



Alcaldía de Medellín

PUBLICADA EN LA GACETA OFICIAL No. 2922 DE FEBRERO 19 DE 2007

RESOLUCIÓN NÚMERO 0039 DE 2007

(Enero 18)

“Por la cual se legalizan y se regularizan las urbanizaciones AURES II y AURES III ubicadas en el polígono Z2 – CN3 – 16”

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, el Decreto 564 de 2006 y el Acuerdo Municipal 46 de 2006 y,

CONSIDERANDO QUE:

- Constitucionalmente es deber de los municipios, como entidad fundamental de la división político 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 medio del cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín, el barrio Aures II, se ubica en el polígono Z2-CN3-16, asignándosele a dicho polígono el tratamiento de Consolidación nivel 3, con el cual se pretende suplir las carencias en infraestructura, espacio público y equipamientos, priorizando las necesidades de acuerdo a la zona homogénea y a sus requerimientos específicos.

Igualmente estas disposiciones establecen que las acciones de legalización y regularización urbanística como componentes del mejoramiento integral, estarán dirigidas a disminuir la ilegalidad en la tenencia derivada de la forma de urbanización y construcción de las edificaciones y a disminuir los conflictos derivados 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 564 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 junio de 2003, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística.
- El párrafo 2 del artículo 243 del Acuerdo 46 de 2006, establece que la Administración Municipal expedirá el acto administrativo de legalización y la reglamentación específica aplicable a cada proceso de legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de interés social.
- La regularización urbanística es el instrumento mediante el cual se determinan y viabilizan el conjunto de programas, proyectos y normas



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 039 de 2007 "POR MEDIO DE LA CUAL SE LEGALIZAN Y SE REGULARIZAN LAS URBANIZACIONES AURES II Y AURES III UBICADAS EN EL POLÍGONO Z2-CN3-16"

definidos en el acto de legalización.

- El proyecto urbano de regularización y legalización urbanística formulado de manera concertada con la comunidad desde el año 2003, para el polígono citado, constituye un instrumento de planeación territorial que permite articular la inversión pública y privada, con 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 de los asentamientos que se localizan en los niveles CN3, 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.
- En el año de 1976, la Sociedad Administradora El Picacho y Cía Ltda. en unos lotes de terreno de su propiedad, localizados en la fracción de Robledo, identificados con las matrículas inmobiliarias 0N1-0132859 (hoy 01N – 5021401) y 01N - 5055423, lotes hoy denominados urbanización Aures II, inició un proceso de urbanización a través de la venta de lotes sin sujeción a las normas que para tales efectos establece la Ley 66 de 1968 y en contravención a las normas urbanísticas vigentes en el Municipio de Medellín, razón por la cual la Superintendencia Bancaria mediante Resolución Número 2360 del 25 de julio de 1977, decretó la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes de la mencionada y el embargo y secuestro de sus bienes. Nombró como su Agente Especial y representante legal de dicha sociedad al INSTITUTO DE CRÉDITO TERRITORIAL – ICT –. Mediante decreto municipal 1312 del 14 de Octubre de 2003, el Alcalde de Medellín, designó a la Secretaría de Hacienda como Agente Especial del Municipio de Medellín, para la administración de los negocios, bienes y haberes de esta sociedad.
- En los años de 1973 y 1974, el señor CARLOS ALBERTO VALENZUELA GAVIRIA sobre dos lotes de terreno de su propiedad, localizados en la fracción de Robledo, identificados con las matrículas inmobiliarias 01N – 0048234 y 01N – 0044932 (hoy 01N – 5045527), lote hoy denominado Urbanización Aures III, inició un proceso de urbanización a través de la venta de lotes, sin sujeción a las normas que para tales efectos establece la Ley 66 de 1968 y en contravención a las normas urbanísticas vigentes en el Municipio de Medellín, razón por la cual la Superintendencia Bancaria mediante Resolución Número 2359 del 25 de julio de 1977, decretó la toma de posesión de los negocios, bienes y haberes del mencionado y el embargo y secuestro de sus bienes. Nombró como su Agente Especial y representante legal de dicha sociedad al INSTITUTO DE CRÉDITO TERRITORIAL – ICT –. Mediante decreto municipal 1312 del 14 de Octubre de 2003, el Alcalde de Medellín, designó a la Secretaría de Hacienda como Agente Especial del Municipio de Medellín, para la administración de los negocios, bienes y haberes de esta sociedad.
- Mediante la publicación en un medio masivo (Periódico El Mundo 3 de septiembre de 2006, página A/8), se procedió a citar a una reunión a todos los interesados, determinados e indeterminados, para su conocimiento los



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 039 de 2007 "POR MEDIO DE LA CUAL SE LEGALIZAN Y SE REGULARIZAN LAS URBANIZACIONES AURES II Y AURES III UBICADAS EN EL POLÍGONO Z2-CN3-16"

estudios, diseños y los planos pertinentes para la aprobación del proyecto urbano, lo cual consta en el "Acta de Reunión" de fecha septiembre 4 de 2006, ambos documentos se protocolizan con la presente resolución.

- Mediante edicto fijado en la cartelera pública de la Unidad de Asentamientos en Desarrollo y Vivienda del Departamento Administrativo de Planeación, el día 11 de diciembre de 2006 a las 7:30am, se dio a conocer a los socios de la Sociedad Administradora El Picacho, a su Agente Especial y a la comunidad en general, el estudio urbanístico final, constituido por el documento soporte, el proyecto de resolución de legalización y regularización urbanística y los planos, y así mismo los derechos y obligaciones que se derivan de dicho estudio, dicho edicto fue desfijado el día 22 de diciembre de 2006, a las 13:00pm. Dentro de este lapso no se presentaron objeciones o recomendaciones.
- Las urbanizaciones denominadas Aures II y Aures III, objeto de regularización y legalización urbanística, por medio del presente instrumento, se encuentran dentro de la jurisdicción político administrativa del barrio Aures No. 2.

RESUELVE:

ARTÍCULO 1°. LEGALIZACIÓN DE ASENTAMIENTOS. Declárense legalizados urbanísticamente, las urbanizaciones Aures II y Aures III (las cuales, de acuerdo con el plano de sectorización por barrios y comunas del suelo urbano -Decreto 346 DE 2000-, hacen parte del barrio **Aures II**), localizados en el polígono **Z2 – CN3 – 16** e identificados en el área de planificación delimitada en el artículo 4° de la presente Resolución.

Parágrafo 1. El presente acto de legalización hace las veces de licencia de urbanización de los predios que constituyen el área de planificación, con base en la cual se tramitarán las distintas licencias de construcción y de reconocimiento.

Parágrafo 2. Hacen parte del área legalizada, las urbanizaciones objeto de las medidas cautelares de intervención señaladas en los considerandos de la presente Resolución.

Parágrafo 3. Hacen parte integrante de esta Resolución, el documento técnico de soporte y los planos que se protocolizan y relacionan a continuación, los cuales constituyen el estudio urbanístico final y los documentos a que se refieren los artículos 126 y 130 del decreto nacional 564 de 2006.

PLANOS DE FORMULACIÓN

1. Delimitación del Área de Planificación.
2. Propuesta urbana.
3. Reloteo
4. Accesibilidad
5. Retiro normativo a corrientes de agua.
6. Zonificación de la aptitud geológica para el uso y ocupación del suelo urbano.
7. Usos del suelo.

PLANOS DE DIAGNÓSTICO

1. Tratamientos urbanísticos.



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 039 de 2007 "POR MEDIO DE LA CUAL SE LEGALIZAN Y SE REGULARIZAN LAS URBANIZACIONES AURES II Y AURES III UBICADAS EN EL POLÍGONO Z2-CN3-16"

2. Procesos erosivos.
3. Predios con afectaciones.
4. Mapa litológico – Formaciones superficiales.
5. Escrituras de los predios.
6. Clasificación del suelo.
7. Alturas.

Parágrafo 4. El presente proceso es de iniciativa pública.

Artículo 2º. REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA. Declárense regularizados urbanísticamente los predios que conforman las urbanizaciones AURES II y AURES III, delimitados en el artículo 4º de la presente Resolución.

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 en los principios que fundamenten el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín.

Además de estos principios, el presente proceso de legalización y regularización urbanística adoptará como propios los siguientes principios:

- Respeto por la construcción social del hábitat.
- Prevalencia de la dignidad humana.
- Construcción del tejido social sobre la base de la cultura de la legalidad.

CAPÍTULO I COMPONENTE GENERAL

Artículo 4º. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área objeto de Legalización y Regularización Urbanística, está conformada por dos predios de mayor extensión identificados con las matrículas 01N – 5021401 y 01N – 5045527, localizados en el barrio Aures II, con una cabida de DOSCIENTOS DOCE MIL NOVENTA Y DOS METROS CUADRADOS (212.092 MT²) y por una porción del predio de mayor extensión identificado con la matrícula inmobiliaria # 01N - 5055423, localizado en la parte superior de la carrera 98, (porción que de acuerdo con el plano de Clasificación del Suelo se ubica en suelo urbano) correspondiente a la manzana 22, con un área de 1.280.60 m². Dicha área se define teniendo en cuenta los límites de las urbanizaciones intervenidas, así:

Partiendo del punto K en línea recta en sentido sureste hasta el cruce con la carrera 95 y continuando por esta en sentido norte en 100 m hasta el cruce con la calle 90, bajando por esta en sentido oriente en 320 m hasta el cruce con la carrera 91, y continuando por esta en sentido sur occidente en 100 m, luego se sigue por la calle 88 en 166 m hasta dar con la cra. 93 A (punto B del plano), lindando con propiedades particulares y luego a partir del punto E siguiendo hacia el Este en línea quebrada en una longitud aproximada de 210.00 metros hasta el punto F, lindando en parte con propiedad de R.C.N. y con propiedad particular; por el Sureste, a partir del punto E y siguiendo hacia el Sur en línea recta, en una longitud aproximada de 95.00 metros hasta el punto C, lindando con propiedad particular; luego a partir del punto D y siguiendo hacia el Sur en línea quebrada en una longitud aproximada de 120.00 hasta el punto E, lindando con propiedad de



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 039 de 2007 "POR MEDIO DE LA CUAL SE LEGALIZAN Y SE REGULARIZAN LAS URBANIZACIONES AURES II Y AURES III UBICADAS EN EL POLÍGONO Z2-CN3-16"

R.C.N. y luego a partir del punto F y siguiendo hacia el Sur en línea curva en una longitud aproximada de 200.00 metros hasta el punto G, lindando con propiedad del I.C.T., por el Suroeste a partir del punto D y siguiendo en línea recta hacia el Sur en una longitud aproximada de 150.00 metros hasta el punto C, lindando con propiedad de R.C.N. y luego a partir del punto G y siguiendo hacia el Occidente en línea curva en una longitud aproximada de 1.300 metros hasta el punto I y siguiendo en sentido norte por la carrera 79BB en una longitud de 272 m hasta el punto J y siguiendo en línea recta en sentido norte en una longitud de 94.40 hasta el punto L y siguiendo en línea recta al oriente en una longitud de 375 m hasta el punto 3 y siguiendo en línea recta en sentido sureste en una longitud de 36 m hasta el punto K punto de partida.. Ver Plano de Delimitación del Área de Planeamiento (PLANO DELIMITACION AREA DE PLANIFICACION)

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

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 y se identifican en el plano manzanero y de reloteo que se protocoliza con el presente instrumento.

URBANIZACIÓN AURES II

Manzanas: 29

Predios: 708

Viviendas: 1.135

Nº de viviendas afectadas por retiro de quebradas: 91

Tipología de viviendas Unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar: 693

Tipología de vivienda Multifamiliar: 18

Predios aptos de legalizar: 617 predios

Densidad: 99.3 viv./ha

La manzana No 116 (manzana 22) se encuentra localizada en el área de la urbanización AURES II, corresponde a un desarrollo de invasión, se encuentra localizado en el perímetro urbano correspondiendo al área urbana del municipio, en el área de legalización:

Manzana 116

Predios: 19

Nº de viviendas: 21

URBANIZACIÓN AURES III

Manzanas: 7

Nº de Predios: 193

Nº de viviendas: 350

Nº de viviendas afectas por retiro de quebradas: 22

Tipología de viviendas Unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar: 183

Tipología de vivienda Multifamiliar: 10

Densidad: **198viv/ha**



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 039 de 2007 "POR MEDIO DE LA CUAL SE LEGALIZAN Y SE REGULARIZAN LAS URBANIZACIONES AURES II Y AURES III UBICADAS EN EL POLÍGONO Z2-CN3-16"

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 la presente Resolución se aplican a la legalización de los asentamientos humanos identificados en el artículo 4° y al reconocimiento de construcciones localizadas en el área de planificación. Este acto administrativo hará las veces de licencia de urbanización, con base en la cual se tramitará la licencia de construcción de los predios incluidos en la legalización o la licencia de reconocimiento para las construcciones existentes, gestiones que deberán ser adelantadas por los propietarios y/o poseedores según sea el caso.

PARÁGRAFO. Los efectos de esta Resolución para la licencia de urbanismo y construcción no incluyen a 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 esta Resolución, las normas estructurantes y generales establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín.

MODELO DE OCUPACIÓN, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.

ARTÍCULO 8°. MODELO DE OCUPACIÓN. Se plantea con este instrumento aproximarse en esta área de planeamiento, al modelo de ocupación definido en el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad, a través de la integración de sus elementos estructurantes naturales del espacio público, al sistema estructurante de la ciudad, buscando privilegiar el principio de equidad social en virtud del equilibrio funcional y la sostenibilidad ambiental, a partir de los siguientes componentes del modelo:

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

ARTÍCULO 9°. OBJETIVOS DE LA LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA. Son objetivos de la legalización y regularización urbanística del área de planeamiento definida en el artículo 4° los siguientes:

Objetivo General.

Proceder con la regularización y legalización urbanística de los sectores intervenidos según la ley 66 del 1968 en el barrio Aures II, de manera que se convierta en instrumento de actuación urbanística para los agentes públicos y privados, basados en el proyecto urbano del sector, formulado en el marco "Cierre de frontera urbano rural" de manera que se cuente con una estructura urbana de



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 039 de 2007 "POR MEDIO DE LA CUAL SE LEGALIZAN Y SE REGULARIZAN LAS URBANIZACIONES AURES II Y AURES III UBICADAS EN EL POLÍGONO Z2-CN3-16"

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 de las urbanizaciones en relación con los vínculos urbano rurales generados por su localización y relación con los sistemas orográficos e hidrográficos de manera que se garantice la calidad de vida de la población y se continúen procesos de reconocimiento constructivo e inversiones públicas en un solo referente urbano.

Objetivos específicos:

En el sistema de espacio público componente Natural:

Valorar el medio natural como elemento estructurante principal del ordenamiento territorial y componente esencial del espacio público; adecuando e incorporando al Sistema de espacio público, el área de protección entregada al Municipio como parte de las obligaciones urbanísticas de las Urbanizaciones Aures II y AURES III a legalizar y regularizar urbanísticamente, y las áreas de retiro en las quebradas La Quintana, La Batea y La Malpaso.

En el componente de espacio público Artificial:

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

Mejorar y adecuar los espacios públicos actuales, de tal manera que puedan ser integrados adecuadamente al sistema de espacio público, para el beneficio de la comunidad y mejorar los estándares de espacio público en el área de planeamiento.

La Movilidad:

Mejorar y adecuar el sistema vial peatonal y vehicular para lograr unas mejores condiciones de movilidad para el peatón y el vehículo, garantizando una mejor articulación en el barrio Aures No 2, en el polígono y en la zona.

Potenciar la calle como el espacio público por excelencia de las urbanizaciones, formulando una propuesta de conexión vial que, al mismo tiempo que permita la circulación de peatones y vehículos, constituya sitios de encuentro y eje articulador del ordenamiento urbano.

Servicios Públicos:

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

Equipamientos:

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

La Vivienda:

Convertir la vivienda y el barrio en factor de desarrollo, integración y cohesión social, garantizando el derecho a la vida y la seguridad del patrimonio familiar,



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 039 de 2007 "POR MEDIO DE LA CUAL SE LEGALIZAN Y SE REGULARIZAN LAS URBANIZACIONES AURES II Y AURES III UBICADAS EN EL POLÍGONO Z2-CN3-16"

previniendo la pérdida de vidas humanas y bienes materiales, generando condiciones de acceso a una vivienda y hábitat digno, mediante un programa de reasentamiento de población localizada en los retiros de las quebradas y las áreas de riesgo no recuperable.

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

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

En el espacio público natural

- Potenciar la zona de alto riesgo no recuperable, en la Quebrada la Batea entre las carreras 98 y 95, como elemento natural del espacio público integrándola al parque lineal de la quebrada. En este espacio se potenciaría el disfrute del paisaje y la ubicación de áreas de recreación pasiva sin construir grandes infraestructuras de concreto, pero con amoblamiento acordes a ese fin. Se propone previamente la construcción de obras de mitigación y prevención del riesgo no recuperable. (Ver cuadro de Proyectos).
- Desarrollar e incorporar al sistema de espacio público, las áreas de retiro de protección de las quebradas la Quintana, La Batea y la Malpaso. Estas áreas potencian la consolidación de un cinturón verde para usarse como espacio público (vinculación del suelo de protección al espacio público efectivo) y al mismo tiempo ejercen un control frente a los posibles invasores. (Ver cuadro de Proyectos).
- Desarrollar el área designada como área de obligaciones urbanísticas como espacio público para que se integre al sistema general urbano, por medio del diseño y construcción de un espacio de convocatoria con énfasis en lo natural, ambiental, cultural y lúdico sin grandes infraestructuras. (Ver cuadro de proyectos).

En el espacio público artificial

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

Desde la movilidad, Sistema vial y de transporte

- Aumentar el índice de espacio público sobre el sistema vial actual, construyendo andenes sobre las secciones de vías actuales, principalmente sobre las vías estructurantes y sobre los caminos peatonales actuales que no pueden ser vehiculares. (Ver cuadro de proyectos).
- Pavimentar algunas vías vehiculares para mejorar las condiciones urbanísticas, de accesibilidad al barrio y su conectividad con los barrios vecinos.



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 039 de 2007 "POR MEDIO DE LA CUAL SE LEGALIZAN Y SE REGULARIZAN LAS URBANIZACIONES AURES II Y AURES III UBICADAS EN EL POLÍGONO Z2-CN3-16"

- Conectar el barrio a las rutas de alimentación del Sistema integrado de Transporte. Esta adecuación se haría en algunas vías de las Urbanizaciones AURES II y AURES III, a partir de la recuperación de áreas peatonales y amoblamiento urbano. Las vías son las definidas en el Plano de Sistema Vial y de Transporte:
 - La calle 80.
 - Adecuación de las vías peatonales

Con los equipamientos

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

Sobre los servicios públicos

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

Desde la vivienda

- Proponer unas normas suplementarias basadas en los hallazgos y conclusiones del análisis de viviendas del polígono en los que se analizó el sistema de espacios privados y las relaciones público –privados de las viviendas y lograr que algunas viviendas ubicadas en espacios con condiciones diferentes a la trama normal de la ciudad en cuanto a trazado, secciones de vía y tamaño de los predios y que en los actuales momentos están en la ilegalidad, sean incorporadas a la legalidad, lo que permite, valorizarlas, integrarlas a los circuitos económicos legales de la ciudad y mejorar la condición de ciudadanos de los propietarios. (En los anexos, se relaciona la propuesta de normas complementarias del sistema de espacios privados y público -privados).
- Proponer una serie de adecuaciones estructurales a las viviendas del polígono en su estado actual, que mejoren su condición constructiva y en caso de un evento catastrófico, salven vidas, ante la imposibilidad física de solicitar adecuaciones sismorresistentes al universo total de edificaciones. (En el documento técnico del convenio 016, se relaciona el informe que contiene los datos, conclusiones y hallazgos del componente estructural).
- Proponer que se negocien y legalicen las servidumbres y reubicaciones con los propietarios de las viviendas de la faja afectada por retiros de quebradas en el área de planeamiento.

ARTÍCULO 11°. CUADRO DE ÁREAS GENERALES: El siguiente es el cuadro de áreas generales objeto del instrumento de legalización de las Urbanizaciones AURES II y AURES III, tal como aparecen en **el plano** manzanero y de Reloteo.

CUADRO DE AREAS GENERALES			
	Area (m2)	Area (m2)	Unidad
AREA BRUTA		217,151	m2
AREA NETA		217,151	m2



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 039 de 2007 "POR MEDIO DE LA CUAL SE LEGALIZAN Y SE REGULARIZAN LAS URBANIZACIONES AURES II Y AURES III UBICADAS EN EL POLÍGONO Z2-CN3-16"

AREAS AMBIENTALES		22,216	m2
Area Retiro Q. La Quintana	5,108		m2
Area de Retiro Q. La Batea	9,810		m2
Area de retiro Q. La Malpaso	5,437		m2
Area de riesgo no recuperable	1,861		m2
Area vías vehiculares y peatonales		47,464	m2
Area equipamiento		2,402	m2
Area construida equipamiento	1,129		m2
Area a ceder obligaciones urbanísticas		40,000	m2
Áreas verdes publicas		19,489	m2
Total areas privadas		85,580	m2
No de lotes	845		Unid
Area promedio lote	102		m2
Area construida	118,942		m2
TOTAL		217,151	

CAPÍTULO 2

SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 12° DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO. Forman parte del Sistema Estructurante de Espacio Público, en sus componentes natural y artificial: los sistemas hidrográfico y orográfico, las centralidades, equipamientos, servicios públicos, movilidad y transporte, y zonas verdes públicas, los cuales se encuentran descritos en el documento técnico. En los siguientes artículos están definidas sus características esenciales.

El plano **de la Estructura Urbana** identifica los elementos constitutivos del espacio público.

COMPONENTES NATURALES

ARTÍCULO 13°. DE LAS CORRIENTES DE AGUA Y SUS RETIROS. En el área de planeamiento se localizan las siguientes corrientes naturales de agua que hacen parte del sistema estructurante natural para las cuales se establecen los siguientes retiros:

Quebrada La Malpaso: Entre perímetro urbano y carrera 95A, retiro de 30m; entre carreras 95A y 92A, retiro de 20m.; entre carreras 92A y 92, retiro de 10m; entre carreras 92 y 91, retiro de 20m; entre la carrera 92 y 88 retiro de 20m.

Quebrada La Quintana: Tramo 1: Entre perímetro urbano y carrera 95, retiro 30m. Tramo 2: Entre carreras 95 y 93A, retiro de 15m, entre carreras 93A y 92, retiro 20m. En el tramo donde se halla canalizada, 10m.

Quebrada La Batea: Entre perímetro urbano y carrera 95, retiro de 30m, entre carreras 95 y 92, retiro de 15m.

PARÁGRAFO PRIMERO: En concordancia con el párrafo 1 del artículo 23 del Acuerdo 46 de 2006, el retiro a la Quebrada La Batea a la altura de las carreras 98 a 95, donde existe la vía vehicular distinguida como la carrera 95AA entre las calles 80ª y 81 será de 18m.



PARÁGRAFO SEGUNDO: Los retiros a corrientes de agua a los que se refiere la clasificación del suelo y el plano retiros a corrientes naturales de agua, **son suelo de protección**. Deben engramarse, arborizarse y permanecer libres de cualquier tipo de construcción, de aquellos procesos o actividades que deterioren o limiten su condición natural y de cerramientos no transparentes que impidan su disfrute visual, acondicionándolos como áreas de recreación pasiva y de preservación ambiental, o integrándolos como elemento urbanístico importante a las otras áreas verdes próximas.

Se continuará con los parques lineales en las quebradas La Batea y La Malpaso que por sus características topográficas, morfológicas y ambientales, presentan posibilidades de adecuación de sus retiros para el disfrute y goce pacífico, además de darle sostenibilidad a los parques lineales propuestos en el Plan de Ordenamiento Territorial, aguas abajo en estas quebradas.

ARTÍCULO 14°. 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 determina a continuación, tal como aparece en el plano **Zonificación de la Aptitud Geológica para el uso y ocupación del suelo** que se protocoliza con el presente instrumento:

- Zonas B. Estables dependientes con baja densidad de procesos activos o potenciales. Corresponden a esta clasificación sectores de pendientes suaves donde se ubican especialmente algunos equipamientos como el Liceo Rodrigo Arenas Betancur.

- Zonas B – 1. Se consideran dentro de esta clasificación aquellos terrenos con alta estabilidad y poca densidad de procesos pero pendientes entre suaves y moderadas que pueden modificar esta condición. Dentro de esta clasificación se ubica el costado noroccidental de Aures 2 cerca de la carrera 98 y la Escuela Fe y Alegría de Aures, condicionada al buen funcionamiento de un filtro adyacente.

- Zonas C. Inestables recuperables. Son zonas con inestabilidad asociada a procesos activos y altas pendientes pero recuperables con la ejecución de obras de intervención. Dentro de esta clasificación se localizan algunos sectores de la parte alta de Aures 2 con problemas estructurales en las viviendas. Zonas de riesgo recuperable: Partiendo 25 mts arriba de la carrera 93ª por la calle 89 en el predio 040 de la manzana 107 y siguiendo por los predios 400 y 410 de la misma manzana en dirección este hasta la calle 90 y siguiendo por esta en dirección sur hasta la carrera 91 y siguiendo por esta hasta la calle 89 y siguiendo por esta en dirección noroeste hasta la carrera 92 , y siguiendo por esta en dirección oeste hasta la calle 88 y siguiendo por esta en dirección noroeste hasta el predio 060 de la manzana 102 en donde se cruza en dirección este hasta la calle 89 y siguiendo por esta hasta el predio 040 de la manzana 107 punto de partida con un área de 16.479 mt². Ver Plano de Zonificación de la aptitud Geológica para el uso y ocupación del suelo.

- Zonas D. Son zonas inestables no recuperables. Altamente inestables y de difícil tratamiento para su recuperación, debido a procesos de inestabilidad geológica activos o latentes. Dentro de esta categoría se ubican las partes altas aledañas a los cañones de las quebradas La Batea, La Malpaso y La Quintana. Existen dos zonas de alto riesgo, siendo una de ellas No recuperable, correspondiente a Suelo



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 039 de 2007 "POR MEDIO DE LA CUAL SE LEGALIZAN Y SE REGULARIZAN LAS URBANIZACIONES AURES II Y AURES III UBICADAS EN EL POLÍGONO Z2-CN3-16"

de Protección (en Suelo Urbano) y una recuperable en Suelo Urbano, según se observa en el Plano Clasificación del suelo Zonas de alto riesgo no recuperables: Aures No.2, carreras 96 y 98 por calles 81 y 83; Calle 79B un área de 6.315 mt²
Ver Plano de Zonificación de la aptitud Geológica para el uso y ocupación del suelo.

-Zonas E. Zonas estables e inestables de manejo especial. Son terrenos ubicados en las márgenes de las quebradas y en planicies de inundación carentes de obras de protección. En esta clasificación se incluyen los cañones de las quebradas y la parte superior por fuera del perímetro urbano (carrera 98). **Ver Plano de Zonificación de la aptitud Geológica para el uso y ocupación del suelo.**

Las zonas C se manejarán conforme lo establecido en el artículo 83 del Plan De Ordenamiento Territorial, una vez se hayan realizado las obras propuestas en el estudio elaborado por la firma Cimientos para la reducción de los niveles de amenaza con obras de protección específicas.

ARTÍCULO 15º. ELEMENTOS DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE NATURAL. Al interior del área de planeamiento los principales elementos del sistema estructurante natural son los siguientes:

- La integración y complementación del **parque lineal** de la Quebrada La Quintana como proyecto de ciudad.
- Los suelos de protección identificados como Zonas D y E.
- La cancha ubicada sobre la Escuela Fe y Alegría, la parte alta de la quebrada La Quintana, y los miradores identificados en el plano **del sistema estructurante de espacio público**, serán considerados como **miradores panorámicos**.

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.
- 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. Los parques y zonas verdes, ubicados al interior del área de planeamiento e identificados en el plano estructura urbana, serán de jerarquía barrial y vecinal.

el lote objeto de cesión por concepto de obligaciones urbanísticas, será destinado a parque recreativo, ecológico y ambiental.

Estas zonas, se manejarán de acuerdo con las directrices determinadas en el plan de ordenamiento territorial del Municipio de Medellín, las cuales deberán estar articuladas con el proyecto cierre de frontera urbano rural, del cual hace parte el área de planeamiento.



COMPONENTES ARTIFICIALES DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO

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

ARTÍCULO 18º. 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 y la jerarquía vial urbana:**

De la jerarquía vial urbana

Teniendo en cuenta las características del tránsito de las vías, la continuidad, la accesibilidad del sistema vial en el área de Planificación se clasifica de la siguiente manera: son las que aparecen en el Plano Jerarquía vial anexo a este documento.

Vías colectoras.

Vías de servicio.

Vías Peatonales.

Especificaciones de las vías

Las secciones públicas de las vías definidas tienen como mínimo las siguientes dimensiones:

Sistema Colector:

Carriles: 7 mts como mínimo

Numero de carriles: 2 para ambos sentidos de circulación

Zonas verdes laterales: variable 1mt como mínimo.

Andenes laterales: 1 mt como mínimo

Vías de servicio

Carriles: 6 mts como mínimo

Numero de carriles: 2 para ambos sentidos de circulación

Zonas verdes laterales: variable 1mt como mínimo.

Andenes laterales: 1 mt como mínimo.

ACCIONES ESTRATÉGICAS PARA EL SISTEMA VIAL.



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 039 de 2007 "POR MEDIO DE LA CUAL SE LEGALIZAN Y SE REGULARIZAN LAS URBANIZACIONES AURES II Y AURES III UBICADAS EN EL POLÍGONO Z2-CN3-16"

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

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

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

Construcción del sistema peatonal estructurante en el área de planeamiento aprovechando los parques lineales de quebrada y las zonas verdes existentes. Dicho sistema peatonal estará articulado al sistema de transporte, que mejorará la movilidad.

Depósitos de Buses y terminales de rutas: En la propuesta de regularización urbanística del proyecto de Cierre de Frontera Urbano Rural, se tiene para estos depósitos, en el sector de Castilla, un lote sobre la carrera 72, para el sector de Aures.

ARTÍCULO 19º. 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 20º. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA: En concordancia con la normatividad vigente, el área de planeamiento cumplirá con las siguientes áreas de cesión pública, las cuales estarán a cargo de la Sociedad Administradora El Picacho y Compañía Limitada y Carlos Alberto Valenzuela Gaviria, para las urbanizaciones Aures II y Aures III, respectivamente.

AREA TOTAL DEL LOTE: 217.151MT²

AREA NETA DEL LOTE: (área neta = área bruta –área de vías obligadas).
217.151MT²

AREA TOTAL CONSTRUIDA: (Sumatoria de las viviendas actuales y proyectadas)
118.942 m²



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 039 de 2007 "POR MEDIO DE LA CUAL SE LEGALIZAN Y SE REGULARIZAN LAS URBANIZACIONES AURES II Y AURES III UBICADAS EN EL POLÍGONO Z2-CN3-16"

Obligación de áreas de cesión pública: La obligación a cumplir es de 40.000 m² que deberán ser cedidos al Municipio de Medellín.

Cumplimiento de la Obligación.

Área lote sobre la carrera 98 para zonas: 40.000m²
Área Lote Liceo: 2.366 m²

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

Los desarrollos por construcción y los reconocimientos constructivos no tendrán obligaciones urbanísticas.

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

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: El lote sobre la carrera 98 identificado con la matrícula inmobiliaria # 01N – 5055423, será objeto de una partición dando lugar a los siguientes lotes así:



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 039 de 2007 "POR MEDIO DE LA CUAL SE LEGALIZAN Y SE REGULARIZAN LAS URBANIZACIONES AURES II Y AURES III UBICADAS EN EL POLÍGONO Z2-CN3-16"

Lote 1: 40.000m2 para zonas verdes Públicas.

Lote 2: 334.250 m2 Lote de Mayor extensión

ARTÍCULO 21°. OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS. Las áreas correspondientes a la obligación por construcción de equipamientos son las siguientes:

ÁREA CONSTRUIDA LICEO:3.410 m2

PARÁGRAFO: Para efectos de la legalización, se entiende que con el Liceo Rodrigo Arenas Betancur se cumple con la obligación de construcción de equipamientos del área de planeamiento.

Artículo 22°. DE LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: En concordancia con la ley 142 de 1994, todo inmueble que se pretenda reconocer o adicionar en el Área de Planeamiento comprendida en la presente reglamentación, cualquiera que sea su uso o destinación, deberá contar con disponibilidad o accesibilidad a los servicios básicos de acueducto, alcantarillado, energía, aseo y recolección de basuras.

PARÁGRAFO. No se permitirá descargar aguas residuales directamente a las quebradas.

ARTÍCULO 23°. DE LOS PREDIOS AFECTADOS POR LA PROPUESTA URBANA. Los predios públicos o privados, que hayan sido destinados para la instalación de equipamientos, obras de espacio público, ampliaciones de vías o demás proyectos considerados en la propuesta urbana, no serán objeto de reconocimiento de construcciones o de titulación, según el plano Predios afectados.

ARTÍCULO 24°. RELOCALIZACIÓN DE VIVIENDAS UBICADAS EN SUELOS DE PROTECCIÓN. Serán condicionados para reubicación de viviendas ubicadas en suelo de protección las descritas en el plano Propuesta general del área de Cierre de Frontera Urbano Rural (Convenio 016 de 2002).

NORMAS CONSTRUCTIVAS

ARTÍCULO 25°. Las normas contenidas en este capítulo solo se podrán aplicar en los reconocimientos y en las adiciones de construcciones existentes. En los demás casos la normatividad urbanística aplicable será la que determine el Plan de Ordenamiento y las demás normas que lo adicionen o complementen.

ARTÍCULO 26°. CONCEPTO. Las normas relacionadas con la habitabilidad en las edificaciones son las que garantizan espacios aptos para el desarrollo de las actividades para las cuales éstas se destinan, y por lo tanto apuntan a una mejor calidad de vida.

ARTÍCULO 27°. CONDICIONES MÍNIMAS PARA EL RECONOCIMIENTO. Las viviendas que pretendan ser reconocidas o adicionadas, deben cumplir como mínimo:

- Accesibilidad o vinculación a la malla vial a través de una vía o una servidumbre.



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 039 de 2007 "POR MEDIO DE LA CUAL SE LEGALIZAN Y SE REGULARIZAN LAS URBANIZACIONES AURES II Y AURES III UBICADAS EN EL POLÍGONO Z2-CN3-16"

- Que no se localice en suelo de protección.
- Que no ocupe espacio público.
- Que al interior garantice condiciones mínimas de habitabilidad y salubridad.

ARTÍCULO 28º. LOTEOS MÍNIMOS: En el área de planeamiento para tipologías de vivienda unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar el estándar de loteo y frente mínimo será el siguiente:

TIPOLOGÍA DE VIVIENDA					
TIPOLOGÍA DE DESARROLLO		UNIFAMILIAR	BIFAMILIAR	TRIFAMILIAR	MULTIFAMILIAR
Urbanizaciones AURES II y III	Frente Mínimo	3.00 m	4.5 mts	4.5 mts	6.00 m
	Área neta Mínima	45m ²	45m ²	45m ²	100 m ²

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

ARTÍCULO 29º. APROVECHAMIENTO MÁXIMO. Se permitirá una altura máxima de dos (2) y tres (3) pisos de acuerdo a la aptitud geológica del suelo según plano de zonificación geológica para el uso y ocupación del suelo que se protocoliza con el presente instrumento (Ver plano ALTURAS PERMITIDAS), en vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar, según corresponda y que se desarrolle en lotes que cumplan con la norma de frentes mínimos establecida en el artículo anterior de esta Resolución.

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 de construcciones ya existentes.

ARTÍCULO 30º 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 31º. USOS DEL SUELO EN EL ÁREA DE PLANEAMIENTO. En esta área de planeamiento se permiten los siguientes usos:

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

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

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



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 039 de 2007 "POR MEDIO DE LA CUAL SE LEGALIZAN Y SE REGULARIZAN LAS URBANIZACIONES AURES II Y AURES III UBICADAS EN EL POLÍGONO Z2-CN3-16"

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

ARTÍCULO 32º. 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.

ARTÍCULO 33º. 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.

ARTÍCULO 34º. 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 35º. 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 y manzanero que se protocoliza con el presente instrumento.

**MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN,
PROGRAMA DE EJECUCIÓN**

**GESTIÓN DE LA LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA
AURES II Y III**

ARTÍCULO 36º. GESTIÓN. La formulación y presentación de la legalización y regularización urbanística de las Urbanizaciones AURES II y AURES III, definidos en el área de planeamiento es de iniciativa pública, por lo tanto la gestión del mismo corresponde a la administración municipal, quien podrá delegarla en particulares o constituir una entidad que tenga la responsabilidad de ejecutar las obras y proyectos en los términos previstos en la presente Resolución.



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 039 de 2007 "POR MEDIO DE LA CUAL SE LEGALIZAN Y SE REGULARIZAN LAS URBANIZACIONES AURES II Y AURES III UBICADAS EN EL POLÍGONO Z2-CN3-16"

ARTÍCULO 37º. CUADRO DE PROYECTOS. Se incluye a continuación el perfil general de los principales proyectos definidos en el proyecto urbano y a radicar en el Banco de Programas y Proyectos del Municipio de Medellín:

Se identifican los siguientes proyectos:

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

ARTÍCULO 38º. 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 la presente Resolución.

ARTÍCULO 39º. 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.



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 039 de 2007 "POR MEDIO DE LA CUAL SE LEGALIZAN Y SE REGULARIZAN LAS URBANIZACIONES AURES II Y AURES III UBICADAS EN EL POLÍGONO Z2-CN3-16"

El plazo de ejecución de los proyectos y la vigencia de las normas contenidas en la presente Resolución se establece en ocho (8) años a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Municipal.

ARTÍCULO 40º. VIGENCIA Y MODIFICACIONES.

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 PRIMERO: 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 y una evaluación de resultados obtenidos en relación con la ejecución del mismo.

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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.

ARTÍCULO 41º. RECURSOS. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 131º del decreto 564 de 2006, contra la presente Resolución procede el recurso de reposición.

ARTÍCULO 42º. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. La presente Resolución rige a partir de su publicación y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los dieciocho (18) días de enero de dos mil siete (2007).

SERGIO FAJARDO VALDERRAMA
Alcalde de Medellín.

FEDERICO RESTREPO POSADA
Director de Planeación



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 039 de 2007 "POR MEDIO DE LA CUAL SE LEGALIZAN Y SE REGULARIZAN LAS URBANIZACIONES AURES II Y AURES III UBICADAS EN EL POLÍGONO Z2-CN3-16"

ANEXOS

1. Certificado de tradición y libertad del predio o predios objeto de legalización, expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente.

Inserto en la carpeta de anexos.

2. Fotocopias de las escrituras o promesas de compraventa de los predios que hacen parte del proceso de legalización.

Relacionadas en carpeta de anexos.

3. Pruebas para establecer la fecha de la ocupación del asentamiento, las cuales podrán ser, entre otras, aerofotografías certificadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o de la entidad que cumpla sus funciones, escrituras públicas y promesas de compraventa o cualquier otro medio de prueba válido.

Medida de intervención decretada por la Superintendencia Bancaria en el año 1977, motivada en el desarrollo de un proceso de urbanización sin contar con la aprobación urbanística. Tanto en los considerandos como en los Folios de matrícula inmobiliaria se hace alusión a este elemento probatorio.

4. Acta de conocimiento y aceptación del plano de loteo y del proceso de legalización firmada por el cincuenta y uno por ciento (51%) de los propietarios o poseedores de los inmuebles incluidos en la legalización.

Acta de reunión realizada el día 4 de septiembre de 2006.

5. Plano de levantamiento del loteo actual, junto con las carteras de campo y hojas de cálculo, en la escala que determine la oficina Planeación municipal o distrital, en caso de no existir la conservación catastral del asentamiento humano. En todo caso, cualquiera de estos planos deberá cumplir con los requerimientos técnicos que determine la autoridad competente e incluirá, entre otros aspectos, la delimitación del espacio público que se constituirá a favor del respectivo municipio o distrito y la regularización urbanística propuesta, que establezca las obligaciones y compromisos de las partes, sin que puedan ser modificadas posteriormente en el plano de levantamiento de loteo.

Planos anexos relacionados en el artículo 1 de la Resolución.

OBLIGACIONES DE LAS PARTES: Ver artículos 6, 20 y 36 del proyecto de resolución.

COMUNIDAD: Artículo 6: reconocimientos constructivos y construcciones nuevas.

SOCIEDAD ADMINISTRADORA EL PICACHO Y CARLOS ALBERTO VALENZUELA GAVIRIA: Áreas de Cesión Pública (artículo 29) a través del Agente Especial.

MUNICIPIO DE MEDELLÍN: Gestión de la legalización y regularización urbanística y ejecución de obras y proyectos: (artículo 36).



Alcaldía de Medellín

RESOLUCIÓN No. 039 de 2007 "POR MEDIO DE LA CUAL SE LEGALIZAN Y SE REGULARIZAN LAS URBANIZACIONES AURES II Y AURES III UBICADAS EN EL POLÍGONO Z2-CN3-16"

FIRMA DE LOS PLANOS: *Serán firmados por el arquitecto Nelson D. Valderrama C. Una vez sea firmada por el Alcalde la resolución de legalización y regularización urbanística.*

PLANOS DE LOTEO ACTUAL CON CARTERAS DE CAMPO Y HOJAS DE CÁLCULO: *Levantamiento basado en la actualización catastral del barrio Aures No. 2.*

ACTA DE VISITA AL SITIO: *Por tratarse de un proyecto de iniciativa pública, la información a la que se refiere el artículo 127 del Decreto Nacional 564 de 2006, está contenida en el documento técnico de soporte.*