



Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

CIRCULAR NÚMERO 31

Diciembre de 2009

Con base en las facultades definidas en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, me permito efectuar algunas precisiones de índole normativa y técnica, para que se tengan en cuenta al momento de la expedición de cualquier tipo de licencia urbanística o constructiva, del Municipio de Medellín:

EL Acuerdo 46 de 2006 en su artículo 244°, establece la definición del tratamiento de redesarrollo (RED) y el papel que deben cumplir dichas áreas para consolidar el modelo de ocupación definido en el POT como se cita a continuación: Este tratamiento corresponde fundamentalmente a las zonas homogéneas identificadas como "áreas en transformación", y cuyo propósito de desarrollo es orientar procesos de transformación ya iniciados o generar nuevos en zonas con localización estratégica en la ciudad de Acuerdo con los objetivos de ordenamiento propuestos por el Plan, de manera que se privilegie su transformación hacia la optimización de su potencial, permitiendo mayores aprovechamientos y diversidad de usos.

Estas zonas, de Acuerdo con la forma de ocupación original, morfología y los procesos posteriores de transformación se clasifican en dos grupos.

En ambos grupos, para lograr la optimización de estas zonas se requiere la generación de nuevos espacios públicos y dotación de equipamientos que soporten las nuevas densidades poblacionales y de actividades complementarias o las nuevas actividades económicas cuando este sea el uso predominante. En algunos sectores se requerirá de la integración inmobiliaria que genere una prediación más eficiente, para lograr estos objetivos.

Para el desarrollo de los predios que se encuentran al interior de éstas zonas, la Administración Municipal determinará la norma específica que regulará cada sector definiendo la estructura del espacio público y su ubicación, los equipamientos requeridos, las áreas mínimas de lotes, alturas máximas, retiros, los ámbitos para el reparto equitativo de las cargas derivadas de los nuevos desarrollos, y las normas específicas requeridas para lograr los objetivos del Plan. Una vez se expida esta normativa podrán ejecutarse proyectos predio a predio utilizando el mayor aprovechamiento definido en el presente plan.

En el artículo 258° del Acuerdo 46 se determinan los aprovechamientos en zonas con tratamiento de Redesarrollo Primer Grupo. Para utilizar los aprovechamientos definidos en la tabla de "Densidades, Aprovechamientos y Obligaciones" respectiva del presente plan, se deberá cumplir con las áreas y frentes mínimos de lotes, aislamientos a linderos y vías, que se establezcan en las normas específicas que se expidan por parte de la Administración Municipal y con las demás normas que sean aplicables a las diferentes actuaciones urbanísticas, incluyendo lo referente al reparto equitativo de cargas y beneficios y definición de ámbitos de reparto, así como en lo que respecta al suelo de cesión para áreas verdes recreacionales,



SIGAMOS CONSTRUYENDO LA CIUDAD QUE SOÑAMOS

Centro Administrativo Municipal -CAM- Calle 44 No. 52-165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
Medellín-Colombia



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

equipamiento y construcción de equipamiento de conformidad con las facultades que se otorgan en el artículo "Facultades para reglamentar ámbitos de reparto".

Acogiendo lo aquí establecido la Administración Municipal mediante Decreto 409 de 2007, expide las normas específicas para las actuaciones y procesos de urbanización, parcelación y construcción en los suelos urbanos, de expansión y rural del municipio de Medellín. Con el Decreto 1521 de 2008 se ajustan algunas de las reglamentaciones definidas en el anterior Decreto.

En el Título II, Actuaciones Urbanísticas, Capítulo 1, Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano, Sección Primera, Procesos de Urbanización, de los citados Decretos y entre otros, se definen los frentes y áreas mínimas para todos los predios inscritos en suelo y urbano y de expansión del municipio de Medellín; teniendo en cuenta el tipo de desarrollo a realizar, ya sea vivienda uni-bi-tri o multifamiliar, desarrollos mixtos con vivienda y otros usos o desarrollos exclusivos con usos diferentes al residencial.

El artículo 18 del Decreto 1521 de 2008, define las áreas y frentes mínimas de lotes en las zonas con tratamiento de desarrollo, renovación y redesarrollo segundo grupo establece que serán los planes parciales decretados quienes determinen estas áreas y frentes teniendo en cuenta que no podrán ser inferiores a las establecidas para los diferentes tipologías de usos del suelo dependiendo de su ubicación y su reglamentación específica asociada. Esto mismo aplica al polígono Z3_RED2, así pertenezca al otro grupo de redesarrollo.

En el artículo 19 del Decreto 1521 de 2008, se definen las áreas y frentes mínimos de lotes en polígonos con tratamiento de redesarrollo-primero grupo, lo cual aplica a lotes aislados y urbanizaciones de loteo con destinación a vivienda, y se define por polígono de acuerdo a sus particularidades y conformación morfológica.

Posteriormente en estos Decretos se definen las áreas y frentes mínimos de lotes para desarrollos urbanísticos para actividades económicas. Con respecto al Centro Tradicional y Representativo en el artículo 244 se determina lo siguiente:

Los lotes nuevos producto de subdivisiones de predios en el Centro Tradicional y Representativo, por fuera de las áreas con tratamiento de renovación o redesarrollo, tendrán un área mínima de trescientos metros cuadrados (300.00) y frente mínimo de doce (12.00) metros. No se admitirá ninguna subdivisión de lotes que generen áreas menores a ésta, salvo las situaciones previstas en la reglamentación contenida en las disposiciones expedidas por el gobierno nacional sobre licencias urbanísticas. No obstante, los lotes con áreas menores existentes antes de la presente reglamentación se podrán desarrollar de acuerdo con los parámetros a establecer en las normas generales del Plan Especial para el Centro Tradicional y Representativo.

Como se expresa explícitamente se excluye de la aplicación de este artículo con su respectivo párrafo todos los predios o lotes ubicados al interior de los polígonos de redesarrollo o renovación localizados al interior del perímetro del centro tradicional y representativo al cual se le aplique esta categoría de uso del suelo.

Esta Circular tiene por objeto hacer claridad con respecto a la normatividad puntual que se aplica a los predios excluidos por el artículo 244.





Alcaldía de Medellín
Departamento Administrativo de Planeación

Los predios o lotes inscritos en los polígonos con tratamiento de renovación y redesarrollo segundo grupo, deberán acoger la reglamentación definida en el artículo 18 del Decreto 1521 de 2008.

Los predios inscritos en los polígonos con tratamiento de redesarrollo primer grupo, deberán acoger la reglamentación definida en el artículo 19 del Decreto 1521 de 2008.

Los predios inscritos en el polígono Z3_RED8, deberán acoger la reglamentación definida en el artículo 36 y 37 del Decreto 1521 de 2008.

De otra parte esta circular también hace claridad sobre los desarrollos urbanísticos para actividades económicas a realizarse en los predios o lotes inscritos en las áreas y corredores de actividad múltiple de cobertura zonal; en las áreas y corredores de actividad múltiple de cobertura barrial; en el corredor recreativo y turístico tramos A y B, carrera 70 y 74 costado occidental; los cuales deberán acoger la reglamentación de área y frente mínimo de lotes determinado en los artículos 19 y 20 del Decreto 1521 de 2008

Esta Circular debe aplicarse de manera inmediata, incluyendo todos los trámites que se encuentran en proceso en la Curaduría.

Cordialmente,

ARQ. JUAN DIEGO LOPERA PÉREZ

Director (E) *SBB*

Circular 31 ÁREAS Y FRENTE CENTRO DIC16-09/DISCO/MVSV2009/OFICIOS2009



SIGAMOS CONSTRUYENDO LA CIUDAD QUE SOÑAMOS

Centro Administrativo Municipal -CAM- Calle 44 No. 52-165
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144
Medellín-Colombia

