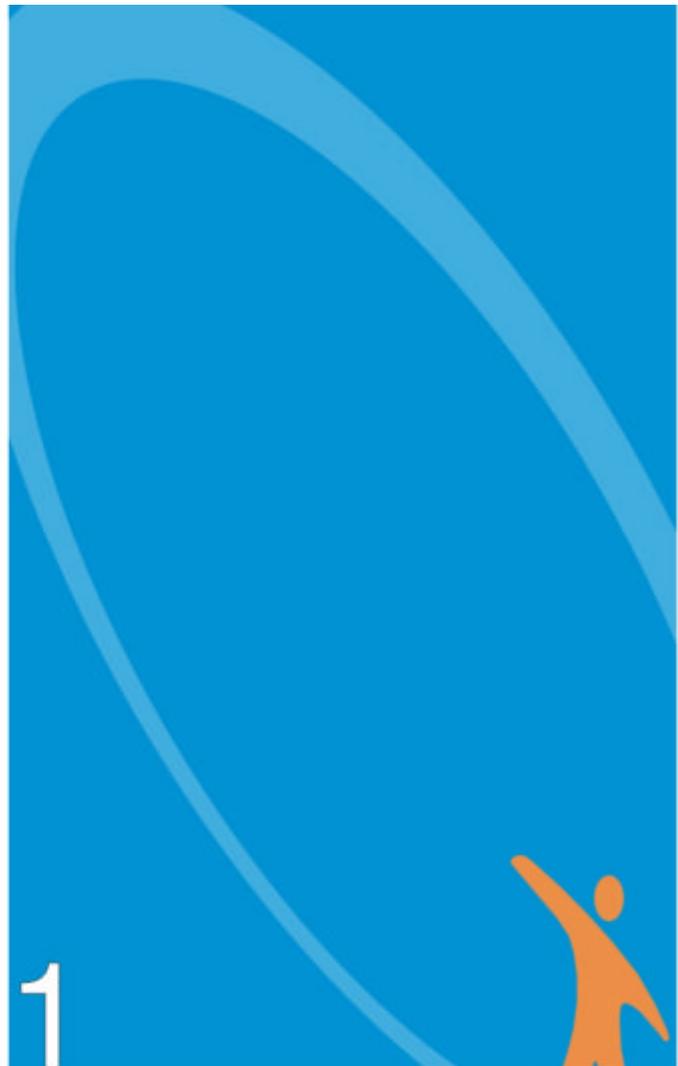




Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

**Compromiso de toda la ciudadanía**



## JUSTIFICACIÓN JURÍDICA

# 1. JUSTIFICACIÓN JURÍDICA

## 1.1. EL MARCO JURÍDICO DE LA ELABORACIÓN Y REVISIÓN DEL POT

### 1.1.1. PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES

La Constitución Política de Colombia de 1991 establece las bases para la organización territorial (Título XI), para los planes de desarrollo, (Título XII, Capítulo 2), y dicta los criterios fundamentales para el desarrollo territorial, al asignarle a las entidades públicas dentro de los derechos colectivos y del medio ambiente, la función de regular los usos del suelo, y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común.

**“ARTICULO 1o.** Colombia es un Estado social de derecho, organizado en forma de República unitaria, descentralizada, con autonomía de sus entidades territoriales, democrática, participativa y pluralista, fundada en el respeto de la dignidad humana, en el trabajo y la solidaridad de las personas que la integran y en la prevalencia del interés general.”

**“ARTICULO 79.** Todas las personas tienen derecho a gozar de un ambiente sano. La ley garantizará la participación de la comunidad en las decisiones que puedan afectarlo. Es deber del Estado proteger la diversidad e integridad del ambiente, conservar las áreas de especial importancia ecológica y fomentar la educación para el logro de estos fines.”

**“ARTICULO 82.** Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común.”

**“ARTICULO 311.** Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.”

### 1.1.2. PLANES DE DESARROLLO Y PLANIFICACIÓN

La Ley Orgánica del Plan de Desarrollo (Ley 152 de 1994) ratifica la autonomía de las entidades territoriales, en los procesos de elaboración de los Planes de Desarrollo, y los Planes de Ordenamiento, consignada en la Constitución Política,

**“ARTÍCULO 1°.** Propósitos. La presente Ley tiene como propósito establecer los procedimientos y mecanismos para la elaboración, aprobación, ejecución, seguimiento, evaluación y control de los planes de desarrollo, así como la regulación de los demás aspectos contemplados por el artículo 342, y en general por el capítulo 2° del título XII de la Constitución Política y demás normas constitucionales que se refieren al plan de desarrollo y la planificación.”

“**ARTÍCULO 2°.** Ámbito de Aplicación. La Ley orgánica del Plan de Desarrollo se aplicará a la Nación, las entidades territoriales y los organismos públicos de todo orden.”

“**ARTÍCULO 3°.** Principios generales. Los principios generales que rigen las actuaciones de las autoridades nacionales, regionales y territoriales, en materia de planeación son:

**a) Autonomía.** La Nación y las entidades territoriales ejercerán libremente sus funciones en materia de planificación con estricta sujeción a las atribuciones que a cada una de ellas se les haya específicamente asignado en la Constitución y la ley, así como a las disposiciones y principios contenidos en la presente Ley orgánica;

**b) Ordenación de competencias.** En el contenido de los planes de desarrollo se tendrán en cuenta, para efectos del ejercicio de las respectivas competencias, la observancia de los criterios de concurrencia, complementariedad y subsidiariedad;

**c) Coordinación.** Las autoridades de planeación del orden nacional, regional y de las entidades territoriales, deberán garantizar que exista la debida armonía y coherencia entre las actividades que realicen a su interior y en relación con las demás instancias territoriales, para efectos de la formulación, ejecución y evaluación de sus planes de desarrollo;

**d) Consistencia.** Con el fin de asegurar la estabilidad macroeconómica y financiera, los planes de gasto derivados de los planes de desarrollo deberán ser consistentes con las proyecciones de ingresos y de financiación, de acuerdo con las restricciones del programa financiero del sector público y de la programación financiera para toda la economía que sea congruente con dicha estabilidad;

**e) Prioridad del gasto público social.** Para asegurar la consolidación progresiva del bienestar general y el mejoramiento de la calidad de vida de la población, en la elaboración, aprobación y ejecución de los planes de desarrollo de la Nación y de las entidades territoriales se deberá tener como criterio especial en la distribución territorial del gasto público el número de personas con necesidades básicas insatisfechas, la población y la eficiencia fiscal y administrativa, y que el gasto público social tenga prioridad sobre cualquier otra asignación;

**t) Continuidad.** Con el fin de asegurar la real ejecución de los planes, programas y proyectos que se incluyan en los planes de desarrollo nacionales y de las entidades territoriales, las respectivas autoridades de planeación propenderán porque aquéllos tengan cabal culminación;

**g) Participación.** Durante el proceso de discusión de los planes de desarrollo, las autoridades de planeación velarán porque se hagan efectivos los procedimientos de participación ciudadana previstos en la presente Ley;

**h) Sustentabilidad Ambiental.** Para posibilitar un desarrollo socio-económico en armonía con el medio natural, los planes de desarrollo deberán considerar en sus estrategias, programas y proyectos, criterios que les permitan estimar los costos y beneficios

ambientales para definir las acciones que garanticen a las actuales y futuras generaciones una adecuada oferta ambiental;

**i) Desarrollo armónico de las regiones.** Los planes de desarrollo propenderán por la distribución equitativa de las oportunidades y beneficios como factores básicos de desarrollo de las regiones;

**j) Proceso de planeación.** El plan de desarrollo establecerá los elementos básicos que comprendan la planificación como una actividad continua, teniendo en cuenta la formulación, aprobación, ejecución, seguimiento y evaluación;

**k) Eficiencia.** Para el desarrollo de los lineamientos del plan y en cumplimiento de los planes de acción se deberá optimizar el uso de los recursos financieros, humanos y técnicos necesarios, teniendo en cuenta que la relación entre los beneficios y costos que genere sea positiva;

**l) Viabilidad.** Las estrategias programas y proyectos del plan de desarrollo deben ser factibles de realizar, según, las metas propuestas y el tiempo disponible para alcanzarlas, teniendo en cuenta la capacidad de administración, ejecución y los recursos financieros a los que es posible acceder;

**m) Coherencia.** Los programas y proyectos del plan de desarrollo deben tener una relación efectiva con las estrategias y objetivos establecidos en éste;

**n) Conformación de los planes de desarrollo.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 339 de la Constitución Nacional, los planes de desarrollo de los niveles nacional y territorial estarán conformados por una parte general de carácter estratégico y por un plan de inversiones de carácter operativo. Para efectos de la elaboración de los planes de inversión y con el propósito de garantizar coherencia y complementariedad en su elaboración, la Nación y las entidades territoriales deberán en mantener actualizados bancos de programas y de proyectos,

**Parágrafo.** Para efecto de lo previsto en el literal d) de este artículo se entiende por:

**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 y respetándose mutuamente los fueros de competencia de cada una de ellas.

**Subsidiariedad.** Las autoridades de planeación del nivel más amplio deberán apoyar transitoriamente a aquellas que carezcan de capacidad técnica para la preparación oportuna del plan de desarrollo.

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

**“ARTÍCULO 41.** Planes de acción en las entidades territoriales. Con base en los planes generales departamentales o municipales aprobados por el correspondiente Concejo o Asamblea, cada secretaría y departamento administrativo preparará, con la coordinación de la oficina de planeación, su correspondiente plan de acción y lo someterá a la aprobación del respectivo Consejo de Gobierno departamental, distrital o municipal. En el caso de los sectores financiados con transferencias nacionales, especialmente educación y salud, estos planes deberán ajustarse a las normas legales establecidas para dichas transferencias.

Para el caso de los municipios, además de los planes de desarrollo regulados por la presente Ley, contarán con un plan de ordenamiento que se regirá por las disposiciones especiales sobre la materia. El Gobierno Nacional y los departamentos brindarán las orientaciones y apoyo técnico para la elaboración de los planes de ordenamiento territorial.”

### **1.1.3. ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

La ley de Desarrollo Territorial (Ley 388/97) determina el rol del Estado, como orientador de las intervenciones, otorgando la autonomía de las entidades territoriales, en concordancia con la Ley Orgánica de los Planes de Desarrollo, (Ley 152 de 1994, artículo 41) para promover el uso equitativo y racional del suelo, garantizar la función social y ecológica de la propiedad privada, e instrumentar los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios.

El ordenamiento territorial se concibe como una función pública, participativa, y política, en la cual una Administración, define de manera concertada, las reglas para el desarrollo de su territorio, regulando usos, aprovechamientos, ocupaciones, y definiendo las zonas de conservación, protección, consolidación, desarrollo, renovación y redesarrollo.

Según el Ministerio de Medio Ambiente, Desarrollo Territorial y Vivienda, se considera la revisión de los planes de ordenamiento territorial como un procedimiento de carácter técnico y jurídico establecido por la Ley de Desarrollo Territorial (Ley 388 de 1997, artículo 28, modificado por el artículo 2º, Ley 902 de 2004), con el fin principal de actualizar, modificar o ajustar aquellos contenidos del Plan de Ordenamiento Territorial que dificultan o entorpecen la construcción efectiva del modelo del municipio formulado en los mismos.

**“ARTÍCULO 28.** Vigencia y revisión del plan de ordenamiento. Los planes de ordenamiento territorial deberán definir la vigencia de sus diferentes contenidos y las condiciones que ameritan su revisión en concordancia con los siguientes parámetros:

1. El contenido estructural del plan tendrá una vigencia de largo plazo, que para este efecto se entenderá como mínimo el correspondiente a tres (3) periodos constitucionales de las administraciones municipales y distritales, teniendo cuidado en todo caso de que el momento previsto para su revisión coincida con el inicio de un nuevo período para estas administraciones.
2. Como contenido urbano de mediano plazo se entenderá una vigencia mínima correspondiente al término de dos (2) periodos constitucionales de las administraciones municipales y distritales, siendo entendido en todo caso que puede ser mayor si ello se requiere para que coincida con el inicio de un nuevo período de la administración.

3. Los contenidos urbanos de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo durante un (1) período constitucional de la administración municipal y distrital, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.

4. Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macroproyectos de infraestructura regional o metropolitana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal o distrital, así como en la evaluación de sus objetivos y metas del respectivo plan.

No obstante lo anterior, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo plan de ordenamiento territorial, seguirá vigente el ya adoptado.

5. Las autoridades municipales y distritales podrán revisar y ajustar los Planes de Ordenamiento Territorial o sus componentes una vez vencido el período constitucional inmediatamente anterior.

En las revisiones de los Planes de Ordenamiento se evaluará por los respectivos Alcaldes los avances o retrocesos y se proyectarán nuevos programas para el reordenamiento de los usos de servicios de alto impacto referidos a la prostitución y su incompatibilidad con usos residenciales y dotacionales educativos.”

El espíritu de la Ley de 388 de 1997 es el de constituir un instrumento con una vigencia mínima de tres administraciones municipales en sus contenidos estructurales, los cuales hacen referencia principalmente a cinco grandes temas del ordenamiento: (1) los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo; (2) la estructura urbana y rural definida principalmente por las redes de transporte, vías, espacios públicos, y servicios públicos; (3) el sistema de áreas de reserva definidas por su valor ambiental y paisajístico; (4) las zonas de amenaza y riesgo que puedan afectar a la población, y (5) la clasificación del suelo municipal, que implica el respeto por los perímetros establecidos.

## **“ARTÍCULO 12. CONTENIDO DEL COMPONENTE GENERAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO.**

El componente general del plan de ordenamiento deberá contener:

1. Los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo que complementarán, desde el punto de vista del manejo territorial, el desarrollo municipal y distrital, principalmente en los siguientes aspectos:

1.1 Identificación y localización de las acciones sobre el territorio que posibiliten organizarlo y adecuarlo para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y su mayor competitividad.

1.2 Definición de las acciones territoriales estratégicas necesarias para garantizar la consecución de los objetivos de desarrollo económico y social del municipio o distrito.

1.3 Adopción de las políticas de largo plazo para la ocupación, aprovechamiento y manejo del suelo y del conjunto de los recursos naturales.

2. Contenido Estructural, el cual deberá establecer, en desarrollo y concreción de los aspectos señalados en el numeral 1º de este artículo, la estructura urbano-rural e intraurbana que se busca alcanzar a largo plazo, con la correspondiente identificación de la naturaleza de las infraestructuras, redes de comunicación y servicios, así como otros elementos o equipamientos estructurantes de gran escala. En particular se deberán especificar:

2.1 Los sistemas de comunicación entre el área urbana y el área rural y su articulación con los respectivos sistemas regionales.

2.2 El señalamiento de las áreas de reserva y medidas para la protección del medio ambiente, conservación de los recursos naturales y defensa del paisaje, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 99 de 1993 y el Código de Recursos Naturales, así como de las áreas de conservación y protección del patrimonio histórico, cultural y arquitectónico.

2.3 La determinación y ubicación en planos de las zonas que presenten alto riesgo para la localización de asentamientos humanos, por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad.

2.4 La localización de actividades, infraestructuras y equipamientos básicos para garantizar adecuadas relaciones funcionales entre asentamientos y zonas urbanas y rurales.

2.5 La clasificación del territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana, con la correspondiente fijación del perímetro del suelo urbano, en los términos en que estas categorías quedan definidas en el Capítulo IV de la presente ley, y siguiendo los lineamientos de las regulaciones del Ministerio del Medio Ambiente en cuanto a usos del suelo, exclusivamente en los aspectos ambientales y de conformidad con los objetivos y criterios definidos por las Áreas Metropolitanas en las normas obligatoriamente generales, para el caso de los municipios que las integran.

**PARÁGRAFO 1o.** Para los efectos de la aplicación de las normas que aquí se establecen, se entenderá por estructura urbano-rural e intraurbana el modelo de ocupación del territorio que fija de manera general la estrategia de localización y distribución espacial de las actividades, determina las grandes infraestructuras requeridas para soportar estas actividades y establece las características de los sistemas de comunicación vial que garantizarán la fluida interacción entre aquellas actividades espacialmente separadas.

**PARÁGRAFO 2o.** En cumplimiento del mandato constitucional contenido en el artículo 367531 de la Constitución Política, y a fin de evitar que pueda haber zonas urbanas sin posibilidad de cobertura de servicios públicos domiciliarios, en adelante el perímetro urbano no podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios."

**“ARTÍCULO 13. COMPONENTE URBANO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO.** El componente urbano del plan de ordenamiento territorial es un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas. Este componente deberá contener por lo menos:

1. Las políticas de mediano y corto plazo sobre uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión, en armonía con el modelo estructural de largo plazo adoptado en el componente general y con las previsiones sobre transformación y crecimiento espacial de la ciudad.
2. La localización y dimensionamiento de la infraestructura para el sistema vial, de transporte y la adecuada intercomunicación de todas las áreas urbanas y la proyectada para las áreas de expansión; la disponibilidad de redes primarias y secundarias de servicios públicos a corto y mediano plazo; la localización prevista para los equipamientos colectivos y espacios libres para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o zonal, y el señalamiento de las cesiones urbanísticas gratuitas correspondientes a dichas infraestructuras.
3. La delimitación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos y de conjuntos urbanos, históricos y culturales, de conformidad con la legislación general aplicable a cada caso y las normas específicas que los complementan en la presente ley; así como de las áreas expuestas a amenazas y riesgos naturales.
4. La determinación, en suelo urbano y de expansión urbana, de las áreas objeto de los diferentes tratamientos y actuaciones urbanísticas.
5. La estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social, incluyendo los de mejoramiento integral, la cual incluirá directrices y parámetros para la localización en suelos urbanos y de expansión urbana, de terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social, y el señalamiento de los correspondientes instrumentos de gestión; así como los mecanismos para la reubicación de los asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo para la salud e integridad de sus habitantes, incluyendo la estrategia para su transformación para evitar su nueva ocupación.
6. Las estrategias de crecimiento y reordenamiento de la ciudad, definiendo sus prioridades, y los criterios, directrices y parámetros para la identificación y declaración de los inmuebles y terrenos de desarrollo o construcción prioritaria.
7. La determinación de las características de las unidades de actuación urbanística, tanto dentro del suelo urbano como dentro del suelo de expansión cuando a ello hubiere lugar, o en su defecto el señalamiento de los criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior.
8. La especificación, si es del caso, de la naturaleza, alcance y área de operación de los macroproyectos urbanos cuya promoción y ejecución se contemple a corto o mediano

plazo, conjuntamente con la definición de sus directrices generales de gestión y financiamiento, así como la expedición de las autorizaciones para emprender las actividades indispensables para su concreción.

9. La adopción de directrices y parámetros para la formulación de planes parciales, incluyendo la definición de acciones urbanísticas, actuaciones, instrumentos de financiación y otros procedimientos aplicables en las áreas sujetas a urbanización u operaciones urbanas por medio de dichos planes.

10. La definición de los procedimientos e instrumentos de gestión y actuación urbanística requeridos para la administración y ejecución de las políticas y decisiones adoptadas, así como de los criterios generales para su conveniente aplicación, de acuerdo con lo que se establece en la presente ley, incluida la adopción de los instrumentos para financiar el desarrollo urbano, tales como la participación municipal o distrital en la plusvalía, la emisión de títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo y los demás contemplados en la Ley 9ª de 1989.

11. La expedición de normas urbanísticas en los términos y según los alcances que se establecen en el artículo 15541 de la presente ley.”

**“ARTÍCULO 14. COMPONENTE RURAL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO.** El componente rural del plan de ordenamiento territorial es un instrumento para garantizar la adecuada interacción entre los asentamientos rurales y la cabecera municipal, la conveniente utilización del suelo rural y las actuaciones públicas tendientes al suministro de infraestructuras y equipamientos básicos para el servicio de los pobladores rurales. Este componente deberá contener por lo menos:

1. Las políticas de mediano y corto plazo sobre ocupación del suelo en relación con los asentamientos humanos localizados en estas áreas.

2. El señalamiento de las condiciones de protección, conservación y mejoramiento de las zonas de producción agropecuaria, forestal o minera.

3. La delimitación de las áreas de conservación y protección de los recursos naturales, paisajísticos, geográficos y ambientales, incluyendo las áreas de amenazas y riesgos, o que formen parte de los sistemas de provisión de los servicios públicos domiciliarios o de disposición final de desechos sólidos o líquidos.

4. La localización y dimensionamiento de las zonas determinadas como suburbanas, con precisión de las intensidades máximas de ocupación y usos admitidos, las cuales deberán adoptarse teniendo en cuenta su carácter de ocupación en baja densidad, de acuerdo con las posibilidades de suministro de servicios de agua potable y saneamiento, en armonía con las normas de conservación y protección de recursos naturales y medio ambiente.

5. La identificación de los centros poblados rurales y la adopción de las previsiones necesarias para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios básicos y de equipamiento social.

6. La determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios de agua potable y saneamiento básico de las zonas rurales a corto y mediano plazo y la localización prevista para los equipamientos de salud y educación.

7. La expedición de normas para la parcelación de predios rurales destinados a vivienda campestre, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental.”

**“ARTÍCULO 1° de la Ley 902 de 2004 sustituyó el ARTICULO 15. Modificado Ley 902 de 2004, artículo 1°.** Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos. Estas normas estarán jerarquizadas de acuerdo con los criterios de prevalencia aquí especificados y en su contenido quedarán establecidos los procedimientos para su revisión, ajuste o modificación, en congruencia con lo que a continuación se señala.

En todo caso los municipios que integran áreas metropolitanas deberán ajustarse en su determinación a los objetivos y criterios definidos por la Junta Metropolitana, en los asuntos de su competencia.

#### 1. Normas urbanísticas estructurales

Son las que aseguran la consecución de los objetivos y estrategias adoptadas en el componente general del plan y en las políticas y estrategias de mediano plazo del componente urbano. Prevalen sobre las demás normas, en el sentido de que las regulaciones de los demás niveles no pueden adoptarse ni modificarse contraviniendo lo que en ellas se establece, y su propia modificación sólo puede emprenderse con motivo de la revisión general del plan o excepcionalmente a iniciativa del alcalde municipal o distrital, con base en motivos y estudios técnicos debidamente sustentados. Por consiguiente, las normas estructurales incluyen, entre otras:

1.1 Las que clasifican y delimitan los suelos, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo IV de esta ley.

1.2 Las que establecen áreas y definen actuaciones y tratamientos urbanísticos relacionadas con la conservación y el manejo de centros urbanos e históricos; las que reservan áreas para la construcción de redes primarias de infraestructura vial y de servicios públicos, las que reservan espacios libres para parques y zonas verdes de escala urbana y zonal y, en general, todas las que se refieran al espacio público vinculado al nivel de planificación de largo plazo.

1.3 Las que definan las características de las unidades de actuación o las que establecen criterios y procedimientos para su caracterización, delimitación e incorporación posterior, incluidas las que adoptan procedimientos e instrumentos de gestión para orientar, promover y regular las actuaciones urbanísticas vinculadas a su desarrollo.

1.4 Las que establecen directrices para la formulación y adopción de planes parciales.

1.5 Las que definan las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, las que delimitan zonas de riesgo y en general, todas las que conciernen al

medio ambiente, las cuales en ningún caso, salvo en el de la revisión del plan, serán objeto de modificación.

## 2. Normas urbanísticas generales

Son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a sus constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones.

En razón de la vigencia de mediano plazo del componente urbano del plan, en ellas también debe establecerse la oportunidad de su revisión y actualización e igualmente, los motivos generales que a iniciativa del alcalde permitirán su revisión parcial. En consecuencia, además de las regulaciones que por su propia naturaleza quedan contenidas en esta definición, hacen parte de las normas urbanísticas:

**2.1** Las especificaciones de aislamientos, volumetrías y alturas para los procesos de edificación.

**2.2** La determinación de las zonas de renovación, conjuntamente con la definición de prioridades, procedimientos y programas de intervención.

**2.3** La adopción de programas, proyectos y macroproyectos urbanos no considerados en el componente general del plan.

**2.4** Las características de la red vial secundaria, la localización y la correspondiente afectación de terrenos para equipamientos colectivos de interés público o social a escala zonal o local, lo mismo que la delimitación de espacios libres y zonas verdes de dicha escala.

**2.5** Las especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de los servicios públicos domiciliarios.

**2.6** Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso.

**2.7** El señalamiento de las excepciones a estas normas para operaciones como macroproyectos o actuaciones urbanísticas en áreas con tratamientos de conservación, renovación o mejoramiento integral para las cuales se contemplen normas específicas a adoptar y concertar, en su oportunidad, con los propietarios y comunidades interesadas, estableciendo los parámetros, procedimientos y requisitos que deben cumplirse en tales casos excepcionales.

**2.8** Las demás previstas en la presente ley o que se consideren convenientes por las autoridades distritales o municipales.

### **3. Normas complementarias**

Se trata de aquellas relacionadas con las actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del plan de ordenamiento, y que deben incorporarse al Programa de ejecución que se establece en el artículo 18592 de la presente ley. También forman parte de este nivel normativo, las decisiones sobre las acciones y actuaciones que por su propia naturaleza requieren ser ejecutadas en el corto plazo y todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales. Entre otras, pertenecen a esta categoría:

**3.1** La declaración e identificación de los terrenos e inmuebles de desarrollo o construcción prioritaria.

**3.2** La localización de terrenos cuyo uso es el de vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo.

**3.3** Las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de planes parciales para unidades de actuación urbanística y para otras operaciones como macroproyectos urbanos integrales y actuaciones en áreas con tratamientos de renovación urbana o mejoramiento integral, que se aprobarán de conformidad con el artículo 27593 de la presente ley.

**PARÁGRAFO 1°.** Las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otros de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda.

Parágrafo 2°. Los planes de ordenamiento territorial de los municipios y distritos, no podrán establecer usos compatibles entre servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, con usos para vivienda y dotacionales educativos. El Gobierno Nacional reglamentará la materia en un término no mayor de sesenta (60) días.

De otro lado, y en cumplimiento de lo establecido en la Ley 99 de 1993, merced a la cual se creó el SINA (Sistema Nacional Ambiental) y se fijaron políticas para el manejo del medio ambiente, se dispuso incluir forzosamente como criterio de observancia para los fines del ordenamiento territorial, el relacionado con la consideración preferencial de la dimensión ambiental del desarrollo, resaltando que el suelo constituye uno de los recursos naturales justamente no renovable.

La Ley 128 de 1994, Orgánica de las Áreas Metropolitanas, consagra igualmente previsiones de riguroso cumplimiento en cuanto al ordenamiento territorial coherente de las entidades que hacen parte de las áreas, legalmente constituidas, al definir como una de sus funciones esenciales la de "Programar y coordinar el desarrollo armónico e integrado del territorio colocado bajo su jurisdicción", en tanto que consagra claras funciones de planeación en el artículo 14°, decididamente preferenciales sobre las disposiciones que acojan los municipios en tales materias.

La Ley 388, al señalar sus objetivos, establece en primer término la necesidad de “Armonizar y actualizar las disposiciones contenidas en la Ley 9ª de 1989 con las nuevas normas establecidas en la Constitución Política, la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo, Ley Orgánica de las Áreas Metropolitanas y la Ley por la cual se crea el Sistema Nacional Ambiental”.

Así entonces, dentro del contexto legal señalado, se formuló el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 62 de 1999 y el ajuste y modificación del mismo, con el objetivo de encauzar convenientemente el desarrollo físico de la ciudad y de propiciar su adecuada relación con el territorio subregional en el que se inscribe.

#### **1.1.4. REVISIÓN Y AJUSTES DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN**

El proceso de revisión y ajuste del POT se realizó de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 388, modificado en el artículo 2 de la Ley 902 de 2004, y el Decreto Nacional 4002 de 2004. En esa medida el proceso de revisión y ajuste del POT se rige por los siguientes artículos del mencionado Decreto:

**“ARTÍCULO 5°.** Revisión de los planes de ordenamiento territorial. Los Concejos municipales o distritales, por iniciativa del alcalde y en el comienzo del período constitucional de este, podrán revisar y ajustar los contenidos de largo, mediano o corto plazo de los Planes de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando haya vencido el término de vigencia de cada uno de ellos, según lo establecido en dichos planes.

Tales revisiones se harán por los motivos y condiciones contemplados en los mismos Planes de Ordenamiento Territorial para su revisión, según los criterios que establece el artículo 28 anteriormente citado.

**PARÁGRAFO.** Por razones de excepcional interés público, o de fuerza mayor o caso fortuito, el alcalde municipal o distrital podrá iniciar en cualquier momento el proceso de revisión del Plan o de alguno de sus contenidos. Serán circunstancias de excepcional interés público, o de fuerza mayor o caso fortuito, que justifiquen la revisión del Plan de Ordenamiento las siguientes:

- a) La declaratoria de desastre o calamidad pública de que tratan los artículos 18 y 48 del Decreto Ley 919 de 1989, por la ocurrencia súbita de desastres de origen natural o antrópico;
- b) Los resultados de estudios técnicos detallados sobre amenazas, riesgos y vulnerabilidad que justifiquen la recalificación de áreas de riesgo no mitigable y otras condiciones de restricción diferentes de las originalmente adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.”

**“ARTÍCULO 6°.** Modificación excepcional de normas urbanísticas. De conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 1° de la Ley 902 de 2004, la modificación excepcional de alguna o algunas de las normas urbanísticas de carácter estructural o general del Plan de Ordenamiento Territorial, que tengan por

objeto asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo definidas en los componentes General y Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, podrá emprenderse en cualquier momento, a iniciativa del Alcalde municipal o distrital, siempre y cuando se demuestren y soporten técnicamente los motivos que dan lugar a su modificación.

La modificación excepcional de estas normas se sujetará en todo a las previsiones vigentes en el Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con la jerarquía de prevalencia de los componentes, contenidos y demás normas urbanísticas que lo integran.”

**“ARTÍCULO 7°.** Procedimiento para aprobar y adoptar las revisiones. Todo proyecto de revisión y modificación del Plan de Ordenamiento Territorial o de alguno de sus contenidos se someterá a los mismos trámites de concertación, consulta y aprobación previstas en los artículos 24 y 25 de la Ley 388 de 1997.

Ante la declaratoria de desastre o calamidad pública, los trámites de concertación interinstitucional y consulta ciudadana del proyecto de revisión podrán ser adelantados paralelamente ante las instancias y autoridades competentes.”

**“ARTÍCULO 8°.** Adopción por decreto. Transcurridos noventa (90) días desde la presentación del proyecto de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial o de alguno de sus contenidos al Concejo Municipal o Distrital sin que este la adopte, el Alcalde podrá adoptarla por decreto.”

**“ARTÍCULO 9°.** Documentos. El proyecto de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial o de alguno de sus contenidos deberá acompañarse, por lo menos, de los siguientes documentos y estudios técnicos, sin perjuicio de aquellos que sean necesarios para la correcta sustentación del mismo a juicio de las distintas instancias y autoridades de consulta, concertación y aprobación:

- a) Memoria justificativa indicando con precisión, la necesidad, la conveniencia y el propósito de las modificaciones que se pretenden efectuar. Adicionalmente, se anexará la descripción técnica y la evaluación de sus impactos sobre el Plan de Ordenamiento vigente;
- b) Proyecto de Acuerdo con los anexos, planos y demás documentación requerida para la aprobación de la revisión;
- c) Documento de seguimiento y evaluación de los resultados obtenidos respecto de los objetivos planteados en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.”

En atención a las sugerencias presentadas por los miembros de la Comisión de ponentes del Concejo de Medellín, se unificó en un solo texto el contenido de las normas del Acuerdo 62 de 1999, con el texto de las normas que fueron modificadas y el de las nuevas disposiciones. Con lo anterior, se buscaba generar un texto único, de fácil consulta.

#### **1.1.4.1. COMPONENTE GENERAL DEL PLAN (ACUERDO 62 DE 1999)**

Según la ley 388 de 1997, el componente general contiene objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo. La Ley señala que el contenido estructural incluye la estructura urbana rural e intraurbana que se busca alcanzar a largo plazo.

De conformidad con las normas antes citadas, el contenido de largo plazo tiene una vigencia mínima de tres períodos constitucionales y el de mediano plazo de mínimo dos períodos constitucionales del alcalde. El Decreto Nacional 879 de 1989 señala que se entiende como primer período constitucional del alcalde el que término el 31 de diciembre de 2000, es decir el correspondiente al período en el cual se aprobó el POT. El Acuerdo 62 de 1999 estableció una vigencia para el componente de largo plazo hasta el año 2009 y el de mediano plazo hasta el año 2006.

No obstante lo anterior, el artículo 5 del Decreto Nacional 4002 de 2004 establece que se pueden modificar las disposiciones sobre áreas de riesgo y otras condiciones de restricción, si existen los estudios técnicos que lo justifiquen

Igualmente se resalta que en el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín no se especifica cuáles son los contenidos con vigencia de largo plazo y cuales los de mediano plazo.

El proyecto de acuerdo de revisión y ajuste del plan de ordenamiento territorial fue respetuoso con lo dispuesto en las políticas, objetivos y estrategias de largo y mediano plazo señaladas en el Acuerdo 62 de 1999. Las propuestas que se incluyeron en el Acuerdo, precisamente desarrollan esas disposiciones del Acuerdo 62 de 1999.

Del contenido del Componente General del POT que fue objeto de complementación se resaltan los siguientes aspectos:

- No se modifican los objetivos y políticas del Acuerdo 62 de 1999
- Del contenido estructural se observa lo siguiente:
  - o Se incluyen algunas precisiones que complementan el manejo de este componente, resultado de los estudios realizados por el Municipio y por las autoridades ambientales, respetando los parámetros dispuestos en el Acuerdo 62 de 1999.
  - o De los avances del Plan Especial de Equipamientos y Espacio Público que autorizó el mismo Acuerdo 62 para presentar posteriormente, se incluyen algunas disposiciones que no van en contra de los criterios de manejo dispuesto en el POT vigente.
  - o Con respecto a la clasificación del suelo, no se incorporan nuevas áreas para ser desarrolladas, toda vez que el crecimiento de la ciudad se pretende realizar utilizando las ventajas de los sectores que cuentan con la infraestructura adecuada y en las zonas de expansión previstas en el Acuerdo 62 de 1999. De conformidad con el avance tecnológico en la elaboración de cartografía, se precisa la localización de algunos predios en los diferentes suelos; igualmente, se incluyen algunos sectores que fueron objeto de plan parcial y ya fueron desarrollados

Se adecua el manejo de los suelos de protección, en especial en las zonas de riesgo mitigable y no mitigable, a los estudios técnicos realizados, como lo permite el artículo 5° del Decreto Nacional 4002 de 2004

- o Se incluyen algunas políticas de manejo de los servicios públicos que en su mayor parte se encontraban en el componente urbano del Acuerdo 62 de 1999 y que se complementan de conformidad con los estudios técnicos de detalle elaborados por las autoridades municipales y ambientales.
- o Se incorpora en el componente estructural un capítulo referido a los Asentamientos Humanos y el sistema Habitacional, que desarrolla las políticas y objetivos que al respecto tenía el Acuerdo 62 de 1999.

#### **1.1.4.2. COMPONENTE URBANO**

Según la ley 388 de 1997, el componente urbano contiene elementos de mediano y corto plazo.

El Acuerdo 62 de 1999 divide el componente urbano en normas urbanísticas estructurales y normas urbanísticas generales

Según el Acuerdo 82 de 2001, que modifica parcialmente el POT, la vigencia de los contenidos de corto plazo presentaba una vigencia mínima al año 2000.

Según la ley 388 las normas urbanísticas estructurales del componente urbano se podrían modificar con base en motivos y estudios técnicos (Ley 388 de 1997, artículo 15, numeral 1.)

Igualmente, según el Acuerdo 23 de 2000, desde el año 2003 se podrían hacer modificaciones al contenido de ese acuerdo, en especial en lo referente al tema de aprovechamientos y cesiones.

El Decreto Nacional 4002 de 2004 dispone que se pueden emprender en cualquier momento la modificación de alguna o algunas de las normas urbanísticas de carácter estructural o general del Plan de Ordenamiento Territorial, condicionado a que su objetivo sean asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo del POT y siempre que se demuestren y justifiquen técnicamente los motivos de dan lugar a la modificación.

Teniendo en cuenta entonces que con respecto a las normas de corto plazo ya había vencido su vigencia mínima y que además los cambios que se realizan en el componente urbano buscaban asegurar los objetivos y estrategias territoriales del Acuerdo 62 de 1999 y que están debidamente justificada como se plantea en la memorial justificativa, se concluye que el componente urbano puede ser objeto de las modificaciones y ajustes que plantea el proyecto de acuerdo.

#### **1.1.4.3. COMPONENTE RURAL**

La ley no establece su vigencia y el Acuerdo 62 de 1999, modificado por el acuerdo 82 de 2001, solo se refirió al componente rural de corto plazo para determinar su vigencia hasta el año 2000.

Durante el proceso de revisión y ajuste del POT, se expidieron disposiciones nacionales que de alguna manera nos obligan a realizar tareas adicionales a las ejecutadas con ocasión de la revisión y

ajuste y que se convertirán en disposiciones complementarias a las normas rurales, estas disposiciones son:

#### **Decreto Nacional 097 de 2006.**

El Decreto Nacional 097 de 2006, vigente a partir del 1° de enero de 2006, por medio del cual se reglamenta la expedición de licencias urbanísticas en suelo rural y se expiden otras disposiciones. Este decreto, entre otras disposiciones, 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.

Es así como, el Acuerdo 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 que constituyen el suelo rural.

En el artículo 428 del Acuerdo en mención determinó:

**“ARTICULO 428.** Aprovechamientos en suelo rural.

Con respecto a las densidades en los suelos suburbanos se regirán por lo que establezca Corantioquia, de conformidad con lo señalado en la Ley 99 de 1993.

En las unidades agrícolas familiares, las áreas mínimas serán las señaladas por el Municipio de Medellín en coordinación con las autoridades nacionales competentes.

En desarrollo de lo preceptuado en el Decreto 097 de 2006, el Municipio de Medellín definirá 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. Se faculta al Alcalde de Medellín por el término de 6 meses, para reglamentar estas disposiciones.”

#### **Decreto Nacional 564 de 2006.**

Este Decreto, “por medio del cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanística, al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por vivienda de interés social, y se expiden otras disposiciones”, entró en vigencia el 24 de febrero de 2006, el contenido del Acuerdo 46 de 2006, se adecuó a las disposiciones allí contenidas.

#### **Ley 1021 de 2006.**

La Ley 1021 de 2006, por la cual se expide la Ley General Forestal, clasifica las tierras forestales en: Áreas Forestales de protección y Áreas forestales de producción; define además las Áreas de Reserva Forestal y los Bosques Naturales; asigna a las Corporaciones Autónomas Regionales la competencia para que en un término no mayor a dos (2) años elabore y apruebe el Plan General de Ordenación Forestal, el cual deberá acoger la reglamentación específica que defina el Gobierno Nacional.

Al entrar en vigencia este plan es posible que surjan ajustes y modificaciones a lo dispuesto en el Acuerdo 46 de 2006, las cuales deberán acogerse.

Es así como en el párrafo del artículo 397 del Acuerdo 46 de 2006, en concertación con la autoridad ambiental en suelo rural del municipio de Medellín CORANTIOQUIA, se incluye un párrafo:

**“ARTÍCULO 397°.** Del área de aptitud forestal.

Son áreas de aptitud forestal los terrenos de propiedad pública o privada, reservados exclusivamente para la protección, mantenimiento y la utilización racional de áreas forestales protectoras, protectoras – productoras.

**PARÁGRAFO.** Las disposiciones sobre el uso forestal con sus variables, contenidas en este Acuerdo rigen de manera transitoria, hasta tanto Corantioquia las reglamente en el respectivo Plan General de Ordenación Forestal.”

### 1.1.5. TRAMITES PARA LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL POT

Todo cambio en las disposiciones del POT debe cumplir con las siguientes disposiciones:

- Los cambios del POT deben ser propuestos por la Administración pero requiere su adopción por parte del Concejo de Medellín.

**“ARTICULO 24. INSTANCIAS DE CONCERTACION Y CONSULTA.** El alcalde distrital o municipal, a través de las oficinas de planeación o de la dependencia que haga sus veces, será responsable de coordinar la formulación oportuna del proyecto del plan de Ordenamiento Territorial, y de someterlo a consideración del Consejo de Gobierno.

En todo caso, antes de la presentación del proyecto de plan de ordenamiento territorial a consideración del concejo distrital o municipal, se surtirán los trámites de concertación interinstitucional y consulta ciudadana, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. El proyecto de plan se someterá a consideración de la Corporación Autónoma Regional o autoridad ambiental correspondiente, para su aprobación en lo concerniente a los asuntos exclusivamente ambientales, dentro del ámbito de su competencia de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 99 de 1993 y en especial por su artículo 66759, para lo cual dispondrá de treinta (30) días; sólo podrá ser objetado por razones técnicas y fundadas en los estudios previos. Esta decisión será, en todo caso, apelable ante el Ministerio del Medio Ambiente.
2. Durante el mismo término previsto en el numeral anterior se surtirá la instancia de concertación con la Junta Metropolitana para el caso de planes de ordenamiento de municipios que formen parte de áreas metropolitanas, instancia que vigilará su armonía con los planes y directrices metropolitanas, en asuntos de su competencia.
3. Una vez revisado el proyecto por las respectivas autoridades ambientales y metropolitanas, en los asuntos de su competencia, se someterá a consideración del Consejo Territorial de Planeación, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.

4. Durante el período de revisión del plan por la Corporación Autónoma Regional, o la autoridad ambiental correspondiente, la Junta Metropolitana y el Consejo Territorial de Planeación, la administración municipal o distrital solicitará opiniones a los gremios económicos y agremiaciones profesionales y realizará convocatorias públicas para la discusión del plan, incluyendo audiencias con las juntas administradoras locales, expondrá los documentos básicos del mismo en sitios accesibles a todos los interesados y recogerá las recomendaciones y observaciones formuladas por las distintas entidades gremiales, ecológicas, cívicas y comunitarias del municipio, debiendo proceder a su evaluación, de acuerdo con la factibilidad, conveniencia y concordancia con los objetivos del plan. Igualmente pondrán en marcha los mecanismos de participación comunal previstos en el artículo 22769 de esta ley.

Las administraciones municipales y distritales establecerán los mecanismos de publicidad y difusión del proyecto de plan de ordenamiento territorial que garanticen su conocimiento masivo, de acuerdo con las condiciones y recursos de cada entidad territorial.

**PARÁGRAFO.** La consulta democrática deberá garantizarse en todas las fases del plan de ordenamiento, incluyendo el diagnóstico, las bases para su formulación, el seguimiento y la evaluación.

**“ARTICULO 25. APROBACIÓN DE LOS PLANES DE ORDENAMIENTO.** El proyecto de plan de ordenamiento territorial, como documento consolidado después de surtir la etapa de la participación democrática y de la concertación interinstitucional de que trata el artículo precedente, será presentado por el alcalde a consideración del concejo municipal o distrital, dentro de los treinta (30) días siguientes al recibo del concepto del Consejo Territorial de Planeación. En el evento de que el concejo estuviere en receso, el alcalde deberá convocarlo a sesiones extraordinarias. Toda modificación propuesta por el concejo deberá contar con la aceptación de la administración. “

El Consejo Consultivo también puede presentar propuestas a la administración sobre cambios del POT (artículo 29 de la ley 388)

**“ARTICULO 29. CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO .** El Consejo Consultivo de Ordenamiento será una instancia asesora de la administración municipal o distrital en materia de ordenamiento territorial, que deberá conformar los alcaldes de municipios con población superior a los treinta mil (30.000) habitantes. Estará integrado por funcionarios de la administración y por representantes de las organizaciones gremiales, profesionales, ecológicas, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo urbano. Así mismo los curadores urbanos forman parte de este consejo en las ciudades donde exista esta institución

Serán funciones de este Consejo, además de las previstas en esta ley y su reglamento, el seguimiento del plan de ordenamiento y proponer sus ajustes y revisiones cuando sea del caso.

**PARÁGRAFO.** Los miembros de este consejo podrán ser escogidos entre los integrantes del Consejo Territorial de Planeación.”

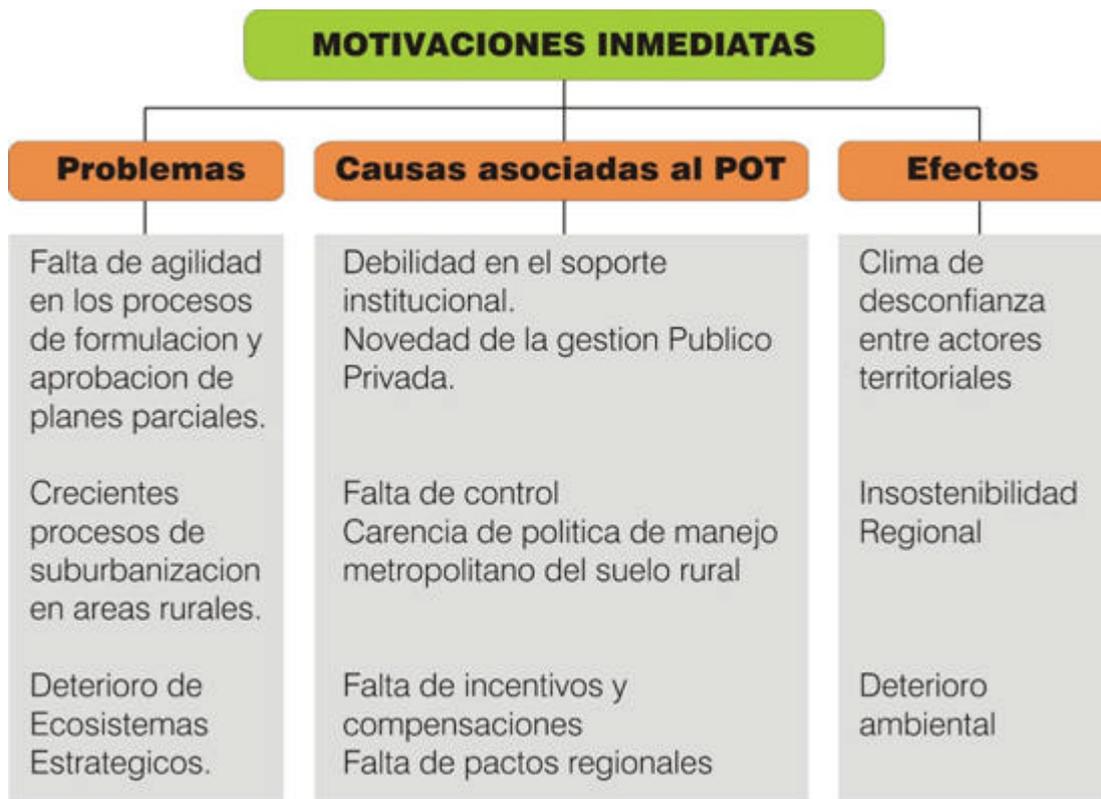
- No pueden contrariar normas de superior jerarquía, leyes, decretos nacionales, normas ambientales o metropolitanas, etc.
- Se debe cumplir con los requisitos previstos en la ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 879 de 1998 y el Decreto Nacional 4002 de 2004 para la aprobación de los POT que son los mismos señalados para su modificación

Tramites todos que fueron debidamente cumplidos en el proceso de elaboración y aprobación del proyecto de acuerdo que finalmente fue aprobado y el que se reconoce como Acuerdo 46 de 2006

## 1.2. MOTIVACIÓN PARA LA REVISIÓN DEL POT

La decisión de revisar y ajustar el POT vigente además de responder a lo establecido en la ley 388 de 1997 respondió a la necesidad de atender problemáticas específicas, asociadas al ordenamiento territorial y cuyos efectos sobre la ciudadanía son altamente sensibles.

El siguiente esquema sintetiza los principales problemas, las causas aparentes asociadas a disposiciones del POT y sus efectos sobre la población y el territorio.



Como se puede apreciar en el esquema, las causas directas asociadas al POT parecen referirse a componentes instrumentales del POT; la revisión, por consiguiente, podría limitarse a ajustar, complementar y generar posibilidades de aplicación efectiva de estos instrumentos.

Lo anterior resulta necesario pero muy probablemente insuficiente; así lo han demostrado los incontables procesos de cambio o ajuste normativo que ha tenido el Municipio, la tendencia a atender lo urgente y lo aparentemente evidente. Tendencia que puede haber sido la principal limitante para que las diversas reglamentaciones urbanísticas adoptadas no hayan tenido el efecto deseado, la excesiva atención y confianza puesta en los aspectos instrumentales pero a la vez, la gran debilidad de los mismos.

En esta oportunidad la revisión busca atender lo urgente en relación con lo importante, lo instrumental en función de lo estructural, analizando en términos de integralidad e interdependencia los diversos componentes de un proceso de ordenamiento territorial y revisar este componente instrumental a la luz de los objetivos estratégicos que se traducen y concretan en el MODELO DE CIUDAD, que contiene y articula las decisiones que, en relación con cada uno de los componentes físicos del territorio se adoptan en concordancia con los Principios, y en respuesta a los Objetivos Estratégicos, ya que los INSTRUMENTOS corresponden al conjunto de normas y mecanismos de actuación con los que cuentan la administración y la sociedad para reglamenta formas de intervención, equilibrar beneficios, concretar acuerdos y controlar efectos en la construcción de ciudad. Los instrumentos hacen factible la gestión real sobre el territorio al definir CÓMO y CON QUIEN se puede y debe actuar.

Solo la coherencia y consistencia entre los diversos componentes garantizarán que el POT de Medellín se constituya en un factor real de mejoramiento social.

