

CIRCULAR Nro. 201860000199 DE 2018 (Departamento Administrativo de Planeación)

DE: Departamento Administrativo de Planeación

PARA: Curadurías Urbanas, Administración Municipal y Operadores jurídicos de normas urbanísticas.

ASUNTO: Conflicto normativo entre los suelos de protección y los suelos suburbanos definidos en el Acuerdo 48 de 2014

FECHA: Octubre 24 de 2018

La Directora del Departamento Administrativo de Planeación, en uso de las facultades otorgadas a las autoridades de planeación en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, reglamentada por el artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto 1077 de 2015, considera que:

1. Es deber del Departamento Administrativo de Planeación, orientar el proceso de aplicación normativa del Plan de Ordenamiento Territorial –POT- y sus normas complementarias.
2. La facultad de interpretación que le asiste a las oficinas de planeación, tienen dos premisas que la fundamentan: la ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o las contradicciones en la norma urbanística.
3. Con la expedición del Acuerdo 48 de 2014, por medio del cual se realizó la revisión de largo plazo del POT de Medellín, en donde, entre otros asuntos, se regulan los usos del suelo y sus categorías, y luego del análisis comparativo de la cartografía oficial del POT, se evidenció una contradicción normativa entre dos normas de igual jerarquía, por la superposición de los suelos de protección en varios polígonos de suelo suburbano, reconocidos con la categoría de desarrollo restringido.
4. El 50,34% del área definida en el Acuerdo 48 de 2014 como suelo suburbano con desarrollo restringido para el desarrollo urbanístico, se encuentra superpuesta con la categoría de suelo de protección.
5. El artículo 2.2.2.2.1.3. del Decreto 1077 de 2015 define las categorías de protección en suelo rural, en el artículo siguientes (2.2.2.2.1.4) del mismo Decreto en donde se establecen las categorías de desarrollo restringido en suelo rural, excluye material y conceptualmente las categorías de suelo de protección cuando establece que “Dentro de estas categorías se podrán incluir los suelos rurales que no hagan parte de alguna de las categorías de suelo de protección de que trata el artículo anterior (...)”.
6. Los polígonos de suelo rural identificados como suburbanos en el Acuerdo 48 de 2014, fueron

revisados basándose en los Planes de Ordenamiento Corregimentales formulados para el Municipio de Medellín en el periodo 2009-2012, siendo reconocidos como áreas donde convergen los elementos públicos y colectivos más importantes que dan soporte y sustento a las comunidades, concentrando vivienda campesina y parcelaciones de vivienda campestre, centro tradicionales y de servicios y localización de nuevas infraestructuras públicas necesarias para dar cubrimiento a las demandas poblacionales actuales.

7. Desde el Acuerdo 62 de 1999, se identificaron, definieron y se delimitaron como suelo suburbano los mismos territorios que en la actualidad se reconocen como tal, enmarcados dentro del concepto establecido en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997.
8. El artículo 17 del Acuerdo 48 de 2014, definió dentro de las categorías de suelo suburbano el Desarrollo Restringido; los cuales son “(...) las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en las leyes 99 de 1993 y 142 de 1994 (...)”. Define, a su vez, unas subcategorías que dan cuenta del desarrollo histórico de estos territorios.
9. En el Acuerdo 62 de 1999, 46 de 2006 y el actual POT, Acuerdo 48 de 2014, estas áreas, además de ser clasificadas y definidas en los textos y cartografía como suelos suburbanos, han contado con norma urbanística que les ha permitido su desarrollo, protegiendo las áreas de retiro de quebradas, humedales y zonas de alto riesgo no recuperable.
10. En armonía con el Decreto Nacional 3600 de 2007, compilado por el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Acuerdo 48 de 2014 categorizó los suelos suburbanos siguiendo las categorías de desarrollo restringido: centros poblados, suelo suburbano propiamente dicho, áreas para la parcelación de vivienda campestre y áreas para la localización de equipamientos.
11. Durante el proceso de concertación ambiental de la revisión de largo plazo del POT de Medellín con Corantioquia, que culminó con la adopción del Acuerdo 48 de 2014, mediante oficio Nro 130AN-090 1405-413 expedido del 07 de mayo de año 2014, se establecieron las densidades habitacionales para los centros poblados rurales del Municipio de Medellín, concertando y ratificando las condiciones que reúnen estas áreas para el desarrollo de núcleos de población rural, localización de actividades económicas y dotación de equipamientos comunitarios y no de actividades relacionadas con el suelo de protección.

12. Por lo anterior, y en coherencia con el Decreto 1077 de 2015 y lo concertado con la autoridad ambiental, para aquellas zonas del suelo suburbano-desarrollo restringido en las cuales se encuentre superposición con el suelo de protección, primará la categoría de desarrollo restringido del suelo suburbano, permitiendo el licenciamiento aplicando la normas generales asignadas al polígono de tratamiento respectivo, salvo en las áreas de los retiros a las quebradas, humedales y las áreas de amenaza

alta por movimientos en masa, inundaciones, avenidas torrenciales y las áreas de alto riesgo no mitigable, definidas como categorías de protección en el Acuerdo 48 de 2014.

La presente Circular rige a partir de su publicación con la Gaceta Oficial del Municipio de Medellín y será objeto de seguimiento y control.

ANA CATHALINA OCHOA YEPES

Directora