamiento de desechos sólidos. Las áreas requeridas para el almacenamiento interno, se regirán por lo establecido en la reglamentación específica que se expida.
- Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 390 del Acuerdo Municipal 46 de 2006 y no obstante lo establecido en el anexo III Tablas de usos de suelo urbano y rural del mismo Acuerdo, la disposición final menor de desechos sólidos generados en edificaciones y parcelaciones para vivienda campestre podrá hacerse en sitios localizados en las tres categorías de uso Mixto Urbano Rural y Centro Suburbano niveles uno y dos.

ARTÍCULO 11°. DE LOS USOS DEL SUELO. Para el desarrollo de edificaciones y parcelaciones para vivienda campestre, además de lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 46 de 2006, se deberá contemplar lo siguiente:

En los predios clasificados con las categorías de uso Mixto Urbano Rural y Centro Suburbano niveles 1 y 2, que no se encuentren localizados en los polígonos PA RD 01 y SC RD 02, se podrán desarrollar edificaciones y parcelaciones para vivienda campestre cumpliendo con la normativa del presente decreto y con lo que establezca la reglamentación específica para este uso.

Para el desarrollo de los predios al interior del suelo suburbano que se localicen dando frente a los corredores rurales definidos en el Acuerdo Municipal 46 de 2006, se tendrá en cuenta lo siguiente:

Corredor 1. Corredor vía Las Palmas. No se podrá desarrollar edificaciones, ni parcelaciones para vivienda campestre (Artículo 5° Decreto Nacional 564 de 2006).

Corredor 2. Corredor vial Aburrá Río Cauca. Para ambos tramos, se aplica lo siguiente:

- En lotes localizados dentro de la faja de 100 metros a partir del eje de la vía, no se permite la ubicación de vivienda campestre.
- Los lotes que superen la faja de los 100 metros asignada al corredor, estén dentro del uso mixto urbano rural y no se encuentren localizados al interior de los polígonos PA RD 01 y SC RD 02, podrán desarrollar edificaciones y parcelaciones para vivienda campestre, en el área restante por fuera de dicha faja, cumpliendo con la reglamentación vigente y garantizando el acceso directo al desarrollo urbanístico o constructivo.

Corredor 3. Corredor vía al mar. El cual comprende dos tramos: El primero entre la entrada a la zona urbana de San Cristóbal y El Boquerón. El segundo comprende la carretera a San Pedro entre el límite municipal y el cruce de la carretera al mar; aparece delimitado en plano de usos generales del suelo y en las tablas de usos del suelo urbano y rural; no se podrá desarrollar edificaciones, ni parcelaciones para vivienda campestre (Artículo 5° Decreto Nacional 564 de 2006).

Parágrafo 1°. En los corredores en los cuales no se permite el desarrollo de vivienda campestre, podrá desarrollarse vivienda campesina de conformidad con la definición contenida en el artículo 412 y normas del Acuerdo Municipal 46 de 2006; además de lo que disponga la reglamentación específica.

Parágrafo 2°. En el suelo de protección no se permite la aprobación de parcelaciones para vivienda campestre según lo dispuesto en el artículo 5° del Decreto Nacional 564 de 2006; sin perjuicio de lo anterior y en concordancia con el parágrafo 1° del artículo 425 del Acuerdo Municipal 46 de 2006 que considera restringida la localización de vivienda campestre y el artículo 58 del Decreto Nacional 564 de 2006, solo podrá aprobarse el reconocimiento constructivo de edificaciones existentes en dicho suelo, cuando se trate de zonas sometidas a medidas de manejo especial ambiental para la armonización y/o normalización de las edificaciones preexistentes a su interior.

Parágrafo 3°. En el uso mixto, correspondiente a una categoría de uso del suelo rural y definido en el artículo 401 del Acuerdo Municipal 46 de 2006, no se permite el desarrollo de edificaciones y parcelaciones para vivienda campestre; por lo tanto, el lineamiento contenido en el inciso tercero del artículo 445 del mismo Acuerdo, no será aplicable para este uso.

ARTÍCULO 12°. DE LAS TABLAS DE USOS DEL SUELO RURAL. Para efectos de aplicación de las Tablas de uso del suelo urbano y rural, la columna "vivienda campestre" no se tendrá en cuenta como un uso general del suelo y por lo tanto, tampoco se aplicarán las diferentes actividades que en la misma se desagregan; por lo anterior, se deberá consultar la Tabla de uso del suelo rural, en las columnas de categorías de usos mixto urbano rural, Centro Suburbano Niveles 1 y 2, de acuerdo con la localización del predio y las tipologías de vivienda campestre (unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar), las cuales se permiten en cualquiera de estos usos.

ARTÍCULO 13°. DE LOS USOS DIFERENTES AL DE VIVIENDA. Para el desarrollo de actividades diferentes al uso de vivienda en las edificaciones y parcelaciones para vivienda campestre, aplican las actividades desagregadas en las columnas correspondientes a uso mixto urbano rural y centro suburbano niveles 1 y 2 dependiendo de la localización; además, se deberá contemplar lo que establezca la reglamentación específica para locales con dichas actividades.

ARTÍCULO 14°. DE LOS TIPOS DE INTERVENCIÓN. Las edificaciones y parcelaciones para vivienda campestre sólo se permitirán en los polígonos con tipo de intervención de consolidación suburbana en cualquiera de los niveles, restauración de actividades rurales y redesarrollo; además en la intervención de mejoramiento integral que se plantee al interior de cualquiera de estos polígonos con las condiciones establecidas en el artículo 422 del Acuerdo Municipal 46 de 2006.

En los polígonos de redesarrollo, la aprobación de edificaciones y parcelaciones para vivienda campestre, se hará en concordancia con lo establecido en el Plan Especial, una vez se encuentre elaborado y debidamente adoptado.

ARTÍCULO 15°. DE LAS ÁREAS MÍNIMAS DE LOTES. Para cualquier forma de desarrollo destinado a vivienda campestre en suelo suburbano, el área mínima de lote es de 3.200 metros cuadrados; salvo para el suelo suburbano del Corregimiento de Palmitas en el cual el área mínima de lote para los polígonos PA- RAR-05 y PA- RAR-18 es de 6.400 metros cuadrados y del corregimiento de Santa Elena los polígonos: SE-RAR-01, SE-RAR-08, SE-RAR-09 y SE-RAR-10, donde no se permite el fraccionamiento de lotes.

Los polígonos de redesarrollo PA-RD-01 y SC-RD-02, el plan especial determinará el área mínima de los lotes, en concordancia con los criterios del artículo 425 del Acuerdo Municipal 46 de 2006.

ARTÍCULO 16°. DE LOS CRITERIOS GENERALES PARA DEFINIR APROVECHAMIENTOS. Para el desarrollo de cualquier predio en suelo rural, los aprovechamientos se consideran los siguientes: índice de ocupación, altura, retiros y densidad de vivienda; aspectos aplicables teniendo en cuenta el área neta desarrollable, de conformidad con la definición contenida en el artículo 253 del Acuerdo Municipal 46 de 2006.

Para efectos de esta reglamentación, además de lo establecido en el Acuerdo Municipal 46 de 2006, el desarrollo de edificaciones y parcelaciones para vivienda campestre, deberá considerar lo siguiente:

- El desarrollo de vivienda campestre deberá cumplir con las densidades que se determinen en la reglamentación específica por polígono, las cuales se establecen conforme a las densidades máximas definidas por Corantioquia para el uso mixto urbano rural de la clasificación de suelo suburbano.
- La edificación deberá contar con la altura establecida en el artículo 426 del Acuerdo Municipal 46 de 2006, que

corresponde a dos (2) pisos, podrá tener mansarda integrada a la vivienda y considerar los parámetros que la reglamentación específica establezca.

- Los aprovechamientos relacionados con el índice de ocupación, se regirán por lo establecido en este decreto.
- Los aspectos urbanísticos y constructivos relacionados con la funcionalidad, seguridad, higiene, habitabilidad, saturación de usos, accesibilidad, construcción, parcelación y subdivisión; así como los retiros, entre otros, se establecen en la reglamentación específica.
- El número de destinaciones de vivienda por cada edificación y cada predio, ya sea de tipología unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar, multifamiliar, o por la forma de desarrollarse, dependerá de las densidades que se determinen en la reglamentación específica por polígono.

ARTÍCULO 17°. DEL ÍNDICE DE OCUPACIÓN. El índice de ocupación para el desarrollo de edificaciones y parcelaciones para vivienda campestre será el siguiente:

El índice máximo de ocupación calculado sobre área neta de lote es del 15%.

En procesos de parcelación bajo la modalidad de vivienda concentrada en un mismo lote, el índice máximo de ocupación calculado sobre área neta es del 10%.

El tratamiento de las áreas libres que se generen al aplicar el índice de ocupación se regirá por lo que establezca la reglamentación específica tanto para la vivienda campestre, como para los demás usos.

ARTÍCULO 18°. DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Todo proceso de parcelación para vivienda campestre, deberá cumplir con las obligaciones urbanísticas de cesión y construcción y otras obligaciones especiales, según los porcentajes que a continuación se establecen:

Obligaciones que generan cesión obligatoria:

- Cesión para vías públicas: En procesos de parcelación, las fajas correspondientes a vías de vinculación o de acceso en todo el tramo correspondiente al lote por parcelar y las fajas necesarias que garanticen la adecuada vinculación a la malla vial rural.
- Cesión de suelo para generación de parques, plazas, plazoletas y zonas verdes y /o para generación de equipamiento comunitario: 5% del área bruta del lote objeto de parcelación.

Obligación de construcción para equipamiento comunitario:

- Deberá construir 20 metros cuadrados por cada destinación de vivienda.

Obligaciones especiales que no generan cesión obligatoria:

- Las fajas constitutivas de vías aprobadas en el Plan Vial Rural, tanto para procesos de construcción o parcelación,

que no sean necesarias para el acceso o vinculación al predio, se deberán tener en cuenta en el planteamiento urbanístico dejando libre de construcción, las fajas reales requeridas.

- Obligación de cobertura boscosa: Deberá conservar entre el 5% y el 10% del área bruta del lote objeto de parcelación de conformidad con el artículo 443 del Acuerdo Municipal 46 de 2006, con el fin de mantener las condiciones ambientales del predio.

Las divisorias de aguas como corredores biológicos se preferirán para el cumplimiento de la obligación de cobertura boscosa según los porcentajes mencionados, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 443 del Acuerdo Municipal 46 de 2006, que define las "Áreas de destinación especial" y la localización de las mismas.

- En lotes resultantes de procesos de parcelación, adicionalmente se deberá conservar en cobertura boscosa un área equivalente al 15% del área neta de dicho lote.
- En lote independiente o el resultante de un proceso de subdivisión para la edificación de vivienda campestre, que no comparta áreas comunes, ni presente agrupación de edificaciones, igualmente deberá garantizar la vinculación al sistema vial o proyectado cumpliendo con la sección mínima estipulada; adicionalmente conservar en cobertura boscosa un área equivalente al 15% del área neta de dicho lote.

Parágrafo 1°. El Departamento Administrativo de Planeación definirá el cumplimiento de las obligaciones para el desarrollo de vivienda campestre, para lo cual se aplicará en lo pertinente los artículos 439 a 444 del Acuerdo Municipal 46 de 2006, sus normas complementarias y la reglamentación específica que se expida en desarrollo del artículo 499 del mismo Acuerdo.

Parágrafo 2°. En las licencias de parcelación y subdivisión rural que genere más de dos lotes o parcelas, o dos o más destinaciones de vivienda se deberá verificar el cumplimiento de obligaciones del lote de mayor extensión, de lo cual se deberá dejar constancia en las licencias de parcelación y subdivisión respectivas, según lo dispuesto en el artículo 50 del Decreto Nacional 564 de 2006.

ARTÍCULO 19°. DE LAS LICENCIAS OTORGADAS. En procesos de parcelación iniciados bajo la vigencia de norma anterior, será aplicable lo dispuesto en el artículo 1° del Decreto Nacional 4397 de 2006 en concordancia con el parágrafo 3° del artículo 7° y el artículo 43 del Decreto Nacional 564 de 2006, por lo tanto, en ambos casos de transición normativa, no se permitirán variaciones urbanísticas que generen subdivisión de lotes, mayores aprovechamientos, ni nuevas destinaciones de los autorizados en el planteamiento inicial.

Parágrafo 1°. Cuando el proyecto urbanístico se desarrolle en suelo de protección, incluyendo situaciones de tránsito normativo protegidas en su ejecución, no podrá implicar cortes o llenos que alteren las divisorias de aguas, salvo que se cuente con el previo concepto favorable de las autoridades ambientales (Regionales y locales).

Parágrafo 2°. El proyecto urbanístico general -PUG- solo es aplicable a planes parciales según lo dispuesto en el parágrafo del artículo 42 del Decreto Nacional 564 de 2006; también será aplicable a los demás instrumentos de planificación que se expidan como normas complementarias al Plan de Ordenamiento Territorial.

- Documento de Soporte con sus anexos.
- Plano: Jerarquización vial, Corregimiento de Santa Elena-Vereda El Plan, polígono SE- CSN2-04.

ARTÍCULO 20°. DOCUMENTOS Y PLANOS. Con el presente Decreto se protocolizan los siguientes documentos y planos.

ARTÍCULO 21°. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de su publicación en la Gaceta Oficial.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dado en Medellín, a los veintidós (22) días del mes de febrero el año dos mil siete (2007).

SERGIO FAJARDO VALDERRAMA

Alcalde de Medellín

Prepararon Unidades de Ordenamiento Territorial e Inteligencia Jurídica

DECRETO NRO. 0360 DE 2007

(febrero 27)

Por medio del cual se modifica el presupuesto General de Rentas y Gastos del Municipio de Medellín para la vigencia 2007

EL ALCALDE DE MEDELLÍN

En uso de sus facultades legales, y en especial de las conferidas en el numeral 4 del artículo 4 del Decreto No. 2949 de 2006, por medio del cual se liquida el Presupuesto General del Municipio de Medellín para la vigencia 2007;

CONSIDERANDO

- A) Que el numeral 4 del artículo 4 del Decreto 2949 de 2006 establece que "los recursos provenientes de la celebración de convenios, contratos, los de destinación específica y los ingresos para legalizar las daciones en pago, se incorporarán al Presupuesto General mediante Acto Administrativo expedido por el Señor Alcalde".
- B) Que el numeral 2 del artículo 4 del Decreto 2949 de 2005 establece que "la disponibilidad de Ingresos para adiciones al Presupuesto General, deberá certificarse debidamente por el Contador General del Municipio de Medellín en el caso del ente central o por el Contador del

Establecimiento Público respectivo, estableciendo la fuente de los recursos disponibles en la Tesorería de Rentas y/o las cuentas por cobrar si se trata de un convenio o contrato".

- C) Que la Gerente del Inder mediante oficio 200700052848 adjuntó Certificado de la Contadora y solicitó adición de recursos provenientes de la celebración del contrato interadministrativo 084 (Ministerio de Defensa Nacional).
- D) Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante el oficio 200700055900 emitió concepto favorable para la adición al presupuesto del Inder producto del convenio interadministrativo citado.
- E) Que por lo anteriormente expuesto,

DECRETA

ARTÍCULO 1. Adicionar el Presupuesto General de Rentas y el Presupuesto General de gastos del Municipio de Medellín para la vigencia 2007 de acuerdo al siguiente detalle:

ADICIONES PRESUPUESTALES		
DESCIPCIÓN	PRESUPUESTO	
	DE INGRESOS	DE GASTOS
INDER		
Ingresos	300.000.000	