

DECRETO 1140 DE 2017

(DICIEMBRE 22)

Por medio del cual se modifica el Decreto 2120 de 2010 “Por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo “LA ASOMADERA” de los predios ubicados en el Polígono Z3_D1 en Suelo urbano de la Ciudad de Medellín”

EL ALCALDE DE MEDELLÍN

Planificación UAU-8 (...)

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 048 de 2014 en especial el artículo 464 y demás normas complementarias,

CONSIDERANDO QUE:

1. De conformidad con la Ley 388 de 1997, los Planes Parciales son instrumentos mediante los cuales se desarrolla el Plan de Ordenamiento Territorial, en porciones determinadas del territorio urbano, atendiendo las características particulares que permitan su urbanización y definiendo los procedimientos de gestión y las normas urbanísticas complementarias aplicables.
2. En ejercicio de sus atribuciones legales, el Alcalde de Medellín expidió el Decreto 2120 de 2010 “Por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo “LA ASOMADERA” de los predios ubicados en el Polígono Z3_D1 en Suelo urbano de la Ciudad de Medellín”, expedido en vigencia del Acuerdo 46 de 2006, anterior Plan de Ordenamiento Territorial para la ciudad de Medellín.
3. El Decreto 2120 de 2010 estableció en el artículo 8° la conformación del área de planeamiento e indicó que la constituye la totalidad del polígono identificado como Z3_D1, en la cual definió diez Unidades de Actuación Urbanística que debían ser ejecutadas de manera autónoma.
4. El Decreto 2120 de 2010 estableció en el artículo 36° la conformación y delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística, y determinó respecto a las Unidades de Actuación Urbanística 7 y 8: “LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 7 (90.054,38 M2) está compuesta por un único predio que por su gran extensión y ubicación es factible de desarrollar de manera independiente, dicha UAU corresponde a un desarrollo residencial ubicado entre la Vía a Loreto (el Mirador de Las Palmas), la Quebrada El Encanto, la Carrera 34 y la Quebrada La Asomadera 2; al interior de la unidad se encuentra una gran extensión del corredor ambiental propuesto, paralelo a la Quebrada La Asomadera y sus ramales. Tabla 16. Composición Área de Planificación UAU-7 (...) LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 8 (34.071,00 M2) se ubica entre las Quebradas El Indio y El Encanto, la Carrera 34 y la UAU 10 en su costado oriental; está compuesta por un único predio y se plantea como un desarrollo de vivienda. Tabla 17. Composición Área de
5. El Decreto 2120 de 2010 estableció en el artículo 59° los parámetros de desarrollo para las Unidades de Actuación Urbanística y respecto a las Unidades de Actuación Urbanística 7 y 8 estableció: “Unidad de Actuación Urbanística No. 7: El interesado en desarrollar esta unidad debe resolver técnicamente su acceso vial desde la vía El Indio mediante gestión asociada con la Unidad de Actuación Urbanística No. 8 que comparte esta vía (...) Unidad de Actuación Urbanística No. 8: El interesado en desarrollar esta unidad debe resolver técnicamente su acceso vial desde la vía El Indio mediante gestión asociada con la Unidad de Actuación Urbanística No. 7 que comparte esta vía (...)”.
6. Los formuladores de la Unidad de Actuación Urbanística U 7 presentaron la solicitud “Entrega de información relevante para la aprobación del acceso a la UAU 7 en el marco del Decreto Municipal 2120 de 2010 por medio del cual se adopta el plan parcial para el polígono Z3-D1” con radicado de ingreso 201710129186 del 18 de mayo de 2017, complementada con el radicado 201710151052 del 8 de junio de 2017, en la que solicitaron la aprobación del cambio de acceso vial para la UAU 7, informando que “(...) la Promotora Inmobiliaria Country Life pretende desarrollar un proyecto residencial sobre la UAU No. 7, denominado “Country Life”, el cual se establecerá en un área del predio equivalente a 3,14 ha. En la porción del predio que es aprovechable, se pretende desarrollar el proyecto urbanístico en la construcción de 1.216 apartamentos que serán construidos en 3 Etapas independientes.

Los promotores ante las serias dificultades en materia de movilidad y ambiental que ofrece el acceso desde la Loma del Indio, como estaba planteado inicialmente en el Plan Parcial, advertidos por varios expertos consultados, realizaron un análisis de diferentes alternativas con el fin de hallar la mejor condición de accesibilidad a dicha UAU. En ese orden de ideas, después de analizar las diferentes posibilidades de acceso y consultar con varios técnicos idóneos desde la perspectiva ambiental, geotécnica, de movilidad y riesgos, se consideró en manera preliminar que la más óptima corresponde al acceso a través de la Vía Las Palmas. En este sentido, y ante dichos conceptos preliminares, se procedió a solicitar ante la entidad competente, en este caso la Dirección de Planeación del Municipio de Medellín, los parámetros que permitieran evaluar objetivamente esta opción. Dicha solicitud se llevó a cabo mediante oficio dirigido al Departamento Administrativo de Planeación del

Municipio de Medellín con Radicado 201600212637 del 05 de 05 de 2016.

El municipio dio respuesta a la solicitud a través del oficio con radicado 201600498461 del 03 de octubre de 2016, realizando una serie de requerimientos que permitan cumplir con los parámetros de evaluación para la definición y el análisis de la propuesta de acceso vial a la UAU No. 7 del Plan Parcial La Asomadera.

Con el fin de dar cumplimiento a cada uno de los parámetros exigidos por el municipio de Medellín, la Promotora Inmobiliaria Country Life procedió a la contratación de los consultores calificados en cada uno de los ítems exigidos y a la elaboración de los respectivos estudios técnicos. Los resultados de dichos estudios se muestran a continuación con el fin de brindar información técnica que fundamente la modificación del acceso vial a la UAU No. 7 y que justifiquen su viabilidad (...).

7. El Departamento Administrativo de Planeación emitió respuesta a la solicitud presentada por los formuladores de la Unidad de Actuación Urbanística 7 mediante oficio con radicado 201730177684 del 01 de agosto de 2017, en la cual indicó que luego de revisar la solicitud en el componente jurídico, de movilidad, ambiental, geológico y geotécnico, encontró viable la propuesta de accesibilidad a la Unidad de Actuación Urbanística 7 por la vía las Palmas.

Al respecto precisó que no se trata de un ajuste general del Plan Parcial toda vez que no se enmarca dentro de las situaciones de modificación o ajuste establecidas en el artículo 83° del Decreto 2120 de 2010 ni se efectuaría una revisión del reparto de cargas y beneficios del instrumento, para lo cual se realizó el análisis del componente Urbanístico Financiero, del cual se concluyó que en ningún caso se harán modificaciones al sistema de reparto de cargas y beneficios, y del componente Urbano en términos del Modelo de Ocupación que evidenció que el cambio en la accesibilidad propuesto, no implicaría modificación estructural alguna a estos dos componentes.

8. El Departamento Administrativo de Planeación anotó en el oficio con radicado 201730177684 del 01 de agosto de 2017, que si bien el ajuste en el acceso vial no implica un ajuste general del Plan Parcial, la modificación del acceso vial debe quedar consignada en acto administrativo de igual jerarquía al Decreto 2120 de 2010, por lo cual se hace necesaria la expedición del presente Decreto modificatorio.
9. El Departamento Administrativo de Planeación precisó en el oficio con radicado 201730177684 del 01 de agosto de 2017, que previo a la expedición del presente Decreto modificatorio, se remitiría al Área Metropolitana del Valle de Aburrá la documentación presentada por los formuladores con la propuesta de acceso vial a la Unidad de Actuación Urbanística 7, para que dentro de sus competencias emitiera

concepto respecto al componente ambiental en el marco de los permisos de aprovechamiento forestal que se generarían.

10. El Departamento Administrativo de Planeación recibió adicionalmente solicitud de los representantes de la Unidad de Actuación Urbanística 8, en el sentido de conceptualizar respecto al acceso de dicha Unidad por la Vía las Palmas compartiendo el acceso con la Unidad de Actuación Urbanística 7.
11. El Departamento Administrativo de Planeación entregó a los formuladores de la Unidad de Actuación Urbanística 8 los requerimientos técnicos necesarios para emitir tal viabilidad entendiendo que mediante el oficio *"Entrega de información relevante para la aprobación del acceso a la UAU 7 en el marco del Decreto Municipal 2120 de 2010 por medio del cual se adopta el plan parcial para el polígono Z3-D1"* entregado por los formuladores de la Unidad de Actuación Urbanística 7, se justificó en temas de riesgo, de movilidad y en materia ambiental, el cambio de acceso para ambas Unidades de Actuación Urbanística
12. El Departamento Administrativo de Planeación, en virtud de lo indicado en los considerandos 9 y 10 precedentes, envió oficio con radicado 201730184645 del 09 de agosto de 2017 dirigido a la Subdirección Ambiental del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, solicitando concepto de la entidad en el marco del permiso de aprovechamiento Forestal para las Unidades de Actuación Urbanística 7 y 8 del Decreto Municipal 2120 de 2010.
13. En el marco de la Acción Popular que se adelanta en el Juzgado Segundo Administrativo del Circulo de Medellín con radicado 05 001 3333 002 2017 00312 00, los demandantes Erika Lopera y otros y los demandados Área Metropolitana del Valle de Aburrá, el Municipio de Medellín y Javier Londoño S.A.S, el día 24 de agosto de 2017, lograron consenso para ser elevado por el Juez a Pacto de Cumplimiento, en el cual entre otros aspectos acordaron "(...) 2. La accionada, JAVIER LONDOÑO S.A.S. desistirá de la solicitud actualmente en curso que procura el permiso ambiental para el aprovechamiento de individuos arbóreos aislados por la Vía 34, que conlleva talar un número de 448 especies o individuos arbóreos aproximadamente, asociados a la vía interna de acceso al proyecto, que obra en documento radicado 23808 del 10 de octubre de 2016 para el permiso de aprovechamiento forestal, actualmente en trámite ante el Área Metropolitana del Valle de Aburrá; y en tal sentido la autoridad ambiental procurará la mayor agilidad para emitir el acto administrativo que de trámite a de acuerdo a la normatividad vigente, a la solicitud con radicado No. 014814 del 25 de mayo de 2017, por medio de la cual se solicita el aprovechamiento forestal para el acceso al proyecto por la Vía Las Palmas. 3. Las partes convienen que el acceso al proyecto "Tierra Grata Bosque Santo" ya no sería por la Vía 34 en virtud de lo anterior, sino que el acceso

propuesto sería por la Vía Las Palmas según consta en el plano adjunto, a condición de lograr el acuerdo con el propietario del predio vecino para poder hacer uso de una servidumbre y obtener el permiso por parte del área Metropolitana del Valle de Aburrá que autorice mediante resolución la nueva solicitud en curso que consta en informe técnico que se adjunta con radicado 00-002834 de fecha junio 14 de 2017, que obra con radicado 00-014814 de mayo 26 de 2017 en la que se solicita el aprovechamiento de ciento seis (106) especies arbóreas. Así mismo la obtención del permiso por parte de Planeación del Municipio de Medellín para que autorice el cambio de acceso a la Unidad de Actuación No. 8 en el mismo sentido que autorizó el cambio de acceso a la Unidad de Actuación No. 7 de los predios que componen el Plan Parcial de la Asomadera (...) 6. Área Metropolitana y la Oficina de Planeación de Medellín, están de acuerdo con las propuestas y compromisos señalados por parte de la sociedad JAVIER LONDOÑO S.A.S. a condición del cumplimiento y lleno de requisitos administrativos a que haya lugar y que sean exigidos por estas entidades oficiales, quienes se comprometen a efecto de validar el pacto de cumplimiento a dar celeridad y agilidad en los trámites administrativos correspondientes según sus competencias (...).

14. Mediante radicado 201710240480 del 13 de septiembre de 2017, los formuladores de la Unidad de Actuación Urbanística 8 hicieron entrega de la información relevante para la aprobación del acceso por la Vía Las Palmas.
15. Mediante radicado del Área Metropolitana 00-020829, se dio respuesta a la comunicación oficial recibida N° 02396 del 14 de agosto de 2017. Unidades de Actuación Urbanísticas 7 y 8 del Plan Parcial La Asomadera en la cual la entidad concluyó que *“sin perjuicio de los permisos ambientales que por ley se requieran tramitar para el desarrollo del proyecto constructivo y así mismo, de los requerimientos ambientales que surjan de la evaluación técnica cuando se dé la evaluación de los permisos que se puedan solicitar (...) teniendo en cuenta el análisis del componente forestal y en particular lo relacionado con los permisos de aprovechamiento forestal, este Entidad considera procedente continuar con el desarrollo del proyecto de la vía interna con ingreso por la Avenida Las Palmas”*.
16. El Departamento Administrativo de Planeación emitió respuesta a la solicitud presentada por los formuladores de la Unidad de Actuación Urbanística 8 mediante oficio con radicado 201730280762 del 08 de noviembre de 2017, en la cual indicó que luego de revisar la solicitud en el componente jurídico, de movilidad, ambiental, geológico y geotécnico, encontró viable la propuesta de accesibilidad a la Unidad de Actuación Urbanística 7 por la vía las Palmas indicando que *“se considera factible la modificación de acceso solicitada en términos de gestión, para la Unidad de Actuación Urbanística 8, sin que esto supla la necesidad de adelantar los trámites respectivos frente a los distintos permisos y autorizaciones que los propietarios del predio deben tramitar y obtener ante las autoridades competentes para el desarrollo del proyecto, en concordancia con la responsabilidad que se derive en virtud de las obras de mitigación desarrolladas, para lo cual el Municipio podrá solicitar las garantías que considere necesarias”*.
17. Por lo anterior y teniendo en cuenta que la modificación del acceso a las Unidades de Actuación Urbanística 7 y 8 del Plan Parcial de Desarrollo “LA ASOMADERA” no implica un ajuste general del Plan Parcial ya que no se enmarca dentro de las situaciones de modificación o ajuste establecidas en el artículo 83° del Decreto 2120 de 2010 ni se efectuará una revisión del reparto de cargas y beneficios del instrumento; considerando que se cuenta con concepto favorable del Área Metropolitana y en atención a que se actúa en el marco del pacto de cumplimiento dentro de la Acción Popular que se adelanta en el Juzgado Segundo Administrativo del Circuito de Medellín con radicado 05 001 3333 002 2017 00312 00, se encuentra viable la modificación del Decreto 2120 de 2010 en términos de la aprobación del acceso por la Vías Las Palmas para las Unidades de Actuación Urbanística 7 y 8.
18. Que el Decreto provisional fue publicado en la página web del Municipio de Medellín entre el 14 y el 19 de diciembre de 2017, ambas fechas inclusive, de conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la Ley 1437 de 2011 y la circular 018 de 2017 emitida por la Secretaría General del Municipio de Medellín.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA

ARTÍCULO PRIMERO. OBJETO. Modificar el artículo 59° del Decreto 2120 de 2010 *“Por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo “LA ASOMADERA” de los predios ubicados en el Polígono Z3_D1 en Suelo urbano de la Ciudad de Medellín”*, el cual quedará así:

“Artículo 59°. PARAMETROS DE DESARROLLO PARA LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Los interesados en realizar cualquier intervención dentro del área de planificación del Plan Parcial, sean entidades públicas o privadas, deberán tener en cuenta las condiciones geológicas-geotécnicas, hidrológicas, cobertura vegetal y

Con respecto a la Unidad de Actuación Urbanística 8, el Área Metropolitana otorgó así mismo viabilidad para el acceso interno por la Vía Las Palmas indicando expresamente que *“el permiso se encuentra condicionado para su ejecución a *“...la autorización que expida el Departamento Administrativo de Planeación del municipio de Medellín para la construcción de la vía de acceso planteada (ingresando por la vía la Palmas), por tanto, NO SEPODRÁ INTERVENIR NINGÚN ÁRBOL o realizar algún tipo de actividades silviculturales, hasta tanto se aporte a esta Autoridad Ambiental dicha autorización con el respectivo diseño debidamente aprobada”**.

ambientales del área de planificación. Para ello deberán realizar los respectivos estudios geológicos-geotécnicos de detalle para cada uno de los elementos (edificios, vías, redes de servicios públicos domiciliarios, obras de estabilización, obras hidráulicas, taludes, etc.) y el respectivo estudio de laderas que permita conocer su comportamiento general y determinar las soluciones que deben construirse en el desarrollo de cada uno de los proyectos. En los aspectos hidráulicos y de cobertura vegetal se deben atender los requerimientos de la autoridad ambiental en caso de ser necesario e implementar las acciones correspondientes para la conservación y protección de las áreas que tengan este tratamiento según lo definido en la Concertación Ambiental con el Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

Para los interesados en desarrollar las unidades de actuación urbanística se establecen los siguientes parámetros de Desarrollo:

Unidad de Actuación Urbanística No. 1: El interesado en desarrollar esta unidad debe resolver técnicamente su acceso vial a través de la Carrera 34, mediante la construcción de una calzada y el puente sobre la quebrada el Indio, mediante gestión asociada con las unidades 8 y 9 que comparten la obligación de construcción de esta vía; ceder la franja respectiva del proyecto vial de la Carrera 34; construir las redes de servicios públicos domiciliarios y gestionar, en caso de ser necesario las áreas para la localización de esta infraestructura; ceder y adecuar los suelos para zonas verdes y recreativas que se localizan dentro del polígono, que conforman el corredor ambiental de las quebradas El Indio, El Encanto y La Asomadera (ramal principal); ceder y adecuar el suelo destinado a zonas verdes, recreativas y equipamiento que se localiza por fuera del área de planificación; ceder las áreas adicionales ambientales si es de interés del urbanizador y construir el área de equipamientos en proporción a la edificabilidad aprobada en la o las respectivas licencias de construcción.

Unidad de Actuación Urbanística No. 2: El interesado en desarrollar esta unidad debe resolver técnicamente su acceso vial desde la vía Las Palmas, mediante la gestión asociada con la Unidad de Actuación Urbanística No. 3 que comparte dicha vía; construir las redes de servicios públicos domiciliarios y gestionar, en caso de ser necesario las áreas para la localización de esta infraestructura; ceder y adecuar los suelos para zonas verdes y recreativas que se localizan dentro del polígono, que conforman los corredores ambientales de las quebradas La Asomadera (ramal principal) y La Asomadera (Ramal2); ceder y adecuar el suelo destinado a zonas verdes, recreativas y equipamiento que se localiza por fuera del área de planificación; ceder las áreas adicionales ambientales si es de interés del urbanizador y construir el área de equipamientos en proporción a la edificabilidad aprobada en las respectivas licencias de construcción.

Unidad de Actuación Urbanística No. 3: El interesado en desarrollar esta unidad debe resolver técnicamente su acceso vial desde la vía Las Palmas, mediante la gestión asociada con la Unidad de Actuación Urbanística No. 2 que comparte dicha vía; ceder la franja respectiva del proyecto

vial de la Carrera 34; construir las redes de servicios públicos domiciliarios y gestionar, en caso de ser necesario, las áreas para la localización de esta infraestructura; ceder y adecuar los suelos para zonas verdes y recreativas que se localizan dentro del polígono, que conforman los corredores ambientales de las quebradas La Asomadera (Ramal2); ceder y adecuar el suelo destinado a zonas verdes, recreativas y equipamiento que se localiza por fuera del área de planificación; ceder las áreas adicionales ambientales si es de interés del urbanizador y construir el área de equipamientos en proporción a la edificabilidad aprobada en las respectivas licencias de construcción.

Unidad de Actuación Urbanística No. 4: El interesado en desarrollar esta unidad debe resolver técnicamente su acceso vial desde la vía Las Palmas o desde la Carrera 32; ceder la franja respectiva del proyecto vial de la Carrera 34; construir las redes de servicios públicos domiciliarios y gestionar, en caso de ser necesario, las áreas para la localización de esta infraestructura; ceder y adecuar los suelos para zonas verdes y recreativas que se localizan dentro del polígono; ceder y adecuar el suelo destinado a zonas verdes, recreativas y equipamiento que se localiza por fuera del área de planificación; ceder las áreas adicionales ambientales y construir el área de equipamientos en proporción a la edificabilidad aprobada en las respectivas licencias de construcción.

Unidad de Actuación Urbanística No. 5: El interesado en desarrollar esta unidad deberá resolver técnicamente su acceso vial desde la vía Las Palmas mediante gestión asociada con la Unidad de Actuación Urbanística No. 6 que comparte esta vía; ceder la franja respectiva del proyecto vial de la Carrera 34; construir las redes de servicios públicos domiciliarios y gestionar, en caso de ser necesario las áreas para la localización de esta infraestructura; ceder y adecuar los suelos para zonas verdes y recreativas que se localizan dentro del polígono; ceder y adecuar el suelo destinado a zonas verdes, recreativas y equipamiento que se localiza por fuera del área de planificación; ceder las áreas adicionales ambientales y construir el área de equipamientos en proporción a la edificabilidad aprobada en las respectivas licencias de construcción.

Unidad de Actuación Urbanística No. 6: El interesado en desarrollar esta unidad debe resolver técnicamente su acceso vial desde la vía Las Palmas mediante gestión asociada con la Unidad de Actuación Urbanística No. 5 que comparte esta vía; construir las redes de servicios públicos domiciliarios y gestionar, en caso de ser necesario las áreas para la localización de esta infraestructura; ceder y adecuar los suelos para zonas verdes y recreativas que se localizan dentro del polígono; ceder y adecuar el suelo destinado a zonas verdes, recreativas y equipamiento que se localiza por fuera del área de planificación; ceder las áreas adicionales ambientales y construir el área de equipamientos en proporción a la edificabilidad aprobada en las respectivas licencias de construcción.

Unidad de Actuación Urbanística No. 7: El interesado en desarrollar esta unidad debe resolver técnicamente su acceso vial desde la vía El Indio o desde la Vía Las Palmas, mediante gestión asociada con la Unidad de Actuación

Urbanística No. 8 que comparte esta vía; ceder la franja respectiva del proyecto vial de la Carrera 34; construir las redes de servicios públicos domiciliarios y gestionar, en caso de ser necesario, las áreas para la localización de esta infraestructura; ceder y adecuar los suelos para zonas verdes y recreativas que se localizan dentro del polígono; ceder y adecuar el suelo destinado a zonas verdes, recreativas y equipamiento que se localiza por fuera del área de planificación; ceder las áreas adicionales ambientales y construir el área de equipamientos en proporción a la edificabilidad aprobada en las respectivas licencias de construcción.

Unidad de Actuación Urbanística No. 8: El interesado en desarrollar esta unidad debe resolver técnicamente su acceso vial desde la vía El Indio o desde la Vía Las Palmas, mediante gestión asociada con la Unidad de Actuación Urbanística No. 7 que comparte esta vía; ceder la franja respectiva del proyecto vial de la Carrera 34; construir una calzada de la carrera 34 y el puente sobre la quebrada el Indio, mediante gestión asociada con las unidades 1 y 9 que comparten la obligación de construcción de esta vía; construir las redes de servicios públicos domiciliarios y gestionar, en caso de ser necesario, las áreas para la localización de esta infraestructura; ceder y adecuar los suelos para zonas verdes y recreativas que se localizan dentro del polígono; ceder y adecuar el suelo destinado a zonas verdes, recreativas y equipamiento que se localiza por fuera del área de planificación; ceder las áreas adicionales ambientales y construir el área de equipamientos en proporción a la edificabilidad aprobada en las respectivas licencias de construcción.

Unidad de Actuación Urbanística No. 9: El interesado en desarrollar esta unidad debe resolver técnicamente su acceso vial a través de la Carrera 34, mediante la construcción de una calzada de esta vía hasta el acceso al proyecto, la cual puede realizarse mediante gestión asociada con la Unidades de Actuación Urbanística No. 1 y 8 que comparten la construcción de esta vía; ceder la franja respectiva del proyecto vial de la Carrera 34; construir las redes de servicios públicos domiciliarios y gestionar, en caso de ser necesario las áreas para la localización de esta infraestructura; ceder y adecuar los suelos para zonas verdes y recreativas que se localizan dentro del polígono; ceder y adecuar el suelo destinado a zonas verdes, recreativas y equipamiento que se localiza por fuera del área de planificación; ceder las áreas adicionales ambientales y construir el área de equipamientos en proporción a la edificabilidad aprobada en las respectivas licencias de construcción.

Unidad de Actuación Urbanística No. 10: El interesado en desarrollar esta unidad debe resolver técnicamente su acceso desde la vía Las Palmas; construir las redes de servicios públicos domiciliarios y gestionar, en caso de ser necesario las áreas para la localización de esta infraestructura; ceder y adecuar los suelos para zonas verdes y recreativas que se localizan dentro del polígono; ceder y adecuar el suelo destinado a zonas verdes, recreativas y equipamiento que se localiza por fuera del área de planificación y construir el área de equipamientos en proporción a la edificabilidad aprobada en las respectivas licencias de construcción.

Redes de Servicios Públicos Domiciliarios: La construcción de las redes de servicios públicos domiciliarios deben diseñarse, en lo posible, siguiendo el trazado de las vías públicas o privadas del Plan Parcial, evitando nuevas áreas de cesión de suelo para la localización de estas redes. En caso de que por condiciones técnicas insalvables se requieran áreas adicionales para la localización de alguna de estas redes, el interesado en el desarrollo de la respectiva Unidad de Actuación Urbanística deberá gestionar y cumplir los requerimientos necesarios para su entrega

Parágrafo. El acceso establecido para la Unidad de Actuación Urbanística 7 y la Unidad de Actuación Urbanística 8 por la Vía Las Palmas, se considera viable en términos de gestión, sin perjuicio de la necesidad de adelantar los trámites respectivos frente a los permisos y autorizaciones que los formuladores deben tramitar ante las autoridades competentes para el desarrollo de los proyectos y con el pleno cumplimiento de la normatividad vigente aplicable a cada caso”.

ARTÍCULO SEGUNDO. Modificar el artículo 81° del Decreto 2120 de 2010 “Por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo “LA ASOMADERA” de los predios ubicados en el Polígono Z3_D1 en Suelo urbano de la Ciudad de Medellín”, el cual quedará así:

“Artículo 81°. SECUENCIA DE EJECUCIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. No se determina para el presente Plan Parcial una secuencia obligatoria de gestión y ejecución de las unidades de actuación urbanística, pudiendo cualquiera de ellas iniciar el proceso de obtención de su respectiva licencia de urbanización, cumpliendo con los requisitos legales vigentes para tal efecto. Sin embargo, por las condiciones ambientales y de distribución catastral del área de planificación del presente plan parcial, se han establecido algunas vías privadas que hacen que algunas unidades dependan de otras para su acceso, generando una secuencia de desarrollo.

Unidades de Actuación No. 2 y 3 y 5 y 6. La vía de acceso que comparten estas unidades aparece como una servidumbre en la base catastral municipal. Ambas unidades deberán constituir la servidumbre respectiva de las franjas necesarias para completar la sección vial mínima y permitir el desarrollo de la unidad que se desarrolle primero.

Unidades de Actuación No. 7 y 8. En caso que la Unidad de Actuación Urbanística_7 se desarrolle primero, su planteamiento urbanístico deberá garantizar el acceso y continuidad de la vía hasta la Unidad de Actuación No. 8 y, posteriormente, constituir la servidumbre respectiva, la cual será prerrequisito para el respectivo recibo de obras de los proyectos de esta unidad. En caso que la UAU_8 se desarrolle primero, deberá gestionar las fajas necesarias para construir la vía de acceso con los propietarios de la Unidad de Actuación No. 7 y constituir la servidumbre respectiva, con el fin de que estas sigan siendo privadas y los propietarios conserven los aprovechamientos definidos en el presente plan parcial.

Parágrafo Primero. La gestión propuesta por las Unidades de Actuación Urbanística descrita en el presente capítulo, puede variar en la medida en que varíe el cronograma de ejecución del plan parcial, en tal caso se ajustará la gestión de las mismas.

Parágrafo Segundo. En todo caso e independientemente de la secuencia de desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística, se deberá asegurar la conformación de la estructura de espacio público al interior del área de planificación antes del pago de obligaciones por fuera de la misma.

Parágrafo Tercero. El pago por fuera del área de planificación sólo se hará cuando la totalidad del espacio público correspondiente a la cesión destinada para cada

unidad al interior del área de planificación esté conformado y se calculará de acuerdo con el avalúo realizado por la Secretaría de Hacienda con base en las zonas geoeconómicas homogéneas, acogiendo el procedimiento para ámbitos de reparto establecido en el artículo 331° del Acuerdo 46 de 2006”

ARTÍCULO TERCERO. DEROGATORIAS. Las demás disposiciones del Decreto 2120 de 2010 “Por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo “LA ASOMADERA” de los predios ubicados en el Polígono Z3_D1 en Suelo urbano de la Ciudad de Medellín” continúan vigentes en su integridad.

ARTÍCULO CUARTO. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de su publicación.

Publíquese y cúmplase,

FEDERICO GUTIÉRREZ ZULUAGA

Alcalde

ANA CATHALINA OCHOA YEPES

Directora

Departamento Administrativo de Planeación