RESOLUCIÓN “POR MEDIO DEL CUAL SE LEGALIZAN Y SE REGULARIZAN LAS URBANIZACIONES AURES II Y III UBICADAS EN EL POLÍGONO Z2-CN3-16”.

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

DOCUMENTO SOPORTE

Medellín 2007

DOCUMENTO SOPORTE

1. GENERALIDADES
ANTECEDENTES - MARCO LEGAL

2. JUSTIFICACION
2.1 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
2.2 PLAN DE DESARROLLO 2004-2007

3. DELIMITACION Origen características particulares áreas
3.1 DELIMITACION DEL AREA DE PLANEACION

4. COMPONENTE ESTRUCTURANTE
4.1 CLASIFICACION DEL SUELO
AREA URBANA
AREA RURAL
4.2 CONSTITUTIVOS NATURALES
4.2.1 CORRIENTES NATURALES
4.2.1.1 EVALUACIÓN HIDROLÓGICA E HIDRAULICA
4.2.2 LO OROGRAFICO
Zonificación Geológica
Procesos Erosivos
Aptitud Geológica para el uso y ocupación del suelo
4.2.2 LO OROGRAFICO. POLÍGONO Z2 CN3-16.. AURES II Y AURES III
4.2.2.1 GEOLOGIA, UNIDADES GEOLÓGICAS SUPERFICIALES.
4.2.2.2 GEOMORFOLOGÍA
4.3 CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES
4.3.1 SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE
4.3.2 EQUIPAMIENTOS
4.3.3 CENTRALIDADES
4.3.4 PARQUES PLAZAS Y PLAZOLETAS
4.3.5 SERVICIOS PUBLICOS
4.4 ESPACIO PRIVADO
4.4.1 CARACTERISTICAS GENERALES
4.4.1.1 CARACTERISTICAS DE LOS PREDIOS
4.4.1.2 CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES (Condiciones de habitabilidad)
4.4.1.3 CONDICIONES DE SISMORESISTENCIA
4.4.1.4 TITULARIDAD

5. MODELO DE OCUPACIÓN
5.1 OBJETIVOS Y POLÍTICAS GENERALES Y ESPECIFICOS
5.2 ESTRATEGIAS

6. PROPUESTA URBANÍSTICA
6.1 ESPACIO PÚBLICO
6.1.1. RETIROS A QUEBRADAS Y ZONAS DE ALTO RIESGO
6.1.2. ZONAS VERDES PÚBLICAS
6.1.3 . PARQUES Y PLAZAS
6.1.4 LA VIA COMO ESPACIO
6.2 MOVILIDAD Y TRANSPORTE
6.3 EQUIPAMIENTOS: salud, educación, (propuesta de 016)
6.4 CENTRALIDADES
6.5 SERVICIOS PUBLICOS

7. NORMAS GENERALES
7.1 TRATAMIENTO
7.2 CATEGORIAS DE USO
7.3 APROVECHAMIENTO MÁXIMO

8. NORMAS BASICAS
8.1 AREAS DE CESION Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES
8.2 CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTOS

9. NORMAS CONSTRUCTIVAS
9.1 NORMAS PARA NUEVOS DESARROLLOS
9.2 NORMAS PARA RECONOCIMIENTOS
9.3 DENSIDAD
9.4 ALTURA MAXIMA

10. PERFIL DE PROGRAMAS Y PROYECTOS
10.1 FICHA EBI
10.2 FICHA BPIM

11 CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN

12 PLANOS PROTOCOLIZADOS

ANEXOS:

- Folios de matrícula inmobiliaria 01N-132859, 01N-5021401, 5045527, de los predios de mayor extensión.

- Acta de la reunión para la socialización final del proyecto de resolución de legalización y regularización urbanística de las urbanizaciones Aures II y Aures III, localizadas en el barrio Aures 2, con firmas de asistencia.

- Copia de la publicación de la citación a terceros en el periódico El Mundo, domingo 3 de septiembre de 2006, página A/8.

- Aviso de lugar y horario de consulta del estudio urbanístico final (Documento Soporte). Incluye fechas de fijación y desfijación.

- Relación de carpetas existentes en el archivo de Sociedades Intervenidas, en el que se observan las escrituras existentes.

1. GENERALIDADES
ANTECEDENTES Y MARCO LEGAL

Con el fin de regular las actividades de urbanización, construcción y crédito para la adquisición de viviendas y la inspección y vigilancia de las mismas, el Congreso de la República expidió la Ley 66 de 1968.

Dicha Ley le asignó la competencia de inspección y vigilancia de las actividades relacionas, al Gobierno Nacional a través de la SUPERINTENDENCIA BANCARIA.

El parágrafo del artículo 2º de dicha Ley estableció que la enajenación de inmuebles se entiende desarrollada cuando las unidades habitacionales proyectadas o autorizadas por las autoridades municipales fuesen cinco (5) o más.

Para desarrollar cualquiera de las actividades mencionadas, los interesados debían registrarse ante el Superintendente Bancario y obtener el permiso correspondiente del mismo cuando anunciaran o desarrollaran las actividades de enajenación de inmuebles. La Resolución por medio de la cual el Superintendente concedía el permiso debía registrarse en el folio correspondiente dentro de los dos (2) meses siguientes a la ejecutoria de dicha providencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos donde se encontraba ubicado el inmueble a que se refería el plan de vivienda (urbanización o construcción de vivienda).

Con base en el artículo 12 de la Ley en comento, el Superintendente Bancario podía tomar la inmediata posesión de los negocios, bienes y haberes de las personas jurídicas o naturales que se ocuparan de las actividades, entre otras, de anunciarse o desarrollar la enajenación de viviendas sin hallarse registrados ante dicha Superintendencia, o aun existiendo el correspondiente registro, desarrollaran dichas actividades sin obtener el respectivo permiso. Lo cual implica separar de manera inmediata al representante legal y demás administradores de la dirección de los negocios, bienes y haberes de la persona natural o jurídica sujeta a dicha medida, donde el Agente Especial que designe la Superbancaria asume dichas funciones a fin de subsanar las causales que motivaron la intervención estatal.

El artículo 14 de la Ley 66 de 1968 preceptúa que el Superintendente Bancario en las providencias correspondientes dispondrá, entre otras medidas:

"1º) El embargo y secuestro de los bienes de la persona jurídica o natural;"

Para darle operatividad a lo anterior, el Superintendente Bancario una vez haya tomado posesión de los negocios, bienes y haberes de una persona jurídica o natural con el objeto de administrarlos, deberá nombrar un AGENTE ESPECIAL para el efecto. Expresamente la Ley le otorgó competencia como Agente Especial al entonces INSTITUTO DE CRÉDITO TERRITORIAL (ICT).

Por último, el artículo 27 de la Ley 66 de 1968 estableció que:

"En los casos en que se ordene la toma de posesión corresponde al Instituto de Crédito Territorial como agente especial del Superintendente Bancario y a nombre de la persona intervenida, adelantar todas las actuaciones que para estos casos prevé la Ley 45 de 1923, y disposiciones concordantes, a fin de precautelar los derechos de los acreedores y propietarios y desarrollar los planes y programas en debida forma".

En ese orden de ideas, el Agente Especial puede desarrollar múltiples actividades dentro del radio de sus funciones, tales como: Adelantar actuaciones y diligencias judiciales, hacer efectivo, reconocer y entregar cualquier traspaso por medio de escritura pública, hacer efectivas cuentas donde conste una venta, expedir finiquitos, prorrogar plazos de pago, expedir recibos y otros instrumentos necesarios y convenientes para efectuar cualquier venta, celebrar contratos de arrendamiento, enajenar bienes muebles o inmuebles, decretar el desembargo de inmuebles de propiedad del intervenido que hayan sido prometidos en venta antes de la toma de posesión y los que posteriormente se vayan a enajenar, cuando las transferencias sean necesarias para cumplir con los fines de la intervención.

La Ley pretendía varios objetivos:

- Poner en cintura a los urbanizadores piratas.
- Que los sistemas adoptados por los constructores fueran adecuados, garantizaran plenamente la buena calidad y economía de las obras y que se ciñeran a lo estipulado en los contratos individuales de vivienda que haya servido de base a las promociones para despertar el interés público.
- Que las obras reunieran las condiciones de higiene y salubridad promulgadas por las autoridades competentes y disfrutaran de los servicios de alcantarillado, acueducto, energía eléctrica y los demás que hubieren sido estipulados en los respectivos contratos.
- Que las viviendas se construyeran en lugares de fácil acceso y ubicados en zonas urbanizables con medios de transportes y comunicación adecuados.
- Que el desarrollo urbanístico de cada una de las urbanizaciones intervenidas o no, se hiciera con base en las normas urbanísticas imperantes en el respectivo Municipio.

Pues bien, y con este entorno legal, la SUPERINTENDENCIA BANCARIA comenzó a aplicar la Ley 66.

Para el área del Municipio de Medellín, se intervinieron varias personas naturales y varias personas jurídicas. Para el caso que nos ocupa, fueron intervenidas las siguientes personas por no encontrarse inscritas ante la Superbancaria o por no haber obtenido el permiso para la enajenación de viviendas:

a) **ADMINISTRADORA EL PICACHO Y CÍA LTDA.**
b) **CARLOS ALBERTO VALENZUELA GAVIRIA.**

En el año de 1976, la Sociedad Administradora El Picacho y Cía Ltda. adquirió un lote de terreno localizado en la fracción de Robledo, identificado con la matrícula inmobiliaria 001-0132859, mediante compraventa hecha al señor FRANCISCO CADAVID GÓMEZ según consta en la Escritura Pública # 1459 del 30 de agosto de 1976, otorgada en la Notaría Primera del Municipio de Medellín.

El representante legal de dicha sociedad, señor Iván Cadavid Gómez, nombró como agentes parceladores y vendedores del lote, a los señores Augusto Cock Alvear y Rafael Sánchez G., quienes iniciaron actividades de enajenación sobre el predio mayor extensión.

Las actividades de enajenación se iniciaron sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 3º y 5º de la Ley 66 de 1968, los cuales hacen referencia al registro de enajenador y a la obtención del permiso de ventas (hoy radicado). Por tal motivo, la Superintendencia Bancaria, entidad a la cual inicialmente la ley le otorgó la función de inspección y vigilancia sobre las actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda y sobre las personas que desarrollan dichas actividades, requirió a través de las comunicaciones SM-989 y 1011 del 17 y 21 de septiembre de 1976, a la sociedad en mención a cumplir con los requisitos de la ley aludida y a abstenerse de continuar con la venta de los lotes.

Ante la renuencia de la requerida en no observar los requisitos de la Ley 66/68 y persistir en la enajenación de lotes, la Superintendencia Bancaria en desarrollo de la facultad otorgada en el artículo 28 de la ley, resolvió mediante Resolución 1124 de abril 15 de 1977, sancionar a al precitada sociedad con multa equivalente a cincuenta mil pesos ($50.000), importe que debía pagarse a favor del tesoro nacional.

La SUPERINTENDECIA BANCARIA intervino a la sociedad **ADMINISTRADORA EL PICACHO Y CÍA LTDA.** por medio de la Resolución Número 2360 del 25 de julio de 1977, en la cual se decretó la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la mencionada y el embargo y secuestro de sus bienes. Nombró como su Agente Especial y representante legal de dicha sociedad al INSTITUTO DE CRÉDITO TERRITORIAL – ICT –.

Según los anexos del Acta de Toma de Posesión, firmada el 25 de agosto de 1977, la Sociedad, a través de sus agentes parceladores, había prometido en venta y mediante tarjetas 121 lotes, así mismo se habían prometido en venta 129 lotes a los cuales no se les había elaborado la respectiva tarjeta, vendiendo al parecer en total 250 lotes.

En 1983 existían 494 promesas de compraventa, y 69 personas con depósitos por cuotas iniciales, según la relación presentada por el ICT (total de lotes 563).

Luego, mediante el Resolución 497 de marzo de 1987 se delegó en la **SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES** la función de inspección y

vigilancia sobre las personas que desarrollaban actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda. En ejercicio de esta potestad, la Supersociedades expidió la Resolución 00223 de enero 29 de 1992, por la cual reglamentó y limitó algunas de las funciones de los agentes especiales y se fijaron tarifas por los servicios prestados.

En la citada resolución facultó a los agentes especiales para efectuar todas las actuaciones necesarias en orden a subsanar las causales que motivaron su intervención, *con excepción* de las siguientes las cuales requerían la previa autorización del Superintendente:

1. La enajenación de inmuebles cuyo valor comercial superara las trece (13) veces el salario mínimo legal mensual.

2. La adquisición de activos fijos con recursos de las personas intervenidas que tengan un valor superior a trece veces el salario mínimo legal mensual.

3. La captación de dineros de la comunidad, diferentes al recaudo del precio de las soluciones de vivienda negociadas por el intervenido o por el agente especial para legalizar la propiedad de los predios en cabeza de los ocupantes de hecho, siempre y cuando no exista un mejor derecho.

4. El reajuste del precio de los inmuebles negociados por el intervenido.

5. La enajenación de los inmuebles ocupados de hecho que van a ser negociados con los ocupantes.

6. El levantamiento de las medidas cautelares.

7. El nombramiento de personal a cargo de las personas intervenidas.

8. La fijación de las tarifas por los servicios que prestan los agentes especiales.

9. La celebración de acuerdos con los acreedores, cuando la cuantía de los mismos sea superior a trece veces el salario mínimo legal mensual.

10. Las daciones en pago por valor superior a trece veces el salario mínimo legal mensual.

Posteriormente, la misma Superintendencia *deroga* dicha resolución a través de la Resolución 430 – 1678 del 9 de agosto de 1994 y establece las siguientes funciones:

1. La enajenación o adquisición a cualquier título de inmuebles cuyo valor comercial sea superior a sesenta (60) salarios mínimos legales mensuales.

2. El nombramiento de personal y la celebración de contratos de asesorías y prestación de servicio profesionales, así como la asignación de los correspondientes sueldos u honorarios.

3. La celebración de acuerdos con los acreedores, cuando la cuantía de los mismos sea superior a sesenta (60) salarios mínimos legales mensuales.

4. La captación de dineros de la comunidad diferentes al precio de las viviendas, para legalizar la propiedad de los predios.

5. La celebración de contratos con particulares para la celebración de obras de urbanismo o infraestructura cuando su valor exceda del equivalente de cincuenta (50) salarios mínimos legales mensuales.

En 1988 el INSTITUTO DE CRÉDITO TERRITORIAL – ICT, en su calidad de Agente Especial de la SUPERINTENDENCIA BANCARIA y representante legal de la sociedad **ADMINISTRADORA EL PICACHO Y CÍA LTDA.,** transfirió a título de venta, mediante la Escritura Pública # 2040 del 30 de agosto de 1988 de la Notaría de Bello, un lote de terreno de 51.888.30 metros cuadrados de propiedad de la intervenida (lote que se destinó a la construcción de la URBANIZACIÓN LA PORTADA). Este predio fue segregado del lote de mayor extensión identificado, como ya se dijo, con la matrícula inmobiliaria 001-0132859.

El INSTITUTO DE CRÉDITO TERRITORIAL, con base en la Escritura Pública # 3085 de junio 30 de 1989 de la Notaría 3ª de Medellín, realizó un ***reloteo*** sobre el lote donde se construyó la URBANIZACIÓN AURES II.

Posteriormente, la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES por medio de la Resolución Número 10814 del 19 de noviembre de 1990 nombró como su Agente Especial y representante legal de dicha persona al Dr. CÉSAR AUGUSTO GÓMEZ MARTÍN, en reemplazo del ICT, quien con base en la Escritura # 3217 del 21 de julio de 1992 de la Notaría 3ª de Medellín, realizó una ADICIÓN al ***reloteo*** citado en el párrafo anterior.

En los años de 1973 y 1974, el señor CARLOS ALBERTO VALENZUELA GAVIRIA sobre dos lotes de terreno de su propiedad, localizados en la fracción de Robledo, identificados con las matrículas inmobiliarias 01N – 0048234 y 01N – 0044932 (hoy 01N – 5045527), lote hoy denominado Urbanización Aures III, inició un proceso de urbanización a través de la venta de lotes, sin sujeción a las normas que para tales efectos establece la Ley 66 de 1968 y en contravención a las normas urbanísticas vigentes en el Municipio de Medellín, razón por la cual la Superintendencia Bancaria mediante Resolución Número 2359 del 25 de julio de 1977, decretó la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes del mencionado y el embargo y secuestro de sus bienes. Nombró como su Agente Especial y representante legal de dicha sociedad al INSTITUTO DE CRÉDITO TERRITORIAL – ICT –.

A su turno, la SUPERINTENDECIA BANCARIA intervino al señor **CARLOS ALBERTO VALENZUELA GAVIRIA** por medio de la Resolución Número 2359 del 25 de julio de 1977, en la cual se decretó la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes del mencionado y el embargo y secuestro de sus bienes. Nombró como su Agente Especial y representante legal de dicha sociedad al INSTITUTO DE CRÉDITO TERRITORIAL. Posteriormente, la SUPERINTENDENCIA DE SOCIEDADES por medio de la Resolución Número 10817 del 19 de noviembre de 1990 nombró como su Agente Especial y representante legal de dicha persona al Dr. CÉSAR AUGUSTO GÓMEZ MARTÍN, en reemplazo del ICT, quien con base en la Escritura

Pública que más adelante se cita realizó un ***englobe*** sobre el lote donde se construyó el BARRIO AURES III.

Los diferentes Agentes Especiales del Superintendente Bancario o de la Superintendencia de Sociedades que han actuado en los casos en que se ordenó la toma de posesión en la forma y por las causas expresadas, en nombre de la persona intervenida han adelantado algunas de las actuaciones que para estos casos prevé la Ley 45 de 1923, y disposiciones concordantes, a fin de precautelar los derechos de los acreedores y propietarios y desarrollar los planes y programas en debida forma.

En desarrollo de lo dispuesto por el artículo 313, numeral 7 de la Constitución Política y en cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 187 de la Ley 136 de 1994, el **Municipio de Medellín**, *asume las funciones ejercidas por la Superintendencia de Sociedades*. Es así como, en desarrollo de dicha función, mediante la comunicación del 20 de abril de 1995, ratifica al doctor Alirio Sánchez Ramírez como Agente Especial del Municipio de Medellín y finalmente en la resolución 1456 del 9 de octubre de 1997, el Alcalde Municipal nombra como Agente Especial, en reemplazo del doctor Alirio Sánchez Ramírez, a la CORPORACIÓN DE VIVIENDA Y DESARROLLO SOCIAL – CORVIDE –, quien por encontrarse desde el año 2002 en LIQUIDACIÓN, hizo entrega de la delegación a la SECRETARÍA DE HACIENDA del Municipio de Medellín.

A la fecha, el Municipio de Medellín, como entidad encargada de la inspección y vigilancia sobre las sociedades intervenidas, no ha expedido ninguna reglamentación sobre las funciones que debe cumplir el Agente Especial. Sin embargo, a falta de esta reglamentación, el Municipio en forma tácita adoptó la reglamentación contenida en la Resolución 430 – 1678 de 1994 proferida por la Superintendencia de Sociedades en relación con las funciones del Agente Especial.

Consultados los archivos del Departamento Administrativo de Planeación, se encontró que mediante el tramite T-218 de 1986, se inició en esa Secretaría, el análisis del terreno donde se adelantaban los procesos de desarrollo urbanístico denominados AURES II y III. Estos procesos en la actualidad no ha sido posible materializar su desintervención.

Una de las mayores dificultades que se ha presentado para la aprobación de la Urbanización AURES II y de AURES III es el incumplimiento de las obligaciones urbanísticas para la cesión de áreas para equipamiento y servicios comunitarios y retiros a quebradas.

Desde mayo de 1988, la Oficina de Planeación ha solicitado se cumpla con los requisitos formales para la aprobación de la urbanización así:

El 10% a ceder como zonas verdes del área total del lote, esto es 17.337 m2 lo cual no fue planteado en el proyecto urbanístico.
Los servicios colectivos, 5% del área total del lote se propusieron 8.000 m2 faltando 668.5 m2.

El Instituto de Crédito Territorial – ICT – debía presentar al Municipio de Medellín, en cumplimiento del 10% de cesión para zonas verdes y el 5% para

servicios colectivos, estudio urbanístico y Geológico del terreno, lo mismo las obras de protección a éste. En este proceso de aprobación se lleva 14 años.

Este Proyecto Urbano pretende coadyuvar a desatar el proceso de intervención comentado. Dentro de las normas que comprenden el marco legal para ajustar el Proyecto a sus directrices, se tienen las siguientes:

1. Ley 9ª de 1989.
2. Ley 388 de 1997.
3. Ley 810 de 2003.
4. Ley 812 de 2003.
5. Ley 902 de 2004.
6. Decreto Nacional 564 de 2006.
7. Estatuto Municipal de Usos del Suelo, Urbanismo y Construcción contenido en el Acuerdo 38 de 1990.
8. Plan de Ordenamiento Territorial – POT – para Medellín contenido en el Acuerdo 46 de 2006.
9. El Resolución 1212 de 2000 por medio del cual se reglamentó el POT en cuanto a los contenidos y procedimientos de los planes parciales.

Toda esta normativa desarrolla el concepto de ***función pública de urbanismo*** y por lo tanto, establece las condicionantes para la intervención en el polígono objeto del proyecto urbano.

El artículo 3º de la Ley 388 de 1997 o Ley de Desarrollo Territorial regula la FUNCIÓN PÚBLICA DE URBANISMO así:

> "Artículo 3º.- El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:
>
> 1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.
> 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.
> 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.
> 4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales."

Con base en anterior y con los diagnósticos preliminares de los equipos técnicos, se establecen las recomendaciones de contendido normativo para el proyecto urbano que permita adoptar la normativa para el desarrollo del polígono antes mencionado.

Articulando el Proyecto Urbano a estas normas, se puede predicar que el mismo se ajusta a los objetivos y directrices que ellas consagran.

Específicamente y teniendo en cuenta lo reglamentado por el Decreto Nacional 564 de 2006, la Administración Municipal está facultada para reconocer la existencia de los asentamientos humanos que se encuentran en el área de planificación de AURES II y AURES III, puesto que ellos fueron realizados con anterioridad al 27 de junio de 2003.

Con este Proyecto Urbano, el Municipio de Medellín define las CONDICIONES URBANÍSTICAS a las que se sujetarán los asentamientos humanos objeto de legalización y regularización urbanística, para lo cual el estudio urbanístico comprende las directrices establecidas en el artículo 73 del Decreto Nacional 564 de 2006.

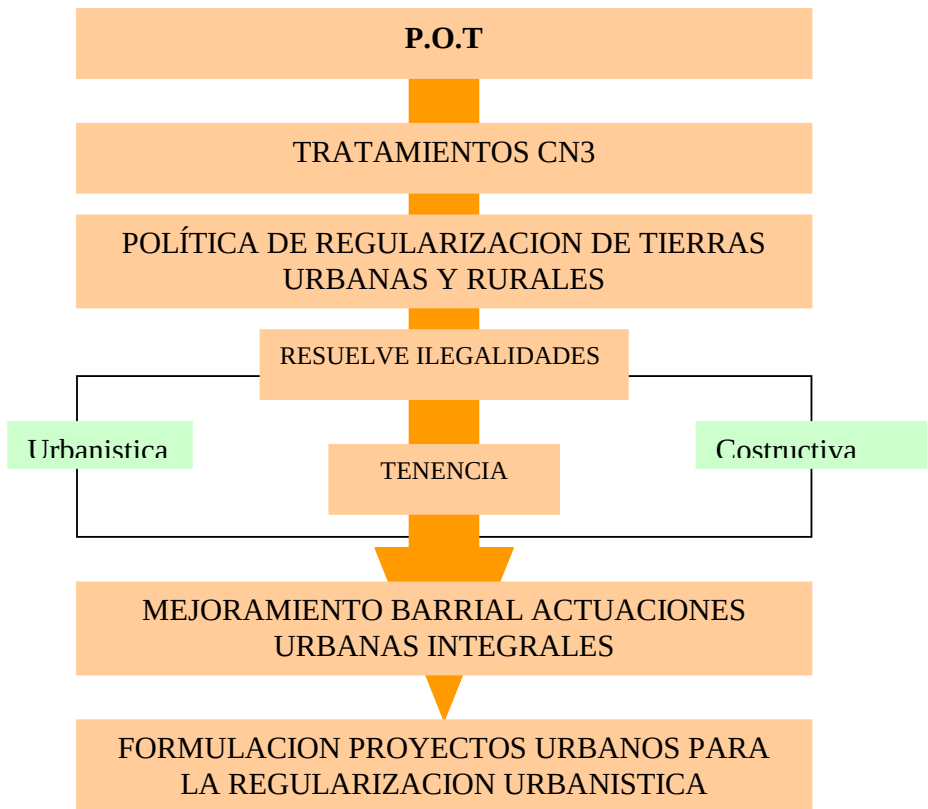
Deberá tenerse presente que la legalización urbanística, en ningún caso, constituirá título o modo de tradición de la propiedad (artículo 75, parágrafo 1º del Decreto 564 de 2006).

2. JUSTIFICACION

2.1 PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El siguiente esquema ilustra la profunda relación entre los instrumentos de planeación utilizados a partir de la Ley 388 de 1997 y la regularización y legalización urbanística como instrumento de planeación en asentamientos precarios.

ESQUEMA VINCULOS POT -MEJORAMIENTO BARRIAL - TITULACIÓN PREDIOS VIS URBANOS:[1] Grafico 1



[1] De los términos de referencia Convenio

Los proyectos urbanos para la regularización urbanística son unidades de planeamiento urbano de territorios específicos, corresponden a la implementación de una política de ordenamiento territorial y habitacional de asentamientos precarios producto de las formas de producción irregular del hábitat para así concretar el Modelo de Ocupación del territorio municipal plasmado en el Plan de Ordenamiento Territorial -POT-, buscando armonizar el planeamiento físico espacial con el desarrollo social, económico, cultural, ambiental y político, para mejorar la calidad de vida de estas comunidades.

El Municipio de Medellín desarrollo con el Instituto Tecnológico Metropolitano ITM el convenio 016 de 2002 para el desarrollo del proyecto urbano de regularización y legalización urbanística en polígonos con tratamiento de consolidación nivel 3 y algunos de tratamiento de consolidación nivel 2, en el Área de Cierre de Frontera Urbano Rural que cobija los polígonos Z2-CN3_37, Z2-CN3-16, Z2-CN3-16ª, Z2-CN3-19 y 19ª y Z2-MI-20.

Esta propuesta urbana, constituye el instrumento de planeación territorial y son oportunidad para articular la inversión pública y privada, con un solo referente de actuación implementando el Modelo de Ciudad en áreas específicas, ya construidas de manera informal.

El Decreto 564 de 2006 permite la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social construidas antes del 27 de junio de 2003. La legalización es el proceso mediante el cual la administración municipal reconoce, la existencia del asentamiento de Aures II y III los cuales cumplen con las características exigidas por la Ley, se aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística.

La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano y de servicios y la regularización urbanística del asentamiento humano, sin contemplar la legalización de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores.

El proyecto urbano establece una estructura para los sistemas de espacios públicos y privados y a partir de la información catastral actualizada digitalizada con asociación de la geodatabase se elabora alinderamiento punteado, tanto de las áreas de espacio público como de las áreas privadas destinadas a manzanas y lotes detallándolas en plano y escritura de reloteo. El Proyecto Urbano permite focalizar con eficiencia la ejecución de la inversión pública en la generación y cualificación del espacio público y en la aplicación de las diferentes modalidades de subsidio de vivienda nueva, usada, mejoramiento, titulación, reconocimiento. Tiene así el Municipio la legalidad en la tenencia de sus espacios facultándolo para aplicar sanciones a quienes nuevamente estén en contravía de lo propuesto en el proyecto urbano. En esta perspectiva, el reconocimiento de títulos de propiedad se constituye en un medio para el ordenamiento territorial y habitacional y garantiza el mejoramiento de la calidad de vida.

El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización, con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes.

En este contexto entonces, el Plan de Ordenamiento Territorial determina las directrices generales de planeamiento e impone las restricciones del caso en concordancia con el modelo de ciudad y la implementación de los sistemas estructurantes, naturales y artificiales. Así, entonces las viviendas no factibles de legalizar (titulación o reconocimiento) son las que no consultan el Modelo:

1. Las localizadas en Suelos de Protección
2. Las localizadas en áreas afectadas por el proyecto urbano para la regularización urbanística.
3. Las viviendas que no se acogen a la normatividad flexible, en aspectos de habitabilidad, salubridad y seguridad.

2.2 PLAN DE DESARROLLO

La Administración Municipal dirigida por el Dr. Sergio Fajardo, determina en su Plan de Desarrollo 2004-2007 "MEDELLÍN COMPROMISO DE TODA LA CIUDADANIA"

LÍNEA 3. MEDELLÍN UN ESPACIO PARA EL ENCUENTRO CIUDADANO

- COMPONENTE: Vivienda y Hábitat
- Programa de Regularización de tierras y gestión del suelo

Con este proyecto de legalización se pretende Mejorar las condiciones, el equilibrio y la calidad de la vivienda en las urbanizaciones Aures II y III, a partir de estrategias que promuevan la intervención para la legalización y mejoramiento, mediante lo dispuesto en el Decreto 564 de 2006.

El proyecto de regularización y legalización se enmarca en los programas y contribuye a alcanzar las metas propuestas en este Plan de Desarrollo así:

Programas
- Regularización urbanística del área de Planificación.
- Titulación de vivienda de interés social urbana.
- Legalización de vivienda de interés social.

Metas del programa
- Es uno de los 3 proyectos urbanos de regularización urbanística, en el cuatrienio.
- 207 predios potenciales a Titular para vivienda de interés social urbana.

Responsables:
Planeación
Desarrollo Social
Hacienda

Corresponsables:
EPM
VIVA
Lonja de Propiedad Raíz
Comunidad
Curadurías Urbanas
Lonja

3. DELIMITACION Origen características particulares areas (catastro, escrituras y área real)

3.1 Área de las urbanizaciones de acuerdo a los términos establecidos en las escrituras

3.1.1 Urbanización Aures II

La delimitación del área de planificación es la siguiente:
Lote de mayor extensión con una cabida aproximada de 504987.75 m2 y linda : Por el Noreste, a partir del punto A y siguiendo en línea recta hacia el Este, en una longitud aproximada de 1.035.00 metros hasta el punto B, lindando con propiedades particulares y luego a partir del punto E siguiendo hacia el Este en línea quebrada en una longitud aproximada de 210.00 metros hasta el punto F, lindando en parte con propiedad de R.C.N. y con propiedad particular; por el Sureste, a partir del punto E y siguiendo hacia el Sur en línea recta, en una longitud aproximada de 95.00 metros hasta el punto C, lindando con propiedad particular; luego a partir del punto D y siguiendo hacia el Sur en línea quebrada en una longitud aproximada de 120.00 hasta el punto E, lindando con propiedad de R.C.N. y luego a partir del punto F y siguiendo hacia el Sur en línea curva en una longitud aproximada de 200.00 metros hasta el punto G, lindando con propiedad del I.C.T., por el Suroeste a partir del punto D y siguiendo en línea recta hacia el Sur en una longitud aproximada de 150.00 metros hasta el punto C, lindando con propiedad de R.C.N. y luego a partir del punto G y siguiendo hacia el Occidente en línea curva en una longitud aproximada de 1.300 metros hasta el punto H, lindando con la orilla izquierda de la quebrada Malpaso, y por el Noroeste, a partir del punto H y siguiendo hacia el Norte, en línea curva en una longitud aproximada de 550.00 metros hasta el punto A, punto de partida, lindando con la carretera que de Medellín conduce a San Pedro.

La localización exacta se establece en el Plano "Área de Planificación" que se adjunta a este Documento – Técnico y al Resolución que sirve de sustento.

Este lote objeto del área de planificación tiene una cabida aproximada de QUINIENTOS CUATRO MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y CINCO CENTÍMETROS CUADRADOS (504.987,75 MTS²).

Este lote fue adquirido por la sociedad ADMINISTRADORA EL PICACHO Y CÍA LTDA., mediante la Escritura Pública # 1459 de agosto de 1986 de la Notaría 1ª de Medellín, por compra al señor Francisco Cadavid Gómez.
Dicha persona jurídica fue intervenida por la SUPERINTENDENCIA BANCARIA. Nombró como su Agente Especial y representante legal de dicha sociedad al INSTITUTO DE CRÉDITO TERRITORIAL, quien con base en la Escritura Pública # 3085 de junio 30 de 1989 de la Notaría 3ª de Medellín realizó un reloteo sobre el lote arriba descrito donde se construyó la URBANIZACIÓN AURES II.

Con base en el último acto escriturario, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Norte, abrió el folio real de matrícula inmobiliaria # 01N – 5021401 del lote arriba descrito. De él resultaron quinientos setenta y siete (577) predios.

Posteriormente y por medio de la Escritura # 3217 del 21 de julio de 1992 de la Notaria 3ª de Medellín, el Agente Especial de la Superbancaria, Dr. César Augusto Gómez Martín, procede a aclarar la Escritura #3085 citada en el sentido de considerar que el reloteo que se llevó a cabo fue parcial "en razón de que no se consideró la totalidad del área del predio..."; en consecuencia, procedió a ADICIONAR el reloteo inicial con doce (12) predios más, para un gran total de quinientos ochenta y nueve predios (589).

Según la cláusula SÉPTIMA de la Escritura 3217 arriba citada, se lee textualmente: "Que realizada la anterior adición al loteo tantas veces citado, queda un predio de MAYOR EXTENSIÓN, cuyos linderos y medidas son los siguientes: "Por el noroeste y a partir del punto A al punto H en 550,oo metros con la carretera a San Pedro; por el suroeste y a partir del punto H al I, en 1.000.oo metros aproximadamente; del punto I al punto J en 250.oo metros aproximadamente; por el sureste del punto J al punto K en 400.oo metros aproximadamente, y del punto K al punto A por el noroeste en 780.oo metros aproximadamente". Área 334.250,oo metros cuadrados".

A este lote resto se le abrió el folio # 01N - 5055423, también perteneciente a Administradora El Picacho y Cía Ltda. Dicho lote presenta un área de 334.250 mts². Inmueble que esta gravado por Valorización Departamental según la resolución No.10.929 del 5 de julio de 2002 proferida por la Gobernación de Antioquia por la obra Pajarito - San Pedro. Acto administrativo inscrito el 30 de agosto del 2002 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Norte.

Recapitulando, se tiene: El lote de mayor extensión de propiedad de Administradora El Picacho y Cía Ltda. estaba identificado con el folio 01N - 5021401 y presentaba un área inicial de 504.987,75 mts², a la cual se le restaron los 334.250 mts² del lote gravado por Valorización, quedando un área final, luego del loteo, de 170.737,5 mts², que corresponden a Aures II con 589 lotes. Dicho loteo se efectúo mediante la Escritura 3085 del 30 de junio de 1989 de la Notaría 3ª de Medellín (de allí se originaron 577 matrículas), acto adicionado por la Escritura 3217 citada de la cual se originaron 12 matrículas más para adicionar a la Urbanización y se abrió una matrícula más: la correspondiente al O1N - 5055423 que es el lote resto y constituye SUELO DE PROTECCIÓN.

3.1.1.2 La delimitación del área de planificación para la **URBANIZACIÓN AURES III** es la siguiente:

"Por el norte en 100 metros con la carrera 95; por el sur en 100 metros con la carrera 91; por el oriente en 320 metros con la calle 90 y por el occidente en 320 metros con la calle 88 y terrenos particulares".

La localización exacta se establece en el Plano "Área de Planificación" que se adjunta a este Documento – Técnico y al Resolución que sirve de sustento.

Este lote objeto del área de planificación tiene una cabida aproximada de TREINTA Y DOS MIL METROS CUADRADOS (32.000,00 MTS²).

Este lote fue adquirido por el señor **CARLOS ALBERTO VALENZUELA GAVIRIA**, mediante la Escritura Pública # 5354 de 31 de octubre de 1991 de

la Notaría 3ª de Medellín, por el ENGLOBE que se hizo de dos lotes que había adquirido con anterioridad, como más adelante se verá.

Con base en el acto escriturario citado en el párrafo anterior, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Norte, abrió el folio real de matrícula inmobiliaria # 01N – 5045527 para el lote arriba descrito.

Dicha persona natural fue intervenida por la SUPERINTENDENCIA BANCARIA, por medio de la Resolución Número 2359 del 25 de julio de 1977. Nombró como su Agente Especial y representante legal de dicha sociedad al INSTITUTO DE CRÉDITO TERRITORIAL, quien con base en la Escritura Pública citado realizó, a nombre del intervenido, el ***englobe*** de que se habló y donde finalmente quedó lo que hoy se llama el BARRIO AURES III.

El señor **CARLOS ALBERTO VALENZUELA GAVIRIA**, mediante las Escrituras Públicas que a continuación se citarán, había adquirido, con anterioridad al ENGLOBE, dos lotes de terreno, los mismos que pasan a describirse por su cabida, linderos y folios reales de matrícula inmobiliaria, para una mayor ilustración en cuanto a su ubicación en el área general de planificación:

a) Mediante la Escritura Pública # 0471 de 06 de febrero de 1974 de la Notaría 5ª de Medellín, adquirió el siguiente bien inmueble, por compra hecha al señor NABOR ÁNGEL BEDOYA:

"Un lote de terreno con cabida superficiaria de 16.000 Mts² situado en el Paraje El Picacho de la fracción de Robledo del Municipio de Medellín, que mide 50 metros de frente por 320 metros de centro que linda: Por el norte con propiedad de los Padres Carmelitas, por el oriente con predios de Juan Ramón Arango, David Uribe y los Carmelitas; por el occidente con propiedad de los Padres Carmelitas; por el sur con terreno que le queda al señor Arismendy Gómez".

A este predio le correspondía el folio real de matrícula inmobiliaria # 01N – 0048234 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Norte.

b) Mediante la Escritura Pública # 5364 de 17 de octubre de 1973 de la Notaría 5ª de Medellín, adquirió el siguiente bien inmueble, por compra hecha al señor LUCIO ENRIQUE ARISMENDY GÓMEZ:

"Un lote de terreno con cabida superficiaria de 16.000 Mts², ubicado en el paraje denominado El Picacho, de la fracción de Robledo del Municipio de Medellín que linda: Por la parte oriental con propiedad de Enrique Giraldo y Joaquín Gómez; por el norte con terrenos de Nabor Ángel BEDOYA, por encima con predios de los hermanos Carmelitas y Joaquín Gómez, por la parte de arriba con terrenos de los Padres Carmelitas y por el otro costado o sur con predio que es o fue de Jesús María Bolívar".

A este predio le correspondía el folio real de matrícula inmobiliaria # 01N – 0044932 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Norte.

La Información tomada directamente del certificado de libertad correspondiente al folio real de matrícula inmobiliaria # 01N – 5045527, da cuenta que se han realizado 82 ventas parciales por parte de la SUPERINTENDECIA DE SOCIEDADES (antiguo Agente Especial de la SUPERINTENDENCIA BANCARIA), en el período comprendido entre diciembre de 1991 y diciembre de 1992. Sin embargo, en el mismo documento sólo aparecen 80 matrículas abiertas de las 82 que deberían existir. Además, el mismo ente estatal ordenó el desembargo de 93 lotes ubicados en diferentes manzanas de AURES III.

3.1 DELIMITACION DEL AREA DE PLANEACION

Area AURES II: 170.737 mts2
Area de Obligaciones urbanísticas 40.000mt2
Aures III: 32.000 mts2

Foto 1

El área objeto de Legalización y Regularización Urbanística, está conformada por dos predios de mayor extensión identificados con las matrículas 01N – 5021401 y 01N – 5045527, localizados en el barrio Aures II y por una porción del predio de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria # 01N - 5055423, localizado en la parte superior de la carrera 98, en suelo urbano correspondiente a la manzana 22.

Dicha área se define teniendo en cuenta los límites de las urbanizaciones intervenidas, así:

Partiendo del punto K en línea recta en sentido sureste hasta el cruce con la carrera 95 y continuando por esta en sentido norte en 100 mts hasta el cruce con la calle 90, bajando por esta en sentido oriente en 320 mts hasta el cruce con la carrera 91, y continuando por esta en sentido sur occidente en 100 mts, luego se sigue por la calle 88 en 166 mts hasta dar con la cra. 93 A (punto B del plano),siguiendo en dirección suroeste hasta el punto C y siguiendo por la calle 86 en dirección noroeste hasta la cra 95 en una longitud de 150 mts (Punto D) lindando con la urbanización Paisajes y luego

a partir del punto D y siguiendo en dirección suroeste por la cra 95 hasta el cruce con la calle82 en una longitud de 120 mts (Punto E) siguiendo hacia el Este en línea quebrada en una longitud aproximada de 210.00 metros hasta el punto F, lindando en parte con la urbanización Paisajes y con propiedad particular y luego a partir del punto F y siguiendo hacia el Sur en línea curva en una longitud aproximada de 200.00 metros hasta el punto G, lindando con propiedad del I.C.T., del punto G y siguiendo hacia el Occidente en línea curva en una longitud aproximada de 1.300 metros hasta el punto I y siguiendo en sentido norte por la carrera 79BB en una longitud de 272 mts hasta el punto J y siguiendo en línea recta en sentido norte en una longitud de 94.40 hasta el punto L y siguiendo en línea recta al oriente en una longitud de 375 mts hasta el punto 3 y siguiendo en línea recta en sentido sureste en una longitud de 36 mts hasta el punto K punto de partida.. Ver Plano de Delimitación del Área de Planeamiento (PLANO DELIMITACION AREA DE PLANIFICACION)

EL PREDIO QUE SE LOCALIZA SOBRE LA CARRERA 98 EN EL QUE ESTÁ LA MANZANA 116 (22) de acuerdo a la actualización catastral de 2002, esta delimitada así: en el cruce de la cra 98 con la calle 87 y siguiendo por la cra 98 en sentido oeste hasta el cruce con la cra 83 y siguiendo por esta en sentido norte hasta el cruce con la cra 99 y siguiendo por esta en sentido este hasta el cruce con la calle 87 y siguiendo por esta en sentido sur hasta el cruce con la cra 98 punto de partida tiene un area de 1.280.60 m2.

Esta área tiene una cabida aproximada de DOSCIENTOS TRECE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y CINCO METROS CUADRADOS (213.655 MT2) por dos predios de mayor extensión identificados con las matrículas No 01N-5021401 y 01N-5045527, localizados en el barrio Aures No2 y por una porción del predio de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria 01N-5055423, localizado en la parte superior de la carrera 98, (PLANO DELIMITACION AREA DE PLANIFICACION)

CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN: Cuantitativamente la siguiente es la relación de manzanas, predios y viviendas, que se ubican al interior del área de planeamiento y se identifican en el plano reloteo y manzanero.

AURES II
Manzanas: 29
Predios: 708
Viviendas: 1.135
Nº de viviendas afectadas por retiro de quebradas: 91
Tipología de viviendas Unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar: 693
Tipología de vivienda Multifamiliar: 18
Predios aptos de legalizar: 617 predios
Densidad: 99.3 viv./ha

La manzana No 116 (manzana 22) se encuentra localizada en el área del predio que corresponde a la Escritura Pública # 3085 de junio 30 de 1989 de la Notaría 3ª de Medellín donde se construyó la URBANIZACIÓN AURES II, corresponde a un desarrollo de invasión, se encuentra localizado en el perímetro urbano y se encuentra en el área de legalización.

Manzana 116
Predios: 19
Nº de viviendas: 21

AURES III
Manzanas: 7
Nº de Predios: 193
Nº de viviendas: 350
Nº de viviendas afectas por retiro de quebradas: 22
Tipología de viviendas Unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar: 183
Tipología de vivienda Multifamiliar: 10

Densidad: **198 viv/ha**

Para efectos del presente proceso de legalización y regularización urbanística, las manzanas que conforman el área de planeamiento se encuentran identificadas catastralmente. No obstante lo expresado, en el documento técnico de soporte, cada manzana catastral se encuentra referenciada con su equivalente numérico con el cual se le identificó tanto en el instrumento público que formalizó el reloteo, como en los planos que sirvieron de base para las enajenaciones.

Área de obligaciones urbanísticas:
Se localiza en el lote de mayor extensión delimitada según el plano de Delimitación del área de Planificación, con un área de 40.000 mts^2.

4. COMPONENTE ESTRUCTURANTE

4.1 CLASIFICACION DEL SUELO

4.1.1 AREA URBANA

Considerando la división político administrativa del Municipio de Medellín, estos procesos urbanísticos se localizan en el area noroccidental del Valle de Aburra de la que hacen parte la comuna 7, en los barrio Aures No1 y No2.

Con el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 46 de 2006, las urbanizaciones se localizan en suelo Urbano Polígono Z2-CN3-16.

4.1.2 AREA RURAL

El área que se encuentra localizada en la parte superior a la cra 98 se localiza en Suelo Rural de Protección Área de intervención: Incentivo de actividades Forestales, categoría de uso Forestal Productor que corresponde al Polígono SC_IAF_01 .

Existen dos zonas de alto riesgo, siendo una de ellas No recuperable, correspondiente a Suelo de Protección (en Suelo Urbano) y una recuperable en Suelo Urbano, según se observa en el Plano Clasificación del suelo:

Zonas de alto riesgo no recuperables: Aures No.2, carreras 96 y 98 por calles 81 y83; Calle 79B y quebrada Malpaso entre perímetro urbano y carrera 95A.

Zonas de riesgo recuperable: Partiendo 25 mts arriba de la carrera 93ªpor la calle 89 en el predio 040 de la manzana 107 y siguiendo por los predios 400 y 410 de la misma manzana en dirección este hasta la calle 90 y siguiendo por esta en dirección sur hasta la carrera 91 y siguiendo por esta hasta la calle 89 y siguiendo por esta en dirección noroeste hasta la carrera 92 , y siguiendo por esta en dirección oeste hasta la calle 88 y siguiendo por esta en dirección noroeste hasta el predio 060 de la manzana 102 en donde se cruza en dirección este hasta la calle 89 y siguiendo por esta hasta el predio 040 de la manzana 107 punto de partida.

4.2 CONSTITUTIVOS NATURALES

En este proyecto de regularización y legalización urbanística en donde la condición de borde no se da como una "irrupción" de los elementos naturales de manera más determinante para la urbanización que cualquier otro sistema estructurante y se manifiesta claramente en la morfología, en el deterioro de las coberturas forestales, en el tratamiento de las pendientes y en la alta ocupación del suelo.

Consecuente con lo anterior se hizo indispensable la elaboración de un diagnóstico en el proyecto de regularización, que, contemplando las variables que se presentan en la aptitud geológica – geotécnica, la identificación de los retiros a corrientes de agua y su tratamiento, identifique las restricciones y las potencialidades del área de Frontera Urbano Rural para cumplir con los objetivos planteados en el Plan de Ordenamiento territorial y construir ese imaginario de ciudad deseado.

En el área de la parte superior del perímetro urbano que limita con el área de cierre de frontera urbano rural y que va hasta la vía a San Pedro; se reconoce su importancia ambiental de la sostenibilidad de los recursos naturales y su vinculación con el área urbano, con restricciones geológicas para su desarrollo, en el sector de Aures parte de esta área actualmente también se encuentra intervenida por el Estado.

4. 2. 1. CORRIENTES NATURALES

Las cuencas hidrográficas son consideradas como un sistema que posee una connotación amplía, en la que se incluye el área de manejo de los recursos naturales o de preservación, y protección de los ecosistemas que contienen; es también una fuente del recurso agua, base del desarrollo y marco general de planificación.

Mediante el diagnóstico realizado en el proyecto de regularización se pretendió una identificación de las micro cuencas existentes en el área, ya que están consideradas como unidades básicas de manejo, susceptibles a ser mejoradas, adecuadas y controladas para adaptarlas a las necesidades de una población y un ordenamiento que día a día reclama más y mejores espacios para establecerse y elevar su nivel de vida.

4.2.1.1 EVALUACIÓN HIDROLÓGICA E HIDRAULICA

Con lo anterior se hacen las siguientes consideraciones sobre el comportamiento de los cauces con respecto a los asentamientos cercanos y a veces ubicados sobre los mismos:

- Aunque en muchos casos no se da la inundación de las viviendas de forma directa, si se presenta por el reflujo a través de las alcantarillas que estas poseen.
- Los sitios analizados pertenecen a la parte alta de las cuencas donde la pendiente es muy fuerte (15-35% o mas) y por lo mismo las velocidades de flujo son tan elevadas que permiten el arrastre de los materiales del lecho (muchas veces son rocas que forman parte del flujos de escombros – depósitos coluviales), con una gran relación de vacíos en su matriz y que sirven de apoyo a muchas viviendas, esta situación que además estaría relacionada con las condiciones geotécnicas de las fundaciones de las viviendas – la mayoría de ellas improvisadas – hacen mas factible el colapso de estas viviendas aun sin inundarlas.
- Hay que considerar que en el esquema de la recuperación de las quebradas y de la cuenca del Rió Medellín, la zona de retiro además de servir de sitio donde se instalan colectores deben actuar como un buffer (una zona de amortiguación o de transición) donde los efectos urbanos (contaminación por sedimentos, etc) se disipen o mitiguen de alguna manera, tal función física y biológica solo se logra con la existencia de la vegetación riparía en las orillas de las quebradas, ya sea restaurada o manteniendo la original, el ancho de estas zonas de amortiguación se determina en función de las necesidades de disipar efectos muy fuertes (como serian los originados por una zona agrícola donde se usan fertilizantes, herbicidas y lo cual obviamente no es el caso), y zonas de muy poca intervención donde el elemento amortiguados ya existe como tal, aquí en algunas quebradas se mantiene alguna vegetación nativa (a la que se le denomina de forma

genérica como ¨rastrojo¨) que debería mantenerse, la siembra de prados ornamentales y de vegetación NO tiene ningún valor como elemento amortiguador ya que estas actuaciones se constituyen en un cambio radical del uso del suelo pues la capacidad de retención de estas zonas engramadas es muy baja comparadas con la del rastrojo, lo que hace que la escorrentía y los riesgos de inundación sean mayores, este tipo de tratamiento de orillas nunca fue pensado como un elemento de recuperación ambiental integral y solo tiene algún valor ornamental.

- Es muy importante señalar que se combinaran finalmente los aspectos geológico con los hidráulicos para delimitar áreas de riesgo, ya que se observa que las quebradas tienen su cauce ¨colgado¨ en los depósitos de escombros y flujos de esta zona, razón por la cual la alta permeabilidad de los mismos favorecen la tubificación de los terrenos y la aparición de flujos subsuperficiales altamente desestabilizantes del terreno, evidentes en muchas de las márgenes de las quebradas como La Batea.

- Igualmente es necesario reconocer que estas quebradas dado el alto grado de urbanización de sus zonas aferentes serán en el futuro prácticamente caños secos, ya que casi toda la lluvia que cae en estas zonas cae sobre suelo impermeable y es llevada por los sistemas de alcantarillado a las quebrada de donde va a otras partes, la recarga de las mismas es muy baja y solo se da en las partes altas donde la misma se ve mermada por la alta pendiente y el denudamiento de las cabeceras de la cuenca. Por lo mismo es necesario reconsiderar el manejo tanto de estas zonas altas como de la zona de retiro a las mismas ya que son casi en todos los casos las únicas zonas por donde se podría recargar y mantener un flujo base de estas quebradas, por lo mismo los proyectos de parques lineales y protección de cabeceras deben conformarse con dicha finalidad.

A continuación se presentan los análisis de los tramos, en los mismos se presentan imágenes de los tramos de las quebradas con la zona inundada y se hacen los comentarios que se consideran aplicables., es especialmente valido el señalar que la ejecución de obras de adecuación de las quebradas en las partes altas de las cuencas no son las mejores soluciones tanto desde el punto de vista económico, como del de protección civil y defensa del medio ambiente, pues por las dificultades de acceso a los sitios donde se podrían ejecutar obras, donde hay pocas vías y además la quebrada es bastante profunda, los costos se disparan y no hacen viable la construcción, igualmente si la construcción tiene como objeto proteger bienes que no están legalizados y que además ocupan las zonas de restricción de la quebrada pues no tienen un asidero legal para ejecutarlas y finalmente desde la perspectiva ambiental las obras de protección, llámese canales, coberturas y muros requieren ser revaluadas pues terminaríamos construyendo una obra hidráulica para recoger el al alcantarillado

4.2.1.1 Quebrada La Quintana.

Foto 2

En su parte alta, el cauce es superficial y poco contaminado. A partir de la carrera 98 con calle 88, su retiro esta invadido por la margen derecha y por su cauce recibe las aguas residuales domesticas y basuras; es de anotar que se presentan grandes bloques en superficie, representando una amenaza por desprendimiento para la zona. Entre la carrera 95 y la carrera 93ª los retiros están invadidos por casas a ambos lados conservando unos 2mts en cada uno. La quebrada baja en cauce natural poco profundo; a unos 70 metros aguas arriba de la carrera 93ª la quebrada se encuentra canalizada y 30 metros arriba de la 93ª hacen un giro de casi 90 grados hacia la derecha donde se construyeron varias casas encima de la quebrada.

Quebrada La Quintana el borde del perímetro Urbano hasta la carrera 93ª.

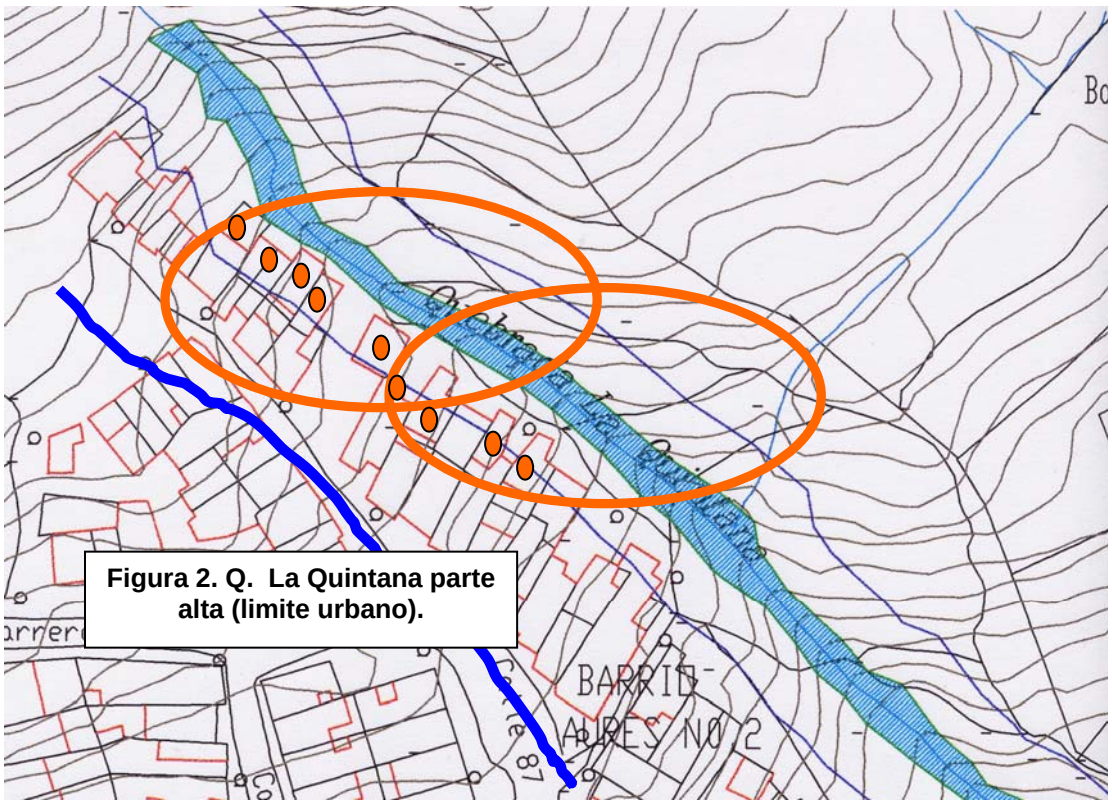


Figura 2. Q. La Quintana parte alta (limite urbano).

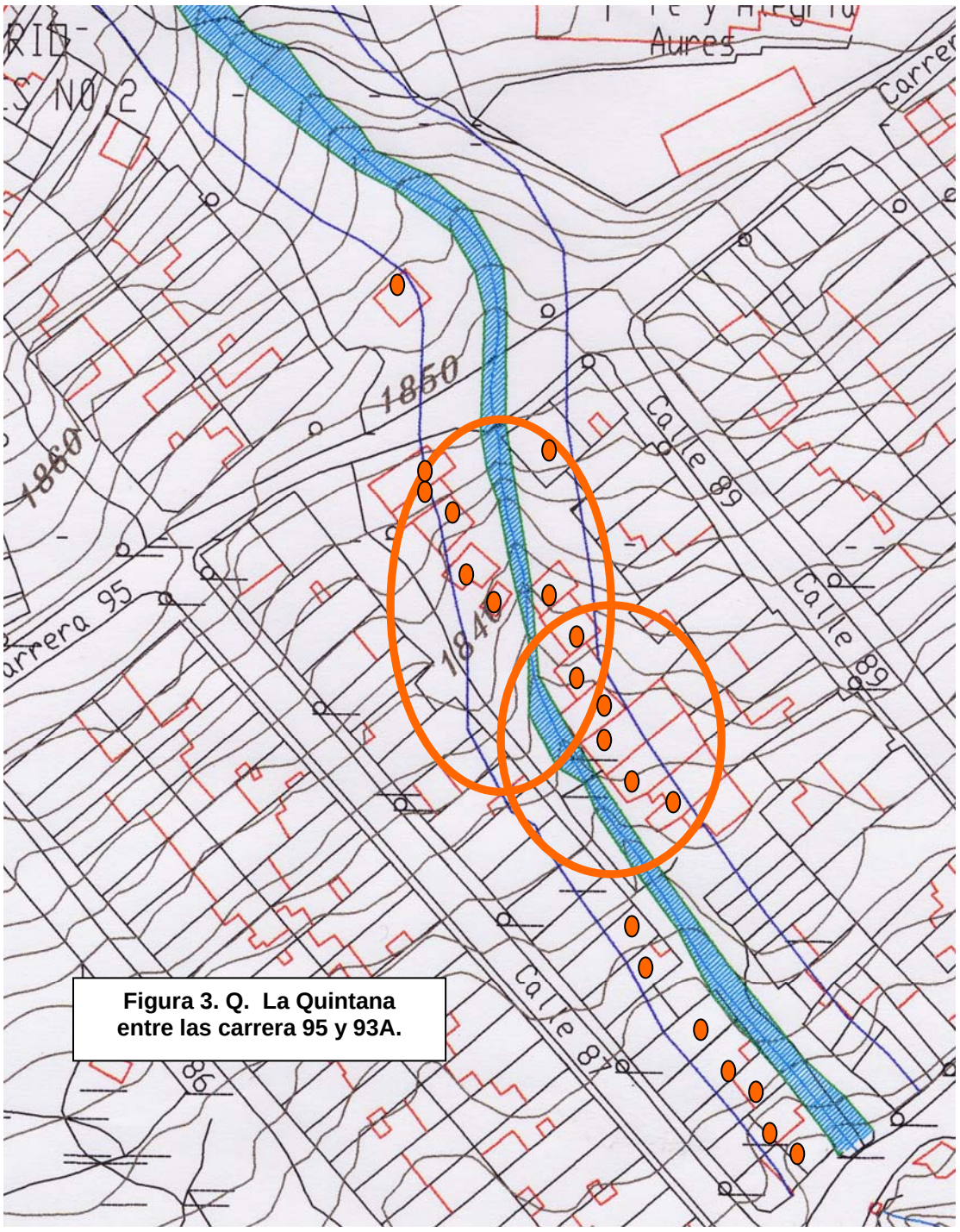


Figura 3. Q. La Quintana entre las carrera 95 y 93A.

Quebrada La Quintana desde el borde del perímetro Urbano (Figura 2): Esta quebrada presenta una alta invasión de la zona de retiro tal como señalan los círculos, en este sector es recomendable retirar las viviendas señaladas con un punto rojo dado que es propicia a las avalanchas de roca lo que se observa por la forma redondeada de las mismas.

Quebrada La Quintana desde la carrera 95 hasta la carrera 93ª (Figura 3): En este sector la quebrada divaga por los solares de viviendas donde las culatas de las mismas actúan como un canal improvisado que complementa uno existente de unos 40 metros de longitud, es evidente que existe un alto riesgo en especial en las viviendas cercanas a la carrera 94 pues están sobre la quebrada, las señaladas con círculos aparecen como las mas comprometidas respecto a inundaciones y/o fallas estructurales, ya que o se ubican sobre el alineamiento original de la quebrada o presentan socavaciones fuertes que no tienen una mitigación estructural viable ya sea

construyendo una obra hidráulica o reforzando sus bases, se recomienda no legalizarlas. Esta quebrada según Planeación tiene un retiro de 30 metros (línea azul gruesa), sin embargo tal restricción obedece mas a que por tratarse de una zona alta de la cuenca se maneja el criterio dado por el Código de Recursos naturales de un retiro de 30 metros, sin embargo el grado de conurbación y la topografía del sitio hicieron que este sector fuese invadido y consolidado rápidamente, bajo dichas circunstancias se considera que 10 metros en la parte donde se construyo el canal.

4.2.1.2. Quebrada la Batea.

Foto 3

En la carrera 98 con calle 81 se ve una gran huella de deslizamiento tratada con canales de drenaje, para recoger las aguas superficiales. Existe invasión de retiros por algunas viviendas, presenta buena cobertura arbórea en el sector aledaño al drenaje. En la carrera 96 hay un boxcoulvert que presenta colmatación en su entrada; en invierno las aguas se salen de su cauce y ponen en peligro las viviendas. Aguas abajo de la carrera 95 hasta la carrera 92 la quebrada va incrementando su caudal con aguas residuales domesticas, su cañón es poco profundo.

Retiros: Definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial: Entre el perímetro urbano y la carrera 95, retiro de 30 metros, entre carreras 95 y 92, retiro de 15 metros.

Quebrada La Batea tramo entre calle 98 y 93ª, sector Aures No 2.

Figura 4. Q. La Batea entre las carreras 98 y 95.

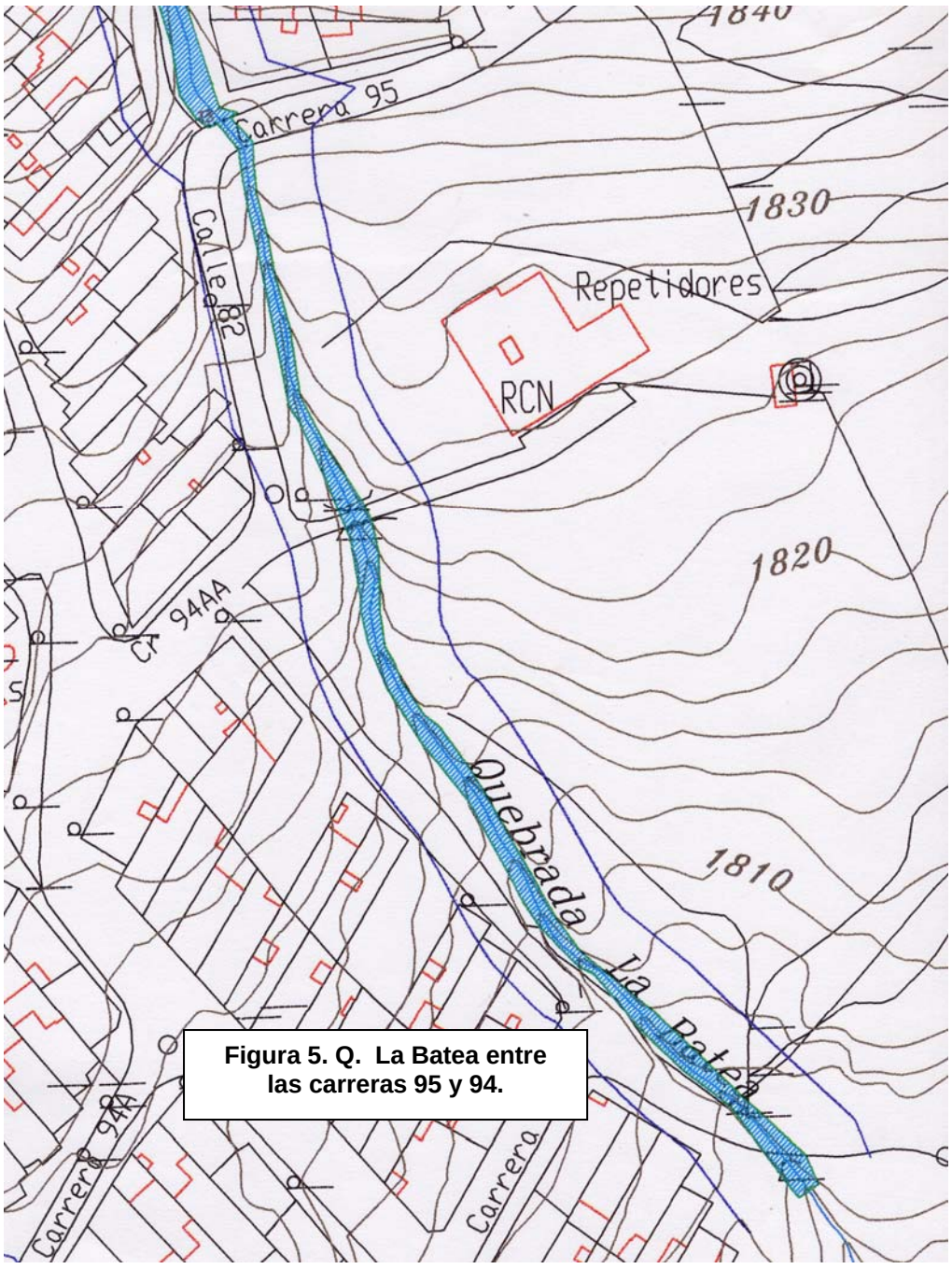
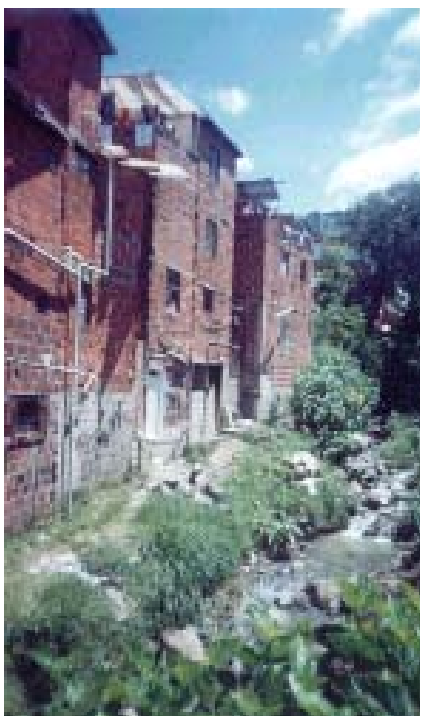


Figura 5. Q. La Batea entre las carreras 95 y 94.

Quebrada La Batea entre carreras 94 y 08 (Figuras 4 y 5): Esta quebrada presenta un sector bastante critico entre las carreras 95 y 97 ya que se presenta una alta pendiente y las viviendas están al nivel del lecho o debajo de él aun para los caudales normales, es necesario establecer que debido a esta ubicación espacial de las viviendas una obra de canalización no les aseguraría una protección real, además aunque se construyese una obra hidráulica estas viviendas no cumplirían con los retiros mínimos, es posible considerar la construcción de obras como estructuras de caída en disipadores las cuales pueden ser mas caras que la posible reubicación de las viviendas de mas riesgo, en la parte baja (figura 11) no se presentan problemas de inundación, y existe una urbanización que guarda los retiros reglamentarios este tramo debería revegetarse con rastrojo para que actué como zona de amortiguación ecológica.

4.2.1.3. Quebrada la Malpaso



La quebrada Malpaso nace en la cota 2580; el patrón de drenaje de la quebrada Malpaso es subparalelo, siguiendo la tendencia estructural de dirección NW-SE.
La cuenca de la quebrada la Malpaso es la más grande de la zona debido a que presenta más tributarios que las otras cuencas, comprende desde la cuchilla de las baldías hasta la llanura aluvial del río Medellín.
Geomorfolicamente el cañón en su parte alta es superficial, de cauce estrecho, lecho pedregoso con granulometría variable, buen caudal, los retiros se encuentran desprovistos de vegetación.
La parte baja conforma un cauce amplio, el cañón pierde su expresión geomorfológica y a la quebrada le realizan una serie de rectificaciones por medio de coberturas hasta el río Medellín.

Foto 4
Retiros según Acuerdo 46 de 2006
Quebrada la Malpaso: Entre perímetro urbano y la carrera 95a, retiro de 30 metros, entre la carrera 95a y 92ª retiro de 20 metros, entre la carrera 92a y 92 retiro de 10 metros, entre la carrera 92 y 91 retiro de 120mts, entre la carrera 92 y 88 retiro de 20 metros

Quebrada La Malpaso (Figura 6): No presenta riesgos de inundación muy elevadas sin embargo presenta problemas de profundización del lecho que pueden afectar a algunas viviendas, estos problemas pueden ser mitigados con la construcción de unas llaves de estabilización del lecho en piedra pegada separadas de 20 a 30 metros, los puntos rojos señalan las viviendas con mayor riesgo, es importante señalar que la quebrada es bastante incisa y que muchas viviendas se apoyan en columnas improvisadas que fácilmente pueden ser destruidas por rocas que la corriente arrastre y hacer que la vivienda colapse.

Quebrada La Malpaso, entre la Terminal de Buses del Barrio Aures y la carrera 93ª.

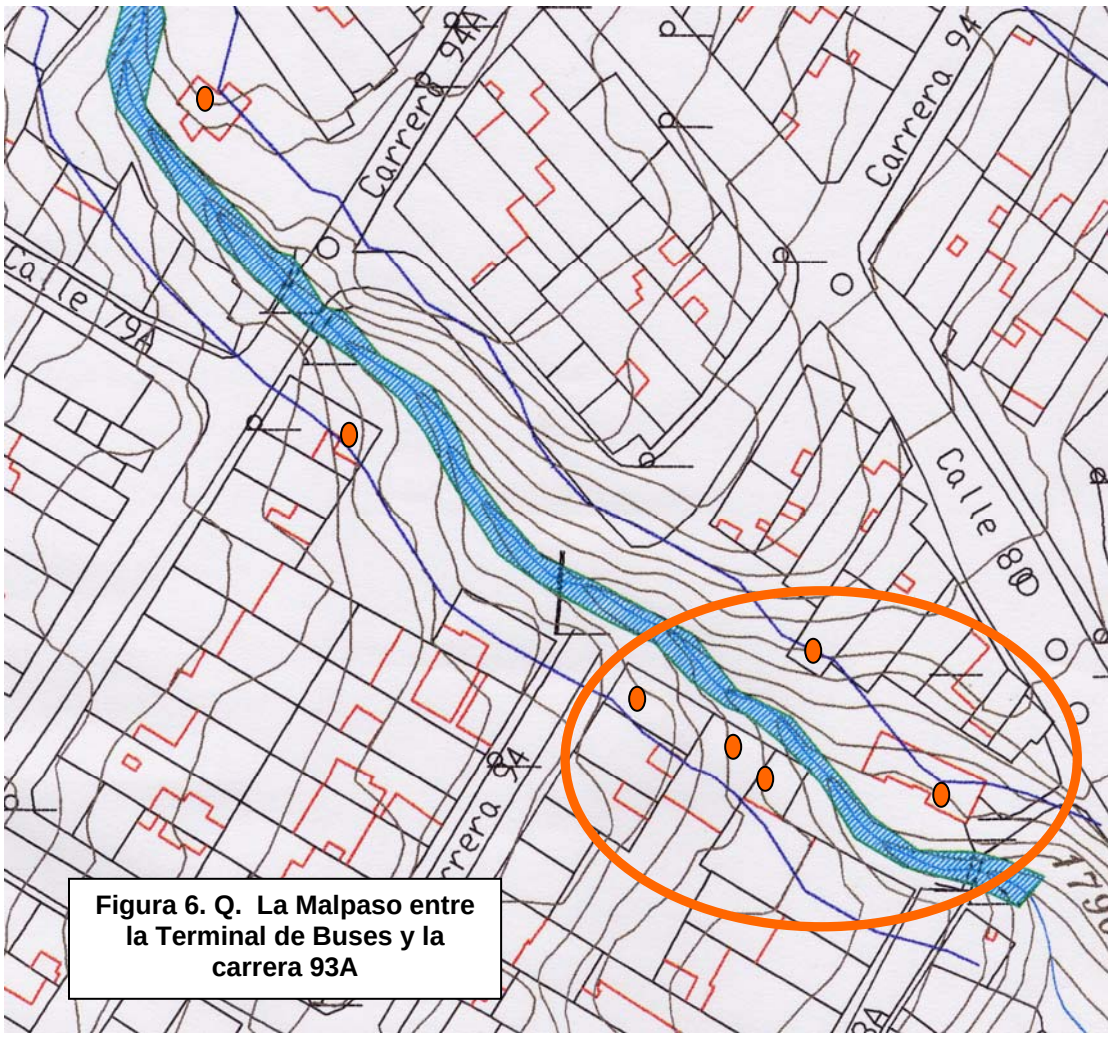


Figura 6. Q. La Malpaso entre la Terminal de Buses y la carrera 93A

4.2.2 LO OROGRAFICO:. POLÍGONO Z2 CN3-16.. AURES II Y AURES III

4.2.2.1 GEOLOGIA, UNIDADES GEOLÓGICAS SUPERFICIALES.

Los barrios que hacen parte del polígono se encuentran construidos en una zona de ladera moldeada sobre flujos de lodo maduros y depósitos coluviales con buen grado de consolidación e intercalados con depósitos aluviales compuestos en su mayoría por bloques de roca en los cauces de las quebradas. Los flujos presentan matrices de colores pardos y grises oscuros y envuelven rocas de anfibolita angulares a sub angulares.

4.2.2.2 GEOMORFOLOGÍA

El polígono presenta variaciones locales en su geomorfología. Al norte de la carrera 98 y por fuera del perímetro urbano se observa una ladera con fuertes pendientes conformada por depósitos de vertiente y un peldaño topográfico que parece ser la evidencia de actividad tectónica. La parte central de los barrios Aures 1 y Aures 2 se muestra como una zona de fuertes pendientes correspondientes a depósitos de vertiente cortados por los cañones profundos de las quebradas Malpaso, La Batea y La Quintana. Hacia las partes bajas predominan depósitos de flujos de lodo y coluviales con gradientes mas suaves.

4.2.2.3. MORFOMETRIA

Las pendientes encontradas en el polígono son variables como consecuencia de los procesos geológicos y geomorfológicos que se han presentado en la ladera. Encontramos desde pendientes suaves entre 0% y 10 % en las áreas correspondientes a la Escuela Aures y el Liceo Rodrigo Arenas Betancur así como en los peldaños topográficos de la parte alta , uno de los cuales corresponde al Liceo Fe y Alegría de Aures. Las pendientes moderadas entre 11% y 25% corresponden a las partes bajas de los barrios Aures 1 y Aures 2, en cercanías a las Urbanizaciones CIVITON y Villa Sofía y la Escuela La Portada. Las pendientes fuertes entre 26% y 40% son predominantes y se localizan en la parte central de Aures 2 y el sector Villa Claret, mientras que pendientes muy fuertes solo se pueden encontrar en los cañones de las quebradas y en el talud ubicado adyacente a Ciudad Don Bosco (costado oriental).

4.2.2.4. PROCESOS EROSIVOS

Se distinguen en el sector procesos asociados a la dinámica de las quebradas tales como socavación lateral profunda con arrastre de bloques y procesos de carácter puntual aislados, se pueden observar algunos desgarres y cicatrices de deslizamientos especialmente en las partes mas altas hacia la carrera 98 y al norte de la misma.

La intervención antrópica ha afectado igualmente la estabilidad de los terrenos con banqueos para vivienda y manejo inadecuado de aguas lluvias y de escorrentía generando desgarres.

4.2.2.5. RESTRICCIONES

Están relacionadas con los retiros de quebradas establecidos en el P .O. T entre 30 metros por encima del perímetro urbano y 20 metros en la parte central del polígono. Otros aspectos a considerar son la vía principal de la calle 80 y la protección ambiental al norte de la carrera 98. Para los barrios Aures 1 y Aures 2 no se encuentran graves problemas de inestabilidad relacionados con movimientos de masa.

4.2.2.6. ZONIFICACION DE APTITUD PARA EL USO URBANO.

Considerando los aspectos anteriormente mencionados, se plantea la siguiente zonificación geológico – geotécnica para el Polígono Z2 CN3-16:

- Zonas B. Estables dependientes con baja densidad de procesos activos o potenciales. Corresponden a esta clasificación sectores de pendientes suaves donde se ubican especialmente algunos equipamientos como son el Liceo Rodrigo Arenas Betancur, Ciudad Don Bosco, Escuela Aures y la parte baja del barrio Aures 1 en vecindades con las Urbanizaciones Villa Sofía y Paisajes.

-Zonas B-1. Se considera dentro de esta clasificación aquellos terrenos con alta estabilidad y poca densidad de procesos pero pendientes entre suaves y moderadas que pueden modificar esta condición. Dentro de esta clasificación se ubica el costado noroccidental de Aures 2 cerca de la carrera 98 y la

Escuela Fe y Alegría de Aures, condicionada al buen funcionamiento de un filtro adyacente.

- Zonas C. Inestables recuperables. Son zonas con inestabilidad asociada a procesos activos y altas pendientes pero recuperables con la ejecución de obras de intervención. Dentro de esta clasificación se localizan todo el barrio Villa Claret (el cual está siendo objeto de estudio geológico – geotécnico para el convenio), algunos sectores de la parte alta de Aures 2 con problemas estructurales en las viviendas y el peldaño topográfico ubicado al norte de la carrera 98 el cual está siendo objeto de invasión reciente.

- Zonas D. Son zonas inestables no recuperables. Por la densidad y característica de los procesos, la pendiente y los costos para su recuperación se considera necesario que las familias allí ubicadas sean reubicadas. Dentro de esta categoría se ubican las partes altas aledañas a los cañones de las quebradas La Batea, Malpaso, Quintana y La Cantera.

-Zonas E. Zonas estables e inestables de manejo especial. Corresponden a sectores que por sus características no deben destinarse a urbanismo. En esta clasificación se incluyen los cañones de las quebradas y la parte superior por fuera del perímetro urbano (carrera 98) así como las zonas adyacentes a las antenas de transmisión. VER PLANO DE ZONIFICACION DE LA APTITUD GEOLÓGICA PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO)

4.3 CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES

4.3.1 SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

La red vial del área objeto de regularización y legalización, está conformada básicamente por ejes peatonales y vehiculares de pendientes pronunciadas; se observa la falta de conformación de las vías, de acuerdo con las especificaciones técnicas establecidas en las normas vigentes, el amoblamiento urbano es deficiente, no existe una definición clara de las fajas viales tanto peatonales como vehiculares, debido a la discontinuidad en los paramentos de las edificaciones; adicionalmente , la movilidad es inadecuada, pues faltan andenes o no hay continuidad de estos o no se conserva el mismo nivel en los trayectos; situación que genera un gran conflicto para la movilización cómoda y segura de las personas y adicionalmente, la calidad paisajística y ambiental de las vías es precaria.

4.3.1.1 Jerarquía Vial.

Vías colectoras: Con respecto a los ejes vehiculares se destaca la Calle 80, vía que permite la accesibilidad a la zona y, a su vez, las Carreras 92, 93 A, 94, 94 A, 94AA, 95, 96, y 98 y, las Calles 86 A, 86 Y 82, que complementan el sistema vehicular.

Vías de servicio: Las pendientes longitudinales que presentan las vías vehiculares cumplen con las establecidas por la normatividad, no obstante presentan un alto déficit de andenes dado que no existe continuidad y los existentes por sus dimensiones inferiores a l.50m no permiten una adecuada circulación peatonal lo que obliga a las personas a desplazarse por la calzada vehicular originando grandes riesgos para su integridad física.

Vías peatonales: Las calles que, por las condiciones topográficas y geotécnicas del terreno, presentan altas pendientes, siendo éstas superiores al 25 %,se les asigna el carácter de senderos peatonales, según la jerarquía vial establecida en la reglamentación vigente, pues no se consideran aptas para contener el tráfico vehicular; en el sector de estudio se presentan vías que, en su mayoría, superan la pendiente del 25%;no obstante, existen algunas pavimentadas, sin considerar que para tener estas la categoría de vías vehiculares, la pendiente del terreno no debe superar el 18%, garantizando así una circulación cómoda y segura

4.3.1.2.Especificaciones actuales de las vías

cuadro 1

TRAMO	PEN	TIPO DE VIA	CALZADA (mts)	Z.VERDES	ANDENES	SECCION PUBLICA	OBSERVACIONES
CAR. 98 ENTRE CLS 79BB y 87	11	VEHICULAR	6.0	Variables	1.0	Variable, mínimo 9.0 m	Fijo: borde sur de calzada existente
CAR. 96 ENTRE Cl 798B y 87	11	VEHICULAR	7.0	Variables	1.0	Variable, mínimo 8.0 m	Vía, pavimentada
CAR. 95AA ENTRE Cl 80 y Q. LA BATEA	11	VEHICULAR	7.0	Variables	1.0	Variable, mínimo 12 m	Fijo: borde sur de calzada existente
CARRERA 95A ENTRE Cl 79BB y 81	8	VEHICULAR	11.0	---	2.0	15.0	Ante jardín sur de calzada existente
CAR. 95 ENTRE Cl 86 y 91	13	VEHICULAR	7.0	Variables	1.0	Variable, mínimo 12 m	Fijo eje de calzada actual
CAR. 95 ENTRE QDA LA BATEA Y Cl 86	8	VEHICULAR	7.0	6.0	2.0	24.0	Ante jardines: 4.0 m c/u U.2000-07
CAR. 94AA ENTRE Cl 82 y 80	7	VEHICULAR	7.0	Variables	1.5	Variable, mínimo 14 m	Vía, pavimentada
CAR. 94A ENTRE ClS 79 y 80	7	VEHICULAR	7.0	1..5	1.5	13.0	Vía, pavimentada
CAR. 94 ENTRE Cl 82 y QDA MAIPASO	6	VEHICULAR	7.0	1.5	1.5	13.0	Vía pavimentada
CAR. 94 ENTRE Cl 90 y 91	9	PEATONAL	--	Variables	1.0	Variable, mínimo 6.0mts	Perfil terreno natural
CAR. 93A ENTRE Cl 90 y 91	4	PEATONAL	--	1.0	---	Variable, mínimo 10.0mts	Perfil terreno natural
CAR. 93A ENTRE Cl 82 y 86	8	VEHICULAR	6.0	Variable costado sur	1.5	Variable, mínimo 14.0mts	Ante jardín, norte 3.0 mts, sur Vble P.V 2-99-4
CAR.93A ENTRE Cl 86 y 90	9	VEHICULAR	7.0	Variable	1.5	Variable, mínimo 11.0 mts	Parcialmente en pavimentada
CAR. 93 ENTRE Cl 90 y 91	14	PEATONAL	---	1.0		Variable, mínimo 11.0mts	Perfil en terreno natural
CAR. 92A ENTRE Cl 88 y 91	12	PEATONAL	---	Variables	1.5	Variable, mínimo 11.0 mts	Perfil en terreno natural
CAR.92 ENTRE ClS 88 y 91	4	VEHICULAR	7.0	1.5	1.5	13.0	Fijo eje de la calzada existente
CL7988 ENTRE CRAS 95A y 98	32	PEATONAL	---	------	1.5	Variable, mínimo 10.0mts	Perfil en terreno natural
CL79C ENTRE CRS 95A y 98	30	PEATONAL	---	----	1.5	Variable, mínimo 11.0mts	Vía, pavimentada, fijo pto occidental

TRAMO	PEND	TIPO DE VIA	CALZADA (mts)	Z.VERDES	ANDENES	SECCION PUBLICA	OBSERVACIONES
CL80 ENTRECRAS 95A y 98	25	PEATONAL	---	----	1.5	Variable, mínimo 13.0mts	. Terreno natural entre cras 96 y 98. Fijo pto occidental
CL 80 ENTRECRAS 95A y 93	18	VEHICULAR	11.0	----	2.0	15.0	Antejardín 3.0 mts c/u, P.V. 6-88-1
CL.8OA ENTRE CRAS 95AA y 98	28	PEATONAL	---	--	1.5	Variable, mínimo 10.0mts	Vìa pavimentada, Fijo pto occidental
CL 81 ENTRECRAS 96 y 98	37	PEATONAL	---	--	1.5	Variable, mínimo 10.0mts	Perfil terreno natural, Fijo pto occidental
CL. 81 ENTRECRAS 95AA y 96	25	PEATONAL	---	----	1.0	Variable, mínimo 5.0 mts	Perfil terreno natural, Fijo pto occidental
CL.82 ENTRECRAS 94 y 94AA	18	VEHICULAR	6.0	Variables	1.5	Variable, mínimo 9.0mts	Vía en terreno natural. Fijo pto Cra 94AA Nª80-60
CL82 ENTRE CRAS 95 y 94AA	19	VEHICULAR	7.0	Variables	1.5	Variable, mínimo 10.0mts	Vía pavimentada
CL 83 ENTRE CRAS 95 y 98	31	PEATONAL	---	--	1.0	Variable, minino 13.0 mts	Via, pavimentada
CL 85 ENTRE CRAS 95 y 98	25	PEATONAL	---	---	1.5	Variable, minino 9.0 mts	Vía pavimentada
CL 86 ENTRE CRAS 95 y 93A	22	VEHICULAR	7.0	1.5	1.5	19.0	Antejardines: 3.0 mts c/u.
CL 87 ENTRE CRAS 93A y 96	30	PEATONAL	---	----	1.5	Variable, minino 11.0 mts	Perfil en terreno natural
CL.87 ENTRE CRAS 98 y 99	20	PEATONAL	---	---	1.5	Variable. minino 10.0 mts	Perfil en terreno natural
CL 87 ENTRE CRAS 96 y 98	6	VEHICULAR	7.0	Variable mínimo 1.5	Variable mínimo 1.5	Variable, mínimo 13.0mts	Vía pavimentada
CL 88 ENTRECRAS 95 y 93A	25	PEATONAL	---	---	1.0	Variable, mínimo 10.0 mts	cauce, Qda la Quintana, terreno natural
CL 88 ENTRECRAS 92 y 93A	17	VEHICULAR	7.0	Variables	1.5	Variable, mínimo–13 Mts	Parcialmente en pavimento
CL88AENTRECRAS 96 y 99	25	PEATONAL	---	---	1.0	Variable, mínimo 5.0 mts	Existe, anden central de 1.0 mt
CALLE 88A ENTRECRAS 96 y 95	31	PEATONAL	---	-----	1.5	Variable, mínimo 10.0 mts	Perfil en terreno natural
CL 89 ENTRECRAS 91 y 95	26	PEATONAL	---	----	1.5	Variable, mínimo 11.0 mts	Vía, pavimentada
CL90 ENTRECRAS 91 y 95	22	PEATONAL	---	-----	1.5	Variable, mínimo 10.0 mts	Vía, pavimentada
CL90A ENTRECRAS 92A y 93	28	PEATONAL	---	-------	1.0	Variable, mínimo 6.0mts	Vía, pavimentada
CL91 ENTRE CRAS 91 y 95	30	PEATONAL	---	-----	1.0	Variable, mínimo 10.0mts	Perfil en terreno natural

Actualmente, las vías no se encuentran cumpliendo con las especificaciones técnicas establecidas que garanticen un óptimo funcionamiento; no obstante, cumplen con una función primaria de accesibilidad y movilidad.
La comunidad se ha apropiado de estos espacios, utilizándolos como punto de encuentro, recreación, deporte; también, para la realización de actividades comerciales de tipo informal, servicios al vehículo, entre otros.

4.3.1.3 Sistema de Transporte Urbano

Para el sector de Aures se cuenta con 3 rutas de transporte que lo conectan con el centro de la ciudad. Estos son:

Ruta 253 (Aures Civiton):
Servicio prestado por la empresa Conducciones Palenque Robledal. Recorre una longitud aproximada de 18 kilómetros. La terminal esta ubicada en el barrio Aures. La ruta pasa cerca de la centralidad barrial de Villa Sofía.

Ruta 260 (López de Mesa – Córdoba – Everfit):
Servicio prestado por la empresa Conducciones Palenque Robledal. El tipo de vehículo que presta el servicio son buses. La terminal esta ubicada en la centralidad barrial de Villa Sofía. Atraviesa la centralidad barrial de Altamira.

Ruta 267 (Bello Horizonte):
Servicio prestado por la empresa Conducciones Palenque Robledal. Recorre aproximadamente una longitud de 21 kilómetros. La terminal se encuentra ubicada en la via publica carrera 92 en el barrio Aures. Atraviesa la centralidad barrial de Villa Sofía.

Es importante identificar la falta de articulación del sector del Picacho con el sector de Aures. Así mismo, la congestión vehicular presentada en el circuito ubicado entre la carrera 83 y la carrera 79.

4.3.1.4 TERMINALES DE AUTOBUSES

Son áreas de propiedad de la empresa de transportes o rentadas por esta, en las cuales son almacena dos los vehículos para despacharlos a las terminales y así causar el mínimo impacto negativo a las zonas terminales.
En la actualidad las terminales de buses se ubican en el espacio publico en la carrera 96 can calle 79C generando deterioro del espacio físico.
Se tiene la propuesta para estos depósitos, un lote sobre la carrera 72, para el sector de Aures.

4.3.2 EQUIPAMIENTOS

Para el análisis de este tema en el área objeto de legalización y regularización, solo tendremos en cuenta los equipamientos básicos sociales los cuales son: Subsistema de Educación, Subsistema de Salud y subsistema de Recreación y Deportes.

En términos generales podemos analizar que la Urbanización Aures II, en su planteamiento inicial definió una Área Comunal de 5.763 m2, para la construcción de equipamiento, en la cual la Administración Municipal construyó posteriormente. el Liceo Rodrigo Arenas Betancur, con un área construida de 3.410 m2, ocupando en superficie, una área 2.330 m2. .

Este lote es de forma alargada, paralelo a la corriente de agua denominada Quebrada Malpaso, por lo que se encuentra afectado por el retiro de 20 metros establecido en el Acuerdo 46 de 2006; en el sitio se observa que no es clara la definición de los linderos del lote, dada la falta de conformación de las vías (Carreras 95 y 95 A). Dentro del retiro a la quebrada, en la parte posterior del Liceo, se construyó una placa polideportiva, que se constituye como el área recreativa del mismo, adicionalmente, la parte superior del lote está siendo utilizada como una terminal de buses de buses y no es factible el desarrollo de esta parte del área comunal. dado que se encuentra totalmente afectada por el retiro de la quebrada y por la faja vial que falta por conformar en toda la extensión frontal del lote.
Existe también, en el cruce de la Carrera 96 con la Calle 87, una construcción destinada a Sede Comunal de propiedad de la Junta de Acción Comunal. levantada sobre el lote 7 de la Manzana 11 del planteamiento urbanístico inicial de Aures II, el cual presenta deficientes condiciones de ventilación e iluminación, pues carece de la dotación de infraestructura mínima y no posee las dimensiones requeridas para albergar la población del sector.

4.3.2.1. SISTEMA DE EDUCACIÓN

El Barrio Aures N°2, cuenta con 16.620 habitantes, de los cuales 4.487 hacen parte de la población en edad escolar. En este barrio se ofrece el servicio educativo en cinco equipamientos representando la siguiente cobertura: en preescolar 478 cupos, en básica primaria 1.986 cupos, en básica secundaria 850 cupos que incluye los 300 de la jornada nocturna y en media vocacional 400 cupos, para un total de 3.714 cupos.
No obstante, los cinco equipamientos existentes en el barrio Aures N°2 presentan una población no atendida de 773 estudiantes, que representan el 17.2% del total de los escolares, para lo cual se hace necesario 17 nuevas aulas; la población actual no atendida es cubierta, en su mayoría, por los equipamientos de tipo zonal que se encuentran en los barrios vecinos.

Para el año 2009, el barrio Aures N°2 proyecta una población al de 18.448 habitantes de las cuales 4.981 hacen parte de la población en edad escolar es necesario contar con equipamientos educativos con capacidad para un total de 111 aulas, las que sumadas a las 83 existentes determinan la necesidad de un equipamiento con capacidad para 28 aulas más. (ver cuadro 2)

Cuadro 2 **EQUIPAMIENTOS DE EDUCACIÓN**
BARRIO AURES No. 2

ESTABLECIMIENTO	PREESCOLAR			BÁSICA PRIMARIA			BÁSICA SECUNDARIA			MEDIA VOCACIONAL			NOCTURNO		TOTAL ALUM
	Jorn.	Aulas	Total alum.	Jorn	Aulas	Total alum.	Jorn	Aulas	Total alum.	Jorn	Aulas	Total alum.	Aulas	Total alum.	
Guardería La Cometa	1	3	**120**												**120**
E. Fé y Alegria Aures No. 2				2	20	**800**									**800**
EUI Fé y Alegría San José	2	8	**288**	2	16	**736**									**1024**
UB La Portada	2	2	**70**	2	10	**450**									**520**
Liceo Rodrigo Arenas Betancur							2	10	**550**	2	8	**400**	6	**300**	**1250**
TOTAL		**13**	**478**		**46**	**1986**	**0**	**10**	**550**		**8**	**400**	**6**	**300**	**3714**

FUENTE: Información suministrada directamente por funcionarios de los establecimientos educativos mencionados

Cuadro 3 RESUMEN	
POBLACIÓN TOTAL AL 2002*	16620
POBLACIÓN TOTAL AL 2009**	18448
Población escolar al 2002 (el 27% del total de la población)	4487
Población escolar al 2009 (el 27% del total de la población)	4981
Equipamientos	5
Total aulas	83
Alumnos matriculados	3.714
Promedio de alumnos por aula	45
Población no atendida	773
Déficit en aulas para el 2002	17
Aulas requeridas para la población escolar proyectada al 2009	111
Requerimiento de equipamientos	1

Con respecto a los equipamientos educativos, se puede establecer la prioridad en la ampliación de estos centros, de manera que atienda la demanda insatisfecha y que logre los estándares establecidos para un establecimiento de educación básica desde el grado cero al once para 1.800 estudiantes, con 20 aulas como mínimo, con mejores condiciones locativas y en especial de las áreas recreativas y preferiblemente ubicadas en las centralidades.

4.3.2.2 EQUIPAMIENTO SALUD

Según lo establecido en el Proyecto del Plan de Espacio Publico y Equipamientos[2], la oferta en salud se desarrolla a través de las Entidades Promotoras de Salud E.P.S, las cuales prestan sus servicios mediante las Instituciones Prestadoras del Servicio de salud I.P.S y por personas naturales que independientemente ofrecen sus servicios en consultorios de carácter privado.

Estas I.P.S tienen una clasificación por niveles según el grado de complejidad del servicio que presta:
Nivel 1: Puestos de salud y centros de salud. De jerarquía barrial y comunal por su alcance medico primario y de poca complejidad.
Nivel 2: Clínicas y unidades intermedias. De jerarquía zonal y de ciudad, son equipamientos que reciben pacientes con mayor nivel de complejidad, remitidos de centros de salud y puestos de salud.
Nivel 3: clínicas y hospitales. Son equipamientos remisorios no solo a nivel Metropolitano, Regional, Departamental sino también Nacional e incluso a nivel latinoamericano.

Por lo tanto, para la zona de estudio nos enfocaremos básicamente en los equipamientos de nivel 1 y 2 de complejidad, sin desconocer los demás equipamientos presentes en la Zona Noroccidental como lo es el área en torno del Hospital Pablo Tobón Uribe.
El siguiente cuadro permite observar los barrios que hacen parte de la subzona de cierre de frontera urbano-rural, con los equipamientos presentes en cada uno de ellos y su clasificación de acuerdo al nivel de complejidad.

[2] Plan de Espacio Público y equipamientos, Sistema de Equipamientos página 26.

Así mismo, se observan equipamientos ubicados en barrios aledaños los cuales no pueden desprenderse del análisis ya que son ampliamente utilizados por la población de la subzona de cierre de frontera urbano rural.
Para analizar la siguiente información es necesario tener presente algunas características y generalidades, tanto de los equipamientos como del comportamiento de las comunas en el sector salud.

Cuadro 4

EQUIPAMIENTOS DE LOS BARRIOS Y COMUNAS DEL SECTOR DE UBICACIÓN DE LAS URBANIZACIONES	BARRIO	COMUNA	EQUIPAMIENTO SALUD	NIVEL
	Aures No.2	7		
	Aures No.1	7	Centro de Salud Civiton	Nivel 1
EQUIPAMIENTOS POR FUERA DE LAS SUBZONA DE CIERRE DE FRONTERA URBANO-RURAL				
	Altamira	7	Centro Medico Nueva Vida	Nivel 1
	Bello Horizonte	7	Centro de salud San Camilo	Nivel 1

En las centralidades zonales encontramos equipamientos de nivel 1 y 2, produciéndose una concentración del 33% en ellas, las cuales se representan en :

La comuna 7 tiene:13 equipamientos: 2 a nivel regional y 11 a nivel comunal barrial (de los cuales 6 son de carácter publico y 5 de carácter privado).

Población actual: 154.078 habitantes
Densidad: 11.852 habitantes / equipamiento
Según el plan de espacio público y equipamientos, se tiene un indicador de 10.000 habitantes / equipamiento (indicador que resulta de análisis población por comuna), de esto se desprende que:
Se requiere 2 equipamientos de nivel 1 para llegar al estándar de zona (1 eq./10000 hab.).
154.078 hab./ 13 equipamientos = 11.852 hab / equip.
1.852 habitantes13 equipamientos = 24.076 habitantes (sin cubrimiento adecuado)
24.076 habitantes / 10000 = 2 equipamientos

4.3.2.3. EQUIPAMIENTO DEPORTIVO Y RECREATIVO

Con base en información recopilada del INDER, se tiene que la zona con mayor número de equipamientos deportivos es la Noroccidental, con 186 equipamientos deportivos que representan el 32.12% del total de 579 distribuidos en el suelo urbano y un nivel de concentración del 15.74%. Del total de equipamientos de la zona, el 99.8% (179) son de carácter barrial, repartidos en sus tres comunas. Es, además, la única zona que cuenta con equipamientos deportivos de todas las jerarquías (parque infantil, parque recreativo, parque deportivo, unidad deportiva) aunque su distribución dista mucho de ser la ideal.

4.3.2.3.1. Ubicación, alcance y cubrimiento
La correlación entre los equipamientos y las centralidades de la comuna 7, es la siguiente:

Robledo	1equipamiento/centralidad	2.86% respecto a la zona
Santa Margarita	0	0
Altamira	0	0
Villa Sofía	5 equipamientos/ centralidad	2.69% respecto a la zona
Aures 2	0	0

4.3.2 CENTRALIDADES

Según acuerdo 46 de 2006 las centralidades se relacionan y jerarquizan según el ámbito de cobertura y ubicación, entre las que se encuentran: El Centro Tradicional y Representativo de la Ciudad Metropolitana, El Centro de Equilibrio Norte y Sur, Las Centralidades Zonales, Las Centralidades Barriales y Las Centralidades Vecinales, estas últimas se identificaron en la subzona de cierre de frontera urbano rural congregándose alrededor de equipamientos colectivos como concentraciones de usos comercial y servicios de apoyo a la vivienda; es así como la Comuna 7 (Robledo), se presentan las siguientes centralidades definidas en el POT[3] y en el Plan de Espacio Público y Equipamiento[4]:

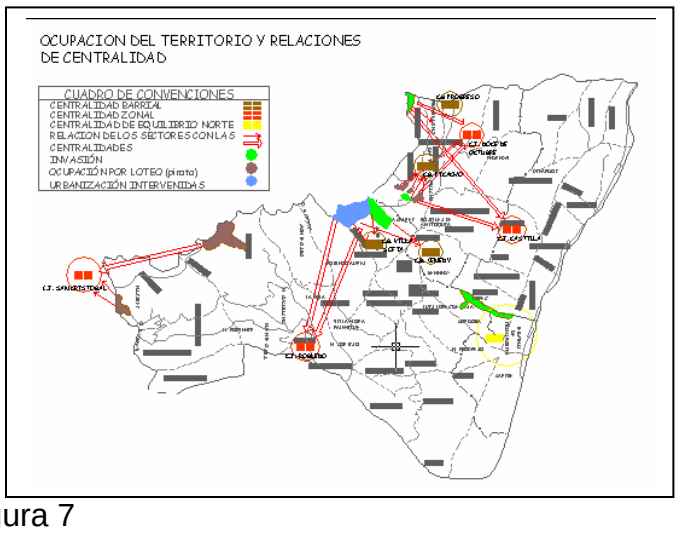


Figura 7

La zona Norte es la más deficitada en todos los servicios sociales y por ende en los equipamientos, además de presentar el déficit de espacio Publico. A esta se le definió una centralidad de equilibrio de primer orden que permita una mejor distribución de los recursos y una mejor atención a la población

Cuadro 5

DE ALTA JERARQUÍA		**ZONAL**	BARRIAL*	VECINAL*
Centro Tradicional Representativo de la ciudad Metropolitana	Centro Tradicional	Robledo	Santa Margarita Altamira **Villa Sofía**	Paisajes Villa Claret Brisas de Robledo

La centralidad barrial de Villa Sofía así como las centralidades vecinales han sido identificadas como resultado del diagnóstico propositivo del proyecto de Regularización Urbanística, 2002.

[3] Plan de Ordenamiento Territorial, Municipio de Medellín. "Documento Técnico de Soporte", septiembre de 1999.
[4] Según: "El Espacio Público y los Equipamientos", Departamento Administrativo de Planeación.

Su jerarquía y tamaño están determinados por las funciones que desempeñan en cuanto a tipo de equipamiento y su cobertura, los usos y su intensidad, las dimensiones del espacio publico, las características de sus dotaciones complementarias y el tipo de amoblamiento.

4.3.3 .1 Centralidades Zonales

Se caracterizan por ser de nivel intermedio y tienen la función de servir de enlace entre las centralidades de alta jerarquía y los núcleos de actividad barrial; igualmente, sirven de interacción entre los pobladores del area de planeamiento, la centralidad de Robledo.

- Centralidad Zonal Robledo
-

Cuadro 6

Equip. Salud	Equip. Educación	Equip. Recreación y Deporte	Equip. Básicos Comunitario	Equip. Comerc	Equip. de Justicia Ciudadana
Centro Medico y Odontológico Junta de Acción Comunal de Robledo	Escuela Mariscal Robledo	Iglesia y salón Parroquial	Hogar Geriátrico San José		Inspección de Policía Nº 7
	Colegio Jorge Robledo		Sede Junta de Acción Comunal Robledo		
	Concentración Educativa Coferrini		Sede de Servicios INDER		
	Guardería Infantil Sonrisitas		Asilo de Ancianos Mi Atardecer		
			Parque principal		

Está ubicada sobre el radio de acción del parque principal de Robledo, carrera 85 con la calle 65, esta centralidad es importante como referente histórico mas que por sus servicios o equipamientos.
Centralidad zonal que presta los servicios de atención social y comunitaria más a nivel barrial que a nivel zonal o de comuna, dado que solo es utilizada mayoritariamente por la población del barrio Robledo, siendo el servicio prestado por el INDER al interior de la sede de la junta de acción comunal el único que convoca a los pobladores de la Comuna 7.

Es una centralidad con un tratamiento de consolidación de Nivel 3 según el Plan de Ordenamiento Territorial se debe suplir las altas deficiencias de espacio público, equipamiento e infraestructura de este sector y mejorar su articulación al resto de la ciudad y del área de cierre de frontera.

4.3.3 2. Centralidades Barriales

Las centralidades barriales son centros de jerarquía intermedia que congregan actividades y equipamientos dirigidos a satisfacer las necesidades a nivel barrial.

El área de planeamiento esta directamente relacionada con la Centralidad Barrial de Villa Sofía

- Centralidad Barrial Villa Sofía

cuadro 7

Equipamiento Educación	Equipamiento Recreación y Deporte	Equipamientos Básicos Comunitarios
Escuela Fe y Alegría San José	Parque Lineal Quebrada La Batea	Biblioteca Ilusiones

Debido a su ubicación (remate de la carrera 80), esta centralidad es importante para los pobladores del barrio Aures Nº 2 y para el area de planeamiento, dado que genera espacios educativos y recreativos acordes al auge creciente de la población en edad escolar allí asentada, por lo tanto espera ampliar su oferta de servicios a la población en general mediante la diversidad de usos para el logro del equilibrio funcional del barrio y como áreas de concentración de las actividades y equipamientos que suplan las necesidades de cobertura barrial. Aunque en el extremo Nororiental presenta algunas restricciones por el retiro de la línea de alta tensión, ésta centralidad presenta una posibilidad espacial y ambiental apta para fortalecer su uso.

4.3.3.3. Centralidades Vecinales

Las centralidades vecinales se congregan alrededor de equipamientos colectivos como concentraciones de usos de comercio y servicios de apoyo a la vivienda.

Con estas centralidades se pretende la ubicación de servicios básicos de atención a la población; por otro lado, los equipamientos identificados en dichas centralidades son consecuentes con el nivel de los servicios a escala vecinal.

Las centralidades vecinales identificadas son:

Centralidad Vecinal Aures Nº 2

Cuadro 8

Equipamiento educación	Equipamiento recreación y deporte	Equipamientos básicos comunitarios
Liceo Rodrigo Arenas Betancur		Concentración de comercio Casa de la cultura urbanización Paisajes

Al interior de los barrios ubicados en la parte sur de la subzona de cierre de frontera urbano rural, correspondientes a la comuna 07 Robledo, no existe una centralidad vecinal claramente consolidada; sin embargo, se observa una incipiente concentración de actividades de comercio y servicios en torno al Liceo Rodrigo Arenas Betancur, entre las calles 94AA, 95ª y la calle 80, aunque llega a extenderse hacia la terminal de buses localizada en la carrera 95ª; igualmente, la manzana ubicada al frente del Liceo Rodrigo Arenas Betancur presenta dificultades en su estructura urbana, situación que puede llegar a complicar una posible ampliación de los servicios prestados por esta centralidad. El corredor barrial del barrio Aures Nº 2 (carrera 94) se conecta con la calle 80, eje principal de accesibilidad al sector y a su vez con esta centralidad vecinal a través de la carrera 95.

Por otra parte, en el sector aledaño al barrio Aures Nº 2 se construyó una urbanización nueva denominada Paisajes y se tiene proyectada la construcción de otra más con el nombre de Brisas de Robledo, urbanización

que unirá el barrio Aures No. 2 con el Barrio Picacho, las cuales requerían de nuevos servicios y equipamientos, razón por la cual, allí se proyecta una nueva centralidad barrial con servicios de educación, recreación, comunitarios y de comercio.

4.3.3.4 Puntos de Encuentro

Adicional a las centralidades vecinales, se han identificado algunos puntos de encuentro en los barrios que integran la subzona de planeamiento, espacios donde se mezclan en menor escala el uso residencial, de comercio y espacios recreativos, entre otros. Estos puntos de encuentro identificados por el proyecto de regularización urbanística son:

Punto de Encuentro el Liceo: ubicado en inmediaciones del liceo Rodrigo Arenas Betancur, entre las carreras 94 AA, 95 A y la calle 80 del barrio Aures No. 2. En el barrio no existe una centralidad vecinal claramente consolidada, por lo que este punto podría considerarse como punto de encuentro donde se puede observar una incipiente concentración de actividades de comercio y servicios. Así mismo, existe en la parte superior de la quebrada Malpaso, en la intersección con el perímetro urbano, una cancha la que sirve a su vez como punto de encuentro con amplia oferta ecológica.
Punto de Encuentro Punto de encuentro en la calle 97 con carrera 96. Se genera a partir de la localización de la sede comunal y los establecimientos de comercio allí establecidos.

4.3.4 PARQUES PLAZAS Y PLAZOLETAS

En el área de Planeamiento no existen espacios públicos de esparcimiento y encuentro naturales o construidos , no obstante ,en la zona verde localizada al costado norte de la carrera 98, la comunidad adecuo una cancha de fútbol en arenilla, en esta área se localiza el área a ceder como área de obligaciones urbanísticas con un área de 40.000 mt2
Esta zona verde es un área potencialmente desarrollable para cubrir las necesidades de tipo recreativo, ecológico y ambiental de cobertura zonal.
En la manzana 106 el lote 260 es un lote que no se ha construido y que tiene el potencial para ser propuesto como espacio publico como parque.

4.3.4.1 Zonas Verdes.

Las zonas verdes adyacentes a las vías, de las cuales algunos vecinos colindantes se han apropiado y otras se encuentran en deterioro o abandono, siendo estas de carácter residual, planteadas en el desarrollo urbanístico de AURES II y AURES III, se presentan fragmentadas

4.3.5 SERVICIOS PÚBLICOS

Se define la prestación de los servicios públicos hasta la cota 1890 metros sobre el nivel del mar, quedando por fuera aproximadamente 200 viviendas (construidas entre la cota 1890 y la 1910, rango de 30 metros por encima del tanque existente), sin la prestación de dicho servicio. Por habilitación vivienda (HV) no es factible este servicio por los altos costos y las zonas de riesgo (zonas no aptas) las que tendrían que atravesar las líneas de conducción para llevarlas desde el tanque existente de Empresas Públicas

de Medellín Aures, mediante el sistema de bombeo a la comunidad afectada. La comunidad cuenta con un tanque comunitario construido hace 15 años, cuya utilización no se recomienda, pues este no presenta las condiciones que garanticen la salubridad pública de los habitantes, la eficiencia y la prestación oportuna del mismo, dado que, en época de verano permanece seco.

4.3.5.1 ALCANTARILLADO

En el sector existen redes combinadas de alcantarillado por las vías.
El alcantarillado será separado
Las Empresas Públicas de Medellín E.S.P. sólo podrá prestar el servicio a las viviendas construidas por encima de la rasante de la vía, que den vertimiento por gravedad a las redes existentes.
En los sitios públicos frente a las viviendas que no tienen redes, los interesados deberán presentar a las Empresas Públicas de Medellín, ES.P. su diseño y construir las redes hasta su respectiva conexión existente.
También es de anotar que en la zona demarcada como de alto riesgo no recuperable y en las zonas de retiro de las quebradas, se seguirán los lineamientos de la Secretaria de Planeación Municipal.

4.3.5.2 ACUEDUCTO

Las Empresas Públicas de Medellín E.S.P. atenderá la prestación del servicio de acueducto a las viviendas que se encuentren frente a vías públicas que posean redes; para los sitios donde no existan, será necesario que los interesados diseñen y construyan los tramos necesarios para conectarse a las redes existentes.

Observaciones: El interesado construirá la red desde el punto de empalme hasta el lote y adquirirá las servidumbres que sean necesarias; las redes se construirán en los diámetros exigidos por las Empresas públicas de Medellín, E.S.P.

4.4 ESPACIO PRIVADO

El proyecto de regularización y legalización urbanística tiene como área de planeamiento el área en donde se desarrollaron las urbanizaciones Aures II y III sin haber obtenido la autorización previa respectiva.

La Sociedad Administradora El Picacho y Compañía Limitada, quien era propietaria del terreno loteado y vendido parcialmente a particulares, no ejecutó las obras urbanísticas que exigiera la Oficina de Planeación en ese momento.

El Instituto de Crédito territorial define el planteamiento urbanístico de dichos procesos, que contiene la estructura del espacio Público y privado, el cual fue elaborado en un plano en el año 1984 y no obtuvo la licencia por el no cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

El área de planeamiento tiene una estructura predial caracterizada por la conformación de lotes de 120 mt2 de área y 6 mts de frente en Aures II y III.

Cuadro 8

Urbanización	Manzanas	Área	No Predios	No de Viviendas
Aures II	**01**	3058.31	33	53
	02	5715.17	53	92
	03	4963.05	48	74
	04	3692.85	34	62
	05	763.77	14	21
	06	3647.14	43	61
	07	4429.66	42	51
	08	3466.93	37	55
	09	1785.12	19	35
	10	2300.17	21	38
	11	3087.42	28	58
	12	1182.41	14	31
	34	1798	22	49
	35	684.29	6	10
	36	1604.59	17	43
	37	1175.8	28	44
	66	3155.36	25	50
	67	2084.34	22	32
	68	1031.02	12	22
	69	2246.28	24	39
	70	52757.12	48	81
	96	1158.42	6	9
	96	337.38	17	58
	98	2196.08	24	46
	101	1031.35	16	
	116	1276.17	19	21
	141	925.65	10	
	142	1733.62	18	
	147	1006.37	8	
	Total	114.293.84	708	1135

Urbanización	Manzanas	Área	No Predios	No de Viviendas
ARES III	**101**	2235.81	22	77
	102	2065.25	23	47
	103	1248.13	11	26
	104	1804.45	20	30
	105	1961.62	20	31
	106	3129.36	27	56
	107	5259.85	46	83
	Total	17.704.47	169	350

La Sociedad Administradora El Picacho y Cía Ltda., loteó el predio, generando con ello 614 lotes, sobre los cuales, después de realizar el estudio catastral de los mismos, recientemente, se detectó que algunos han sido subdivididos, disminuyendo así, sus frentes y áreas, que cumplían inicialmente con los parámetros normativos para el desarrollo de viviendas de tipología unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar, considerando tanto las condiciones topográficas y geomorfológicas del terreno como las secciones mínimas de las vías. Ver plano temático de Titularidad de Predios.

La distribución de las manzanas y lotes se ajustó casi en su totalidad a las aproximaciones de la urbanización Aures II que venía proponiendo el Instituto de Crédito Territorial para su aprobación.

Se aprecia que la conformación de las manzanas y lotes responde a la topografía del terreno y a la trama vial. propuesta, configurando así, manzanas ortogonales y regulares, las cuales se disponen entre las calles 79BB y 81 y las carreras 95 A, 95AA Y la 98; entre Calles 83 y 85 Y Carreras 96 y 98; entre calles 86 y 92 Y carreras 91 y 95 Y entre calles 82 y 87 Y carreras 95 y 96, aunque con algunas variaciones en la distribución de los lotes.

Se observa que las manzanas comprendidas entre las carreras 93 A Y 96 con las Calles 80, 80 A, 81 Y 82, responden a una configuración irregular, debido a la conformación de la vía principal de acceso que obedece a la topografía del terreno, presentándose esta de forma sinuoso, con el fin de acondicionarse favorablemente a las pendientes de la ladera. Ver plano temático de distribución de vías, manzanas y loteo.

En general, la distribución de las manzanas en el territorio no contempló las condiciones naturales donde se inscribía, montando algunas sobre las quebradas, sin tener en cuenta los retiros que se debían respetar, según las especificaciones técnicas establecidas en la reglamentación vigente de esa época. Ver plano temático de retiros y riesgos.

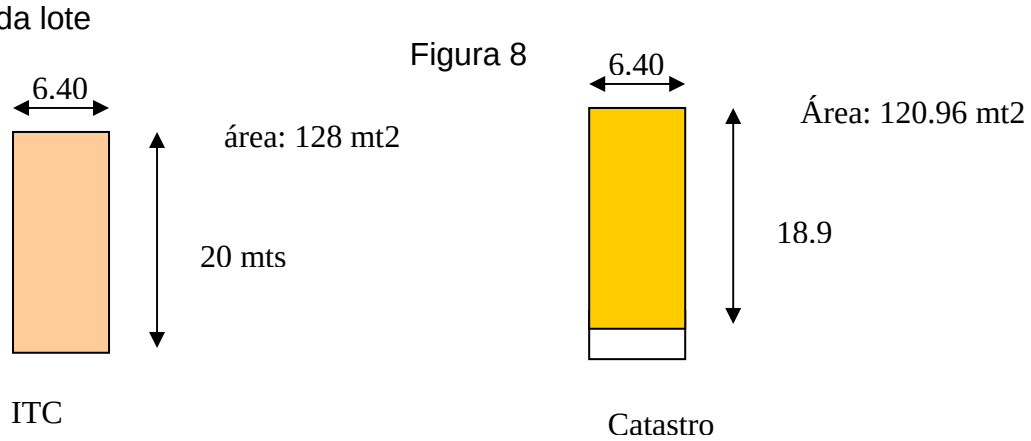
4.4.1 CARACTERISTICAS GENERALES

CARACTERISTICAS DE LOS PREDIOS

La sociedad Administrado El Picacho y Cía. Ltda. Loteo el predio, conformando el asentamiento denominado Aures II, generando con ello 614 lotes con áreas que van desde los 66 mts2 hasta los 296 mts2 y frentes generalmente regulares de 6 mts.

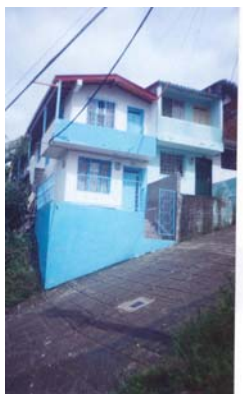
Revisando la información se encuentra que el Instituto de Crédito Territorial en el proceso para la desintervención como agente especial realiza el loteo numero 3085 del 30 de junio de 1989 de la notaria 3ª donde determina los lotes, las dimensiones de los lotes y las áreas respectivas de estos acompañada de la escritura del plano de protocolización denominado, en el plano Lotización, vías, corte de vías y cuadro de áreas determina las áreas. de cada lote

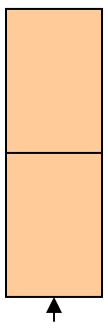
Figura 8



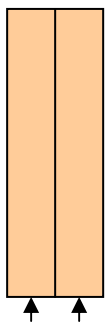
La actualización catastral da unas áreas diferentes a las áreas registradas en las escrituras, lo que indica que las áreas reales del espacio privado esta definida por el área registrada en la escrituras, definiendo como paramento la línea establecida por la construcción al momento de la actualización catastral, y el área por fuera de esta se determina como área de antejardín.

SUBDIVISIÓN DE PREDIOS
Figura 9

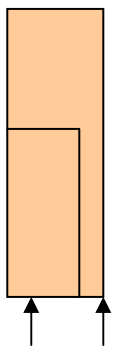




Lotes subdivididos en donde uno no tiene posibilidad de acceso directo



Lote dividido donde el frente generalmente tiene entre 3.20 mts y areas de 70,40 mts



Lote subdividido transversalmente con acceso directo de la vía

gía de sub
o de la vía
Planeamie
galizar
rmada

Cuadro 9

URBANIZACION	No DE MANZANAS	No DE PREDIOS	PREDIOS		Predios Frente		Predios Desarrollo	
			área	No de predio	distancia	No de predios	Altura	No de predios
AURES II	27	1271	+60mt2	575	+6 mt	575	Sin dllo	37
			Entre 45 y 60 mt2	73	4.5 y 6mt	44	1 piso	301
			-45 mt2	66	-4.5	98	2 pisos	274
							3 pisos	90
							+3 pisos	2
AURES III	7	193	+60mt2	166	+6 mt	164	Sin dllo	12
			Entre 45 y 60 mt2	20	4.5 y 6mt	10	1 piso	67
			-45 mt2	11	-4.5	19	2 pisos	89
							3 pisos	25

Actualmente la norma vigente para la construcción de vivienda establece como estándar de loteo: " *En los polígonos con tratamiento consolidación nivel 3 y en los de consolidación nivel 2 con estrato socioeconómico 2, los desarrollos individuales de vivienda de interés social existentes y los generados en procesos de densificación por adición, reforma y sustitución hasta trifamiliar en tres (3) pisos, deberán disponer de lotes con frente mínimo de 4.50m y área de 45.00m² mas antejardín donde se requiera; para multifamiliares o los que alcancen 4 o más pisos el frente mínimo será de 6.00m y el área de 72.00 m² mas antejardín donde se requiera."*

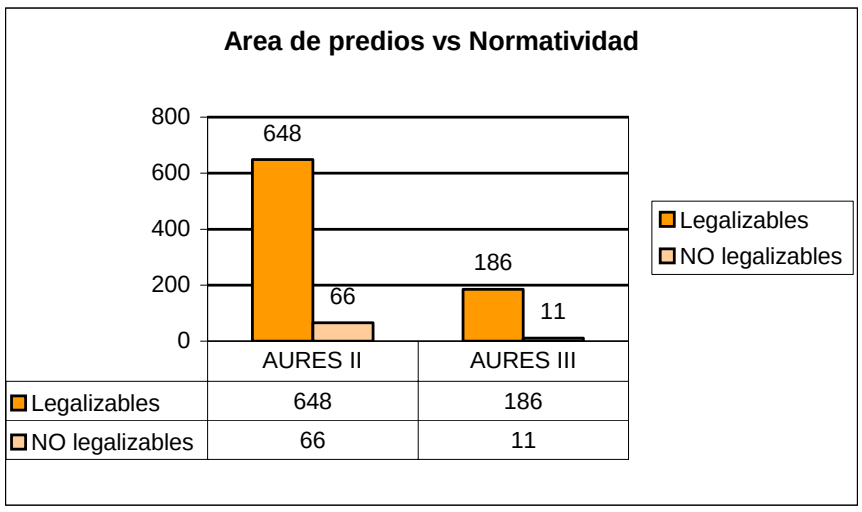


Figura 10

De acuerdo a la normatividad actual es factible de legalizar de acuerdo al estándar del lote por la normatividad vigente en la ciudad por el área, corresponde a 834 predios correspondiente al 91% de los predios.

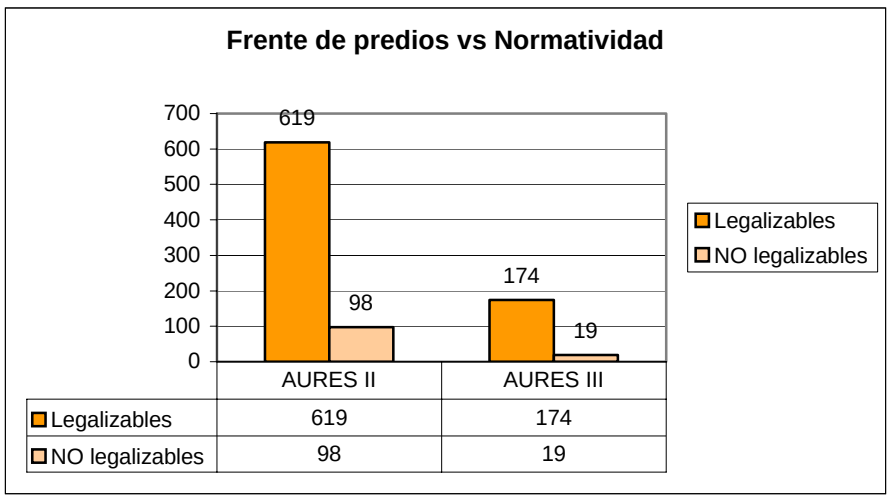


Figura 11

De acuerdo a la normatividad actual es factible de legalizar de acuerdo al estándar del lote por la normatividad vigente en la ciudad por el frente del lote, corresponde a 793 predios correspondiente al 87% de los predios.
En conclusión en el área de planeamiento de acuerdo a las características de los predios se puede legalizar el 87% de los predios, ya que el predio original ha sido subdividido longitudinalmente generando predios de 3mts de frente que con la norma vigente no es posible legalizarlos, aun cumpliendo con el área y condiciones de habitabilidad por lo que se propone flexibilizar la norma a un estándar de loteo así:

Cuadro 10
TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN (Z2).

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA

TIPOLOGÍA DE DESARROLLO		UNIFAMILIAR	BIFAMILIAR	TRIFAMILIAR	MULTIFAMILIAR
	Frente				
Urbanizaciones AURES II y III	Mínimo	3.00 m	4.5 mts	45 mts	6.00 m
	Area neta				
	Mínima	45m²	45m²	45m²	100 m²

En el cuadro anterior se flexibiliza la norma actual para el área de planeamiento de acuerdo a las tipologías de vivienda desarrolladas en estas urbanizaciones lo que permitiría la legalización de las construcciones existentes.

4.4.1.2 CARACTERISTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES (Condiciones de habitabilidad)

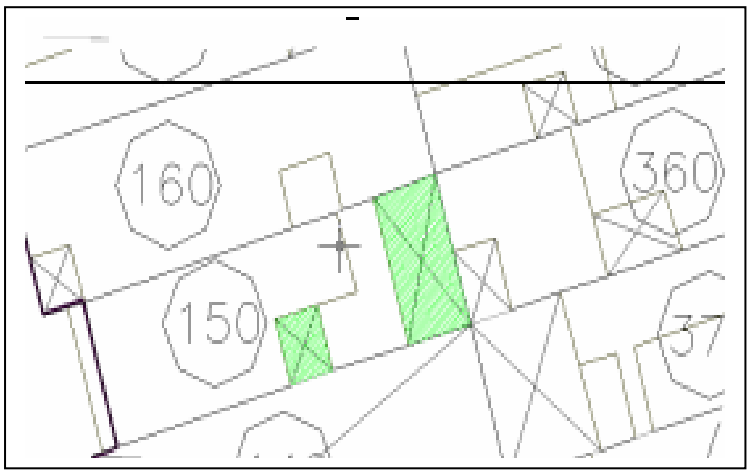
La vivienda debe contar con condiciones de habitabilidad, seguridad y funcionalidad.

ACCESIBILIDAD:
En el área de planeamiento generalmente las viviendas que carecen de accesibilidad son lotes subdivididos transversalmente que corresponde a 9 lotes que no se pueden legalizar.

CONDICIONES MÍNIMAS DE ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN: Las

En el área de planeamiento

Figura 12



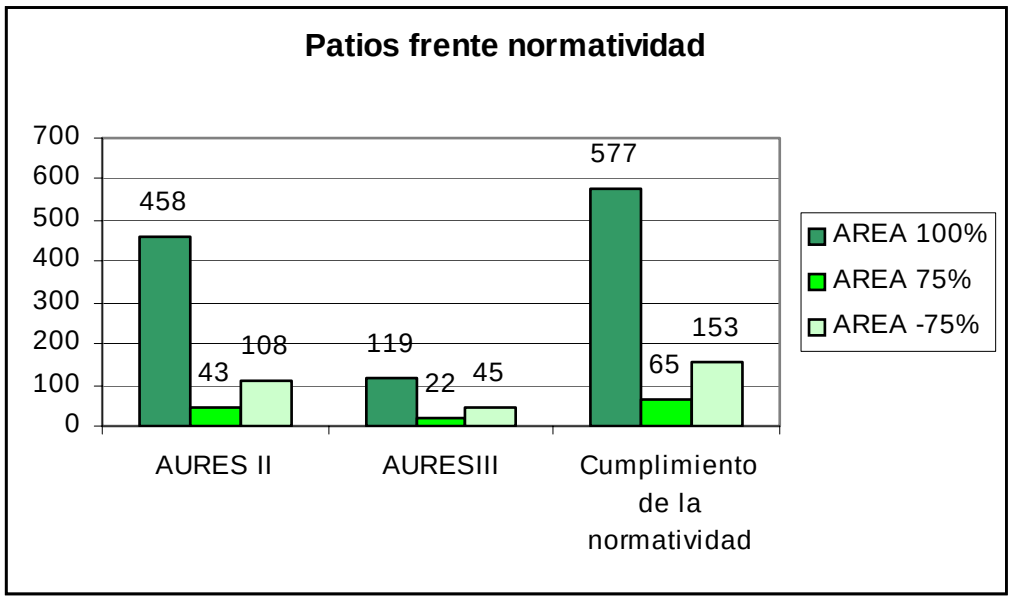


Figura 13

La exigencias de patios y vacíos se debe exigir la ventilación e iluminación directa a través de patios

4.4.1.3 CONDICIONES DE SISMORESISTENCIA

Algunas viviendas presentan lesiones debidas a una equivocada concepción estructural o defectuosa construcción, lo que en algunos casos induce procesos patológicos asociados al comportamiento estructural de las mismas ante diferentes condiciones, que de alguna manera afectan su funcionalidad e incluso su estabilidad.

Las viviendas afectadas por este tipo de lesiones, requieren de un estudio más detallado para cada caso en particular, lo cual no está dentro del alcance de este diagnóstico. Sin embargo, de acuerdo con los levantamientos realizados para este estudio, se analizarán con carácter preliminar, las lesiones encontradas.

Uno de los casos es el que tiene que ver con las losas. En el cuadro que se presenta a continuación, se puede observar que el 49% de las losas afectadas presentan el refuerzo expuesto, esto es debido a principalmente a dos causas: la primera son los pequeños espesores de las losas, las cuales no facilitan la disposición de un recubrimiento mínimo para el refuerzo en los nervios, y la segunda tiene que ver con la construcción por etapas de las viviendas, donde los propietarios dejan en las losas los popularmente llamados "pelos", o una longitud adicional de refuerzo no embebido en la losa, para realizar empalmes con losas futuras. Como consecuencia, en algunos casos se presenta la oxidación del refuerzo sobre todo cuando éste se encuentra a la intemperie.

Cuadro 11. Daños en losas.

DAÑOS EN LOSAS			
	1 No se observan	0	0%
	2 Fisuras excesivas	9	13%
	3 Refuerzo expuesto	35	49%
	4 Oxidación de refuerzo (manchas)	7	10%
	5 Deflexiones excesivas	21	29%
	Total	72	100%

Igualmente puede verse que el 29% de los daños son deflexiones y un 13% fisuras
Excesivas, esto es debido a la indebida disposición de los nervios en las losas, en donde la dirección de carga no es la adecuada para los espesores comunes utilizados.
Lo anterior también se ve reflejado en los voladizos, en donde el 100% de las lesiones corresponden a deflexiones, cuyo deterioro se incrementa por presentar luces excesivas
y sobrecarga.

Cuadro 12. Daños en voladizos.

DAÑOS EN VOLADIZOS			
	1. Deflexión excesiva	14	100%
	2. No se observan	0	0%
	Total	14	100%

Dentro de las columnas y vigas afectadas, no todas corresponden a sistemas de pórticos, sino también a las viviendas en sistemas de mampostería confinada o mampostería simple en donde se incluyen este tipo de elementos. En la mampostería simple, estos elementos son generalmente utilizados como refuerzos cuando se presentan deflexiones en las losas debidos a apoyo deficiente de las mismas en muros cargueros. Las lesiones' que más afectan a estos elementos son aquellas asociadas a la mala calidad constructiva, como son los hormigoneos ocasionados por una mala compactación del hormigón o a mezclas con poca manejabilidad. Adicionalmente se encuentra un gran porcentaje de elementos con refuerzo expuesto lo que sugiere una mala ubicación del mismo sin respetar los recubrimientos mínimos.

Cuadro 13. Daños en columnas.

2. DAÑOS EN COLUMNAS (ó columnetas)			
	1. No se observan	1	3%
	2. Fisuras diagonales	1	3%
	3. Fisuras longitudinales	2	6%
	4. Fisuras transversales	0	0%
	5. Pérdida de recubrimiento	4	11%
	6. Refuerzo expuesto	13	37%
	7. Oxidación de refuerzo (manchas)	3	9%
	8. Interrupción del elemento entre losas	0	0%
	9. Deflexiones excesivas	0	0%
	10. Hormigoneos	11	31%
	11. Combinación (especificar)	0	0%
	Total	35	100%

Cuadro 14. Daños en vigas.

3. DAÑOS EN VIGAS			
	1. No se observan	1	5%
	2. Fisuras diagonales	1	5%
	3. Fisuras longitudinales	0	0%
	4. Fisuras transversales	0	0%
	5. Pérdida de recubrimiento	1	5%
	6. Refuerzo expuesto	14	64%
	7. Oxidación de refuerzo (manchas)	1	5%
	8. Interrupción del elemento entre apoyos posibles	1	5%
	9. Deflexión excesiva	2	9%
	10. Hormigoneos	1	5%
	11. Combinación (especificar)	0	0%
	Total	22	100%

Como se mencionó anteriormente en la descripción, lo que más caracteriza a las escaleras de las viviendas del sector, es su condición de apoyo insuficiente e inestabilidad, que las hace vulnerables a un colapso. En algunas de ellas se manifiestan síntomas de falla como son fisuras y grietas localizadas generalmente en el apoyo superior o debajo de ella.

Cuadro 15. Daños en escaleras.

7. DAÑOS EN ESCALERAS			
	1. Apoyo insuficiente	10	42%
	2. Fisuras	5	21%
	3. Inestabilidad aparente	5	21%
	4. Otros	4	17%
	Total	24	100%

Un defecto que deteriora la funcionalidad y el confort de las viviendas es la ausencia generalizada de canoas, bajantes y sistemas de recolección de aguas lluvias en las cubiertas, lo que facilita la filtración de agua en la zona

de encuentro de la cubierta con los muros de cerramiento, la aparición de humedades y goteras.

Cuadro 16. Daños en Techos.

9. DAÑOS EN TECHOS			
	1. Deflexiones excesivas	6	9%
	2. Ataque de insectos	2	3%
	3. Goteras	56	84%
	4. Otros	3	4%
	Total	67	100%

La deficiencia de sistemas de drenaje no sólo afecta a las cubiertas, sino también en un gran porcentaje a los muros estructurales y no estructurales de las viviendas del sector. En el cuadro que se presenta a continuación se puede observar claramente la cantidad de viviendas afectadas por estas humedades, las cuales son ocasionadas en su mayoría por agua de escorrentía que corre sin ningún control por la ladera ó por agua freática en las viviendas cercanas a las quebradas. La falta de filtros entre el terreno natural y los muros de contención facilitan su aparición.

Cuadro 17. Humedades.

6. HUMEDADES			
	1. En cielos	66	25%
	2. En muros	137	52%
	3. En pisos	29	11%
	4. En arranque de muro	19	7%
	5. Goteras	11	4%
	6. Otros	4	2%
	Total	266	100%

Junto con las humedades, otra de las lesiones que afectan a los muros es las grietas y fisuras, algunas de gran espesor, como se puede observar en el cuadro a continuación, en su mayor porcentaje son de orientación vertical.
Las causas de la aparición de este tipo de fisuras pueden ser múltiples, dependiendo de las condiciones de cada vivienda en particular, las más probables son la falta de traba entre los muros en las esquinas, discontinuidades constructivas y en el peor de los casos la sobrecarga y los empujes.

Cuadro 18. Daños en mampostería.

5. DAÑOS EN MAMPOSTERÍA			
	1. No se observan	0	0%
	2. Horizontales	16	16%
	3. Verticales	43	43%
	4. Diagonales	14	14%
	5. En forma de "X"	0	0%
	6. Escalonadas	26	26%
	Total	99	100%

Merecen especial atención las escalonadas y las de orientación diagonal, pues sumadas a las grietas, fisuras y asentamientos que se presentan en los pisos, son síntomas de asentamientos diferenciales en las fundaciones de las viviendas, que como se explicó anteriormente están asociados a las condiciones de drenaje del sector.

Cuadro 19. Daños en pisos.

1. DAÑOS EN PISOS			
	1. No se observan	0	0%
	2. Asentamientos	39	59%
	3. Agrietamientos (>2mm)	25	38%
	4. Levantamientos	1	2%
	5. Combinaciones (especificar)	1	2%
	Total	66	100%

Cabe anotar que no todas las viviendas con este tipo de lesiones, tienen la causa de su afectación en este proceso, ya que algunas se encuentran construidas sobre llenos mal consolidados o en los retiros de quebradas, donde la modificación de los cauces o la socavación de las márgenes ocasiona inestabilidades.

En algunos casos, las viviendas se construyen sobre las quebradas, limitando el paso de la corriente, disminuyendo la sección hidráulica y ocasionando un aumento del nivel, lo que pone a estas viviendas en alto riesgo ante una creciente.
De acuerdo con la anterior información, se seleccionaron los predios cuyas viviendas están más afectadas por los procesos patológicos, ya sean asociados a las características de la vivienda ó a condiciones de drenaje, las cuales se presentan a continuación.

Cuadro 20. Predios afectados

No de manzanas	Predios afectados	
	Por asentamientos	Por problemas estructurales
001	13,16,17,21,25,26,27,28,32	2,4,5,11,18
002	1,2,3,7,8,10,53	2,5,9,23,25,26,31
003	3,4,8	
004	1,7,14,21,22,23	24,25,26,33
007	7,10,17,19,20,27,29,30,35,39	1,2,34
008	7,10,21,27,28,33	32
009	9,19,20	1,8,14
010	1,6,7,10,13	15
011		11,12
012		9,14
034	17	
036	29,31,32	9,12,15
066	10	
067	20,21	
068	1	4
069		23,24
070	4	34,42
096		26
098	5,8,9	
116		15
141	6,12,26	13,14,16,20,21,23,34
142	4,5,24,25,27,28,41,50	13,14,19,2052
147	7,13,18,24,36,39,40,41,43,50	25,26,27,28,29,30,35,37,48,51
142		

VALORACION DE LAS CONDICIONES DEL SECTOR

Hablar de una valoración exacta de la severidad de los daños en el sector es difícil y más si no se tienen completamente identificados los procesos patológicos que afectan a cada vivienda del sector. Sin embargo, si es posible evaluar ciertos casos donde el deterioro es muy evidente.

PROPUESTAS y RECOMENDACIONES

Como se explicó en el diagnóstico, una de las causas que favorecen la aparición de procesos patológicos son los defectos de concepción estructural y constructivos que caracterizan las viviendas, debido a la inexistente intervención de profesionales competentes. Por esto se recomienda la elaboración y promoción de un manual constructivo de viviendas de uno y dos pisos en mampostería, de acuerdo con el titulo E de la Norma Sismoresistente Colombiana NSR-98, el cual, de una manera didáctica y utilizando un lenguaje sencillo, presente los detalles constructivos para lograr edificaciones estables y seguras con sistemas sismoresistentes, de manera que sea de fácil entendimiento y aplicación por parte de persona con un bajo nivel de escolaridad.
Basados en la gravedad de los daños en el sistema estructural que presentan la mayoría de las viviendas, ocasionados por la indebida ubicación de los contadores de energía, se recomienda evaluar otras alternativas para su disposición, que no afecten la funcionalidad y estabilidad de los sistemas estructurales de las viviendas.
En cuanto a los sistemas de drenaje del sector, se recomienda proveer a las vías de cunetas, las cuales deben ser de una sección suficiente para evacuar eficientemente las aguas de escorrentía. Adicionalmente, las cunetas correspondientes a calles, que se caracterizan por presentar altas pendientes, deben ser escalonadas o estar provistas de algún sistema de disipación de energía. En caso de que esto no sea posible, se deben disponer sumideros dobles en los sitios de descarga.
Igualmente, se debe concientizar a los habitantes del sector sobre la importancia de colocar canoas en las cubiertas con su respectivo bajante, el cual debe ir conectado a la red de alcantarillado de la zona.
Es evidente la necesidad de disponer filtros en la parte alta de la ladera para la recolección de las aguas provenientes de los nacimientos, con sus respectivas obras de conducción hacia las quebradas. Sin embargo, se requiere de estudios más detallados, que definan de manera precisa las rutas de drenaje natural y sus caudales, con el fin de establecer la localización exacta de los filtros y su dimensionamiento.

Para aquellos casos en donde el proceso patológico no ha sido exactamente identificado, se recomiendan estudios más detallados encaminados a ampliar y complementar las hipótesis presentadas en este informe y asi plantear las estrategias de rehabilitación más adecuadas para cada caso en particular.
Es importante anotar que hasta que no se identifiquen las causas de los procesos patológicos y se tomen las acciones correspondientes para detenerlos, no se debe proceder a la reparación de los elementos constructivos de las estructuras que se encuentren deteriorados o dañados. Lo anterior es con el fin de evitar la inversión de dinero, tiempo y recurso en lesiones, que por procesos patológicos activos, reaparecen a corto o

mediano plazo, generando malestar en los habitantes afectados y desconfianza en el proceso de rehabilitación del sector.
La reparación de las grietas y fisuras que afectan los muros de fachada por la colocación de los contadores de energía, se puede realizar debido a que ésta es completamente estética. Lo anterior se debe a que desde el punto de vista estructural, estos muros de fachada intervenidos, quedan inutilizados para la correcta transmisión de carga vertical hacia las fundaciones, haciéndose necesario la disposición de nuevos elementos estructurales que suplan esta deficiencia. Adicionalmente se recomienda una revisión y un mantenimiento periódico de los sistemas de acueducto y alcantarillado con el fin de prevenir o corregir fugas de agua, las cuales al filtrarse o correr descontroladamente por la ladera, pueden inducir nuevos procesos patológicos.

4.4.1.4 TITULARIDAD

Se confrontó la Escritura Pública # 3085 de junio 30 de 1989 de la Notaría 3ª de Medellín donde se contiene el reloteo que realizó dicha sociedad.

Los folios encontrados en la Oficina de Registro son los siguientes:

Uno de los folios, esto es, el O1N - 5055423, también perteneciente a Administradora El Picacho según Escritura 3217 del 21 de julio de 1992 de la Notaria 3° de Medellín (numeral 7°). Dicho lote presenta un área de 334.250 mts². Inmueble que esta gravado por Valorización Departamental según la resolución No.10.929 del 5 de julio de 2002 e inscrita el 30 de agosto del 2002 proferida por la Gobernación de Antioquia por la obra Pajarito - San Pedro.

El lote de mayor extensión de propiedad Administradora El Picacho estaba identificado con el folio 01N - 5021401 y que presentaba un área inicial de 504.987,75 mts², a la cual se le restan los 334.250 mts² del lote gravado por Valorización nos queda un área final luego del loteo de 170.737,5 mts², que corresponden a Aures 2 con 405 lotes. Dicho loteo se efectúo mediante la Escritura 3085 del 30 de junio de 1989 de la Notaria 3° de Medellín (de allí se originaron 393 matrículas), acto adicionado por la Escritura 3217 citada de la cual se originaron 12 matrículas más para adicionar a la Urbanización y se abrió una matrícula más: la correspondiente al O1N - 5055423 que es el lote resto.

Sumando las áreas de la Urbanización (405 lotes) el área total asciende a 79.276,10 mts² que restada a los 170.737,5 mts², da una diferencia de 91.461,40 mts², que corresponden a las vías y zonas verdes comunales que serán o fueron cedidas al Municipio de Medellín.

⇒También en AURES # 2 y AURES # 3 se investigó en la Oficina de Registro un folio de mayor extensión cuyo # es el 01N- 05045527, perteneciente a **CARLOS ALBERTO VALENZUELA GAVIRIA**, persona natural intervenida por la SUPERBANCARIA y quien tituló más de 55 predios (por desprendimiento, no reloteo).

AURES II

De la matrícula Base 114759 que pertenecía a particulares se realizaron 14 desprendimientos así:

1. Matrícula 130989, con área de 160 mts² a nombre de un particular.

2. Matrícula 132561, con área de 256 mts² a nombre de un particular.

3. Matrícula 132739, con área de 156 mts² a nombre de un particular.

4. Matrícula 133018, con área de 160 mts² a nombre de un particular.

5. Matrícula 176856, con área de 2376 mts² a nombre de Empresas Publicas de Medellín.

6. Matrícula 296485 que pertenecía a CORVIDE con un área de 56.250 mts². Luego realizó un reloteo de 5 lotes y surgieron las matrículas:

   - 327704, llamado lote A: Con un área 24.347,50 mts², CORVIDE reloteó y formó la ***URBANIZACIÓN EL MIRADOR*** por medio de la escritura número 4466 del 07/12/81 de la Notaría 3ª de Medellín. Surgieron 32 Folios, los cuales a su vez relotea. Estos 32 folios son: 16 folios correspondientes a 16 manzanas con 203 lotes, 13 folios son lotes destinados a vías públicas primarias y secundarias y 3 folios son lotes destinados a zonas verdes. Esas matrículas van de la 346056 a 348092. Y la de los lotes de las manzanas van de la 347901 a la 348076, la 5006322 y de la 5026301 a la 5026326.

   - 327705, llamado lote B: Con un área 3.200 mts². CORVIDE vendió este lote a CONSTRUCTORA DE VIVIENDA Ltda. "CONVIV Ltda."

   - 327706, llamado lote C: Con un ***área 8.140 mts²*** pertenece a CORVIDE y no lo ha reloteado.

   - 327707, llamado lote D: Con un área 1.824 mts² se destinó al CENTRO DE SALUD COMUNAL, propiedad de CORVIDE.

   - 327708, llamado lote E: Con un área de 18.738 mts² lo vendió a la FUNDACIÓN CIVITÓN POR MEDELLÍN, esta lo loteó y se abrieron 113 folios: del 466701 a 466813.

7. Matrícula 317099, con un área de 7.300 mts², perteneciente a Fundación Cooperar Camacol, del cual se realizó un reloteo de 60 lotes, cuyas matrículas van de la 330013 a la 330063 y de la 414588 a la 414597.

8. Matrícula 330933, no aparece el área, y está a nombre de particular.

9. Matrícula 334117, con un área de 5.854 mts², perteneciente a la Arquidiócesis de Medellín quien lo dividió en dos terrenos uno para la parroquia San Francisco de Sales y el otro para Ciudad Don Boston.

10. Matrícula 356292, con un área de 1.480 mts², perteneciente a un particular y ahora tiene la matrícula 5161435.

11. Matrícula 364000, no aparece el área, perteneciente a Camacol, del cual se realizó un reloteo de 85 lotes, cuyas matrículas van de la 400901 a la 400985.

12 y 13. Matrículas 433972 y 433973 con un área de 30.000 mts² y 90.000 mts² respectivamente. Estas matrículas se englobaron bajo la matrícula 5007259 perteneciente a las sociedades Optima S.A. Vivienda y Construcción y Promotora Escodia S.A. Este lote ya tiene reloteo.

14. Matrícula 437948. Este lote era de Don JUAN GREGORIO ARANGO ZAPATA; se realizó un reloteo por escritura número 3470 del 5/9/86 Notaría 3ª de Medellín, dando origen a la URBANIZACIÓN AURES No. 1 de las cuales se desprendieron 538 segregaciones y de éstas se desprendieron las matrículas 438101 a 438625 siendo 519 Folios y de la 5047807 a 5047825 siendo 19 Folios. Para 1.986 Don JUAN GREGORIO ARANGO ZAPATA no estaba intervenido por la SUPERBANCARIA.

Actualmente de acuerdo a la información suministrada en Aures II tiene 551 predios con escritura, 19 predios no se tiene información registrada y 113 lotes pertenecen a la **ADMINISTRADORA EL PICACHO Y CÍA LTDA**., sobre los cuales se puede adelantar escrituración cuando termine el proceso de regularización y el empalme con CORVIDE, 4 no tienen escritura y con levantamiento de embargo.
Un lote escriturado a la junta de Acción comunal, Sede Comunal.
Un lote sin escriturara para el equipamiento educativo, colegio sin lotear.
En la manzana 116 se tienen 19 lotes por invasión, en el área urbana y con disponibilidad de servicios públicos.
Aures III tiene 169 predios, 94 predios con escrituras otorgada por supersociedades y 75 sin escriturar. Un lote 190 de la manzana 105 como invasión del espacio publico el cual no es posible legalizar. VER PLANO PROCESO DE ESCRITURACION.

5. MODELO DE OCUPACIÓN

En concordancia y correspondencia con el modelo de ocupación territorial de la ciudad, se plantea para Aures II y III un modelo que busca privilegiar el principio de equidad social en virtud del equilibrio funcional y la sostenibilidad ambiental, a partir de los siguientes componentes del modelo:

- Vinculación efectiva urbano rural potenciando sus propias características
- Articulación adecuada del polígono con la zona y la ciudad a partir de las redes primarias de movilidad.
- Generación de espacios públicos que privilegien las visuales hacia la ciudad identificando estas como un patrimonio de las urbanizaciones Aures II y III.
- Determinando densidades habitacionales y poblacionales en función de los estándares urbanos y la infraestructura de soporte instalada en el barrio y la zona, en un sector con claras características residenciales.

5.1 OBJETIVOS Y POLÍTICAS GENERALES Y ESPECIFICOS

OBJETIVOS DEL PROYECTO URBANO DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA. Son objetivos del presente proyecto urbano:

Objetivo General.

Proceder con la regularización y legalización urbanística de los sectores intervenidos según la ley 66 del 68 en Aures II y III de manera que se convierta en instrumento de actuación urbanística para los agentes públicos y privados, basados en el proyecto urbano del sector formulado en el marco "Cierre de frontera urbano rural" de manera que se cuente con una estructura urbana de espacio publico en coherencia y armonía con el Plan de Ordenamiento Territorial, una eficiente disposición de equipamientos, una clara articulación vial interna y externa a partir del reconocimiento de las características de las urbanizaciones en relación con los vínculos urbano rurales generados por su localización y relación con los sistemas orograficos e hidrográficos de manera que se garantice la calidad de vida de la población y se continúen procesos de reconocimiento constructivo e inversiones publicas en un solo referente urbano.

- Objetivos específicos:

En el sistema de espacio publico componente Natural:

Valorar el medio natural como elemento estructurante principal del ordenamiento territorial y componente esencial del espacio público; Adecuando e incorporando al Sistema de espacio publico, el área de protección entregada al municipio como parte de las obligaciones urbanísticas de Aures II y las áreas de retiro en las quebradas la Quintana, La Batea y Malpaso

En el componente de espacio publico Artificial

Convertir el espacio público en el elemento principal del sistema estructurante urbano factor clave del equilibrio ambiental y principal escenario de la integración social y la construcción de ciudadanía.

Mejorar y adecuar los espacios públicos actuales de tal manera que puedan ser integrados adecuadamente al sistema de espacio publico para el beneficio de la comunidad y mejorar los estándares de espacio publico en el área de planeamiento.
Gestionar y operar la desintervención de las urbanizaciones, para hacer el recibo oficial de las áreas publicas y legalizar y titular las áreas privadas.

La Movilidad

Mejorar y adecuar el sistema vial peatonal y vehicular para lograr unas mejores condiciones de movilidad para el peatón y el vehículo, garantizando una mejor articulación en el barrio Aures No 2, en el polígono y en la zona.
Potenciar la calle como el espacio público por excelencia de las urbanizaciones, formulando una propuesta de conexión vial que, al mismo tiempo que permita la circulación de peatones y vehículos, constituya sitios de encuentro y eje articulador del ordenamiento urbano.

Servicios Públicos

Articular el área de planeamiento a la programación de Empresas Publicas de Medellín para la optimización de los servicios públicos tales como construcción de colectores de alcantarillado para el saneamiento del río Medellín y sus quebradas afluentes, construcción de redes de gas, redes de telecomunicaciones entre otros.

Equipamientos

Mejorar la infraestructura de los equipamientos deportivos y la construcción y dotación del parque recreativo, ambiental y ecológico que permita la formación de unos mejores ciudadanos, íntegros y con compromiso ambiental, ecológico y cívico.

La Vivienda

Convertir la vivienda y el barrio en factor de desarrollo, integración y cohesión social, garantizando el derecho a la vida y la seguridad del patrimonio familiar previniendo la perdida de vidas humanas y bienes materiales generando condiciones de acceso a una vivienda y hábitat digno mediante un programa de reasentamiento de población localizada en los retiros de las quebradas y las areas de riesgo no recuperable .

Aprobar la Legalización y la Regularización Urbanística, para el Municipio de Medellín, en su calidad de Agente Especial para las Sociedades y Personas Naturales Intervenidas y en uso de sus funciones, perseguirá titular los predios que surgieron del RELOTEO realizado en el pasado por el ICT, a través de la Secretaría de Hacienda y con el apoyo del Fondo de Vivienda del Municipio de Medellín – FOVIMED – y de la Secretaría de Desarrollo Social.

Propender por la terminación de la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la sociedad y de la persona natural intervenidas, para lo cual, terminadas las tareas propias de la intervención, el Municipio de Medellín recomendará a la SUPERINTENDECIA BANCARIA finalizar con la toma de posesión por haber cumplido con los cometidos y fines que perseguía la medida y por haber cesado las causas que le dieron origen. Para ello, el Municipio de Medellín de Medellín, deberá rendir cuentas detalladas de su gestión, a través de un informe detallado que comprenda los aspectos administrativos, contables, financieros, técnicos y jurídicos de cada una de las personas intervenidas.

Flexibilizar la normas básicas actuales aplicables en la ciudad, de acuerdo a las características y hallazgos en el área de Planeamiento, y que permitan legalizar el asentamiento.

ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS EN EL PROYECTO URBANO.

Se consideran como estrategias de intervención y organización territorial para este proyecto urbano las siguientes:

En el espacio público natural

- Potenciar la zona de alto riesgo no recuperable, en la Quebrada la Batea entre las carreras 98 y 95, como elemento natural del espacio público integrándola al parque lineal de la quebrada,. En este espacio se potenciaría el disfrute del paisaje y la ubicación de áreas de recreación pasiva sin construir grandes infraestructuras de concreto, pero con amoblamiento acordes a ese fin. Se propone previamente la construcción de obras de mitigación y prevención del riesgo no recuperable. (Ver cuadro de Proyectos).

- Desarrollar e incorporar al sistema de espacio público, las áreas de retiro de protección de las quebradas la Quintana, La Batea y la Malpaso. Estas áreas potencian la consolidación de un cinturón verde para usarse como espacio público (vinculación del suelo de protección al espacio público efectivo) y al mismo tiempo ejercen un control frente a los posibles invasores.(Ver cuadro de Proyectos).

- Desarrollar el área designada como área de obligaciones urbanísticas como espacio público para que se integre al sistema general urbano, por medio del diseño y construcción de un espacio de convocatoria con énfasis en lo natural, ambiental, cultural y lúdico sin grandes infraestructuras. (Ver cuadro de proyectos).

En el espacio público artificial

- Mejorar y cualificar las condiciones del espacio público con la dotación de mobiliario y la construcción de nuevos puntos de encuentro que fortalezcan el equipamiento existente y la relación con la centralidad vecinal de Aures II y la centralidad Barrial de Villa Sofía. (Ver cuadro de proyectos).

Desde la movilidad, Sistema vial y de transporte

- Aumentar el índice de espacio público sobre el sistema vial actual, construyendo andenes sobre las secciones de vías actuales, principalmente sobre las vías estructurantes y sobre los caminos peatonales actuales que no pueden ser vehiculares. (Ver cuadro de proyectos).

- Pavimentar algunas vías vehiculares para mejorar las condiciones urbanísticas, de accesibilidad al barrio y su conectividad con los barrios vecinos.

- Conectar el barrio a las rutas de alimentación del Sistema integrado de Transporte. Esta adecuación se haría en algunas vías del barrio partir de la recuperación de áreas peatonales y amoblamiento urbano. Las vías son:

- La calle 80.

- Adecuación de las vías peatonales

Con los equipamientos

- Construir el parque ambiental, recreativo, y ecológico con equipamientos deportivos, de reunión y de cultura con el objetivo de formar unos mejores ciudadanos íntegros y con compromiso de comunidad.
- Mejorar la accesibilidad y la infraestructura de los equipamientos educativos existentes en el área de planeamiento para lograr una mayor eficiencia en la prestación de los servicios.

Sobre los servicios públicos

- Construir los colectores para el saneamiento de las quebradas en el área de planeamiento. (Ver cuadro de proyectos)

Desde la vivienda

- Proponer unas normas suplementarias basadas en los hallazgos y conclusiones del análisis de viviendas del polígono en los que se analizó el sistema de espacios privados y las relaciones público – privados de las viviendas y lograr que algunas viviendas ubicadas en espacios con condiciones diferentes a la trama normal de la ciudad en cuanto a trazado, secciones de vía y tamaño de los predios y que en los actuales momentos están en la ilegalidad, sean incorporadas a la legalidad, lo que permite, valorizarlas, integrarlas a los circuitos económicos legales de la ciudad y mejorar la condición de ciudadanos de los propietarios. (En los anexos, se relaciona la propuesta de normas complementarias del sistema de espacios privados y público - privados).
- Proponer una serie de adecuaciones estructurales a las viviendas del polígono en su estado actual, que mejoren su condición constructiva y en caso de un evento catastrófico, salven vidas, ante la imposibilidad

física de solicitar adecuaciones sismorresistentes al universo total de edificaciones. (En el documento técnico del convenio 016, se relaciona el informe que contiene los datos, conclusiones y hallazgos del componente estructural).

- Proponer que se negocien y legalicen las servidumbres y reubicaciones con los propietarios de las viviendas de la faja afectada por retiros de quebradas en el área de planeamiento.

6. ESTRUCTURA URBANA DEL ESPACIO PÚBLICO

6.1 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

El planteamiento urbanístico en el área que considere el sistema estructurante parte de los siguientes criterios:
La Integralidad del espacio publico
La vinculación Urbano rural
Sistema de Centralidades
Sistema de equipamientos
Accesibilidad

6.1 Sistema Natural Parques ambientales

Área verde publica urbanización paisajes foto convenio 016

Sendero peatonal

Como parte de las obligaciones urbanísticas de la urbanización Aures II, se logra conformar un parque ambiental
Localizado en el área rural, por encima de la cra 98, entre la carrera 79BB y la quebrada la Quintana, se encuentra atravesado por las quebradas La Batea.

La propuesta del proyecto de regularización es integrar esta área con el Lote resto del Lote de mayor extensión también intervenido actualmente, para localizar allí un parque ambiental, recreativo y ecológico; posee una de las mejores visuales de la ciudad y articulación a l área por la carrera 98 y a la región por la vía que de de Medellín conduce a San Pedro.
Se propone conectar este parque con el resto del área urbana a través de los parques lineales de quebrada propuestos.

6.1.1 AREAS DE PROTECCION A CORRIENTES DE AGUA

Los retiros a corrientes de agua a los que se refiere la clasificación del suelo y el plano retiros a corrientes naturales de agua son suelo de protección. Deben engramarse, arborizarse y permanecer libres de cualquier tipo de

construcción, de aquellos procesos o actividades que deterioren o limiten su condición natural y de cerramientos no transparentes que impidan su disfrute visual, acondicionándolos como áreas de recreación pasiva y de preservación ambiental, o integrándolos como elemento urbanístico importante a las otras áreas verdes próximas.

Se propone continuar con los parques lineales en las quebrada la Quintana, la Batea y la Malpaso que por sus características topográficas morfológicas y ambientales presentan posibilidades de adecuación de sus retiros para el disfrute y goce pacifico además de darle sostenibilidad a los parques lineales propuestos en el acuerdo 46 de 2006 aguas abajo en estas quebradas.

Cuadro 21

QUEBRADA	LOCALIZACION
La Batea	Desde la cra 93ª hasta la carrera 98
La Malpaso	Desde la cra 93ª hasta la carrera 98
La Quintana	Desde la cra 93ª hasta la carrera 98

OBRAS DE PROTECCION Y ESTABILIZACION
Tramo 1:
. En la parte alta, según plano anexo, se requiere la construcción de un filtro cuneta de aproximadamente 70 metros de longitud, con una profundidad de 1.5 metros, el cual debe drenar hacia la quebrada La Quintana.
. Reforestación de las vertientes norte y sur del tramo.
. Construcción de estructuras transversales de disipación en piedra acomodada de una longitud aproximada de 1.50 y 2.00 metros para cada una.
. Restitución del cauce natural en aproximadamente 50 metros, perfilando el talud del costado norte, margen izquierda de la quebrada y, aprovechar el material rocoso proveniente de la misma para la construcción de los jarillones en el costado sur, margen derecha de la quebrada, aguas abajo.
. Brindar la asesoría técnica a los habitantes para el manejo adecuado de los cultivos establecidos. . Las obras recomendadas *son* de carácter preventivo y de mitigación, en ningún momento podrán ser interpretadas como acciones de desafectación para el proceso de legalización, ni de redefinición del retiro de la quebrada.
. Las viviendas existentes en este tramo no podrán ser objeto de procesos de legalización.
Tramo 2:
. Limpieza del cauce
. Propuesta de proyecto vía peatonal a partir de la carrera 98 a 95, conservando el paramento actual de la vivienda, con una sección pública aproximada de 8 metros con referencia a la línea poste de alumbrado público existente; esta actuación urbanística permitirá la legalización de las viviendas que actualmente se ubican sobre la margen derecha de la quebrada, aguas abajo. Dicha propuesta deberá tener el visto bueno del Departamento de Vías y Transporte de esta Secretaría.

. Se recomienda la construcción de un puente peatonal y un anden o sendero, para mejorar el acceso a la Escuela Fe y Alegría; un sendero con longitud aproximada de 150 metros lineales.
. Brindar asesoría técnica a los habitantes para el manejo adecuado de los cultivos establecidos.

. Las viviendas ubicadas en este tramo no podrán ser objeto de legalización, ya que el retiro promedio está entre O y 3 metros; dichas viviendas se encuentran localizadas en la Calle 88 nomenclaturas 93ª 17*8/17*4/17O/166/162/160/156/126/120/1í4/1Ó8/98/91/90/88(201)/85/80/79 /78/62/60/52/48/40/33/23/34/17/18/11/12/09(301)/14/14(201)/06/, Carrera 93ª nomenclaturas 87-27, 88-05 Y dos ranchos sin nomenclatura.
. Las obras de mitigación no permiten en ningún momento la desafectación por retiro de quebrada, dentro de un proceso de legalización se requiere la construcción de senderos paralelos peatonales a lo largo de la estructura hidráulica y apropiar recursos para terminar la construcción de aproximadamente70 metros de canalización, limpieza y recolección de escombros.
Nota y todas aquellas viviendas ubicadas en la calle 87 que tienen sus culatas en la calle 88. aproximadamente 7 viviendas No 93ª-08/12/14/16/18/28(201)/34/36/36(201)/38/42/48/56
Carreras 93A y 92. Se recomienda la construcción de tres presas de 5 metros de longitud, como estructuras de disipación y reforestación de ambas márgenes para controlar el proceso erosivo y mejoramiento paisajístico; no se debe permitir el cambio a piso duro ni cubiertas en la cancha en arenilla; se requiere muro en gaviones de 20metros de extensión por 2 metros de altura, frente a la iglesia San Ignacio. sobre la Carrera 92.
Quebrada La Batea o Quintanilla
Tramo 1. Carreras 98 y 96
. Saneamiento básico y reforestación en la parte alta aguas arriba de la Carrera 98.
. Obra de drenaje en tubería .PVC de las aguas lluvias de la Carrera 98 en un tramo aproximado de 15 metros.
. Limpieza del cauce.
. Las viviendas ubicadas en la zona de retiro no podrán ser objeto de legalización: Calle 81 96-50 96-48(104) 96-38/96-33/96-29/96-27/96-20/96-28/Cr. 95 No. 81-45 y carrera 95 No. 82-21. Viviendas en zona de alto riesgo no recuperable y comprometidas con la faja de retiro de la quebrada.
Obras de drenaje por sendero peatonal de la margen derecha (cordones y cunetas). .
Tramo 2. Carreras 96 y 94AA
. Realce de estructura de paso peatonal (Carrera 95A).

. Muro de contención de 8.00 metros de largo por 2.00 de alto para proteger viviendas ubicadas en la parte superior calle 82 x carrera 95.
.
No son factibles de legalizar las siguientes viviendas: calle 82 100/92/90/88/82/78/74/66/58/54/52/50/ 42/32/22/23/10/17 ,adicionalmente la 95-39/41 y 45 presentan cimentación sobre suelo orgánico.
Margen derecha Nos 95-45/41/39/23
Construcción de dos diques frente a los números 95-45 y 95-39

Mejorar sección del cauce con demolición de aleta en concreto para ampliar la sección hidráulica
. Limpieza del cauce
Tramo 3. Carreras 94AAy 92
. Se requieren llaves transversales para evitar socavación en el muro de contención de la margen derecha.
. Reforestación de la faja de retiro de la quebrada La Batea

. Adecuación de vía paralela a la quebrada sobre su margen derecha, lo cual permitirá la legalización de las viviendas en este sector (carreras 94A- 94)
. Reforestación y mantenimiento de árboles, diseño y construcción de dos (2) llaves para estabilización del cauce agua arriba de la carrera 95A.
Quebrada Malpaso
Tramo comprendido entre las Carreras 98 Y 93A . Reforestación de faja paralela sobre el costado norte de la carrera 98 en una longitud aproximada a los 600
metros.
. Reconstrucción de un filtro cuneta en el costado norte de la carrera 98 sobre la quebrada Malpaso y quebrada La batea (longitud aproximada 450 m.l.)
. Se propone tramo peatonal entre las Carreras 96 y 98 por Calle 79BB sobre la Carrera 96 con calle 79BB se propone la construcción de un parque infantil y no podrán ser objeto de legalización las viviendas comprometidas con el retiro identificadas como: Calle 79BB Nos. 95A 30, 95A 22, 95A 12 Y Diagonal 95ANo. 79BB 03.
. Construcción muro de contención sobre la margen izquierda para estabilizar deslizamiento constituido por llenos longitud aproximada 40 m.ly H 3.0 - 3.5 metros, previo estudio geotécnico.

6.1.2 ZONAS VERDES PÚBLICAS

Las zonas verdes adyacentes a las vías se cuantifican como parte integral del espacio publico posibilitando en el futuro, la recuperación ambiental y paisajística de los ejes viales que estructuran el área de planeamiento

6.2 MOVILIDAD Y TRANSPORTE

El área de planeamiento de cierre de frontera urbano rural se vinculara con la ciudad existente mediante varias alternativas de conexión. La más importante es la vía estructurante circunvalar occidental, que permite el acceso a lo largo de la subzona de planeamiento desde el sector de Aures hasta el sector del Picacho será un corredor paisajístico y ambiental que privilegiara el transporte masivo de pasajeros y hasta donde se propone integrar el sistema de transporte de mediana capacidad.

En el área de planeamiento del proyecto de regularización urbanística existen varios proyectos viales de los cuales se destacan:
Son importantes las vías de acceso en sentido oriente occidente como son la calle 80 y la calle 107 como los corredores de transporte de mediana capacidad.

Todos los barrios del área de planeamiento se articularan con un sistema vial que mejora las condiciones de accesibilidad tanto vehicular como peatonal.

Las conexiones viales permitirán además mejorar el acceso a los asentamientos existentes; y el proyecto se integrara internamente y con los sectores aledaños mediante una red peatonal.

Dadas las características de la zona y debido a que estas urbanizaciones intervenidas poseen limitantes de carácter técnico como son topografía montañosa, inestabilidad del terreno en algunos sectores, alto nivel freático el departamento de Vías y transporte modifico el proyecto vial 6-88-1 en la zona

que comprende las urbanizaciones Aures II y III a una sección publica variable ya que la implementación de dicho proyecto afectaría ostensiblemente las construcciones existentes.
Por lo tanto para llevar a cabo el actual proceso de legalización de las urbanizaciones el departamento de vías y transporte acepta la malla vial existente sometiéndola a un mejoramiento de las vías colectoras descritas, calle 80, carreras 95, 95ª, 95AA 96 y 98 ajustando la sección publica, construir andenes faltantes y conformar como vías peatonales las vías que presentan una pendiente superior al 16%, dado que no se admiten vías con pendiente longitudinal superior al 16%.

De las especificaciones mínimas de las vías
Las secciones públicas definidas deberán tener como mínimo las siguientes dimensiones:

Sistema de vías colector:
Numero de carriles: 2 uno en ambos sentidos
Zona verde lateral: 1 mts como mínimo
Andenes laterales 1,00 como mínimo

Sistema de servicio
Numero de carriles 2, para ambos sentidos de circulación
Zonas verdes laterales: 1.00 como mínimo
Andenes laterales: 1.00 como mínimo

Senderos Peatonales: según detalle norma básica, debe solucionar las altas pendientes con sistema de escaleras laterales y sistema de rampas con pendientes máximas del 12% en el área verde central.

Cuadro 22

NOMBRE	DIRECCIÓN	SECCIÓN A/P	PENDIENTE %	TIPO de VIA	ANDEN W ó S	ZONA VERDE	CALZADA	ZONA VERDE E ó N	ANDEN	SECCION PUBLICA	OBSERVACIONES
D - D	Cl 81 entre Cra 96 y 98	A P	37 25	P P	Variable 1.00	Variable Vble Min 1.00	And Central 1.00 Z.V Central 6.00	Variabale Vble Min 1.00	Vble 1.00	Vble. Vble Min 10.00	Sin conformar Fijo parámetro occidental.
D' – D'	Cl 81 entre Cra 95 AA y 96	A P	25 20	P P	___ 1.50	-- --	And. Central 1.00 Z.V. Central 3.00	-- ---	___ 1.50	Vble 6.00	Vía sin conformar Fijo paramento oriental
H - H	Cl 83 entre Cra96 y 98	A P	31 31	V V	1.00 1.00	Vble Vble Min 2.50	6.00 6.00	Variable Variable	1.00 1.00	Vble Vble Min 13.00	Vía pavimentada Fijo eje vía existente
H' – H'	Cl 83 entre Cra95 y 96	A P	31 31	V	1.00 1.00	Vble Vble Min 2.50	6.00 6.00	Variable Varable	1.00 1.00	Vble Vble Min 13.00	Vía pavimentada Fijo eje vía
C - C	Cl 85 entre Cra95 y 98	A P	25 25	V V	Vble 1.00	Vble Vble Min 1.00	6.00 6.00	Vble Vble Min 1.00	Vble 1.00	Vble Vble Min 10.00	Vía pavimentada Borede occidental de calzada
A - A	Cl 86 entre Cra93 A y 95	A P	16 16	V V	1.50 1.50	Vble Vble	7.00 7.00	Vble Vble Min 3.00	1.00 1.50	Vble Vble Min 16.00	Vía pavimentada Fijo borde oriental calzada existente. Ver U:2000-07.
I - I	Cl 87 entre Cra95 y 96	A P	30 30	P P	1.00 1.00	Vble Vble Min 1.00	5.00 5.00	Vble Vble Min 1.00	1.00 1.00	Vble Vble Min 9.00	Vía pavimentada Fijo borde calzada occidental.
I' – I'	Cl 83 entre Cra93 y 95	A P	25 25	V V	Vble 1.50	Vble 1.00	6.00 6.00	Vble 1.00	Vble 1.50	Vble 11.00	Vía Pavimentada Fijo paramento oriental
C -C	Cl 88 entre Cra92 y 93 A	A P	17 17	V V	1.00 1.00	Vble Vble Min 1.00	6.00 6.00	Vble Vble Min 1.00	1.00 1.00	Vble Vble Min 10.00	Vía pavimentada Fijo borde oriental de calzada
C -C	Cl 89 entre Cra91 y 95	A P	22 25	V V	Vble 1.00	Vble Vble Min 1.00	6.00 6.00	Vble 1.00	Vble 1.00	Vble 10.00	Vía pavimentada Fijo borde occidental de calzada existente.
H' – H'	Cl 90 entre Cra93A y 95	A P	25 25	P P	Vble 1.00	Vble 2.50	6.00 (z verde central) 6.00 (z verde central)	Vble 2.50	Vble 1.00	Vble Vble Min 13.00	Vía pavimentada Fijo eje calzada existente.
C –C	Cl 90 entre	A	22	V	Vble	Vble	6.00	Vble	Vble	Vble	Vía pavimentada

	Cra92 y 93A	P	22	V	1.00	Vble Min 1.00	6.00	Vble Min 1.00	1.00	Vble Min 10.00	Fijo borde occidental calzada.
NOMBRE	DIRECCIÓN	SECCIÓN A/P	PENDIENTE %	TIPO de VIA	ANDEN W ó S	ZONA VERDE	CALZADA	ZONA VERDE E ó N	ANDEN	SECCION PUBLICA	OBSERVACIONES
L - L	Cl 90 entre Cra 91 y 92	A P	12 12	V V	Vble 1.00	_____ ---	5.00 5.00	-- --	Vble 1.00	Vble 7.00	Vía pavimentada Fijo paramento oriente
J - J	Cl 91 entre Cra95 y 93A	A P	30 30	P P	-- 1.50	-- --	-- z.v central 6.00	-- --	-- 1.50	-- Vble Min 9.00	Vía sin conformar Fijo paramento occidental
J - J	Cl 91 entre Cra91 y 93A	A P	30 30	P P	-- 1.50	-- --	-- z.v Central 6.00	-- --	-- 1.50	-- Vble Min 11.00	Vía sin conformar.
M - M	Cra 96 Cls 87 y 88 A	A P	6 6	P P	--- 1.00	--- ---	-- z.v Central 3.00	-- --	-- 1.00	-- 5.00	Vía sin conformar
K - K	Cl 90A entre Cra92A y 93	A P	26 26	P P	--- 1.00	--- ---	And Central Vble And Central 4.00	--- ---	--- 1.00	--- Vble Min 6.00	Comnformar accesos a vivienda Fijo paramento occidental
A' – A'	Cl 87 entre Cra96 y 98	A P	6 6	V V	--- 1.50	Vble 1.50	7.00 7.00	--- 1.50	-- 1.50	Vble 13.00	Vía pavimentada Fijo eje calzada
M' – M'	Cl 87 entre Cra98 y 99	A P	20 20	P P	--- 1.00	--- ---	--- Zv Centrral 6.00	--- Vble	--- 1.00	Vble Vble Min 9.00	Vía sin conformar Fijo paramento costado occidental.
G - G	Cl 86A entre Cra98 y 99	A P	16 16	--- Vehicular	--- 1.50	--- 1.50	--- 7.00	--- 1.50	--- 1.50	--- 13.00	Vía sin conformar Fijo parámetro oriental
F - F	Cl 82 entre Cra 94AA y 95	A P	16 16	Vehicular Vehicular	Vble 1.50	Vble ---	6.00 6.00	Vble Vble	-- 1.50	Vble Vble Min 10.00	Ver P.V 4-93-61 fijo parámetro occidental
F' – F'	Cl 82 entre Cra94AA y 93A	A P	12 12	Vehicular Vehicular	--- 1.50	---- Vble	--- 7.00	--- Vble	--- 1.50		Vía sin conformar Ver U:2000-07
E - E	Cl 81 entre Cra 95A y 95AA	A P	25 25	P P	Vble 1.00	Vble Vble	6.00 z.v central 6.00	Vble Vble	Vble 1.00	Vble Vble Min 10.00	Parcialmente pavimentada Fijo eje calzada existente

E’ – E’	Cl 80A entre Cra 95A y 95AA	A P	18 18	P P	Vble V.m 1.00	Vble V.min 1.00	5.00 z y cnetral 3.00	Vble	--- vble Min 7.00		
NOMBRE	DIRECCIÓN	SECCIÓN A/P	PENDIENTE %	TIPO de VIA	ANDEN W ó S	ZONA VERDE	CALZADA	ZONA VERDE E ó N	ANDEN	SECCION PUBLICA	OBSERVACIONES
A’ – A’	Cl 80 entre Cra 95A y 93	A P	6 6	V V	Vble 2.00	Vble 2.00	7.00 7.00	Vble 2.00	Vble 2.00	Vble 15.00	Vía pavimentada Ver P.V 6-88-1
K - K	Cl 97 entre Cra 79B y 79C	A P	6 6	P P	--- 1.50	--- ---	--- A.V CENTRAL 3.00	--- ---	--- 1.50	--- 6.00	Conformación 6.00 m pavimenta
I’- I’	Cra 93 A entre Cra 90 y 91	A P	6 6	P	--- 1.50	--- 1.50	Z. V central 6.00	--- Vble Min 11.00	--- 1.50	--- Vble Min 11.00	Vía sin conformar en terreno nativo Fijo parámetro norte, casa N° 93-80
A - A	Cra 98 entre cls 77BB y 85	A p	11 11	V V	Vble 1.50	--. Vble Min 1.00	5.00 7.00	Vble Vble Min 1.00	1.00 1.50	Vble Vble Min 12.00	Vía pavimentada Sección a desarrollar a partir del borde sur de la calzada existente.
A’- A’	Cra 96 entre Q la Batea y Cll 87	A P	11 11	V V	Vble 1.00	Vble Vble Min 1.00	7.00 7.00	Vble Vble Min 1.00	--- 1.00	Vble Vble Min 1.00	Vía pavimentada PV. 6-88-1 Fijo borde sur calzada existente.

ACCIONES ESTRATEGICAS

Se establecen los siguientes proyectos estratégicos que han de responder a la adecuación de la infraestructura requerida para implementar la propuesta en el Área de Cierre de Frontera Urbano Rural y el ordenamiento territorial. Tales proyectos son

Construcción de LONGITUDINAL OCCIDENTAL (vía arterial proyectada en la parte más occidental de la zona, a lo largo de la carrera 80 en el norte, hasta su encuentro con la carrera 88, siguiendo por esta en sentido sur hasta su encuentro con la carrera 91), permite la accesibilidad al área de planeamiento, esta considerado como un corredor ambiental, zonal; incluye el sistema peatonal y se debe integrar el transporte en bicicleta como un sistema con características especiales.

Conexión vial de los sectores de Aures y Picacho la cual se lograra a través de la construcción de los pares viales de las carreras 92 y 95 que articula las centralidades y mejora la accesibilidad a los equipamientos.

Construcción del sistema peatonal estructurante en el área de planeamiento aprovechando los parques lineales de quebrada y las zonas verdes existentes; este a su vez articulado al sistema de transporte propuesto y que mejora la movilidad

Depósitos de Buses y terminales de rutas:
Son áreas de propiedad de la empresa de transportes o rentadas por esta, en las cuales son almacenados los vehículos para despacharlos a las terminales y así causar el mínimo impacto negativo a las zonas terminales.

Se tiene en la propuesta de regularización urbanística del proyecto de Cierre de Frontera urbano rural para estos depósitos, un lote sobre la carrera 72, para el sector de Aures

6.3 **EQUIPAMIENTOS Y AREAS CIVICAS REPRESENTATIVAS**: salud, educación, (propuesta de 016) figura 9

Con relación a la demanda de servicios básicos, el proyecto de regularización propone la reserva de suelos con asignación del respectivo uso para educación, salud, recreación y deportes principalmente, y las acciones para adecuar los equipamientos existentes en el área de cierre de frontera urbano rural y su área de influencia.

6.3.1 Equipamientos Básicos Sociales; conformado por los equipamientos de educación, salud y recreación y deportes.

6.3.1 Equipamientos de Educación.

No obstante, los cinco equipamientos existentes en el barrio Aures N°2 donde se localiza el área de planeamiento, presentan una población no atendida de 773 estudiantes, que representan el 17.2% del total de los escolares, para lo cual se hace necesario 17 nuevas aulas; la población actual no atendida es cubierta, en su mayoría, por los equipamientos de tipo zonal que se encuentran en los barrios vecinos.

Para el año 2009, el barrio Aures N°2 proyecta una población al de 18.448 habitantes de las cuales 4.981 hacen parte de la población en edad escolar por lo cual es necesario contar con equipamientos educativos con capacidad para un total de 111 aulas, las que sumadas a las 83 existentes determinan la necesidad de un equipamiento con capacidad para 28 aulas más que se encuentra propuesto en el proyecto de regularización del Área de Cierre de frontera Urbano Rural
Se propone:

Construcción de 1 equipamiento de educación de nivel barrial en la centralidad barrial propuesta en el lote de los Ochoa.
Mejorar la accesibilidad del equipamiento Ciudad Don Bosco
La Concentración Educativa Progresar está ubicada en la Centralidad Barrial del Progreso, tiene cobertura zonal con alcance regional por su cercanía al Municipio de Bello, actualmente su estructura física permite mejorar y ampliar sus instalaciones tanto locativas como recreativas. Por su parte la Escuela León de Greiff, no goza de tantas ventajas comparativas como el Liceo Progresar, sin embargo, tiene un terreno aledaño que permite considerar una futura ampliación, adicionalmente hace parte de la Centralidad Vecinal de la "Y" y punto de convergencia del sistema vial estructurante de la zona sobre el corredor de transporte público masivo de mediana capacidad que es la carrera 83, la misma que alimenta al Liceo Progresar.

6.4 **SISTEMA DE CENTRALIDADES** Figura 10

Relación Centralidad Barrial Villa Sofía y Centralidad Vecinal Aures II Propuesta convenio 016 de 2002

Centralidad vecinal
Aures Foto 2006

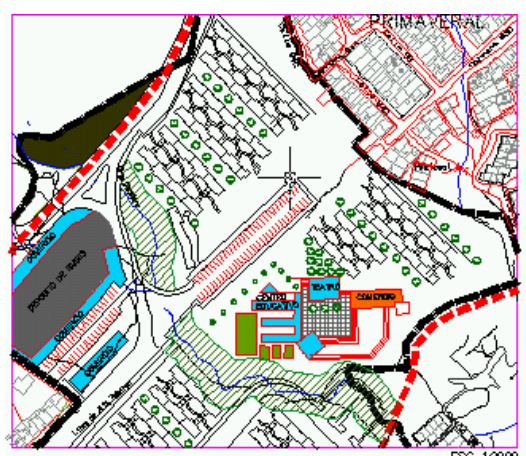
La propuesta urbana define el fortalecimiento de las centralidades barriales existentes en el área y genera una nueva centralidad que reconocen hechos existentes y a partir de las posibilidades de acceso, de vías, de las condiciones naturales

Este sistema permite el desarrollo de centralidades vecinales a partir de la concentración de servicios (públicos y mercantiles) y comercio que puedan ser parte de la vida en el "vecindario", que estarán de acuerdo con los usos asignados para las áreas residenciales en el Acuerdo 46 de 2006.

El sistema de centralidades del área de frontera de cierre urbano rural esta conformado por parte de las centralidades de la comuna 6 relacionados con la centralidad zonal del Doce de octubre con una gran variedad de servicios educativos, de, salud, recreativos deportivos y culturales y las centralidades barriales del Progreso con una infraestructura educativa importante alrededor del cual se conforma la concentración de otros servicios y la centralidad barrial del Picacho con variedad de equipamiento deportivo, educativo y cultural estas centralidades conservan el nivel de del servicio que prestan, están articuladas a entre si y a las centralidades vecinales; es un sistema articulado y jerarquizado funciona adecuadamente, para lo cual se propone fortalecer algunos equipamientos y articular algunos sectores al sistema de centralidades.
En el sector de Aures perteneciente a la comuna 7 esta conformado por la centralidad de Villa Sofía con una incipiente concentración de servicios articulada a la centralidad de Altamira y Kennedy, no se articula con la centralidad zonal de Robledo y su nivel de servicios no tienen una jerarquía muy marcada; se propone la generación de una centralidad en el nuevo núcleo de desarrollo, fortalecer como centralidad barrial en Aures No1,

fortalecer la centralidad barrial de Villa Sofía con equipamiento y un área cívica representativa

6.4.1 Centralidad Barrial Nuevo Núcleo urbano Figura 11



Ubicada de manera equidistante de todos los sitios del área de planeamiento Aures y Picacho, y articulada a las centralidades zonales existentes Doce de Octubre y Robledo. Busca prestar los servicios básicos de cobertura barrial generando nuevos equipamientos de educación, culturales y recreativos para el barrio y su entorno Estará dotada de una estación para el transporte de mediana capacidad sistema que la atravesará conectando el área de planeamiento con el sistema Metro. La centralidad reconoce el sistema natural hidrográfico y la zona recreativa que sirve al equipamiento de educación sea integral parque lineal de la quebrada la cantera propuesto, sea generar un gran espacio cívico representativo que se convierta en espacio integrado e integrador en la zona de planeamiento con un gran reconocimiento colectivo, punto de llegada a la zona.
Centralidad Barrial de Villa Sofía

Esta centralidad se ubica en el barrio Aures No2 esta definida en el sistema de Espacio Publico y Equipamiento, dentro de los parámetros de desarrollo del polígono Z2CN2-37 esta la de consolidar la centralidad de Villa Sofía; se ubica a partir del equipamiento existente biblioteca Ilusiones, centro barrial y Escuela Fe Y Alegría San José, la Iglesia y el Parque Lineal de la Quebrada la Batea, se propone la reubicación de los parqueaderos públicos y la conformación del espacio cívico representativo aprovechado como mirador panorámico por las visuales que se pueden aprovechar, estos equipamientos se articulan a través de un bulevar que se conforma desde la Iglesia pasando por la escuela y rematando en el mirador panorámico que se articula al parque lineal propuesto de la quebrada la Batea y así articular la centralidad vecinal de la urbanización Paisajes en donde se ubica el centro de salud propuesto (o IPS) y la iglesia solicitada por la comunidad; conformando todo un corredor barrial desde el colegio Ciudad Don Bosco, el Liceo Rodrigo Arenas la centralidad vecinal y la escuela Fe y Alegría Aures No2 y el Parque Lineal de la Quebrada la Quintana que pueden ser utilizadas para el desarrollo de equipamientos básicos sociales, comerciales y de servicios mercantiles. Esta centralidad se fortalece y se articula a la centralidad del barrio Aures No1 y la centralidad del nuevo desarrollo fortaleciendo y articulando el sistema de centralidades de la comuna 7.

Centralidad Vecinal de Aures No2

Ubicada en las áreas de cesión de la Urbanización Paisajes, un área de reserva de interés publica localizada en la misma urbanización y el área de influencia del Liceo Rodrigo Arenas Betancur es la centralidad localizada en el área de planeamiento a legalizar.

Áreas de Actividad Múltiple

Equipamientos de salud con la reutilización de la construcción existente en el área de reserva en la urbanización Paisajes, la conformación de un area cívica representativa, zona verde y la ubicación de la capilla solicitada por la comunidad del sector; se integra al parque Lineal propuesto de la quebrada la batea.

6.5 SERVICIOS PUBLICOS

En la actualidad el área de planeamiento cuenta con la prestación de los servicios Públicos de acueducto, energía y alcantarillado prestados por la Empresas Publicas de Medellín. La prestación de los servicios públicos en el área de planeamiento debe ceñirse a la reglamentación del acuerdo 46 de 2006, ARTICULO 65° De los criterios esenciales para el ordenamiento de los servicios públicos, ARTÍCULO 66º. De los criterios de carácter físico - técnico para la ubicación de servicios públicos y ARTÍCULO 67º. De los criterios ambientales y de seguridad para la ubicación de servicios públicos.

Las Empresas Publicas de Medellín en su programa de Saneamiento del Rio Medellín y sus quebradas debe incentivar a la población para que realicen las obras necesarias para la conexión de todos los sistemas de alcantarillado interno de las viviendas al sistema de alcantarillado de la ciudad y para que no se den vertimientos de aguas residuales a las quebradas del sector.

7. NORMAS GENERALES

Los procesos de desarrollo de Aures II y III, contemplaban un planteamiento urbanístico que dio las directrices para la conformación de la zona, su disposición predial, vial y de áreas verdes libres recreacionales y áreas comunales: sin embargo, dicho planteamiento nunca se ajustó a los requerimientos de orden ambiental y urbanístico exigidos por la Oficina de Planeación Municipal.

7.1 TRATAMIENTO: CONSOLIDACIÓN NIVEL 3

De acuerdo con la lectura realizada a los desarrollos urbanísticos en cuestión, es posible definir que estos si se enmarcan dentro de los parámetros definidos en el Acuerdo 46 de 2006, en una de las áreas con tratamiento de consolidación y que, dadas las carencias en infraestructura, espacio público y equipamientos, se ubican en el Nivel 3, de Generación, donde se pretende suplir estas deficiencias, a través de la generación de nuevas dotaciones, bajo el apoyo y promoción de la Administración Municipal. debido a la imposibilidad económica de la población allí asentada.

Parte de la población se enmarca dentro del área de intervención de incentivo a las actividades forestales, donde se requiere la reforestación, protección y mantenimiento de la cobertura forestal existente.

7.2 CATEGORIAS DE USO

En las áreas predominantemente residenciales como la de esta area de planeamiento, se busca promover la presencia racional y respetuosa de actividades económicas compatibles con la vivienda, protegiendo este uso como principal.

De acuerdo a la Tabla de Usos del Suelo, establecida por el Acuerdo 46 de 2006, para las zonas predominantemente ***residenciales***:

Cuadro 23

USOS PRINCIPALES: Vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar, cultura, comercio minorista suntuario o frecuente, servicios personales; administración pública y seguridad; salud, educación, asistencia y protección social, organización de la comunidad.		
Usos complementarios y compatibles	**Usos restringidos**	**Usos prohibidos**
Servicios menores de reparación, Establecimientos de esparcimiento público, Industria artesanal y pequeña industria no contaminante.	Reparación y mantenimiento de vehículos Recreación y deportes	Comercio con riesgo tecnológico. Recuperación de materiales Industria pesada y mayor.

PARÁGRAFO: Todas las actividades actuales se consideran como establecidas y permitidas, aplicando el concepto de uso establecido del Acuerdo 46 de 2006 acorde con la actividad principal de la zona de uso.

7.3 NORMAS BASICAS

Los criterios aquí establecidos, solo serán válidos para el reconocimiento de las edificaciones que fueron construidas antes de la vigencia del 27 de junio de 2003 fecha establecida por el Decreto Nacional 564 del 24 de febrero de 2006, antigüedad de las viviendas objeto de reconocimiento, se acreditará por cualquiera de los medios probatorios previstos en la ley; tales como certificado de libertad, certificado de conexión de servicios públicos, aerofotografías, copia auténtica de la cédula catastral, entre otros. No se aplica para los nuevos o futuros desarrollos constructivos, los cuales deberán ajustarse a las normas urbanísticas vigentes (Acuerdo 46 de 2006 y circular 15 (Agosto 28 de 2002 etc.), entre otras normas.

CRITERIOS

- El barrio es la unidad socioespacial y el espacio público como estructurante debe garantizar la libre circulación y disfrute.
- Con el resolución de legalización las condiciones del entorno garantizan localización apropiada para el asentamiento humano, valoración del patrimonio cultural y equilibrio entre atributos urbanos y densidades, acorde con la capacidad instalada del respectivo polígono.

- Las condiciones de la casa como espacio privado de la familia garantiza la privacidad, acceso, seguridad en las edificaciones, legalidad en la tenencia y calidad locativa en condiciones apropiadas de iluminación, ventilación y áreas, en función del número de alcobas y las formas de habitar.

- Las construcciones objeto de reconocimiento, se deberá verificar que cumplan con factores habitabilidad, accesibilidad, funcionalidad y seguridad.

HABITABILIDAD: Se refiere a que estas deben cumplir con adecuadas condiciones de iluminación y ventilación, [5] Toda edificación debe disponer de iluminación y ventilación naturales a través de fachadas, patios y vacíos. Aquellas que no cumplan con este criterio, se podrán ventilar a través de otro espacio siempre y cuando tengan o se adecuen aberturas en las paredes que permitan esta condición y no exista entre el espacio a ventilar y el vacío una distancia mayor a 3mts.

ACCESIBILIDAD: debe brindar la posibilidad de ingreso a la vivienda, desde una vía pública o una servidumbre de paso, debidamente protocolizada, además de lo establecido en el artículo 318 del Acuerdo 46 de 2006.

FUNCIONALIDAD: está determinada por las dimensiones de los diferentes espacios que conforman la vivienda, con el fin de cumplir con el objetivo.

SEGURIDAD: debe cumplir con las condiciones de estabilidad, sismo resistencia, que no esté ubicada en zona de riesgo y que la edificación no represente peligro para sus habitantes.

[5] Acuerdo Municipal 046 de 2006, **ARTÍCULO 312°. De las normas relacionadas con la habitabilidad y accesibilidad de las edificaciones**. Los espacios que conforman una edificación deben reunir condiciones de salubridad y condiciones mínimas de habitabilidad y calidad ambiental. **ARTÍCULO 313°. De la iluminación y ventilación.** Toda edificación debe disponer de iluminación y ventilación naturales a través de fachadas, patios y vacíos. Las especificaciones respecto a patios y vacíos se determinarán teniendo en cuenta la altura de la edificación y los espacios a iluminar. Los espacios principales tales como áreas sociales y alcobas en las edificaciones destinadas al uso residencial, en cualesquiera de sus tipologías, deben estar iluminados y ventilados directamente; se exceptúan las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios, por buitrones o por medios mecánicos. Los aspectos específicos sobre estos temas serán reglamentados en las normas básicas.

7.2. AREAS DE CESION Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

Cuadro 24

CUADRO DE AREAS GENERALES				
	Area (m2)	**Area (m2)**	**Unidad**	**Porcentaje**
AREA BRUTA		217,151	m2	100%
AREA NETA		217,151	m2	100%
AREA UTIL		194,934	m2	
AREAS AMBIENTALES RETIROS DE QUEBRADA Y ZONAS DE RIESGO NO RECUPERABLES		22,216	m2	10%
Area Retiro Q. La Quintana	5,108		m2	
Area de Retiro Q. La Batea	9,810		m2	
Area de retiro Q. La Malpaso	5,437		m2	
Area de riesgo no recuperable Q. La Batea	1,861		m2	
Area vias vehiculares y peatonales		47,464	m2	22%
Area equipamiento Liceo Rodrigo Arenas Betancur		2,402	m2	1%
Area construida equipamiento	1,129		m2	
Area a ceder obligaciones urbanisticas		40,000	m2	18%
Areas verdes publicas		19,489	m2	9%
Total areas privadas		85,580	m2	39%
No de lotes	845		Unid	
Area promedio lote	102		m2	
Area construida	118,942		m2	
TOTAL		**217,151**		**100%**

7.2.1 ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA: En concordancia con la normatividad vigente las urbanizaciones denominadas Aures II y III cumplirán con las siguientes áreas de cesión pública, al interior del área de planeamiento.

AREA TOTAL DEL LOTE: 217.151MT^2

AREA NETA DEL LOTE: (área neta = área bruta - áreas vías, parques o equipamientos). 217.151 MT^2

AREA TOTAL CONSTRUIDA: (Sumatoria de las viviendas actuales y proyectadas) 118.942 MT^2

Obligación: 8M² POR CADA 10M² CONSTRUIDOS CON UN MINIMO DEL 20% DEL ÁREA NETA. La obligación urbanística se ha estimado que se debe ceder al municipio un área de 40.000 m2 para ampliación de la cra 98 para la localización de parqueaderos en donde se tendría un área de 40.000 m2 que es lo que se ha concertado con el representante legal de Administradora el Picacho.

Cumplimiento de la Obligación.

Área lote sobre la carrera 98 para zonas: 40.000m2

Área Lote Liceo: 2.366 m2

Los desarrollos por construcción y los reconocimientos constructivos no tendrán necesidad de cumplir con obligaciones urbanísticas.

Las integraciones inmobiliarias podrán realizarse, sin embargo de llegar a generarse un lote igual o superior a 2000m², deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial o la norma que lo adicione o sustituya.

Tanto el lote que ocupa el Liceo Rodrigo Arenas Betancur, como la zona verde localizada sobre la carrera 98 y demás zonas verdes identificadas en el plano Reloteo deberán ser cedidas al Municipio de Medellín como parte de las obligaciones urbanísticas, mediante instrumento público.

El lote sobre la carrera 98 identificado con la matrícula inmobiliaria # 01N – 5021401 se segregará en dos lotes así:

Lote1: 40.000 m2 para área de obligaciones urbanísticas.
Lote 2: 334.250 m2 Lote de Mayor extensión

OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS. Las áreas correspondientes a la obligación por construcción de equipamientos son las siguientes:

ÁREA CONSTRUIDA LICEO: 3.410 m2

NUMERO TOTAL DE VIVIENDAS: 1.485

Para efectos de la legalización, se entiende que con el Liceo Rodrigo Arenas Betancur se cumple con la obligación de construcción de equipamientos de las Urbanizaciones Aures II y III.

DE LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:

En concordancia con la ley 142 de 1994, todo inmueble que se pretenda reconocer o adicionar en el Área de Planeamiento comprendida en la presente reglamentación, cualquiera que sea su uso o destinación, deberá contar con disponibilidad o accesibilidad a los servicios básicos de acueducto, alcantarillado, energía, aseo y recolección de basuras.

No se permitirá descargar aguas residuales directamente a las quebradas.
Debe implementarse el monitoreo del sistema de acueducto y alcantarillado por parte de Empresas Publicas de Medellín, para el control de fugas que podrían causar deslizamientos o movimientos de masa.

DE LOS PREDIOS AFECTADOS POR LA PROPUESTA URBANA. Los predios públicos o privados, que hayan sido destinados para la instalación de equipamientos, obras de espacio público, ampliaciones de vías o demás proyectos considerados en la propuesta urbana no serán objeto de reconocimiento de construcciones o de titulación, según el PLANO AFECTACIÓN DE PREDIOS PROPUESTA URBANA. La administración municipal adelantará los procesos de adquisición de los inmuebles

necesarios par la ejecución de la propuesta urbana que se aprueba mediante el presente Resolución.

RELOCALIZACIÓN DE VIVIENDAS UBICADAS EN SUELOS DE PROTECCIÓN. Serán condicionados para reubicación de viviendas ubicadas en suelo de protección las descritas en el plano PROPUESTA GENERAL DEL AREA DE CIERRE DE FRONTERA URBANO RURAL CONVENIO 016 DE 2001.

8. NORMAS CONSTRUCTIVAS

En concordancia con el parágrafo 2 del artículo 243 del Acuerdo 46 de 2006, las normas contenidas en este capítulo solo se podrán aplicar en los reconocimientos y en las adiciones de construcciones existentes. En los demás casos la normatividad urbanística aplicable será la que determine el Plan de Ordenamiento y las demás normas que lo adicionen o complementen.

CONCEPTO. Las normas relacionadas con la habitabilidad en las edificaciones son las que garantizan espacios aptos para el desarrollo de las actividades para las cuales éstas se destinan, y por lo tanto apuntan a una mejor calidad de vida.

CONDICIONES MÍNIMAS PARA EL RECONOCIMIENTO. Las viviendas que pretendan ser reconocidas o adicionadas, deben cumplir como mínimo:

- Accesibilidad o vinculación a la malla vial a través de una vía o una servidumbre.
- Que no se localice en suelo de protección.
- Que no ocupe espacio público.
- Que al interior garantice condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad.

LOTEOS MÍNIMOS: En el área de planeamiento para tipologías de vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar el estándar de loteo y frente mínimo será el siguiente:

Cuadro 25

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA					
TIPOLOGÍA DE DESARROLLO		UNIFAMILIAR	BIFAMILIAR	TRIFAMILIAR	MULTIFAMILIAR
Urbanizaciones AURES II y III	Frente Mínimo	3.00 m	4.5 mts	4.5 mts	6.00 m
	Área neta Mínima	45m²	45m²	45m²	100 m²

No obstante para los reconocimientos y adiciones de construcciones existentes, si el predio no cumple con la exigencias de frente y área mínima, podrá otorgarse solo si al interior cumple con las condiciones de habitabilidad en términos de iluminación, ventilación, servicios públicos y adecuada distribución espacial.

APROVECHAMIENTO MÁXIMO. Para efectos de los reconocimientos constructivos, se permitirá una altura máxima de dos (2) y tres (3) pisos de acuerdo a la aptitud geológica del suelo según plano de zonificación geológica para el uso y ocupación del suelo que se protocoliza con el presente instrumento (Ver PLANO DE ALTURAS MÁXIMAS PERMITIDAS) en vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar, según corresponda y que se desarrolle en lotes que cumplan con la norma de frentes mínimos establecida en este documento. Para los nuevos desarrollos deberá cumplirse con la normatividad vigente en el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 46 de 20006, o la norma que lo modifique adicione o sustituya.

En concordancia con el Decreto Nacional 564 de 2006 o la norma que lo modifique adicione o sustituya, las construcciones que hayan sido realizadas antes de junio 27 de 2003, que superen el aprovechamiento máximo aquí determinado y que demuestren mediante prueba sumaria la fecha de construcción y cumplan con lo establecido en el artículo 60 del resolución, podrán ser reconocidas. El curador no podrá aprobar nuevas adiciones de construcciones ya existentes

OCUPACIÓN. Para efectos de la ocupación en procesos de reconocimientos y licencias de adiciones de construcciones ya existentes, las mismas no podrán estar ocupando el antejardín donde se exija y al interior, deberán cumplir con condiciones mínimas de iluminación y ventilación.

USOS DEL SUELO EN EL ÁREA DE PLANEAMIENTO. En esta área de planeamiento se permiten los siguientes usos:

RESIDENCIAL: viviendas en todas sus tipologías, complementado con comercio minorista, salud, educación, asistencia social y Equipamientos comunitarios.

CORREDOR BARRIAL: Servicios menores de reparación, Establecimientos de esparcimiento público, Industria artesanal y pequeña industria no contaminante.

CENTRALIDAD BARRIAL: Servicios menores de reparación, Establecimientos de esparcimiento público, Industria artesanal y pequeña industria no contaminante.

Todas las actividades actuales en bienes privados se consideran establecidas y permitidas, aplicando el concepto de uso establecido del Acuerdo 46 de 2006 acorde con la actividad principal de la zona de uso. En la siguiente tabla se presentan los usos permitidos en el área a regularizar:

Los locales para comercio anexos a la vivienda, deberán cumplir las siguientes condiciones mínimas:

1. Área mínima: No habrá exigencia de área mínima, pero el local deberá contar con el área necesaria para que todas las actividades se realicen al interior del mismo. En todo caso el área del local no podrá superar el 50% del la vivienda

2. Todo local para comercio deberá contar, como mínimo, con un servicio

sanitario y un lavamanos.

PARQUEADEROS. Para efectos de los reconocimientos y licencias de adiciones de construcciones ya existentes, no se exigirá el cumplimiento de obligaciones de parqueo.

Las nuevas construcciones deberán cumplir con las normas urbanísticas vigentes al momento de otorgar la licencia.

ANDENES. Teniendo en cuenta las condiciones topográficas del área de planificación, se aceptará el reconocimiento de construcciones, aunque no se presente la continuidad del andén o vía, pero en todo caso, el inmueble objeto del reconocimiento debe tener acceso a una vía pública o servidumbre.

PARAMENTOS. En las vías vehiculares, se toma como línea de paramento actual el borde externo de la fachada de la construcción, según el plano de actualización catastral del año 2001. Esto sin perjuicio de los derechos adquiridos de los particulares y sin perjuicio del espacio público cuya titularidad radica en el Estado.

En vías peatonales no se exigirá retroceso a eje de vía; se permitirá el paramento actual siempre y cuando no obstaculice la libre movilidad peatonal, dejando un espacio mínimo de 1.00 metro.

Los paramentos aquí definidos son los determinados en el plano de reloteo que se protocoliza con el presente instrumento.

MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN, PROGRAMA DE EJECUCIÓN

GESTIÓN DE LA LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA AURES II Y III

GESTIÓN. La formulación y presentación de la legalización y regularización urbanística los sectores del barrio AURES II definidos en el área de planeamiento es de iniciativa pública, por lo tanto la gestión del mismo corresponde a la administración municipal, quien podrá delegarla en particulares o constituir una entidad que tenga la responsabilidad de ejecutar las obras y proyectos en los términos previstos en el presente resolución.

IDENTIFICACIÓN DE INSTANCIAS DE APOYO Y PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO URBANO. La Administración Municipal, adelantará las gestiones para inscribir en el Banco de Programas y Proyectos de Inversión Municipal (BPIN), los diferentes proyectos identificados en el presente documento Técnico.

CRONOGRAMA DE EJECUCION. Basado en un escenario básico descrito en el documento de soporte y la proyección de ejecución de las obras que son responsabilidad de la administración municipal, se indica un cronograma estimado de ejecución, el cual se incorpora en el documento técnico.

El plazo de ejecución de los proyectos y la vigencia de las normas se establece en seis (6) años a partir de la fecha de su publicación del resolución en la Gaceta Municipal.

VIGENCIA.

Las normas aquí contenidas conservarán su vigencia, luego del vencimiento del plazo si no se modifica de manera expresa el contenido del mismo.

Durante su vigencia podrán llevarse a cabo modificaciones por solicitud de los propietarios de inmuebles o de la administración municipal, siguiendo los mismos procedimientos e instancias que se han tenido en cuenta para su formulación y adopción.

La solicitud de modificación o ajuste deberá ser sustentada en razones como:

a) Cambio sustancial en las condiciones del sector que hacen inviable la ejecución del proyecto.

b) Ocurrencia de un caso fortuito o fuerza mayor que restringen de manera drástica o impiden el desarrollo del Proyecto Urbano.

En caso de solicitarse la modificación o ajuste del Proyecto Urbano, corresponde a los interesados presentar memoria justificativa indicando con precisión la conveniencia de las modificaciones que se pretenden efectuar y una evaluación de los resultados obtenidos en relación con la ejecución del mismo.

. El Municipio de Medellín, previa comprobación de la situación, podrá determinar si se efectúa un ajuste general del Proyecto o si los eventos que ameritan la modificación sólo hacen referencia a un sector especial de intervención, en cuyo caso, los ajustes sólo se harían en relación con ésta.

En el siguiente cuadro se incluye el perfil de todos los proyectos definidos en el proyecto urbano, los cuales corresponden a los que se van a radicar en el Banco de Programas y Proyectos.

Cuadro 26

Nomenclatura - Nombre	Obra	Cantidad	Unidad	Actuaciones de Manejo
obras ambientales	Construcción filtro cuneta	70	ml	mantenimiento
	Reforestación	22.216	m2	mantenimiento
	Construcción estructuras transversales	20	ml	mantenimiento
	Restitución cauce natural	50	ml	mantenimiento
	Construcción senderos peatonales	250	ml	mantenimiento
	Construcción puente peatonal y sendero peatonal	150	ml	Generación
	Construcción canal	70	ml	mantenimiento
	Construcción de presas	15	ml	mantenimiento
	Construcción de muro en gaviones h 2m	20	ml	mantenimiento
	Construcción de drenaje en tubería PVC	15	ml	mantenimiento
	Limpieza del cauce	15	ml	mantenimiento
	Construcción muro de contención h:2 mt	8	ml	mantenimiento
	Construcción de 2 diques	25	ml	mantenimiento
	Limpieza del cauce	200	M2	mantenimiento
	Construcción muro de contención sobre la margen izquierda H 3.0 - 3.5	40	ml	Generación
Empresas Publicas de Medellín	Construcción de colectores Quebradas La Quintana y La Malpaso			Generación
Proyectos viales	Conformación vías peatonales	1,867		Generación
	Conformación vías vehiculares	3,225		Recuperación
	Conformación andenes	2,580		Recuperación
Espacio publico	Miradores panorámicos			Generación
	Parques recreativo, ecológico y ambiental	38,719		Generación
	Zonas Verdes	9,991		Recuperación
Reubicación de viviendas	No de viviendas a reubicar	97		Recuperación

BIBLIOGRAFÍA

Plan de Ordenamiento Territorial: Acuerdo Municipal N 62 de 1999// En: gaceta oficial. Año XII, no.1158 Medellín: Alcaldía, 1999. 48 p.

Plan de Ordenamiento Territorial: Acuerdo 46 de 2006. En gaceta oficial. Año XIV, No. 2803. Medellín, Alcaldía, 2006, 260p.

El Espacio Público y los Equipamientos. Propuesta de intervención para la regularización y Legalización Urbanística. Departamento administrativo de Planeación.

Plan de Desarrollo 2004-2007, Medellín Compromiso de toda la ciudadanía Acuerdo Municipal 03 de 2004.

Fichas Resumen de Normativa Urbana y Rural, Acuerdo Municipal 23 de 2000, Medellín, DEROGADO Acuerdo 46 de 2006.

Memorias "Seminario DIUR Noviembre de 1997". CCCDI- Equipo impulsor Plan Zonal Noroccidental.
Sistematización del proceso de planeación participativa Zona Noroccidental. Convenio: Secretaria de Desarrollo Comunitario, CCDI, Corporación Región Medellín. 1992

Historia de mi Barrio: Aures, Secretaria de Desarrollo Comunitario, septiembre de 1994

Plan de Ordenamiento Territorial. Medellín, "Documento Técnico de Soporte", Tomos I y II, 17 de septiembre de 1999.

"Términos de referencia, Regularización urbanística y Legalización Urbanística. 2002." Convenio Interadministrativo Planeación municipal- Instituto Tecnológico Metropolitano.

Acuerdo 38 de 1990. Estatuto municipal de planeación, usos del suelo, urbanismo y construcción, planos de zonificación y manual de tramites. Municipio Medellín 1990. 302p.

Anuario Estadístico de 1999 Documento digital.
Levantamiento integrado de Cuencas hidrográficas del municipio de Medellín

Documento soporte, Regularización urbanística y Legalización Urbanística. 2002." Convenio Interadministrativo Planeación municipal- Instituto Tecnológico Metropolitano. Área de cierre de Frontera Urbano rural.

INFORME EJECUTIVO- ESTUDIO DE PREFACTIBILIDAD EN DESARROLLO DEL CONVENIO 241 DE 2002.

REVISIÓN Y ZONIFICACION, GEOLÓGICO – GEOTECNICA INSTITUTO TECNOLÓGICO METROPOLITANO Convenio 016. Sectores y polígonos de: Los Arrayanes, La Cabaña, Primaveral, Villa Claret, Urbanizaciones Quintas de la Ochenta, La Pradera, Sauces de Granada, Barrio Aures 2, Asentamientos Pajarito y La Aurora, Vereda Pedregal Bajo JUAN RAFAEL MUNERA HENAO Geólogo 2.002.

Informe hidráulico, Programa de Regularización Urbanística sectores zona 2 Instituto Tecnológico Metropolitano, 2002.