

DECRETO NÚMERO 0790 DE 2.013

(30 de Abril)

Por el cual se Revisa y Ajusta el Plan Parcial de Desarrollo “ALTOS DEL POBLADO” de los predios ubicados en el Polígono Z5- D2 en Suelo de Desarrollo de la Ciudad de Medellín

EL ALCALDE DE MEDELLÍN, en ejercicio de sus facultades legales y, en especial, las conferidas por la Ley 388 de 1.997, el Acuerdo Municipal 046 de 2.006, el Decreto Nacional 2181 de 2.006, el Decreto Nacional 4300 de 2007 y el Decreto Nacional 019 de 2007 y demás normas complementarias,

los trámites y procedimientos pertinentes previstos en el Decreto Nacional 2181 de 2.006, Decreto Nacional 4300 de 2007 y 019 de 2012, otorgó viabilidad técnica a la modificación del sistema vial, así como las modificaciones asociadas con el mismo en el reparto equitativo de cargas y beneficios y el sistema de zonas verdes, recreativas y equipamientos.

CONSIDERANDO QUE:

1. Mediante el Decreto Municipal 1250 de 2009 se adoptó el Plan Parcial de Desarrollo en suelo urbano Altos del Poblado, para el polígono de tratamiento Z5_D2.
2. Debido a la ola invernal del 2008-2010 se expide el Decreto Municipal 1980 de 2010 mediante el cual se delimitó una zona potencial de desastre, la cual colinda con el área de planificación del Plan Parcial, por tal motivo era necesario incorporar nuevos elementos para analizar en el componente ambiental del Plan Parcial.
3. En virtud de lo expresado del decreto 1980 de 2010, el Municipio efectuó el estudio denominado “MODELO HIDROGEOLÓGICO CONCEPTUAL DE LA LADERA SURORIENTAL DE MEDELLÍN (Cuencas Altas De Las Quebradas La Poblada, La Presidenta y La Sanín)” para la Zona Potencial de Desastre, el cual concluyó con la recomendación de exigir un estudio probabilístico conceptual para la evaluación de la ocurrencia de deslaves por flujos de lodos y escombros, específicamente, para los proyectos localizados sobre la cuenca de la quebrada La Poblada y adicional a los estudios geológicos establecidos en el decreto 1250 de 2009, mediante el cual se adoptó el Plan Parcial Altos del Poblado Z5_D2.
4. Igualmente, el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, como autoridad ambiental competente, solicitó, mediante radicado 20110008829 de 30 de Junio de 2011, el ajuste, en relación con los aspectos ambientales, del Decreto Municipal 1250 de 2009.
5. Posteriormente los promotores de las unidades de actuación urbanística No. 1, 2 y 3, solicitaron, mediante radicado No. 201100012666 del 8 de Septiembre de 2011, complementada con el radicado 201100017211 del 29 de Noviembre de 2011, la modificación del componente vial. Frente a dicha solicitud el Departamento Administrativo de Planeación, mediante Resolución número 178 de 31 de Julio de 2012, previo a la verificación de que el ajuste del Plan Parcial concuerda con los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín y luego de surtir

6. Atendiendo lo definido en el artículo 8º Decreto 2181 de 2006, el Departamento Administrativo de Planeación, convocó a los propietarios y vecinos colindantes para el proceso de socialización y participación de la comunidad.
7. El Área Metropolitana del Valle de Aburrá, como autoridad ambiental competente, mediante la resolución número 01049 de 0002234 del 24 de Noviembre de 2012, dio aprobación a los aspectos ambientales, establecidos como determinantes en la formulación y actualizados conforme a la modificación al sistema vial y a la realidad física y normativa actual, sólo para el polígono Z5_D2 que corresponde al área urbana del presente plan parcial.

DECRETA

Artículo 1. Ajustese y revítese el Decreto Municipal 1250 de 2009, mediante el cual se adoptó el Plan Parcial Altos del Poblado Z5_D2.

TÍTULO 1. COMPONENTE GENERAL

CAPÍTULO 1. CONCEPTOS GENERALES

CAPÍTULO 2. ÁREA DE PLANIFICACIÓN

TÍTULO 2. SISTEMA Y ESTRUCTURA URBANA DEL ESPACIO PÚBLICO

CAPÍTULO 1. COMPONENTE NATURAL

Sección 1. SISTEMA HIDROGRÁFICO

Artículo 2. Modifíquese el artículo 10º SISTEMA HIDROGRÁFICO, el cual quedará así:

ARTÍCULO 10º. SISTEMA HIDROGRÁFICO: En el Plan Parcial de desarrollo en Suelo Urbano polígono Z5_D_2, Altos del Poblado, los elementos constitutivos del sistema hidrográfico son las quebradas La Cuenca y la Poblada,

con sus correspondientes afluentes. Así mismo se presenta una expresión correspondiente al Caño Vivero localizado en los lotes del municipio de Medellín. Los retiros mínimos establecidos para cada una de las corrientes de agua son los siguientes:

Quebrada	Retiro Mínimo
- Quebrada La Cuenca:	30 m.
- Quebrada La Cuenca 2	15 m.
- Quebrada La Cuenca 3	15 m.
- Quebrada La Poblada:	30 m.
- Quebrada La Poblada 2:	15 m.
- Caño El Vivero:	15 m.

PARÁGRAFO PRIMERO: Las quebradas La Cuenca 2 y La Cuenca 3 presentan estructuras hidráulicas las cuales fueron autorizadas por Corantioquia mediante resolución 3781 de 20 de Noviembre de 2006. Los retiros establecidos para estas estructuras son superiores al mínimo establecido en los artículos 22 y 23 del Acuerdo 46 de 2006, atendiendo la recomendación de las Empresa Públicas de Medellín con el fin de facilitar el mantenimiento y operación de posibles redes de servicios públicos. Para las otras quebradas sus retiros serán los establecidos en el Plano de Retiros a Corrientes Naturales de Agua del Acuerdo 46 de 2006.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los retiros aquí establecidos han sido determinados según las disposiciones que sobre retiros a corrientes naturales de agua y a estructuras hidráulicas establece el Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, Acuerdo 46 de 2006. En el evento en que fruto de la aplicación de la metodología establecida para la determinación de los retiros a fuentes hídricas en el POMCA del Río Aburrá (Acuerdo 02 de 2007 de la Comisión Conjunta), se establezca que dichos retiros son superiores a los contemplados en el POT (Acuerdo 46 de 2006) estos prevalecerán a los definidos en el POT, y así se hará constar en todos los documentos y autorizaciones entregados a particulares para las intervenciones urbanísticas.

Artículo 3. Modifíquese el artículo 11° ACCIONES DE MANEJO DEL COMPONENTE HIDROGRÁFICO, el cual quedará así:

ARTÍCULO 11°. ACCIONES DE MANEJO DEL COMPONENTE HIDROGRÁFICO: En el desarrollo del Plan Parcial las quebradas se constituyen como los ejes ambientales transversales al área de planeamiento, por tanto y según los estudios hidrológicos e hidráulicos efectuados, el plan parcial adopta las normas sobre retiro a corrientes naturales de agua establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín, y

favorecerá la permanencia de la vegetación existente sobre las márgenes de las quebradas, que hacen parte del mismo, con miras a consolidarlas como corredores ambientales.

- De intervenirse alguno de los cauces, la unidad de actuación urbanística respectiva, deberá tramitar permiso de ocupación de cauce ante la autoridad ambiental competente. En la UAU 5, en lo que se refiere a la intervención en la quebrada La Cuenca 3, se tendrá en cuenta lo estipulado por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, en las resoluciones correspondientes, mediante las cuales, autoriza el desvío e intervención de esta quebrada.
- Se debe evitar la invasión de las zonas de inundación estimadas (una franja muy pequeña) con cualquier tipo de infraestructura, para evitar alteraciones en la dinámica natural de las corrientes evaluadas.
- Al interior de las zonas de inundación se debe mantener la vegetación que se tiene actualmente, teniendo en cuenta el papel estabilizador de los taludes que cumple y su influencia en los coeficientes de rugosidad hidráulicos, que permiten que no se tengan velocidades excesivamente altas, a pesar de las altas pendientes longitudinales de los cauces.
- Sobre el canal inconcluso ubicado a la altura de la finca las Mercedes, se requiere que el Concesionario de la Doble Calzada Las Palmas, culmine la estructura hasta la obra en canal construida para transportar las aguas de las quebradas la Cuenca 1 y la Cuenca 2, ya que en las condiciones que se encuentra, puede generar problemas graves de erosión por la descarga directa del agua que este recoge sobre el talud y generar movimientos en masa que comprometan su estabilidad como ya se empieza a evidenciar en algunas zonas.
- La entidad responsable debe realizar el mantenimiento de las estructuras hidráulicas existentes en la zona, en cada una de las corrientes de agua, para evitar eventos de desastre como deslizamientos e inundaciones.
- Con el fin de prevenir la ocurrencia de procesos de inestabilidad o desconfinamientos laterales súbitos, al interior del polígono, previamente a la ejecución de las obras de urbanismo, en las unidades que lo requieran, se deben captar y encauzar adecuadamente todas las aguas superficiales y artificiales observadas dentro y en el área de influencia inmediata (descoles de vías, acequias, reboses, transvasas de quebradas, entre otros), así mismo, previo a cualquier intervención, se deberá contar con los respectivos permisos ambientales. Así mismo, en el caso que se requiera construir algún tipo de puente peatonal sobre la corriente que divide las Unidades de Actuación Urbanística 2 y 3, se deberá solicitar también, ante la autoridad ambiental competente, el respectivo permiso de ocupación de cauce.

- En virtud de que en los desarrollos urbanísticos de las UAU 1, 2 y 3 algunas alcantarillas de la Doble Calzada las Palmas presentan insuficiencia hidráulica, se recomienda implementar acciones de mitigación que prevengan inundaciones en momentos de alta precipitación.

Sección 2. APTITUD GEOLÓGICA PARA EL USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

Artículo 4. El Artículo 13° ACCIONES DE MANEJO Y CONDICIONES GEOTÉCNICAS, GEOLÓGICAS Y TOPOGRÁFICAS quedará así:

ARTÍCULO 13°. ACCIONES DE MANEJO Y CONDICIONES GEOTÉCNICAS, GEOLÓGICAS Y TOPOGRÁFICAS. Los cálculos estructurales de las edificaciones proyectadas deberán soportarse en estudios geotécnicos, ajustados a los requisitos contenidos especialmente en el título H de la ley 400 de 1.997. Estos cálculos son de indispensable presentación ante la Curaduría Urbana del Municipio de Medellín, para la correspondiente expedición de la licencia.

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 y la unidad geomorfológica a la cual pertenece:

- En el área de estudio la estabilidad del territorio está determinada por la estabilidad de los depósitos, los movimientos de tierra (excavaciones y llenos) que se requieren realizar para el desarrollo de las edificaciones del plan parcial y de la longitudinal oriental.
- Los procesos erosivos correspondientes a los movimientos en masa presentes en los cañones de las quebradas La Cuenca y La Poblada, corresponden a procesos morfo-dinámicos superficiales y están asociados en su génesis a la dinámica fluvial de ambos drenajes naturales.
- Las áreas caracterizadas como “zonas B” y “zonas C”, presentan características geológicas y geomorfológicas adecuadas para su ocupación urbanística. Para su desarrollo se hace necesario que las edificaciones se acomoden a la zonificación propuesta y deberán realizar los estudios geotécnicos y de suelos con los respectivos análisis de estabilidad, necesarios para el diseño de excavaciones, cimentaciones y obras de protección y estabilización.
- La zona E-1 correspondiente al depósito La Cuenca podrá ser recibida por el municipio como cesión adicional y se podrá habilitar como espacio público una vez la autoridad ambiental Corantioquia haya recibido a satisfacción todas las obras de protección recomendadas en el estudio de estabilidad, de su paisajismo y del control y seguimiento que garantice su estabilidad y condiciones de utilización según las

disposiciones que para el efecto se establecieron en la resolución No. 3781 de 20 de Noviembre de 2006.

- El Municipio, a través de la Secretaría de Obras públicas, y según el oficio de 201000234048 de 16 de Junio de 2010, implementó las acciones necesarias que garantizan la estabilidad del material del lleno (estructuras hidráulicas, paisajismo y sistema de drenaje del área aferente al lleno denominado Chuscalito o el vivero).
- Cualquier intervención urbanística o vial en el área del sector de la quebrada La Cuenca debe estar soportada con los estudios respectivos exigidos y avalados por la respectiva autoridad ambiental.
- No se deben ejecutar obras civiles en la zona aledaña al cañón de la quebrada La Poblada pues este lugar es especialmente susceptible ante la ocurrencia de movimientos en masa, por ello la zonificación considero una zona de protección al cañón. En caso de ser absolutamente necesarias las intervenciones deben estar soportadas con estudios específicos, especialmente con lo referente al análisis de estabilidad de ladera, exigidos y avalados por la autoridad ambiental.
- Se deben conservar los cauces en su estado natural para no alterar la dinámica del sistema, de lo contrario los procesos erosivos pueden aumentar y disminuir las condiciones de estabilidad no solo en el polígono sino aguas abajo fuera de él.
- Según la zonificación realizada en la evaluación geológica, se debe respetar la zona que presentan mayor inestabilidad de terreno, como las zonas D y las zonas de protección como son los retiros de quebrada y los frentes libres de cañones, Zonas E.
- Se debe programar una limpieza de las quebradas, ya que existen gran cantidad de árboles y desechos que sirven como trampas.
- En el caso de apertura de vías, debe tenerse especial cuidado con las obras hidráulicas asociadas a las mismas y las descargas, en caso de llegar a las quebradas, deben garantizar una entrega adecuada (que incluyan estructuras de disipación) y responder a estudios hidrológicos e hidráulicos avalados por la autoridad ambiental.
- Es responsabilidad de la Concesión Doble Calzada las Palmas garantizar la estabilidad de la zona de depósito y de las estructuras hidráulicas asociadas a ella, y llevar a cabo su plan de abandono y ejecutar el monitoreo y toma de los respectivos correctivos en caso de requerirse.

Sobre esta porción de suelo no se permitirá ningún tipo de intervención, excepto, obras de paisajismo con especies arbustivas de poca talla.

Parágrafo Primero: Por cada unidad geotécnica homogénea se realizará el estudio de estabilidad de taludes y laderas, el cual, en conjunto con el análisis geotécnico-geológico de detalle que se requiere para la o las edificaciones, determinarán las condiciones de estabilidad del terreno, restringiendo o permitiendo su edificabilidad; en caso que la unidad de actuación urbanística sea más pequeña que la unidad geotécnica homogénea, los titulares de la licencia deberán realizar un análisis de estabilidad de su entorno que incluya la unidad geotécnica homogénea completa.

En términos generales, los nuevos desarrollos en las Unidades que aún faltan por desarrollar en el Plan Parcial, deben contar con los respectivos estudios geológico, geomorfológicos y geotécnicos acordes con la Norma de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR -10 y las directrices y lineamientos metropolitanos para la elaboración de estudios geológicos, geomorfológicos, hidrológicos, hidráulicos y geotécnicos para la prevención del riesgo en construcciones en ladera, Acuerdo Metropolitano N° 09 del 25 de Mayo de 2012, de la Junta Metropolitana del Área Metropolitana del Valle de Aburrá. Con este análisis geológico, geomorfológico y geotécnico se podrá sustentar la estabilidad de las Unidades de Actuación y de las diferentes Unidades Morfodinámicas Independientes (UMI) que lo conforman, con el fin de llevar a cabo una zonificación geotécnica más real de estos polígonos.

Parágrafo Segundo: Teniendo en cuenta la complejidad geomorfológica, geológica y geotécnica de este polígono y su entorno inmediato, la proximidad al mismo de infraestructura vial (vía las palmas) y la presencia de dos corrientes naturales de agua con procesos de inestabilidad superficial en sus márgenes, el estudio geotécnico y de suelos que se requiere para llevar a cabo el desarrollo de esta área de terreno, debe realizar un análisis geológico y geomorfológico detallado que identifique y caracterice los procesos morfodinámicos presentes al interior del predio y en su área de influencia inmediata y una caracterización cuantitativa del terreno, que incluya los respectivos análisis de estabilidad de taludes y laderas.

Las unidades 3 y 4, además de los dos estudios anteriores, y por estar asociados a la cuenca de la Quebrada la Poblada, deberán identificar el riesgo de ocurrencia de efectos por deslaves en la parte alta de las cuencas de las quebradas La Poblada, que permitan cuantificar no solo los factores de seguridad determinístico en cada caso, sino la probabilidad de ruptura o falla de esta parte de la ladera, con la realización de cortes y excavaciones. Igualmente, en estos estudios debe proponer las obras de protección y estabilización necesarias, con sus respectivos diseños, que garanticen o respalden la ocupación con edificaciones de dicho terreno, y que no se vean afectados predios, edificaciones y la infraestructura pública adyacente al proyecto.

Parágrafo Tercero: El curador urbano al otorgar la respectiva licencia de urbanismo deberá solicitar los estudios a los que se ha hecho referencia, para que al momento de resolver sobre el otorgamiento o no de

la licencia de urbanismo y/o construcción verifique su cumplimiento.

Parágrafo Cuarto: Dichos estudios estarán a cargo de los promotores de la respectiva unidad de actuación urbanística, y deberán seguir la reglamentación vigente al momento de realización de cada uno de los estudios enunciados en los parágrafos anteriores.

Artículo 5. Adiciónese el artículo 14 bis, METODOLOGÍA INDICATIVA PARA LA ESTIMACIÓN DE OCURRENCIA DE EFECTOS POR DESLAVES EN LA PARTE ALTA DE LAS QUEBRADAS LA POBLADA, LA PRESIDENTA Y LA SANÍN (Vereda Las Palmas del Corregimiento de Santa Elena y parte alta de El Poblado) quedará así:

ARTÍCULO 14 BIS: METODOLOGÍA INDICATIVA PARA LA ESTIMACIÓN DEL RIESGO DE OCURRENCIA DE EFECTOS POR DESLAVES EN LA PARTE ALTA DE LAS CUENCAS DE LAS QUEBRADAS LA POBLADA, LA PRESIDENTA Y SANÍN (VEREDA LAS PALMAS DEL CORREGIMIENTO DE SANTA ELENA Y PARTE ALTA DE EL POBLADO).

La metodología que se utilice para la estimación de la amenaza por deslaves debe ser fundamentalmente probabilista, y estar basada en conceptos físicos que modelen las condiciones de falla de la ladera y del desplazamiento de flujos a través de ella. Debe incluir:

Identificación del área de estudio: En este caso el área de estudio corresponderá a la cuenca o porción de ella, en la cual cualquier fenómeno de flujo o deslave pueda afectar de forma directa la estructura existente o a construir.

Geología y Geomorfología: En este caso se debe realizar el análisis geológico y geomorfológico de la zona de influencia, obtenido a partir de la cartografía de detalle y con base en trabajos de cobertura regional (AMVA 2007c), el cual debe complementarse con levantamientos locales de superficie, para determinar las principales características litológicas, estructurales, estratigráficas e hidrogeológicas relevantes para el área en estudio.

Geología: Tiene como objetivo la identificación, delimitación, descripción y caracterización de los geomateriales o materiales superficiales dentro de la zona de influencia. Igualmente, se debe especificar la conformación litológica, la disposición estructural, el fracturamiento y el grado de meteorización de los geomateriales a partir de la observación de campo y la descripción de muestras obtenidas mediante los sondeos de la campaña de exploración subsuperficial. El contenido mínimo de la evaluación geológica del área de estudio, será el siguiente:

- Mapa geológico base del área de análisis a escala 1:10.000 o mayor definido a partir de la recopilación e interpretación de la información disponible (AMVA, 2007c). Sobre este mapa se delimitará claramente la zona del proyecto y el área de influencia.

- Definición del ámbito para la evaluación geológica de detalle, de acuerdo a la Unidad de Análisis (Unidad Morfodinámica Independiente – UMI) a escala 1:2.000 para el área urbana y 1:5.000 para la zona rural.
- Mapa geológico de la zona o sectores de interés a escala 1:2.000, 1:5.000 ó mayores.
- Elaboración de un perfil geológico representativo de la Unidad de Análisis (UMI) donde se muestren las relaciones geológicas entre los diferentes materiales identificados mediante el levantamiento de afloramientos y la exploración geotécnica.
- Dada la probable existencia de afloramientos de taludes en roca, en suelo residual y/o saprolito que presentan cierta densidad de discontinuidades estructurales (diaclasas), se considera que para la evaluación de estabilidad de laderas o taludes donde estas estructuras afloran, se debe llevar a cabo un análisis estereográfico de las discontinuidades estructurales más representativas presentes en la Unidad de Análisis (UMI), definiendo las condiciones de estabilidad de cada una de las familias de discontinuidades que pueden ocasionar o ser potenciales generadoras de movimientos en masa, como resultado de cortes y excavaciones.
- En el capítulo de geología se debe elaborar un informe en el cual se detallen: la litología, los depósitos naturales o artificiales, grado de meteorización y disposición de las discontinuidades estructurales, tales como fallas, fracturas y diaclasas., todo lo cual alimentará un análisis geostadístico y de caracterización del macizo.

Geomorfología: El análisis geomorfológico de la zona de estudio tendrá como objetivo principal la caracterización y cartografía de las unidades geomorfológicas, definición de rangos de pendientes, así como la identificación de los procesos morfodinámicos antiguos y activos, que estén dentro de la Unidad Morfodinámica Independiente (U.M.I.). Su resultado será un mapa con las respectivas unidades geomorfológicas, teniendo como base el mapa de unidades geomorfológicas del estudio de Microzonificación Sísmica del Valle de Aburrá (AMVA, 2007c). El contenido de la evaluación geomorfológica del área de estudio, será la siguiente:

- Identificación y descripción de las unidades geomorfológicas que conforman la U.M.I. donde se localiza el proyecto a escala 1:10.000, definido a partir de la recopilación e interpretación de la información base (AMVA,2007c).
- Mapa geomorfológico de la(s) unidad de análisis U.M.I. a escala 1:2000 para el área urbana y 1:5.000 para la zona rural.
- Mapa de pendientes de la(s) U.M.I., a escala 1:2000 para el área urbana y 1:5.000 para la zona rural.

- Mapa de procesos morfodinámicos de la U.M.I., a escala 1:2000 para el área urbana y 1:5.000 para la zona rural.

Inventario de deslizamientos: Se realizará un inventario multitemporal de eventos de inestabilidad tipo flujos, determinando en este caso características tales como:

- Ubicación
- Área de afectación aproximada de desprendimiento.
- Longitud de la zona afectada por el flujo.

Geotecnia: Teniendo en cuenta los resultados del estudio realizado por la empresa SOLINGRAL, los antecedentes de inestabilidad del tipo flujos o deslaves que se presentaron en este sector de la ciudad de Medellín, la complejidad geológica, geomorfológica, hidrogeológica y geotécnica de las zonas objeto de análisis, se debe efectuar una investigación geotécnica detallada de los espesores de los suelos que conforman la ladera en la cual se evalúa la amenaza, que permitan realizar los respectivos análisis de estabilidad de laderas.

Todos los análisis de estabilidad deben ser efectuados utilizando un método de cálculo y análisis de reconocida validez y aplicación.

Análisis Probabilístico: Este análisis podrá realizarse con en una metodología internacionalmente aceptada, respetando el Teorema de la Probabilidad Total, como resultado de la misma se debe construir una curva de amenaza por deslizamiento o flujo como función del período de retorno, y debe considerar como variables aleatorias, al menos las siguientes:

- La intensidad de las lluvias.
- La ocurrencia de infiltraciones por efectos de esas lluvias.
- Las propiedades geotécnicas de los suelos y rocas en los taludes de interés.
- El tamaño de la zona o microcuenca en que se produce el deslave.
- La energía que pierde o gana el deslave por efectos de la gravedad y de su interacción con la topografía y con elementos naturales o artificiales a lo largo de su trayectoria.

Otros parámetros como la geometría, incluyendo el área de la cuenca o zona de influencia del fenómeno y la trayectoria de los deslaves, son conocidos y podrán tratarse como variables deterministas.

Se identifican, a priori, al menos dos variables a cuantificar: la energía del deslave y el volumen de material que se genera por el mismo. Ambas variables tendrán influencia en los efectos sobre las edificaciones y obras de infraestructura que se encuentren en la trayectoria del fenómeno.

Los criterios de aceptabilidad del riesgo serán compatibles con los utilizados para el diseño sísmo resistente, así: Para eventos frecuentes, con un período de retorno promedio de 30 años, no se aceptarán daños severos en las edificaciones ni pérdida de vidas humanas. Para eventos excepcionales, con un período de retorno de 475 años, se aceptarán daños severos en las edificaciones, pero en ningún caso se aceptará la pérdida de vidas humanas.

Sección 1. COBERTURAS VEGETALES, FLORA Y FAUNA:

CAPÍTULO 2. COMPONENTE ARTIFICIAL

Sección 1. DEL SISTEMA VIAL

Artículo 6. El artículo 17° SISTEMA VIAL quedará así:

ARTÍCULO 17° SISTEMA VIAL: Dentro del polígono o área de planificación, el sistema vial está conformado por la vía Las Palmas, la Longitudinal Oriental entendida como futuro corredor de actividad múltiple, y, de manera complementaria a estas vías, un sistema de vías colectoras para asegurar la accesibilidad a los desarrollos existentes o a los que se van desarrollar dentro del área de planificación y que no poseen frente hacia la Longitudinal Oriental, como son: la carrera 15 en la zona consolidada y que comunicará al sur con la Calle 9C Cola del Zorro; la prolongación de la calle 10B para servir de acceso a la UAU 5 que es la porción del área de intervención que está por debajo de la vía Longitudinal Oriental; la prolongación desde la vía Las Palmas hacia el occidente, por la calle que viene de la Colegiatura Colombiana de Diseño, para servir a los desarrollos que están por encima de la Longitudinal Oriental en el costado sur de la quebrada La Poblada.

Artículo 7. El Artículo 18° ACCIONES DE MANEJO PARA EL SISTEMA VIAL quedará así:

ARTÍCULO 18°. ACCIONES DE MANEJO PARA EL SISTEMA VIAL: Las acciones de manejo del sistema vial deben propender por la generación de los recorridos peatonales y vehiculares y su articulación con las demás Unidades de Actuación Urbanística y con el entorno.

- Se debe adecuar un sistema de andenes y senderos peatonales al interior del plan parcial y darles continuidad hasta las vías que sirven de acceso directo, especialmente para los viajes que se realizan hacia los paraderos de buses.
- El sistema vial con los volúmenes actuales, más las cargas que genera el desarrollo del plan parcial y otros desarrollos de la zona, requiere cruces regulados por

semáforos y mejoras geométricas de los mismos, especialmente los cruces de la transversal Superior con la calle 10B y con la calle 10. En ambos cruces debe garantizarse que cada acceso tenga mínimo dos carriles.

- Las vías que se generan por el desarrollo del plan parcial ALTOS DEL POBLADO constituyen un complemento a los proyectos que se construirán a largo plazo como la Longitudinal Oriental, la doble calzada de la Avenida 34 y la continuación de la doble calzada de la loma Los Balsos hasta la transversal Superior al oriente y hasta el sistema vial del río.
- Los promotores encargados de la construcción de la calzada occidental de la vía longitudinal oriental, deberán garantizar la estabilidad de esta obra, mediante la construcción de las obras de mitigación y estabilización necesarias que exijan las autoridades competentes.

- Generación:

- Construcción de la calzada occidental de la Longitudinal Oriental entre la Vías Las Palmas en inmediaciones del llano el vivero, pasando por la vía obligada al interior del polígono en estudio y hasta el sur hasta la calle 9C Cola del Zorro.
- Construcción de la sección vial de la calle 9A, el empalme con la vía Las Palmas será realizado por el consorcio encargado de la ampliación de la vía las palmas, de tal manera que no interfiera en el flujo normal de la misma.
- Construcción de la prolongación de la calle 10B para el acceso exclusivo de la UAU5.

- Mejoramiento:

- En el Decreto 1250 de 2009, se definió como obligación de la UAU _5, el mejoramiento en la intersección de la calle 10B con la transversal superior, a través de un cruce semaforizado. Mejoramiento que ya se cumplió por parte de dicha unidad, de acuerdo con las instrucciones dadas por la Secretaría de Movilidad del Municipio de Medellín.

Artículo 8. El Artículo 19° SECCIONES DEL SISTEMA VIAL quedará así:

ARTÍCULO 19° SECCIONES DEL SISTEMA VIAL

- **Sección de la vía Longitudinal Oriental**
- Número de carriles: Dos (2) en cada sentido
- Separador central: 4.00 metros

- Zonas verdes laterales: 4.00 metros
- Andenes laterales: 2.00 metros
- Antejardines: 5.00 metros
- **Sección vial de la calle 9A**
- Número de carriles: dos (2) para ambos sentidos de circulación
- Zonas verdes laterales: 1.50 metros
- Andenes laterales 2.00 metros
- Antejardines: 3.00 metros
- **Sección vial de la prolongación de la calle 10B**
- Número de carriles: dos (2) para ambos sentidos de circulación (calzada de 7.0 metros)
- Zona verde lateral en el costado norte: 1.50 metros
- Anden lateral en el costado norte: 2.00 metros
- Antejardines: 3.00 metros

Sección 3. DEL SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO.

Sección 4. DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 9. El artículo 23° SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS quedará así:

ARTÍCULO 23°. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS: Este sistema está constituido por el equipamiento de atención comunitaria que se localizará en el costado oriental de la longitudinal oriental y el equipamiento ubicado en el borde del perímetro urbano adyacente a la colegiatura de diseño, conformando la futura centralidad barrial del sector. Considerando que los aportes máximos estimados que realizarán los nuevos desarrollos serán del orden de los 1.775 m² a construir en equipamientos a cargo de la Unidad de Actuación 1, dichos metros cuadrados se repartirán en los dos equipamientos de la siguiente manera: 1.650 mt² en el equipamiento principal al lado de la colegiatura de diseño y 120 mt² en el equipamiento de atención comunitaria.

Sección 5. DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Artículo 10. El artículo 25° DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS quedará así:

ARTÍCULO 25°. DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: El área del plan parcial Altos del Poblado, cuenta con Disponibilidad de Servicios Públicos otorgada por la Empresa Prestadora de Servicios respectiva de la siguiente manera:

Acueducto y Alcantarillado: Disponibilidad No. 15041353 de 28 de Julio de 2008.

Gas: Oficio 7172-01406688 de 21 de Diciembre de 2007

Energía y Tel: Oficio 1401385 de 29 de Noviembre de 2007

Parágrafo primero: Los desarrollos urbanísticos y constructivos de las Unidades de Actuación Urbanísticas deberán acoger las disposiciones técnicas determinadas por la Empresa Prestadora de Servicios Públicos en los oficios antes mencionados y en la Ley 142 de 1994 y en las normas que lo desarrollan, complementan y modifican. Estos oficios deberán actualizarse al momento de ejecución de los desarrollos inmobiliarios de cada Unidad de Actuación Urbanística.

Parágrafo segundo: Las unidades de actuación urbanística (UAU) no podrán adelantar las obras de descarga para aguas lluvias a las quebradas, si previamente no cuentan con el permiso de ocupación de cauce expedido por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

Parágrafo tercero: Cada una de las construcciones deberá contar en su interior con un sitio de almacenamiento central de residuos sólidos para separarlos por tipo, acorde con el Decreto 1.140 de 2.003 (multiusuarios) y con la guía para el manejo de residuos sólidos en el Valle de Aburrá, acogida por la Resolución Metropolitana número 526 de 2.004.

Parágrafo cuarto: El área de planificación ya cuenta con la red de acueducto, construida por los promotores privados, hasta el área de planificación, de acuerdo con los requerimientos de las Empresas Públicas de Medellín. Las redes secundarias de energía, gas, telefonía, aguas residuales y lluvias, vienen siendo construidas por los proyectos de las unidades de actuación No. 4 y 5, de acuerdo con los requerimientos de las mismas Empresas Públicas de Medellín. Las unidades 1, 2 y 3 que aún no inician construcción deberán cumplir con la construcción de las redes secundarias de servicios públicos domiciliarios según los diseños aprobados por la Empresa Prestadora de Servicios Públicos.

Parágrafo quinto: Las Empresas Públicas de Medellín, mediante oficio 17132553 del 23 de Junio de 2013, otorgó factibilidad para la prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado, al predio localizado en la Carrera 15, No. 10-134 a la Unidad de Actuación No. 4 de este Plan Parcial.

TÍTULO 3. COMPOSICION DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN EN UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL

TÍTULO 4. AREAS DE CESIÓN Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1. ÁREAS DE CESIÓN

Artículo 11. El Artículo 28° ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA quedará así:

Artículo 28°. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA: El Acuerdo 46 de 2006 establece que son áreas de cesión pública las que se requieren para la conformación de los diferentes sistemas estructurantes de la ciudad; para el presente plan, quedan como áreas de cesión pública dentro del área de planificación las siguientes:

Los suelos requeridos para la conformación de:

- La infraestructura de (espacio público efectivo) zonas verdes, recreacionales y para la infraestructura (construcción futura) de equipamiento comunitario(salud, educación, recreación y deporte).
- La Construcción de equipamiento comunitario(salud, educación, recreación y deporte).
- La infraestructura vial vehicular y peatonal
- La infraestructura de servicios públicos domiciliarios

El desarrollo de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística estará sujeta al previo cumplimiento de las obligaciones, es decir, en la licencia de urbanismo para cada unidad de actuación urbanística, se deberá especificar, la cesión de suelo para parques públicos y la localización

de equipamientos que le corresponde a dicha unidad de actuación como obligación, independientemente de que ésta licencia de urbanismo presente desarrollos por etapas constructivas. Cada una de las etapas irá realizando las correspondientes adecuaciones, las cuales deberán estar descritas en la licencia de construcción respectiva.

Artículo 12°. El Artículo 29° ÁREAS DE CESIÓN DE SUELO PARA ZONAS VERDES, RECREACIONALES Y EQUIPAMIENTO, quedará así:

ARTÍCULO 29°. ÁREAS DE CESIÓN DE SUELO PARA ZONAS VERDES, RECREACIONALES Y EQUIPAMIENTO: De conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 46 de 2006, la obligación de cesión de suelo para áreas verdes recreacionales y equipamiento para este polígono corresponde a 5,6 m2/Hab en usos destinados a vivienda, con un índice de 3.94 hab/viv. Así mismo se establece una obligación de 20 m2/100 m2 en otros usos. Estas obligaciones serán como mínimo 18% del área bruta del lote.

El área total de cesión de suelo para zonas verdes, recreacionales y equipamiento es de 63.030 mt², constituida por 58.366 m2 los cuales se cumplirán en el suelo urbano del área de planificación. Los 4.664 m2 restantes serán localizados en el suelo rural del área de planificación conformando la centralidad barrial en el costado sur del polígono. Esta área de cesión en suelo urbano equivale en suelo rural a 11.547 m2, serán cedidos por la Unidad de Actuación Urbanística No. 4. Esta obligación se ha establecido según los valores del suelo, definidos en el reparto equitativo de cargas y beneficios, dando como resultado un área de cesión total de 69.913 m2.

Tabla 1. Áreas de Cesión para Zonas Verdes Recreacionales y Equipamiento

U.A.U	Cesión y adecuación de suelo Parques en suelo de Desarrollo (M2)	Cesión y adecuación de suelo en suelo rural (M2) Centralidad Barrial
1	22.758	0
2	18.629	0
3	10.820	0
4	5.994	11,547
5	166	0
Total	58.366	11,547

Artículo 13°. El artículo 30 ÁREAS DE CESIÓN ADICIONALES EN SUELO AMBIENTAL quedará así:

ARTÍCULO 30°. ÁREAS DE CESIÓN ADICIONALES EN SUELO AMBIENTAL: Adicional al área cedida bajo el concepto de obligación urbanística, el plan parcial cederá suelos ambientales que, por sus características estructurantes, deben hacer parte del sistema de espacios públicos ambientales de la ciudad, es el caso de las áreas de las quebradas la Cuenca, la Cuenca 3 y la Poblada, las cuales sumadas a las cesiones antes mencionadas ayudaran a conformar grandes corredores paisajísticos, ambientales y con un gran valor para la conservación de los recursos naturales locales. La siguiente es la distribución de las cesiones adicionales por Unidad de Actuación Urbanística:

Tabla 2. Áreas de Cesión Adicionales

U.A.U	Suelo de protección a ceder adicional a obligaciones mts ²
1	15,747
2	19,013
3	16,527
4	2,994
5	6,038
Total	60,319

PARÁGRAFO PRIMERO: De conformidad con lo establecido en la Concertación Ambiental llevada a cabo con el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, el Municipio de Medellín podrá recibir el lleno de la Cuenca o Las

Mercedes como cesión adicional, una vez CORANTIOQUIA, como Autoridad Ambiental y en virtud de haber otorgado la licencia ambiental para este depósito, certifique sobre la estabilidad final del lleno, el comportamiento del mismo (monitoreo y control) y su recuperación paisajística.

PARÁGRAFO SEGUNDO: El Municipio, a través de la Secretaría de Obras públicas, realizó una serie de acciones para la estabilidad del material del lleno (estructuras hidráulicas, paisajismo y sistema de drenaje del área aferente al lleno denominado Chuscalito o el vivero), tal como consta en el oficio 2010000234048 del 16 de Junio de 2010.

El Municipio deberá continuar con el monitoreo de este lleno, de manera indefinida, y coordinar con los constructores privados y/o públicos de la vía longitudinal oriental, las obras de estabilización y mitigación necesarias para garantizar su estabilidad.

PARÁGRAFO TERCERO: Las cesiones adicionales en suelo ambiental no generan mayores aprovechamientos a los establecidos en el presente Decreto.

Artículo 14°. EL Artículo 31° ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA PARA VÍAS PÚBLICAS quedará así:

ARTÍCULO 31°. ÁREAS DE CESIÓN DE SUELO PARA VÍAS PÚBLICAS: De acuerdo con el cuadro siguiente las unidades de actuación urbanística 1, 2, 3 y 5 deberán ceder y adecuar a nivel de rasante las fajas de suelo para vías que conforman el sistema vial público, que se constituye en el modelo vial del presente plan. Estas áreas se han definido según el reparto equitativo de cargas y beneficios, las cuales podrán sufrir modificaciones de acuerdo a los diseños definitivos aprobados por parte del Departamento Administrativo de Planeación en el momento de desarrollar los proyectos específicos de las UAU. Para una mayor ilustración sobre las áreas a ceder y adecuar atribuidas a cada una de las unidades, consultar el Documento Técnico de Soporte.

Tabla 3. Áreas de Cesión de Suelo para Vías Públicas.

U.A.U	Cesión en Suelo vía longitudinal mts ²	Adecuación a nivel de Rasante Vía Longitudinal
1	6,803	12,969
2	982	2.882
3	4,481	5,451
4	0	0
5	0	2,656
Total	12,266	23.958

Artículo 15°. El artículo 32° CUMPLIMIENTO DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA quedará así:

ARTÍCULO 32° CUMPLIMIENTO DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA: El cálculo de las obligaciones de cesión de suelo señaladas en la Tabla 13 están definidas en proporción al aprovechamiento máximo permitido en el Acuerdo 46 de 2006, el cual establece unos índices de construcción de 0.70 para vivienda, 2.00 en el corredor Turístico de las Palmas y una densidad de 25 Viv./Ha. Por esta razón las “Áreas de Cesión por Unidad de Actuación Urbanística” para zonas verdes, recreacionales y equipamiento no podrán ser inferiores a las establecidas en el presente decreto. Las áreas de cesión para vías pueden sufrir modificaciones de acuerdo al diseño vial definitivo, siempre y cuando se garantice el cumplimiento de las secciones y especificaciones de las vías respectivas. La distribución de estas cargas se puede ver en el plano No. 09_Cargas Urbanísticas.

Artículo 16°. El Artículo 33° ÁREAS DE CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO Y PARA FUTURA CONSTRUCCION DE EQUIPAMIENTOS quedará así:

ARTÍCULO 33° ÁREAS DE CESIÓN PARA ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO Y PARA FUTURA CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS.

Tabla 4. Áreas de Cesión para Espacio Público Efectivo.

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU)	Cesión y adecuación de suelo para Parques m ²	Construcción de equipamiento y adecuación de suelo m ²	Cesión y adecuación de suelo por fuera del área de planificación	Cesión y adecuación de suelos ambientales públicos-obras estabilización
1	22.758	1,776	0	15,747
2	18.629	0	0	19,013
3	10.820	0	0	18,161
4	5.994	0	11,547	2,994
5	166	0	0	6,038
TOTAL	58.366	1,776	11,547	61,953

CAPÍTULO II

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

Artículo 17°. El Artículo 36° CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS quedará así:

ARTÍCULO 36°. CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS. De conformidad con lo dispuesto en el reparto equitativo de cargas y beneficios toda la obligación de construcción de equipamientos estará a cargo de la Unidad de Actuación Urbanística No. 1, a la cual le corresponde construir un área total de 1.775,00 m2 distribuidos en un Centro Cultural y Social de 1.650 m2 localizado en la centralidad barrial, contigua a la colegiatura de Diseño y un equipamiento de atención comunitaria de 120 m2 localizado en el costado oriental de la Longitudinal Oriental. En el cuadro siguiente se determina la obligación de construcción de equipamientos asociada a la cesión de suelo correspondiente:

Tabla 5. Equipamiento de Atención Comunitaria

Equipamiento de atención comunitaria		
Concepto	Área en mt ²	Unidad de actuación responsable
Cesión de suelo	200	UAU 3
Adecuación de suelo	200	UAU 1
Área a Construir	120	UAU 1

Tabla 6. Equipamiento Centro Cultural y Social

Equipamiento Centro Cultural y Social Altos del Poblado		
Concepto	Área en mt ²	Unidad de actuación responsable
Cesión de suelo	750	UAU 4
Adecuación de suelo	750	UAU 1
Área a Construir	1650	UAU 1

Artículo 18°. El Artículo 38° OBLIGACION DE ADECUACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VÍAS quedará así:

ARTÍCULO 38°. OBLIGACIÓN DE ADECUACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VÍAS Y ESTRUCTURAS HIDRÁULICAS: El cumplimiento de las obligaciones del sistema vial del presente plan parcial deberán cumplir con la normativa contenida en el acuerdo 046 de 2006 y las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

Sistema Vial: Compuesto por la vías las palmas, la longitudinal oriental y las vías colectoras calle 9ª y 10 B. localizadas por fuera del área del polígono Z5_D2.

Parágrafo Primero: La unidades de actuación urbanística No. 2 y 3, serán las encargadas de la adecuación a nivel de rasante de la sección completa de la longitudinal oriental y de la construcción de la calzada occidental de

la Longitudinal Oriental, según los planos viales que se protocolizan con el presente plan parcial.

Parágrafo Segundo: Las unidades de actuación urbanística deberán ejecutar la construcción de los siguientes tramos de vía y obras hidráulicas tales como Box-Coulvert, pontones, puentes entre otros:

Tabla 7. Obligaciones de Construcción de Vías y Andenes

U.A.U	Construcción Longitudinal mts ²	Construcción acceso calle 10B mt ²	Construcción andenes y vía de acceso cra. 9A mt ²
1	0	0	0
2	5,067	0	0
3	4,283	0	0
4	0	0	1,345
5	2,636	1,113	0
Total	12,006	1,113	1,345

En total se construirán 14.464 m2 de vías.

Tabla 8. Obligación de Construcción de Estructuras Hidráulicas

U.A.U	Estructura Hidráulica vía longitudinal mts ²	Estructura Hidráulica vía cll. 10 B mts ²
1	0	0
2	0	0
3	930	0
4	840	0
5	140	140
Total	1,910	140

Las obras hidráulicas a las que se refiere el cuadro anterior son específicamente:

- Estructura Hidráulica a construir como obligación de la unidad de actuación 5, en el tramo vial del proyecto de la longitudinal oriental sobre el suelo público AME 2, entre la Cr. 23 y la abscisa 1+740 de la longitudinal oriental.
- Mejoramiento del cruce e implementación del semáforo del cruce de la calle 10B con transversal Superior. (Cumplido por el proyecto Basilea de acuerdo a las instrucciones de la Secretaría de Movilidad y Tránsito de Medellín).
- Puente sobre la quebrada La Poblada a cargo de la Unidad de Actuación No. 3.

Parágrafo Quinto: La unidad de actuación urbanística 5, deberá obtener la aprobación ante el Departamento Administrativo de Planeación de los diseños del mejoramiento del cruce de la transversal superior con la calle 10B, acceso hacia el plan parcial. Las obras que

estos diseños definan deberán ser ejecutadas antes del recibo de obra de dicha unidad de actuación.

Parágrafo Sexto: Las vías de servicio serán ejecutadas por los constructores de conformidad con el artículo 301° del Acuerdo 046 de 2006, además serán cedidas al Municipio de Medellín por escritura pública de acuerdo a lo relacionado en el plano No. 09_Cargas Viales por Unidad de Actuación Urbanística y descrito en el cuadro "Cargas por Unidad de Actuación Urbanística".

Parágrafo Séptimo: Para el diseño final del puente sobre la quebrada la Poblada se deberán tener en cuenta los resultados del estudio "MODELO HIDROGEOLÓGICO CONCEPTUAL DE LA LADERA SURORIENTAL DE MEDELLÍN (Cuencas Altas De Las Quebradas La Poblada, La Presidenta y La Sanín)" y el estudio "EVALUACIÓN DE

LA PROBABILIDAD DE DESLAVES POR FLUJOS DE LODOS Y ESCOMBROS" realizado por los promotores del proyecto Paradisia Apartamentos de la Unidad de Actuación Urbanística No. 4, para la cuenca de la quebrada La Poblada.

Artículo 19°. El Artículo 39° RESUMEN DE LAS OBLIGACIONES Y CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA, quedará así:

Artículo 39°. RESUMEN DE LAS OBLIGACIONES Y CARGAS POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. En la siguiente tabla se muestran todas las cargas y obligaciones del sistema de espacios públicos, construcción de equipamientos y del sistema vial derivadas del reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial.

Tabla 9. Resumen de Cargas por Unidad de Actuación Urbanística

CONCEPTO	CARGAS Unidad de Actuación 1 (m ²)	CARGAS Unidad de Actuación 2 (m ²)	CARGAS Unidad de Actuación 3 (m ²)	CARGAS Unidad de Actuación 4 (m ²)	CARGAS Unidad de Actuación 5 (m ²)
Cesión Suelo para construcción de la vía Longitudinal Oriental (m ²)	6.803	982	4.481	-	-
Adecuación a nivel de Rasante Vía Longitudinal Oriental (m ²)	12.969	1.393	5.970	-	2.656
Construcción Longitudinal Oriental (m ²)	-	5.067	4.283	-	2.656
Cesión y adecuación de suelo Parques (m ²)	22.758	18.629	10.820	5.994	166
Cesión y Adecuación de suelos ambientales públicos-obras estabilización	15.747	19.013	18.161	2.994	6.038
Adecuación de suelo para equipamiento	1.000	-	-	-	-
Construcción de equipamiento (m ²)	1.776	-	-	-	-
Construcción de la Estructura Hidráulica vía longitudinal Oriental (m ²)	-	-	930	840	140
Cesión y adecuación de suelo por fuera del área de planificación (m ²) Centralidad Barrial Principal	-	-	-	9.563	-
Construcción acceso calle 10B (m ²)	-	-	-	-	1.093
Ampliación y complemento a 14 ml. Cra. 9A (m ²), Vía acceso UAU_4 y Centralidad Barrial	-	-	-	2.964	-
Transversal Superior CII. 10B construcción de tercer carril e instalación de semáforo	-	-	-	-	ejecución
Construcción de la Estructura Hidráulica vía CII 10 B (m ²)	-	-	-	-	140

Parágrafo: Las unidades de actuación 2 y 3, deberán ejecutar 17.590 puntos a ejecutar en otro sitio o en obra pública vial la cual se definirá en conjunto con el Municipio de Medellín en cualquiera de las siguientes posibilidades:

Posibilidad 1: Ajustar las especificaciones del puente sobre la poblada para que sea definitivo y utilizar los 17.590 puntos (1.759 mm) en la construcción del puente.

Posibilidad 2: Construcción tramos de vías en áreas ya cedidas del plan parcial La Cumbre.

La unidad de vías define: Revisar con vías las siguientes posibilidades:

- Construcción longitudinal oriental dentro del área de planificación.

- Construcción longitudinal oriental en los tramos cedidos para mejorar la conexión de la longitudinal oriental. (PP La Cumbre).
- Construcción de equipamiento adicional.

Parágrafo: Las áreas reportadas en el cuadro anterior se entenderán como cuerpo cierto hasta tanto se obtengan las áreas exactas por levantamiento altiplanimétrico, amarrado a la red geodésica. En caso de encontrarse diferencia entre las mismas, se ajustarán considerando los porcentajes de cada unidad con respecto al total del área de intervención, manteniendo la proporcionalidad que de allí resulte; igualmente, podrán existir variaciones en las áreas calculadas para cesiones, una vez se verifiquen los diseños y los levantamientos específicos tanto para espacio público como para vías; si la diferencia es superior o inferior a un 10% del área registrada en el plan parcial, las UAU deberán presentar propuestas que garanticen el cumplimiento de los objetivos planteados en el plan parcial.

Artículo 20°. El artículo 22° OTRAS DISPOSICIONES PARA LAS ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA, quedará así:

ARTÍCULO 22°. OTRAS DISPOSICIONES PARA LAS ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA. El diseño y construcción definitiva de todos los espacios públicos, viales y no viales y Equipamientos, deberá ceñirse en un todo, a los lineamientos y esquemas descritos en el respectivo plano F3_Estructura del Espacio Público y Equipamientos, y deberán acoger los detalles técnicos y especificaciones del Manual de Diseño y Construcciones de los componentes del espacio público de la ciudad de Medellín, del Decreto Municipal 409 de 2007, el Decreto Municipal 1521 de 2008, el Manual de Silvicultura Urbana y demás disposiciones de carácter nacional y local, aplicables para el efecto.

CAPITULO III

CALIFICACIÓN DE SUELO PARA PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP)

Artículo 21°. El Artículo 45° TRÁMITE PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA CALIFICACIÓN DE SUELO PARA VIP, quedará así:

ARTÍCULO 45°. TRÁMITE PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA CALIFICACIÓN DE SUELO PARA VIP. En concordancia con lo determinado en el artículo 7 del Decreto Nacional 4259 de 2007, con anterioridad a la realización de la solicitud de licencia de urbanismo y construcción de la Unidad de Actuación en la que se haya previsto el cumplimiento de esta obligación, el urbanizador deberá haber obtenido la licencia respectiva para el suelo en el que se pretenda realizar la transferencia, con el respectivo visto bueno del Departamento Administrativo de Planeación.

La siguiente es la tabla de asignación de suelo para VIP por unidad de actuación urbanística.

Tabla 10. Calificación de suelo para Proyectos VIP por Unidad de Actuación Urbanística.

U.A.U	Suelo Privado útil - desarrollable mts ² por UAU	Suelo Para VIP
1	9.296	1.859,20
2	15,449	3.089,80
3	32,965	6.593,00
4	12.734	2.546,80
5	2.984	596.76
Total	73.428	14.685,56

TÍTULO 5. SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

Artículo 22°. El Artículo 46° SUELO PRIVADO DESARROLLABLE POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA, quedará así:

ARTÍCULO 46°. SUELO PRIVADO DESARROLLABLE POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. El suelo privado desarrollable o área neta urbanizable resulta de descontar del área de intervención las áreas correspondientes a suelo para vías, parques y suelo público de protección adicional y suelo privado ambiental. En el cuadro siguiente se muestra el resultado del suelo desarrollable.

Tabla 11. Cesión de Suelo y Desarrollable por Unidad de Actuación Urbanística

U.A.U.	Área Bruta m ²	Cesión de Suelo Vías m ²	Cesión de Suelo Parques m ²	Suelo de protección a ceder adicional a obligaciones m ²	Área Pública Total m ²	Suelo privado Ambiental	Total suelo privado desarrollable m ² por UAU
1	54,604	6,803	22,758	15,747	45,308	0	9,296
2	54,073	982	18,629	19,013	38,624	0	15,449
3	61,950	4.481	10,819	18,161	28,985	0	32,965
4	21,722	0	5,994	2,994	8,988	0	12,734
5	11,770	0	166	6,038	6,204	2,583	2.983
Total	204,119	7,789	58366.4	61,953	128,109	2,583	73.427

**CAPÍTULO °. SUELO PRIVADO
Y APROVECHAMIENTOS**

Artículo 23°. El Artículo 47° EDIFICABILIDAD ASIGNADA A LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA, quedará así:

ARTÍCULO 47°. EDIFICABILIDAD ASIGNADA A LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. El Acuerdo 046 de 2.006 estableció una edificabilidad máxima para el

polígono Z5-D2 de 0.7 sobre área bruta, una ocupación del 35% y un tope máximo de 25 viv/Ha, con excepción del costado norte paralelo a la vía Las Palmas que hace parte del corredor turístico del mismo nombre, que presenta una normativa diferente al resto del polígono, a saber:

Índice de 2.0 sobre área bruta, una ocupación del 20% sobre área neta y una altura máxima de 10 pisos. El número de viviendas totales del polígono se calculó sobre toda el área bruta incluida la franja correspondiente al corredor turístico de las palmas.

Tabla 12. Parámetros Normativos

PARÁMETRO		NORMA	PLAN PARCIAL
Área bruta		204,119.36	204,119.36
Área neta			
APROVECHAMIENTOS	DENSIDAD PERMITIDA (VIV/HA)	25	510.00
	IC (AB)	0.7	124,212.73
	IC (AB) Corredor UAU 1	2	53,345.20
OBLIGACIONES	M2/HABITANTE	5.6	11,259.22
	M2 /100M2 (OTROS USOS)	20X/C100	1,775.58
	%AN MÍNIMA	30	61,235.81
OCUPACIÓN		35%	53,611.87

Tabla 13. Aprovechamientos por Unidad de Actuación Urbanística

Unidades de Actuación	Área bruta (catastral) mt ²	Área neta urbanizable mt ²	Área construida privada mt ² - edificabilidad-	Área de cesión por suelo (mt ² s)	Construc. servicios colectivos (1m ² /viv)
1	54,604	9,296	50,971.24	22,758	1,775.58
2	54,073	15,449	41,956.49	18,629	0.00
3	61,950	32,965	47,600.35	10,820	0.00
4	21,722	12,734	26,676.69	13,462	0.00
5	11,770	2.984	10,353.17	166	0.00
Total	204,119	73.427	177,557.93	65,835.40	1,775.58

Parágrafo 1. Esta edificabilidad no incluye circulaciones, áreas comunes, equipamientos colectivos, cuando éstos se dejen al interior del proyecto, ni parqueaderos, de acuerdo a lo establecido en el artículo 253 del Acuerdo Municipal 46 de 2.006, de forma tal que cada proyecto podrá proponer la cantidad de metros cuadrados adicionales a construir para éstas áreas.

Artículo 24°. Adiciónese el artículo 48 bis, el cual quedará así:

ARTÍCULO 48° BIS. PARÁMETROS DE DESARROLLO POR UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Para la concreción de los aprovechamientos anteriormente definidos se deberá seguir los siguientes parámetros de desarrollo:

- UAU_1. Deberá resolver su acceso técnicamente adecuado por la vía Las Palmas, y la longitudinal oriental, ejecutar parte de la estructuración del parque lineal de la quebrada La Cuenca y La Cuenca 3; así como aportar la construcción de los núcleos de equipamientos según lo defina el Departamento Administrativo de Planeación.

- UAU_2. El interesado en desarrollar urbanística y constructivamente esta unidad de actuación deberá resolver su acceso por el proyecto vial de la Longitudinal Oriental; así como contribuir con la consolidación del sistema ambiental y de espacio planteado con cesiones en suelo útil.
- UAU_3. El interesado en desarrollar urbanística y constructivamente esta unidad de actuación, deberá contribuir con el desarrollo del sistema de espacios públicos y ceder y acondicionar el suelo para el equipamiento comunitario. Deberá resolver su acceso por el proyecto vial de la Longitudinal Oriental, deberá contribuir al desarrollo del sistema estructurante ambiental y de espacio público.
- UAU_4. El interesado en desarrollar urbanística y constructivamente esta unidad de actuación, deberá completar la sección de la vía de acceso calle 9A paralela a la Colegiatura Colombiana de Diseño en los tramos desarrollables, accediendo por la carretera Las Palmas, cederá espacio público al interior del área de planificación y adicionalmente realizará una cesión de 11.547 mt² exterior al área de planificación,

contigua a la cesión realizada por la urbanización la Provenza que se sumarán al sistema estructurante de equipamientos y espacio público y que conformarán la Centralidad Barrial. Así mismo deberá ceder y construir el área correspondiente al sendero peatonal, continuación de la vía 9ª.

- UAU_5. El interesado en desarrollar urbanística y constructivamente esta unidad de actuación deberá contribuir con el desarrollo del sistema ambiental y público del plan parcial. Su acceso será desde la calle 10B, que conecta con la Transversal Superior, deberá completar la sección de dicha vía en los tramos desarrollables.

CAPÍTULO 2. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Artículo 25º. El Artículo 52º AJUSTES AL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS, quedará así:

ARTÍCULO 52º. AJUSTES AL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. La Administración Municipal podrá revisar y ajustar el reparto equitativo de cargas y beneficios con base en estudios técnicos que justifiquen la modificación de las variables con las cuales se efectuó el reparto. Para poder realizar esta modificación se deberá tener en cuenta la aplicación del principio de equidad entre las diferentes unidades de actuación urbanística. Para la modificación del reparto de cargas y beneficios se deberá seguir el mismo trámite exigido para la elaboración de Planes Parciales en la Ley 388 de 1.997 y en el Decreto Nacional 2181 de 2.006 y las normas que lo reformen, adicionen o sustituya.

PARÁGRAFO: El ajuste al sistema vial que motivó la modificación al plan parcial, no generó modificaciones en los aprovechamientos (UAS) ni en los aportes los aportes (puntos) que debe asumir cada unidad de actuación urbanística, pero si generó una redistribución de las cargas en las unidades de actuación urbanística No. 2 y 3, las cuales deberán asumir una carga de 17.590 puntos que deberá ser definida de común acuerdo con el Departamento Administrativo de Medellín, de manera preferente, en el sistema vial.

CAPÍTULO 3. NORMAS BÁSICAS Y USOS DEL SUELO

TÍTULO 6. MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN, PROGRAMA Y CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN.

CAPÍTULO 1. GESTIÓN TERRITORIAL

CAPÍTULO 2. GESTIÓN URBANÍSTICA

Artículo 26º. El artículo 64º TRÁMITE PARA REALIZAR LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA POR EL PLAN PARCIAL. LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN, quedará así:

ARTÍCULO 64º. TRÁMITE PARA REALIZAR LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA POR EL PLAN PARCIAL. LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN. Los propietarios de los inmuebles ubicados en cada Unidad de Actuación Urbanística deberán obtener una licencia de urbanización única para toda el área de cada Unidad de Actuación Urbanística. En esta licencia se señalará, la forma en que se dará cumplimiento a la totalidad de las obligaciones urbanísticas, los aprovechamientos que se utilizarán en los desarrollos constructivos y las etapas en que se desarrollará el proyecto.

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.

Cada etapa podrá obtener una licencia de construcción independiente. Previamente a la obtención de la licencia de construcción de cada una de las etapas, se deberán haber compensado las obligaciones urbanísticas de áreas de cesión para equipamientos y espacio público correspondientes a la etapa anterior, en los términos establecidos por el artículo 42 del Decreto Nacional 564 de 2.006, o la norma que lo modifique o sustituya.

En la licencia de urbanismo para cada unidad de actuación urbanística, se deberá especificar la cesión de suelo para parques públicos y la localización de equipamientos que le corresponde a dicha unidad de actuación como obligación, independientemente de que ésta licencia de urbanismo presente desarrollos por etapas constructivas. Cada una de las etapas irá realizando las correspondientes adecuaciones, las cuales deberán estar descritas en la licencia de construcción respectiva.

La entidad gestora de orden privado podrá gestionar las cesiones urbanísticas a favor del Municipio de Medellín mediante un encargo fiduciario con destinación específica a espacio público, equipamiento o vías.

La normativa consagrada en el presente decreto no exonera el cumplimiento de los trámites y procedimientos consignados en disposiciones nacionales, especialmente aquellos consignados en el Decreto Nacional 564 de 2.006 o las normas que lo adicionen, complementen o sustituyan.

Todo proceso de licenciamiento de cada UAU implicará el desarrollo de un único proyecto de Urbanización, para el cual deben cumplir con todas las condiciones que de manera detallada se requieran para la ejecución de las áreas de lotes definidas en el mismo, entre ellas la respectiva construcción de las vías de servicio que se requieran de manera interna a la UAU para garantizar su correcta articulación con la malla vial que se construya de superior jerarquía a manera de carga vial de la UAU y que es la que garantiza el principio de conexión de ésta, con la malla vial de la ciudad; además, tanto los proyectos que se constituyen en obligaciones viales del proyecto de plan parcial como las vías de servicio que sirven a los fines del desarrollo privado, para el otorgamiento de las

licencias de construcción, deberán presentar a Planeación para la aprobación correspondiente, los diseños planta perfil de los accesos a cada proyecto, todo esto sobre los levantamientos topográficos debidamente aprobados por esta misma dependencia (visto bueno de vías y rasantes de los diseños definitivos de las vías y los accesos los cuales deberán contar con las bahías correspondientes).

Artículo 27°. El artículo 68° VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL, quedará así:

ARTÍCULO 68°. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL. El plazo de ejecución del Plan Parcial y la vigencia de las normas contenidas en el presente Decreto se establece en dieciséis años (16) años contados a partir de su publicación en la Gaceta Oficial.

Durante su vigencia podrán llevarse a cabo ajustes o modificaciones por solicitud de los propietarios de inmuebles dentro del área de planificación siguiendo los

mismos procedimientos e instancias que se han tenido en cuenta para su formulación y adopción o aquellas que se encuentren vigentes al momento de solicitarse la modificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 355 del Acuerdo 46 de 2.006, 28 de la Ley 388 de 1.997, Decreto Nacional 2181 de 2.006 y demás normas que lo regulan.

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

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los promotores de las unidades de actuación urbanística No. 2 y 3, que motivaron la propuesta, presentaron la respectiva memoria justificativa, la cual se incorpora en el Documento Técnico de Soporte.

Dado en Medellín, a los treinta (30) días del mes de abril de 2.013.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE,

Alcalde (E) del Municipio de Medellín
LUIS FERNANDO SUÁREZ

Director Departamento Administrativo de Planeación
JORGE PEREZ JARAMILLO