

## LA JUNTA METROPOLITANA DEL VALLE DE ABURRÁ

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, especialmente las conferidas por las Leyes 99 de 1993, 128 de 1994, Ley 388 de 1997, Decreto 1504 de 1998 y la Resolución 1045 del 2003 del Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial,

### ACUERDA

**Artículo 1°.** Adoptar el Plan Maestro de Espacios Públicos Verdes Urbanos del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, como plan estratégico para el manejo integral a corto, mediano y largo plazo, de las áreas verdes y la flora urbana y su articulación con los ecosistemas circundantes en el Valle de Aburrá, para el mejoramiento de la calidad ambiental urbana, por un período de 14 años, el cual se compone de: Introducción, lineamientos de política, el espacio público verde urbano y la flora urbana en el área metropolitana del valle de aburrá: sujetos de gestión ambiental urbana, caracterización y diagnóstico del sistema de espacio público verde y de la flora urbana del área metropolitana del valle de aburrá y las estrategias de acción.

**Artículo 2°.** Cada administración municipal propenderá por apropiar los recursos necesarios para que la política, los programas y proyectos se implementen, teniendo en cuenta

los instrumentos normativos, técnicos, económicos propuestos por el plan maestro.

**Parágrafo:** El Área Metropolitana del Valle de Aburrá hará la gestión necesaria para financiar los programas y proyectos con recursos de cooperación internacional.

**Artículo 3°.** Corresponde a la Junta Metropolitana a través de los alcaldes garantizar la implementación y seguimiento del Plan adoptado por este Acuerdo.

Corresponde al Área Metropolitana, a través de la Subdirección Ambiental, liderar los procesos de concertación entre las distintas entidades públicas y privadas que se requieran para la implementación de los programas y proyectos del Plan.

**Artículo 4°.** Se faculta al Director del Área Metropolitana para aprobar modificaciones o ajustes al Plan, por medio de resolución motivada.

**Artículo 5°.** El presente Acuerdo rige a partir de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Este acuerdo fue debatido y aprobado en la reunión de la Junta Metropolitana del 27 de septiembre de 2006, según consta en el acta respectiva.

### PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Medellín, a los 27 días del mes de septiembre de 2006

**SERGIO FAJARDO VALDERRAMA**

Presidente  
Alcalde Metropolitano

**RICARDO SMITH QUINTERO**

Director  
Secretario Junta Metropolitana

## ACUERDO METROPOLITANO N° 15 (SEPTIEMBRE 27 DE 2006)

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN LAS NORMAS OBLIGATORIAMENTE GENERALES EN MATERIA DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN DEL SUELO Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.**

### HACIA UNA REGIÓN DE CIUDADES

### ACUERDA

## LA JUNTA METROPOLITANA DEL VALLE DE ABURRÁ

En uso de sus facultades legales y estatutarias y en especial las conferidas por la Constitución Política, las Leyes 99 de 1993, 128 de 1994, 388 de 1997, Decretos 1729 de 2002, 1200 de 2004 y el Acuerdo Metropolitano 018 de 2001

**Artículo 1°.** Adopción. Adóptense las directrices y los lineamientos metropolitanos para el ordenamiento territorial, como norma obligatoriamente general que, conforme a lo establecido por el artículo 10° de la Ley 388 de 1997, constituyen determinantes a ser consideradas dentro del proceso de revisión y ajuste de los Planes de Ordenamiento

Territorial de los municipios que conforman el Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

**Parágrafo.** Hacen parte integrante del presente Acuerdo, el Documento de Técnico de Soporte sobre Directrices Metropolitanas y los planos que se protocolizan:

- Plano 1:** Modelo de ocupación territorial para el Valle de Aburrá.
- Plano 2:** Línea base del Parque Central de Antioquia
- Plano 3:** Red ecológica urbana para el Valle de Aburrá.
- Plano 4:** Sistema de movilidad metropolitano
- Plano 5:** Sistema de transporte masivo metropolitano
- Plano 6:** Criterios para la determinación de densidades
- Plano 7:** Parámetros para la determinación de usos del suelo.
- Plano 8:** Criterios para la determinación de suelos de expansión urbana.
- Plano 9:** Localización de proyectos estratégicos metropolitanos.

## TITULO I DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 2º. Contenido básico.** Las normas obligatoriamente generales, desarrolladas en el presente Acuerdo, señalan los objetivos y criterios que deben ser contemplados por los municipios en la formulación, revisión y ajuste de los Planes de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 3º. Principios.** El presente Acuerdo se fundamenta en los siguientes principios:

**Ordenación de competencias:** Constituyen norma de superior jerarquía y determinantes que los municipios deben tener en cuenta para la formulación, revisión y ajuste de los planes de ordenamiento territorial, las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales, y las normas obligatoriamente generales que establezcan objetivos y criterios definidos por las Áreas Metropolitanas en los asuntos de ordenamiento del territorio municipal y los Hechos Metropolitanos.

**Respeto por la Autonomía municipal:** Las competencias que asigna la Constitución Política a las entidades territoriales y las Áreas Metropolitanas deben ejercerse de acuerdo con las disposiciones legales.

**Coordinación:** Las autoridades de planeación del orden nacional, regional y las entidades territoriales, deberán garantizar que exista la debida armonía y coherencia entre las actividades que realicen a su interior en relación con las demás instancias administrativas y territoriales.

**Participación:** El Área Metropolitana velará por hacer efectivos los procedimientos de participación ciudadana y consulta pública en relación con las decisiones que se adoptan.

**Concurrencia:** Cuando dos o más autoridades de planeación deban desarrollar actividades en conjunto hacia un propósito

común, teniendo facultades de distintos niveles, su actuación deberá ser oportuna y procurando la mayor eficiencia, respetando mutuamente los fueros de competencia entre cada una de ellas.

**Subsidiaridad:** El Área Metropolitana, como autoridad de planeación de nivel más amplio apoyará transitoriamente a los municipios que carezcan de capacidad técnica para la preparación oportuna de los ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial.

**Complementariedad:** En el ejercicio de las competencias en materia de planeación, las autoridades actuarán colaborando con las otras autoridades, dentro de la órbita funcional con el fin de que el desarrollo de aquellas tenga plena eficacia.

**Solidaridad:** De conformidad con el artículo 1º de la Constitución Política, en tanto Colombia como Estado social de derecho legitima la prevalencia del interés general por encima de todos los demás intereses y motivaciones de las actuaciones públicas y privadas.

**Parágrafo.** Cuando el presente Acuerdo Metropolitano se refiera a planes de ordenamiento territorial se entenderá que comprende todos los tipos de planes previstos en la Ley 388 de 1997.

**Artículo 4º. Marco Legal de la planeación metropolitana.** La presente reglamentación tiene por objeto desarrollar las funciones y competencias establecidas en la Ley Orgánica de Áreas Metropolitanas – Ley 128 de 1994-, estableciendo las Directrices de Ordenamiento Territorial y los Lineamientos Ambientales que deben ser consideradas por los municipios en formulación y en la revisión y ajuste de sus Planes de Ordenamiento Territorial, permitiendo el desarrollo y aprovechamiento sostenible del Valle de Aburrá, mediante:

1. El desarrollo del concepto de función pública del urbanismo a través de la identificación de los determinantes de superior jerarquía que condicionan el ordenamiento del territorio municipal para el cumplimiento de los fines consignados en el artículo 3º de la Ley 388 de 1997.
2. El desarrollo del principio de solidaridad regional que permitan la aplicación de políticas compensatorias de servicios ambientales prestados por las subregiones.
3. El fortalecimiento de las relaciones suprarregionales, a través de la adopción de instrumentos de gestión que permitan generar estímulos y compensaciones para la ejecución de los programas estratégicos en relación con el desarrollo del modelo de ocupación territorial regional.
4. La identificación de los mecanismos que hagan posible la adecuada articulación de los planes de ordenamiento territorial municipal.
5. La identificación de estrategias de concertación para el desarrollo armónico de las zonas de frontera intermunicipal.

6. La incorporación y consideración de los impactos urbanos positivos o negativos que genera la localización de equipamientos o infraestructuras de interés regional o metropolitano que permita desarrollar un sistema regional concertado de reparto equitativo de cargas y beneficios.
7. El fortalecimiento de la cooperación y asistencia técnica vertical y horizontal, en desarrollo del principio de subsidiaridad y colaboración que rigen el ejercicio de la función administrativa.

**Artículo 5°. Objetivos y criterios de las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial.** El objetivo principal de este conjunto de normas es enmarcar un modelo metropolitano de ordenamiento territorial, concertado y coordinado, entre todos los municipios del valle de Aburrá, que promueva el desarrollo sostenible (sustentable), competitivo y equilibrado del valle, bajo los siguientes criterios básicos:

1. El carácter corporativo y asociativo de las áreas metropolitanas.
2. Los hechos metropolitanos entendidos como fenómenos de interés metropolitano, y acordados a través de la Junta Metropolitana con participación de todos los municipios miembros de la entidad y el municipio de Envigado de manera complementaria.
3. Los hechos metropolitanos y los determinantes ambientales como órbita de las competencias metropolitanas.
4. El espíritu metropolitano contenido en la formulación de las normas obligatoriamente generales, sin detrimento de los principios de igualdad y autonomía que la Constitución Política Nacional otorga a todos los entes territoriales.
5. El proyecto de ciudad adoptado mediante el Plan de Ordenamiento Territorial de cada municipio y las características diferenciales del desarrollo de cada ente territorial. Entendidos ambos, como la manifestación y construcción social del sueño municipal (urbano-rural) y dentro del énfasis municipalista del marco legal de la planeación en Colombia.
6. Las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial como una oportunidad para unir voluntades políticas al servicio de los objetivos ambientales y sociales, para el desarrollo equilibrado y sostenible del valle de Aburrá y la región central de Antioquia.
7. La jerarquía del sistema jurídico dentro del marco legal de la planeación y el principio de 'efecto útil'.
8. El entendimiento del sistema urbano-rural, como una unidad y como parte de un sistema territorial que supera los límites municipales y administrativos del Área Metropolitana como entidad administrativa.
9. El reconocimiento de la alta interdependencia que tiene

el funcionamiento urbano del sistema metropolitano del valle de Aburrá, de las subregiones vecinas, y de regiones distantes del departamento de Antioquia, entendido como La Región.

**Parágrafo.** Como consideración primordial para alcanzar el ordenamiento territorial del valle de Aburrá, se debe tener en cuenta la interrelación con las subregiones vecinas y aún con otras regiones más distantes, para establecer estrategias para el equilibrio y la equidad en Antioquia.

**Artículo 6°. Función Pública del Urbanismo:** Por constituir el ordenamiento del territorio en su conjunto, una función pública, de acuerdo con lo establecido por el artículo 3° de la Ley 388 de 1997, y en aplicación de las disposiciones contenidas en el artículo 10° de la Ley 388 de 1997, la presente reglamentación se constituye en determinante de superior jerarquía que debe ser tenida en cuenta por los municipios que conforman el Área Metropolitana en la formulación de los ajustes a los planes de Ordenamiento Territorial.

## TITULO II DEL MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL METROPOLITANO

**Artículo 7°.** Las normas que a continuación se consagran buscan establecer los parámetros generales que hagan posible regular el ordenamiento territorial urbano y rural del Valle de Aburrá, con el propósito de lograr un mejor aprovechamiento de los recursos naturales y la plena utilización de los instrumentos de planeación y gestión del suelo, consignados en las normas vigentes.

**Artículo 8°.** El Valle de Aburrá estará sujeto a una planificación integral y continua en materia urbanística formulada por iniciativa del alcalde y bajo la responsabilidad de los Concejos Municipales de los municipios que la integran y conforme a las disposiciones legales vigentes.

**Artículo 9°.** El modelo de ocupación territorial de la región metropolitana se fundamenta en criterios de sostenibilidad ambiental, competitividad regional, solidaridad y equilibrio funcional del territorio.

**Artículo 10°. Modelo de Ocupación.** Las normas obligatoriamente generales consignadas en el presente Acuerdo, señalan objetivos y criterios que hagan posible la consolidación de una ciudad compacta que limita su crecimiento al Norte y al Sur en los correspondientes Ancones; manteniendo un desarrollo urbano discontinuo en los núcleos urbanos no conurbanos, localizados al Norte y al Sur del valle, y articulados por el corredor metropolitano del río Medellín – Aburrá-, incorporando en los costados oriental y occidental un sistema de áreas protegidas a través del desarrollo del macroproyecto del Parque Central de Antioquia y de sus objetivos fundamentales.

**Artículo 11°. Objetivos específicos.** El modelo de ocupación propuesto, tiene como objetivos específicos:

1. Reducir los desequilibrios entre los municipios del valle de Aburrá

2. Inducir un proceso de desarrollo armónico,
3. Generar instrumentos que permitan el mejoramiento de la calidad de vida de la población,
4. Establecer condiciones para la distribución racional de los usos del suelo y la infraestructura básica.

**Artículo 12º. Lineamientos de Política para la articulación regional de los Planes de Ordenamiento Territorial.** El desarrollo urbanístico de los municipios que conforman el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, deberá tomar en consideración las siguientes políticas:

1. Entender el Valle de Aburrá como un sistema urbano regional integrado y coherente con la estructura productiva. El modelo de desarrollo deseado, conlleva el fortalecimiento de núcleos zonales y subregionales de desarrollo, que de acuerdo con sus características incidirán en la dinámica urbana del valle de Aburrá y de todo el departamento de Antioquia.
2. Diseñar e implementar instrumentos retributivos y compensatorios a servicios ambientales prestados por las subregiones, bajo el principio de solidaridad regional. Implica entonces el manejo concertado de los Ecosistemas Estratégicos para el funcionamiento urbano del valle de Aburrá, que contribuya al desarrollo de la función ecológica de la propiedad, incremento de la productividad ambiental y agropecuaria de las zonas urbanas y rurales, y la determinación de estrategias que permitan el crecimiento ordenado de los suelos urbanos y la conservación de los suelos protectores, según lo dispuesto en los Planes de Ordenamiento Territorial.

**Parágrafo 1.** Los lineamientos ambientales para la gestión urbano regional en Colombia de acuerdo con lo dispuesto por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial (2003), son los siguientes:

1. Todas las actividades productivas que hagan uso de los recursos naturales deben incorporar los costos ambientales.
2. El proceso de planificación y gestión ambiental de los centros urbanos considerará las interrelaciones e interacciones con las regiones circundantes.
3. La gestión en los centros urbanos debe establecer relaciones de equidad con el entorno regional que le proporciona diferentes bienes y servicios ambientales.
4. La propiedad tiene una función social que implica obligaciones y como tal le es inherente una función ecológica.
5. Los costos y beneficios derivados de la gestión ambiental se deben repartir de manera equitativa entre todos los actores sociales involucrados.

**Parágrafo 2.** Los procesos de planificación regional y de

desarrollo concertado, serán posibles a través de la formulación y puesta en operación de un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios asociado al desarrollo y gestión de proyectos urbanos de alto impacto, bajo la aplicación del principio constitucional de igualdad ante las cargas públicas.

3. Fortalecer las relaciones del valle de Aburrá con las subregiones vecinas en función de de la dependencia ecológica, la interdependencia vial y funcional, las dinámicas económicas y sociales asociadas al sistema urbano - regional del centro de Antioquia.

### TITULO III DE LOS LINEAMIENTOS AMBIENTALES DETERMINANTES DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL METROPOLITANO.

**Artículo 13º.** Los lineamientos ambientales buscan atender los aspectos que a continuación se detallan:

1. Ejecutar las acciones pertinentes para atender los problemas de mayor impacto colectivo y tratar de corregir los desequilibrios territoriales.
2. Brindar especial atención a la mitigación de impactos ambientales en la gestión de infraestructura y la dotación de equipamientos para garantizar el desarrollo del modelo de ordenamiento territorial metropolitano, conforme a lo dispuesto en el presente Acuerdo.
3. Generar políticas y estrategias para llevar a cabo procesos de desarrollo regional y procesos de compensación con las regiones y municipios que aportan bienes y servicios ambientales al Valle de Aburrá.

**Artículo 14º. Lineamientos ambientales y acciones estratégicas para el ordenamiento territorial del Valle de Aburrá.** Las disposiciones del presente Acuerdo, en relación con los lineamientos ambientales determinan las condiciones que deben incorporarse en los Planes de Ordenamiento Territorial para mitigar los efectos ambientales desfavorables relacionados con el funcionamiento urbano-rural metropolitano, a través de la aplicación de las líneas estratégicas que a continuación se enuncian y con base en los contenidos del documento técnico de soporte que hace parte integrante del presente Acuerdo:

1. Conservación de la base natural sostenible.
2. Construcción de una metrópoli urbana sostenible
3. Construcción de una metrópoli regional sostenible

**Artículo 15º. Conservación de la base natural sostenible.** En la definición de normas relacionadas con la determinación de los usos del suelo, definición de tratamientos urbanísticos, la asignación de densidades y aprovechamientos, las administraciones municipales deben tener en cuenta un manejo sostenible de los recursos naturales con relación a:

1. Reducción de riesgos y amenazas de origen natural.

2. Recuperación de las zonas de retiro de quebrada.
3. Mitigación de impactos sobre el aire.
4. Protección de la biodiversidad.
5. Definición de zonas de extracción de material de arrastre, considerando la dinámica propia de cada corriente de agua.
6. Incorporación del Catastro Minero para delimitar las zonas en las que se autoriza tal uso.
7. Identificación de las áreas en las cuales se encuentra excluida o restringida la actividad minera.
8. Definición de mecanismos de compensación para incentivar la conservación de bosques y áreas verdes.
9. Racionalización del uso y explotación de los yacimientos de agua subterránea.

**Parágrafo 1.** Las transformaciones que demanda el territorio, con miras a un manejo sostenible de los recursos naturales: suelo, agua, aire y biodiversidad, se harán privilegiando las acciones que contribuyan a atender los problemas de mayor impacto colectivo y a corregir los desequilibrios sociales. En otras palabras, el ordenamiento territorial debe propender por el manejo sostenible, la reducción de riesgos y la recuperación de los recursos agua, suelo, aire y biodiversidad, en forma prioritaria.

**Parágrafo 2.** De acuerdo con las normas vigentes, las decisiones incorporadas en los Planes de Ordenación y Manejo de Cuencas (POMCAs), constituyen determinantes de primer orden en el ordenamiento del territorio, en relación con el uso y aprovechamiento de los recursos naturales y la determinación de usos y ocupación del territorio; por lo tanto, una vez se adopte el Plan de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca del Río Medellín –Aburrá–, los municipios que conforman el Área Metropolitana, en el proceso de revisión y ajustes a los planes de ordenamiento territorial, ajustarán las normas que sean contrarias a los contenidos del POMCA.

**Parágrafo 3.** De conformidad con el Decreto 1729 de 2002 las corporaciones ambientales, o en su defecto la comisión conjunta (CORANTIOQUIA, CORNARE y el Área Metropolitana del Valle de Aburrá), están obligadas a realizar los Planes de Ordenamiento y Manejo de las cuencas en su jurisdicción. Actualmente, tras emprenderse el ejercicio de ordenación de la cuenca del río Medellín–Aburrá entre su nacimiento y Puente Gabino (POMCA), que por tratarse de una cuenca con una magnitud superior a los 1.000 km<sup>2</sup> la escala de trabajo será de 1:25.000; esta comisión ha concluido que las problemáticas que se presentan en el valle de Aburrá justifican que en algunas microcuencas se realicen ejercicios de ordenación a una escala más detallada, los cuales deberán ser adoptados por la Comisión Conjunta.

**Artículo 16º. Construcción de una metrópoli urbana sostenible.** Los Planes de Ordenamiento Territorial deben establecer los mecanismos que permitan desarrollar el territorio

del valle de Aburrá como una ciudad compacta y diversa, de tal manera que se garantice la reposición de los recursos naturales renovables y se limite la degradación del territorio. Para tal efecto, se adoptarán las medidas que hagan posible:

1. Controlar la expansión urbana.
2. Estimular la redensificación.
3. Recuperación de áreas ambientalmente deterioradas.
4. Ofrecer opciones al mejoramiento y relocalización de la población asentada en áreas calificadas como de riesgo.
5. Calificar como suelo de protección, aquellas zonas que sean de especial importancia ecológica para el desarrollo de la región metropolitana y el municipio.
6. Minimizar la dispersión de los procesos de urbanización en el territorio municipal
7. Proteger la calidad ambiental de los suelos rurales.
8. Proteger los corredores bióticos localizados en los retiros a las corrientes de agua.
9. Motivar el desarrollo de prácticas sostenibles de producción y consumo.
10. Racionalizar el transporte automotor a través de la promoción de la localización de equipamiento social y comunitario en nuevas centralidades.
11. Mitigar el riesgo de acuerdo con los análisis de amenaza y vulnerabilidad que se adelanten.
12. Acoger los Programas de Gestión de Residuos Sólidos, tanto municipal como regional (PGIRS) y determinar los suelos que se requieren para los diferentes componentes del programa, como por ejemplo, las estaciones de transferencia, centros de separación y almacenamiento, escombreras, parques industriales de transformación de residuos.
13. Establecer la reglamentación específica sobre control del ruido urbano, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 948 de 1995.
14. Promover la restauración de ecosistemas degradados, especialmente aquellos que en cada municipio se identifiquen como de alto valor estratégico o de interés ambiental regional.

**Parágrafo.** En la formulación de los ajustes al plan de ordenamiento territorial, los municipios del Área Metropolitana, tendrán en cuenta los resultados de los avances en los estudios adelantados con relación a:

- a) Plan de ordenamiento y manejo de la cuenca del Río Medellín–Aburrá– (POMCA).

- b) Estudios detallados de áreas específicas para microcuencas.
- c) Plan maestro de zonas verdes urbanas del Valle de Aburrá.
- d) Sistema metropolitano de áreas protegidas.
- e) Parque Central de Antioquia y parques de borde.
- f) Microzonificación sísmica de los municipios del Valle de Aburrá.
- g) Programas de gestión para zonas de alto riesgo.
- h) Mapa de riesgo químico y por transporte de sustancias peligrosas del valle de Aburrá.
- i) Sistema metropolitano para la prevención, atención y recuperación de desastres en el Valle de Aburrá.
- j) Inventario de emisiones atmosféricas.
- k) Resultados de la calidad del aire de acuerdo con lo reportado por la red de monitoreo del Valle de Aburrá.
- l) Plan maestro metropolitano de movilidad y transporte.
- m) Plan de gestión Integral de Residuos Sólidos municipal y regional.
- n) Criterios ambientales para la vivienda y el hábitat del Valle de Aburrá.
- o) Inventario de aguas subterráneas.
- p) Plan de saneamiento y manejo de vertimientos.
- q) Identificación de zonas de recarga de acuíferos en el Valle de Aburrá.

**Artículo 17°. De los lineamientos orientados a la construcción de una metrópoli regional sostenible.** Los Planes de Ordenamiento Territorial formularán alternativas para concertar acciones que permitan un desarrollo regional con el propósito de reducir desequilibrios, ajustar la oferta y demanda ambiental, lograr un desarrollo armónico del territorio y fortalecer las relaciones subregionales.

## TITULO IV DE LOS HECHOS METROPOLITANOS

### CAPITULO 1 DE LOS HECHOS METROPOLITANOS REFERIDOS A LA BASE NATURAL

**Artículo. 18°. Definición.** Se determinan como hechos metropolitanos aquellos que a juicio de la Junta Metropolitana afecten simultáneamente y esencialmente a por lo menos

dos de los municipios que integran el Área Metropolitana, como consecuencia del fenómeno de la conurbación. Comprenden los elementos básicos de la estructura natural y el manejo concertado de los elementos estructurantes del ordenamiento territorial metropolitano.

**Artículo 19°. Determinación de los Hechos Metropolitanos referidos a la base natural.** Hacen referencia a los siguientes aspectos:

1. La incorporación de la noción de Borde basado en los objetivos del macroproyecto de Parque Central de Antioquia.
2. Revaloración del río Medellín–Aburrá como estructurante fundamental del territorio.
3. Articulación del sistema del río y del conformado por el Parque Central de Antioquia, con ejes de conexión transversal (microcuencas y corredores bióticos) basada en los resultados de los Estudios detallados de áreas específicas en microcuencas (PIOMs) y en los resultados del Plan Maestro de Zonas Verdes Urbanas del Valle de Aburrá.

**Artículo 20°. Del sistema de áreas protegidas.** En los Planes de Ordenamiento Territorial, los municipios deben incorporar decisiones en relación con el cuidado y atención de las áreas naturales protegidas, garantizando:

1. Articulación escenarios estratégicos para el ordenamiento territorial de la frontera metropolitana como región incluyente y diversa.
2. Articulación escenarios que reconozcan la diversidad y necesidad de organización de sus interrelaciones.
3. Conservación los elementos y espacios naturales ligados a significados de sistemas tradicionales de conocimiento y valoración de la naturaleza.
4. Conservación los vestigios arqueológicos y sitios de valor histórico agregado, asociados a espacios naturales.
5. Mantenimiento de la capacidad de los ecosistemas para el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales de fauna y flora, las coberturas necesarias para regular la oferta hídrica y prevenir erosión y sedimentación masivas.
6. Previsión de las coberturas necesarias para absorber contaminantes y producir oxígeno.
7. Establecimiento de las disposiciones que permitan contar con zonas verdes y valores escénicos con la función de deleite, educación y recreación.

**Artículo 21°. Criterios para el desarrollo de los Hechos Metropolitanos referidos a la Base Natural.** Son criterios para garantizar el desarrollo de los hechos metropolitanos referidos a la base natural, los siguientes:

1. **Identificación en los Planes de Ordenamiento Territorial** de un conjunto de suelos de protección ambiental y suelos rurales, estableciendo una normativa especial para su intervención, con el propósito de hacer efectiva y sostenible la noción de borde.
2. Mantener las características naturales del río Medellín-Aburrá, primando estas sobre los componentes de movilidad y espacio público, articulando estos últimos de tal manera que, en aquellos sectores no conurbados, donde el río aún no ha sufrido intervenciones estructurales, prevalezcan sus condiciones naturales actuales.
3. Establecer un sistema de ejes de conexión transversal, partiendo de las quebradas y las zonas definidas como corredores bióticos, para adelantar programas de protección y garantizar su incorporación al sistema de espacios públicos en forma de parques lineales de quebradas.

Estos criterios se encuentran incorporados en los planos 2 y 3, que deberán ser tenidos en cuenta por los municipios en el proceso formulación y de revisión y ajuste de los Planes de Ordenamiento territorial.

**Artículo 22º. Intervenciones.** Para garantizar la incorporación de los elementos necesarios a la construcción y desarrollo del sistema de áreas protegidas, y según lo determinado en el plano 2, los planes de ordenamiento territorial, determinarán los tipos de intervención permitida en las zonas rurales, de acuerdo con la siguiente clasificación:

1. **Preservación (P):** Intervención dirigida a ecosistemas bien conservados y ecosistemas en mal estado de conservación, que son ámbitos naturales necesarios de proteger y recuperar; y a áreas de alta productividad agrícola, agropecuaria, áreas de recursos mineros explotables y áreas de protección forestal que mantienen sus características naturales en buen estado y requieren dicha intervención para prevenir su degradación. De acuerdo con las condiciones de cada tipo de zona el tipo de intervención podrá ser:

- a) **Estricta (PE):** Se aplica a los ecosistemas estratégicos identificados en el sistema estructurante y a áreas forestales protectoras, cuya intervención esta dirigida al mantenimiento de la situación preexistente, mediante la reducción al mínimo de la actividad antrópica. Sólo se consideran posibles en estas áreas, las actuaciones orientadas al mantenimiento u obtención de estados ecológicos aceptables.

Estas áreas identificadas como zona núcleo en el proyecto de Parque Central de Antioquia, podrán albergar equipamientos livianos, compatibles con el esparcimiento, la recreación, el apoyo al turismo o a la investigación de los recursos naturales. Lo anterior bajo previa autorización de CORANTIOQUIA.

- b) **Activa (PA):** Se aplica a unidades de productividad primaria ligado al potencial del suelo para estas actividades, en las que este tipo de preservación

se orientará a mantener activamente la explotación de los recursos naturales o los usos tradicionales, con aprovechamientos sostenibles que garanticen la preservación de sus valores y recursos.

2. **Recuperación (RE):** Esta intervención se aplica a los ecosistemas degradados, correspondientes a las zonas de alto riesgo localizados en suelo rural o suelo de protección, que resulta oportuno recuperar. El objetivo general es lograr su recuperación ambiental, favoreciendo la formación de bosque protector y se permitirán otras actividades, siempre que no vulneren el objetivo general de recuperación establecido.
3. **Restauración y/o generación de actividades rurales (RAR):** Intervención dirigida a las áreas donde se pretende recuperar o generar nuevas actividades agropecuarias o forestales caracterizadas por un desarrollo heterogéneo dentro del ámbito del uso asignado.
4. **Consolidación suburbana (CS):** Se aplica a las áreas de parcelación de recreo y vivienda campestre, a las áreas de parcelación campesina, a centros poblados (asentamientos rurales concentrados) y a áreas de crecimiento informal con alto fraccionamiento de los predios en sectores con características suburbanas en los cuales se pretende mejorar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presentan. Los parámetros generales de ordenamiento para estos sectores estarán orientados a consolidar los usos del suelo, proteger los valores ambientales o paisajísticos que se presenten y a corregir déficit de equipamientos en general.
5. **Mejoramiento Integral (MI):** Intervención que busca recuperar la mala calidad y precarias condiciones de vivienda y entorno en asentamientos existentes localizados en suelo suburbano y que sean susceptibles de recuperación y consolidación. Estará dirigida a superar las carencias en materia de servicios públicos y saneamiento, y a la dotación de espacio público, vías, transporte y equipamiento social y productivo.

**Parágrafo 1.** La reglamentación específica que se realice en el plan de ordenamiento territorial podrá incorporar, previa justificación, categorías o subcategorías adicionales en función de las peculiaridades de su ámbito, así como establecer una regulación pormenorizada de los usos, actividades, parámetros y mecanismos para su desarrollo y gestión, basándose en la identificación de zonas homogéneas rurales que constituyan unidades territoriales básicas sobre las que se aplicarán las determinaciones relacionadas con el medio físico, derivadas de los tipos de intervención y se expresan gráficamente por medio de polígonos.

**Parágrafo 2.** Criterios para la identificación de suelos de protección.

Se integrarán al suelo de protección las áreas que presenten las siguientes características:

1. Áreas con cobertura en bosque natural poco intervenido y rastrojo alto, estado de sucesión avanzada.

2. Ecosistemas estratégicos de acuerdo con la propuesta de uso y manejo establecida en los estudios de detalle que se han realizado por CORANTIOQUIA: Arví, Romeral y Padre Amaya.
3. Áreas de reserva local, cuya finalidad sea la protección ambiental y/o de los recursos naturales renovables: Chorro Blanco, Monte Vivo, Astilleros-Barcino-Manzanillo, Medellín; Manzanillo, Itagüí; La Romera, Sabaneta; Alto San Miguel, Caldas; La Quintero, Barbosa; Miraflores, La Estrella.
4. Retiros a fuentes y nacimientos de agua.
5. Zonas de recarga de acuíferos.
6. Zonas de amenaza alta por movimientos en masa, son las que coinciden con las pendientes más altas y suelos menos productivos.

Las orientaciones de uso para estas áreas son:

1. Cobertura vegetal protectora
2. No se permite la parcelación
3. Se prohíbe la localización de suelo suburbano.

**Parágrafo 3. Suelo rural.** Se entiende para efecto de las presentes directrices, al suelo rural como aquellas áreas donde se pueden establecer usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

Las orientaciones de uso para estas áreas son:

1. Actividades productivas con práctica de manejo de agroecosistemas.
2. La subdivisión de predios debe obedecer a la UAF (decreto 097 de 2006)
3. Se permiten las parcelaciones para uso habitacional, recreativo o productivo.
4. Se permite la delimitación de suelo suburbano. (Ley 388 de 1997)

**Artículo 23º. Intervenciones en las zonas propuestas por el macroproyecto del Parque Central de Antioquia.** El Parque Central de Antioquia como instrumento de gestión y como base para la conformación de un futuro sistema regional de áreas protegidas, propone de conformidad con sus objetivos fundamentales, tres tipos de zonas: zona núcleo, zona conectora y zona de borde, las cuales se encuentran detalladas en el documento técnico de soporte del presente Acuerdo y según lo determinado en el plano 2. Para hacer viables los objetivos propuestos por el macroproyecto Parque Central de Antioquia, entendido como componente elemental del modelo de ordenamiento territorial

metropolitano, las intervenciones rurales antes descritas se asociarán a la zonificación que a continuación se consagra:

1. **Zona núcleo:** Definida como el conjunto de áreas naturales, seminaturales y/o transformadas que por sus calidades biofísicas, son esenciales para el cumplimiento de los objetivos del parque Central de Antioquia; esta zona debe ser clasificada como suelo de protección ambiental y sólo se permitirá la Preservación Estricta (PE).
2. **Zona Conectora:** Definida por el conjunto de territorios que bajo diferentes tipologías y combinaciones de uso amigables con la conservación, permiten de manera genérica armar mosaicos permeables entre las áreas que conforman las zonas núcleo. Deben corresponder a la clasificación de **suelos rurales** en los términos de la Ley 388 de 1997, y algunos territorios a su interior relacionados con los sistemas hídricos y su preservación deberán ser catalogados como **suelos de protección ambiental**; en general, estas zonas no deberán clasificarse como suelos urbanos, de expansión urbana, ni suelos suburbanos.

Estas zonas deberán ser manejadas con criterios de intervención relacionadas con la Preservación Estricta (PE), Preservación Activa (PA) o Recuperación (RE), dependiendo de las características específicas de uso de la correspondiente zona homogénea, utilizando para tal efecto, las definiciones antes mencionadas.

3. **Zona de Borde:** Definida como una franja continua externa al conjunto de las zonas núcleo y conectora, que permite por la destinación de su uso caracterizado por un alto valor y/o posibilidad de apropiación social, proteger de la presión urbana, la destinación dada a las zonas anteriores. Esta zona busca cumplir con uno de los objetivos del Parque Central de Antioquia, referido a la construcción de un paisaje cultural, que pueda dinamizar dicho corredor llenándolo de actividades y uso de transición entre las áreas conurbadas de la metrópoli y las de conservación y conexión.

Estas zonas deberán ser manejadas con criterios de intervención relacionadas con la Preservación Activa (PA), la Recuperación (RE), la Restauración y/o generación de

Actividades Rurales (RAR) y/o Consolidación Suburbana (CS) o Mejoramiento Integral (MI); dependiendo de las características específicas de uso de la correspondiente zona homogénea, utilizando para tal efecto las definiciones antes mencionadas. Estas zonas deben corresponder a la clasificación de suelos rurales y suburbanos.

**Artículo 24º. Del río Medellín-Aburrá como estructurante natural.** La determinación del río Medellín-Aburrá como estructurante natural del ordenamiento del territorio, exige la formulación y adopción del Plan de Ordenamiento y manejo de la cuenca (POMCA) para analizar sus condiciones ambientales y el uso de los recursos naturales, cuyas decisiones deberán ser atendidas en los asuntos de ordenamiento territorial, por los municipios que recorre.

**Artículo 25°. De los ejes de conexión transversal a partir de los elementos naturales.** Los ejes de conexión transversal tienen la condición de articular los Bordes de Protección Ambiental con el sistema del río Medellín –Aburrá–; se identifican con el sistema de quebradas principales asociados con la creación de parques lineales en las fajas de protección ambiental o con el trazado de los sistemas de transporte de mediana capacidad. Igualmente se consideran conectores transversales los corredores bióticos conformados por áreas verdes y corredores artificiales con vegetación.

Se deberán formular estudios detallados en áreas específicas para el ordenamiento y manejo de las microcuencas, de acuerdo con los criterios definidos por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá para las quebradas que forman parte de estos ejes de conexión transversal de acuerdo con la priorización derivada de los resultados del POMCA.

**Parágrafo.** Las intervenciones antrópicas cercanas a los corredores y quebradas con sus respectivos retiros, como el sistema vial y de movilidad y los parques lineales de quebradas, deben procurar conservar y recuperar las condiciones naturales de los mismos, tratando en lo posible de hacer uso de la bioingeniería.

## CAPITULO 2 DE LOS HECHOS METROPOLITANOS REFERIDOS A LOS ELEMENTOS ESTRUCTURANTES TRANSFORMADOS.

**Artículo 26°. Determinación de los Hechos Metropolitanos referidos a los elementos estructurantes transformados.** Para la adecuada ejecución del modelo de ordenamiento territorial metropolitano, se consideran elementos estructurantes transformados los siguientes:

1. El sistema de movilidad asociado al corredor multimodal del río, el sistema Metro con los sistemas complementarios Metroplús y Metrocable y los demás sistemas viales.
2. Sistema de servicios públicos domiciliarios, infraestructuras y equipamientos asociados a la prestación del servicio y la racionalización de la capacidad instalada.
3. Sistemas asociados a la implementación de los PGIRS, estaciones de transferencia, rellenos sanitarios, centros de acopio y equipamientos asociados. Transporte a través de línea férrea y sitios de disposición final.
4. Proyectos estratégicos: red metropolitana de centralidades, frentes de agua, centros logísticos de apoyo a la movilidad y centro para el desarrollo agroindustrial del Valle de Aburrá.
5. Criterios para la localización de equipamientos en el valle de Aburrá
6. Patrimonio cultural

**Artículo 27°. Hechos Metropolitanos referidos a los elementos estructurantes transformados.** Para el desarrollo

de los Hechos Metropolitanos referidos a los estructurantes transformados, el Área Metropolitana emprenderá el diseño y gestión de proyectos estratégicos de infraestructura y equipamientos con base en las disposiciones del presente Acuerdo.

**Artículo 28°. Del sistema de movilidad asociado al corredor multimodal.** Los Planes de Ordenamiento Territorial deben incorporar determinaciones para garantizar la continuidad del sistema regional del río, de tal manera que en la zona de crecimiento discontinuo se puedan aprovechar las condiciones naturales de éste, repartiendo el sistema vial principal entre las márgenes naturales, izquierda y derecha, de acuerdo con las condiciones, contenidas en el documento técnico del soporte, los esquemas y el plano 4, que hace parte integrante del presente Acuerdo.

**Artículo 29°. De los sistemas complementarios de Transporte.** Están estructurados sobre los ejes de las quebradas principales, articulándose al eje estructural de movilidad del río. Estos sistemas deberán ser desarrollados y complementados por los Planes Especiales Sectoriales Municipales y por el Plan Maestro de Movilidad para la Región Metropolitana del Valle de Aburrá, de acuerdo con las condiciones contenidas en el documento técnico de soporte, los esquemas y el plano 4 que hace parte integrante del presente Acuerdo.

Los planes viales y de movilidad deben identificar una dinámica social y económica que rige la movilidad intraurbana de la población e identificar las centralidades reconocidas por los habitantes del valle de Aburrá, sin perjuicio que en la formulación de los ajustes a los Planes de Ordenamiento Territorial se identifiquen nuevas centralidades que deben y pueden ser conectadas con las tradicionales del sistema urbano.

Las normas sobre densidades de ocupación, los usos del suelo y la delimitación de polígonos de tratamiento en los Planes de Ordenamiento Territorial deben considerar la posibilidad de transporte y movilidad del sector, de manera consecuente con el modelo de ocupación formulado bajo los preceptos de la ciudad compacta, diversa y policéntrica.

En relación con el sistema férreo, se deben reservar las fajas ferroviarias para permitir la implementación de la red ferroviaria nacional en el valle de Aburrá, con miras a obtener modalidades de servicios en cuanto a transporte de pasajeros y carga a nivel metropolitano, regional y nacional.

**Artículo 30°. Criterios para el manejo de la movilidad metropolitana.** Los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollen o complementen, deben tener en cuenta los siguientes criterios para las decisiones que se adopten en relación con la movilidad local y metropolitana:

1. Posicionar al peatón como el núcleo central de la movilidad priorizando su seguridad.
2. Potenciar el transporte público colectivo de buses.
3. Consolidar el Metro como eje estructurante del sistema de transporte metropolitano.

4. Facilitar el acceso al transporte a todos los usuarios.
5. Limitar el uso del transporte particular.
6. Diseñar un sistema de transporte de carga eficiente con intermodalidad entre el modo carretero y el férreo.
7. Propender por un transporte poco contaminante.
8. Contribuir a la construcción de una malla vial y red ferroviaria para la subregión, suficiente para lograr los objetivos anteriores.
9. Incentivar la integración de los dos aeropuertos de la región entre sí y de ambos con el resto del sistema de transporte público colectivo.

**Artículo 31°. Del sistema de servicios públicos domiciliarios.** Los sistemas estructurantes de servicios públicos domiciliarios están compuestos por las infraestructuras y los equipamientos asociados a la prestación de los servicios de Aguas –acueducto y aguas residuales–, energía –incluido el gas– y telecomunicaciones.

Para los efectos previstos en este Acuerdo, las normas obligatoriamente generales relacionadas con el sistema de servicios públicos, se concentrarán en determinar los elementos que deben consagrarse en los Planes de Ordenamiento Territorial en relación con la calidad y el servicio de agua.

Los Municipios que conforman el Área Metropolitana del Valle de Aburrá deben adoptar decisiones en los Planes de Ordenamiento Territorial que hagan posible:

1. Optimizar la actual capacidad instalada tanto en infraestructuras como en cuanto a equipamientos asociados a la prestación del servicio de aguas.
2. Privilegiar la adecuada utilización de sistemas y circuitos existentes.
3. Promover la utilización de sistemas y circuitos subutilizados antes que promover la construcción de nuevos tanques y redes hacia suelos que no posean capacidad instalada.
4. Promover procesos de densificación de áreas con capacidad instalada, renovación urbana hacia zonas con alta capacidad de soporte en términos de coberturas de aguas.

**Parágrafo 1.** Para todas las decisiones relacionadas con la prestación de servicios públicos domiciliarios, se debe incluir el criterio de la sostenibilidad ambiental sin detrimento de la conservación de la base natural territorial y orientando los hábitos de consumo en el sistema metropolitano.

**Parágrafo 2.** Los predios o áreas que se requieren para la adecuada provisión del servicio de aguas (nacimientos, áreas destinadas a la protección o regulación de fuentes hídricas,

y todos aquellos relacionados con la conservación de ecosistemas estratégicos relacionados con la provisión de agua), deben ser catalogados por los Planes de Ordenamiento Territorial como suelos de protección y en todos los casos se deben aplicar los criterios expuestos en el parágrafo 1 del presente artículo.

**Artículo 32°. De los sistemas asociados a la implementación del Plan Maestro de Residuos Sólidos.** Los Planes de Ordenamiento Territorial deben dar aplicación al Decreto Nacional 1713 de 2002, que reglamenta el servicio público de aseo, tomando determinaciones que permitan implementar el plan integral de residuos sólidos, para lo cual se deben incorporar normas que hagan posible:

1. Identificar las zonas que puedan adecuarse para la disposición final de residuos.
2. Determinar las características de la infraestructura requerida para la prestación del servicio público de aseo.
3. Definir espacios para la localización de estaciones de transferencia de residuos, de acuerdo con las decisiones adoptadas por el Plan de Gestión de Residuos Sólidos Regional.
4. Considerar los espacios y equipamientos necesarios para lograr la gestión integral de los residuos sólidos como:
  - a) Sitios específicos para el aprovechamiento y la disposición de escombros provenientes de la construcción y la demolición.
  - b) Construcción y adecuación de centros de separación y almacenamiento transitorio de los residuos sólidos reciclables en barrios y comunas que se encuentran alejados de los sitios de comercialización o tienen difícil acceso.
  - c) Construcción y adecuación de centros de acopio en los municipios de la región, donde se realice la valoración, eventual transformación y comercialización de los residuos sólidos reciclables.
  - d) Ubicación de sitios para el almacenamiento de los elementos empleados en la prestación del servicio de aseo.
  - e) Incorporar en las directrices sobre amoblamiento urbano, la obligación de contar con dotación necesaria y suficiente de recipientes para la separación en la fuente de los residuos sólidos generados en las áreas públicas.
  - f) Establecer la obligación que las edificaciones cuenten con un sitio que permita el almacenamiento de residuos sólidos

**Artículo 33°. De los proyectos estratégicos.** Los proyectos estratégicos se definen como un conjunto de actuaciones orientadas al desarrollo del modelo de ocupación metropolitano,

contribuyendo a la generación de impactos significativos en la estructura espacial que favorecen el desarrollo armónico del territorio.

Será calificado como proyecto estratégico aquella intervención que busque atender alguno o algunos de los siguientes aspectos:

1. Mitigar la segregación espacial y equilibrar el desarrollo territorial.
2. Atender las carencias o déficit de equipamiento que exijan la cualificación de sectores.
3. Constituir una plataforma para incentivar la redefinición económica del valle de Aburrá.
4. Permitir valorar el sistema natural estructurante.
5. Optimizar el sistema vial.

Los proyectos estratégicos actualmente identificados se localizan sobre el río Medellín-Aburrá y asocian los principales sistemas viales y de movilidad, para consolidar su carácter de elemento estructurante. Se conciben como un proceso de etapas priorizando y jerarquizando las intervenciones, con el propósito de convocar la iniciativa privada una vez se inicien las primeras obras.

Se identifican como proyectos estratégicos prioritarios los siguientes:

1. Ejecución de centros logísticos de apoyo a la movilidad y transporte en el sector El Hatillo del municipio de Barbosa, en las inmediaciones del Túnel de Occidente 'Fernando Gómez Martínez' en el municipio de Medellín, en el sector de La Primavera en el Municipio de Caldas y sobre el cruce de la autopista Medellín-Bogotá con el sistema multimodal del corredor del río. El desarrollo de los proyectos tendrá en cuenta las características propias de la zona donde se ubican, la diversidad de carga en tipo y cantidad y las regiones que articula la vía en la que se localiza.
2. Centralidades de jerarquía metropolitana: Centralidad Norte en Bello, Centro Cívico Metropolitano en Medellín y Centralidad Suren los municipios de Itagüí, Envigado, La Estrella y Sabaneta.
3. Las Centralidades Municipales de cada uno de los municipios y en el caso del municipio de Medellín los tres centros de equilibrio: Estación Metro Poblado en el Sur y Metro Cable Acevedo en el Norte.
4. Intervenciones sobre los frentes de agua del río: en Barbosa; en Girardota; el nuevo centro en Copacabana; en la Tablaza en el municipio de La Estrella y en Caldas con el Parque 3 Aguas y la nueva zona de expansión.
5. Ciudadela Educativa Las Catas en el municipio de Copacabana.

6. Centro para el desarrollo agro industrial en el Hatillo, Barbosa.

**Parágrafo.** Se entiende por Centro Cívico metropolitano, el polígono N° 1 dentro del centro expandido de Medellín, delimitado en el capítulo sobre elementos estructurantes transformados contenido por el Documento Técnico de Soporte, adoptado mediante el presente acuerdo.

**Artículo 34°. De los criterios para la localización de proyectos estratégicos.** Los proyectos estratégicos identificados y los que se determinen posteriormente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33°, deberán localizarse de acuerdo con los criterios que a continuación se enuncian:

1. Áreas dotadas y/o con posibilidad de dotarse de buena accesibilidad.
2. En cercanías de áreas donde se presentan ya situaciones de centralidad que se han venido consolidando por diferentes dinámicas.
3. En los alrededores de las estaciones de los principales sistemas de movilidad.
4. En el cruce de las principales vías de acceso a la región metropolitana.
5. En áreas de oportunidad, sujetas a redesarrollo, áreas vacías, entre otras, que son aprovechadas para iniciar y dirigir procesos de urbanización con calidad.
6. En áreas que pueden convertirse en nuevos centros de actividad, con la oportunidad de comenzar a localizar allí actividades que son indicadoras de la capacidad de innovación de las ciudades.

**Artículo 35°. Del sistema metropolitano de centralidades.** Como aplicación de los criterios de desarrollo regional, para conformar una ciudad compacta y diversa, se deben tomar provisiones en los Planes de Ordenamiento Territorial que permitan fortalecer tres centralidades metropolitanas, como estrategia para hacer más equitativo el acceso a las oportunidades y servicios urbanos para la población; estas centralidades parten del reconocimiento de la centralidad metropolitana tradicional en Medellín, complementada con la necesidad de fortalecer el proceso de conformación de la centralidad norte que se viene presentando alrededor del sector Niquia del municipio de Bello y propiciar como centralidad metropolitana, el área en torno a la nueva estación sur de Metro en los municipios de Itagüí y Sabaneta.

El desarrollo de las centralidades metropolitanas norte y sur, se concibe como macroproyectos urbanos, en los términos establecidos por el artículo 114 de la Ley 388 de 1997 y demás normas que la complementen, adicione o sustituyan.

El sistema metropolitano de centralidades está compuesto además por los centros de equilibrio Norte, Sur y Occidente del municipio de Medellín y las centralidades zonales, debido a las particularidades y a la complejidad que tiene el municipio

de Medellín como municipio núcleo del Área Metropolitana. Al mismo tiempo, hacen parte de este sistema, las centralidades municipales de los entes territoriales que conforman el valle de Aburrá.

**Parágrafo.** El sistema metropolitano de centralidades se complementará con programas y proyectos que permitan cualificar los frentes de agua, a través del desarrollo, entre otros de los proyectos del parque 3aguas en el municipio de Caldas y el nuevo frente de agua del centro en el municipio de Copacabana.

**Artículo 36°. Equipamientos.** Se consideran como equipamientos aquellos elementos de soporte funcional a los sistemas metropolitanos de carácter básico, para el desempeño de las actividades y el desarrollo de los lineamientos y directrices de ordenamiento territorial. Los Municipios deberán considerar en los Planes de Ordenamiento la reserva de tierras para localizar los equipamientos relacionados con:

1. La implementación de los PGIRS
2. El sistema de Prevención de Desastres y Emergencias
3. El Plan Maestro de Seguridad, Defensa y Justicia

**Artículo 37°. Del patrimonio cultural.** El patrimonio cultural comprende aquellos elementos construidos, en su expresión arquitectónica, urbanística o paisajística, de significación especial para la colectividad; el patrimonio cultural está conformado por los bienes declarados como de interés cultural por la Nación, las entidades territoriales o las autoridades competentes de acuerdo con la Ley 397 de 1997 – Ley General de Cultura.

**Artículo 38°. Criterios para la calificación y clasificación del patrimonio cultural.** Serán determinantes para clasificar un inmueble como parte del inventario del patrimonio cultural, los siguientes valores:

1. Valor arquitectónico: Se predica de un edificio que se destaque por su forma, color, ornamentación, volumen, proporción, altura, distribución y/o las adecuadas interrelaciones de sus espacios. En general, es una unidad integral donde se ha utilizado adecuadamente la técnica constructiva.
2. Valor urbano: se predica de aquellos edificios o espacios públicos que se destaquen por su localización, emplazamiento, proporción forma y las relaciones de altura, volúmenes y escala que establece con su entorno. Para identificar la importancia de la localización, puede analizarse si la misma se encuentra dentro de un trazado urbano de damero, orgánico, radial o concéntrico. En las áreas o sectores se destaca la conformación del trazado de las manzanas y la disposición de espacios públicos. Un sector también se puede destacar porque aglutina varios edificios representativos de diverso uso. Los lugares de mucha apropiación por parte de la comunidad donde se realizan actividades permanentes recreativas, lúdicas, o de recorridos rituales, son considerados con valor urbano.

3. Valor Testimonial: Se le asigna a los elementos que son testimonio de un acontecimiento o de un proceso. Puede ser testimonio de un adelanto tecnológico, económico, arquitectónico o de un hecho histórico.
4. Valor Documental: Lo poseen los elementos que representan un hecho o momento de la historia único, difícil de repetir como por ejemplo: un camino prehispánico, un vestigio arqueológico, el trazado de algunos sectores, la construcción de algunos edificios.
5. Valor Simbólico: Aquellos inmuebles que poseen un significado otorgado por la comunidad por su carácter conmemorativo, sagrado o pagano.
6. Valor Ambiental: Se predica del paisaje natural, urbano, la relación urbano – arquitectónica, remates, visuales panorámicas, componente natural.
7. Valor Uso: Apropiación de la gente del lugar o inmueble, actividades jerárquicas. Se presenta en espacios públicos y privados representativos. Un bien inmueble deberá poseer como mínimo dos valoraciones para pertenecer al inventario e incluso algunos ya inventariados, tenía todas ellas, lo cual puede determinar una jerarquía de un inmueble sobre otros

**Parágrafo.** Los Municipios que conforman el Área Metropolitana, pueden establecer como referencia para la identificación de los Inmuebles que son susceptibles de ser declarados como patrimonio cultural, el Inventario de Patrimonio Urbano y Arquitectónico del Valle de Aburrá – IPUAVA -, realizado por el Área Metropolitana en el año de 1999.

**Artículo 39°. De las actuaciones con relación a los inmuebles declarados patrimonio cultural.** Una vez identificados los inmuebles como susceptibles de ser declarados patrimonio cultural municipal, el Municipio deberá:

1. Elaborar el inventario y registro de los inmuebles y remitirlo al Ministerio de Cultura o la entidad que haga sus veces, con el fin de que sean incorporados al Registro Nacional de Patrimonio Cultural.
2. Formular y adoptar del Plan Especial de Protección Patrimonial, de acuerdo con lo previsto en el artículo 11° de la Ley 397 de 1997 - Ley General de Cultura-, o la norma que la modifique, adicione o sustituya
3. Definir incentivos tributarios y no tributarios para los propietarios de los inmuebles, así como la determinación de las compensaciones de las que son beneficiarios sus propietarios.

**Parágrafo 1.** Lo Bienes de Interés Cultural constituyen parte de los elementos de apoyo al Plan de Desarrollo Turístico del valle de Aburrá.

**Parágrafo 2.** Los niveles de protección patrimonial serán determinados por los Planes de Ordenamiento Territorial de acuerdo con las categorías y criterios contenidos en el Documento Técnico de Soporte que hace parte integrante del presente Acuerdo.

## CAPITULO 3 DE LOS HECHOS METROPOLITANOS REFERIDOS A LO ESTRUCTURADO

**Artículo 40º. Definición de los Hechos Metropolitanos referidos a lo estructurado.** Para la concreción de los Hechos Metropolitanos en relación con lo estructurado, los municipios del valle de Aburrá, adoptarán en sus Planes de Ordenamiento Territorial, los objetivos y criterios contenidos en el presente Acuerdo y en el documento técnico de soporte que hace parte integral del mismo, para la determinación de los siguientes aspectos:

1. Las franjas de densidades en el suelo urbano
2. Los usos del suelo urbano
3. Criterios para la zonificación del suelo rural metropolitano.

**Artículo 41º. De los criterios para fijar densidades urbanas.** Los municipios tendrán en cuenta para fijar las densidades urbanas en sus correspondientes Planes de Ordenamiento Territorial, los siguientes aspectos:

1. Los sistemas y principales componentes de movilidad metropolitana y urbana presentes y proyectados: Estableciendo mayores densidades en aquellas zonas que posean mejor infraestructura de movilidad y donde se localizan los principales sistemas viales
2. La topografía y la presencia de amenazas naturales: Generando una escala de mayor a menor densidad a partir de la llanura aluvial del Río Aburrá y disminuyendo a medida que se incrementa la pendiente hacia la alta ladera.
3. La disponibilidad de circuitos de prestación de servicios públicos de acueducto y alcantarillado. Resulta más eficiente y económica la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado en áreas concentradas de la llanura aluvial y media pendiente y se incrementa su costo en la periferia.
4. El sistema de centralidades metropolitanas. El manejo de densidades asociado al sistema de centralidades hace que tanto la centralidad metropolitana tradicional, como las dos centralidades metropolitanas norte y sur en conformación, y el corredor metropolitano conformen la franja de más alta densidad.
5. La transición de densidades en los límites urbano rurales y urbanos con suelos de protección. Al determinarse la necesidad de establecer el concepto de borde para la ejecución del Proyecto Parque Central de Antioquia, requiere que se implemente en la zona colindante con su perímetro, una política de asignación de densidades que permita hacer la transición entre los sectores urbanos y los suelos de protección ambiental y rurales de bajas densidades involucrados en los territorios de borde.
6. Las restricciones de impuestas por algunas infraestructuras y equipamientos como el aeropuerto Olaya Herrera. De acuerdo con las normas vigentes, es

imperativo determinar una superficie limitadora de obstáculos en algunos municipios del Valle de Aburrá, teniendo en cuenta que tal decisión tiene una relación directa con sistema de seguridad, y las disposiciones del Departamento Administrativo de la Aeronáutica Civil constituyen normas de superior jerarquía y deben incorporarse en los planes de Ordenamiento Territorial.

7. La densidad actual. Es importante determinar un régimen de transición en relación con actos administrativos que, en aplicación de la densidad actualmente consagrada en los Planes de Ordenamiento Territorial, se encuentren vigentes, pues aunque las normas urbanísticas son de orden público y de obligatorio cumplimiento, no pueden vulnerar derechos adquiridos.

**Artículo 42º. De las franjas de densidades Urbanas.** De acuerdo con los anteriores criterios, se fijan las siguientes densidades urbanas como rangos, para ser incorporadas por los municipios en los Planes de Ordenamiento Territorial:

> = de 300	viviendas por hectárea bruta
300 a 200	viviendas por hectárea bruta
200 a 120	viviendas por hectárea bruta
120 a 70	viviendas por hectárea bruta
70 a 10	viviendas por hectárea bruta

Así mismo, se identifican territorios donde prevalecen usos distintos a la vivienda, razón por la cual no se especifican densidades en este sentido, tal es el caso de las áreas predominantemente productivas, recreativas y turísticas, así como aquellos donde se localizan grandes equipamientos.

La aplicación de estos rangos de densidad se encuentra consignada en el plano 6 que hace parte integrante del presente Acuerdo.

**Parágrafo 1.** Cuando se trate de zonas ya desarrolladas establecidas como de tratamiento de consolidación, mejoramiento, renovación, redesarrollo o conservación por los Planes de Ordenamiento Territorial, cada Plan de Ordenamiento establecerá sus específicas franjas de densidad, medidas sobre áreas netas, tomando como parámetro los anteriores rangos que han sido fijados sobre áreas brutas, de acuerdo con las disposiciones que para el efecto establezca el respectivo municipio.

**Parágrafo 2:** En el caso de que las densidades superen la capacidad de soporte específico del territorio, dichas densidades podrán ser ajustadas en cada Plan de Ordenamiento Territorial municipal.

**Artículo 43º. De los criterios para determinar los usos del suelo urbano.** Teniendo en cuenta el modelo de ocupación propuesto, los municipios al establecer las tipologías de uso del suelo urbano deberán tener en cuenta las disposiciones del presente Acuerdo con relación a tres sectores especiales:

1. El corredor metropolitano de servicios a lo largo del sistema del Río Aburrá y la centralidades metropolitanas.

2. Las áreas adyacentes a los corredores de los sistemas de transporte masivo y de mediana capacidad y a las vías de carácter metropolitano
3. Las áreas involucradas en los proyectos estratégicos metropolitanos.

**Artículo 44°. Del corredor metropolitano de servicios a lo largo del sistema del río Medellín-Aburrá y las centralidades metropolitanas.** Se concibe como un territorio multifuncional, donde las categorías de usos permitidos deben propender por una mayor intensidad y diversidad; los énfasis de la categorización propuesta tienen variaciones de acuerdo con la sectorización contenida en el documento técnico de soporte y la existencia o cercanía de las centralidades.

En los Planes de ordenamiento territorial los municipios tendrán en cuenta la sectorización contenida en el documento técnico de soporte del Presente Acuerdo y con base en ella, establecerán sus correspondientes regímenes de usos del suelo respetando los siguientes énfasis de usos por segmentos del corredor metropolitano:

1. Territorios que hacen parte de las centralidades metropolitanas (tramos «1» en el documento técnico de soporte). Deben consolidarse como prestadores de servicios a escala metropolitana, tanto a partir de consolidar su vocación para la localización de grandes equipamientos metropolitanos, así como de centros empresariales, de negocios y oficinas, así mismo haciendo posible la localización de importantes usos comerciales de gran escala, en los casos que sea posible la mezcla de estos usos con el desarrollo programas de vivienda de altas densidades, ésta se considera deseable, exceptuando las áreas productivas e industriales ya consolidadas y áreas de producción de gran empresa en consolidación, en las cuales la mezcla con usos residenciales no es posible, en razón de sus mutuas incompatibilidades funcionales y ambientales.
2. Segmentos del corredor entre las centralidades metropolitanas (tramos «2 y 6» en el documento técnico de soporte) Territorios de gran potencial para la transformación y cualificación de sus usos, promoviendo la oportunidad de crear un corredor metropolitano de servicios, productividad y vivienda en sana armonía, que mantenga en lo posible sus fortalezas en cuanto a usos productivos y de grandes equipamientos sobre todo en el costado occidental, así como el énfasis en el costado oriental, en el mejoramiento integral y el redesarrollo urbano con preponderancia de usos residenciales, ambos entornos con posibilidades de generar mezclas cuidadosamente reguladas de usos productivos, comerciales y servicios con vivienda en altas densidades. Se exceptúa de la posibilidad de mezcla con desarrollos de vivienda, las áreas consolidadas como de gran industria y áreas de producción.
3. Polígono Productivo del sur. (tramo «5» en el documento técnico de soporte) Se espera en el corto y mediano plazo consolidar este territorio especializado para la actividad productiva, de servicios complementarios y comercio de gran impacto, implicando así parte de las

áreas urbanas involucradas de los municipios de Envigado, Sabaneta e Itagüí.

4. Segmentos del corredor entre las Centralidades Norte y Sur y los correspondientes Ancones Norte y Sur. (tramos «3» en el documento técnico de soporte) Áreas de transición entre las centralidades metropolitanas y los límites de la ciudad compacta en los extremos norte y sur en sus correspondientes Ancones, razón por la cual se propone una menor intensidad en los usos comerciales y de servicios así como un mayor énfasis en usos residenciales.
5. Segmentos del corredor en los territorios no conurbanos. (tramos «4 y 7» en el documento técnico de soporte) En el tramo norte y en una parte del sur, que excluye el suelo urbano y de expansión del municipio de Caldas, se trata de suelos suburbanos en los cuales se debe restringir la localización de usos residenciales, haciendo énfasis en la promoción de usos productivos, recreativos, turísticos y de servicios asociados a estos usos, debidamente planificados con el fin de mantener el equilibrio entre la movilidad metropolitana y regional, así como la conformación del sistemas ambientales que permitan la recuperación y revaloración del río Medellín-Aburrá. En el suelo urbano y de expansión de Caldas se promoverá la conformación de usos asociados al corredor metropolitano de servicios y vivienda.

**Parágrafo.** Para cada sector identificado para el corredor metropolitano de servicios se han determinado en el Documento Técnico de Soporte, una serie de usos posibles y deseables que permiten desarrollar el modelo de ocupación territorial metropolitano, los cuales deberán ser desarrollados en detalle por los correspondientes Planes de Ordenamiento Territorial de acuerdo con la zona o subzona localizada en su jurisdicción territorial.

**Artículo 45°. De los usos asociados a las áreas adyacentes a los corredores de sistemas de transporte masivo de mediana capacidad y a las vías metropolitanas.** Los municipios deberán procurar calificar estos corredores como sectores de actividad múltiple.

**Artículo 46°. De las áreas involucradas en los proyectos estratégicos metropolitanos.** De acuerdo con las características propias de los proyectos estratégicos identificados en el artículo 33° del presente Acuerdo, los usos determinados para los sectores que serán intervenidos por los mismos, serán acordes con el objetivo del proyecto que se trate. De manera general se establecen los siguientes parámetros:

1. Los planes de ordenamiento territorial, establecerán como uso principal en los sectores o zonas donde se localizan los proyectos estratégicos, aquel que permita desarrollar su objetivo.
2. Se determinarán como áreas de actividad múltiple todas las zonas o sectores definidos para ser receptores de proyectos estratégicos metropolitanos.
3. Serán establecidos como usos restringidos o prohibidos en estos sectores, el desarrollo de proyectos de vivienda campestre y de producción de gran industria.

**Parágrafo.** En los numerales dos y tres (2° y 3°) del presente artículo se excluye el costado occidental del centro de equilibrio del Sur en el municipio de Medellín, porque de acuerdo con el modelo general de ocupación debe conservarse como área de producción (uso industrial prioritario), sin desmérito del carácter multifuncional que por definición tiene una centralidad.

**Artículo 47°.** De los criterios para la zonificación del suelo rural metropolitano. Los municipios del Área Metropolitana establecerán una metodología que permita definir de manera homogénea y concertada con la autoridad ambiental rural, los usos del suelo rural. Este proceso tiene como objetivo principal definir la forma de utilizar el territorio, atendiendo variables como los recursos naturales disponibles, las características del espacio y las implicaciones sociales.

El proceso de zonificación del suelo rural, previo a la determinación de usos y densidades rurales, deberá soportarse en el Plan de Gestión Ambiental Regional –PGAR– de la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia –CORANTIOQUIA– como autoridad ambiental rural de los diez municipios que ocupan el valle de Aburrá.

Los criterios de ordenamiento ambiental contenidos en el PGAR busca orientar los usos del suelo en todo el territorio de acuerdo con el artículo 7° de la Ley 99 de 1993 y es de carácter vinculante de acuerdo con el decreto reglamentario 1200 de 2000 sobre instrumentos de gestión ambiental regional.

**Parágrafo 1.** El Decreto 097 de enero de 2006, expedido por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, introduce dos elementos en la planificación del suelo rural:

El primero obliga a delimitar con claridad y precisión los suelos que serán destinados para parcelaciones campestres, entendiendo que es un uso frecuente en el suelo rural dentro del contexto nacional y teniendo en cuenta los nuevos paradigmas de la vida urbana (en medio de la naturaleza) que presionan este tipo de destinaciones en el suelo rural, sobretodo en los entornos de las grandes aglomeraciones urbanas.

El segundo es la reiteración que con base en la Ley 160 de 1993, Ley de desarrollo rural –hace el decreto sobre que la Unidad Agrícola Familiar –UAF– es la unidad básica para la determinación de densidades del suelo rural con uso agropecuario.

**Parágrafo 2.** El suelo rural metropolitano podrá zonificarse en Zonas Núcleo y Zonas Conectoras definidas por los objetivos del proyecto del Parque Central de Antioquia –PCA– con restricciones respecto a usos y densidades, llegando a la Preservación Estricta, o a las zonas de protección por amenaza natural; y pasando por la clasificación exhaustiva que propone la Ley 1021/2006 de aquellos suelos de aptitud forestal que pretendan ser aprovechados.

**Parágrafo 3.** Dentro del suelo rural se contempla la clasificación de suelos suburbanos, a los que podrá aplicarse la metodología para determinar densidades máximas rurales, propuesta por CORANTIOQUIA, entre otros criterios de planificación.

**Parágrafo 4.** En el resto del suelo rural no suburbano, los municipios deberán emprender una categorización de funciones, con base en su situación actual, para aplicar la UAF donde todavía sea posible. En la mayoría del suelo rural, en el que se combinan diferentes actividades de tipo agropecuario, y en donde la fragmentación se da por razones culturales y sociales, donde los predios están por debajo de la UAF, los municipios, en compañía de las autoridades ambientales, tendrán el deber urgente de construir una alternativa de manejo en la que se destacará la importante función que cumplen en la seguridad alimentaria del valle, y en particular de estas poblaciones locales rurales.

## CAPITULO 4. APOYO A LA POLÍTICA DE VIVIENDA METROPOLITANA

**Artículo 48°** La política de vivienda como Hecho Metropolitano: El Plan Integral de Desarrollo Metropolitano, establece como uno de los hechos metropolitanos, la política de vivienda metropolitana, atendiendo a la necesidad compartida de articular acciones en torno a la solución de sus problemáticas asociadas y como uno de los factores más determinantes de la ocupación del territorio, igualmente, reconociendo su impacto en el crecimiento económico y la generación de empleo, bajo criterios empresariales con responsabilidad social para afrontar con eficiencia los crecientes déficit cuantitativos y cualitativos. Así mismo, se privilegia la definición de un modelo de desarrollo urbano-regional, como marco general para la implementación de la política de vivienda y construcción.

**Artículo 49°.** De los principios para la formulación de la Política de Vivienda Metropolitana. Los principios que orientarán la búsqueda de alternativas para la formulación y aplicación de la política de vivienda metropolitana son:

1. Desarrollo centrado en valores humanísticos y prevalencia del interés general. Las estrategias que se implementen deben permitir el mejoramiento continuo de la calidad de vida de los ciudadanos del Valle de Aburrá y su acceso a los bienes y servicios que éste tiene.
2. Equidad social, económica y territorial. Implica un tratamiento prioritario a los grupos y comunidades más vulnerables.
3. Responsabilidad compartida en el manejo de los recursos. Implica la aplicación de los principios de cooperación, solidaridad y compensación.
4. Concurrencia, complementariedad y subsidiaridad en la función pública. Identificación y presentación de alternativas para garantizar una gestión pública eficiente en relación con la aplicación del precepto constitucional que establece el derecho de todos los colombianos a una vivienda digna.

**Artículo 50°.** De los criterios para la identificación de sectores para el desarrollo de programas de vivienda en el valle de Aburrá. La política de vivienda en el valle de Aburrá debe establecerse a partir del reconocimiento de las complejidades del territorio conurbado, permitiendo la

aplicación de un nuevo enfoque de desarrollo sostenible y la productividad, basados en el bienestar humano y el respeto por el medio natural.

Teniendo en cuenta que la vivienda constituye un Hecho Metropolitano, los municipios que conforman el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, deberán establecer en el plan de ordenamiento territorial, la identificación de sectores y suelos de expansión que hagan posible la atención de la demanda de vivienda. Para la identificación de los sectores potencialmente receptores de nueva vivienda, se analizarán los siguientes aspectos:

1. Topografía de las áreas o sectores.
2. Cercanía relativa a centralidades y movilidad.
3. Posibilidades de prestación de servicios públicos.
4. Calidad del suelo en relación con amenazas y riesgos por fenómenos naturales.
5. Zonas aptas para el desarrollo de programas de renovación urbana, redesarrollo o densificación que permitan generar nuevas soluciones habitacionales.

**Parágrafo 1.** En los Planes de Ordenamiento Territorial, los municipios determinarán el porcentaje de suelos de expansión que debe ser destinado al desarrollo de programas de vivienda de interés social, de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Ley 388 de 1997 y la Ley 812 de 2003, y demás normas que las adicionen, complementen o sustituyan.

**Parágrafo 2.** Los planes de ordenamiento territorial deberán incorporar normas que hagan posible el desarrollo de programas de regularización urbanística y mejoramiento de barrios de desarrollo incompleto o inadecuado, de acuerdo con lo establecido en las normas nacionales vigentes.

**Artículo 51° Contribución de las Directrices de ordenamiento metropolitano a la política de vivienda.** Se entiende como componente de las presentes Directrices asociadas al modelo de ordenamiento territorial metropolitano expuesto, la disposición de áreas o territorios para la implementación de una política de vivienda, en procura de mitigar el déficit existente y optimizar la utilización de los territorios para el desarrollo de programas de vivienda en dos formas: la renovación urbana; - privilegiando una ciudad compacta- y la expansión urbana; -incorporando algunos territorios al desarrollo nuevo, promoviendo la optimización de las infraestructuras instaladas y la utilización de los suelos con mejor aptitud para la urbanización-.

Se concreta esta Directriz a partir de las sugerencias que se efectúan para la identificación general de suelos de expansión urbana y de tratamientos de desarrollo y renovación urbana, expuestos en el Documento Técnico de Soporte y los Planos adjuntos al presente Acuerdo, las cuales constituyen una apuesta para mejorar la disponibilidad de suelos para el desarrollo de una política metropolitana de vivienda en proceso de construcción.

**Artículo 52°.** Coordinación institucional para el desarrollo de la política de vivienda en el valle de Aburrá. De acuerdo con las normas vigentes, las condiciones de conurbación e interdependencia funcional que presenta la región, los municipios y el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, establecerán mecanismos que permitan desarrollar de manera eficiente los planes, programas y proyectos que atiendan las necesidades de vivienda en general y de interés social en particular, teniendo como principio que los límites sustanciales a la autonomía local los impone la propia capacidad de los entes territoriales para atender las competencias que le han sido asignadas por la Constitución y la Ley, utilizando para ello los mecanismos de gestión y coordinación institucional que consagran las normas vigentes.

Los desarrollos habitacionales estarán enmarcados en las políticas de desarrollo urbano-regional en coordinación con los entes territoriales, en este sentido, el Área Metropolitana facilitará y estimulará la integración de recursos gubernamentales y cooperará con el desarrollo de los instrumentos de planeación y gestión en los municipios que la conforman.

## CAPITULO V DE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN TERRITORIAL

**Artículo 53°.** Objeto La implementación de los programas, políticas y proyectos consagrados en el Plan de Desarrollo Metropolitano y la aplicación de las decisiones contenidas en el presente Acuerdo, determinan la necesidad de aplicar los instrumentos de intervención y gestión del suelo que consagran las disposiciones normativas vigentes por parte del Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

En desarrollo de las competencias de los municipios en materia de ordenamiento territorial, los Planes de Ordenamiento Territorial podrán consagrar instrumentos de gestión y planificación que permitan garantizar el cumplimiento de los principios de equidad y de igualdad de oportunidades y de función pública del urbanismo, haciendo efectivos la aplicación del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios.

**Artículo 54°.** Objetivos de la Política de gestión del suelo. La política de gestión del suelo y la implementación de los instrumentos que consagra la Ley por parte del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, se dirige a alcanzar los siguientes objetivos:

1. Dar aplicación efectiva a los principios constitucionales de función social y ecológica de la propiedad y de prevalencia del interés general sobre el particular y a los principios legales de función pública del urbanismo y distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del Ordenamiento Territorial.
2. Apoyar a los municipios que conforman el Área Metropolitana del Valle de Aburrá en el proceso de regular el mercado del suelo, para evitar la especulación y el impacto de la urbanización ilegal continúen reforzando la exclusión, la segregación socio-espacial y el deterioro ambiental de la región metropolitana.

3. Programar de manera concertada y coordinada las inversiones públicas para el desarrollo de proyectos estratégicos metropolitanos, entre las distintas entidades territoriales y administrativas y establecer las condiciones de articulación con la actuación privada, para alcanzar condiciones de desarrollo urbano equitativas, incluyentes y equilibradas, que redunden en una mayor calidad de vida de los habitantes del Valle de Aburrá.
4. Asegurar que en los procesos de incorporación de suelo para usos urbanos o en los procesos al interior de la ciudad, que impliquen transformaciones importantes de la misma, se generen las infraestructuras, equipamientos y espacios libres de soporte de las actividades y usos urbanos correspondientes, así como condiciones de consolidación de la estructura ecológica principal con cargo a los respectivos proyectos estratégicos identificados en el presente Acuerdo.
5. Establecer condiciones para el desarrollo de proyectos estratégicos y de intervención en el espacio público, que en un marco de prevalencia del interés colectivo, estimulen la vinculación y diversificación de los inversionistas a los procesos de desarrollo territorial y permitan desde la aplicación del principio de subsidiaridad y complementariedad, complementar las intervenciones municipales en la ejecución de sus planes de ordenamiento territorial.
6. Mejorar la capacidad de gestión pública y de coordinación en la provisión estatal de infraestructuras y servicios para construir entornos favorables a la dinamización de la construcción en un contexto empresarial y a la inversión en proyectos urbanísticos.
7. Diseñar y desarrollar modelos de gestión urbanística concertada y escenarios de aplicación del conjunto de instrumentos de las leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997 como aporte a la cualificación de las prácticas urbanísticas públicas y privadas en el contexto de la estrategia de ordenamiento del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, dirigidos a definir ámbitos de aplicación del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios, en condiciones de equidad social y equilibrio territorial.

**Artículo 55°. Del Sistema de reparto equitativo de las cargas y los beneficios.** La política de gestión del suelo se deriva de la aplicación del principio de distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento urbano, dirigida a reducir las inequidades propias del desarrollo y a financiar los costos del desarrollo urbano con cargo a sus directos beneficiarios, estableciendo mecanismos de compensación regional, en aplicación de los principios de equidad y solidaridad regional.

El Área Metropolitana del Valle de Aburrá diseñará, en un plazo no superior a doce (12) meses, contados a partir del momento de aprobación del presente acuerdo, una propuesta de implementación de instrumentos financieros y de concertación que permita el desarrollo de un sistema de reparto de cargas y beneficios regional, que permita procesos transparentes y armónicos de concertación entre los municipios que la conforman.

**Artículo 56°. Instrumentos de gestión de suelo.** Los instrumentos de gestión del suelo que podrán aplicarse para alcanzar los objetivos de ordenamiento establecidos en el Plan de Desarrollo Metropolitano y el presente Acuerdo, son:

1. Enajenación voluntaria
2. Expropiación Judicial
3. Derecho de preferencia
4. Afectaciones por obra pública o protección ambiental.
5. Creación de común acuerdo con los municipios, de un sistema de reparto de cargas y de beneficios regional.
6. Promoción en la formulación de planes parciales de la reserva de tierras para la realización de infraestructuras Metropolitanas.
7. Banco Inmobiliario Metropolitano.

**Artículo 57°. Instrumentos financieros.** Para el desarrollo de las directrices y lineamientos de ordenamiento territorial establecidos en el presente Acuerdo, y la implementación de los estudios sectoriales que adelanta el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, se podrán implementar los siguientes instrumentos financieros:

1. Contribución de Valorización
2. Participación en Plusvalías
3. Emisión de títulos y pagarés
4. Sistema de Concesiones.
5. Fondo de compensaciones

**Artículo 58°. De la creación del Banco Inmobiliario Metropolitano.** Para el desarrollo de los instrumentos de gestión previstos en el presente Acuerdo, se conceden facultades al Director del Área Metropolitana del Valle de Aburrá para que en un plazo no superior a seis (6) meses, contados a partir de la vigencia del presente Acuerdo, presente ante la Junta Metropolitana la propuesta de implementación y operación de un Banco Inmobiliario Metropolitano.

## TITULO VII DE LAS DISPOSICIONES VARIAS

**Artículo 59°. Autorizaciones.** Se conceden facultades al Director del Área Metropolitana para que efectúe los traslados presupuestales en la vigencia de 2006, con el propósito de atender las obligaciones que se derivan de la expedición del presente Acuerdo.

Para tal efecto, el Director del Área Metropolitana, presentará a la Junta Directiva un plan de aplicación y desarrollo de las disposiciones contenidas en la presente norma.

**Artículo 60°. Obligatoriedad.** Las directrices contenidas en el presente Acuerdo, constituyen normas obligatoriamente generales que deben ser incorporadas en la revisión y ajuste de los planes de ordenamiento territorial de los municipios que conforman el Área Metropolitana, por constituir normas de superior jerarquía en los términos establecidos por la Ley 388 de 1997.

**Artículo 61°. Seguimiento.** Para garantizar el cumplimiento de las metas previstas y la aplicación del modelo territorial establecido en el Presente Acuerdo, el Área Metropolitana implementará y desarrollará un sistema de indicadores de gestión y seguimiento, para la definición de los expedientes municipales.

**Parágrafo.** En caso de conflicto o discrepancia de algunas de las disposiciones contenidas en el presente acuerdo, prevalecen las normas relacionadas con los lineamientos ambientales.

**Artículo 62°. Vigencia.** Las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo tendrán una vigencia indefinida, y serán norma de obligatorio cumplimiento por parte de los Municipios que conforman el Área Metropolitana, hasta tanto no sean modificadas o sustituidas.

**Artículo 63°. Condiciones que ameritan la revisión de los lineamientos y directrices de Ordenamiento Territorial Metropolitano.** Las condiciones que ameritan la revisión del presente Acuerdo son las siguientes:

1. Cambios significativos en las previsiones demográficas.
2. Necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de gran impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o equipamientos colectivos.
3. Ejecución de macroproyectos de infraestructura regional y metropolitana que generen impactos sobre el

ordenamiento del territorio, no previstos en los planes de ordenamiento territorial vigente.

4. Alteraciones naturales en las condiciones del suelo o del medio ambiente que impliquen modificaciones a los Planes de Ordenamiento Territorial.
5. Ajustes a los nuevos avances tecnológicos.
6. Necesidad de replantear algunas de las previsiones contenidas en el presente Acuerdo, conforme a la aplicación de los indicadores de gestión y seguimiento que se implementen.
7. Los convenios con los municipios de la región que impliquen un cambio en las definiciones de los sistemas generales y condicionen la definición de normas urbanísticas municipales.
8. La adopción de los planes sectoriales determinados en el documento técnico de soporte que exijan nuevas previsiones en materia de ordenamiento territorial municipal.

**Artículo 64°. Las revisiones o modificaciones de las normas obligatoriamente generales que consagran los lineamientos y directrices de ordenamiento territorial, se sujetarán a las mismas regulaciones de contenido y tramitación que las señaladas para su elaboración y aprobación original.**

**Artículo 65°. Vigencia y derogatorias.** El presente acuerdo rige a partir de su promulgación y deroga las disposiciones que le sean contrarias, en especial las Orientaciones Metropolitanas de Ordenamiento Territorial incorporadas en el Plan Integral de Desarrollo Metropolitano «Proyecto Metrópoli 2002-2020»

Este Acuerdo fue debatido y aprobado en la reunión de la Junta Metropolitana del 27 de septiembre de 2006, según consta en el acta respectiva.

## PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado En Medellín, a los 27 días del mes de septiembre de 2006.

**SERGIO FAJARDO VALDERRAMA**  
Presidente  
Alcalde Metropolitano

**RICARDO SMITH QUINTERO**  
Secretario  
Director Area Metropolitana