



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 206 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"

**RESOLUCIÓN N° 0206 DE 2007
(Marzo 7)**

“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.”

EL ALCALDE DE MEDELLÍN, en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003, La Ley 1001 de 2005, el Decreto Nacional 564 de 2006 y el Acuerdo Municipal 046 de 2006 y,

CONSIDERANDO QUE:

- Constitucionalmente es deber de los municipios, como entidad fundamental de la división política administrativa del estado, ordenar el desarrollo de su territorio. En cumplimiento de ese precepto constitucional, la Ley 09 de 1989, en el artículo 48, faculta a los Concejos Municipales, para delegar en los Alcaldes la legalización de las urbanizaciones constituidas por viviendas de interés social.
- Existe una estrecha relación entre los instrumentos de planeación utilizados a partir de la Ley 388 de 1997 y la facultad que la Ley 9 de 1989 confiere a los concejos para que las administraciones municipales, adelanten los procesos de regularización y legalización urbanística en aquellos asentamientos que se hubieran generado sin ninguna planificación.
- En el Acuerdo 46 de 2006, por el cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones, el asentamiento humano Balcones del Jardín localizado en el Barrio Santa Inés, se le asigna el tratamiento de Consolidación Nivel 3, con el cual se pretende suplir las carencias en dotación de infraestructura, espacio público y equipamientos priorizando sus necesidades de acuerdo con la zona homogénea y sus requerimientos específicos. Este asentamiento se ubica dentro del polígono con código Z1-CN3-4.
- El parágrafo 1 del artículo 243 del Acuerdo 46 de 2006, establece que: “los procesos de legalización y regularización urbanística, como componentes del mejoramiento integral, estarán dirigidos a disminuir la ilegalidad en la tenencia derivada de la forma de urbanización y construcción de las edificaciones y a solucionar los conflictos de las relaciones entre espacio privado y espacio público, para hacer efectivo el derecho a la propiedad y la consolidación del patrimonio familiar.”.
- El Decreto Nacional 546 de 2006, define la legalización urbanística de asentamientos, como el proceso mediante el cual la administración Municipal reconoce la existencia de un asentamiento humano constituido por viviendas de interés social, realizadas antes del 27 de



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 206 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"

junio de 2003, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística.

- En concordancia con el artículo 242 del Acuerdo 46 de 2006, la regularización urbanística es instrumento de planeación en polígonos de consolidación nivel 3, el cual, a la luz del artículo 122 del decreto nacional 546 de 2006, es el acto mediante el cual se reconoce la existencia del asentamiento, se aprueban los planos urbanísticos y se expide la reglamentación específica del mismo. El parágrafo 2 del artículo 243, establece que la Administración Municipal emitirá el acto administrativo de legalización y la reglamentación específica aplicable a cada proceso de legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social.
- El proyecto urbano de regularización y legalización urbanística, formulado para el polígono citado, constituye un instrumento de planeación territorial que permite articular la inversión pública y privada, en un solo referente de actuación, implementando el Modelo de Ciudad en áreas específicas, actualmente construidas de manera informal.
- El Plan de Desarrollo 2004 – 2007 “MEDELLÍN COMPROMISO DE TODA LA CIUDADANÍA” en la línea 3, Medellín un Espacio para el Encuentro Ciudadano, en su componente Vivienda y Hábitat, a través de la regularización urbanística busca garantizar la realización de los fines que cumple la función pública del urbanismo definidos en el artículo 3 de la Ley 388 de 1997 y los específicos definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín.
- El Municipio de Medellín adquirió dos lotes en mayor extensión, por compra a la Arquidiócesis 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 01N – 5014923 y 5016894, acto escriturario que fue inscrito el 21 de julio de 1995. Posteriormente el Municipio de Medellín, a través de la Escritura Pública # 3024 del 06 de Julio de 1995 otorgada en la Notaría Dieciocho (18) de Medellín, englobó los dos lotes identificados con las matrículas mencionadas, resultando la matrícula inmobiliaria 01N – 5096996 y un lote con un área de CUARENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO CON VEINTINUEVE METROS CUADRADOS (48.375,29 m²), donde justamente está ubicado el Asentamiento Balcones del Jardín. El Municipio de Medellín cedió a título gratuito dicho lote a la Corporación de Vivienda y Desarrollo Social – CORVIDE – actualmente en liquidación - mediante la Escritura Pública 325 del 30 de marzo de 1999 otorgada en la Notaría Única de la Estrella. La Corporación de Vivienda y Desarrollo Social Corvide – En Liquidación, actualmente se encuentra adelantando las gestiones necesarias para la transferencia de este bien inmueble al Municipio de Medellín.



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 206 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"

- Sobre la matrícula de mayor extensión antes identificada se han realizado algunas segregaciones parciales a las cuales la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, Zona Norte, les ha asignado matrícula inmobiliaria independiente, no obstante la matrícula identifica aquellos lotes y viviendas que serán objeto de titulación.
- La firma Cenaprov, en su momento inició el proceso urbanístico de Balcones del Jardín, según se desprende el primer plano que reposa en el Departamento Administrativo de Planeación (fecha mayo de 1990). Corvide – En Liquidación, inició los desprendimientos parciales el 22 de octubre de 1999.
- Una vez realizados los estudios y diseños y elaborados los planos pertinentes para la aprobación del proyecto urbano, y luego de verificar los requerimientos establecidos en el Decreto Nacional 564 de 2006, incluida la publicación en un medio masivo (Periódico El Mundo del domingo 17 de septiembre de 2006 pág. A/6), la fijación y desfijación del aviso citando a consultar el estudio urbanístico final (documento soporte, planos y proyecto de resolución) y la reunión con la comunidad del barrio (martes 19 de septiembre de 2006) para adoptar el presente proyecto de Regularización y Legalización Urbanística en el polígono Z1_CN3_4,

RESUELVE

ARTÍCULO 1°. LEGALIZACIÓN DEL ASENTAMIENTO HUMANO.

Declárese legalizado urbanísticamente, de acuerdo con el plano de sectorización por barrios y comunas del suelo urbano (Decreto Municipal 346 de 2000), un sector del barrio Santa Inés que corresponde al asentamiento Balcones del Jardín, localizado en el polígono Z1_CN3_4 e identificado en el área de planificación delimitada en el artículo 4° del presente acto administrativo.

PARÁGRAFO PRIMERO. El presente acto de legalización hace las veces de licencia de urbanización del sector que constituye el área de planificación, con base en la cual se tramitarán las distintas licencias urbanísticas y de reconocimiento.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Hacen parte integrante de este Decreto, el documento técnico de soporte y los planos que se protocolizan y relacionan a continuación:

1. Área de Intervención
2. Planteamiento Urbano
3. Plano de Reloteo
4. Escrituras actualizadas
5. Zonificación para la aptitud geológica del suelo
6. Clasificación del suelo
7. Usos del suelo
8. Sistema vial



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 206 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"

9. Sistema estructurante del espacio urbano

PARÁGRAFO TERCERO. El presente proceso es de iniciativa pública.

ARTÍCULO 2º. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA. Declárese regularizado urbanísticamente un sector del barrio Santa Inés delimitado en el artículo 4º del presente acto administrativo, mediante las disposiciones de las normas y la identificación de los programas y proyectos necesarios para el mejoramiento barrial.

ARTÍCULO 3º. PRINCIPIOS QUE FUNDAMENTAN LA LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN. El presente proceso de legalización y regularización urbanística se fundamentará en los principios señalados en el artículo 2 de la Ley 388 de 1997, y/o en las normas que sustituyan o modifiquen el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín.

CAPÍTULO 1

COMPONENTE GENERAL

ARTÍCULO 4º. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área objeto de Legalización y Regularización Urbanística, está conformada por el predio de mayor extensión que se identifica con la matrícula inmobiliaria 001N-5096996, del asentamiento Balcones del Jardín localizado en el barrio Santa Inés, Comuna 3, de la Zona Nororiental, parte del polígono Z1_CN3_4 y puede observarse en el plano "Área de Intervención" que se protocoliza con el presente instrumento.

La delimitación precisa es la siguiente: Partiendo del cruce de la Calle 81 con la Carrera 32 hacia el Norte hasta la proyección de la Calle 84 hasta la culata de las viviendas existentes según plano catastral que acceden por la carrera 39, a partir de allí en línea norte-sur hasta la proyección de la calle 84, por esta hacia el occidente hasta la carrera 39, por la Cra 39 hacia el Sur hasta el lindero sur del predio 09 de la manzana 32, el lindero occidental de los predios 08 y 07, la línea que une el lindero sur de los predios 07 y 14 de la manzana 32, hasta la prolongación de la carrera 38ª hasta la calle 82, por la Calle 82 hacia el Oriente hasta la línea de prolongación del lindero occidental del predio 28, por ésta hacia el sur hasta la zona verde interna existente hacia el sur hasta la línea que une los linderos sur de los predios 06, 04, 03, 40, 01, los linderos orientales de los predios 01 y 39 hacia el norte hasta la línea que une los linderos occidentales de los predios 38 y 08, allí el área la delimita el contorno de este último predio y la prolongación de su lindero occidental interno hasta el predio 04 de la manzana 48, por éste hasta la calle 81 y por ésta hacia el oriente hasta la carrera 32, punto de partida

Esta área de planificación tiene una cabida de 48.375,29 M² acorde con el plano 2886 del Departamento de Cartografía de la Subsecretaría de Catastro de la Secretaría de Hacienda del Municipio de Medellín.



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 206 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"

ARTÍCULO 5°. CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN: Cuantitativamente, la siguiente es la relación de manzanas, predios y viviendas, que se ubican al interior del área de planeamiento.

ASENTAMIENTO BALCONES DEL JARDÍN

Manzanas: 17
Predios: 415
Lotes aptos para vivienda 269
Lotes para reubicación de viviendas 5
Lotes para equipamiento 2
Lotes para calles y carreras 30

Densidad: 140 Viv. /Ha

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

ARTÍCULO 6° ALCANCES. Los efectos de este decreto se aplican a la legalización del asentamiento humano identificado en el artículo 4° y a las licencias urbanísticas y de reconocimiento de las construcciones localizadas en el área de planificación no incluyen las edificaciones construidas en suelo de protección y en las zonas identificadas como de amenaza y riesgo no mitigable.

ARTÍCULO 7°. PREVALENCIA NORMATIVA. Son aplicables al polígono objeto de este Decreto, las normas estructurantes y generales establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín.

CAPÍTULO II

MODELO DE OCUPACIÓN, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.

ARTÍCULO 8°. MODELO DE OCUPACIÓN. El modelo de ocupación territorial de Balcones del Jardín se basa en la articulación y adecuación de los elementos estructurantes, naturales y artificiales del espacio público, que se localizan al interior del asentamiento con los sistemas generales de ciudad, buscando garantizar el principio de equidad social mediante la realización de los fines que cumplen la función pública del urbanismo, a partir de los siguientes componentes:

- Vinculación de los suelos de protección (zonas de alto riesgo no recuperable) al espacio público que privilegie las visuales sobre el entorno y la ciudad.
- Articulación efectiva del asentamiento a las redes de movilidad de la



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 206 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"

zona y de la ciudad, a partir del sistema estructurante.

- 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.

ARTÍCULO 9º OBJETIVOS DE LA LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA. Son objetivos de la legalización y regularización urbanística del Asentamiento Balcones del Jardín los siguientes:

Objetivo General.

Proceder con la regularización y legalización urbanística de Balcones del Jardín, como instrumento de actuación para los agentes públicos y privados, de manera que se cuente con una estructura urbana de espacio público en coherencia y armonía con el Plan de Ordenamiento Territorial, una eficiente disposición de equipamientos, una clara articulación vial interna y externa, a partir del reconocimiento de las características particulares en relación con los sistemas estructurantes, garantizando la calidad de vida de la población y propiciando procesos de reconocimiento constructivo e inversiones públicas en un solo referente urbano.

Objetivos específicos:

- **En el espacio público natural:** Adecuar y articular los espacios libres que se presentan en el sector y que pueden ser apropiados como espacio público.
- **En el espacio público artificial:** Optimizar los espacios públicos existentes, con su amoblamiento mediante el cual se logre una efectiva apropiación de la comunidad.
- **Desde la movilidad, Sistema vial y de transporte.** Adecuar el sistema vial peatonal y vehicular en procura de unas mejores condiciones de movilidad para la comunidad, garantizando su integración con la Carretera vieja a Guarne y con la parte central del barrio Santa Inés.
- **Sobre los servicios públicos:** Dotar todas las viviendas localizadas en el área de planeamiento de los servicios básicos de agua potable y alcantarillado, en orden a lograr la dignificación de la vivienda.
- **Con los equipamientos:** Construir equipamientos colectivos que permitan la apropiación de los mismos por parte de la comunidad, como espacios de deliberación, discusión y esparcimiento.
- **Desde la vivienda:** Garantizar el derecho a la vivienda digna mediante el desarrollo de diferentes estrategias como la titulación, el



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 206 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"

mejoramiento, el reasentamiento y la construcción, basados en las densidades máximas que se permiten en el presente instrumento, las cuales pretenden la ocupación en virtud de los atributos urbanos.

- Expedir unas normas complementarias que permitan incorporar a la legalidad las viviendas ubicadas en el asentamiento garantizando con ello su integración a los circuitos económicos legales de la ciudad, brindar condiciones de calidad de vida a los moradores y consolidar el patrimonio familiar.

ARTÍCULO 10º ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS EN EL PROYECTO URBANO. Se consideran como estrategias de intervención y organización territorial para este proyecto urbano las siguientes:

EN EL ESPACIO PÚBLICO NATURAL

- Potenciar la zona de alto riesgo no recuperable, en 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, a través del disfrute del paisaje y la ubicación de áreas de recreación pasiva sin grandes infraestructuras de concreto, con amoblamiento acordes a ese fin. Para el efecto, se deberá previamente construir las obras de mitigación y prevención del riesgo no recuperable. (Ver cuadro de Proyectos).
- Desarrollar e incorporar al sistema de espacio público, las áreas de borde ubicadas a lo largo de la Cra 39 entre las calles 81 y 83, y las paralelas a la carrera 36 entre calles 81 y 82, para la consolidación de un cinturón verde. (Ver cuadro de Proyectos).

EN EL ESPACIO PÚBLICO ARTIFICIAL

- Mejorar y cualificar las condiciones del espacio público con la dotación de mobiliario y la construcción de nuevos puntos de encuentro que fortalezcan el equipamiento existente y la relación con la centralidad de Santa Inés. (Ver cuadro de proyectos).
- Desarrollar la centralidad vecinal interna, aprovechando los equipamientos existentes y potenciando su adecuación y mejoramiento, generando nuevos espacios de convocatoria y encuentro con énfasis en lo cultural y lúdico. (Ver cuadro de proyectos).

DESDE LA MOVILIDAD, SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

- Mejorar los elementos que conforman la sección pública de las vías, mediante la construcción de andenes, principalmente sobre las vías estructurantes (carrera 36, 36C y calle 82) y sobre los caminos peatonales actuales que no pueden ser vehiculares. (Ver cuadro de proyectos).



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 206 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"

- Pavimentar algunas vías vehiculares para mejorar las condiciones urbanísticas, de accesibilidad al barrio y su conectividad con los barrios vecinos. (ver cuadro de proyectos)
- Buscar la conexión del barrio a las rutas de alimentación del Sistema de Transporte de Mediana Capacidad (Metrocable, Metro, Sistema integrado de Transporte), mediante la construcción de áreas peatonales y amoblamiento en vías, como la continuación peatonal de la Calle 82 y el sendero de conexión entre el mirador de Balcones del Jardín y la carretera a Guarne.

CON LOS EQUIPAMIENTOS

- Construir un equipamiento de convocatoria y encuentro.
- La adecuación de los equipamientos deportivos existentes.

SOBRE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

- Dotar de los servicios básicos de agua potable y alcantarillado a algunas áreas del polígono que no disponen de él, aplicando los mecanismos jurídicos de adquisición de inmuebles previstos en la Ley.

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.
- A partir de los hallazgos del informe técnico que contiene los datos y conclusiones del componente estructural de las viviendas, reflexionar sobre el estado estructural de las mismas en el asentamiento, a partir de lo cual se propicien iniciativas desde la academia y desde el estado, para mejorar las condiciones constructivas disminuyendo el riesgo para sus moradores.
- Legalizar la servidumbre de la línea de alta tensión, garantizando el reasentamiento de las familias cuyas viviendas se localizan bajo la misma.



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 206 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"

- Realizar el estudio de microzonificación para definir las obras que se requieren para recuperar el suelo portante de la manzana ubicada en la carrera 39 con la calle 82, costado Nororiental, del barrio Santa Inés, que determinará las condiciones de reconocimiento de las viviendas que se localizan allí.

PARÁGRAFO: El reconocimiento de las viviendas localizadas en la carrera 39 con la calle 82, costado Nororiental, del barrio Santa Inés, estará supeditado la ejecución de las obras de mitigación identificadas en el estudio técnico.

ARTÍCULO 11°. CUADRO DE ÁREAS GENERALES: El siguiente es el cuadro de áreas generales objeto del instrumento de legalización del asentamiento Balcones del Jardín, tal como aparecen en el Plano de reloteo.

CUADRO 1 AREAS DE CESION Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS			
AREAS GENERALES		Metros²	%
A	Área Bruta de Planificación	48.375.29	100%
	Áreas calles vehiculares y peatonales	5.746.39	28,21%
	Áreas carreras vehiculares y peatonales	7.900,64	
B	Área Neta	34,728.26	
	Áreas zonas verdes públicas a ceder	14.369.02	41,37%
	Área lotes para reubicar viviendas (5)	441,23	
	Área lote para equipamientos nuevo	150,29	
	Equipamiento Parque recreativo	197,74	

CAPÍTULO III

SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 12° DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO. Forman parte del sistema estructurante de espacio público, en sus componentes naturales y artificiales, las áreas ambientales y paisajísticas localizadas en el suelo de protección, las zonas verdes internas, el espacio central del asentamiento, la placa polideportiva, el sistema de movilidad y el de servicios públicos.

Estos sistemas estructurantes están identificados en el Plano Propuesta Urbanística.

COMPONENTES NATURALES

ARTÍCULO 13°. DE LA APTITUD GEOLÓGICA PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO. En el área de planificación se localizan suelos desde estables dependientes hasta de alto riesgo no recuperable, según se



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 206 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"

determina a continuación, tal como aparece en el plano Zonificación para la aptitud geológica del suelo que se protocoliza con el presente instrumento:

ZONAS "B" son áreas con restricciones geológicas leves (estables dependientes, utilizables) y que son relativamente estables por sus condiciones naturales, pero que por su conformación geológica, geomorfológica y topográfica son susceptibles de sufrir procesos geológicos puntuales o de poca magnitud o verse afectados por el manejo inadecuado y/o evolución de sectores aledaños. Esta zona se asienta 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". 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.

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. En esta se localizan los sectores de la parte baja del asentamiento Balcones del Jardín entre las carreras 37A y 39.

ARTÍCULO 14º. ELEMENTOS DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE NATURAL. Al interior del área de planeamiento los principales elementos del sistema estructurante natural son los siguientes:

- La zona verde ubicada en el suelo de protección.
- La zona de alto riesgo no recuperable donde se construirá un parque mirador.
- Las áreas verdes de retiro de la carrera 32 en la zona oriental. Ver plano: Sistema de Espacio Público.

PARÁGRAFO: Para preservar los valores paisajísticos, las actuaciones urbanísticas en los miradores panorámicos se orientarán con base en los siguientes criterios:

- 1º) Definición de un área de influencia inmediata al mirador.



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 206 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"

2º) Adecuación del mirador como área constitutiva del espacio público, complementándolo con amoblamiento urbano adecuado a su función.

Parques y Zonas verdes:

El suelo de protección se considerará como espacio público efectivo, las zonas verdes ubicadas al interior del área de planeamiento e identificadas en el plano Planteamiento urbano, serán de jerarquía vecinal.

ARTÍCULO 15º. COMPONENTES DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE ARTIFICIAL. Conforman el sistema estructurante urbano de origen artificial o construido, los sistemas vial y de transporte, los equipamientos que sirven de centralidad al asentamiento, el sistema de espacios públicos de esparcimiento y encuentro, como parques, plazas y zonas verdes, y el sistema de servicios públicos.

ARTÍCULO 16º. CONCEPCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL. El manejo y desarrollo del sistema vial en la zona objeto de planificación se fundamenta en una concepción integral y equilibrada que pretende articular las relaciones de la circulación vial vehicular y peatonal con el espacio público y los desarrollos constructivos existentes hoy en el sector.

ARTÍCULO 17º. SISTEMA VIAL. La movilidad en el territorio urbano se encuentra soportada a partir de dos sistemas complementarios e interdependientes: **El sistema vial** que establece la infraestructura física de soporte para la movilización de personas, bienes y servicios; y **el sistema de transporte** con sus componentes móviles representados en los diferentes medios de transporte y sus equipamientos complementarios.

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

SECCIONES DE VÍAS						
	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 6A	Peatonal	5.20	2.10	0.70 al occidente y	6.70	Vía sin pavimentar

Medellín, Compromiso de toda la ciudadanía



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 206 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"

				0.80 al oriente		
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 6B	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 Cra 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



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 206 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"

PARÁGRAFO PRIMERO: Para efectos de los reconocimientos, se privilegia la localización de andenes, calzada y 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO: ACCIONES ESTRATÉGICAS PARA EL SISTEMA VIAL. En el artículo 44 de este decreto se establecen varios proyectos con los cuales se busca fundamentalmente, lograr u obtener el buen funcionamiento de la zona desde lo peatonal. Desde lo vehicular, como una acción que mejorará la infraestructura requerida para la zona, se tiene la **Construcción de longitudinal oriental**, proyecto de ciudad que no corresponde ejecutar a este proceso de legalización y regularización urbanística, aunque influye de manera directa en el área de planeamiento, pues una vez ejecutado permitirá integrarla vialmente a la ciudad.

PARÁGRAFO TERCERO: DE LAS ZONAS VERDES PÚBLICAS DE LAS VÍAS. Las áreas públicas de las vías correspondientes a las zonas verdes no se podrán construir, convertir en piso duro, utilizar como parqueadero, ni para la colocación de vallas publicitarias, cercar, privatizar o restringir su uso por parte de particulares. Deberán permanecer engramadas y arborizadas con especies adecuadas a sus dimensiones, tal como se establece en la reglamentación específica de amoblamiento urbano, contenida en el Plan Especial de Equipamientos y Espacio Público. Únicamente se permitirá su transformación en piso duro cuando se requiera para acceder a los inmuebles.

ÁREAS DE CESIÓN Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 18: ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA: En concordancia con la normatividad vigente, el asentamiento Balcones del Jardín cumplirá con las siguientes áreas de cesión pública, al interior del área de planeamiento:

AREA TOTAL DEL LOTE: 48.375,29 m²

ÁREA A CEDER:

Vehiculares y peatonales 13,647.03 m²

Zonas Verdes Recreacionales y Equipamientos: 14,369.02 m²

ÁREA TOTAL A CEDER: 28,016.05 m²

Las anteriores áreas corresponden a los lotes que harán parte del sistema de espacio público y deberán ser cedidas como espacio público por parte de quien realice el proceso de gestión, teniendo en cuenta que el predio de mayor extensión es un bien fiscal.

ARTÍCULO 19°. OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS. Las áreas correspondientes a la obligación por construcción de equipamientos son las siguientes,



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 206 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"

Área por Construcción de Equipamiento:	921.46 m ²
Centro comunal:	150.29 m ²
Parque:	197.74 m ²
Cancha:	573.43 m ²

PARÁGRAFO: La obligación urbanística por construcción de equipamiento se encuentra parcialmente ejecutada, quedando pendiente por esta obligación, la construcción del Centro Comunal, la cual deberá ser realizada por el Municipio de Medellín.

ARTÍCULO 20º. DE LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: En concordancia con la ley 142 de 1994, todo inmueble que se pretenda reconocer 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.

PARÁGRAFO. No se permitirá descargar aguas residuales directamente a las áreas verdes

ARTÍCULO 21º. DE LOS PREDIOS AFECTADOS POR LA PROPUESTA URBANA. Las construcciones que se localicen en áreas que se requieran para la conformación del espacio público y la construcción de equipamientos, resultado de las obligaciones urbanísticas definidas para este proceso, no serán objeto de reconocimiento de construcciones o de titulación. La administración municipal adelantará los procesos de adquisición de los inmuebles necesarios para la ejecución de la propuesta urbana que se aprueba mediante la presente Resolución, por cualquiera de los mecanismos jurídicos previstos en la Ley 388 de 1997.

CAPÍTULO IV

NORMAS PARA RECONOCIMIENTO

ARTÍCULO 22º. Del concepto de habitabilidad. En concordancia con el artículo 133 del Acuerdo 46 de 2006, se entiende como habitabilidad el "Conjunto de cualidades y condiciones específicas de los asentamientos humanos, el hábitat y la vivienda, que permiten la satisfacción de necesidades humanas materiales y espirituales, el bienestar individual y colectivo y que se concretan en la seguridad, la salubridad, la comodidad, los usos de la tierra, las densidades de la población y la vivienda, la accesibilidad, la movilidad y acceso a los bienes y servicios, las condiciones para la privacidad, la cohesión social, la participación y la integración socioespacial."

ARTÍCULO 23º. NORMAS COMPLEMENTARIAS ESPECÍFICAS. Para efectos del reconocimiento y las adiciones de las construcciones localizadas en el área de intervención objeto de la presente Resolución, siempre que las mismas no se encuentren comprometidas con las intervenciones que se formulan, se aplicarán las normas que se consagran a continuación. 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.

ARTÍCULO 24º. LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN MANZANA 32: Las viviendas localizadas en la manzana 32 identificadas en el área de planificación como suelo de protección, sólo podrán ser objeto de legalización, titulación y reconocimiento cuando se realice el estudio de microzonificación para definir las obras que se requieren para recuperar el suelo portante de dicha manzana, que determinará las condiciones de reconocimiento de las viviendas que se localizan allí

ARTÍCULO 25º. CONDICIONES MÍNIMAS PARA EL RECONOCIMIENTO. Las viviendas que pretendan ser reconocidas, deben cumplir como mínimo:

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

ARTÍCULO 26º. LOTEOS MÍNIMOS: En el área de planeamiento para tipologías de vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar el estándar de loteo y frente mínimo será el siguiente:

TIPOLOGÍA DE DESARROLLO		UNIFAMILIAR	BIFAMILIAR	TRIFAMILIAR
Asentamiento Balcones del Jardín	Frente Mínimo	6.00 m	6.00 mts	6.00 mts
	Área neta Mínima	60m ²	60m ²	60m ²

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

ARTÍCULO 27º. APROVECHAMIENTO MÁXIMO. Se permitirá el reconocimiento de construcciones que tengan altura máxima de dos (2) y tres (3) pisos de acuerdo a la aptitud geológica del suelo según plano de zonificación geológica para el uso y ocupación del suelo que se protocoliza con el presente instrumento, en vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar, según corresponda y que se desarrolle en lotes que cumplan con la norma de frentes mínimos establecida en el artículo 28 de este Decreto.

No se podrán aprobar nuevas adiciones a las construcciones ya existentes que superen el aprovechamiento máximo aquí establecido.



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 206 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"

PARÁGRAFO: Para el caso específico de la manzana 34 y debido a la cercanía con la zona de alto riesgo no recuperable, solo se permitirá el reconocimiento o construcción de viviendas unifamiliares o bifamiliares de dos plantas.

ARTÍCULO. 28° 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.

ARTÍCULO. 29°. USOS DEL SUELO EN EL ÁREA DE PLANEAMIENTO. En concordancia con la tabla de asignación de usos del Acuerdo 46 de 2006, en esta área de planeamiento se permiten los siguientes usos:

RESIDENCIAL: viviendas en todas sus tipologías, complementado con comercio minorista, asistencia y protección social y equipamientos comunitarios.

De acuerdo a la Tabla de Usos del Suelo, establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial, a continuación se consagran 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

PARÁGRAFO: USOS ESTABLECIDOS. Las actividades económicas establecidas 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 del Plan, 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.

ARTÍCULO 30°. LOCALES COMERCIALES EN VIVIENDAS. Los locales para comercio anexas 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.

ARTÍCULO 31°. 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 otorgarse la licencia.

Medellín, Compromiso de toda la ciudadanía



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 206 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"

ARTÍCULO 32º. ANDENES. Teniendo en cuenta las condiciones topográficas del área de planificación, se aceptará el reconocimiento de construcciones, aunque no se presente la continuidad del andén o vía, pero en todo caso, el inmueble objeto del reconocimiento debe tener acceso a una vía pública o servidumbre.

ARTÍCULO 33º. 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 de reloteo que se protocoliza con el presente instrumento.

ARTÍCULO 34º. 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.

ARTÍCULO 35º. RADIOS DE OCHAVE. Se admitirán radios de ochave, con dimensiones menores, siempre y cuando no constituyan un peligro para la circulación vehicular.

ARTÍCULO 36º. 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.

ARTÍCULO 37º. PATIOS. Los lados y áreas mínimos de los patios, serán los siguientes:

Lado mínimo para 1 piso 1 m

Lado mínimo para 2 y 3 pisos 1.30 m

ÁREAS DE PATIOS: Para 3 pisos mínimo 1.70 m²

CAPÍTULO V

MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN, PROGRAMA DE EJECUCIÓN

Medellín, Compromiso de toda la ciudadanía



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 206 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"

GESTIÓN DE LA LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA DE BALCONES DEL JARDÍN

ARTÍCULO 38°. GESTIÓN. La formulación y presentación de la legalización y regularización urbanística del asentamiento Balcones del Jardín definido en el área de planeamiento es de iniciativa pública, por lo tanto la gestión del mismo corresponde a la administración municipal, quien podrá delegarla en particulares o constituir una entidad que tenga la responsabilidad de ejecutar las obras y proyectos en los términos previstos en el presente instrumento.

PARÁGRAFO: No obstante lo anterior, las acciones de reconocimiento constructivo, reglamentos de propiedad horizontal y demás licencias, serán asumidas por los particulares interesados, en cumplimiento de las normas vigentes.

ARTÍCULO 39°. 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 acto administrativo.

ARTÍCULO 40°. 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 presenta en el siguiente cuadro:

OBRA	VALOR	Prioridad Orden en que se debe ejecutar (1 año Antes y 2 después)
Pavimentación de vía c/le 82 entre Cra 32 y 36b y 36c	\$ 47.768.329	prioridad 1
Construcción de andenes Cra 36c entre Cra 36 y c/le 82	\$ 11.871.540	prioridad 1
Construcción de andenes Cra 36cc entre c/le 83 y 82	\$ 12.459.240	prioridad 1
Construcción de vías peatonales c/le 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 c/le 82a y 81 para Cra 32	\$ 7.169.940	prioridad 1
Construcción de vías peatonales Cra 35 entre c/le 81b y 81 a	\$ 2.556.495	prioridad 1
Construcción de vías peatonales c/le 81b entre 32 y 36b	\$ 15.691.590	prioridad 2
Construcción de vías peatonales c/le 83 entre 36c y 36bb	\$ 3.138.318	prioridad 2
Adecuación espacio público Cra 36 y 36bb c/le 82 A	\$ 92.024.062	prioridad 2

Medellín, Compromiso de toda la ciudadanía



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 206 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"

Construcción de salón comunal Cra 36b entre calle 81c y calle 82	\$ 40.000.000	prioridad 2
Parque infantil Esq. Cra 37 calle 83	\$ 31.708.512	prioridad 2
Construcción de vías peatonales calle 82a entre Cra 36 y 36bb	\$ 8.639.190	prioridad 2

Construcción de tribunas a la placa polideportiva Cra 36c calle 82a	\$ 3.544.944	prioridad 3
Construcción de andenes calle 82 entre Cra 36 y 37	\$ 35.438.310	prioridad 3
Construcción de vías peatonales calle 82 entre Cra 37 y 38 a	\$ 6.699.780	prioridad 3
Construcción de vías peatonales calle 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 calle 83 y 81	\$ 192.166.044	prioridad 3
Adecuación de espacio para parque lineal Cra 36 calle 81 y 82	\$ 49.391.854	prioridad 3
Construcción de parque comunitario Cra 36 b entre calle 81c 82	\$ 26.980.230	prioridad 3
Construcción de vías peatonales calle 83a entre 336c y 36cc	\$ 2.009.934	prioridad 3
Construcción de vías peatonales calle 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	\$ 750.000.000,00	Prioridad 2

Medellín, Compromiso de toda la ciudadanía



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 206 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"

viviendas)		
Demolición de viviendas (1.500.000* vivienda)	\$ 45.000.000,00	Prioridad 2
TOTAL	\$ 2.888.678.470	

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

ARTÍCULO 41º. 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.

Parágrafo 1. 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.

Parágrafo 2. 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 éste.

ARTÍCULO 42. PROYECTOS DE LA PROPUESTA URBANÍSTICA. Los proyectos definidos en el proyecto urbano, los cuales corresponden a los que se van a radicar en el Banco de Programas y Proyectos, son:

EN EL ESPACIO PÚBLICO NATURAL

TEMA	PROYECTO	DIRECCIÓN	CANTIDAD O 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 82	1.512 m2
3 Construcción de obras de mitigación y	Obras de mitigación	Parte baja Balcones sobre la carretera	100ml

Medellín, Compromiso de toda la ciudadanía



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 206 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"

prevención del riesgo no recuperable. (Ver cuadro 13 de Proyectos).		vieja a Guarne	
---------------------------------------------------------------------	--	----------------	--

* Los números que antepone al tema en el recuadro, es el código que identifica a cada proyecto en los cuadros de Valor de Actividades por proyecto, presentados en los anexos del documento técnico.

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. Adecuación de espacio público	Espacio barrial de convocatoria	Lote entre Cra 36 y Cra 36BB con calle 82A	2.971 m2

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 público 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 38 ^a .	57 m/l * 2 114 m2
13. Construcción de Vías peatonales		-Camino peatonal desde Peatonal del mirador hasta la Cra 39. (Vía a Sto Domingo.	54 m/l * 1.0 m 54 m2
14.		-Sendero entre calle 82 A y 81 paralelo a la Cra 32	122 m/l * 1.0 mt 122 m2
15.		-Carrera 35 entre	29 m/l * 1.5 mt



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 206 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"

16.		calles 81 B y 81 A	43.5 m2
17.		-Calle 81 C entre cras 32 y 36 B	93 m/l * 3 279 m2
18.		-Calle 81 B entre Cras 32 y 36 B	89 m/l * 3 267
19.		-Calle 83 entre Cras 36 C y 36 BB	44.5 m/l * 1.20 mt 53.4 m2
20.		-Calle 83 entre Cras 36 C y 36	38.5 m/l * 2 mts 77 m2
21.		Calle 83 A entre Cras 36 C y 36 CC	28.5 m/l * 1.20 mts 34.2 m2
22.	Pavimentación de vías vehiculares	Pavimentación de vía estructurante principal. Calle 82 entre Cra 32 y Cra 36 B y 36 C	671 m2, sección de 5.5 mt

CON LOS 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

SERVICIOS PÚBLICOS

TEMA	PROYECTO	DIRECCIÓN	NÚMERO DE VIVIENDAS
25. Dotación de servicio públicos	Construcción de alcantarillado y aguas lluvias.	Sector entre Cra 36 con Cra 36B y entre calles 82 y Cle 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 aproximadamente
28.	Construcción de acueducto, alcantarillado y aguas lluvias.		

Los proyectos referidos a la legalización y reubicación de viviendas se mencionan en el artículo 38.

DESDE LA VIVIENDA

Se deberá realizar el reasentamiento de al menos quince (15) viviendas que se encuentran ubicadas en zonas de protección, en retiros de futuras vías o



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 206 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"

bajo líneas de alta tensión en algunos lotes producto del reloteo y de propiedad del Municipio Medellín. Ver "Plano de reloteo".

ARTÍCULO 43°. RECURSOS. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 131° del decreto 564 de 2006, contra la presente Resolución procede el recurso de reposición.

ARTÍCULO 44°. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente Acto Administrativo rige a partir de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Medellín, a los siete (07) días del mes de marzo de dos mil siete (2007)

SERGIO FAJARDO VALDERRAMA
Alcalde de Medellín.

FEDERICO RESTREPO POSADA
Director de Planeación