EL SECRETARIO DE TRANSPORTES Y TRÁNSITO
JOSÉ FERNANDO ÁNGEL PÉREZ

LA SUBSECRETARIA TÉNICA Y OPERATIVA
MARTA LUCÍA SUÁREZ GÓMEZ

DECRETO Nº 397 DE 2007

(MARZO 6)

"Por el cual se adopta en suelo de expansión urbana el Plan Parcial de Desarrollo Altos de Calasanz"

EL ALCALDE DE MEDELLIN, en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo Municipal 062 de 1999 y el decreto Nacional 2181 del 2.006 y

CONSIDERANDO QUE:

La Ley 388 de 1997 crea la figura de planificación complementaria Plan Parcial, con el fin de instrumentar los Planes de Ordenamiento Territoriales, en porciones determinadas del territorio urbano, siendo obligatoria su formulación y adopción para los suelos de expansión urbana para definir sus características particulares de urbanización y sus correspondientes normas complementarias.

El Acuerdo 62 de 1999, Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, determina los suelos de expansión urbana, a los cuales se les asigna un tratamiento de Desarrollo, implicando que deben ser planificadas y gestionadas a través del diseño y aprobación de planes parciales y que su área de planeamiento debe ser mínimo la totalidad del polígono de tratamiento. El Acuerdo 023 de 2000, especificó para cada polígono sus aprovechamientos, cesiones y demás características normativas generales a ser incorporadas en la elaboración de cada plan parcial.

El Decreto 2181 de 2006 definió los procedimientos y contenidos para la elaboración de los planes parciales; el presente plan parcial de "Altos de Calasanz", en el polígono de Desarrollo en suelo de expansión urbana Z4_DE 3, ha cumplido con estos requerimientos y ha sido elaborado y presentado por los propietarios de terrenos que conforman el citado polígono.

El presente plan parcial obtuvo concepto de viabilidad el 9 de Junio de 2.006 mediante decisión adoptada por la Unidad de Ordenamiento Territorial del Departamento Administrativo de Planeación por encontrar que el mismo cumplió con todos los objetivos propuestos por el POT para el polígono de Desarrollo en suelo de expansión urbana Z4_DE 3, conforme a lo establecido por el artículo 9 del Decreto 2181 de 2006.

El presente plan parcial cumplió con todos los trámites exigidos por el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y la Ley 507 de 1999, incluyendo la concertación con la autoridad ambiental, tal como consta en el acta 5 de septiembre 18 de 2006, la presentación ante el Consejo Consultivo de Ordenamiento tal como consta en el oficio y la fase de información pública ante propietarios y vecinos.

Según lo establecido en el artículo 356 del acuerdo 46 de 2.006, el presente plan parcial se regula por el acuerdo 62 de 1.999 normatividad con la que fue radicado y con la cual se surtió todo el proceso de formulación, consulta y viabilidad al momento de entrar en vigencia el acuerdo 046 de 2.006.

El presente plan parcial de Altos de Calasanz, ha cumplido con los procedimientos y contenidos establecidos en la ley 388 de 1997 y las normas que lo modifican y en el Decreto 2181 de 2006 y demás normas concordantes, incluyendo la presentación ante el Consejo Consultivo, la fase de divulgación con líderes comunitarios del área de influencia y los propietarios de los predios del área de planificación.

Por lo anterior,

DECRETA

ARTÍCULO 1°. ADOPCIÓN. Adóptese el plan parcial de iniciativa particular desarrollo en suelo de expansión urbana denominado "Altos de Calasanz" localizado en el Polígono Z4_DE 3 como instrumento de planificación y gestión complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Acuerdo 062 de 1999.

El desarrollo de los predios localizados en el Área de Planeamiento, sólo podrá adelantarse de conformidad con el Acuerdo 62 de 1.999, normas complementarias y según los lineamientos y directrices establecidos en este decreto.

TÍTULO I

COMPONENTE GENERAL

CAPÍTULO I

CONCEPTOS GENERALES

SECCIÓN 1

GENERALIDADES

ARTÍCULO 2°. CONTENIDO BÁSICO DEL PLAN PARCIAL. Hacen parte integrante de este plan parcial, este articulado, los planos que con él se protocolizan, y el documento técnico de soporte y sus anexos.

ARTÍCULO 3°. PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL. El presente plan parcial se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial señalados en la Ley 388 de 1997: Función social y ecológica de la propiedad, prevalencia del interés colectivo sobre el particular y distribución equitativa de cargas y beneficios y en los principios definidos en el Acuerdo 62 de 1.999, Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín: sostenibilidad ambiental, competitividad, equidad social y equilibrio funcional del territorio

ARTÍCULO 4°. ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área de planificación del plan parcial de Altos de Calasanz, corresponde a la totalidad del área del polígono Z4_DE 3, delimitado en la parte gráfica de la ficha del Acuerdo 23 de 2000.

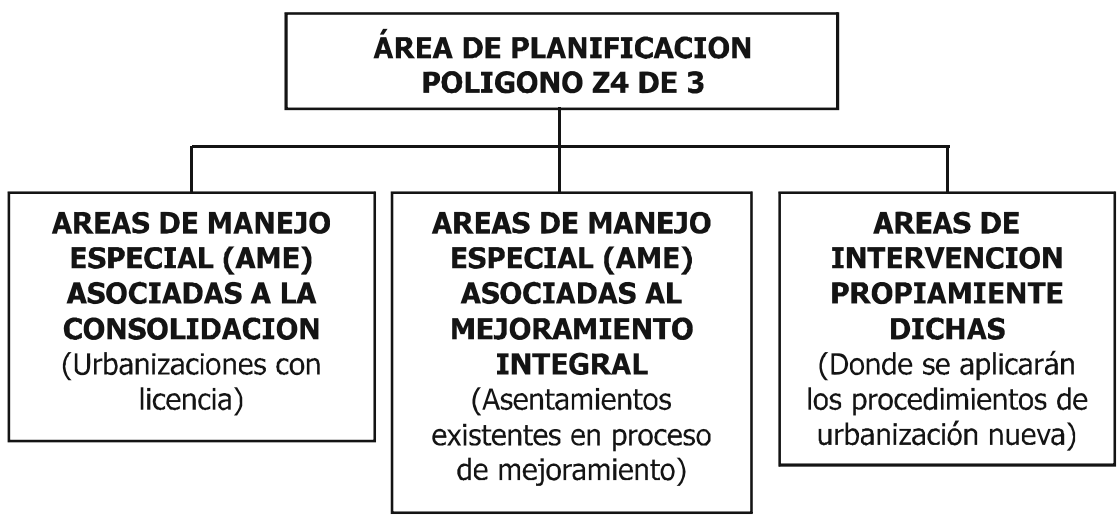
Los límites específicos del polígono y por ende del área de planificación del plan parcial, son: En el costado norte la quebrada La Iguaná, la futura vía al túnel (conexión Aburrá-Cauca), los desarrollos de Corporación de Vivienda y Desarrollo Social CORVIDE y los asentamientos denominados como áreas de mejoramiento Integral de los Barrios Blanquizal y Olaya Herrera. Siguiendo el límite Occidental por la cuchilla de la cuenca de la quebrada La Hueso, están los asentamientos denominados como áreas de mejoramiento Integral de los Barrios La Quiebra y La Divisa. Siguiendo el límite al sur, existe un área boscosa que acompaña un afluente de la quebrada La Mina, Hacia el Barrio La Pradera y siguiendo hacia el sur-oriente, se encuentran una zona de reserva para espacio público y la subestación eléctrica de EEPP de Medellín; además de las zonas ya consolidadas de Serravalle y Condado de Calasanz. Pasando la quebrada La Mina hacia el límite oriental, se encuentran la futura longitudinal Occidental y el Barrio Altos de Calasanz. La delimitación exacta se puede apreciar en el plano, “Conformación del Polígono”.

ARTICULO 5°. COMPOSICIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN: Acogiendo las categorías establecidas por el Decreto Nacional 2181 de 2006, el área de planificación se compone de las áreas de intervención, que corresponden a las porciones del área de planificación donde se van a llevar a cabo los procesos de urbanización nueva, y de las Áreas de Manejo Especial denominadas AME 1, 2, 3, 4, 5 y 6, que corresponden a zonas ya ocupadas con asentamientos informales, las cuales se asimilan a tratamiento de mejoramiento integral y serán intervenidas a través de un proceso de legalización y regularización urbanística; y los lotes ya urbanizados que cuenten con licencias de urbanismo y construcción.

El siguiente organigrama explica esta clasificación, la cual se encuentra descrita en el plano “conformación del polígono”, así como su composición en metros cuadrados de superficie se presenta en el cuadro número 1.

CUADRO 1: COMPOSICIÓN GENERAL DE ÁREAS

		MTS²	Porcentajes
A.	Área Polígono AJUSTADO	**1.234.101**	100,00
B	Áreas de manejo especial		
	AME 1. Mejoramiento Integral	151.337	
	AME 2. Mejoramiento Integral	39.921	
	AME 3. Consolidación	225.683	
	AME 4. Consolidación	30.354	
	AME 5. Cesión Altos del poblado	10.304	
	AME 6. Cesiones Consolidadas	35.704	
	Total AME	**493.303**	39,97
C.	Área de Intervención	**740.798**	60,03



SECCIÓN 2

MODELO DE OCUPACIÓN, OBJETIVOS, POLÍTICA Y ESTRATEGIAS

ARTÍCULO 6°. MODELO DE OCUPACIÓN. De conformidad con el modelo de ocupación del territorio definido en el Acuerdo 62 de 1999, se define como modelo del presente plan parcial la conexión físico espacial del sistema estructurante del espacio público en su componente natural y el conjunto de componentes de los sistemas artificiales con la periferia consolidada y los asentamientos humanos que rodean el área de intervención, mediante la ejecución de actuaciones urbanísticas como la construcción del parque ecológico ambiental de la quebrada La Mina y sus afluentes, del subsistema de centralidades y equipamientos y el sistema de movilidad peatonal y vehicular, todo ello, articulado a una ocupación baja del suelo privado futuro mediante proyectos de edificaciones preferiblemente desarrollados en altura. Ver plano, "Modelo de Ocupación", protocolizado con el presente Decreto.

ARTÍCULO 7°. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del presente plan parcial:

Objetivo General.

Incorporar al desarrollo urbano, los terrenos involucrados en el Área de Intervención como áreas con tratamiento de Desarrollo al interior de perímetro urbano de la ciudad de Medellín, mediante el presente plan parcial como instrumento de planificación complementaria, cumpliendo con todos los procedimientos y disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, Acuerdo 062 de 1999.

Objetivos Específicos:

En desarrollo de los postulados del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, se consideran como objetivos específicos del actual plan parcial los siguientes:

- Incorporar al desarrollo urbano el suelo de expansión urbana denominado Altos de Calasanz, de manera que se constituya en una importante oferta de vivienda económica para la ciudad, atendiendo de esta manera sectores de alta demanda en la zona y en el conjunto del Área Metropolitana.

- Desarrollar un nuevo espacio urbano que cuente con, calidad de vida, condiciones de habitabilidad, seguridad y sostenibilidad ambiental para la población que recibirán los nuevos desarrollos urbanísticos, asegurando con ello la realización de los fines de la función pública del urbanismo.

- Crear un entorno urbano en armonía con sus especiales condiciones de vulnerabilidad ambiental, de forma tal que su desarrollo haga una utilización eficiente y respetuosa de la oferta ambiental existente.

- Desarrollar integralmente un nuevo entorno urbano, que aunque se construya por etapas en cada una de las unidades que componen el plan parcial, conforme un único sistema de espacios públicos, parques y equipamientos, que ponga al servicio de sus futuros habitantes y a los habitantes de los alrededores, una adecuada oferta de servicios complementarios, recreativos, comunitarios, comerciales y en general de equipamientos públicos y privados, que consoliden un espacio urbano integral y funcional.

ARTÍCULO 8°. POLÍTICAS DEL PLAN PARCIAL.

- Privilegiar una función ecológica equilibrante, y la productividad ambiental en la zona rural y las zonas urbanas de valor ambiental.

- Establecer relaciones espaciales efectivas entre las zonas urbana y rural, mediante la adecuada integración de los elementos naturales y agropecuarios al paisaje, al espacio público, y al patrimonio cultural.

- Orientar el desarrollo de la ciudad a partir del espacio público como esencia de la ciudad y componente central de su sistema estructurante.

- Integrar efectivamente al desarrollo urbanístico las quebradas y los cerros tutelares vinculados al área de planificación, mejorando su aporte a la calidad ambiental y al espacio público de la ciudad.

- Restringir el crecimiento urbanístico en los bordes de la ciudad que presentan altas restricciones naturales al desarrollo.

- Promover una adecuada mezcla y convivencia de usos y actividades.

ARTÍCULO 9°. ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS EN EL PLAN PARCIAL. Se consideran como estrategias de intervención y organización territorial para este plan parcial las siguientes:

DESDE LO URBANÍSTICO

- Articular los elementos estructurantes del espacio público localizados al interior del área de planeamiento con el entorno del área de planificación e integrarlos como determinantes a la propuesta de estructura urbana a través de la adecuación del parque ecológico ambiental de la quebrada la Mina y sus afluentes, permitiendo la conexión de los asentamientos informales a través de senderos ecológicos con los nuevos desarrollos.

- Establecer una estructura urbana integrada a la ciudad a través de un anillo de circulación tanto vehicular como peatonal que garantice y permita la interacción y comunicación de los asentamientos del sector y del polígono con la ciudad y con ellos mismos propiciando las condiciones para llevar al sector un circuito de sistema integrado de transporte.

- Crear un sistema de centralidad barrial y núcleos de equipamientos, claramente reconocible por los ciudadanos por su disposición abierta y continua, posibilitando que las nuevas áreas recreativas y de servicio público, sean disfrutadas en igual medida por la población que llega y la que se encuentre asentada allí.

- Direccionar la aplicación de la política de la sana mezcla de usos, establecida por el Plan de Ordenamiento

Territorial, privilegiando los proyectos de vivienda de interés social principal uso, con los proyectos que promueven usos complementarios a éste, en temas como la productividad, el empleo y los servicios sociales.

DESDE LO AMBIENTAL

- Conservar el curso natural de las aguas de escorrentía que integran el sistema hidrográfico localizado al interior del área de planificación.

- Recuperación de retiros sobre el sistema hídrico del área de planificación a través de un proceso de reforestación natural con cobertura arbórea y conservación de los fragmentos existentes en estas áreas propiciando la disminución de la erosión.

- Aprovechar los cauces de las quebradas con sus correspondientes zonas de retiro para desarrollar senderos peatonales a fin de vincular la comunidad con su medio ambiente.

CAPÍTULO II

DEL ÁREA DE INTERVENCION Y UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 10°. CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCION. El área de intervención del presente plan parcial descrito en el artículo 4 precedente, posee una extensión de 740.798 metros cuadrados y está conformada por 15 predios. Ver plano “Estructura predial”.

El siguiente cuadro presenta la identificación de cada predio con respecto a su propietario, el área de los lotes y el porcentaje que representan con respecto a la totalidad del polígono:

ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN EL AREA DE INTERVENCION Y CONFORMACION DE UNIDADES DE GESTION

Letra	MATRICULA INMOBILIARIA	Mts2	Porcentajes
a	278879	89.637	12,10
b	26072	196.836	26,57
c	5084970	39.146	5,28
d	24125	2.880	0,39
e	960102933	21.940	2,96
f	01N 5118351	68.015	9,18
	01N 51100015	24926	3,36
	01N 5100016	16679	2,25
g	5100013	86.540	11,68
	5100014	92.630	12,50
h	5100008	61.561	8,31
	5100009		
	5100019		
i		4.973	0,67
j		35.035	4,73
		740.798	100,00

ARTÍCULO 11°. ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL. Se determinan seis áreas de manejo especial al interior del área de planificación, las cuales son:

- **AME 1**: Área de Mejoramiento Integral del sector de La Divisa y e Barrio La Quiebra, con un área de 15.33 ha.

- **AME 2:** Área de Mejoramiento Integral del sector de Blanquizal y del Asentamiento Olaya Herrera, con un área de 3.99 ha.

- **AME 3**: Área de Manejo Especial en Consolidación, donde se encuentran ubicados los desarrollos de vivienda de Corporación de Vivienda y Desarrollo Social CORVIDE, Jardines de Calasania, Altos de Calasania y otros, con licencia o con trámite iniciado antes del acuerdo 062 de 1999. Con un área de 22.56 ha.

- **AME 4**: Área de Manejo Especial en consolidación, donde se encuentran los desarrollos de vivienda de Condado de Calasanz y Serravalle, con un área de 3.03 ha.

- **AME 5**: Área de Manejo Especial por cesión de la Urbanización Altos del Poblado, con un área de 1.03 ha.

- **AME 6**: Área de Manejo Especial en consolidación, por cesiones de proyectos según acuerdo 38 de 1990 de la urbanización inicial “Altos de Calasanz -1996”. Tiene un área de 3.57 ha.

ARTÍCULO 12°. LINEAMIENTOS PARA EL DESARROLLO DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL. Los lineamientos para el desarrollo de las Áreas de Manejo Especial son las siguientes:

LAS AME 1 Y 2: Áreas de Mejoramiento Integral del sector de La Divisa, el Barrio La Quiebra, Blanquizal y asentamiento Olaya Herrera:

Se intervendrán a través del instrumento de planificación denominado legalización y regularización urbanística, en los términos del Decreto Nacional 564 de 2.006 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

LAS AME 3 Y 4: Áreas de Manejo Especial en Consolidación, Corporación de Vivienda y Desarrollo Social CORVIDE, Jardines de Calasania, Altos de Calasania, Condado de Calasanz y Serravalle:

Corresponden a urbanizaciones ya consolidadas, cuentan con la respectiva licencia urbanística o se encuentran en proceso de la misma.

LAS AME 5 y 6: Áreas de Manejo Especial por cesión de las urbanizaciones Altos del Poblado y Altos de Calasanz- 1.996:

Corresponden a áreas cedidas en los desarrollos urbanísticos con destino a la conformación del espacio público de las urbanizaciones Altos del Poblado y Altos de Calasanz- 1.996.

La delimitación exacta de las áreas de manejo especial se encuentra en el plano "conformación del polígono", protocolizado con el presente Decreto.

PARÁGRAFO. Las Áreas de Manejo Especial asociadas al mejoramiento integral, serán intervenidos por la Administración Municipal mediante el proceso de Legalización y Regularización urbanística previstas en las normas nacionales; por lo tanto, su desarrollo deberá incorporarse los aspectos ambientales concertados para el área de planeamiento del presente plan parcial.

ARTÍCULO 13°. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA EN EL ÁREA DE INTERVENCIÓN. El área de intervención o por desarrollar del plan parcial, se compone de siete (7) Unidades de Actuación Urbanística, las cuales se identifican de forma tal que permiten repartir equitativamente las cargas y los beneficios al interior del plan parcial. El área receptora de cargas, se compone exclusivamente de cesiones públicas por lo tanto se denomina "Unidad Receptora de Cargas" siendo la que concentra gran parte de las obligaciones de zonas verdes de las unidades. Los aprovechamientos, las obligaciones y cesiones se establecerán para cada una de estas Unidades de Actuación Urbanística.

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Unidad de Actuación urbanística	Área receptora de cargas	Lotes Componentes	Área Bru
1		**A**	89.6
2		**B**	196.
3		**C**	39.1
4		**d Y e**	24.8
5		**F**	109.
6		**G**	179.
7		**H**	61.5
	1 A	**i Y j**	40.0
Total			**740.**

Los criterios para la definición de las 7 Unidades de Actuación Urbanística que poseen aprovechamiento constructivo son los siguientes:

- Permitir un desarrollo autónomo.
- Conformar proyectos urbanísticos claramente identificables e independientes.
- Lograr una óptima y mejor utilización de los suelos útiles e integrarlos a las zonas verdes públicas por ceder; al mismo tiempo, lograr una equitativa distribución de cargas y de beneficios.

La localización y conformación de las mismas se encuentra en el plano "Unidades de Actuación Urbanística", y las áreas de cada una de ellas se relacionan en el cuadro "Composición de las Unidades de Actuación Urbanística", del artículo siguiente.

ARTÍCULO 14°. CONFORMACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. La conformación de las Unidades de Actuación Urbanística con respecto a los lotes que las integran, es la siguiente:

Proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 1.

Esta conformada por el lote identificado con la letra "a" en el plano denominado "Estructura Predial", y con matrícula inmobiliaria N° 278879. El predio se localiza en la parte alta del área de intervención, y se delimita por el carreteable actual, el barrio La Divisa y los lotes "b" y "g". El área total de la unidad es de 89.637 mt², de los cuales 46.517mt² son para los desarrollos privados y 43.120 mt² corresponde a suelo de cesión, Ver planos "Unidades de Actuación Urbanística y áreas a ceder por Unidad de Actuación Urbanística".

Su desarrollo está previsto para usos residenciales y usos complementarios descritos en este capitulo, para los cuales se asigna una potencial edificabilidad en metros cuadrados

resultante de aplicar un índice de construcción de 1.087 sobre área bruta como lo muestra el capitulo "Aprovechamiento asignado a cada Unidad de Actuación Urbanística", pudiendo a voluntad de sus propietarios optar por tramitar su ejecución como un solo proyecto o identificar en la licencia de urbanismo diferentes etapas de desarrollo por cada proyecto.

En esta Unidad de Actuación Urbanística se encuentran dos ramales de escorrentías de la quebrada La Mina a los cuales se les garantizará los retiros de protección y un programa de reforestación.

Proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 2.

Está conformada por el lote identificado en el plano Estructura Predial con la letra "b", y con matrícula inmobiliaria N° 26072, localizada en la parte media del área de intervención en el costado nor-occidental, se encuentra delimitada por el carreteable actual, y los lotes "a", "f" y "g". El área total que compone la unidad es de 196.836 mt², de los cuales 90.779 mt² son para los desarrollos privados y 106.058 mt² corresponde a suelo de cesión, Ver planos "Unidades de Actuación Urbanística y áreas a ceder por Unidad de Actuación Urbanística".

Su desarrollo está previsto para usos residenciales y usos complementarios descritos en este capitulo, para los cuales se asigna una potencial de edificabilidad en metros cuadrados resultante de aplicar un índice de construcción de 1.228 sobre área bruta como lo muestra el capitulo "Aprovechamiento asignado a cada Unidad de Actuación Urbanística", proporcionando a sus propietarios la posibilidad de tramitar su ejecución como un solo proyecto o identificar en la licencia de urbanismo diferentes etapas de desarrollo por cada proyecto.

En esta Unidad de Actuación Urbanística están ubicados dos ramales de la quebrada La Mina 1, a los cuales se les garantizarán los retiros de protección y un programa de reforestación. El parque ecológico ambiental se extiende ampliamente por esta Unidad de Actuación Urbanística, dada la integración de los componentes ambientales al parque de la quebrada la Mina.

Proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 3.

Esta conformada por el lote identificado en el plano de Estructura Predial con la letra "c", con matrícula inmobiliaria N° 5084970, localizada al norte del área de intervención en la cuenca de la quebrada La Iguaná, se encuentra delimitada por el proyecto de la vía al túnel de Occidente, el Barrio Olaya, el carreteable actual, y los lotes "d", "b" y "f". El área total que compone la unidad es de 39.146 mt², de los cuales 35.199 mt² son para los desarrollos privados y 3.947 mt² corresponde a suelo de cesión, Ver planos "Unidades de Actuación Urbanística y áreas a ceder por Unidad de Actuación Urbanística".

Su desarrollo está previsto para usos residenciales y usos complementarios descritos en este capitulo, para los cuales se asigna una potencial edificabilidad en metros cuadrados resultante de aplicar un índice de construcción de 0.654 sobre área bruta como lo muestra el capitulo "Aprovechamiento asignado a cada Unidad de Actuación Urbanística", proporcionando a sus propietarios la posibilidad de tramitar su ejecución como un solo proyecto o identificar en la licencia de urbanismo diferentes etapas de desarrollo por cada proyecto.

Proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 4.

Está conformada por los lotes identificados en el plano de Estructura Predial con las letras "d" y "e" con matrículas inmobiliarias N° 24125 y 960102933 respectivamente, localizada en la parte nor-oriental del área de intervención en la cuenca de la quebrada La Iguaná, se encuentra delimitada por el proyecto de la vía al túnel de Occidente, el lote "c", la urbanización Calasania y la vía perimetral existente o anillo vial. El área total que compone la unidad es de 24.820 mt² de los cuales 23.527 mt² son para los desarrollos privados y 1.293 mt² corresponde a suelo de cesión, Ver planos "Unidades de Actuación Urbanística y áreas a ceder por Unidad de Actuación Urbanística".

Su desarrollo está previsto para usos residenciales y usos complementarios descritos en este capitulo, para los cuales se asigna una potencial edificabilidad en metros cuadrados resultante de aplicar un índice de construcción de 0.779 sobre área bruta como lo muestra el capitulo "Aprovechamiento asignado a cada Unidad de Actuación Urbanística", proporcionando a sus propietarios la posibilidad de tramitar su ejecución como un solo proyecto o identificar en la licencia de urbanismo diferentes etapas de desarrollo por cada proyecto.

Proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 5.

Esta conformada por el lote identificado en el plano "Estructura Predial" con la letra "f", con matrícula inmobiliaria N° 01N 5118351, localizada en el centro del área de intervención en el costado oriental, se encuentra delimitada por la vía perimetral existente (esta vía hace parte del anillo vial), los lotes "b" y "h" y el proyecto de la urbanización Altos de Calasania. El área total que compone la unidad es de 109.620 mt² de los cuales 78.252 mt² son para los desarrollos privados y 31.369 mt² corresponde a suelo de cesión, Ver planos "Unidades de Actuación Urbanística y áreas a ceder por Unidad de Actuación Urbanística".

Su desarrollo está previsto para usos residenciales y usos complementarios descritos en este capítulo, para los cuales se asigna una potencial edificabilidad en metros cuadrados resultante de aplicar un índice de construcción de 1.174 sobre área bruta como lo muestra el capitulo "Aprovechamiento asignado a cada Unidad de Actuación Urbanística", proporcionando a sus propietarios la posibilidad de tramitar su ejecución como un solo proyecto o identificar en la licencia de urbanismo diferentes etapas de desarrollo por cada proyecto.

En esta Unidad de Actuación Urbanística están ubicados dos ramales del caño La Honda, a los cuales se les garantizarán los retiros de protección y un programa de reforestación.

Proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 6.

Está conformada por el lote identificado en el plano "Estructura Predial" con la letra "g", con matrícula inmobiliaria N° 5100013, localizada en la parte media-baja del área de intervención en el costado sur-occidental, se encuentra delimitada por los lotes "a" y "b", el barrio La Divisa y los lotes "j" e "i". El área total que compone la unidad es de 179.170 mt² de los cuales 112.822 mt² son para los desarrollos privados y 66.348 mt² corresponde a suelo de cesión, Ver planos "Unidades de Actuación Urbanística y áreas a ceder por Unidad de Actuación Urbanística".

Su desarrollo está previsto para usos residenciales y usos complementarios descritos en este capitulo, para los cuales se asigna una potencial edificabilidad en metros cuadrados resultante de aplicar un índice de construcción de 1.288 sobre área bruta como lo muestra el capitulo "Aprovechamiento asignado a cada Unidad de Actuación Urbanística", proporcionando a sus propietarios la posibilidad de tramitar su ejecución como un solo proyecto o identificar en la licencia de urbanismo diferentes etapas de desarrollo por cada proyecto.

En esta Unidad de Actuación Urbanística esta ubicado el ramal principal de la quebrada La Mina, al cual se le garantizará los retiros de protección y un programa de reforestación.

Proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística 7.

Esta conformada por el lote identificado en el plano "Estructura Predial" con la letra "h", con matrícula inmobiliaria N° 5100008, localizada en la parte media-baja del área de intervención en el costado sur-oriental, se encuentra delimitada por los lotes "f" e "i", la urbanización Serravalle, el proyecto de la vía longitudinal Occidental y el proyecto de la urbanización Altos de Calasania. El área total que compone la unidad es de 61.561 mt² de los cuales 53.081 mt² son para los desarrollos privados y 8.480 mt² corresponde a suelo de cesión, Ver planos "Unidades de Actuación Urbanística y áreas a ceder por Unidad de Actuación Urbanística".

Su desarrollo está previsto para usos residenciales y usos complementarios descritos en este capitulo, para los cuales se asigna una potencial edificabilidad en metros cuadrados resultante de aplicar un índice de construcción de 1.157 sobre área bruta como lo muestra el capitulo Aprovechamiento asignado a cada Unidad de Actuación Urbanística", proporcionando a sus propietarios la posibilidad de tramitar su ejecución como un solo proyecto o identificar en la licencia de urbanismo diferentes etapas de desarrollo por cada proyecto.

En esta Unidad de Actuación Urbanística están ubicados dos ramales del caño La Honda, a los cuales se les garantizarán los retiros de protección y un programa de reforestación.

Proyecto de delimitación del Área receptora de cargas.

Esta conformada por los lotes identificados en el plano "estructura predial" con las letras "i" y "j". El primero, "i", con un área de 4.973 mt²; El segundo, "j" de 35.035 mt², hace parte de las cesiones anticipadas de la urbanización original Altos de Calasanz, destinado para espacio público dentro del presente plan parcial. El área total que compone la unidad es de 40.008 mt², los cuales serán cedidos en su totalidad para la construcción de espacio público y constituye el núcleo principal del parque ecológico de la quebrada La Mina, Ver planos "Unidades de Actuación Urbanística y áreas a ceder por Unidad de Actuación Urbanística".

Localizada en la parte baja en el costado oriental del área de intervención, se encuentra delimitada por los lotes "h" y "g", por el lote denominado cesión Altos del Poblado, por el lote denominado cesiones anticipadas Altos de Calasanz en consolidación, la urbanización Condado de Calasanz y la Urbanización Serravalle.

TÍTULO II

ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 15°. ARTICULACIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES PRESENTES EN EL AREA DE PLANIFICACIÓN. Forman parte de los Sistemas Estructurantes Primarios derivados del Acuerdo Municipal 062 de 1999, los elementos presentes en el área de planificación pertenecientes al sistema estructurante natural y el conjunto de componentes de los sistemas artificiales, tales como los viales, de espacios públicos recreativos y zonas verdes, de equipamientos comunitarios y de servicios públicos, los cuales se encuentran descritos en el documento técnico con sus características específicas y se definen en los siguientes artículos.

CAPÍTULO I

COMPONENTE NATURAL

ARTÍCULO 16°. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL COMPONENTE NATURAL. Se constituyen como elementos estructurantes naturales en el plan parcial derivados del Plan de Ordenamiento Territorial:

- El sistema hidrográfico: Microcuenca la Mina
- El sistema orográfico: Divisoria Alto de Calasanz
- Ecosistemas estratégicos: Quebrada La Iguaná.

PARÁGRAFO. Las Áreas de Manejo Especial asociadas al mejoramiento integral, serán intervenidos por la Administración Municipal mediante el proceso de Legalización y Regularización urbanística previstas en las normas nacionales; por lo tanto, su desarrollo deberá incorporarse los aspectos ambientales concertados para el área de planeamiento del presente plan parcial.

ARTÍCULO 17°. ACCIONES DE MANEJO PARA LOS ELEMENTOS QUE CONSTITUYEN EL SISTEMA HIDROGRÁFICO Y EL ECOSISTEMA DEL AREA DE PLANIFICACIÓN. Como se estableció en el artículo anterior, el sistema hidrográfico lo constituye por una parte la quebrada La Mina, sus afluentes y sus áreas de retiro, y por otra parte el ecosistema estratégico de la quebrada La Iguaná, la parte involucrada en el área de planificación (Caño Torres de Olaya) del presente plan parcial, para los cuales se determinan las

siguientes acciones de manejo, que deberán ser ejecutadas por cada Unidad de Actuación Urbanística en el momento de la ejecución del proyecto, en lo relacionado con su área de planificación:

- Con el fin de captar todas las aguas provenientes de la escorrentía, considerando sobre todo que el área de estudio se localiza básicamente en una divisoria de aguas, se conservarán los drenajes principales que surten las quebradas La Mina 1 y La Mina.

- Los vertimientos de aguas residuales domésticas serán conectados al sistema de alcantarillado público.

- Las aguas lluvias serán colectadas en forma independiente para ser vertidas a la quebrada La Mina en puntos diferentes para evitar una acumulación del caudal. La conexión de las viviendas a la red de alcantarillado público es clave para recuperar los factores físico-químicos de las aguas que drenan por esta zona.

- De conformidad con la "Ficha Resumen de la Normativa Urbana" del polígono Z4_DE3, se conservarán los siguientes retiros a corrientes naturales de agua, afectados dentro del área de desarrollo del plan parcial:

  - Quebrada La Mina 1 y afluente: entre cotas 1770 y 1700: Retiro de 20 m.

  - Quebrada La Mina: entre cotas 1780 y 1700: Retiro de 20 m. Afluentes margen derecha e izquierda: Retiro de 15 m.

  - Quebrada Zanjón El Coco: Entre las cotas 1570 y 1650, retiro de 15 m.

  - Quebrada Cañada Honda y afluente margen izquierda: Entre las cotas 1570 y 1650, retiro de 15 m.

  - Caño Torres de Olaya: retiro de 10 m. en toda su longitud.

  - Afluentes margen derecha de la quebrada La Iguaná: retiro de 10 m.

Para efectos del plan parcial las fajas de protección se tomaron a partir del borde superior de la cuenca natural, debido a las altas pendientes y al bajo caudal de estas corrientes, el cauce no presenta variaciones sustanciales, haciendo que dicho retiro sea suficiente protección. Es importante anotar que estos cauces en su mayoría son escorrentías. Ver plano "Elementos naturales y artificiales estructurantes"

- Los cauces de las quebradas con sus correspondientes zonas de retiro (Figura 2, documento técnico de soporte) permitirá que se desarrollen senderos ecológicos, (los cuales no podrán ser construidos como superficies de piso duro continuo) para vincular la comunidad con su medio ambiente. Adicionalmente, las zonas de retiro serán reforestadas con cobertura arbórea, lo que disminuirá la erosión por escorrentía, facilitando la recuperación del suelo en la zona.

- Las escorrentías menores como son: el ramal de la quebrada La Mina a la altura de la cota 1.750, el caño la honda y el ramal oriental del mismo; Serán manejadas en forma individual dentro del desarrollo de cada Unidad de Actuación Urbanística, integrándolas al sistema de drenajes de aguas superficiales y protegiendo mediante retiros y revegetación aquellas que su topografía o hidrografía así lo amerite.

- Para el desarrollo de las vías y sus respectivos cruces sobre las corrientes de agua, se tramitará la correspondiente licencia ambiental que incluirá el respectivo permiso de ocupación de cauce;

- Para la descarga de los sistemas de control del agua de escorrentía y los cruces peatonales correspondientes a los senderos ecológicos, se tramitará la correspondiente licencia ambiental de ocupación de cauce.

- Para la descarga de alcantarillado de aguas lluvias y sus respectivas obras de descarga, se tramitará la correspondiente licencia ambiental de ocupación de cauce.

- Sí como consecuencia en la fase de construcción del proyecto se producen procesos de desestabilización de las fuentes de agua o en su cause natural, el urbanizador constructor deberá hacer las obras de mitigación que determine la autoridad ambiental. Si para la ejecución del proyecto se requiere intervenir las corrientes de agua en los términos del artículo 21 inciso segundo del acuerdo 62 de 1.999, el urbanizador o constructor no podrá adelantar el proyecto hasta tanto no se formule el respectivo PIOM.

- En el sitio conocido como "el nacimiento" se conservará el retiro reglamentario de 100 metros a la redonda para la construcción de cualquier obra física o intervención por movimiento de tierra, sin embargo para el cumplimiento de la obligación de construcción de la vía denominada intermedia inferior, es necesario que los estudios técnico-ambientales que se requieran para la ejecución de la misma, determinen si el retiro de 100 metros que el acuerdo 62 exige para nacimientos, sí se aplica para el mismo, el cual se localiza cerca al cruce de la vía en mención con la quebrada La Mina. Dichos estudios deben cumplir con los lineamientos definidos en el acta de reunión celebrada el día 29 de Febrero de 2.006 de la cual se anexa copia.

- Sobre las fajas de retiros de quebradas no se realizará el cambio de zonas verdes por piso duro, ni la construcción o instalación de parqueaderos, kioscos, casetas, piscinas, antenas parabólicas, placas o zonas deportivas, zonas de depósitos, tanques de almacenamiento de gas, sótanos y semisótanos o instalaciones similares.

- En los retiros a las corrientes naturales de agua del proyecto podrán constituirse servidumbres a favor de la entidad prestadora de servicios públicos, para la conducción de redes o el mantenimiento de estas y del cauce.

PARÁGRAFO. Si en el momento de la ejecución de alguna Unidad de Actuación Urbanística se encuentran condicionantes ambientales no mencionadas en el presente decreto, como Nacimientos, Zonas inestables, Zonas arqueológicas o demás contempladas en la ley, el curador urbano no podrá otorgar ningún tipo de licencia si previamente

no se ha cumplido con las medidas y restricciones determinadas por la autoridad ambiental competente.

ARTÍCULO 18°. ACCIONES DE MANEJO PARA EL SISTEMA OROGRÁFICO Y LA COBERTURA VEGETAL. Como se estableció en el artículo 16°, el elemento principal del componente orográfico lo constituye La Divisoria Alto de Calasanz, las principales acciones de manejo que se relacionan a continuación deberán ser ejecutadas por cada Unidad de Actuación Urbanística en el momento de la ejecución del proyecto en lo relacionado con su área de planificación, estas son:

- El proyecto no requiere permiso de aprovechamiento forestal, por tratarse de coberturas vegetales altamente intervenidas por procesos antrópicos de cambio en uso del suelo. Estas coberturas están conformadas por rastrojales bajos enmalezados asociados con pastos, los cuales representan el mayor porcentaje de las áreas destinadas al desarrollo del proyecto.

- Se conservarán los fragmentos de vegetación natural existentes en las zonas de retiro a corrientes naturales y afloramientos de agua; se propiciará su enriquecimiento con las especies nativas propias de la zona.

- Se construirán sistemas de control del agua de escorrentía para mejorar la infiltración y eliminar la acumulación de agua en sitios no deseados.

- La reforestación de la parte alta es vital para la conservación de las fuentes de aguas y la disminución de la erosión.

- Se realizarán labores de mantenimiento que aseguren un buen crecimiento y un desarrollo satisfactorio de la vegetación hasta que alcancen un estado semi-adulto, en el que no serán necesarias más que ligeras actuaciones periódicas.

- Se evitará el deterioro de la cubierta vegetal especialmente en zonas de pendiente de más del 60% y suelos más sueltos.

- Con el fin de articular y dar continuidad a proyectos ecológicos llevados a cabo en la zona, se incluyen en este plan de manejo las siguientes pautas, tomadas del plan de reforestación para el proyecto urbanístico Altos de Calasanz: Sembrar los árboles de 1 metro de altura o más; garantizar buenas condiciones fitosanitarias; sembrar grupo de árboles monoespecíficos; utilizar los zuribios; búcaros y guadua para la protección de cuencas; sembrar cerezo del gobernador en los sitios más expuestos.

- Durante la fase de ejecución del proyecto se realizarán movimientos de tierra, los cuales serán dispuestos en una escombrera debidamente legalizada. Se tramitará el correspondiente certificado de prestación del servicio y copia del documento donde certifique la legalidad de funcionamiento de la citada escombrera.

ARTÍCULO 19°. APTITUD GEOLÓGICA PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO. El artículo 88 del Acuerdo 62 de 1.999, Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín, clasifica la aptitud geológica para el uso y ocupación del suelo agrupando los terrenos en diferentes categorías, siendo aplicables para el área de planificación las "B", "C", "D" y "E", las cuales se identifican en el plano "Estabilidad del suelo", protocolizado con el presente Decreto; y se detalla en el Documento de Soporte Técnico que hace parte integral de este decreto. A partir de la información obtenida en el estudio geológico-geotécnico preliminar se formulan las siguientes conclusiones y recomendaciones que deberán ser ejecutadas por cada Unidad de Actuación Urbanística en el momento de la ejecución del proyecto, en lo relacionado con su área de planificación:

- El lote está conformado por suelos provenientes de la meteorización de un Neis granítico que da origen a suelos limo-arcillosos a limo arenosos con gránulos de cuarzo.

- El rasgo geotécnico más importante es la sensibilidad de los suelos residuales a la ero-sión por escorrentía superficial cuando se exponen directamente a la acción del agua (por ejemplo, por ausencia de vegetación, cortes en taludes, rellenos no protegidos, etc.); para evitar arrastre del material de las excavaciones que se realicen para la urbanización se deben implementar las medidas de control necesarias (cunetas, pozos colectores de sedimentos, revegetalización, etc.).

- Se destaca la existencia de cicatrices de surcos, cárcavas remontantes y socavamiento lateral de los drenajes (ver Plano N° 2 – Foto geológico, anexo al Documento técnico de soporte); esto obliga a diseñar e implementar un adecuado manejo de las aguas de escorrentía acompañado de programas de reforestación que permitan reducir los impactos que pueda originar la reactivación de estos fenómenos.

- Es necesario tener presente la existencia de estructuras heredadas dentro de la masa de suelo y roca (diaclasas); aunque algunas de ellas se identificaron en este estudio, otras pueden aflorar en las excavaciones contempladas dentro de los futuros procesos de urbanismo del predio (terráceos, loteos, vías, alcantarillados, etc.) por lo que se reco-mienda un estudio particular de este aspecto en cada uno de los proyectos que se desa-rrollen en el área, para evitar posibles deslizamientos planares o en cuña.

Las zonas actuales de "botaderos" (ver Plano N° 2 – Fotogeológico, anexo al Documento técnico de soporte) deben estudiarse en detalle, tanto para prevenir posibles problemas de estabilidad futura de estos rellenos (ejecutados aparentemente sin controles) como para definir su futuro uso como zonas verdes. En particular, el extenso "botadero" situado al norte del área investigada (Plano Foto-geológico anexo al Documento técnico de soporte) ha obstruido un cauce de drenaje natural del sector, probablemente sin los debidos sistemas de drenaje subterráneo, lo que puede ocasionar un deslizamiento de la masa. La factibilidad de ubicar algún tipo de construcción en estos sitios estará supeditada a que en el momento de solicitar la licencia de construcción se realice un estudio geotécnico e hidrológico de detalle y a la realización de las obras de protección y estabilización requeridas por el mismo, tal como se precisa en el Plan de Ordenamiento Territorial; una vez realizados los estudios se definirán los usos permitidos en este suelo, de no ser posible la utilización de la zona como parte de un

deposito de buses, esta área deberá ser tratada como suelo de protección y se deberá buscar el lote apropiado en una zona cercana, para trasladar el deposito de buses.

- A continuación se describen algunos de los estudios que deberán realizarse para determinar las acciones y manejo de estas zonas:

- Perforaciones con taladro mecánico, que atraviesen los llenos y penetren en el suelo natural al menos 2 mt, con toma de muestras para ensayos de laboratorio; con el fin de obtener ensayos de penetración normal y toma de muestras para pruebas de laboratorio; además es necesario observar el espesor de los llenos y poder determinar acciones tales como rebajes del lleno, remoción parcial del lleno, estructuras de contención y refuerzo y reforestación de taludes.

- Excavar apiques de unos 2 a 3 mt de profundidad para determinar la composición global del suelo.

- En todo caso los estudios de detalle deberán estar avalados por las entidades competentes Corantioquia ó Área Metropolitana según se defina su competencia para estos suelos.

- Desde el punto de vista mecánico, los suelos naturales de la zona ofrecen buenas carac-terísticas de resistencia (capacidad) y baja deformabilidad, propiedades éstas que han sido verificadas en varios de los desarrollos urbanísticos construidos en ese sector desde la década de los 80. Cada proyecto que se desarrolle en este extenso lote debe contar previamente con un estudio de suelos en detalle o específico acorde con los lineamientos y alcances del código NSR-98.

- Las zonas clasificadas como zonas “E” dentro de la aptitud geológica del suelo tendrán un uso de protección con destinación a parques, senderos ecológicos, áreas de reforestación entre otros.

- Par ubicar desarrollos urbanísticos en zonas clasificadas como zonas “D” áreas con restricciones geológicas severas; se deberán presentar estudios geotécnicos de detalle e hidrológicos y se deberán realizar las obras de protección y estabilización requeridas por el mismo.

PARÁGRAFO PRIMERO. Los urbanizadores y constructores que pretendan realizar desarrollos constructivos en el área de planificación del presente plan, deberán realizar estudios geológicos – geotécnicos de detalle, previos a la aprobación de las respectivas licencias de construcción, tal como lo establece el Decreto 564 de 2006, Ley 400 de 1997 y la norma Sismo Resistente NSR-98. El curador urbano no podrá otorgar ninguna licencia si previamente no se han realizado dichos estudios y estos cuenten con la aprobación de la autoridad ambiental.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Los diseños de que trata el presente artículo, estarán a cargo de los promotores de la respectiva Unidad de Actuación urbanística.

PARÁGRAFO TERCERO. El equipamiento deposito de buses, queda como de uso obligatorio dentro de la vigencia del plan parcial.

COMPONENTES ARTIFICIALES

SECCIÓN 1

SISTEMAS DE ESPACIOS PÚBLICOS DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO, DE EQUIPAMIENTOS Y DE CENTRALIDADES

ARTÍCULO 20°. SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO. El sistema de espacios públicos, de esparcimiento y encuentro para este plan parcial, está constituido por el “Parque ecológico ambiental de la quebrada La Mina y sus afluentes” **y el subsistema de Centralidades y equipamientos públicos articulados al mismo.**

ARTÍCULO 21°. EL PARQUE ECOLÓGICO AMBIENTAL DE LA QUEBRADA LA MINA Y SUS AFLUENTES: Eje estructurante del plan parcial, compuesto principalmente por la quebrada La Mina y sus afluentes, entre las cotas 1.700 y 1.550 mt (aprox.), que conformará un parque ambiental ecológico y recreativo abierto a la comunidad. El área total del nuevo parque será de 225.844 mt² (22.5ha). Para garantizar su consolidación se deberá cumplir con todo lo dispuesto en el TITULO II del presente decreto “**estructura urbana de espacio público”, componente natural, componente artificial y áreas de cesión y obligaciones urbanísticas.**

Ver plano “Planteamiento urbano y Modelo de ocupación” anexo al presente Decreto.

PARÁGRAFO. Las áreas a ceder para parques y zonas verdes deberán estar dotadas de mobiliario, iluminación y de nueva arborización, adecuados de acuerdo con los criterios de manejo ambiental adoptados en este plan parcial y en las normas vigentes, esto será obligación de cada Unidad de Actuación Urbanística en su proceso de urbanización.

ARTÍCULO 22°. SUBSISTEMA DE CENTRALIDADES Y EQUIPAMIENTOS DEL PLAN PARCIAL. La centralidad barrial se localiza en la parte oriental del Parque Ecológico Ambiental de La Quebrada La Mina y sus afluentes.

Servida por la avenida Longitudinal Occidental, la centralidad barrial esta localizada en un lugar intermedio entre las centralidades de Robledo y San Javier, sobre la longitudinal Occidental entre la Calle Colombia, eje estructurante urbano primario desde el Centro de la ciudad, y la calle 49E. Ver Plano anexo “Localización en la ciudad.”

En esta centralidad se propone ubicar un colegio - equipamiento de educación básica- con sus áreas complementarias. No obstante es el Departamento Administrativo de Planeación a través del visto bueno de las cesiones urbanísticas y previa al otorgamiento de la licencia de urbanización quién determina a que se destinarán los equipamientos resultado de las acciones de construcción. Además se podrán destinar las restantes áreas útiles urbanizables cedidas para localizar otros equipamientos públicos promovidos por el municipio. El tipo de actividades propuestas para estos equipamientos son salud, cultura y deportes, y están descritos en el Documento Técnico de Soporte capitulo 5.3.3. (Ver plano Planteamiento urbano y Modelo de Ocupación).

Equipamiento de Educación Básica.

Estará localizado en la Unidad de Actuación Urbanística 8, en la centralidad barrial propuesta. Comprende los niveles de preescolar, educación básica primaria y secundaria y educación media. No obstante es el Departamento Administrativo de Planeación a través del visto bueno de las cesiones urbanísticas y previa al otorgamiento de la licencia de urbanización quién determina a que se destinarán los equipamientos resultado de las acciones de construcción.

Ver plano de Equipamientos anexo al Documento Técnico de soporte.

ARTÍCULO 23°. SUBSISTEMA DE CENTRALIDADES BARRIALES O VECINALES.

Se conformarán núcleos o centralidades menores de carácter barrial, a ubicar en los tres frentes del anillo vial perimetral, Norte, Occidente y Sur, con el propósito de que los barrios colindantes de mejoramiento integral como Blanquizal, El Pesebre, Olaya y La Divisa se beneficien de los equipamientos que conformarán estas centralidades menores.

Las Centralidades Barriales Son:

Centralidad Barrial Norte.

Localizada sobre el anillo perimetral, estará conformada **por una Unidad Básica Comunitaria,** cuya construcción hace parte de las obligaciones del plan parcial y por un colegio o equipamiento de educación básica, cuya construcción no hace parte de las obligaciones del plan parcial, por lo tanto se cederá y reservara el área necesaria para que sea construido por la administración municipal o por una entidad privada.

La unidad básica comunitaria estará localizada sobre la cuchilla en la parte media del proyecto, en la Unidad de Actuación Urbanística 5. Accedida por la vía perimetral la cual se encuentra construida actualmente.

Centralidad Noroccidental.

Estará conformada por un establecimiento de comercio y/o servicios varios de carácter privado, un equipamiento de cultura y por un depósito o parqueadero para los buses de la zona, de carácter privado. No obstante, es el Departamento Administrativo de Planeación, quien dará las orientaciones con respecto a la cesión urbanística y previa al otorgamiento de la licencia de urbanización quién determina a que se destinarán los equipamientos resultado de las acciones de construcción.

SECCIÓN 2

SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

ARTICULO 24°. SISTEMA VIAL. Esta conformado por una vía perimetral estructurante con especificaciones de diseño para atender el transporte publico y unas vías intermedias (superior e inferior) que le darán conectividad a las Unidades de Actuación Urbanística. En el momento se esta gestionando por parte de la administración municipal el proyecto de metro cable de "Nuevo Occidente" el cual tendrá una incidencia en los modos de trasporte en la zona del barrio Juan XXIII y La Divisa, Barrios aledaños al plan parcial, por consiguiente las Unidades de Actuación Urbanística que limitan con estos barrios deberán propender por potenciar la vinculación con este sistema de transporte por medio de la malla vial y senderos peatonales.

Vías de Aproximación:

Las vías arterias que aproximan el flujo vehicular al polígono son: Calle 50 y 50A (Avenida Colombia) sirve de conexión hacia el oriente de la ciudad y con la avenida 80 conecta el sur y el norte, calle 51 y calle 54 a la avenida 80.

Los proyectos viales futuros, longitudinal occidental y vía al túnel, por los costados oriente y norte respectivamente, originando accesibilidad hacia el norte y sur de la ciudad, por el primero, y occidente y oriente por el segundo.

Accesos Utilizados

- Las Unidades de Actuación Urbanística 1 y 2 se atenderán a través de la vía intermedia superior.
- Las Unidades de Actuación Urbanística 3 y 4 se atenderán con la vía perimetral en el costado norte.
- La Unidad de Actuación Urbanística 5 se atenderá a través de la vía perimetral y de la vía intermedia superior.
- La Unidad de Actuación Urbanística 6 se atenderá con la vía intermedia superior y la vía intermedia inferior.
- La Unidad de Actuación Urbanística 7 estará atendida por las vías intermedias inferior y superior.
- La Unidad de Actuación Urbanística 8 queda envuelta por el anillo perimetral y la longitudinal occidental.

(ver plano anexo "Planteamiento Urbano")

PARÁGRAFO PRIMERO. En el documento técnico de soporte se anexan los planos con el prediseño de las vías, su diseño definitivo deberá ser aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación previa obtención de la licencia de urbanización.

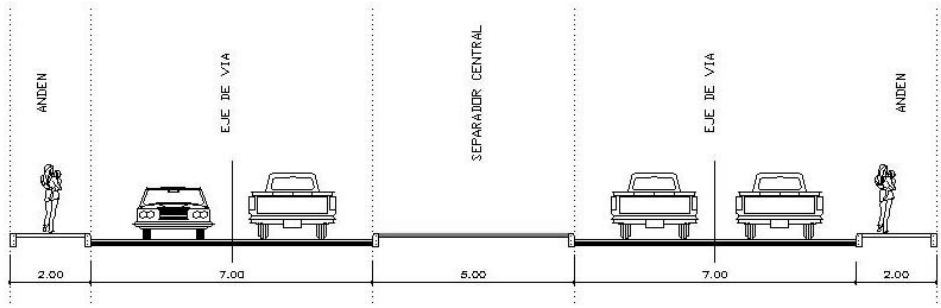
PARÁGRAFO SEGUNDO. Podrán existir igualmente vías privadas de servicio interno en cada Unidad de Actuación Urbanística, las cuales deberán cumplir con los requerimientos técnicos y especificaciones vigentes establecidos para este tipo de vías en el momento de ejecutarlas.

PARÁGRAFO TERCERO. Para la construcción de las vías públicas se deberá solicitar previamente el permiso ambiental. Independientemente de que las vías se ejecuten por tramos, el permiso ambiental se debe solicitar para la totalidad de las vías.

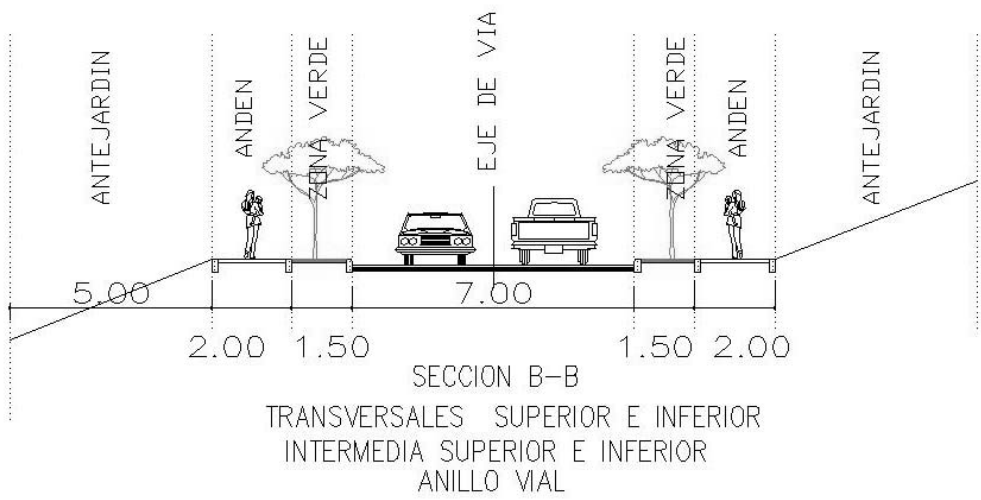
PARÁGRAFO CUARTO. Debido a restricciones ambientales por el retiro de 100m a un afloramiento puntual, la vía intermedia inferior presenta una discontinuidad a la altura de la quebrada La Mina, en la intersección de las Unidades de Actuación Urbanística 1, 2 y 6. En el momento en que cualquiera de estas Unidades de Actuación Urbanística solicite la licencia de urbanismo se deberán realizar los estudios pertinentes que certifiquen en un futuro la continuidad de esta vía, previa la autorización de la autoridad ambiental que corresponda. Esta vía está cargada al plan parcial ver plano "Elementos Naturales y artificiales estructurantes".

ARTÍCULO 25°. SECCIONES VIALES. Las vías definidas en este plan parcial cumplirán con las dimensiones de las secciones viales de los proyectos viales vigentes y de las normas establecidas en el Acuerdo 62 de 1999.

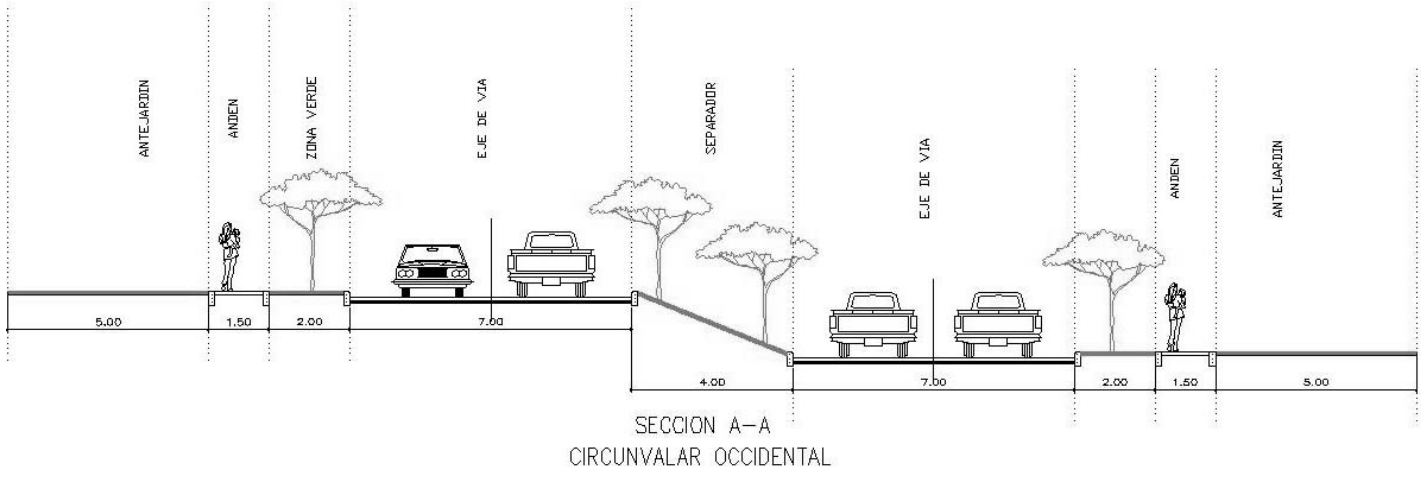
PARÁGRAFO. Los senderos ecológicos peatonales del "Parque ecológico ambiental de la quebrada La Mina y sus afluentes" deberán cumplir con las características ecológicas dispuestas por Corantioquia y el Área Metropolitana.



SECCION C–C
CALLE 50A – EXISTENTE



SECCION B–B
TRANSVERSALES SUPERIOR E INFERIOR
INTERMEDIA SUPERIOR E INFERIOR
ANILLO VIAL



SECCION A–A
CIRCUNVALAR OCCIDENTAL

SECCIÓN 3

ÁREAS DE CESIÓN Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 26°. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. El Acuerdo 62 de 1999, Plan de Ordenamiento Territorial, define en los artículos 205 y 206 que las cesiones públicas incluyen, entre otros aspectos: las requeridas para vías públicas, tanto vehiculares como peatonales; las zonas verdes, parques y plazoletas de uso público, el amoblamiento y la dotación que los mismos requieren; y el suelo para la dotación y construcción de equipamiento colectivo, de acuerdo con los criterios establecidos para tal fin. Las Unidades de Actuación Urbanística cumplirán con las obligaciones viales y de espacio

publico a su interior, el aporte para la construcción de equipamiento lo realizará donde lo defina El Departamento Administrativo de Planeación Municipal basados en el modelo urbano radicado en este decreto.

ARTÍCULO 27°. ÁREAS DE CESIÓN POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA: Las cesiones de suelo por Unidad de Actuación Urbanística se realizarán de la siguiente manera:

Áreas Verdes Recreacionales y Equipamiento: De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23 del Acuerdo 23 de 2000, se establece como obligación de cesión de suelo para áreas verdes recreacionales y equipamiento para el uso residencial corresponde a: 16,5 mt² de suelo por cada 100m² construidos con un mínimo del 18% del área bruta del lote. En este caso el total de cesiones para áreas verdes y equipamientos será de 225.844 metros cuadrados, esta cesión distribuida entre todas las Unidades de Actuación Urbanística, aporta 4.7 mt² de espacio publico nuevos por habitante; incluye áreas de protección ambiental consistentes en retiros de quebradas y áreas útiles construibles para la ubicación de los equipamientos requeridos por el plan parcial equivalentes a 74.993 mt².

Cesión de Suelo para Vía Pública: La obligación de cesión de suelo para la construcción de vías públicas de acuerdo con lo definido en los sistemas del espacio público relacionados en la Sección 2 de este Capítulo, es de 74.777 metros cuadrados.

De acuerdo con lo anterior, las obligaciones urbanísticas de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística se distribuyen así:

Áreas de Cesión por Unidad de Actuación Urbanística

Unidad De Actuación urbanística	Área receptora de cargas	Área Bruta Mts²	Cesiones Área vías Vehiculares Fajas de Terreno mt²	Cesión para Parques y Equipamientos mts²	Total Cesiones mts²
1		89.637	11.673	31.446	43.120
2		196.836	20.787	85.271	106.058
3		39.146	382	3.565	3.947
4		24.820	0	1.293	1.293
5		109.620	15.656	15.713	31.369
6		179.170	18.346	48.002	66.348
7		61.561	4.537	3.943	8.480
	1A	40.008	3.397	36.611	40.008
Total		**740.798**	**74.777**	**225.844**	**300.621**

PARÁGRAFO PRIMERO. Todas las áreas cedidas para áreas verdes y equipamiento deben adecuarse a lo dispuesto en las normas vigentes sobre la materia.

PARÁGRAFO SEGUNDO. El ejercicio de planificación realizado para este plan parcial se hizo considerando el aprovechamiento máximo permitido en el Acuerdo 23 de 2000, un índice de construcción de 0,8 para vivienda más 0,3 para otros usos permitidos, por lo tanto el calculo de las áreas de cesión corresponde en proporción a la edificabilidad arrojada por el aprovechamiento, razón por la cuál, los metros cuadrados de cesión para espacio público no podrán ser inferiores a los establecidos en el cuadro "Áreas de Cesión por Unidad de Actuación Urbanística", no obstante se desarrolle menor edificabilidad a la asignada a cada Unidad de Actuación Urbanística en este Decreto.

La localización de estas obligaciones se observa en el plano "Áreas a ceder por Unidad de Actuación Urbanística".

ARTÍCULO 28°. OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS. De conformidad con el artículo 24 del Acuerdo 23 de 2000, se debe construir un metro cuadrado (1 m²) por cada unidad de vivienda en desarrollos residenciales y el 1% del área total construida en otros usos. Al momento de solicitar la licencia de construcción se cuantificará en forma precisa la obligación correspondiente acogiendo lo dispuesto en el artículo 51 del presente Decreto. El Departamento Administrativo de Planeación decidirá la forma de efectuar dicho aporte, de acuerdo con lo definido en el artículo 56 del presente Decreto.

ARTÍCULO 29°. ESPECIFICACIONES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS. El costo y las especificaciones de los metros cuadrados construidos de equipamientos por ceder como parte de las obligaciones urbanísticas debe ser fijado de acuerdo con el equivalente al costo del metro cuadrado construido que se genere en los desarrollos urbanísticos, para lo cual se efectuarán en el momento de la ejecución, los avalúos correspondientes.

PARÁGRAFO. En el caso de que las especificaciones de construcción del equipamiento que se va a construir determinen unos costos de construcción mayores o menores a los de las áreas construidas que los generan, la Administración Municipal establecerá la equivalencia de la obligación por construir.

ARTÍCULO 30º. OBLIGACIONES VIALES. Para el cumplimiento de las obligaciones respecto al sistema vial deberán tenerse en cuenta las normas contenidas en el Acuerdo 62 de 1.999 y normas complementarias, además de las siguientes:

Sistema Vial: Está conformado por una vía perimetral que sirve para estructurar el plan parcial y unas vías internas que

darán accesibilidad a cada uno de los desarrollos propuestos en Unidad de Actuación Urbanística, ver cuadro articulo 31 **-vías a construir por unidad de actuación-.**

PARÁGRAFO PRIMERO. Sobre la vía perimetral el plan parcial estará obligado a construir y conformar la sección pública establecida desde la Urbanización Serravalle (K0 + 320) y el inicio de la denominada Vía Intermedia Inferior (K0 + 790) y desde la urbanización Altos de Calasanz (CORVIDE) pasando por el final de la denominada vía intermedia inferior en donde se realizara la sección faltante, hasta el sitio conocido hoy como "el botadero". Ver esquema en documento técnico de soporte "Construcción de vía perimetral". Para el resto de este anillo perimetral (Costado Occidental) como para la conexión vial Aburrá – túnel de Occidente y la longitudinal Occidental se deberán ceder al Municipio de Medellín por escritura pública las fajas "Reales" (Entre líneas de chaflanes), requeridas para su futura construcción, relacionadas en el plano anexo "Áreas a Ceder por Unidad de Actuación urbanística" y descrito en el cuadro "Áreas de Cesión por Unidad de Actuación urbanística".

PARÁGRAFO SEGUNDO. Las vías de servicio serán ejecutadas por los constructores de conformidad con el artículo 189 del Acuerdo 62 de 1999, además serán cedidas al Municipio de Medellín por escritura pública de acuerdo a lo relacionado en el plano anexo "Cesiones y fajas de vía a ceder y a construir" y descrito en el cuadro "Áreas de Cesión por Unidad de Actuación urbanística".

PARÁGRAFO TERCERO. Las unidades de actuación urbanística 1, 2 y 6; deberán realizar los estudios ambientales pertinentes que garanticen la continuidad de la vía intermedia inferior en el cruce con la quebrada La Mina, en el momento en que estas unidades de actuación urbanística soliciten la licencia de urbanismo. De no ser posible la construcción de esta infraestructura, dichas unidades deberán garantizar a través de otra alternativa la continuidad del circuito vial que se requiere para atender las demandas futuras de transporte público en este sector. La nueva alternativa debe ser presentada para su revisión y aprobación ante el Departamento Administrativo de Planeación. Se reitera que esta vía está cargada al plan parcial y por lo tanto deberán construirla en su totalidad

ARTÍCULO 31º ÁREAS DE ADECUACIONES VIALES. La obligación de Construcción de vías públicas y puentes necesarios para interconectar las mismas -de acuerdo con lo definido en los sistemas del espacio público relacionados en la Sección 2 de este Capítulo-, se distribuyen de la siguiente manera para cada una de las unidades de actuación urbanística:

VIAS A CONSTRUIR POR UNIDAD DE ACTUACION

Vias publicas		Total vias	
Área m²	$	Área	$
4.364	916.440.000	4.364	916.440.000,00
13.904	2.919.840.000	14.704	2.955.324.000,00
540	113.400.000	696	118.860.000,00
764	160.440.000	764	160.440.000,00
6.100	1.281.084.000	10.900	1.611.084.000,00
8.284	1.739.577.000	13.044	2.739.177.000,00
2.857	599.970.000	4.537	952.770.000,00
36.814		**49.010**	**9.454.095.000,00**

Continuación del cuadro anterior

UAU	Vía publica Perimetral					Tota…
	Tramo Occidental		Tramo oriental			Total…
	Longitud ml	Sección	Longitud ml	Sección	Área Total m²	V…
1					-	
2	100,00	8,00			800,00	1…
3	52,00	3,00			156,00	
4	-				-	
5	600,00	7,00	40,00	[illegible]	4.800,00	1…
6			340,00	14,00	4.760,00	9…
7			120,00	14,00	1.680,00	3…
Total					12.196,00	1.7…

Ver Plano anexo “Área a ceder por unidad de actuación”

PARÁGRAFO. Las anteriores cesiones se harán de acuerdo al plano Áreas a ceder por cada unidad de actuación urbanística, protocolizado con el presente decreto.

ARTÍCULO 32. OBLIGACIONES EN ADECUACIÓN DE SUELOS PARA PARQUES, ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS. La obligación de adecuación de suelos para parques, zonas verdes y equipamientos -de acuerdo con lo definido en los sistemas del espacio público relacionados en la Sección 2 de este Capítulo-, se distribuye de la siguiente manera para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística:

CESIONES DE SUELO PARA ESPACIO PUBLICO

Unidad Actuación urbanística	Área receptora de cargas	Áreas a ceder para espacio publico y suelo para equipamiento al interior de la unidad	Área a adecuar para espacio publico y suelo para equipamiento al interior de la unidad	Área a adecuar para espacio publico y suelo para equipamiento en la unidad receptora de cargas 8
1		31.446	31.446	0
2		85.271	85.271	0
3		3.565	3.565	0
4		1.293	1.293	0
5		15.713	15.713	11.455
6		48.002	48.002	18.723
7		3.943	3.943	6.433
	1A	36.611	0	0
Total		**225.844**	**189.233**	**0**

PARÁGRAFO. Obligaciones en adecuación de suelos para equipamientos. Cada unidad de actuación urbanística deberá entregar adecuado el suelo destinado para la construcción de los equipamientos obligados y también de los propuestos por el plan. La adecuación contempla los cortes y movimiento de tierra necesarios para la ocupación y construcción del equipamiento.

CAPÍTULO II

SERVICIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 33°. REDES Y DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS. La disponibilidad técnica en la prestación de los servicios públicos domiciliarios será garantizada por la entidad prestadora de los servicios públicos. El urbanizador deberá construir las redes de servicios que garanticen la dotación de los servicios públicos en cada uno de los desarrollos urbanísticos por Unidad de Actuación Urbanística.

ARTÍCULO 34°. DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DEL PLAN PARCIAL. El prediseño del sistema estructurante de servicios públicos del plan, descrito en los planos Acueducto, aguas Lluvias y Aguas residuales anexos al presente decreto, deberá ser retomado en todos sus aspectos generales para el diseño definitivo de las redes en la ejecución de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística, pues este sistema y sus especificaciones han sido dimensionados teniendo en cuenta las relaciones de complementariedad que se producen en esta materia entre las Unidades de Actuación Urbanística. La ejecución de la infraestructura descrita en el documento de soporte del plan parcial, correrá por cuenta de los urbanizadores del plan parcial, pudiendo ser financiada como un todo o parcialmente por sus interesados. En todo caso será requisito para la expedición de las respectivas licencias de urbanización por cada unidad, poseer viabilidad de servicios públicos cumpliendo con la disposición y características de redes dispuestas por la entidad prestadora del servicio.

ARTÍCULO 35°. DISEÑO DEFINITIVO DE LAS REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS. El diseño definitivo de las redes de servicios públicos se hará previo a la ejecución de los desarrollos constructivos y con la debida aprobación de la empresa operadora de servicios públicos para ese sector de la ciudad, por lo tanto, las especificaciones técnicas de estas redes deben acogerse a los requisitos y términos de referencia para diseño y construcción que determine la empresa respectiva.

TÍTULO III

SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

CAPÍTULO I

SUELO PRIVADO Y APROVECHAMIENTOS

ARTÍCULO 36º. SUELO PRIVADO POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. El suelo privado o área neta urbanizable es el que resulta de descontar del área de intervención, lo correspondiente a suelo público por ceder para espacio público y equipamientos colectivos y las vías vehiculares, es decir es el área neta privada para la construcción de edificaciones residenciales y de usos permitidos complementarios:

Unidad de Actuación Urbanística	Área Privada Neta Futura
1	46.517
2	90.779
3	35.199
4	23.527
5	78.252
6	112.822
7	53.081
Total	**440.177**

ARTÍCULO 37º. SUELO PRIVADO EDIFICABLE POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Se determina como el suelo edificable por Unidad de Actuación Urbanística el área resultante de descontar de la totalidad del área privada las áreas ambientales no construibles (retiros a corrientes naturales de agua y llenos).

Unidad de Actuación Urbanística	Área Privada Neta Futura	Área Urbanizable Privada Futura	Áreas Verdes Privadas en Suelo No Útil
1	46.517	38.003	8.514
2	90.779	69.102	21.677
3	35.199	26.830	8.369
4	23.527	21.210	2.317
5	78.252	40.102	38.150
6	112.822	94.871	17.951
7	53.081	25.232	27.849
Total	**440.177**	**315.350**	**124.827**

ARTÍCULO 38º. APROVECHAMIENTO CONSTRUCTIVO A REALIZAR. EL aprovechamiento máximo u óptimo definido para el área de planificación corresponde a un índice de construcción de 0,8 para vivienda más 0,3 para otros usos permitidos; ambos medidos sobre área bruta, iguales al máximo establecido por el Acuerdo 23 de 2000, los cuales se encuentran sustentados bajo los criterios señalados en el Documento Técnico de Soporte. Aplicando este índice sobre el área bruta a intervenir -740.798 m²- en términos de metros cuadrados arroja un resultado de 592.639 metros cuadrados de construcción máxima para vivienda (0.8) y 222.239 metros cuadrados máximo para otros usos autorizados (0.3), para un total de 814.878 metros cuadrados máximos de construcción total equivalente a un índice de construcción sobre área bruta de 1,10.

ARTÍCULO 39º. EDIFICABILIDAD POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANISTICA. Entiéndase por edificabilidad los metros cuadrados de construcción que podrá desarrollar cada unidad de actuación urbanística después de aplicar el índice de construcción.

En el artículo anterior se definió el aprovechamiento en términos de índice de construcción para todo el plan parcial, esta edificabilidad se distribuye en cada unidad de actuación urbanística de acuerdo al sistema de reparto equitativo de cargas y de beneficios que se explica en el capítulo II del presente decreto, en función de la participación en tierras, su aptitud urbanística y sus aportes a cargas urbanísticas públicas, el siguiente cuadro establece la edificabilidad máxima definitiva a ser desarrollada por cada unidad de actuación urbanística, en sus correspondientes suelos privados edificables:

Unidad de actuación urbanística	Edificabilidad mts² Para Vivienda	Edificabilidad mts² Para Otros Usos	Edificabilidad mts² Total	Índice Resultante Sobre Área Bruta	Índice de construcción para vivienda	Índice de construcción para comercio
1	70.873	26.577	97.450,7	**1,087**	0,79	0,30
2	175.843	65.941	241.784,1	**1,228**	0,89	0,34
3	18.623	6.984	25.606,4	**0,654**	0,48	0,18
4	14.067	5.275	19.342,5	**0,779**	0,57	0,21
5	93.615	35.106	128.720,3	**1,174**	0,85	0,32
6	167.831	62.936	230.767,0	**1,288**	0,94	0,35
7	51.787	19.420	71.207,0	**1,157**	0,84	0,32
Total	592.639	222.239	814.877,9	**1,100**	0,80	0,30
	0,8	**0,3**				

PARÁGRAFO. Esta edificabilidad no incluye circulaciones, áreas comunes, equipamientos públicos, ni parqueaderos, de forma tal que cada proyecto podrá proponer la cantidad de metros cuadrados adicionales por construir para estas áreas, de acuerdo a las normas básicas vigentes, sin que se pueda sobrepasar en ningún momento el índice asignado de ocupación por unidad de actuación urbanística definido en el artículo 36 de este Decreto, de acuerdo a las normas básicas vigentes.

ARTÍCULO 40º. OCUPACIÓN MÁXIMA POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. De conformidad con el Acuerdo 23 de 2000, la ocupación máxima para la totalidad del área de planificación del plan parcial "Altos de Calasanz" corresponde a un índice de ocupación del 40% sobre el área bruta de intervención, lo cual equivale a 296.319 m². Teniendo en cuenta que el área urbanizable privada futura del plan parcial es de 315.350 metros cuadrados, correspondiendo la ocupación máxima al 93.97% del área urbanizable del plan parcial, esta misma proporción se aplicará en cada Unidad de Actuación Urbanística sobre el área urbanizable privada de cada una de éstas, tal como lo cuantifica el siguiente cuadro:

Unidad de Actuación Urbanística	Área urbanizable Privada Futura mts²	Ocupación Máxima Mts²	Porcentaje de Ocupación del Área Urbanizable
1	38.003	35.710	93,97
2	69.102	64.932	93,97
3	26.830	25.211	93,97
4	21.210	19.930	93,97
5	40.102	37.682	93,97
6	94.871	89.146	93,97
7	25.232	23.709	93,97
Total	**315.350**	**296.319**	**93,97**

CAPÍTULO II

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 41°. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. En aplicación del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios en el cual se fundamenta el ordenamiento del territorio, el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística del área de planificación del presente Plan Parcial, se deberán acoger a las disposiciones que se presentan en este capítulo.

El Reparto es la distribución equitativa entre cada una de las Unidades de Actuación Urbanística de la edificabilidad máxima en metros cuadrados construidos de todo el plan parcial, en proporción con las obligaciones urbanísticas y derechos iniciales de cada una de ellas.

ARTICULO 42°. DERECHOS INICIALES: Cada Unidad de Actuación Urbanística en su área bruta, posee una edificabilidad en función de la cantidad de suelo bruto aportado y calidad del mismo, de acuerdo con los predios que la conforman. Se han dimensionado los derechos iniciales de los predios que participan en el plan parcial dando un punto a cada metro cuadrado de suelo útil y 0.3 a cada metro cuadrado de suelo no edificable por razones ambientales (Zonas D y E) y 0.1 a cada metro cuadrado no edificable por líneas de alta tensión, dando como resultado la contabilización de puntos o derechos iniciales que expresa el siguiente cuadro "Derechos Iniciales":

DERECHOS INICIALES

Unidad de Actuación Urbanística	Área receptora de cargas	Puntos Útil Zonas B y C Igual a 1	Puntos no Útil Zona D y E igual a 0,3	Puntos no Útil Líneas Alta Tensión igual a 0,1	Total Puntos
1		57.105	8.393	455,7	65.953
2		109.810	23.091	1005,76	133.906
3		29.514	2.890	0	32.404
4		21.470	1.005	0	22.475
5		51.025	16.981	199,27	68.205
6		121.962	15.997	388,52	138.347
7		28.656	8.604	422,49	37.682
	1A	16.238	5.653	492,66	22.384
Total		**435.779**	**82.613**	**2964,4**	**521.356**

El valor presente para el año 2006, del punto se determina a $ 21.314 pesos moneda corriente, suma que se actualizará cada año conforme al aumento del IPC.

ARTICULO 43°. IDENTIFICACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE CARGAS: Constituidas por las obligaciones urbanísticas que deben ser asumidas por los propietarios –urbanizadores- del suelo en razón de la función pública del urbanismo.

Se identifican como cargas todos los componentes del espacio público que deben ser cedidos, adecuados y construidos por los propietarios –urbanizadores-, tales como: suelo por ceder para equipamientos y espacio publico, vías vehiculares y peatonales públicos; construcción de vías vehiculares y peatonales públicas, adecuación del suelo por ceder, tanto para construcción de equipamientos como para zona verde pública.

En el siguiente cuadro se ilustran las cargas objeto de reparto en metros cuadrados de suelo y valores en puntos para suelo y construcción, valores que pueden ser convertidos a pesos utilizando la conversión expuesta en el artículo anterior:

Unidad De actuación urbanística	Área receptora de cargas	Áreas Útiles Cedidas mts² B Y C	Puntaje 1	Áreas no Útiles D y E Cedidas mts²	Puntaje 0,3	Áreas no Útiles Líneas de Alta mts²	Puntaje 0,1
1		17.999	17.999	23.601	7.080,36	1.519	151,9
2		39.562	39.562	62.567	18.769,95	3.929	392,9
3		2.684	2.684	1.263	378,78	0	0
4		0	0	1.293	387,96	0	0
5		10.644	10.644	20.488	6.146,43	236	23,6
6		30.544	30.544	33.924	10.177,17	1.880	188
7		3.081	3.081	4.867	1.460,19	532	53,2
	1A	15.915	15.915	21.734	6.520,26	2.359	235,9
Total		**120.429**	**120.429**	**169.737**	**50.921,10**	**10.455**	**1045,5**

1 p

Unidad actuación urbanística	Área receptora de cargas	Construcción de Vías mts²	Puntaje	Construcción Puentes mts² En puntos	Adecuación y/o Construcción de Parques mts²	Puntaje	Puntaje Total Preliminar
1		4.364	42.997,90	18.813,66	31.446	29.508,11	**116.551,33**
2		14.704	138.659,07	37.627,32	85.271	80.015,11	**315.026,35**
3		696	5.576,72	0,00	3.565	3.344,91	**11.984,51**
4		764	7.527,59	0,00	1.293	1.213,50	**9.129,05**
5		10.900	75.589,48	31.356,10	15.713	14.744,58	**138.504,59**
6		13.044	128.517,80	31.356,10	48.002	45.043,45	**245.826,32**
7		4.537	44.702,44	18.813,66	3.943	3.700,27	**71.810,46**
	1A				36.611	34.354,78	**57.025,74**
Total		**49.010**	**443.571,01**	**137.966,84**	**225.844**	**211.924,69**	**965.858,33**
		$ 210.000	**$12.500**	**$ 20.000**			

La valoración de aportes en la construcción de vías y parques se ha tomado de la simulación urbanística financiera a razón de un costo promedio de metro cuadrado de vía con servicios de acueducto y alcantarillado de $ 210.000, adicionalmente se está cuantificando la construcción de puentes y Boxcoulvert para un valor total de $270.000 por mt² de vía en promedio; y para parques de $ 20.000 pesos metro cuadrado (incluye conformación de zonas verdes, senderos, arborización e iluminación), adicionado al valor del suelo cedido, incorporando su costo diferencial dependiendo de la aptitud original del suelo. Las sumas mencionadas corresponden a valores presentes del año 2006, y se actualizarán cada año, conforme al aumento del IPC.

PARÁGRAFO. Los costos correspondientes a las obligaciones urbanísticas de redes de servicios públicos domiciliarias y construcción de equipamientos se determinan de conformidad con los metros cuadrados de edificabilidad de cada Unidad de Actuación Urbanística, por tal motivo no se contabilizaron como cargas en el reparto del presente plan parcial.

ARTÍCULO 44°. BENEFICIOS. Están dados en términos de metros cuadrados de construcción – edificabilidad- derivados de los aprovechamientos determinados en el Acuerdo 23 de 2000.

Se determinan por la potencialidad de desarrollo, en concordancia con la asignación de aprovechamientos urbanísticos, cuantificados en metros cuadrados de construcción que resultan de tales aprovechamientos, según los usos del suelo definidos para el área de planificación y para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística. Ver artículo 37 del presente Decreto.

ARTÍCULO 45°. VALOR PUNTO. Con el fin de homologar los valores de los diferentes tipos de cargas, (valores de suelo por ceder, de construcción de vías y de adecuación de suelos para áreas verdes, recreacionales y equipamientos), y la participación de derechos iniciales en el plan parcial, se determina un factor único de equivalencia cuyo valor es igual al precio del metro cuadrado del suelo edificable.

PARÁGRAFO. Para efectos de este plan parcial, el valor asignado al punto es de $ 21.314 pesos corrientes del año 2006 actualizable anualmente con el Índice de Precios al Consumidor.

ARTÍCULO 46°. ASIGNACIÓN DE BENEFICIOS DEPENDIENDO DE LOS DERECHOS INICIALES MAS LAS CARGAS APORTADAS: Conforme con lo definido en los artículos 40 y 41 del presente Decreto, la distribución de beneficios para cada unidad de actuación urbanística, medidos en edificabilidad se da únicamente en proporción a la cantidad de puntos presentes en cada unidad de actuación urbanística, producto de la suma de los puntos contabilizados por los derechos iniciales más los aportes en puntos derivados de las cargas urbanísticas aportadas, tal como lo expresa la siguiente tabla. Adicionalmente incorporando los puntos del Área receptora de cargas, que es un parque cedido por las unidades 5, 6 y 7, en las proporciones que cada una de éstas posee de área de intervención, descontado las cesiones que respaldan los desarrollos ya efectuados con el Acuerdo 038 de 1990:

CONTABILIZACIÓN DE PUNTOS PARA REPARTIR BENEFICIOS						
Unidad De actuación urbanística	**Área receptora de cargas**	**Puntos Derechos Iniciales menos áreas cedidas Urb.**	**Puntos Cargas**	**Puntos Totales**	**Puntaje Adicional Unidad 8 Y Proindiviso**	**Puntos Definitivos**
1		40.721,14	116.551,33	157.272,47	0,00	157.272,47
2		75.181,11	315.026,35	390.207,46	0,00	396.428,84
3		29.340,82	11.984,51	41.325,33	0,00	42.606,20
4		22.087,24	9.129,05	31.216,29	0,00	31.216,29
5		51.390,24	138.504,59	189.894,83	17.842,62	239.548,12
6		97.438,05	245.826,32	343.264,37	29.163,04	372.427,40
7		33.088,20	71.810,46	104.898,66	10.020,08	114.918,74
Área receptora de cargas	1A		57.025,74	57.025,74		
Total		**349.246,80**	**965.858,33**	**1.315.105,13**	**57.025,74**	**1.354.418,06**
		aporte en puntos Área receptora de cargas	57.025,74	Mts²		

UNIDADES	composición tierras	porcentaje	puntos a favor
5	Teruel	31,29	17.842,62
6	Pisquines 1	51,14	29.163,04
7	Pisquines 2	17,57	10.020,08
		100,00	57.025,74

Unidad De actuación urbanística	Puntos Definitivos	Porcentaje Por Puntos	Edificabilidad Repartida Por Puntos Definitivos Para Vivienda en mt²	Edificabilidad Repartida Por Puntos Definitivos Para Otros Usos en mt²
1	157.272,47	11,96	70.873	26.577
2	390.207,46	29,67	175.843	65.941
3	41.325,33	3,14	18.623	6.984
4	31.216,29	2,37	14.067	5.275
5	207.737,45	15,80	93.615	35.106
6	372.427,40	28,32	167.831	62.936
7	114.918,74	8,74	51.787	19.420
Total	**1.315.105,13**	**100,00**	**592.639**	**222.239**

PARÁGRAFO. Para el reparto de las cargas y beneficios al interior de las Unidades de Actuación Urbanística teniendo en cuenta la posibilidad de realizar otros usos; se plantea a continuación los parámetros básicos para el cálculo de la distribución de las cargas:

Se determina que un (1) metro cuadrado de vivienda vendible es igual a una (1) unidad de aprovechamiento UAS ($900.000 pesos) y que un (1) metro cuadrado de comercio es igual a 1.1 UAS ($1.000000). Teniendo en cuenta el articulo 45 donde se determina el valor del punto de carga, se obtiene la relación de cargas por beneficios; por cada unidad de beneficio de vivienda que posee o ejecuta una Unidad de Actuación Urbanística o una etapa de está; se deben ejecutar 1.03 puntos de carga; por cada unidad de beneficio de otros usos que posee o ejecuta una Unidad de Actuación Urbanística o una etapa de está, se deben ejecutar 1.15 puntos de carga. Siendo el valor del punto $ 21.314 pesos corrientes del año 2006.

ARTÍCULO 47°. DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS PARA LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 4. La Unidad de Actuación Urbanística 4 se encuentra conformada por dos lotes de diferentes propietarios razón por la cual en su desarrollo se debe contemplar un sistema de reparto específico en su interior con respecto a los derechos iniciales aportados por cada predio y a la edificabilidad y cargas globales asignadas a la Unidad de Actuación Urbanística 4 en su conjunto. Este reparto podrá efectuarse mediante los procedimientos que sus integrantes pacten de manera privada, pudiendo recurrir a la conformación de una Unidad de Actuación Urbanística de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 53 del presente Decreto, para la cual regirán los porcentajes de participación descritos en el siguiente cuadro:

Composición Y Reparto Unidad 4							
Lote	Matrícula	Área En Bruto	Área Útil	Puntaje 1,00	Área No Útil D Y E	Puntaje 0,3	Puntos Por Derechos Iniciales
d	24125	2.880	2.880	2.880	0	0	2.880
e	960102933	21.940	19.725	19.725	2.215	1.108	20.833
	Subtotal	**24.820**	**22.605**	**22.605**	**2.215**	**1.108**	**23.713**

Continuación Cuadro:

	Puntos Por Aportes A Cargas (Parques)	Puntos Totales	Porcentaje De Participación En Cargas Y Beneficios
d	0,00	2.880,20	8,77
e	9.129,05	29.961,55	91,23
Subtotal	**9.129,05**	**32.841,75**	**100,00**

De acuerdo al cuadro anterior, de llevarse a cabo el desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística 4 de manera asociada entre los dos propietarios a través de una o de varias etapas de construcción viabilizadas a partir de una única licencia de urbanismo para toda la unidad, los porcentajes anotados como participación en cargas y en beneficios serán aplicables para tales efectos siendo los primeros las obligaciones de construcción y aporte de equipamientos y parques determinados para esta unidad, de efectuarse una construcción por etapas manteniendo la actual división de los lotes, en este mismo porcentaje se deberán distribuir los metros cuadrados autorizados para toda la unidad de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 37 del presente decreto.

ARTICULO 48°. REPARTO DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EQUIPAMIENTO. La construcción de los equipamientos públicos descritos en el artículo 22 del presente decreto se efectúa de acuerdo con el numero de viviendas y de otros

usos permitidos que efectivamente en cada licencia de construcción se vayan a efectuar por Unidad de Actuación Urbanística y/o por etapa de construcción, al interior de una Unidad de Actuación Urbanística si esta se desarrolla a partir de varias etapas de construcción, cumpliendo con lo establecido por el Acuerdo 023 del 2000 es decir un metro cuadrado a construir de equipamiento público por cada vivienda a desarrollar y el equivalente al 1% de los metros cuadrados para otros usos que autorice la respectiva licencia de construcción, de esta forma, esta carga urbanística es inherente al desarrollo de cada Unidad de Actuación Urbanística y no se encuentra distribuida de manera diferencial o compartida entre varias unidades diferentes.

PARÁGRAFO. Las áreas dispuestas para la localización y construcción de equipamientos se encuentran demarcadas en los respectivos planos "Planteamiento urbano", "Modelo de ocupación" y "Áreas a ceder útiles o con restricciones" y constituyen parte de los aportes a obligaciones urbanísticas para zonas verdes y ubicación de equipamientos en las Unidades de Actuación Urbanística donde se encuentran, de tal forma que si los aportes de construcción de equipamientos se generan en la misma unidad deberá efectuar su construcción a su interior cumpliendo con los parámetros establecidos con respecto a la destinación descrita en el artículo 21 del presente decreto, en el evento que una Unidad de Actuación Urbanística no posea área destinada a equipamientos deberá seguir los procedimientos establecidos en artículo 56.

CUADRO. OBLIGACIONES POR UNIDAD DE ACTUACION PORA EQUIPAMIENTOS. GENERADAS A PARTIR DEL APROVECHAMIENTO MAXIMO.

Unidades de Actuación	Equipamientos mts²	Valor en $
1	1.426	713.161.646
2	3.539	1.769.419.673
3	375	187.392.234
4	283	141.552.162
5	1.884	941.998.206
6	3.378	1.688.794.915
7	1.042	521.106.093
total	11.927	5.963.424.929

CAPÍTULO III

NORMAS BÁSICAS Y USOS DEL SUELO

ARTÍCULO 49º. PREVALENCIA NORMATIVA Y USOS DEL SUELO EN EL PLAN PARCIAL. Son aplicables al polígono objeto de este plan parcial, las normas estructurantes y generales establecidas en el Acuerdo 62 de 1.999, Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Medellín y Acuerdo 23 de 2000 que adopta las Fichas Resumen de Normativa Urbana. La norma básica general de la ciudad aplicará en lo que no sea contrario a las siguientes disposiciones.

ARTÍCULO 50º. USOS DEL PLAN PARCIAL. La categoría de uso del suelo asignada al área de planificación del presente plan parcial de conformidad con el Acuerdo 062 de 1999, es el residencial. De manera específica este plan parcial establece la posibilidad de realizar desarrollos en los usos descritos en la siguiente tabla, derivados de la Tabla de Usos del Acuerdo citado, utilizando la edificabilidad asignada para tal efecto en cada Unidad de Actuación Urbanística:

Usos principales: Vivienda en todas la tipologías	
Usos Complementarios	**Usos restringidos**
Comercio minorista y suntuario	Comercio minorista industrial, comunicaciones, talleres industriales
Comercio minorista productos de primera necesidad	Administración pública y seguridad, asistencia y protección social.
Servicios menores de reparación, servicios personales y oficinas, establecimientos de esparcimiento, alojamiento y servicios financieros	
Establecimientos y equipamientos públicos y privados de salud, cultura, educación, deportes, asociaciones y organizaciones de la comunidad. Culto.	
Industria menor e industria artesanal	

ARTÍCULO 51º. NORMAS BÁSICAS ESPECÍFICAS. El procedimiento de urbanización que deberán llevar a cabo cada una de las Unidades de actuación urbanística que componen el plan parcial a partir de cualquiera de las modalidades establecidas en el artículo 179 del Acuerdo 062 de 1999, enfocadas hacia la modalidad de uso predominante como urbanizaciones residenciales mixtas deberán cumplir con las siguientes normas específicas, o las normas vigentes al momento de solicitar la respectiva licencia de construcción:

Parqueaderos. Se determina como normas de parqueaderos para los proyectos residenciales, una celda de parqueo por cada siete (7) unidades de vivienda por desarrollar y un espacio de estacionamiento para visitantes por cada diez (10) viviendas. Se exigirá a los proyectos comerciales disponer de una celda de parqueo por cada doscientos (200) metros cuadrados construidos. En ambos casos, los estacionamientos podrán estar localizados en el interior de las edificaciones, en sótanos, a nivel o en los primeros niveles. El núcleo de equipamiento deberá disponer igualmente de parqueaderos en una proporción de una celda por cada doscientos (200) metros cuadrados construidos.

Alturas. No existirán restricciones de altura, salvo las determinadas por el uso mismo de la edificabilidad asignada por los índices de construcción y ocupación o por razones técnicas de acuerdo con los estudios de suelo que sean adelantados para la obtención de las licencias de construcción de los proyectos constructivos que integran las Unidades de Actuación Urbanística.

Localización de Zonas Verdes Privadas. Las zonas verdes o espacios abiertos privados de los desarrollos urbanísticos por realizar en cada Unidad de Actuación Urbanística podrán disponerse en áreas de protección ambiental si se trata de urbanizaciones cerradas o efectuadas bajo la modalidad de conjunto sea de unifamiliares o multifamiliares, por otra parte de tratarse de urbanizaciones abiertas en la modalidad de loteos, estas áreas verdes podrán ser entregadas a la copropiedad si esta existiera o al Municipio de Medellín, sí este está de acuerdo, mediante escritura pública para que sean integradas al sistema de espacios públicos de la ciudad.

Los desarrollos urbanísticos deberán acogerse al porcentaje definido para zonas verdes privadas, en el Acuerdo 38 de 1990 o las normas que lo modifiquen.

Fachadas Abiertas. Los desarrollos urbanísticos y constructivos que se ubiquen en el área de planificación con frente a espacios públicos como el Parque Ecológico Ambiental de la quebrada la Mina, los senderos peatonales y las vías vehiculares públicas, entre otros, deberán tener las fachadas abiertas.

TÍTULO IV

MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA, PROGRAMA DE EJECUCIÓN.

CAPÍTULO I

LICENCIAS

ARTÍCULO 52º. LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18º del Decreto 2181 de 2006, cada Unidad de Actuación Urbanística se entenderá como un proceso independiente de urbanización. Por lo cual, los propietarios de los inmuebles ubicados en cada Unidad de Actuación Urbanística deberán obtener una licencia de urbanización única para toda el área correspondiente a la unidad. En esta licencia se deberá señalar la forma en que se dará cumplimiento a la totalidad de las obligaciones descritas en el artículo 27 del presente decreto, si el desarrollo por etapas es la intención del urbanizador o si por el contrario solicita licencia de urbanismo y construcción simultánea para toda la Unidad de Actuación Urbanística, al final de su ejecución integral, se deberán entregar las obligaciones dispuestas.

Utilizando la modalidad de etapas de construcción, la licencia de urbanismo inicial, que debe ser tramitada para la totalidad de la Unidad de Actuación Urbanística, deberá señalar la forma en que se dará cumplimiento a la totalidad de las obligaciones urbanísticas, distribuyéndolas proporcionalmente y bajo un sentido práctico para efectuar su construcción y entrega oportuna entre las diferentes etapas, al tiempo que igualmente se distribuirán entre las etapas solicitadas, la edificabilidad repartida del total asignado a la Unidad de Actuación Urbanística por este decreto, tramitando posteriormente la respectiva licencia de construcción para cada etapa.

Para la aprobación de las etapas en que se desarrollará la Unidad de Actuación Urbanística se deberá garantizar en cada una de ellas la prestación de los servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que le corresponden a la etapa y los respectivos permisos ambientales.

En los planos que se presenten para la obtención de la licencia de urbanismo de la correspondiente Unidad de Actuación Urbanística, se determinará el tramo de vía que se ejecutará en cada etapa constructiva, garantizando la accesibilidad de cada etapa y la construcción de la totalidad de la vía que le corresponde a la Unidad de Actuación Urbanística.

Previamente a la obtención de la licencia de construcción de cada una de las etapas, se deberán haber cedido por escritura pública los suelos que le corresponde por obligaciones urbanísticas en vías y áreas de cesión para zonas verdes, parques o plazoletas y equipamientos correspondiente a la etapa.

En la licencia de construcción se definirá el momento en que se entregarán las obras de construcción de vías y la adecuación de suelos por ceder. Estas obras se deberán entregar durante la vigencia de la correspondiente licencia de construcción, antes de terminar la construcción de edificaciones de la etapa y de todas maneras antes del recibo de edificaciones de la etapa. La determinación del momento deberá aprobarse previamente por el Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Medellín.

En cuanto a los metros cuadrados por construir en equipamientos públicos por concepto de las obligaciones urbanísticas, se hará de conformidad con el mecanismo de

actuación urbanística definido en este Decreto en el artículo 56, al momento de aprobarse la licencia de construcción.

PARÁGRAFO. Las áreas por ceder deberán cumplir además de las disposiciones previstas en este decreto, con las disposiciones contenidas en el Acuerdo 62 de 1999 y demás normas concordantes y complementarias que no les sean contrarias.

ARTÍCULO 53º. AUTORIZACIONES AMBIENTALES. Previa a la obtención de la licencia de urbanismo, los urbanizadores o constructores interesados en desarrollar las diferentes Unidades de Actuación Urbanística deberán tramitar los permisos ambientales que se requieran, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993, y sus Decretos reglamentarios vigentes. A continuación se mencionan algunos:

- Permiso de ocupación de cause y respectiva licencia ambiental para la construcción de las vías y sus cruces sobre las corrientes de agua.
- Certificado de factibilidad de recolección, transporte y disposición final de residuos sólidos, domésticos.
- Certificar los sitios propuestos para depósito de escombros y tierra durante la construcción.
- Permiso de ocupación de cause para la descarga de los sistemas de control del agua de escorrentía y los cruces peatonales correspondientes a los senderos ecológicos.
- Permiso de ocupación de cause para intervenir las fuentes de agua con obras o actividades tendientes a corregir, controlar y mitigar problemas de inestabilidad generados por problemas de socavación et.

CAPÍTULO II

GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 54º. GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL. La formulación y presentación de este plan parcial es de iniciativa privada por lo tanto la gestión del plan parcial corresponde a los propietarios de los predios, los cuales podrán delegarla en particulares ya sean urbanizadores, constructores o constituir cualquier tipo de asociación o sociedad para el efecto.

ARTÍCULO 55º. UNIDADES DE GESTIÓN COMO UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Se entienden las Unidades de Actuación Urbanística del presente plan parcial como proyectos de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística, para todos los efectos legales contemplados en el Ley 388 de 1997, las cuales podrán formalizarse siguiendo los procedimientos establecidos en la misma Ley, es decir, de oficio o por los particulares interesados**.** El área comprendida por los predios constituidos por cada Unidad de Actuación Urbanística, podrá constituirse en unidades de gestión, cuando se sigan los lineamientos establecidos en los artículos 18 y 19 del Decreto 2181 de 2006.

ARTICULO 56º. MECANISMO DE GESTIÓN PARA LA CONSTRUCCION DEL EQUIPAMIENTO. De conformidad con las obligaciones urbanísticas descritas en el artículo 28 del presente decreto, se establecerá en cada licencia de construcción el monto efectivo a construir por cada etapa de construcción o para la totalidad de la Unidad de Actuación Urbanística si ésta se ha tramitado en una única licencia de construcción, tendiendo en cuenta la edificabilidad y soluciones de vivienda a efectuar: No obstante es el Departamento Administrativo de Planeación a través del visto bueno de las cesiones urbanísticas y previo al otorgamiento de la licencia de urbanización quién determina a que se destinarán los equipamientos resultado de las acciones de construcción.

ARTICULO 57°. CONTRIBUCIÓN DE VALORIZACIÓN. En la eventualidad de que alguna obra pública se gestione por parte de la Administración Municipal o Metropolitana en terrenos cedidos por este plan parcial e incluidos en el sistema de reparto de cargas y de beneficios, se descontará del aporte a efectuar por parte de los inmuebles involucrados en el presente plan parcial, el equivalente al valor aportado en tierras.

CAPITULO III

DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 58°. De conformidad con el artículo 310 del acuerdo 062 de 1.999, los desarrollos urbanísticos que al momento del presente plan parcial cuenten con la correspondiente licencia urbanística, se entienden incorporados al suelo urbano.

ARTICULO 59°. Los asentamientos localizados al interior del polígono donde se desarrollará el presente plan parcial, serán intervenidos por la administración mediante el proceso de la legalización y regularización urbanística prevista en el decreto nacional 564 del 2.006, instrumento reconocido por el plan de ordenamiento Territorial. Por lo tanto los aspectos ambientales concertados para el área de planeamiento del plan parcial deberán incorporarse a la propuesta urbana de legalización cuando este se ejecute.

ARTÍCULO 60º. PROTOCOLIZACIÓN DE PLANOS. Los siguientes planos se protocolizan con el presente decreto:

1. Conformación del polígono.
2. Áreas a ceder útiles o con restricciones.
3. Modelo de ocupación.
4. División predial.
5. Localización en la ciudad.
6. Elementos naturales y artificiales estructurantes.
7. Situación actual.
8. Planteamiento urbano.
9. Áreas con restricciones y zonas de protección.
10. Equipamientos Educación básica.
11. Unidades de actuación urbanística.

12. Plano de estabilidad.

13. Planteamiento básico para la red de acueducto.

14. Planteamiento básico para la red de aguas residuales.

15. Planteamiento básico para la red de aguas lluvias.

16. Área a ceder por unidad de actuación.

ARTICULO 61º. DESARROLLO DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. No se determina para el presente plan parcial una secuencia obligatoria de actuación urbanística y ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística, pudiendo cualquiera de estas iniciar su proceso de obtención de su respectiva licencia de urbanización cumpliendo los requisitos legales vigentes para tal efecto.

ARTICULO 62º. INCORPORACIÓN AL SUELO URBANO. El objeto del presente plan parcial se incorporará al suelo urbano en el momento en que se hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador de cada Unidad de Actuación Urbanística, sobre las zonas de cesión obligatoria contempladas en su respectiva licencia y hecho entrega de ellas, lo cual se acreditará con el respectivo recibo de obras expedido por la entidad Municipal o la entidad que este delegue

ARTÍCULO 63º. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL. El plazo de ejecución del presente plan parcial y la vigencia de las normas contenidas en el presente Decreto corresponde a quince años (15) años a partir de la firma del presente Decreto, el cual conservará su vigencia mientras no sea modificado por solicitud de los propietarios o por iniciativa de la Administración Municipal. La revisión de este plan parcial podrá hacerse antes del vencimiento de este plazo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 28 de la Ley 388 de 1997 y demás normas que la regulan. Se anexa cronograma sugerido.

AÑO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	TOTAL
1												283	326	354	354	1.417
2											528	528	703	703	703	3.517
3						56	56	56	56	56	56	37				372
4					42	42	42	42	42	28	42					281
5	187	187	281	281	187	187	187	187	94	94						1.872
6					168	168	336	336	336	503	503	336	336	336		3.357
7	104	155	52	52	155	104	104	104	104	104						1.036
8																0
Total	291	343	333	333	553	557	725	725	631	785	1.129	1.184	1.365	1.393	1.058	11.853

El presente Decreto rige a partir de su publicación.

Dado en Medellín, a los 6 días del mes de Marzo del año 2007.
PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

El Alcalde de Medellín
SERGIO FAJARDO VALDERRAMA

El Director Departamento Administrativo de Planeación
FEDERICO RESTREPO POSADA

DECRETO NÚMERO 0440 DE 2007

(Marzo 12)

"Por medio del cual se fijan las escalas de viáticos para las Comisiones de Servicio de los Empleados Públicos al servicio del Municipio de Medellín, no amparados por Convención Colectiva"

EL ALCALDE DE MEDELLÍN

En uso de sus facultades Constitucionales y legales, en especial las conferidas en el artículo 315 de la Constitución Política y,

CONSIDERANDO:

1. Que por el Decreto 1097 de 2004 el Alcalde delegó en los secretarios de Despacho la facultad de autorizar y reconocer viáticos.