

Resolución número 9328 de 2007

Establecimiento de normas ambientales generales y densidades máximas en suelos suburbano,
rural, de protección y de parcelas para vivienda campestre



Alcaldía de Medellín

ALCALDE ALONSO SALAZAR JARAMILLO
Municipio de Medellín

DIRECTOR CARLOS H. JARAMILLO ARANGO
Departamento Administrativo de Planeación

SUBDIRECTOR JUAN DIEGO LOPERA PÉREZ
Subdirección de Planeación Territorial

DESARROLLADO POR Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia,
CORANTIOQUIA

CORRECCIÓN GENERAL Comunicaciones Alcaldía

FOTOGRAFÍAS Alcaldía de Medellín

DISEÑO EDITORIAL Universidad Pontificia Bolivariana
Centro Imagen

Derechos reservados
Medellín, 2009

TABLA DE CONTENIDO

ARTÍCULO 1°	Objeto	6
ARTÍCULO 2°	Definiciones	7
ARTÍCULO 3°	Densidades máximas de vivienda	8
ARTÍCULO 4°	Normas generales	13
ARTÍCULO 5°	Revisión y ajuste de la metodología Que define las densidades	13
ARTÍCULO 6°	Sanciones	13
ARTÍCULO 7°	Régimen de transición	13
ARTÍCULO 8°	Derogatorias y vigencias	14



CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DEL CENTRO DE ANTIOQUIA

RESOLUCIÓN No.9328

20 MAR 2007

Por la cual se establecen las normas ambientales generales y las densidades máximas en suelo sub-urbano, rural, de protección y de parcelaciones para vivienda campestre en la jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia, CORANTIOQUIA

La Directora General (E) de la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia,
en uso de facultades legales y estatutarias, en especial de las conferidas por la Ley 99 de 1993 y los Decretos 097 y 4397 de 2006,

CONSIDERANDO:

1. Que conforme a lo dispuesto en el numeral 31 del artículo 31 de la Ley 99 de 1993, corresponde a las Corporaciones Autónomas Regionales establecer las normas generales y las densidades máximas a las que se sujetarán los propietarios de vivienda en áreas suburbanas y cerros y montañas, de manera que se proteja el medio ambiente y los recursos naturales renovables.
2. Que en desarrollo de sus funciones, la Corporación adelantó el estudio y la preparación de una metodología que pueda ser aplicada en todo el territorio a través de la elaboración de un modelo matemático.
3. Que por las complejidades que ofrecía el territorio del municipio de Medellín, el modelo fue aplicado en dicha zona, para determinar su manejo en el resto de los municipios de la jurisdicción con los ajustes que reflejaran las particularidades locales.
4. Que el trabajo se materializó en la Resolución 4141 de 2001, la cual adopta la metodología para el cálculo de las densidades de vivienda rural y establece las densidades máximas de vivienda del suelo rural y suburbano en el Municipio de Medellín.
5. Que posteriormente, el Gobierno Nacional mediante el Decreto 097 de 2006 reglamenta la expedición de licencias urbanísticas en suelo rural y específicamente, prohíbe la expedición de licencias de parcelación o construcción autorizando parcelaciones para vivienda campestre en dicho suelo, hasta que se incorpore al Plan de Ordenamiento Territorial la delimitación precisa de las áreas destinadas a este uso, y se definan las normas generales y las densidades máximas por parte de las Corporaciones Autónomas Regionales, densidades que deberán ser inferiores a las establecidas para el suelo suburbano.

6. Que conforme a lo expresado, es necesario definir las densidades máximas para el suelo suburbano y rural en toda la jurisdicción, diferenciado la vivienda rural propiamente dicha y las parcelaciones para vivienda campestre, como las normas generales aplicables.

7. Que el modelo para la determinación de densidades de vivienda rural se ajustó y consideró entre otros criterios; la zonificación de uso del suelo propuesto en los Planes de Ordenamiento Territorial, las pendientes, la disponibilidad del recurso hídrico, la información catastral y el índice de ruralidad, cuyas definiciones y desarrollos en el modelo se hallan en el documento soporte que hace parte de la presente resolución.

8. Que la determinante considerada para el establecimiento de densidades en suelo rural, es la Unidad Agrícola Familiar –UAF-, sobre ella es necesario realizar las siguientes precisiones, sustentadas por el Instituto Colombiano de Desarrollo Rural -INCODER-, en comunicación 611-17764 del 27 de noviembre de 2006, ellas son:

8.1. **Tamaño mínimo del predio para actividades agropecuarias.** Al respecto INCODER enuncia: *“En la ley 160 el concepto de Unidad Agrícola Familiar establecido en su artículo 38 no solo gobierna el tipo de explotación social y económicamente rentable en la parcelación de tierras de propiedad privada, sino que se extiende a los terrenos baldíos, con el fin de regular, bajo esa noción, la ocupación y el aprovechamiento de estos últimos bienes fiscales de la nación, teniendo en cuenta las características y condiciones que se hubieran determinado en las zonas relativamente homogéneas de cada zona o municipio.”*

8.2. **Autoridad competente para autorizar las excepciones a la Unidad Agrícola Familiar.** Si bien la ley 160 de 1994 le otorga la competencia exclusiva al INCODER para señalar las extensiones superficiarias en términos de Unidad Agrícola Familiar para los procedimientos administrativos de adjudicación de tierras baldías y para limitar el fraccionamiento de los demás predios de propiedad privada, tal atribución es diferencial al momento de aplicar las excepciones contempladas en el artículo 45 de la Ley

160 de 1994¹. En ese sentido el INCODER enuncia que: *“La atribución para autorizar el fraccionamiento de los predios adjudicados como baldíos por el INCODER, está, por expresa delegación legal, artículo 72 de la Ley 160, así como también la autorización del fraccionamiento de parcelas adjudicadas por el INCODER para adelantar programas de Reforma Agraria. No así sucede con el fraccionamiento de la propiedad rural en general, pues esta atribución no está expresamente asignada al INCODER y por lo tanto, de conformidad con la legislación vigente, quienes tienen que velar por el cumplimiento de la prohibición establecida en el artículo 44 de la Ley 160, así como establecer el cumplimiento de los requisitos del artículo 45, son los notarios y registradores de instrumentos públicos”* (subraya fuera de texto).

Para el caso específico en la subdivisión de predios rurales se requiere -acorde con el Decreto 564 de 2006- licencia urbanística expedida por el curador urbano en aquellos municipios que cuente con la figura, o por las Oficinas de Planeación o dependencia que haga sus veces. En este decreto, la subdivisión rural es una autorización previa que se requiere para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria y ambiental aplicables a estas clases de suelo. Es decir, que el curador urbano o el municipio, son quienes determinan la aplicación de las excepciones de subdivisión de los predios rurales no incorporados, cuya condición imprescindible y forzosa, es ofrecer las mismas condiciones de productividad para los propietarios de los predios resultantes, donde el notario y registrador en últimas, serán quienes verifiquen la legalidad de tal autorización.

1. Expresa el INCODER en su comunicación: *“Las excepciones al tamaño de la propiedad rústica, consagradas en el artículo 45, son aplicables solamente en la medida en que tales fragmentaciones del tamaño de la propiedad obedezcan a motivaciones razonables y se hallen dentro de las previsiones exceptivas de la ley, es decir, que con ello no se constituyan minifundios; por ello, como regla general, no puede autorizarse fraccionamientos de la Unidad Agrícola Familiar que hagan improductivas las tierras o que lleven a una baja de su producción, a un desajuste de la economía campesina y al incumplimiento de la función social de la propiedad. El hecho de que existan excepciones a la regla general contenida en el artículo 44 de la ley 160 no significa que el legislador haya declinado en los altos propósitos constitucionales sobre la propiedad, es decir, que se tolere su conversión a improductiva e inútil, por lo cual debe hacerse más exigente la justificación de cualquiera de aquellas, verificando los requisitos contemplados en la norma para permitirlos. La autorización para el fraccionamiento de una Unidad Agrícola Familiar, tiene que ajustarse a los criterios antes enunciados.”*



9. Que otro de los objetivos de la presente resolución es establecer las normas ambientales generales que aplican a toda la jurisdicción, las cuales pueden condicionar y restringir las áreas para el desarrollo de parcelaciones de vivienda campestre y vivienda rural, normas generales que son listadas separadamente, para una mayor comprensión en su aplicación, ellas son:

9.1. **Determinantes:** En desarrollo de las normas de superior jerarquía, se establecen una serie de criterios o directrices que pueden variar el ordenamiento del territorio, las cuales deben ser acogidas una vez sean expedidas o aprobadas por la Corporación u otra Autoridad Ambiental, entre ellas tenemos:

- Las disposiciones surgidas de la aprobación de los Planes de Ordenamiento de las Cuencas Hidrográficas.
- Las declaratorias de áreas de manejo especial, del sistema de Parques Nacionales Naturales y reservas forestales, conforme a los procedimientos establecidos por la Ley y los reglamentos.
- La clasificación del suelo con vocación forestal, establecido en el Plan General de Ordenación Forestal.
- Las Directrices de ordenamiento ambiental regional, con sus determinantes ambientales.

9.2. **Restricciones:** Para la localización y construcción de viviendas en áreas determinadas en el POT como de amenazas y riesgos, se tendrán las siguientes restricciones:

- En las áreas que en el POT se determinen como de amenazas y riesgos no mitigables no se podrán construir viviendas.
- Las áreas que se determinen, por la autoridad competente, como de amenaza y riesgo alto, que no se les haya realizado la evaluación que determine si son mitigables o no, se considerarán como suelos de protección, y regirán las densidades establecidas en la presente Resolución para el suelo de protección. En todo caso, previo a la construcción de las viviendas en estas zonas se elaboraran estudios de detalle y se ejecutarán las medidas de mitigación que se requieran.

9.3. **Criterios para la localización y delimitación de los suelos suburbanos y las áreas destinadas a la parcelación de vivienda campestre.**

Para la localización y delimitación de áreas destinadas para parcelaciones de vivienda campestre y suelo suburbano se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- Coherencia entre el modelo de ocupación y el análisis del diagnóstico como mínimo de las siguientes variables: amenazas y riesgos, pendientes, posibilidad de autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios, espacio público, fraccionamiento de predios y densidades actuales.
- Consideración de las áreas mínimas requeridas para la ubicación de infraestructura desarrolladas en el capítulo IV del documento técnico de soporte que hace parte integral de la presente resolución; en especial las destinadas al tratamiento de aguas servidas, el manejo y disposición de residuos sólidos y el abastecimiento de agua potable.
- Cumplir con las franjas y distancias requeridas para el manejo y conservación de los recursos naturales, las cuales se encuentran clasificadas como suelos de protección.
- Garantizar el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios, el tratamiento de aguas residuales y el manejo adecuado de los residuos sólidos.

10. Que la definición de las densidades de vivienda rural es uno de los factores que contribuye al logro de condiciones habitacionales adecuadas, de acuerdo a la capacidad de carga del territorio, referida ésta a la provisión y sostenibilidad de los recursos naturales, a los suelos aptos para la producción primaria y a la prevención de riesgos para los asentamientos.

Por lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO | 1°

OBJETO. Establecer las normas ambientales generales y las densidades máximas en suelo suburbano, rural, de protección y parcelaciones para vivienda campestre en la jurisdicción de la Corporación Autónoma de Centro de Antioquia, CORANTIOQUIA.

ARTÍCULO | 2°

DEFINICIONES. Para los fines de la presente resolución, se establecen las siguientes definiciones:

1. VIVIENDA RURAL. Es la edificación habitacional ubicada en el suelo rural, entiéndase dentro de éste el suelo suburbano, que guarda relación con la naturaleza y destino del predio en razón a los usos agrícolas, ganaderos, forestales y de explotación de recursos naturales y/o actividades análogas.

2. PARCELACIÓN PARA VIVIENDA CAMPESTRE. Se entiende que hay parcelación de predios rurales para vivienda campestre, cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural².

3. SUELO RURAL. Son los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades programadas.³

4. SUELO SUBURBANO. Son las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser desarrolladas con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.⁴

5. SUELOS DE PROTECCIÓN. Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las clases de suelo, que por sus caracte-

terísticas geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse⁵. Se encuentran dentro de este suelo, las siguientes zonas y áreas:

5.1. ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS DE ALTA MONTAÑA, PÁRAMO, SUBPÁRAMO Y BOSQUE ALTO ANDINO. Ecosistema de alta montaña, ubicado entre el límite superior del bosque andino y, si se da el caso, con el límite inferior de los glaciares o nieves perpetuas, donde predomina la vegetación herbácea y de pajonales, frecuentemente frailejones y pueden haber formaciones de bosques bajos y arbustivos y presentar humedales como los ríos, quebradas, arroyos, turberas, pantanos, lagos y lagunas⁶. Son áreas con una riqueza cultural y biótica por poseer especies de flora y fauna endémicas de gran valor para el equilibrio ecosistémico, el manejo de la biodiversidad y del patrimonio natural del país.

5.2. RETIROS A CURSOS, CORRIENTES, DEPÓSITOS O NACIMIENTOS DE AGUA. Son los suelos ubicados a cada lado de los ríos, quebradas, arroyos y lagos sean permanentes o no, y las áreas de nacimientos de agua, en las franjas y metros a la redonda; cuya función ecosistémica se encuentra principalmente en el ofrecimiento de la oferta hídrica para el abastecimiento de agua a las comunidades asentadas en la periferia o centros de población rural o urbana.

5.3. ECOSISTEMAS DE HUMEDALES, PANTANOS, CIÉNAGAS Y LAGUNAS. Corresponden a las extensiones de marismas, pantanos, y turberas, o superficies cubiertas de agua, sean éstas de régimen natural o artificial, permanentes o temporales, estancadas o corrientes, dulces, salobres o saladas, incluidas las extensiones de agua marina cuya profundidad en marea baja no exceda de seis metros⁷. Estas áreas son consideradas como ecosistemas extremadamente importantes para la conservación de la diversidad biológica en general y el bienestar de las comunidades humanas.

² Definición del Decreto 097 de 2006

³ Definición de la Ley 388 de 1998

⁴ Ídem

⁵ Ibídem

⁶ Definición de la Resolución 769 de 2002

⁷ Definición de la Ley 357 de 1997.



5.4. ÁREAS DE RECARGA DE ACUÍFEROS. Superficies donde ocurre la infiltración que alimenta los acuíferos y cauces de los ríos.

5.5. ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL. Comprenden las distintas categorías de "Áreas de Manejo Especial", establecidas por la normatividad ambiental, debidamente delimitadas y declaradas por la autoridad competente, localizadas dentro de la jurisdicción CORANTIOQUIA o en su área de influencia.

5.6. COBERTURAS BOSCOSAS. Son áreas de bosques naturales poco intervenidas, bosques naturales en estados avanzados de la sucesión (rastros altos) y los bosques plantados con fines de protección, que por su alta diversidad cobran importancia para la conservación de la flora, la fauna, el suelo, el agua y el paisaje y para el abastecimiento de bienes y servicios ambientales.

5.7. ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO ALTO. Son zonas con alta probabilidad de ocurrencia de un fenómeno potencialmente destructivo de origen natural, en un período de tiempo y en un área determinada, que por condicionantes ambientales, técnicas, económicas y sociales tengan o no la posibilidad de mitigarse.

6. TRATAMIENTO. Es la acción que orienta la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial para que un área determinada pase de la situación actual a la deseada en la zonificación del uso del suelo. Ésta es muy importante porque marca el trayecto para consolidar el modelo de ocupación deseado.

7. UNIDAD AGRÍCOLA FAMILIAR (UAF). Es la empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal cuya extensión, conforme a las condiciones agroecológicas de la zona y con tecnología adecuada, permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio⁸ y determinadas para cada municipio en la Resolución 041 de 1996 de la Junta Directiva del Instituto Colombiano de Reforma Agraria.

8. DENSIDADES MÁXIMAS DE VIVIENDA. Para el suelo suburbano y las áreas para parcelación de vivienda campestre es el máximo número de viviendas por unidad de área, medida en hectáreas (Ha); para el suelo rural es una vivienda por cada unidad agrícola familiar (UAF), determinada en hectáreas por la autoridad competente y para el suelo de protección es una vivienda por cada número de hectáreas.

ARTÍCULO | 3°

DENSIDADES MÁXIMAS DE VIVIENDA. Las densidades máximas de vivienda para suelo suburbano, para parcelación de vivienda campestre, suelo rural y suelo de protección, en la jurisdicción de CORANTIOQUIA, son:

⁸ Ley 160 de 1994, artículo 38.

DENSIDADES MÁXIMAS

NOMBRE DE MUNICIPIO	DENSIDAD MÁXIMA SUBURBANA (viv/Ha)	DENSIDAD MÁXIMA PARCELACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE (viv/Ha)	DENSIDAD MÁXIMA RURAL				DENSIDAD MÁXIMA PROTECCIÓN DOT max (1viv/por cada No. de Has)
			UAF AGRÍCOLA 1 vivienda cada uaf	UAF MIXTA 1 vivienda cada uaf	UAF GANADERA 1 vivienda cada uaf	UAF 1 vivienda cada uaf	
ITAGÜÍ	7.91	6.03	3-5	12-16	27-37		38
SABANETA	5.63	4.3	3-5	12-16	27-37		38
LA ESTRELLA	5.56	4.2	3-5	12-16	27-37		38
GIRARDOTA	5.07	3.9	3-5	12-16	27-37		38
COPACABANA	5.06	3.9	3-5	12-16	27-37		38
AMAGÁ	5.03	3.8	5-7	13-17	41-56		57
BARBOSA	5.01	3.8		23-31	39-53		54
ENVIGADO	5.01	3.8	3-5	12-16	27-37		38
MEDELLÍN	5.00	3.81	3-5	12-16	27-37		38
CALDAS	4.99	3.8	3-5	12-16	27-37		38
BELLO	4.99	3.8	3-5	12-16	27-37		38
SANTA BÁRBARA	4.97	3.8	5-7	13-17	41-56		57
SAN JERÓNIMO	4.95	3.8	6-8	24-32	57-77		78
MONTEBELLO	4.94	3.8	5-7	13-17	41-56		57
ANDES	4.94	3.8	5-7	13-17	41-56		57
PUEBLORRICO	4.93	3.8	5-7	13-17	41-56		57
VENECIA	4.93	3.8	5-7	13-17	41-56		57
TARSO	4.93	3.8	5-7	13-17	41-56		57
TITIRIBÍ	4.93	3.8	5-7	13-17	41-56		57
EBÉJICO	4.92	3.8	6-8	24-32	57-77		78
SAN PEDRO	4.92	3.8		21-29	30-40		41
BETANIA	4.92	3.8	5-7	13-17	41-56		57
TÁMESIS	4.92	3.8	5-7	13-17	41-56		57



RESOLUCIÓN 9328 DE 2007

NOMBRE DE MUNICIPIO	DENSIDAD MÁXIMA SUBURBANA	DENSIDAD MÁXIMA PARCELACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE	DENSIDAD MÁXIMA RURAL				DENSIDAD MÁXIMA PROTECCIÓN
	(viv/Ha)	(viv/Ha)	UAF AGRÍCOLA 1 vivienda cada uaf	UAF MIXTA 1 vivienda cada uaf	UAF GANADERA 1 vivienda cada uaf	UAF 1 vivienda cada uaf	DOT max (1viv/por cada No. de Has)
SOPETRÁN	4.92	3.7	6-8	24-32	57-77		78
CIUDAD BOLÍVAR	4.92	3.7	5-7	13-17	41-56		57
ANGELÓPOLIS	4.92	3.7	5-7	13-17	41-56		57
BETULIA	4.92	3.7	5-7	13-17	41-56		57
HELICONIA	4.92	3.7	6-8	24-32	57-77		78
SALGAR	4.91	3.7	5-7	13-17	41-56		57
GUADALUPE	4.91	3.7		21-29	30-40		41
CARAMANTA	4.91	3.7	5-7	13-17	41-56		57
CISNEROS	4.91	3.7		23-31	39-53		54
LIBORINA	4.91	3.7	6-8	24-32	57-77		78
DON MATÍAS	4.91	3.7		21-29	30-40		41
JARDÍN	4.91	3.7	5-7	13-17	41-56		57
ARMENIA	4.91	3.7	5-7	13-17	41-56		57
ANGOSTURA	4.91	3.7		21-29	30-40		41
TOLEDO	4.91	3.7		21-29	30-40		41
HISPANIA	4.91	3.7	5-7	13-17	41-56		57
BURITICÁ	4.91	3.7	6-8	24-32	57-77		78
OLAYA	4.90	3.7	6-8	24-32	57-77		78
CAICEDO	4.90	3.7	6-8	24-32	57-77		78
VALPARAÍSO	4.90	3.7	5-7	13-17	41-56		57
JERICÓ	4.90	3.7	5-7	13-17	41-56		57
ANZÁ	4.90	3.7	6-8	24-32	57-77		78
FREDONIA	4.90	3.7	5-7	13-17	41-56		57

DENSIDADES MÁXIMAS

NOMBRE DE MUNICIPIO	DENSIDAD MÁXIMA SUBURBANA (viv/Ha)	DENSIDAD MÁXIMA PARCELACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE (viv/Ha)	DENSIDAD MÁXIMA RURAL				DENSIDAD MÁXIMA PROTECCIÓN DOT max (1viv/por cada No. de Has)
			UAF AGRÍCOLA 1 vivienda cada uaf	UAF MIXTA 1 vivienda cada uaf	UAF GANADERA 1 vivienda cada uaf	UAF 1 vivienda cada uaf	
SAN ANDRES DE CUERQUIA	4.90	3.7		21-29	30-40		41
ENTRERRÍOS	4.90	3.7		21-29	30-40		41
SABANALARGA	4.90	3.7	6-8	24-32	57-77		78
LA PINTADA	4.90	3.7					57
CONCORDIA	4.90	3.7	5-7	13-17	41-56		57
PUERTO NARE	4.90	3.7				53-72	73
SANTAFÉ DE ANTIOQUIA	4.90	3.7	6-8	24-32	57-77		78
CAMPAMENTO	4.90	3.7		21-29	30-40		41
VALDIVIA	4.90	3.7	8-12	48-65	50-67		68
SANTA ROSA DE OSOS	4.89	3.7		21-29	30-40		41
GÓMEZ PLATA	4.89	3.7		21-29	30-40		41
YOLOMBÓ	4.89	3.7		23-31	39-53		52
BELMIRA	4.89	3.7		21-29	30-40		41
BRICEÑO	4.89	3.7		21-29	30-40		41
TARAZÁ	4.89	3.7	8-12	48-65	50-67		68
MACEO	4.89	3.7				53-72	73
ZARAGOZA	4.89	3.7	8-12	48-65	50-67		68
VEGACHÍ	4.89	3.7		23-31	39-53		54
CÁCERES	4.89	3.72	8-12	48-65	50-67		68
CARACOLÍ	4.89	3.7		23-31	39-53		54
SAN JOSÉ DE LA MONTAÑA	4.89	3.7		21-29	30-40		41
CAUCASIA	4.89	3.7	8-12	48-65	50-67		68
YARUMAL	4.89	3.7		21-29	30-40		41



NOMBRE DE MUNICIPIO	DENSIDAD MÁXIMA SUBURBANA (viv/Ha)	DENSIDAD MÁXIMA PARCELACIÓN DE VIVIENDA CAMPESTRE (viv/Ha)	DENSIDAD MÁXIMA RURAL				DENSIDAD MÁXIMA PROTECCIÓN DOT max (1viv/por cada No. de Has)
			UAF AGRÍCOLA 1 vivienda cada uaf	UAF MIXTA 1 vivienda cada uaf	UAF GANADERA 1 vivienda cada uaf	UAF 1 vivienda cada uaf	
CAROLINA	4.89	3.7		21-29	30-40		41
AMALFI	4.89	3.7		23-31	39-53		54
YALÍ	4.89	3.7		23-31	39-53		54
NECHÍ	4.89	3.7	8-12	48-65	50-67		68
EL BAGRE	4.88	3.7	8-12	48-65	50-67		68
REMEDIOS	4.88	3.7		23-31	39-53		54
SEGOVIA	4.88	3.7		23-31	39-53		54
ITUANGO	4.88	3.7		21-29	30-40		41
PUERTO BERRIO	4.88	3.7				53-72	73
YONDÓ	4.88	3.7				53-72	73
ANORÍ	4.88	3.7		23-31	39-53		54

PARÁGRAFO PRIMERO. En el suelo rural se permitirá una vivienda por Unidad Agrícola Familiar (UAF), teniendo en cuenta las extensiones definidas en la Resolución 041 de 1996 de la Junta Directiva del Instituto Colombiano de la Reforma Agraria o la norma que la modifique o sustituya y que se presenta de forma individual en la anterior tabla para cada municipio.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Exceptúese de las densidades de los suelos de protección definidas en el cuadro anterior, los siguientes:

- Los retiros a cursos, corrientes, depósitos o nacimientos de agua y las áreas de amenaza y riesgo no mitigable, en las cuales solo se permitirá los usos y actividades definidos para ellos y queda prohibida la ubicación de viviendas.

- No se permitirá en los suelos de protección, la delimitación y ubicación del uso de parcelación de vivienda campestre.

PARÁGRAFO TERCERO. En caso de presentarse la ubicación de un predio en dos o varias clases o usos de suelos con densidades diferentes, se deberá proceder de la siguiente forma:

1. Los predios ubicados en dos o varios suelos con densidades diferentes, en principio tendrán que aplicar la densidad definida para cada clase y uso del suelo.
2. Cuando algunas partes del predio no cumplan el área mínima para la respectiva densidad, se deberá calcular la densidad para cada clase y uso del suelo y la fracción de vivienda sumarla a la clase y uso del suelo que le dé mayor posibilidad de densificación, ubicando dentro de ésta,

las unidades de vivienda y dejando en las otras clases y usos del suelo el uso principal asignado por el Plan de Ordenamiento Territorial.

3. En el caso que el predio no cumpla con el tamaño necesario para construir una unidad de vivienda, se podrá englobar con otros predios, respetando la clase de suelo y el uso asignado de cada predio.

PARÁGRAFO CUARTO. Los corredores urbanos interregionales y los definidos en los planes de ordenamiento territorial como corredores viales, que no estén clasificados como suelo suburbano y no se les asigne el uso de parcelación de vivienda campestre, y se establezca dentro de ellos la ubicación de vivienda rural, deberán cumplir con la densidad para el suelo rural definida en el presente artículo.

PARÁGRAFO QUINTO. La densidad máxima para el suelo rural del Municipio de La Pintada estará supeditada a la Unidad Agrícola Familiar que para el efecto defina el INCODER, como autoridad competente para su establecimiento. Sin detrimento de su competencia La Corporación asume para el suelo de protección de La Pintada una vivienda por 57 hectáreas.

ARTÍCULO | 4°

NORMAS GENERALES. Se establece como normas generales las disposiciones del considerando 9 de la presente resolución.

ARTÍCULO | 5°

REVISIÓN Y AJUSTE DE LA METODOLOGÍA QUE DEFINE LAS DENSIDADES. La Corporación podrá revisar y ajustar la presente resolución, por cualquiera de los siguientes motivos:

- Que con la adopción de una o varias de las determinantes enunciadas en el considerando 9.1, se pueda modificar una o varias de las variables que hacen parte de la metodología.
- Que existan cambios normativos.

- Que se modifique el índice de ruralidad a partir de un nuevo censo realizado por el DANE.
- Que la Corporación en ejercicio de sus funciones lo considere pertinente.

ARTÍCULO | 6°

SANCIONES. El incumplimiento de cualquiera de las normas impuestas en la presente resolución dará lugar a la aplicación de las sanciones establecidas a continuación:

- La cofinanciación de proyectos se suspenderá hasta tanto el municipio adopte las medidas correctivas necesarias.
- Iniciar las acciones contenciosas administrativas a que haya lugar por parte de la Oficina Asesora Jurídica de CORANTIOQUIA o quien haga sus veces.
- Multas diarias conforme a la Ley 99 de 1993.

ARTÍCULO | 7°

RÉGIMEN DE TRANSICIÓN. Para los suelos suburbanos y de protección y para las áreas destinadas al uso de parcelaciones de vivienda campestre, que antes de la expedición de la presente resolución se encuentren construidos o cumplen con las condiciones establecidas en el artículo primero del Decreto 4397 de 2006 y que sus densidades superen las establecidas en la presente resolución, no se permitirá la construcción de viviendas nuevas.

PARÁGRAFO. Una vez publicada la presente resolución y en un término de seis (6) meses, los municipios deberán presentar a la Corporación el análisis espacializado en escala 1:25000, en formato digital y análogo, de las áreas consolidadas con parcelaciones de vivienda campestre, indicando para cada una de ellas, las densidades actuales de vivienda y la licencia urbanística aprobatoria y en caso de no contar estas áreas, se deberá realizar el respectivo pronunciamiento por escrito.



ARTÍCULO | 8°

DEROGATORIAS Y VIGENCIAS. La presente resolución rige a partir de la fecha de publicación en el Boletín Corporativo y deroga, en todas sus partes, la Resolución 4141 de 2001 expedida por la Corporación Autónoma Regional de Centro de Antioquia.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Medellín, 20 MAR 2007

NATALIA POSADA JARAMILLO

Directora General (E)

V°B° Subdirectora de Planeación y Estrategias Corporativas

escobar/nposada/bosorio/OAT



Alcaldía de Medellín