RESOLUCIÓN Nº DE 2007 “POR LA CUAL SE LEGALIZA URBANÍSTICAMENTE Y SE REGULARIZA EL ASENTAMIENTO HUMANO BALCONES DEL JARDÍN LOCALIZADO EN EL BARRIO SANTA INÉS, EN EL POLÍGONO Z1-CN3-4.”

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

DOCUMENTO SOPORTE

MEDELLÍN, 2007

CONTENIDO

1. GENERALIDADES
1.1 ANTECEDENTES Y MARCO LEGAL

2. JUSTIFICACIÓN

3. DIAGNÓSTICO DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO
3.1 METODOLOGÍA DEL DIAGNÓSTICO DEL COMPONENTE LEGAL
3.2 DIAGNÓSTICO DEL COMPONENTE LEGAL
3.3 SÍNTESIS DE LAS ESTRATEJURÍDICAS JURÍDICAS
3.4 DELIMITACIÓN DEL ÁREA
3.5 DENSIDAD

4. COMPONENTES ESTRUCTURANTES
4.1 CLASIFICACION DEL SUELO URBANO, RURAL
4.2 CONSTITUTIVOS NATURALES
4.2.1 CORRIENTES NATURALES
4.2.2 LO OROGRÁFICO
4.2.2.1 ZONIFICACIÓN GEOLÓGICA
4.2.2.2 ÁREAS DE IMPORTANCIA AMBIENTAL,
4.3 CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES
4.3.1 SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE
4.3.2 MOVILIDAD
4.3.3 EQUIPAMIENTOS
4.3.4 CENTRALIDADES
4.3.5 SERVICIOS PÚBLICOS
4.3.6 PARQUES, PLAZAS Y ZONAS VERDES
4.4 ESPACIO PRIVADO
4.4.1 CARACTERÍSTICAS DE LOS PREDIOS
4.4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES
4.4.3 CARACTERÍSTICAS DE SISMO RESISTENCIA
4.4 4 **TITULACIONES Y FORMACIÓN CATASTRAL**

5. MODELO DE OCUPACIÓN
5.1 OBJETIVOS
5.1.1 OBJETIVO GENERAL
5.1.2 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO
5.1.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS
5.2 ESTRATEGIAS TERRITORIALES
5.2.1 EN EL ESPACIO PÚBLICO NATURAL
5.2.2. EN EL ESPACIO PÚBLICO ARTIFICIAL
5.2. 3 DESDE LA MOVILIDAD, SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE
5.2.4 CON LOS EQUIPAMIENTOS
5.2.5 SOBRE LOS SERVICIOS PÚBLICOS
5.2.6 DESDE LA VIVIENDA
5.3 LINEAMIENTOS Y PROYECTOS DE LA PROPUESTA URBANÍSTICA
5.3.1 EN EL ESPACIO PÚBLICO NATURAL
53.2 EN EL ESPACIO PÚBLICO ARTIFICIAL

5.3.3 DESDE LA MOVILIDAD, SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE
5.3.4 CON LOS EQUIPAMIENTOS
5.3.5 SOBRE LOS SERVICIOS PÚBLICOS
5.3.6 DESDE LA VIVIENDA
5.3.7 USOS

6. NORMAS
6.1 NORMAS GENERALES
6.1.1 TRATAMIENTO MEJORAMIENTO INTEGRAL
6.1.2 CATEGORÍAS DE USO
6.1.3 NORMAS BÁSICAS
6.1.4 ÁREAS DE CESIÓN Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS
6.1.5.1 ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA

7. NORMAS COSTRUCTIVAS
8. MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN, PROGRAMA DE EJECUCIÓN

9. PERFIL DE PROGRAMAS Y PROYECTOS
9.1. FICHA EBI
9.2. FICHA BPIM

10. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN
11. PLANOS PROTOCOLIZADOS

GRÁFICOS

GRÁFICO 1 MATRIZ DE VULNERABILIDAD SOCIAL.
GRÁFICO 1A LOTE MAYOR EXTENSIÓN VS LOTE BORDE POLÍIGONO.
GRÁFICO 2. PORCENTAJE DEL SUELO DE PROTECCIÓN DEL POLÍGONO Z1_MI_4.
GRÁFICO 3 FICHA NORMATIVA.
GRÁFICO 4 VÍAS PRINCIPALES.
GRÁFICO 5 CENTRALIDADES Y EL ASENTAMIENTO.
GRÁFICOS 6 RELACIÓN DE LO CONSTRUIDO CON EL ESPACIO PÚBLICO.
GRÁFICOS 7 RELACIÓN DE LO CONSTRUIDO CON LAS VÍAS Y LA CIRCULACIÓN.
GRÁFICO 8 LOTEO EN BALCONES.
GRÁFICO 9. PORCENTAJE DE DISTRIBUCIÓN DEL TIPO DE ESTRUCTURA.
GRÁFICO 10. DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DEL TIPO DE ENTREPISO.
GRÁFICO 11. DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DEL TIPO DE CUBIERTA.
GRÁFICO 12. DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LA MEDIANERÍA.
GRÁFICO 13. TAMAÑO DE VENTANAS.
GRÁFICO 14. DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DEL ESPESOR DE LOS MUROS.
GRÁFICO 15. DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DEL ESPESOR DEL MORTERO.
GRÁFICO 16. DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DAÑOS PRIMER PISO.
GRÁFICO 17. DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL EXISTENCIA VIGAS DE AMARRE.
GRÁFICO 18. DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LOS DAÑOS MAMPOSTERÍA.
GRÁFICO 19. DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LOS DAÑOS EN REVOQUES.
GRÁFICO 20.UBICACIÓN PROYECTO ADECUACIÓN ESPACIO NATURAL
GRÁFICO 21.UBICACIÓN PROYECTO ADECUACIÓN VÍA
GRÁFICO 22. UBICACIÓN PROYECTO CONTINUACIÓN CALLE 82

CUADROS

CUADRO N 1 DATOS BÁSICOS PERSONAS, PREDIOS
CUADRO N 2 ABASTECIMIENTO DE LA COMUNA 2
CUADRO N 3. ESPACIO PÚBLICO EN COMUNA
CUADRO N 4. PORCENTAJE DEL TIPO DE ESTRUCTURA
CUADRO N 5. MANZANAS, PREDIOS Y LOTES
CUADRO N 6. PROYECTOS EN EL ESPACIO PÚBLICO NATURAL
CUADRO N 7. PROYECTOS EN EL ESPACIO PÚBLICO ARTIFICIAL
CUADRO N 8. DESDE LA MOVILIDAD, SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE
CUADRO N 9. SECCIONES DE VÍAS
CUADRO N 10. DESDE LA MOVILIDAD, SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE
CUADRO N 11. EQUIPAMIENTOS
CUADRO N 12. SERVICIOS PÚBLICOS
CUADRO N 13. VALORES Y TIEMPOS DE EJECUCIÓN

ANEXOS:

- Folio de matrícula inmobiliaria 01N-5096996 del predio de mayor extensión.

- Folios de matrícula inmobiliaria de los desprendimientos parciales que se localizan dentro del área de planeamiento.

- Acta de la reunión para la socialización final del proyecto de decreto o de resolución de legalización y regularización urbanística de Balcones del Jardín, con firmas de asistencia.

- Copia de la publicación de la citación a terceros en el periódico El Mundo, domingo 17 de septiembre de 2006, página A/6.

- Comunicación de fecha 13 de diciembre de 2006 en la que el Gerente Liquidador de Corvide – En Liquidación manifiesta su conocimiento del proyecto de regularización y no tener objeción alguna.

- Aviso de fijación (11 de diciembre de 2006) y desfijación (22 de diciembre de 2006) para consultar el estudio urbanístico final.

1. GENERALIDADES

1.1 ANTECEDENTES Y MARCO LEGAL

La Ley 388 de 1997 desarrolla la función pública del urbanismo a través de la obligatoriedad, por parte de municipios y distritos, de elaborar los planes de ordenamiento territorial, modifica algunos de los instrumentos de gestión del suelo contenidos en la Reforma Urbana del 89, reglamenta los mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios, así como la participación en plusvalía que genera el urbanismo constituyéndose en un prerrequisito para cualquier tipo de intervención pública o privada. En el caso de Medellín el plan se adoptó mediante el Acuerdo 46 de 2006, por medio del cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín.

En el tema de vivienda, la dicha ley incluye: i) la obligatoriedad de establecer dentro del plan, una estrategia para atender la demanda de vivienda social, incluyendo la intervención en barrios de desarrollo incompleto o inadecuado; ii) La definición de los instrumentos técnicos y financieros para garantizar la estrategia de vivienda; iii) la definición y señalamiento de la porción de suelo urbano y de expansión que se requiere para este tipo de viviendas; iv) la posibilidad de destinar recursos provenientes de la participación en plusvalía para vivienda de interés social; v) la redefinición del concepto de vivienda, superando la segmentación basada únicamente en el precio final; vi) el establecimiento de las cesiones a título gratuito previstas en la Ley 9a y el que los subsidios para legalización se realicen mediante resolución de la entidad pública; vii) la modificación del proceso de pertenencia; y viii) la concreción del procedimiento a seguir para aplicar la expropiación por la vía administrativa.

El Decreto 540 de 1998 reglamenta el artículo 58 de la Ley 09 de 1989, es decir, la cesión a título gratuito de los terrenos fiscales de las entidades públicas del orden nacional que se encuentran ocupados con viviendas de interés social. Define igualmente que este procedimiento es aplicable a las entidades de otros órdenes que decidan acogerse a la disposición de la Ley y a su vez, 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.

En sus Disposiciones generales el Artículo 122 expresa que "*La legalización es el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano constituidos por viviendas de interés social realizados antes del 27 de junio de 2003, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.*". Deberá tenerse presente que la legalización urbanística, en ningún caso, constituirá título o modo de tradición de la propiedad (artículo 131, parágrafo 1º del Decreto 564 de 2006).

De otro modo…"*La regularización, es un conjunto de acciones que tienen por objeto reconocer las condiciones existentes en la Ciudad no planificada y con base*

en esta realidad, desarrolla acciones y normativas que le permitan al Municipio articularla con la ciudad formal, no con el ánimo de buscar condiciones similares a ésta, sino para integrar las características y posibilidades de generar mejor hábitat para las familias de más bajos ingresos y debe servir como una excusa para garantizar no solamente un título de propiedad que consolide el patrimonio a las familias ocupantes, sino también para mejorar la calidad de vida del barrio y de la ciudad en general. [1]

Por providencia de las citadas normas, la regularización urbanística es competencia de la Administración Municipal, quien la ejecuta sobre la base de un Acto Administrativo que consagra condiciones especiales y aprueba el proyecto urbanístico general del sector elaborado con amplia participación comunitaria.

La Administración Municipal debe entonces definir la realización de las acciones pertinentes para el ordenamiento territorial, orientadas por los conceptos que enmarcan las acciones territoriales en materia habitacional., artículo 133 del Acuerdo 46 de 2006.

Fotografías. Convenio 017 Reuniones sociales Balcones del Jardín 2002

En el caso particular de Balcones del Jardín, con anterioridad al año 1990, fecha del primer plano que reposa en el archivo del Departamento Administrativo de Planeación, la firma CENAPROV, Central Nacional Provivienda, con vínculos con la Arquidiócesis de Medellín, había iniciado un proceso urbanístico que pretendió obtener las aprobaciones necesarias en tal momento, sin embargo, dada la informalidad en el proceso, el Municipio de Medellín adquiere el inmueble y lo cede a título gratuito a la Corporación de Vivienda y Desarrollo Social Corvide – En Liquidación, con el objeto de culminar el proceso. En la actualidad el predio de mayor extensión se encuentra en proceso de transferencia al Municipio de Medellín. Más adelante se detalla esta situación.

[1] Documento técnico Convenio 017, Diciembre 2002, Departamento administrativo de Planeación

2. JUSTIFICACIÓN.

El presente proyecto de Regularización urbanística surge como resultado del convenio Interadministrativo # 48000001054 de 2005, suscrito entre el Municipio de Medellín y el Instituto Tecnológico Metropolitano y está dirigido a documentar técnicamente el proceso de legalización, el proyecto urbano y la generación de unas normas complementarias, que permiten culminar con el acto administrativo de Legalización de los barrios Aures II y III en la Comuna noroccidental y el asentamiento Balcones del Jardín de la Comuna Nororiental.

En el caso de Balcones del Jardín, el Municipio de Medellín pretende cumplir con las expectativas que en diferentes momentos se han generado relacionadas con la legalización del asentamiento, situación que se vuelve estratégica treniendo en cuenta la alta posibilidad de cumplimiento de las normas urbanísticas y que dada la titularidad, es un caso que se puede culminar.

Normas de superior jerarquía que regulan las actuaciones en la materia, en todo o en parte, son la Ley 9ª de 1989 y posteriormente la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, la Ley 812 de 2003, la Ley 902 de 2004 y el Decreto 564 de 2006.

Como se dijo, en el Municipio de Medellín es el Plan de Ordenamiento Territorial el que constituye, a partir de la Ley 388 de 1997, la prevalencia normativa en relación con las disposiciones que reglamentan las actuaciones urbanísticas, considerando como de **carácter estructural,** las que establecen las condiciones de ordenamiento, siendo estas las de mayor importancia para lograr los objetivos de largo plazo. En el caso de Medellín, están contenidas en el Acuerdo 46 de 2006 y describen el modelo de ordenamiento, los objetivos, las estrategias, los sistemas estructurantes naturales y artificiales, el patrimonio y los proyectos estratégicos.

Posteriormente, se establecen las **normas generales,** de segunda jerarquía que para Medellín se reglamentaron, en su momento, parcialmente en el Acuerdo complementario 023 de 2000 que contenía las Fichas Resumen de Normativa, este Acuerdo fue tácitamente derogado por las disposiciones del Acuerdo 46 de 2006. Estas normas describen derechos y deberes para los propietarios de los inmuebles localizados en cada tipo de suelo, incluyendo tratamientos, aprovechamientos, edificabilidad, cesiones de los nuevos desarrollos, usos y obligaciones. Su aplicación **genera normas complementarias** como son las contenidas en los Decretos que adoptan los planes parciales avalados en el Decreto 1212 del año 2000 por medio del cual se determinan los procedimientos y contenidos para elaborar y aprobar planes parciales en la ciudad de Medellín y sus normativas particulares. A su vez el decreto 564 de 2006 expresa la manera de realizar legalizaciones masivas.

Específicamente y teniendo en cuenta lo reglado por el Decreto 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

Balcones del Jardín de la Comuna Nororiental puesto que este fue construido con anterioridad al 27 de junio de 2003.

En este asentamiento al que originalmente se le definió la necesidad de darle un tratamiento de mejoramiento integral, pero que basados en sus condiciones particulares el Acuerdo 46 de 2006 determinó su inclusión en el polígono de consolidación nivel 3 adyacente, se requieren unas intervenciones que mejoren las deficientes condiciones de vida de sus habitantes y unas acciones que les permitan convertirlos en propietarios, facilitar la legalización de las construcciones para superar las condiciones de ilegalidad constructiva y generar la posibilidad de acceso a la vivienda digna y al derecho a la ciudad.

El proyecto urbano como un primer paso se concretó en el convenio 017 de 2002 y se realizó entre el Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Medellín y el Politécnico Colombiano Jaime Isaza Cadavid, con una amplia participación de la comunidad, reconociéndose la situación existente en la que coexisten diversidad de poseedores y propietarios, particularidades en la renta del suelo; problemas del espacio público, áreas sin servicios públicos y viviendas ubicadas en áreas de retiro y protección.

Los referentes desde el POT se refieren a artículos como el 13, objetivo **7º** que se expresa respecto a la vivienda y al barrio como los factores de desarrollo, integración y cohesión social, define el proyecto de ciudad, predica la sostenibilidad ambiental, el equilibrio funcional del territorio y la existencia de un sistema jerárquico de centralidades. Los objetivos propenden por una ciudad que brinde oportunidades de acceso a los servicios públicos, sociales, la posibilidad de desarrollo de actividades económicas y la necesidad que la comunidad participe en los procesos que orientan su transformación, **el artículo 243º** que informa sobre el tratamiento de mejoramiento integral y el **artículo 249º** que dicta criterios para la ocupación del suelo fijando los aprovechamientos en forma de índices, densidades específicas, alturas y/o volumetrías.

El resultado es un proyecto urbano y unos planos urbanísticos en los que se identificaron y definieron entre otros aspectos: 1) los usos del suelo y tipo de actividades permitidas; 2) las zonas de alto riesgo no mitigables y los mecanismos para prevenir la urbanización o construcción posterior en los terrenos que tienen esta connotación; 3) las zonas de riesgo mitigables; 4)las zonas de preservación ambiental, retiros de quebradas y espacios públicos que se encuentren ocupados por viviendas y los mecanismos para su reubicación; 5) Posibilidad de dotación o ampliación de redes de servicios públicos y 6) propuesta de plan vial y condiciones para su implementación.

Se buscó la generación de un espacio urbano con prevalencia en el espacio público como principal elemento que debe irse complementando desde otras instancias, con la construcción de una cultura de lo público y unos acuerdos con la comunidad que faciliten la apropiación de los proyectos en su gestión, construcción y apropiación para tener como paso crucial y definitivo en la actual administración, la firma del decreto o resolución de legalización y regularización del asentamiento.

Para ello, el Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Medellín se propuso expedir el acto administrativo, utilizando para ello las herramientas legales que permiten adoptar las medidas administrativas tendientes a regularizar el asentamiento Balcones del Jardín.

Todo este último y definitivo paso se da dentro de la administración municipal dirigida por el Dr. **Sergio Fajardo Valderrama**, quien en su Plan de Desarrollo 2004 – 2007 "Medellín compromiso de toda la ciudadanía" en la línea 3, Medellín un espacio para el encuentro ciudadano, variable estructurante: el espacio público, la movilidad, la vivienda y el medio ambiente en el componente vivienda y hábitat, barrios sostenibles, mejorados y consolidados, habitables, expresa como ámbito de actuación la necesidad de trabajar en las áreas de mejoramiento integral identificadas por el POT (22 polígonos que comprometen 52 barrios de los 249 que configuran el área urbana), los barrios comprometidos con la fase II del Primed y las áreas que tienen acordados sus proyectos urbanos en el marco de la fase uno del proyecto de regularización y legalización urbanística, en estos últimos se incluye Balcones del Jardín, asentamiento que desde el año 2002 había acordado su proyecto urbano, sin culminar la gestión con éxito.

3. DIAGNÓSTICO DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO

3.1. Metodología del diagnóstico del componente legal.

Para el cumplimiento y desarrollo del objeto del convenio se tuvieron en cuenta, en primer lugar, los convenios Interadministrativos suscritos con anterioridad, tratando de identificar de manera clara y precisa los alcances esperados y, con base en ello se estudiaron las normas urbanísticas vigentes en el Municipio:

a) Estatuto Municipal de Usos del Suelo, Urbanismo y Construcción contenido en el Acuerdo 38 de 1990, en sus artículos vigentes, ver artículo 509 del Acuerdo 46 de 2006.
b) Plan de Ordenamiento Territorial – POT – para Medellín contenido en el Acuerdo 46 de 2006.
c) El Acuerdo 23 de 2000 por medio del cual se reglamentaron y adoptaron las Fichas Resumen de Normativa y Rural de Medellín.
d) El Plan de Ordenamiento Territorial contenido en su momento por el Acuerdo 62 de 1999, en lo que no es contrario con el Acuerdo que lo revisa y ajusta.

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 convenio.

La FUNCIÓN PÚBLICA DE URBANISMO se encuentra regulada en el artículo 3º de la Ley 388 de 1997 o Ley de Desarrollo Territorial que a la letra dice:

> "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."

De acuerdo con esto y con los diagnósticos preliminares de los equipos técnicos, se establecen las recomendaciones de contendido normativo para el Proyecto de Legalización y Regularización Urbanística que permita adoptar la normativa para el desarrollo del polígono antes mencionado.

En cuanto a la metodología que se empleó para determinar el área de planificación, se acudió a los siguientes actos escriturarios pertinentes:

a) Escritura pública número 325 del 30 de Marzo de 1999, otorgada en la Notaría Única de La Estrella, correspondiente al lote de Balcones del Jardín.
b) Escritura pública número 604 del 26 de Mayo de 1999, otorgada en la Notaría Única de La Estrella, aclaratoria de la anterior.

Adicionalmente se recibió el apoyo institucional de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Norte, a efectos de determinar el área específica de cada una de las ventas parciales efectuadas por CORVIDE con el fin de determinar el área general efectivamente escriturada a los particulares allí asentados.

Por último, se tuvieron en cuenta los planos catastrales de que da cuenta la escritura de adquisición, así como los suministrados por la Unidad de Cartografía de la Secretaría de Hacienda y por CORVIDE.

3.2. Diagnóstico del componente legal.

El Municipio de Medellín, representado por el Dr. Pedro Juan González Carvajal, cedió a título gratuito a la Corporación de Vivienda y Desarrollo Social – CORVIDE mediante la Escritura Pública # 325 del 30 de marzo de 1999 otorgada en la Notaría Única de la Estrella, un lote con un área de **CUARENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO CON VEINTINUEVE METROS CUADRADOS (48.375,29 mts²)** acorde con plano anexo al protocolo, elaborado por el Departamento de Cartografía de la Subsecretaría de Catastro Municipal, archivo 2886, libreta 269, página 43 escala 1:1000 de mayo de 1994; cuyo folio real de matrícula inmobiliaria supuestamente era el 01N – 5016894. El condicionamiento de la cesión fue su obligación de desarrollar el programa de intervención integral de política urbana y legalizar la tenencia de los inmuebles que se encontraban ocupados (cláusula Cuarta).

Se estableció Condición Resolutoria, cuyo incumplimiento generaría la Resolución del contrato (cláusula Quinta).

El instrumento público citado en precedencia, debió ser aclarado por medio de la Escritura Pública # 604 del 26 de mayo de 1999 otorgada en la Notaría Única de la Estrella, en el sentido de referir correctamente la matrícula inmobiliaria, la cual corresponde al folio real **# 01N – 5096996** (aún cuando la redacción de la escritura aclaratoria en este sentido es poco clara). ¿Qué sucedió? Que el Municipio de Medellín adquirió dos lotes en mayor extensión, por compra a la ARQUIDIOSESIS DE MEDELLÍN, por medio de la Escritura Pública # 6542 BIS del 30 de Septiembre de 1994 otorgada en la Notaría Dieciocho (18) de Medellín, los cuales estaban identificados bajo los folios reales de matrícula inmobiliaria #s 01N – 5014923 y 5016894. Acto escriturario que fue inscrito el 21 de julio de 1995. Por medio de la Escritura Pública # 3024 del 06 de Julio de 1995 otorgada en la Notaría Dieciocho (18) de Medellín, el Municipio de Medellín ENGLOBÓ los dos lotes identificados

con las matrículas mencionadas, resultando entonces la matrícula # 01N – 5096996.

Sobre el inmueble así adquirido, La Corporación de Vivienda y Desarrollo Social – CORVIDE, actualmente en liquidación, efectuó ventas parciales al interior del lote de mayor de extensión, por medio de la desagregación o desprendimiento, lo cual implica que esos actos jurídicos no se hicieron técnicamente, esto es, sin utilizar previamente la figura del loteo o reloteo.

En la actualidad, sobre dicho lote donde se halla ubicado el Asentamiento BALCONES DEL JARDÍN, ejerce el dominio CORVIDE EN LIQUIDACIÓN y en la actualidad, por obligación expresa dentro del proceso liquidatorio y para efectos de garantizar la gestión de los diferentes instrumentos, la Corporación en Liquidación, debe transferir a título gratuito el bien de mayor extensión al Municipio de Medellín en calidad de bien fiscal.

Dicho bien inmueble, está ubicado en la comuna nororiental # 1 de la ciudad de Medellín, "localizado entre las carreras 36 y 39 con calle 82 y 84, de la ciudad de Medellín. Que de conformidad con el plano protocolizado con la escritura de adquisición elaborado por el departamento de Cartografía de Catastro Municipal, archivo 2886, libreta 269, página 43, escala 1:1000 de mayo de 1994, se encuentra alinderado de la siguiente manera: Por el OCCIDENTE entre los puntos 145-115 en línea quebrada y semicurva pasando por los puntos 148,149,150,151,161,163 en longitud aproximada de 295,41 ml, lindando con la carrera 39 y calle 84 que lo separa del barrio Santa Inés, por el NORTE, entre los puntos 165-78, en línea recta, pasando por el punto 84 en longitud aproximada de 76,65 ml, lindando con el barrio Jardín, por el ORIENTE entre los puntos 78-29 en línea quebrada y semicurva pasando por los puntos 77,71,69, en longitud aproximada de 392.71 ml, lindando con la carrera 36 que lo separan de Barrio Santa Inés. Por el Sur entre los puntos 29-145 en línea quebrada pasando por los puntos 29- 145 en línea quebrada pasando por los puntos 107, 106, 105, 104, 103, 102, 101, 99, 96, 95, 93, 127, 128, 136, 137, 141, 143 en longitud aproximada de 515,86 ml lindando con las calles 82 y 81, carreras 37, 36C, 36B y 36 que lo separan del barrio Santa Inés. El lote antes alinderado tiene una cabida total aproximada de CUARENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO CON VEINTINUEVE METROS CUADRADOS (48.375,29 mts²)". (*Información tomada directamente de la escritura pública # 325 citada*).

Este predio se encuentra identificado con el folio real de matrícula inmobiliaria número ***0N1 – 5096996*** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Norte.

El área del predio adquirido por CORVIDE, ha sufrido mutaciones en los últimos años ya que como se expresó, dicha Corporación efectuó **CIENTO SESENTA Y NUEVE (169) VENTAS PARCIALES** al interior del bien, sin afectar los linderos generales ya consignados, a cuyos predios les fueron asignadas las siguientes matrículas inmobiliarias:

5170000, 5170014, 5170015, 5170016, 5170018, 5170019, 5170022, 5170023, 5170024, 5170027, 5170029, 5170031, 5170033, 5170035,

5170038, 5170044, 5170045, 5170046, 5170047, 5170049, 5170051, 5170052, 5170053, 5170060, 5170061, 5170062, 5170065, 5170069, 5170070, 5170071, 5170072, 5170622, 5170628, 5170629, 5170636, 5170639, 5170640, 5170641, 5170642, 5170643, 5170645, 5170649, 5170651, 5170656, 5170657, 5170658, 5170667, 5170668, 5170669, 5170671, 5170672, 5170674, 5170684, 5170685, 5170686, 5170688, 5170690, 5170691, 5170692, 5170772, 5170828, 5170829, 5170832, 5170833, 5170834, 5170835, 5170837, 5170839, 5170840, 5170841, 5170842, 5170849, 5172256, 5172257, 5172260, 5172261, 5172262, 5172263, 5172264, 5172265, 5172266, 5172270, 5172274, 5172275, 5172276, 5172278, 5172281, 5172282, 5172283, 5172284, 5172285, 5172286, 5172287, 5172288, 5172289, 5172308, 5172309, 5172310, 5172311, 5172312, 5172313, 5172318, 5172319, 5172320, 5172550, 5172578, 5172591, 5172598, 5172605, 5172607, 5172614, 5172624, 5172629, 5172637, 5172643, 5172644, 5172649, 5172651, 5172652, 5172655, 5172658, 5172664, 5172665, 5172766, 5172774, 5172775, 5172778, 5172781, 5172786, 5172789, 5172790, 5172791, 5173005, 5173020, 5175376, 5175806, 5176843, 5176852, 5177192, 5177757, 5177978, 5177983, 5177985, 5177987, 5178987, 5178988, 5182742, 5182743, 5182744, 5182756, 5182757, 5183266, 5183272, 5183275, 5183358, 5183369, 5183370, 5183372, 5183374, 5183375, 5183376, 5184027, 5184385, 5184389, 5184393, 5185175, 5185185, 5187043, 5211248.

El inmueble se encuentra libre de censo, embargo judicial, registro por razón de demanda civil, pleito pendiente, arrendamiento por escritura pública, y en general por cualquier otro gravamen al derecho de dominio, salvo condición resolutoria, contenida en la escritura de adquisición, la cual se entenderá cancelada cuando el bien pase al Municipio de Medellín, al concurrir en la misma persona la propiedad y la constitución de la condición resolutoria.

El área total que comprende la sumatoria de cada una de las áreas de las ventas parciales enunciadas, asciende a **DIEZ MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS METROS CUADRADOS (10.876 mts²)**.

Adicionalmente, existe el **lote 01 de la manzana 41** que se encuentra dentro del lote de mayor extensión. Este predio había sido vendido por desprendimiento con anterioridad a la fecha de adquisición por parte del Municipio de Medellín. Este inmueble presenta un **área** en el plano 2886 de **129 mts².** Tiene una matrícula inmobiliaria matriz # 01N – 5030678 y aparecen como propietarios los señores Antonio María Gómez Usura y Ana Felisa Higuita de Gómez. Posteriormente se sometió al Régimen de Propiedad Horizontal (RPH) surgiendo las matrículas inmobiliarias #s 01N – 5219900 a 5219905.

Dentro de la dinámica propia de entrar a delimitar correctamente el área del lote de mayor extensión, lo cual implica incluir o excluir lotes colindantes con ese predio mayor, se encontraron puntos críticos como los lotes 1, 40, 03, 04, 05, 27 (excluidos) y el 42 (incluido), todos de la manzana 28. Otros puntos críticos fueron: Lotes 05, 06, 07 todos de la manzana 48; lotes 06, 07, 08, 09 y 10 de la manzana 32.

Para completar el panorama, para el momento en que CORVIDE comenzó a escriturar, sólo tuvo en cuenta 16 manzanas y no 17 como actualmente existen. Con la mirada y análisis a los planos de CORVIDE del año 1999, se tiene que catastralmente no existía para esa época la manzana 48, la cual estaba integrada a la manzana 18; al no existir o al no tenerse en cuenta esa manzana 48, lo que CORVIDE fue escriturando siempre hacía referencia a un lote de la manzana 18. Al dividirse esta última manzana en manzana 18 y manzana 48, la numeración varió totalmente, lo cual ocasiona el siguiente problema, lo cual se expone de manera ejemplificada: El lote 25 de la manzana 18 fue escriturado en 1999 y debidamente inscrito en la Oficina de Registro; sin embargo, hoy no existe catastralmente el lote 25 de la manzana 18 sino el lote 09 de la manzana 18 debido a la partición de la manzana 18. En esa misma situación irregular se encuentran los lotes 17, 18, 19, 20, 24, 27 y 29 de la manzana 18, que están debidamente escrituras. Se agrega que CORVIDE jamás escrituró ningún lote perteneciente a la manzana 48.

Situaciones como las acabadas de describir, hacen necesario y deseable que previamente al otorgamiento de la Escritura Pública de Reloteo, ***se proceda a elaborar un Estudio de Títulos*** que detecte otro tipo de situaciones aun no visualizadas y que eventualmente entorpecerían la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín – Zona Norte. Con dicho estudio el margen de error alcanzaría un nivel mínimo o ninguno.

En consecuencia, sumando el área de las ventas parciales hechas por CORVIDE (10.876 mts²) más el área del lote 1 de la manzana 41 (129 mts²), nos da un **área total escriturada de ONCE MIL CINCO METROS CUADRADOS (11.005 mts²).**

Lo que significa que el área del lote resto que cederá CORVIDE al MUNICIPIO DE MEDELLÍN por medio de escritura pública, luego de descontadas las ciento sesenta y nueve (169) ventas parciales enunciadas por sus folios y el área del lote 1 de la manzana 41, asciende a **TREINTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA CON VEINTINUEVE METROS CUADRADOS (37.370,29 mts²)**.

FORMACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO

Como se manifestó, el asentamiento humano Balcones del Jardín inició su proceso de aprobación (que no se culminó), a partir del año 1991, fecha del primer plano que reposa en el Departamento Administrativo de Planeación. Con anterioridad a dicha fecha se dispone de la aerofotografía correspondiente al vuelo de 1981, imagen digital sobre la que se trazó el polígono que actualmente ocupa el asentamiento, evidenciando que para dicho año, no se habían iniciado las ocupaciones. Ver aerofotografía 1.

No obstante la aerofotografía de 1998 (No. 2), comparada con la actual, que sí se encuentra georreferenciada, dan cuenta de un asentamiento humano con alto grado de consolidación, lo que significa que el proceso de ocupación y la formación del asentamiento humano se inició con posterioridad al año 1991, razón por la que, para efectos de los dispuesto en el artículo 125,

numeral 4, se entenderá que la formación se dio a partir del año 1994, fecha en la que el Municipio de Medellín realizó la compra del lote a la Arquidiócesis de Medellín, según consta en el folio de matrícula inmobiliaria 001N-5096996 y la cual, en todo caso, es anterior a la fecha de expedición de la Ley 812 de 2003, retomada por el decreto 564 de 2006.

Aerofotgrafía 1. Vuelo de 1981. No se observan ocupaciones en el área de Balcones del Jardín. FUENTE: Biblioteca del Departamento Administrativo de Planeación.

Aerofotografía 2: Vuelo del año 1998. Se observa un asentamiento de considerable consolidación, corresponde al hoy denominado Balcones del Jardín. FUENTE: Biblioteca del Departamento Administrativo de Planeación.

Aerofotografía 3: La fotografía actual evidencia las mayores ocupaciones realizadas entre 1998 y 2006. FUENTE: Biblioteca del Departamento Administrativo de Planeación

3.3. SÍNTESIS de las Estrategias Jurídicas de Protección a Moradores con base en el DECRETO # 2320 de 2005 que para el efecto expidió la ALCALDÍA DE MEDELLÍN: POLÍTICA DE COMPENSACIONES.

Esquema: Ejecución de proyectos por motivos de utilidad pública que impliquen traslado involuntario de la población >>>desarrollar como acción estratégica >>>>>>> una POLÍTICA DE COMPENSACIONES que facilite el traslado de las familias que se encuentren asentadas en las zonas objeto de intervención y mitigue los impactos negativos causados a la población trasladada.

El Capítulo IV de la Ley 9ª de 1989 o Ley de Reforma Urbana lleva por título "DE LA PROTECCIÓN A LOS MORADORES EN LOS PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA". A su turno el artículo 39 de dicho capítulo establece: **"**Son planes de renovación urbana aquellos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad**."** (Subrayas fuera de texto).

La verdad es que tanto la Ley de reforma Urbana como la Ley 388 de 1997 o Ley de Desarrollo Territorial, no utilizan un lenguaje común y uniforme, pues en ocasiones hablan de ocupantes de vivienda de interés social (parágrafo del artículo 53 de la Ley 9ª), o de propietarios de un inmueble (artículo 53 citado), o arrendatario o poseedor (artículo 43 de la Ley 9ª) o de morador (como en caso aludido).

El pasado 26 de Octubre de 2005 el ALCALDE DE MEDELLÍN, Dr. SERGIO FAJARDO VALDERRAMA, expidió el Decreto Municipal # 2320 de 2005 "Por medio del cual se adopta la metodología para el pago de compensaciones".

Con esta norma se pretende:

A) Proteger a los habitantes y moradores de sectores sometidos a procesos planificados de transformación, sin detrimento del principio constitucional de la prevalencia del interés general sobre el interés particular.
B) Establecer una estrategia permanente en toda la ciudad que sea aplicable a todos los procesos generales de ordenamiento del territorio.

Dicha política será aplicable al proceso que nos ocupa sólo en aquellos casos en los que no sea posible el reconocimiento de derechos a ocupantes en las áreas específicas, por tratarse de bienes comprometidos con el planteamiento urbano.

3.4 DELIMITACIÓN DEL ÁREA

El polígono Z1_MI_4 Balcones del Jardín, se localiza en la Comuna 3, hace parte del barrio Santa Inés en la parte Centro de la Zona Nororiental y tiene los siguientes límites: Desde la Calle 81 hacia el Norte por la Carrera 32 hasta la Calle 84, allí gira hacia el Occidente por la Carrera 84 hasta la Cra 39, en la Cra 39 hacia el Sur hasta la Calle 82, por la Calle 82 hacia el Oriente hasta el cruce con la Cra 36B, allí hacia el Sur hasta la Calle 81, y en la Calle 81 hacia el Oriente hasta la Cra 32. La cabida del lote, según la certificación que para el efecto expide el Departamento de Catastro, es de 48.375.29 metros cuadrados y se distingue con el folio de matrícula inmobiliaria 01N – 5096996, siendo esta última la que registra las condiciones del englobe.

GRÁFICO 1A. *LOTE MAYOR EXTENSIÓN VS LOTE BORDE POLÍIGONO*

Imagen, Fichas Normativas (Anterior Acuerdo 23 de 2000) Polígono Z1 MI 4, en negro borde polígono, en fucsia línea de lote de mayor extensión

Este predio fue comprado por el municipio de Medellín el 30 de septiembre de 1994 mediante escritura pública 6542BIS de la Notaría 18 de Medellín.

3.2 DENSIDAD

La densidad en el barrio balcones del jardín es la siguiente:

CUADRO N 1, *DATOS BÁSICOS PERSONAS, PREDIOS*

POLÍGONO Z1 MI 4				
Urbanización	**Total personas**	**Predios**	**Per. /Viv.**	**Viv./Ha**
Balcones del Jardín	2.675	423	6.3	85
Fuente: Trabajo de campo y cálculo sobre datos de Catastro mpal 1998 por el equipo del Politécnico Jaime Isaza Cadavid para el Convenio 017 ENE L 2002.				

Comparando los estándares en lo referente a viviendas por hectárea frente a otras zonas de la ciudad se percibe una ocupación media lo que posibilita pensar en un crecimiento moderado para el asentamiento.

Fotografía. Llenos antrópicos en Balcones del Jardín 2002

4. COMPONENTES ESTRUCTURANTES

4.1 CLASIFICACION DEL SUELO

El suelo del asentamiento se encuentra en su totalidad en suelo urbano, Barrio santa Inés, Zona nororiental. En su interior existen algunas zonas de protección y de alto riesgo no recuperables.

4.2 CONSTITUTIVOS NATURALES

4.2.1 CORRIENTES NATURALES

El asentamiento encuentra en la parte media de la vertiente Nororiental cerca de la cuenca de la Quebrada La Chorrera que desemboca en el río Aburrá (Medellín); se caracteriza por presentar medias pendientes continuas. Básicamente el polígono no tiene ningún afluente de esta quebrada y no existen viviendas afectadas

4.2.2 LO OROGRÁFICO

Respecto a este aspecto en el artículo 26 del acuerdo 46 de 2006 se expresa que esta conformado por los elementos de carácter orográfico, que a su vez conforman el sistema estructurante general de la zona y del municipio.

Los elementos orográficos principales que conforman el polígono de tratamiento son el escalonamiento sobre el que se asienta y la vertiente misma, base natural de este asentamiento y de todos los barrios de la Zona Nororiental.

Estas áreas de vertiente junto a la urbanización, prestan un servicio ambiental importante para la población como es la observación del paisaje y posee poblaciones de rastrojo bajo y arbustos a los que se les debe dar un buen mantenimiento para el tratamiento y conservación del talud en la parte baja junto a la carretera a Guarne y en la parte alta junto a la Cra 32 que además se pueden potenciar como espacio público efectivo.

4.2.2.1 ZONIFICACIÓN GEOLÓGICA

ZONIFICACIÓN DE APTITUD GEOLÓGICA PARA EL USO URBANO

La zonificación se llevo a cabo con base en el Acuerdo No.46 de 2006, por medio del cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín, artículo 30 que trata de la aptitud geológica para el uso y ocupación del suelo, clasificada de la siguiente manera:

ZONAS "B" son áreas con restricciones geológicas leves (estables dependientes, utilizables) por sus condiciones naturales, pero que por su conformación geológica, geomorfológica y topográfica son susceptibles de sufrir procesos geológicos puntuales de poca magnitud o verse afectados por el manejo inadecuado y/o evolución de sectores aledaños. Puede requerirse la realización de acciones puntuales de estabilización de carácter preventivo.

Las restricciones para su desarrollo se derivan de las condiciones geotécnicas de los diferentes materiales que constituyen el subsuelo, las cuales deben ser analizadas en estudios de suelos puntuales para determinar las características geomecánicas de los estratos en donde quedaran emplazadas las estructuras; además requieren pautas técnicas de manejo que permitan conservar su estabilidad. En esta categoría se localiza la mayor parte de la urbanización Balcones del Jardín, asentada sobre suelos residuales saprolíticos de anfibolita y serpentinita, altamente competentes para la cimentación de obras civiles y que presentan una respuesta adecuada ante movimientos telúricos, catalogadas según el Estudio de Instrumentación y Microzonificación Sísmica del área urbana de Medellín como de bajo riesgo por deslizamientos.

ZONAS "C". Son áreas con restricciones geológicas moderadas (estabilidad condicionada o potencialmente inestables). Son terrenos que por sus condiciones geológicas, geomorfológicas y topográficas evidencian manifestaciones de inestabilidad o que presentan problemas debido a la forma como han sido intervenidos por las acciones antrópicas; sin embargo con algunas medidas correctivas y preventivas específicas, tales como: la protección de los taludes de corte y lleno y el drenaje de las zonas de encharcamiento y del agua de escorrentía, se pueden mejorar sus condiciones para ser utilizados en programas urbanísticos. Además los diseños urbanísticos deben adecuarse a las características específicas de los terrenos utilizando tecnologías constructivas adecuadas. La densificación acelerada y no planificada de estas zonas puede incrementar su deterioro y el de su entorno. También se hace necesaria la ejecución de estudios específicos para evaluar sus características geomecánicas.
En la zona existe una pequeña franja perimetral a la carrera 36 y dos pequeños sectores en el costado oriental de la carrera 36B entre calles 81 y 82 en los cuales se observan cerca de 6 viviendas afectadas estructuralmente tanto por posibles infiltraciones de aguas en parte posterior con erosión al nivel de fundaciones que causa asentamientos diferenciales como por deficiencias constructivas sumadas al peso de las edificaciones en mampostería hasta de dos niveles.

ZONAS "E": Zonas estables e inestables de manejo especial (áreas no utilizables). Corresponden a esta categoría de terreno los cañones y franjas de retiro de las corrientes de agua natural, áreas de protección y seguridad próximas a terrenos inestables, sectores de pendientes altas a escarpadas, áreas de interés ambiental, entre otras. Son áreas que deben considerarse como de manejo especial y que requieren un uso específico buscando su protección y conservación. Se consideran en este grupo a las áreas de retiro de líneas de alta tensión y vías, como es el caso de la torre de energía y de la circunvalar localizada en la parte alta junto a la carrera 36. (Documento del Componente técnico final del Convenio 017 de 2002)

4.2.2.2 ÁREAS DE IMPORTANCIA AMBIENTAL, ÁREAS DECLARADAS DE PROTECCIÓN

GRÁFICO 2. *PORCENTAJE DEL SUELO DE PROTECCIÓN DEL POLÍGONO*

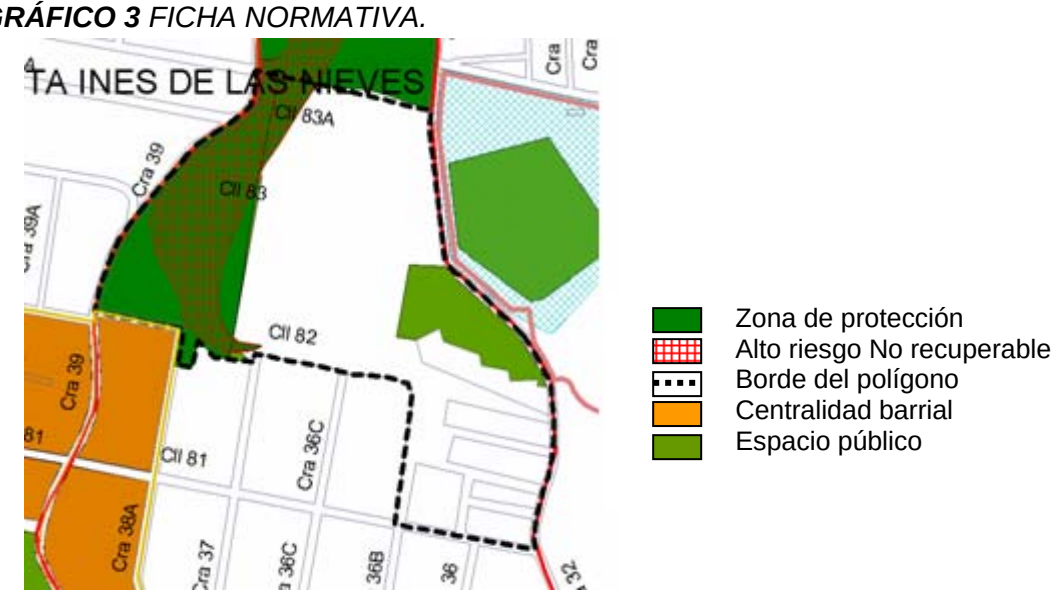
Fuente: Cálculo de áreas hechos por el equipo Politécnico Jaime Isaza Cadavid para Convenio 017

Según el Documento técnico del Convenio 017 de 2002, para este polígono, *el suelo de protección equivale al 25% del área total y allí se encuentran localizadas 25 viviendas y 120 personas aproximadamente. (Para determinar el número de viviendas se realizaron mediciones sobre Cartografía Sígame de 1998, y el número de personas se calculó multiplicando por 4.8 como un número promedio de habitantes por familia.*

ÁREAS DE INTERÉS AMBIENTAL

La zona de alto riesgo no recuperable se encuentra inscrita en el área de protección y ocupa casi un 70% de esta. Esta área se utiliza por la comunidad para disfrutar del paisaje pero no esta adecuada como espacio público. Al costado sur de la zona de protección de este polígono se han estado asentando viviendas que para su ubicación remueven la pendiente causando pérdida de estabilidad.

GRÁFICO 3 *FICHA NORMATIVA.*



Plano de la Ficha del Polígono Z1-MI_4 del acuerdo 023 del 2000, derogado por Acuerdo 46 de 2006.

Foto área de Protección Balcones, equipo Convenio 017

4.3 CONSTITUTIVOS ARTIFICIALES

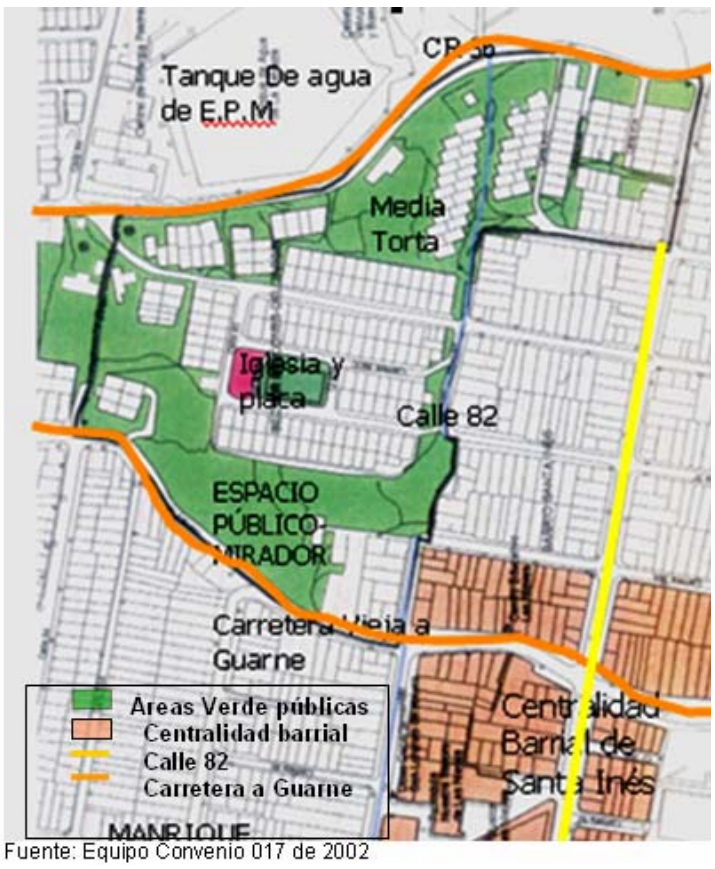
4.3.1 SISTEMA VIAL Y DE TRASPORTE

Según el POT el sistema vial a considerar para el polígono es el siguiente:

- Arteria Principal: Longitudinal Oriental cuyos diseños están en proceso de revisión.
- Arteria Menor: Antigua Carretera a Guarne o Cra 39.
- Red peatonal General de la Ciudad: Antigua Carretera a Guarne

GRÁFICO 4 *VÍAS PRINCIPALES*

VÍAS P



Fuente: Equipo Convenio 017 de 2002

Según el Documento técnico del Convenio 017 de 2002, para este polígono, *El eje que le permite unirse óptimamente a la red de transporte de la ciudad, es la Cra 32 o la denominada Arteria principal (Longitudinal Oriental) en el POT, en su parte superior y la Vía a Guarne o la denominada en el POT Arteria Menor en la parte inferior. Está conectado al trazado urbano del Barrio Santa Inés y presenta al menos una cuarta parte de su malla vehicular en óptimas condiciones en cuanto a las superficies para el rodamiento para los vehículos, aunque las áreas correspondientes al peatón, no existen debido tanto a la pendiente como a la insuficiencia de espacio debido a la invasión del espacio público por el espacio privado. En los proyectos viales de ciudad estas dos vías serán ampliadas y son importantes para el desarrollo vial futuro de la zona nororiental.* La carrera 32 presenta una sección aproximada de 9 metros y la Carrera 39 presenta secciones que van desde 6 m hasta 14.

Otra vía importante es la carrera 36c eje que atraviesa la urbanización, esta totalmente terminada y es por donde ingresan y salen principalmente los vehículos conectando al barrio con los vecinos y la Cra 82 que es el eje central del barrio según sus habitantes y que cuando se termine unirá la Cra

Fotografía Cra 32, ITM 2005

32 al Oriente con la Centralidad Barrial de Santa Inés al Occidente.

VÍAS SECUNDARIAS

En el polígono las vías secundarias son la Cra 37, La Cra 36B, Cra 36CC, la Cra 38A y las Calle 83, 81C y 81ª. Estas en su mayoría están conectadas con otras vías y terminadas parcialmente y no tienen secciones adecuadas para el tráfico vehicular. En el proyecto urbanístico se propone sean terminadas

Fotografía Cra 36C, ITM 2005

Fotografía Calle 81ª, ITM, 2006

PEATONALES Y SENDEROS

Fotografía calle 81C, ITM, 2005

Estos senderos tienen entre 2 y 5 metros, tienen buenas características en su trazado y se adecuan a la pendiente por lo que algunos podrían convertirse en semivehiculares, muchos no se han terminado y no tienen las calzadas conformadas.

Son los siguientes

- Calle 83 AA
- Calle 83 A
- Calle 82 A
- Calle 82 B
- Calle 81C

En el proyecto urbanístico se propone sean terminadas

4.3.2 MOVILIDAD

En la zona, los flujos de población se dan principalmente hacia el centro de la ciudad y hacia sectores aledaños como los barrios San Blas y Santa Inés.
El medio más utilizado es el transporte público de buses y busetas que es prestado por diez (10) rutas, que utilizan principalmente la Antigua Carretera a Guarne, la Carrera 46, la carrera 42B, las calles 124, la 105 y la calle 124. Las rutas que prestan el servicio de buses en la zona son:

- Ruta 065 Manrique carrera 41
- Ruta 060 Santo Domingo Savio
- Ruta 069 San José - Jardín

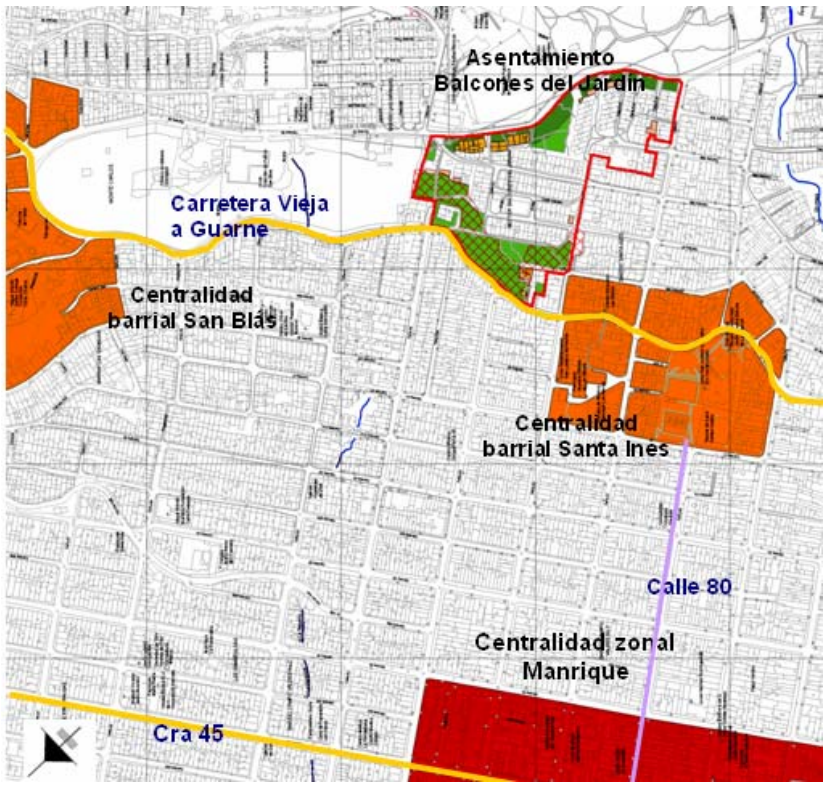
4.3.3 EQUIPAMIENTOS

El único equipamiento que posee el asentamiento es la placa polideportiva y en aspectos como la educación y la salud, los servicios son cubiertos por instituciones del estado ubicadas en los barrio Santa Inés, del que hace parte Balcones del Jardín, y San Blas, teniendo un cubrimiento del 100% sobre la población. Sin embargo y aunque no se cuente como equipamiento, el templo católico que se encuentra al lado de la placa polideportiva, se convierte junto con esta última, en una edificación de gran importancia como referente y aglutinador de de la comunidad, constituyéndose en el eje de la zona más representativa de la urbanización,

4.3.4 CENTRALIDADES

El polígono Z1_MI_4 está en la zona de influencia de la centralidad principal, centro de la ciudad o centro tradicional, hacia y desde donde fluyen gran cantidad de rutas que circulan por la Antigua carretera a Guarne y por la Cra 32 que son las que acceden a la urbanización

GRÁFICOS 5 *CENTRALIDADES Y EL ASENTAMIENTO*



Plano de Cartografía SIGAME 2005.

- A NIVEL ZONAL

El polígono Z1_MI_4, se encuentra en el área de influencia más directa de la centralidad zonal de Manrique.

- A NIVEL BARRIAL

El Polígono se encuentra contiguo a la centralidad barrial de Santa Inés y se conecta con ella a partir de la calle 82.

4.3.5 SERVICIOS PÚBLICOS

En esta zona debido a la conformación pirata de la urbanización, no se aseguró la provisión de algunos servicios públicos por lo que hay áreas que no tienen ni acueducto ni alcantarillado de EPM y el servicio es prestado por redes comunitarias, instaladas por los pobladores u organizaciones del sector y administradas generalmente por las organizaciones comunitarias,

El 75% de las viviendas cuentan con acueducto y alcantarillado y con el servicio de energía un 91% según consultas a EPM. Las áreas que no tienen servicios de alcantarillado ni acueducto, están comprendidos entre Cra 36 con Cra 36 B y entre calles 82 y Calle 81, entre la Cra 36 CC con Calle 82 A y el Sector entre Cras 37 y 38 y entre calles 83 y 82.

Para la comuna 2, en la que se asienta el barrio santa Inés al cual pertenece Balcones del Jardín, se tienen los siguientes datos.

CUADRO N 2 *ABASTECIMIENTO DE LA COMUNA 2*

FORMAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA	VIVIENDAS	
	No.	%
ACUEDUCTO	18.629	95.83
PILA PUBLICA	782	4.02

Fuente: SISBEN 1.999-2.000

4.3.6 PARQUES, PLAZAS Y ZONAS VERDES

Este polígono de acuerdo a mediciones específicas sobre planos tiene actualmente 0.18 M2 de espacio público por habitante, que es muy poco para la media de la zona, que aunque tenga mucho espacio libre, no esta acondicionado para el uso de la comunidad. Según el Documento técnico del Convenio 017 de 2002 "……..*se debe aumentar el índice de espacio público efectivo para este polígono entendiendo que para la Zona Nororiental se tiene una meta de acuerdo al Documento de espacio público y los equipamientos del departamento de usos y normas del Departamento Administrativo de Planeación de 2.21M2 por Habitante"*

CUADRO N 3 *ESPACIO PÚBLICO EN COMUNA*

Sector	Espacio público efectivo en m2	m2/habitante
Polígono	1.680	0.18
Sector Nororiental	1.053.541	2.21
Ciudad	13.821.828	3.94

Fuentes: Propuesta de intervención para la Regularización y Legalización Urbanística. Cartografía Sígame de 1.998 por el equipo del Politécnico Usos y Normas, Departamento Administrativo de Planeación. Medición de espacio Jaime Isaza Cadavid para el Convenio 017.

En cuanto al índice de espacio público por habitante, el POT plantea alcanzar durante la vigencia del Plan, 6 metros cuadrados por habitante para la ciudad, sin embargo, existe la posibilidad de ir alcanzando índices por niveles inmediatamente superiores así: el polígono debería alcanzar el de la zona Nororiental y a su vez, la zona Nororiental el de la ciudad.

Fotografía área verde sin acondicionar Cra 37, ITM, 2005

Fotografía área verde acondicionar junto A Cra 32, ITM, 2005

Fotografía área verde a acondicionar Cra 82. ITM. 2005

Las fotografías corresponden a áreas de alto riesgo en la foto superior y a áreas verdes en la foto de la derecha que aunque son públicas no se han acondicionado como espacio público efectivo para que sean usadas y apropiadas por la comunidad.

Fotografía área verde a acondicionar Cra 82, ITM, 2005.

4.4 ESPACIO PRIVADO

En el documento técnico del Convenio 017 se lee en el Sistema de Vacíos urbanos……. *La forma de ocupación del barrio Balcones del Jardín generó una localización independiente de la vivienda de las áreas vacías, existiendo hasta el momento una adecuada relación entre lo construido y los espacios libres que ahora se destacan como los espacios potenciales a adecuar como espacios públicos.*

Fotografía Convenio 017, 2002

Balcones del Jardín no tipifica la generalidad de las relaciones de lo construido con el entorno de los barrios inscritos en los polígonos, los cuales son orgánicos en su trazado urbano para adaptarse al territorio y presentan una diversidad en el tamaño de los lotes. En este barrio, se respetaron las áreas de amenaza geológica, las vías tienen un trazado más o menos regular, existe el área correspondiente al andén aunque en la mayoría de manzanas no se han conformado y los lotes tienen un tamaño unificado, casi todos de 6m de frente por 10 m de fondo.

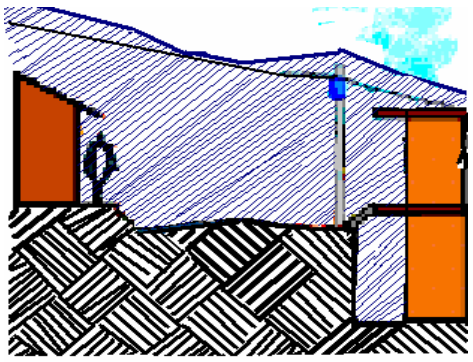
La relación de lo construido con el espacio público, es directa y en general aunque hay espacio para la construcción del andén, este no se ha hecho

De lo que se podido observar, entre la norma y las características de las viviendas, en un gran porcentaje hay correspondencia en cuanto a la relación entre el espacio privado y el espacio público, sin embargo se presenta apropiación del andén para los accesos a los segundos niveles.

Para Balcones del Jardín, según aprovechamientos del Acuerdo 46 de 2006, se permite una altura de dos pisos.

En este sentido, el 32% de los predios de Balcones del Jardín tienen un potencial de crecimiento a dos pisos.

GRÁFICOS 6 *RELACIÓN DE LO CONSTRUIDO CON EL ESPACIO PÚBLICO.*



Fotografía, Convenio 017 2002

GRÁFICO 7 *RELACIÓN DE LO CONSTRUIDO CON LAS VÍAS Y CIRCULACIÓN*

Fotografía, Convenio 017 2002

4.4.1 CARACTERÍSTICAS DE LOS PREDIOS

- ***Frente:*** *Debido al loteo regular que tuvo el asentamiento, las viviendas tienen un frente de 6 metros excepto en una manzana de 13 que tiene la urbanización, en donde solo unas pocas viviendas no tienen los loteos regulares.*

- ***Fondo*** *La mayoría de viviendas presentan un fondo de 10 metros, existiendo sin embargo algunas viviendas de un poco mas. El espectro mayor de viviendas se ubica en parámetros aceptables en cuanto al fondo que oscila entre 10 y 12metros.*

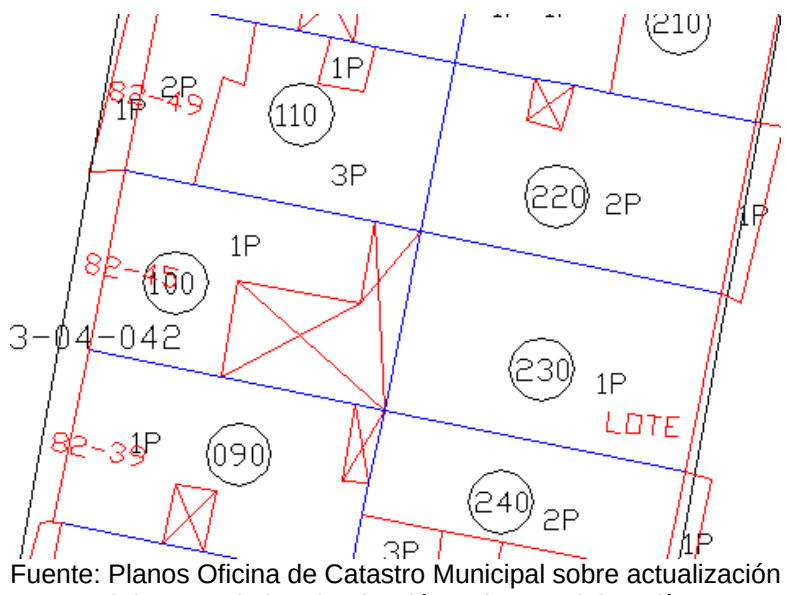
- ***Área*** *Las áreas de las viviendas oscilan entre 60 y 75 mts². Respecto a las viviendas con áreas mínimas se podrían diseñar y construir unas nuevas viviendas con medidas mínimas diferentes a las establecidas y con carácter de multifuncionalidad.*

- ***Nº viviendas en altura*** *Aunque existen viviendas que se desarrollan en altura sin disposiciones espaciales adecuadas para ello, el promedio de viviendas en altura es bajo, existiendo un 30 % en 2 niveles y un 53 % en un nivel. Existe en ese sentido unas buenas posibilidades para densificar en altura ciertas áreas de los polígonos.*

- ***Viviendas por predio*** *Un 53* ***%*** *son de 1 vivienda, el 30% de 2, y el 12% de 3 viviendas por predio. Muchos lotes están subdivididos lo que requiere una revisión catastral y de las normas específicas para esos casos.*

- ***Niveles por predio*** *Los porcentajes mas representativos son un 38% de 2 pisos, un 7% de 1 piso, y un 1% de 3, el resto está disgregado en porcentajes mínimos y diversos.*

GRÁFICO 8 *LOTEO EN BALCONES*



Fuente: Planos Oficina de Catastro Municipal sobre actualización Catastral de 2002 de la urbanización Balcones del Jardín.

- ***Niveles en sótano****: 82% tienen 1 nivel de sótano, un 15% de 2 niveles. Las particularidades topográficas permiten ese grado de aprovechamiento de los niveles en sótanos lo que puede explicar las adecuaciones que han debido realizar para adaptarse a las condiciones de los terrenos. Se requiere talvez adaptaciones en ventilación e iluminación.*

- ***Porcentaje de niveles superiores*** *49%, un nivel, 38% a 2 niveles y 12%, 3 niveles. La ficha normativa para la zona expresa la posibilidad de la densificación en altura, que se debe sumar con los niveles por debajo del nivel de la calle pero para entender la verdadera posibilidad se podrían realizar adaptaciones estructurales y que no sea con todos los niveles, superior a cinco pisos.*

- ***Tipologías (unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar.*** *El tamaño de mayoría de los lotes de 6 por 10mts(60mts2) permite que las casas sean bifamiliares como sucede casi en la mayoría del 30% de los lotes donde existen 2 niveles y en algunas manzanas como la 43, 31, 28 y 20, muchos lotes tienen mas área que 62 mts2 lo que permitiría que fueran trifamiliares. La limitación es los las restricciones geológicas para la zona que implicaría si se van a desarrollar trifamiliares donde se pudieran, hacer estudios puntuales de suelo.*

4.4.2 CARACTERÍSTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES (CONDICIONES HABITABILIDAD)

- **Lado por lado de los patios** Los patios mas pequeños tienen lados entre 0.5 por 1.3 mts en promedio y los patios mas grandes tienen lados entre 0.8 mts por 2.00mts en promedio en cuyas longitudes se infiere que hay unas casi adecuadas longitudes respecto a los patios de la ciudad planificada

- **Áreas de Patios** Las áreas oscilan entre 2mts² y 4mts² , que implican una aceptable cantidad de área para lo que a primera vista se percibe. Se encontró un alto promedio de vacíos por debajo de lo que pide la norma para esa clase de viviendas, cuyas áreas por lo general, se sacrifican a favor de las alcobas. El problema principal es que no todos los espacios confinados de las viviendas están conectados a estos vacíos por lo que se presenta insuficiente ventilación, iluminación y salubridad. En algunas viviendas en un mínimo porcentaje no existe ningún patio; a estos espacios se les debe diseñar algún sistema de ventilación e iluminación aprovechando y de manera concertada los muros medianeros, los patios vecinos o los techos siendo necesario para ello romper algunos paradigmas sobre la propiedad privada. También se debe desarrollar la investigación y el desarrollo de las universidades, en ese sentido.

- **Escaleras internas y externas** Las escaleras se ubican en un 49.89% al interior y en un 50.11% al exterior; o sea que la mitad de la proporción de escaleras se desarrollan al exterior de las viviendas, ocupando el área correspondiente al andén en la ciudad planificada. Para generar entonces un área peatonal pública diferente a la vía vehicular se impone acondicionar en las secciones viales existentes, un espacio para generar un andén. En este caso ante la imposibilidad de hacer adecuaciones a la vivienda se podría legalizar viviendas con escaleras por fuera, asumiendo que se debe designar un espacio en la vía para andén.

- **Ancho de voladizo** La mayoría o sea un 70.91% tiene un ancho entre 0.60 y 1.00 m que se acomodan a las normas y disposiciones de la ciudad formal; Cuando se analiza la información adquirida en este proceso se puede observar que el barrio se ha construido sin ningún control y aunque se puede concluir que hay conocimiento de algunas normas por parte de los habitantes, el ánimo de construir la vivienda, ha propiciado la invasión de lo público por el espacio privado,

principalmente y hablando de Balcones, paramentos y andenes (por medio de escalas o ampliación de una parte de la vivienda).

- **Andén y su continuidad:** El ancho de andén es muy diverso existiendo andenes desde 0.50 m hasta de 4.00m. Sin embargo El 55.89% se ubica entre .80 m y 1.50 mts, un ancho aceptable en cuanto a la comparación con la ciudad formal. La falencia principal se presenta en la continuidad de estos, que no se da en muchas zonas debido a la difícil disposición de la topografía, bien porque no se dejó el espacio o porque se dejó y lo invadieron o porque se adecuó para una vía vehicular. Las viviendas en muchos casos se conectan con la vía por escaleras, rompiendo en el sentido perpendicular el espacio correspondiente al andén.

- **Dimensión de la vía colindante** las dimensiones de las vías colindantes son de muy diversa índole y corresponden al desarrollo no planificado de esta parte de la ciudad, existiendo desde 2 mt alrededor de vías peatonales hasta 7.00 metros; sin embargo la mayoría de vías vehiculares presentan dimensiones entre 5 y 6metros.

- **Las Vías peatonales** Las vías peatonales se presentan aledañas a gran número de viviendas y como se mostró en análisis anteriores, representan hasta el 30% de las vías totales de los polígonos. existiendo anchos de calzada de 1.50mts, siendo necesario redimensionar lo establecido en cuanto al retiro a sus ejes por la norma pues en la mayoría de los casos observados, es imposible salvo un costo enorme de adecuación de trazado y de reubicación de viviendas, generar unas secciones diferentes, por lo que se requiere más bien adaptarse al hábitat generado.

De esta manera es posible determinar como los principales vacíos normativos del polígono con respecto a las normas básicas de Planeación, son los siguientes:

- Los patios no cumplen con el lado mínimo requerido.
- Los patios no cumplen con el área mínima requerida.
- Existen escalas por fuera del paramento de la vivienda.
- Las vías no cuentan con andenes continuos.
- Las pendientes en algunos senderos peatonales son muy elevadas.
- Los senderos peatonales no están conformados completamente.

Fotografía, Convenio 017 2002

4.4.3 CARACTERÍSTICAS DE SISMO RESISTENCIA

Con los hallazgos encontrados en la investigación realizado por el Convenio 017 se buscó realizar un análisis de vulnerabilidad sísmica cualitativa, la cual se hizo en función de la calidad constructiva y del estado de las viviendas, permitiendo conocer así de una forma amplia la problemática de las viviendas de la urbanización Balcones del Jardín pertenecientes al polígono Z1_MI_4.

Con los datos obtenidos en campo se realizó un análisis de vulnerabilidad cualitativa para las viviendas teniendo presente las recomendaciones del documento de la Asociación Colombiana de Ingeniería Sísmica AIS "Manual de Construcción, Evaluación y Rehabilitación Sismo Resistente de viviendas de Mampostería"[2], en donde se presenta un método de evaluación del grado de vulnerabilidad sísmica de viviendas de mampostería.

Para el análisis se tuvo presente que la vulnerabilidad es la susceptibilidad de la vivienda a sufrir daños estructurales en caso de un evento sísmico determinado. La vulnerabilidad depende de los siguientes aspectos:

- Geometría de la estructura
- Construcción
- Aspectos estructurales
- Para que una vivienda califique como de vulnerabilidad sísmica intermedia o alta es suficiente con que presente deficiencias en cualquiera de los aspectos mencionados anteriormente.

Debe tenerse presente que el documento de AIS hace referencia a viviendas individuales de 1 y 2 niveles, y que en el sector de estudio ésta condición poco se presenta, ya que en la zona de estudio las viviendas en su mayoría comparten medianería, fundación y muchos otros elementos que permiten inclusive decir que se podrían considerar una manzana como una sola estructura y adicionalmente algunas son de más de 2 niveles; por tanto trataremos de evaluar con esta metodología que deficiencias o que características positivas poseen nuestras viviendas.

La encuesta descrita en la metodología buscó evaluar lo constructivo, lo estructural y el estado su preservación respecto a las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente de 1.998 NSR-98, fue realizada a un número determinado de edificaciones consideradas como aquellas construcciones conformadas por una o varios predios catastrales.

En resumen se encontraron muchas deficiencias entre ellas las siguientes:

- Espesores de mortero de pega mayores a 2 cm.
- Se observa un gran número de viviendas en mampostería simple.
- Piezas de mampostería de mala calidad
- Canchas (perforaciones) en muros realizadas para el paso de tuberías de agua, energía, paso de contadores, etc.
- Exposición de refuerzo
- Espesores de losa menores a los establecidos por las normas de diseño y construcción

- Concretos mal vaciados

Se encontró que aunque existen unas pocas casas adecuadamente construidas, otras que presentan una vulnerabilidad media a la destrucción por sismos la mayoría de viviendas tienen falencias estructurales y se requiere una adaptación sismo resistente para que puedan ser aprobadas. La descripción de las deficiencias, se relatan detalladamente en el documento técnico del convenio 017 de 2002.

La encuesta fue realizada en 235 viviendas del sector de Balcones del Jardín y en la aplicación de la encuesta se encontró lo siguiente:

- **Tipo de estructura:**

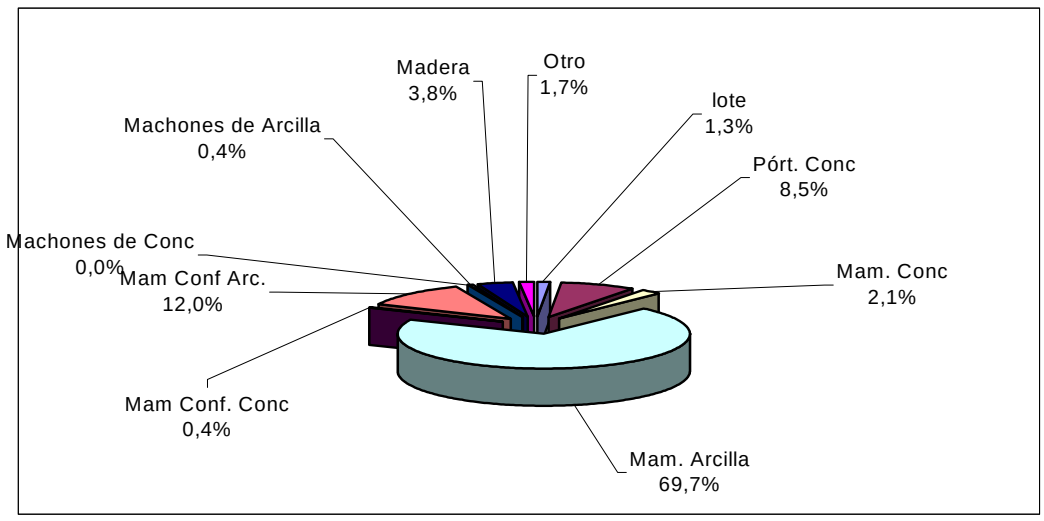
CUADRO 4. *PORCENTAJE DEL TIPO DE ESTRUCTURA*

Tipo de estructura	Porcentaje
Pórticos de concreto	8.5
Mampostería de concreto	2.1
Mampostería de arcilla	69.7
Mampostería confinada de concreto	0.4
Mampostería confinada de arcilla	12
Machones de concreto	0
Macones de arcilla	0
Madera	3.8
Otros	1.7

Fuente: Componente estructural Convenio 017 de 2002

De lo anterior se puede concluir que el 20.5% de las viviendas (48) están cumpliendo con los requisitos mínimos para ser legalizadas en la parte estructural. Que el 69.7% de las viviendas no poseen ningún sistema de resistencia sísmica, lo cual las hace vulnerables a este tipo de efecto.

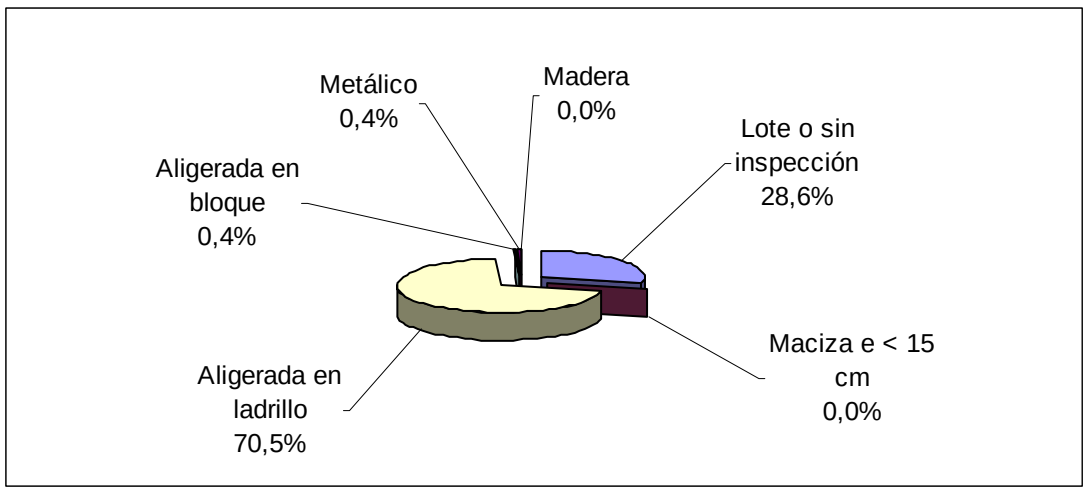
GRÁFICO 9. *PORCENTAJE DE DISTRIBUCIÓN DEL TIPO DE ESTRUCTURA*



- **Tipo de entrepiso**

Se encontró que el 70.5% de las viviendas poseen losa aligerada con ladrillo, lo cual favorece la estructura para efectos sísmicos pues este tipo de losa presenta un peso relativamente bajo.

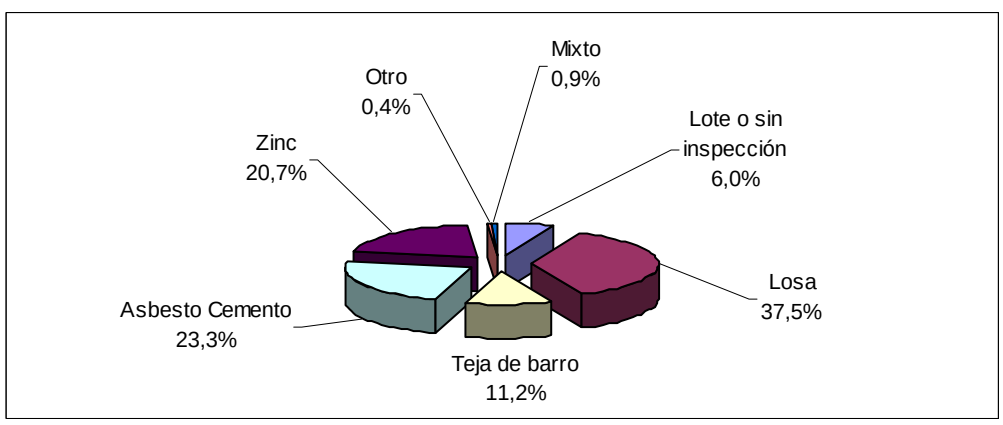
GRÁFICO 10. *DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DEL TIPO DE ENTREPISO*



- **Tipo de cubierta**

Se encontró que el 37.5% poseen como cubierta losa aligerada, lo que implica que posiblemente, estas viviendas sean ampliadas en el futuro con otro nivel. Adicionalmente, el 11.2% poseen teja de barro, el 23.3% teja de Eternit (Asbesto Cemento) y el 20.7% poseen teja de Zinc, lo que corresponde a 55.2% con cubierta liviana.

GRÁFICO 11. *DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DEL TIPO DE CUBIERTA*

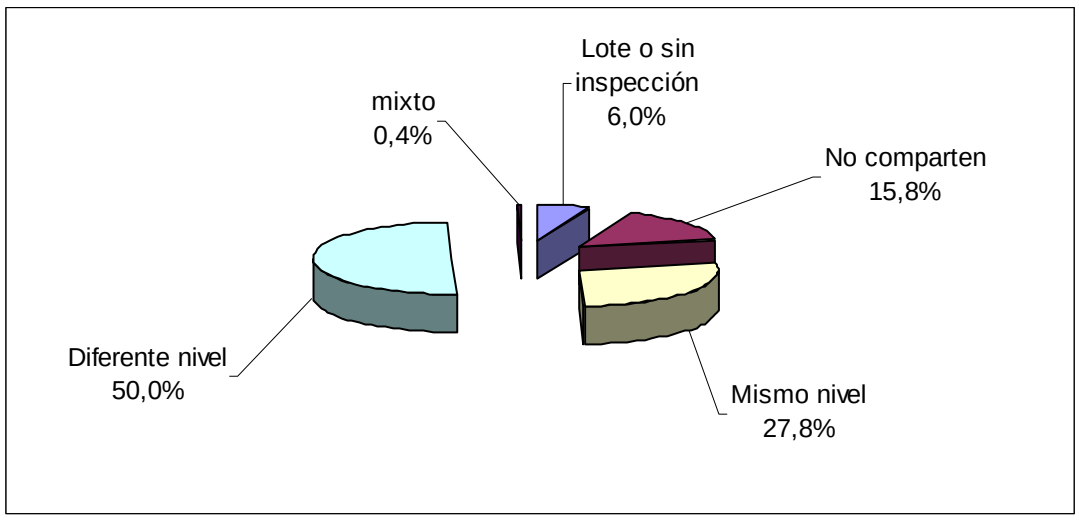


- **Medianería**

Debido a que las construcciones comparten la medianería por lo menos en tres de sus cuatro costados es importante conocer si ésta se encuentra en igual o diferente nivel, ya que de esto dependerá, en parte, su comportamiento a posibles efectos por fuerzas laterales.

El 28.7% de las viviendas comparten medianería a mismo nivel y que el 50.0% presentan medianería a diferente nivel.

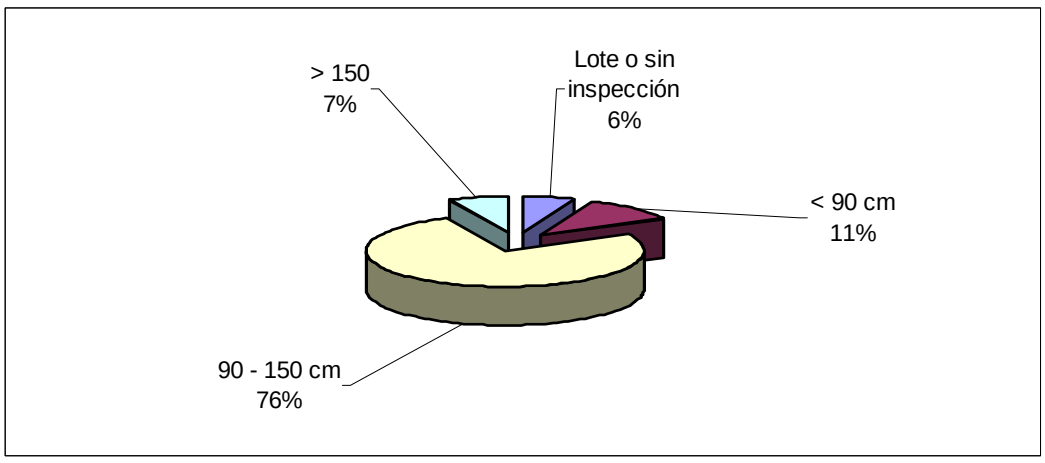
GRÁFICO 12. *DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LA MEDIANERÍA*



- **Tamaño de Ventanearía**

Debido a que un gran número de viviendas están construidas en mampostería simple, deberá verificarse el tamaño que presentan las ventanas, ya que a mayor tamaño de la ventana mayor pérdida de rigidez y menor capacidad del muro para resistir cargas laterales y verticales. En la investigación realizada se encontró que el 76% de las viviendas poseen ventanas entre 90 y 150 cm., lo cual es indicativo de gran pérdida de rigidez en los muros de fachada.

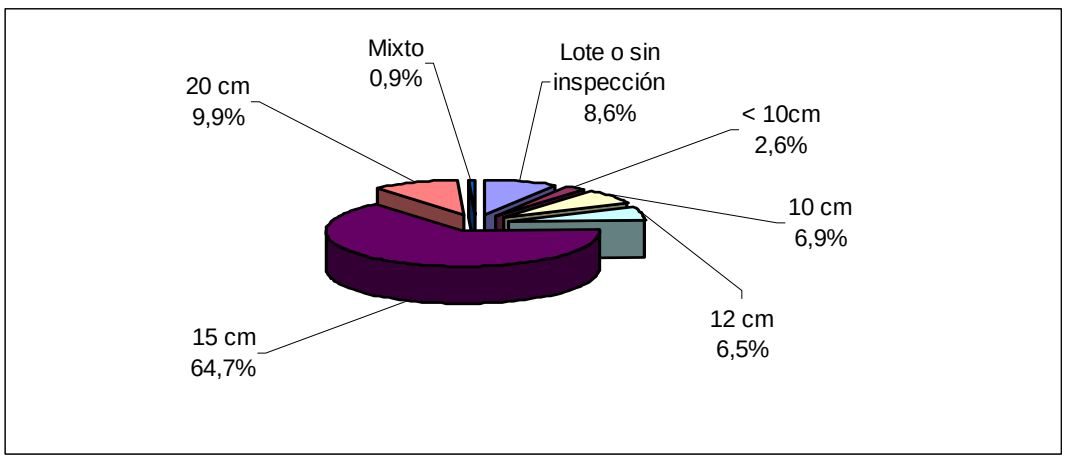
GRÁFICO 13. *TAMAÑO DE VENTANAS.*



- **Espesor de muros principales**

Es importante conocer el espesor de los muros principales utilizados en la construcción de las viviendas pues debe tenerse presente que a mayor espesor de los muros mayor capacidad de éstos para resistir cargas verticales y horizontales.

GRÁFICO 14. *DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DEL ESPESOR DE LOS MUROS*



En la investigación se encontró que el 6.9% de las edificaciones poseen mampostería de 10 cm., el 6.5% posee mampostería de 12 cm., el 64.7% posee mampostería de 15 cm. y el 9.9% posee mampostería mayor de 20 cm.; lo que implica que 74.66% posee una mampostería mayor de los 15 cm. lo que ha favorecido el comportamiento de las viviendas a cargas laterales y verticales.

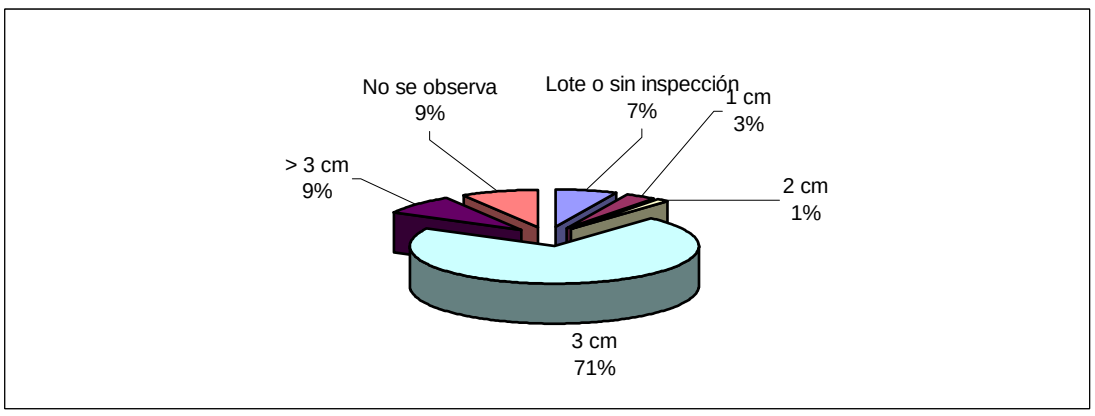
- **Espesor mortero de pega**

Si se considera que la resistencia de la mampostería, entre otros factores, está en función de:

- Resistencia de la pieza
- Resistencia del mortero
- Espesor del muro
- Tipo de pieza
- Espesor del mortero de pega

A mayor espesor del mortero menor resistencia de la mampostería.

GRÁFICO 15. *DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DEL ESPESOR DEL MORTERO*



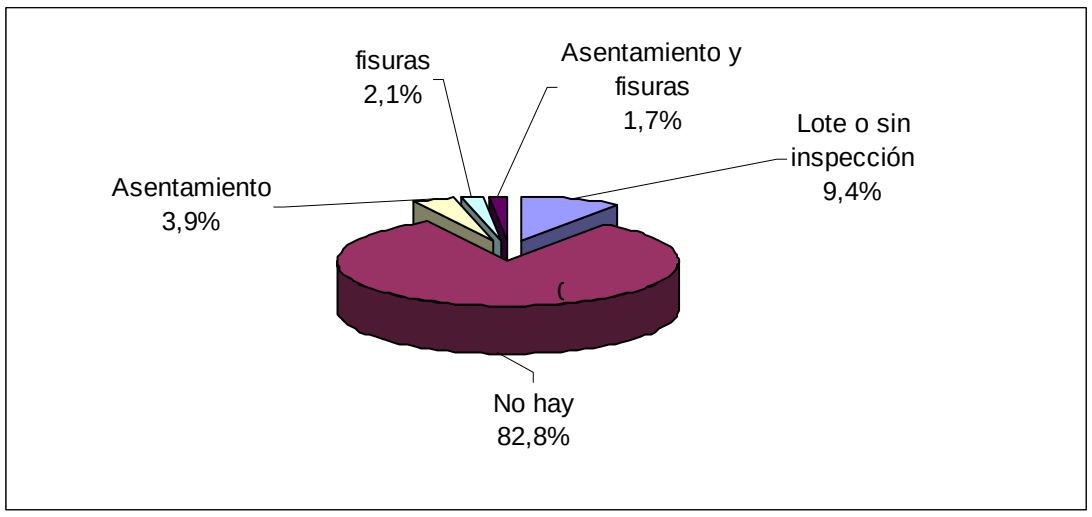
De acuerdo con lo encontrado, se observa que el 71% de las viviendas poseen espesor del mortero de pega de 3 cm. y que el 9% posee un espesor mayor de 3cm, lo que indica que las mamposterías presentes en el sector son de muy baja resistencia y en ningún momento alcanzarán los valores

mínimos que recomienda la NSR-98 para estructuras de mampostería simple lo que implica que deben ser reforzadas con pórticos.

- **Daño en el primer piso**

El objetivo de este numeral es observar posibles asentamientos en el terreno. Se encontró que sólo el 3.9% presentan problemas de asentamiento.

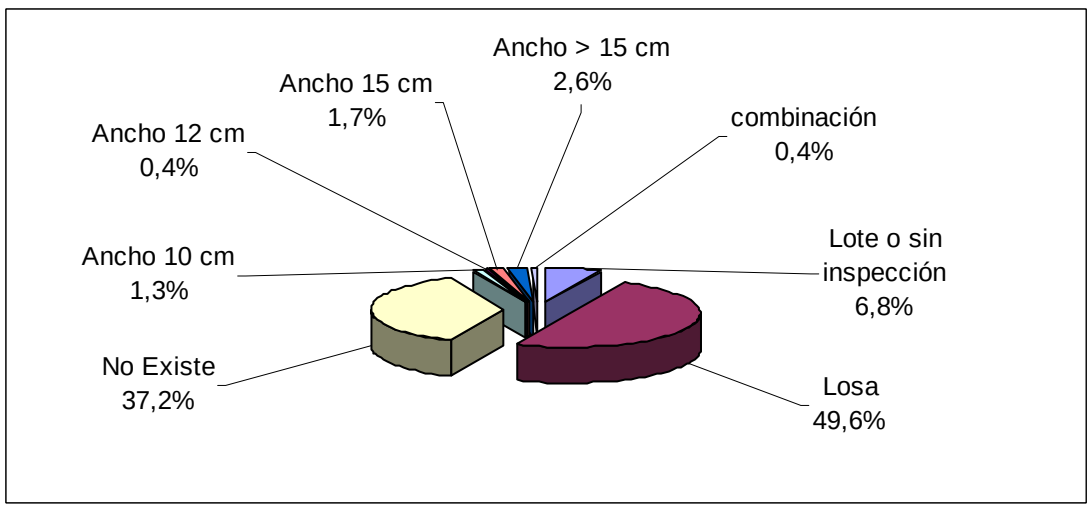
GRÁFICO 16. *DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DAÑOS PRIMER PISO*



- **Existencia de vigas de amarre de cubierta**

Teniendo presente que estas viviendas fueron construidas sin control técnico, y los muros que conforman la cubierta o último nivel se evidenció que no hay amarres en las vigas de cubierta como lo establece la NSR-98.

GRÁFICO 17. *DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LA EXISTENCIA DE VIGAS DE AMARRE*



Se encontró que en el 37.25% de las viviendas no poseen viga de amarre de cubierta, lo que las hace inestables ante un efecto sísmico.

- **Daños en mampostería y en revoques**

Con el objeto de observar posibles daños por movimientos laterales o asentamientos se revisó si existían daños en la mampostería y en los revoques. Se encontró que sólo el 5% presenta fisuras verticales, horizontales o diagonales en la mampostería y el 4% presenta fisuras en revoques.

Lo anterior muestra un satisfactorio comportamiento de la mampostería a los pocos eventos sísmicos ocurridos en los 10 años de existencia del asentamiento.

GRÁFICO 18. *DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LOS DAÑOS MAMPOSTERÍA*

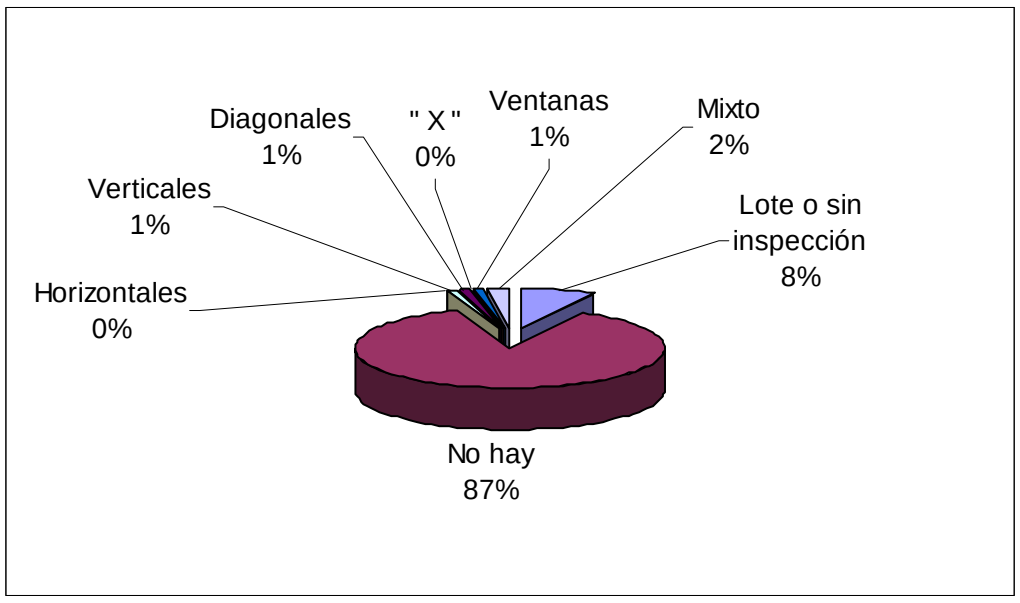
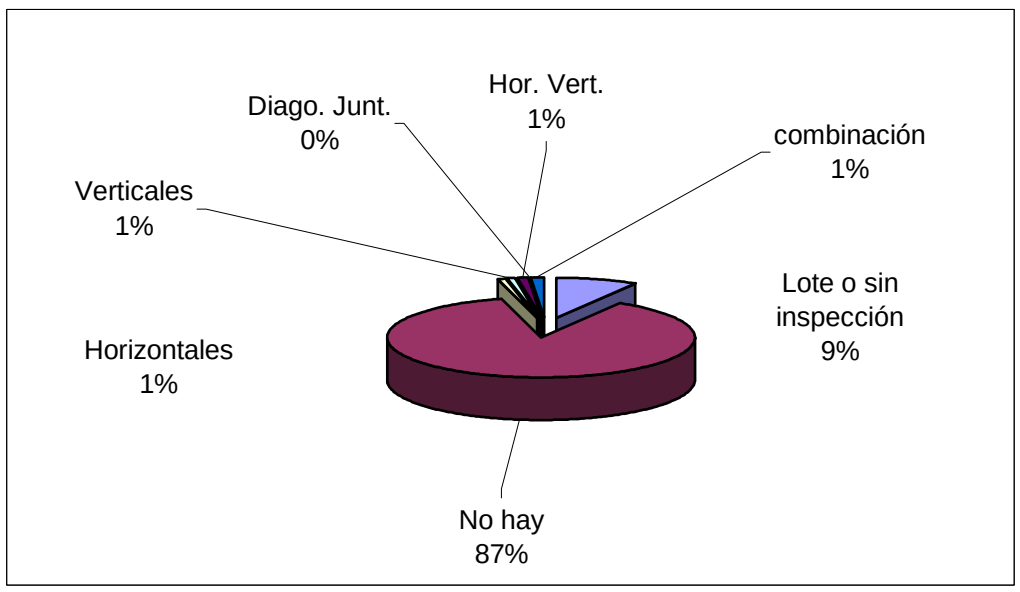


GRÁFICO 19. *DISTRIBUCIÓN PORCENTUAL DE LOS DAÑOS EN REVOQUES*



4.4.4. TITULACIONES Y FORMACIÓN CATASTRAL

La actualización de la formación catastral en el barrio Balcones del Jardín como insumo para la titulación de la tierra, se realizó en el año 2002, por ser el lote de mayor extensión, propiedad de Corvide.

La actualización comprendió los trabajos de campo necesarios para elaborar los planos de predios y de manzanas, elaboración de las fichas prediales correspondientes y digitalización de la cartografía. En balcones del Jardín se actualizaron 423 predios en 17 manzanas. La descripción de lo que se encontró se describe a continuación.

CUADRO N 5 *MANZANAS, PREDIOS Y LOTES*

MANZANA	PREDIOS	LOTES	POR ESCRITURAR	C0N AFECTACION
O18	15	13	1	
O19	14	12	1	1 es Zona verde pública
O20	17	13	2	2 es Zona verde pública
O21	17	17	1	
O28	64	42	16	16
O32	38	25	13	
O33	1	1	1	Talud
O34	38	34	9	2
O40	21	18	4	
O41	40	34	15	
O42	33	31	16	
O43	39	33	2	2
O45	12	12	0	3
O46	20	18	6	
O47	16	16	7	1
O48	27	18	6	
O49	11	8	8	
	423	**345**	**109**	**27**

Fuente: Documento técnico Convenio 017 2002, actualizado en cuanto a los lotes por escriturar por la Unidad de Asentamientos en Desarrollo. Con el loteo que entrega el actual convenio, estos totales podrían variar. Además, véase lo dicho en el Diagnóstico del componente legal, páginas 6 a 8 de este documento.

5 MODELO DE OCUPACIÓN (PROPUESTA URBANÍSTICA)

5.1 OBJETIVOS

5.1.1 OBJETIVO GENERAL

El objetivo que se ha trazado es proceder con la regularización y legalización urbanística del asentamiento Balcones del Jardín, para que se constituya en herramienta de actuación urbanística para los agentes públicos y privados, teniendo como base el proyecto urbano para el sector, de manera que se propenda por una estructura urbana de espacio público y privado en coherencia con el modelo de ocupación propuesto en el POT, según las disposiciones de la ficha normativas para el polífono Z1 MI 4, en donde se de una clara articulación entre los diferentes atributos urbanos para garantizar la calidad de vida de la población y permitir procesos asociados con el urbanismo y amparados con las inversiones públicas.

PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO (Modelo de Ocupación)

El planteamiento urbanístico en el área considera la necesidad de incorporar e integrar los elementos estructurantes, naturales y artificiales del espacio público, buscando garantizar el principio de equidad social en virtud del equilibrio funcional, a partir de los siguientes componentes:

- Vinculación de los suelos de protección (zonas de alto riesgo no recuperable) al espacio público que privilegia las visuales sobre el entorno y la ciudad.
- Articulación efectiva del asentamiento a las redes de movilidad de la zona y de la ciudad, a partir del sistema estructurante de ciudad.
- Relación clara y expresa entre las densidades habitacionales y los estándares urbanos que se determinen, de manera que se garantice calidad de vida a los moradores, basados en la capacidad portante del suelo.
- Respeto y protección a los moradores reconociendo sus formas de ocupar el territorio.

5.1.3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- ***En el espacio público natural:*** Adecuar e incorporar al sistema de espacio público, principal estructurante urbano, escenario de la integración social y la construcción de ciudadanía, algunas áreas verdes públicas que no pueden ser usadas por la comunidad actualmente.

- ***En el espacio público artificial:*** Mejorar y adecuar los espacios públicos actuales de tal manera que puedan ser integrados óptimamente al sistema de espacio público para el beneficio de la comunidad y del aumento estándares en ese aspecto para la comuna Nororiental.

- **Desde la movilidad, Sistema vial y de transporte.** Mejorar y adecuar el sistema vial peatonal y vehicular para lograr unas mejores condiciones para peatones, vehículos y garantizando una óptima integración con la Carretera vieja a Guarne y con la parte central del barrio Santa Inés.

- **Sobre los servicios públicos** Dotar de los servicios básicos de agua potable y alcantarillado a algunas áreas del polígono que no disponen de estos de manera óptima.

- **Con los equipamientos** Mejorar los equipamientos deportivos y construir un nuevo espacio de reunión y de cultura que permita la formación de unos mejores ciudadanos, íntegros y con compromiso de comunidad.

- **Desde la vivienda** Reubicar en condiciones dignas a las viviendas que estén ubicadas en retiros de vías obligadas, en zonas de alto riesgo o en las áreas de protección y diseñar unas normas complementarias que permitan regularizar y legalizar el asentamiento y sus loteos y en segunda instancia, las construcciones existentes en concordancia con el proyecto urbano propuesto convirtiendo la vivienda y el barrio en factor de desarrollo, integración y cohesión social con visión y conciencia metropolitana.

5.1 ESTRATEGIAS TERRITORIALES

Para el logro de estos objetivos, se han determinado las siguientes Estrategias territoriales

5.2.1 En el espacio público natural

- La Potenciación de la zona de alto riesgo no recuperable, en el talud occidental de la urbanización Balcones del Jardín entre las calles 82 y 84 por carrera 39, como principal elemento natural del espacio público para esta urbanización, con el fin de que sea el eje direccionador de toda la propuesta de espacios públicos y complemente los espacio de la Centralidad Barrial de Santa Inés. Allí se buscaría 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 con las acciones previas de mitigación.

***GRÁFICO 20**.UBICACIÓN PROYECTO ADECUACIÓN ESPACIO NATURAL*

Convenio 017 Fotografía Situación actual

Convenio 017, Montaje sobre Fotografía proyecto parque y mirador

Convenio 48000001054 de 2005 ubicación del proyecto

- El desarrollar e incorporación al sistema de espacio público, de las áreas de borde del barrio ubicadas alrededor de la Cra 39 entre las calles 83 y 81, y las paralelas a la carrera 36 entre calles 81 y 82. 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 de la franja como se está empezando a dar actualmente. (Ver cuadro 13 de Proyectos).

5.2.2 En el espacio público artificial

- El Mejoramiento y cualificación de las condiciones del espacio público que se logra con la dotación de mobiliario y la construcción de nuevos puntos de encuentro que fortalezcan el equipamiento existente y la relación con la centralidad de Santa Inés. (Ver cuadro 14 de proyectos).
- El Desarrollo del área designada por la ficha 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, cultural y lúdico sin grandes infraestructuras. Esta área es la siguiente. (Ver cuadro 14 de proyectos).

5.2.3 Desde la movilidad, sistema vial y de transporte

- El Aumento del índice de espacio público sobre el sistema vial actual, construyendo andenes sobre las secciones de vías actuales, principalmente sobre las vías estructurantes (carrera 36, 36 C y calle

82) y sobre los caminos peatonales actuales que no pueden ser vehiculares. (Ver cuadro 15 de proyectos).

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

- La búsqueda de la Conexión del barrio a las rutas de alimentación del Metro cable, del Metro y del Sistema integrado de Transporte por medio de adecuaciones como la recuperación de áreas peatonales y amoblamiento urbano en vías como la continuación peatonal de la Calle 82 y el sendero de conexión entre mirador de Balcones y la carretera a Guarne

***GRÁFICO 21**.UBICACIÓN PROYECTO ADECUACIÓN VÍA*

Convenio 017 Fotografía Situación actual

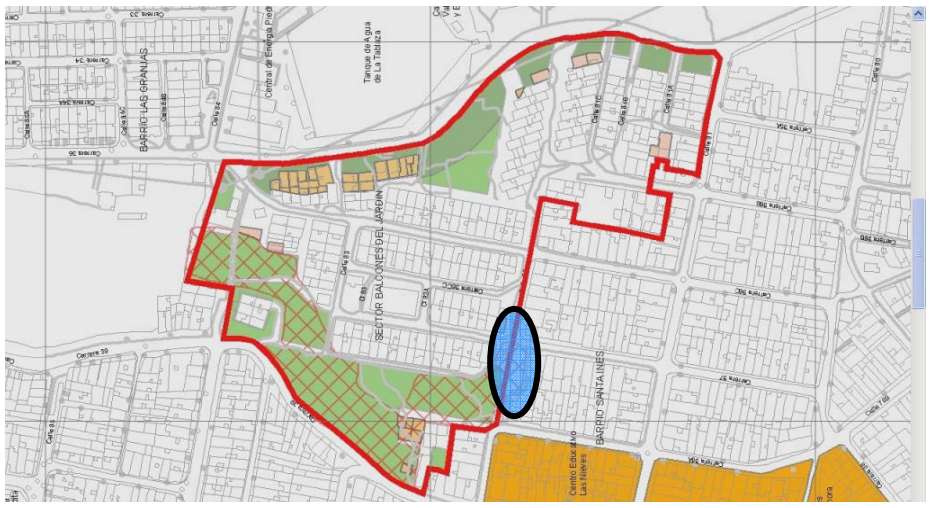
Convenio 017 solución propuesta

Convenio 48000001054 de 2005 ubicación del proyecto

***GRÁFICO 22**. UBICACIÓN PROYECTO CONTINUACIÓN CALLE 82*

Convenio 017 Fotografía Situación actual

Convenio 017 solución propuesta



5.2.4 Con los equipamientos

- La Construcción de un equipamiento de reunión, de trabajo asociado y de cultura con el objetivo de formar unos mejores ciudadanos íntegros y con compromiso de comunidad y la adecuación de los equipamientos deportivos existentes.

5.2.5 Sobre los servicios públicos

- Dotar de óptimos servicios básicos de agua potable y alcantarillado a algunas áreas del polígono que no disponen de estos. Es indispensable llevar a cabo estos proyectos para lograr una de las directrices básicas de la ficha para este polígono que es la dotación de los servicios públicos. (Ver cuadro 17 de proyectos)

5.2.6 Desde la vivienda

- Reasentar en condiciones dignas a las familias que ocupan viviendas que estén ubicadas en retiros de vías obligadas, en zonas de alto riesgo, líneas de alta tensión o en las áreas de protección.

- Incorporar a la legalidad urbanística y constructiva las edificaciones adelantadas de manera informal con base a la expedición de unas normas complementarias o básicas basadas en los hallazgos y conclusiones del análisis de una muestra del universo de viviendas del polígono en los que se analizó el sistema de espacios privados y las relaciones público –privados de las viviendas para 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.

- Exponer el estado actual estructural de las viviendas del asentamiento, buscando que se generen raíz de este conocimiento, iniciativas desde la academia y desde el Estado, que propongan nuevas posibilidades para mejorar la condición constructiva y teniendo como prioridad en caso de un evento catastrófico, la salvación de vidas, ante la imposibilidad física de solicitar adecuaciones sismorresistentes al universo total de edificaciones. (En el documento técnico del convenio 017, se relaciona el informe que contiene los datos, conclusiones y hallazgos del componente estructural).

- Proponer que se legalice la servidumbre de la línea de alta tensión y se realicen las reubicaciones de los propietarios de las viviendas de la faja afectada.

5.3 LINEAMIENTOS Y PROYECTOS DE LA PROPUESTA URBANÍSTICA

53.1 En el espacio público natural

Se busca como se indica previamente, la potenciación de las zonas de protección y de las áreas verdes públicas como espacio público, haciendo énfasis en el manejo de plantas, reforestación de taludes, aprovechamiento de las visuales y manejo de las aguas vertidas por medio de la optimización de los servicios públicos domiciliarios.

CUADRO N 5 *PROYECTOS EN EL ESPACIO PÚBLICO NATURAL*

TEMA	PROYECTO	DIRECCIÓN	ÁREA
*1. Adecuación de suelo de protección como espacio público Natural	Reforestación y control a invasiones	Carrera 39 entre calles 83 y 81	5.278 m2
2. Adecuación de espacio público natural	Parque lineal de borde urbano	Paralelo a la carrera 36 entre calles 81 y	1.512 m2

		82	
3 Construcción de obras de mitigación y prevención del riesgo no recuperable. (Ver cuadro 13 de Proyectos).	Obras de mitigación	Parte baja Balcones sobre la carretera vieja a Guarne	100ML

* Los números que anteponen al tema en el recuadro, es el código que identifica a cada proyecto en los cuadros de Valor de Actividades por proyecto, presentados en el Anexo de este capítulo

53.2 En el espacio público artificial

Sobre las áreas verdes en desuso y sobre las zonas de protección también se plantea la construcción de espacio público con instalaciones livianas y no agresivas respetando la condición precaria del soporte natural. Además se pretende consolidar el disfrute de los habitantes que tradicionalmente y desde su construcción realizan festivales de cometas y almuerzos para disfrutar la condición natural del lugar que se asemeja a un balcón urbano y de ahí su nombre.

CUADRO N 6 *PROYECTOS EN EL ESPACIO PÚBLICO ARTIFICIAL*

TEMA	PROYECTO	DIRECCIÓN	CANTIDAD O ÁREA
3. Adecuación de espacio público	Mirador ecológico de Balcones	Zona de protección entre carrera 39 y 38	1.354 m2
4.	Parque infantil	En la esquina de Cra 37 con Calle 83.	176 m2
5.	Parque Comunitario frente a la acción comunal	Cra 36 B entre Calles 81 C Y 82.	433 m2
6.	Espacio barrial de convocatoria	Lote entre Cra 36 y Cra 36BB con calle 82A	2.971 m2
7.	Adecuación de espacio verde interior como espacio público	Lote interior manzana 28	462 m2

5.3.3 Desde la movilidad, sistema vial y de transporte

Se busca prioritariamente la adecuación de las vías existentes para el desplazamiento peatonal y de la conexión óptima con la vía vieja a guarne como principal conexión del asentamiento con el centro de la ciudad.

Esta antigua Vía a guarne, tiene un proyecto de adecuación siendo la arteria por la que actualmente se moviliza la mayoría de la población pero en el futuro el proyecto mas ambicioso, confirmado para este trabajo, es la

Circunvalar oriental que irá sobre la actual Cra 32 que pasa por el costado superior u oriental del asentamiento y que unirá toda la Zona. Para efectos de este proceso de legalización afecta un importante número de viviendas en conjunción con una franja de protección por transmisión de líneas de energía que va casi por el mismo trazado de la futura vía en el área de planeamiento.

Debido a la topografía y ala conformación de la urbanización, fuera de las vías vehiculares existentes se reconoce también un importante número de vías peatonales que es necesario fortalecer pues mejoran la movilidad en el asentamiento.

Para llevar a cabo el actual proceso de legalización de la urbanización, el Departamento Administrativo de Planeación acepta la malla vial existente sometiéndola a un mejoramiento de las vías descritas en los proyectos de mejoramiento vial descrito en el actual documento en donde básicamente se busca ajustar 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%.

Especificaciones mínimas de las Vías
Las secciones públicas definidas deberán tener como mínimo las siguientes dimensiones:

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

Vías de servicio
Numero de carriles 2, para ambos sentidos de circulación
Zonas verdes laterales: las que se den en el siguiente cuadro de secciones como mínimo.
Andenes laterales: 0.70 como mínimo

Senderos Peatonales: según la norma básica, debe solucionar las altas pendientes con sistema de escaleras laterales y sistema de rampas con pendientes máximas del 12%.

Las secciones de las vías
Estas se describen a continuación entendiendo que debido a la irregularidad de algunas vías actuales, las secciones dadas son una referencia o guía y se requiere visitar el sitio para tomar desiciones en la que se priorice en una legalización, la movilidad peatonal por los andenes, la calzada y en último nivel, la zona verde. Esta última se entiende para la zona como los polígonos de propiedad pública no incluidos en el área de la vivienda actual, que están fuera de paramento conformado y que no son ni andenes ni calzada.

CUADRO N 7 SECCIONES DE VÍAS

RAMO	TIPO DE VIA	CALZADA (mts)	Z. VERDES	ANDENES	SECCION PUBLICA	OBSERVACIONES
Calle 83 A	Peatonal	2.10	Variables	1.0	Variable, mínimo 6.70 MTS	pavimentada
Calle 83 B	Peatonal	4.40	No hay	0.80	Variable, mínimo 6.00 MTS	pavimentada
Calle 81A	Peatonal y motos	3.60	Piso duro al Norte	0.70 al Sur, 3.15 al Norte, variable	Variable, mínimo 7.45 MTS	Vía estrecha para motos y peatones pavimentada
Carrera 36A	Peatonal	5.20	2.10	0.70 al occidente y 0.80 al oriente	6.70	Vía sin pavimentar
Calle 81 B	Peatonal	4.10	No hay	0.90 al norte y 0.90 al Sur	5.90	Vía sin pavimentar
Calle 82B estrecha	Peatonal	4.00	No hay	0.70 al Norte y 0.80 al Sur	5.50	pavimentada
Calle 82 B ancha	Peatonal	5.70	No hay	0.90 al norte y 0.90 al Sur	6.00	pavimentada
Carrera 36B	Vehicular Dos calzadas	6.90	2.00 al sur entre calles 81 y 82	1.50 al occidente, 1.40 al oriente	11.90	Semi- pavimentada
Calle 81 C	Vehicular una calzada	3.20	Área de culata en cada casa variable	1.50 al sur y 1.50 al Norte	6.20	Pavimentada. No hay salida por uno de sus lados
Carrera 36BB	Peatonal	5.40	Esta se constituye en la zona mas pendiente desde paramento hasta las escalas,	1,00 al Occidente y 1.50 al oriente en la parte plana, en la pendiente escalas	7.90	Se requiere realizar adecuación de parte de vía sin pavimentar
Calle 82	Vehicular desde la Cra 32 hasta la Cra 36 C, y peatonal el resto	6.00	• Desde la Cra 36BB hasta la 36C, 5.90 de ZV. al norte	0.70 al Sur Y 0.80 al Norte	12.80	Pavimentada. Se requiere rectificar los bordes de la calzada, marcar andenes y delimitar la vía.
Calle 82 casas en ángulo	Vehicular una calzada	5.30	• Desde La Cra 36BB hasta la Cra 32, ZV en ambos lados de acuerdo a las culatas	0.80 al Norte y 0.80 al sur	8.40	Pavimentada. Se requiere rectificar los bordes de la calzada, marcar andenes y delimitar la vía.
Carrera 36C	Vehicular una calzada	5.30	0.90 al Oriente y 1.70 al occidente	1.00 al occidente y 1.00 al Oriente	9.90	Pavimentada.

Carrera 36CC	Vehicular dos calzadas	5.10	0.80 al Oriente	0.70 al Occidente y 0,70 al oriente	7.30	Pavimentada, Debido a la pendiente no es posible unirla con la Cra 82 por eso allí se hará un muro de protección y escalas para los peatones
CAR. 98 ENTRE CLS 798B y 87	vehicular	6.0	Variables	1.0	Variable, mínimo 9.0 MTS	Fijo: borde sur de calzada existente
CAR. 96 ENTRE Cl. 798B y 87	vehicular	7.0	Variables	1.0	Variable, mínimo 8.0 mts	Vía, pavimentada

Los proyectos que deben ejecutarse en el asentamiento para el mejoramiento del sistema de movilidad son los siguientes:

CUADRO N 8 *DESDE LA MOVILIDAD, SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE*

TEMA	PROYECTO	DIRECCIÓN	CANTIDAD O ÁREA
7.Espacio público en vías vehiculares	Construcción de andenes al lado de vía	Cra 36C entre Cra 36 y calle 82	202 m/l * 1mt 202 m2 de andén
8.	Construcción de andenes al lado y lado de la vía.	Cra 36CC entre calle 83 y calle 82	106 m/l * 2 mt 212 m2
9.	Construcción de andenes al lado y lado de la vía.	Cra 37 entre calle 82 y 83	106 m/l * 2 mt 212 m2
10.	Construcción de andenes	Calle 82 entre Cra36 y Cra 37	208 m/l * 1.45 mt 603 m2
11.Cualificación de Espacio publico en vías peatonales		Calle 82 A entre Cra 36 Y 36 BB.	98 m/l * 1.5 147 m2
12. Construcción de vías peatonales		Calle 82 entre Cras 37 y 38ª.	57 m/l * 2 114 m2
13. Construcción de Vías peatonales 14. 15. 16. 17.		Camino peatonal desde Peatonal del mirador Hasta la Cra 39. (Vía a Sto Domingo. Sendero entre calle 82 A y 81 paralelo a la Cra 32 Carrera 35 entre calles 81 B y 81 A Calle 81 C entre cras 32 y 36 B	54 m/l * 1.0 m 54 m2 122 m/l * 1.0 mt 122 m2 29 m/l * 1.5 mt 43.5 m2 93 m/l * 3 279 m2 89 m/l * 3

18. 19. 20. 21.		Calle 81 B entre Cras 32 y 36 B Calle 83 entre Cras 36 C y 36 BB Calle 83 entre Cras 36 C y 36 Calle 83 A entre Cras 36 C y 36 CC Calle 83 AA entre cra 36 C y 36 CC	267 44.5 m/l * 1.20 mt 53.4 m2 38.5 m/l * 2 mt 77 m2 28.5 m/l * 1.20 mt 34.2 m2 30 m/l * 1.20 mt 36 m2
22. Pavimentación de vías vehiculares	Pavimentación de vía estructurante principal.	Clle 82 entre Cra 32 y Cra 36 B y 36 C	671 m2, sección de 5.5 mt

5.3.4 Con los equipamientos

Debido a que las necesidades en equipamiento de salud, educación y seguridad son cubiertas por las centralidades de San Blas y de Santa Inés se busca cubrir al interior del asentamiento, las necesidades de recreación deportiva y de convocatoria comunal para adultos mayores, jóvenes y los grupos de acción comunitaria. A continuación s e describe el tipo de equipamiento que se requiere

CUADRO N 9 EQUIPAMIENTOS

TEMA	PROYECTO	DIRECCIÓN	CANTIDAD O ÁREA
23. Equipamientos Comunitario	Construcción de Salón Comunal (edificio múltiple)	Cra 36 B entre Calle 81 C y calle 82	240 m2
24.Equipamientos En recreación	Construcción de tribunas a la placa polideportiva	Cra 36 CC con Calle 82 A	152 m2

5.3.5 Servicios públicos

Aunque todas las viviendas de la urbanización tienen servicios públicos, no todos son óptimos pues algunos de ellos son prestados por pilas comunales y por alcantarillados vecinales. Se requiere que estos servicios sean surtidos por las empresas públicas de Medellín de una manera óptima.

CUADRO N 10 *SERVICIOS PÚBLICOS*

TEMA	PROYECTO	DIRECCIÓN	NÚMERO DE VIVIENDAS
25. Dotación de servicio públicos	Construcción de alcantarillado y aguas lluvias.	Sector entre Cra 36 X Cra 36B y entre Cl 82 y Cl. 81.	En ejecución por EPM

26.	Construcción de acueducto, alcantarillado y aguas lluvias.	Cra 36 CC con Calle 82 A	En ejecución por EPM
27.	Construcción de acueducto, alcantarillado y aguas lluvias.	Sector Cras 37 y 38 y entre calles 83 y 82	15 viviendas
28.	Construcción de acueducto, alcantarillado y aguas lluvias Manzana 28. *Para sacar la red de alcantarillado se necesita comprar una faja de 30 metros por 6 mts de ancho en la parte occidental de la manzana 28 que interesa al menos 4 propiedades que actualmente son un solo nivel. Estas viviendas no quedan en el área de planeamiento*	Interior de manzana 28	13 viviendas

5.3.6 Desde la vivienda

Para la vivienda se propone la reubicación de al menos 15 viviendas que se encuentran ubicadas en zonas de protección, en retiros de futuras vía o bajo líneas de alta tensión en algunos lotes producto del reloteo y de propiedad del municipio Medellín. (Ver plano de ubicación de lotes para reubicar viviendas)

6. NORMAS

6.1 NORMAS GENERALES

6.1.1 Tratamiento mejoramiento integral

La intervención en el mejoramiento integral contribuye a configurar el modelo de ciudad, provee los elementos que estructuran el territorio desde lo público en la construcción de ciudad, concreta el principio de equidad distribuyendo los beneficios del desarrollo. Se dirige a superar las condiciones de marginalidad económica, sociocultural, política y espacial de los asentamiento de desarrollo incompleto e inadecuado, a través de su articulación a los sistemas de infraestructura, mitigación del riesgo ambiental, estructural y sanitario, reasentamiento de la población y dotación del entorno: espacio público, vías vehiculares para el transporte público, equipamiento social y productivo, en coherencia con las densidades proyectadas, además de legalización de predios, edificaciones, construcción y mejoramiento de vivienda.

6.1. 2 Usos

Se promoverá la presencia racional y respetuosa de actividades económicas compatibles con la vivienda, protegiendo este uso como principal.

En las áreas de riesgo solo se permiten pequeñas adecuaciones para el uso recreativo de la comunidad en las que no se edifique.

De acuerdo a la Tabla de Usos del Suelo, establecida por el Acuerdo 46 de 2006, la siguiente tabla consagra las actividades permitidas para los desarrollos constructivos existentes y para aquellos que en el futuro se generen, en el suelo residencial.

USOS PRINCIPALES: Vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar, cultura, comercio minorista, servicios personales; salud, educación, asistencia y protección social, organización de la comunidad

Las actividades económicas establecidas y clasificadas como prohibidas o restringidas, en la tabla de asignación de usos del Plan de Ordenamiento Territorial, que se encontraban en funcionamiento al momento de la aprobación de dicho POT, se podrán aceptar como usos establecidos siempre que cumplan con las condiciones locativas necesarias y que hayan sido usos permitidos al momento de la localización.

6.1.3 Normas básicas

Las normas que aquí se establecen, solo serán válidas para el reconocimiento de las edificaciones ubicadas en el reloteo del lote de mayor extensión del asentamiento Balcones del Jardín y que se construyeron antes del 27 de junio de 2003, fecha establecida por el Decreto 1600 del 20 de mayo de 2005. La antigüedad de las viviendas objeto de reconocimiento se acreditará por cualquiera de los medios probatorios previstos en la ley; tales como el presente documento, el 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.))

La expedición de estas normas se hace bajo los siguientes **criterios**:

- Entender que el barrio es la unidad socio espacial y en ella, el espacio público es el estructurante que debe garantizar la libre circulación y el disfrute de los habitantes.

- Asumir que con el acto administrativo de legalización se acepta que existen unas condiciones del entorno que garantizan una localización apropiada para el asentamiento humano, donde se da una valoración del patrimonio cultural y un equilibrio entre los atributos urbanos y las densidades, acordes con la capacidad instalada de en el asentamiento.

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

- Verificar que en las construcciones objeto de reconocimiento, se deberá cumplir con factores de habitabilidad, accesibilidad, funcionalidad y seguridad., así:

  HABITABILIDAD: Se refiere a que las viviendas deben cumplir con adecuadas condiciones de iluminación y ventilación, [2]
  ACCESIBILIDAD: Debe existir 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 204 del Acuerdo 46 de 2006.

  FUNCIONALIDAD: Las dimensiones de los diferentes espacios que conforman la vivienda, determinan el cumplimiento de este criterio.

  SEGURIDAD: Deben existir condiciones de estabilidad, sismo resistencia, que no estén ubicadas en zona de riesgo y que la edificación no represente peligro para sus habitantes.

Acuerdo Municipal 46 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.

REFERENTE A LA CONFORMACIÓN COMO URBANIZACIÓN.
Este asentamiento ubicado en la zona urbana se recibe como Urbanización ya que esta plenamente vinculado a la malla urbana, tiene la dotación de servicios básicos, la infraestructura vial y se adecuarán áreas libres, comunales y recreativas. Además cumplió el trámite total de construcción que aunque presenta algunas falencias, fueron detectadas y solucionadas en el proyecto urbano y se entrarán a subsanar. En definitiva el asentamiento esta acorde con los artículos del 177 al 192 del Acuerdo 46 de 2006.

6.1.4 ÁREAS DE CESIÓN Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

El parágrafo 1 del artículo 242 del Acuerdo 46 de 2006, establece que en el tratamiento de Consolidación Nivel 3, se podrán aplicar los diferentes instrumentos de planificación y gestión, asociados a procesos de legalización y regularización urbanística, con base en lo cual es posible determinar que los requerimientos de áreas de cesión para la recreación y para equipamientos de acuerdo las características físicas del suelo y socioeconómicas de la población que habita el sector se determinaron en el proyecto urbanístico que se describe en el presente documento.

CUADRO 1 AREAS DE CESION Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS			
AREAS GENERALES		**Metros²**	**Número**
A	Área Bruta de Planificación	48.375.29	
B	Áreas verdes públicas	14.369.02	
C	Área lotes para reubicar viviendas	441,23	5
D	Área lote para equipamientos nuevo	150,29	
E	Áreas calles vehiculares y peatonales	5.746.39	
F	Áreas carreras vehiculares y peatonales	7.900,64	
G	Equipamiento Parque recreativo	197,74	
H	Área Cancha	573,43	
I	Área lotes potencialmente legalizables	16.759,75	267
J	Área de Obligaciones Urbanísticas	14.369.02	
K	Área lotes afectados parcialmente	327,80	5
L	Área Lotes en alto riesgo y retiro de Vía	1.909,00	26
M	**Total Áreas**	**48.375.29**	
	Área lotes escriturados	11.005,00	
	Área lotes No escriturados	5.375,75	

6.1.5.1 ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA: En concordancia con la normatividad vigente la Urbanización Balcones del Jardín entregará las denominadas zonas verdes públicas, el área de los equipamientos recreativos, deportivos, y el área del equipamiento comunitario para un total de 14.369.02 MT^2 y se reconocerán los índices actuales de suelo ocupado, entendiendo que todavía habrá un crecimiento de las construcciones para llegar a la densidad de 140 Viv. / Ha.

AREA BRUTA DEL LOTE: 48.375.29 MT^2
AREA NETA DEL LOTE: (= área bruta - áreas vías, parques o equipamientos). 33.806.80 MT^2
AREA TOTAL CONSTRUIDA: (Sumatoria de las viviendas actuales y proyectadas) 16.759.75

OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS.
En el asentamiento se entregará la placa polideportiva existente y el área para adecuar una sede para los grupos de base conformados y al frente un parque central pequeño. Esta sede es indispensable y se requiere su construcción (esta inserto en la tabla de proyectos) para las reuniones de la acción comunal, la tercera edad, los jóvenes y para esporádicas capacitaciones ya que la comunidad ha expresado algunas dificultades para usar las instalaciones de los equipamientos de Santa Inés.

DE LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:

De acuerdo a 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.

Deben implementarse con rapidez la ejecución de las soluciones a las zonas mencionadas en los proyectos de este documento, para que algunas estructuras de servicios públicos no realizadas de manera óptima, se asuman por las Empresas Públicas de Medellín en cooperación con el Municipio de Medellín.

DE LOS PREDIOS AFECTADOS POR LA PROPUESTA URBANA. Los predios públicos o privados, que hayan sido destinados para la construcción o adecuación de equipamientos, proyectos de espacio público, ampliaciones de vías o demás proyectos considerados en la propuesta urbanística no serán objeto de reconocimiento de construcciones o de titulación, según el *PLANO PLANTEAMIENTO URBANO*. La administración municipal adelantará los procesos de alinderamiento en campo y adecuación de los predios necesarios par la ejecución de la propuesta urbana que se aprueba mediante el acto administrativo.

RELOCALIZACIÓN DE VIVIENDAS UBICADAS EN SUELOS DE PROTECCIÓN Y RETIRO DE VÍAS

Se requiere la reubicación de viviendas ubicadas en suelo de protección y retiro de vías descritas en el *PLANO DE RELOTEO,* preferiblemente hacia los lotes descritos en ese mismo plano para reubicar viviendas.

7. NORMAS CONSTRUCTIVAS

Las normas contenidas en este numeral 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.

Las normas relacionadas con la habitabilidad en las edificaciones que se exponen a continuación, son las que garantizan la existencia de espacios mínimos aptos para el desarrollo de las actividades para las cuales éstas se destinan y buscan en su esencia una mejor calidad de vida.

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

- Accesibilidad al sistema vial a través de una vía vehicular, peatonal o una servidumbre.
- Que no se localice en suelo de protección.
- Que no se localice en suelo de alto riesgo no recuperable.
- Que no se localice en retiro obligado de vía.
- Que no ocupe espacio público.
- Que al interior se garanticen condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad.

LOTEOS MÍNIMOS

Para las tipologías de vivienda unifamiliar, el área mínima del lote será de sesenta metros cuadrados (60 M²) más área de antejardín donde exista según la tabla de vías. El frente mínimo debe ser de seis metros (6.00m).

Para vivienda bifamiliar el área mínima de lote será de sesenta metros cuadrados (60M²) más antejardín exigido según la vía y para vivienda trifamiliar, el área mínima del lote será de sesenta metros (60 M²) más antejardín exigido según la vía. En ambos casos el frente mínimo será de seis metros (6 m).

En caso de no cumplir con dichas áreas, las tipologías de vivienda unifamiliar trifamiliar y bifamiliar se regirán por las áreas determinadas en la CIRCULAR 15 de 2002 para las viviendas construidas antes del 27 de junio de 2003. En los desarrollos urbanísticos para vivienda bifamiliar no se aceptará la partición de los frentes del lote para soluciones apareadas a un sólo nivel.

Aprovechamiento máximo

El aprovechamiento sin plan parcial en este caso era de dos pisos pero debido a que se constituyó una propuesta urbana que busca mejorar el sistema de espacio público, el sistema vial y los equipamientos, el aprovechamiento máximo será de 2 y 3 pisos 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 y

de acuerdo a la aptitud geológica del suelo según *PLANO DE ZONIFICACIÓN GEOLÓGICA PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO.* Específicamente en la manzana 34 *y* debido a la cercanía con la zona de alto riesgo no recuperable y a condiciones previas establecidos por los vendedores iniciales de los lotes, solo se permitirá la construcción de viviendas unifamiliares o bifamiliares de dos plantas.
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 decreto, podrán ser reconocidas. El Curador no podrá aprobar nuevas adiciones a las construcciones ya existentes que superen el aprovechamiento máximo aquí establecido.

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.

LOCALES COMERCIALES.

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. Entendiendo las condiciones de abrupta topografía 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 2002. 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 PLANTEAMIENTO URBANO* que se protocoliza con el presente instrumento.

VOLADIZOS Y FACHADAS

Las edificaciones que presenten voladizos en sus fachadas, deberán cumplir por lo menos, con lo siguiente:

- La distancia vertical entre el nivel de andén y el nivel inferior del voladizo, deberá permitir la libre circulación peatonal (altura mínima 2.10 m).
- Frente a vías o servidumbres con sección entre 3.00 m y 9.00 m, se permitirán voladizos de 0.70 m en paramento cerrado o en balcón.
- Frente a vías con sección mayor a 6.00 m, se permitirán voladizos de 0.80 m en paramento cerrado o en balcón.
- En ningún caso, la distancia horizontal entre el borde de calzada y la proyección del voladizo, podrá ser inferior a 0.50 m.

RADIOS DE OCHAVE

Se admitirán radios de ochava, con dimensiones menores a las establecidas en el Acuerdo 038 de 1990, siempre y cuando no constituyan un peligro para la circulación vehicular.

ESCALERAS INTERNAS Y EXTERNAS

Las escaleras externas que estén situadas fuera del paramento se podrán reconocer si se ubican en la zona verde pública y no entorpecen la libre circulación peatonal. Si no fuese así, no se podrán reconocer y se deberán construir los accesos hacia otra u otras unidades de vivienda ubicadas en el mismo lote pero en otros niveles, en la parte interior de la vivienda. En este asentamiento y donde haya zona verde públicas se entiende como el área verde pública, el área que transcurre entre el paramento de la vivienda y borde interno del andén. El andén se tomara desde el borde externo del área verde pública hacia la vía.

RETIROS DISTANCIA ENTRE PARAMENTO Y EJE

Para tomar el eje es necesario determinar la calzada del cuadro de vías que se presenta en este trabajo. El eje no se determina por la sección de la vía que a veces varía pues en ciertos casos hay más andén o zona verde a un lado que al otro, sino por el centro de la calzada determinada

LADO POR LADO DE LOS PATIOS

Lado mínimo para 1 piso 1 mt
Lado mínimo para 2 y 3 pisos 1.30 mts

ÁREAS DE PATIOS

Para 3 pisos mínimo 1.70 mts²

VÍAS

Se aceptarán las secciones viales estipuladas en este documento técnico para el proyecto de regularización. Las vehiculares deben tener una pendiente máxima del 16%.

NORMAS PARA DESARROLLO NUEVOS

Para los nuevos o futuros desarrollos constructivos, deberán ajustarse a las normas urbanísticas vigentes (Acuerdo 46 de 2006 y a los de la circular 15 (Agosto 28 de 2002). Construcciones nuevas se regirán por norma VIS.

8. MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN, PROGRAMA DE EJECUCIÓN (GESTIÓN DE LA LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA BALCONES DEL JARDÍN)

GESTIÓN. La formulación y presentación de la legalización y regularización urbanística del asentamiento **BALCONES DEL JARDÍN** que se concreta en el plano PLANTEAMIENTO URBANO 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 acto administrativo.

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 acto administrativo 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.

9. PERFIL DE PROGRAMAS Y PROYECTOS

9.1. FICHA EBI (ANEXO)
9.2. FICHA BPIM (ANEXO)

10. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN

El cuadro de ejecución es el siguiente

CUADRO N 11 *VALORES Y TIEMPOS DE EJECUCIÓN*

OBRA	VALOR	Prioridad Orden en que se debe ejecutar (1 año Antes y 2 después)
Pavimentación de vía clle 82 entre Cra 32 y 36b y 36c	$ 47.768.329	prioridad 1
Construcción de andenes Cra 36c entre Cra 36 y clle 82	$ 11.871.540	prioridad 1
Construcción de andenes Cra 36cc entre clle 83 y 82	$ 12.459.240	prioridad 1
Construcción de vías peatonales clle 83 entre Cra 36c y 36	$ 4.525.290	prioridad 1
Construcción de vías peatonales Hasta Cra 39	$ 3.173.580	prioridad 1
Construcción de sendero entre clle 82a y 81 para. Cra 32	$ 7.169.940	prioridad 1
Construcción de vías peatonales Cra 35 entre clle 81b y 81 a	$ 2.556.495	prioridad 1
Construcción de vías peatonales clle 81b entre 32 y 36b	$ 15.691.590	prioridad 2
Construcción de vías peatonales clle 83 entre 36c y 36bb	$ 3.138.318	prioridad 2
Adecuación de espacio público Cra 36 y 36bb clle 82 a	$ 92.024.062	prioridad 2
Construcción de salón comunal Cra 36b entre clle 81c y clle 82	$ 40.000.000	prioridad 2
Parque infantil Esq. Cra 37 clle 83	$ 31.708.512	prioridad 2
Construcción de vías peatonales clle 82a entre Cra 36 y 36bb	$ 8.639.190	prioridad 2
Construcción de tribunas a la placa polideportiva Cra 36c clle 82ª	$ 3.544.944	prioridad 3
clle 82 entre Cra 36 y 37 Construcción de andenes	$ 35.438.310	prioridad 3
Construcción de vías peatonales clle 82 entre Cra 37 y 38 a	$ 6.699.780	prioridad 3

Construcción de vías peatonales clle 81c entre Cra 32-36b	$ 16.396.830	prioridad 3
Mirador ecológico de balcones Cra 39 y 38	$ 98.108.738	prioridad 3
Reforestación y control de invasiones Cra 39 clle 83 y 81	$ 192.166.044	prioridad 3
Adecuación de espacio para parque lineal Cra 36 clle 81 y 82	$ 49.391.854	prioridad 3
Construcción de parque comunitario Cra 36 b entre clle 81c 82	$ 26.980.230	prioridad 3
Construcción de vías peatonales clle 83a entre 336c y 36cc	$ 2.009.934	prioridad 3
Construcción de vías peatonales clle 83aa entre Cra 36c y 36cc	$ 2.115.720	prioridad 3

25. Dotación de servicio públicos Construcción de alcantarillado y aguas lluvias. Sector entre Cra 36 con Cra 36 B y entre calles 82 y Calle 81. En ejecución por EPM	Por EPM	prioridad 1
26. Construcción de acueducto, alcantarillado y aguas lluvias. Cra 36 CC con Calle 82 A En ejecución por EPM	Por EPM	prioridad 1
27. Construcción de acueducto, alcantarillado y aguas lluvias. Sector Cras 37 y 38 y entre calles 83 y 82 15 viviendas	Por EPM	prioridad 1
28. Construcción de acueducto, alcantarillado y aguas lluvias Manzana 028. Para sacar la red de alcantarillado se necesita comprar una faja de 30 metros por 6 mts de ancho en la parte occidental de la manzana 28 que interesa al menos 4 propiedades que actualmente son un solo nivel. Estas viviendas no quedan en el área de planeamiento Interior de manzana 28 13 viviendas	$ 200.000.000	prioridad 1

LEGALIZACIÓN	$ 80.100.000,00	Prioridad 1
Mejoramiento de Vivienda *(200Viviendas*5millones) en dos grupos en un año con dos equipos)*	$ 1.000.000.000,00	Prioridad 2
Estudios y diseños *(1 trimestre estudios y diseños,2 trimestre Contrataciones, 3 trimestre obras)*	$ 100.000.000,00	Prioridad 1
		Prioridad 1
		Prioridad 1
Relocalización de Viviendas *(25millones * 30 viviendas*)	$ 750.000.000,00	Prioridad 2
Demolición de viviendas *(1.500.000* vivienda)*	$ 45.000.000,00	Prioridad 2
TOTAL	$ 2.888.678.470	

11. PLANOS PROTOCOLIZADOS

Delimitación del Área de Intervención
Planteamiento Urbano
Plano de Reloteo
Escrituras actualizadas
Zonificación para la aptitud geológica del suelo
Clasificación del suelo
Usos del suelo

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 No. 2803. Año XIV, 260p.

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 por Acuerdo 46 de 2006.

Plan de Ordenamiento Municipal. Medellín, "Documento técnico de soporte", Tomos I y II, 17 de septiembre de 1999.

"Términos de referencia, Regularización urbanística y Legalización Urbanística. 2002." Convenio 017 Interadministrativo Planeación municipal-Po0litécnico Jaime Isaza Cadavid.

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