Alcaldía de Medellín
Cuenta con vos

1720001931

Por medio del cual se adopta el Plan Parcial Moravia, polígono de tratamiento Renovación Z1_R_7, del Municipio de Medellín.

EL ALCALDE DE MEDELLÍN

En uso de las atribuciones que le confieren los numerales 1 y 3 del artículo 315 de la Constitución Política, las legales conferidas en el numeral 1 del literal D del artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19 y 39 de la Ley 388 de 1997, el artículo 2.2.4.1.1.1 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Acuerdo 48 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial, demás normas complementarias, y

CONSIDERANDO QUE:

1. El artículo 19 de la Ley 388 de 1997 crea el instrumento de planificación complementaria Plan Parcial para los suelos con tratamiento de renovación y desarrollo, y además, para aquellos que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, Macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.

2. El Acuerdo 48 de 2014 "Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín", modificó para este polígono, el tratamiento urbanístico de Mejoramiento Integral asignado en los Acuerdos Municipales 062 de 1999 y 046 de 2006, al de Renovación Urbana a partir de las consideraciones establecidas en el Plan para el ámbito Río, y los nuevos resultados de los estudios en la aptitud geológica para el uso y ocupación del suelo, y en las estructuras de las viviendas, en el marco del contrato 4600042931 de 2012 con la Universidad Nacional.

El Acuerdo 48 de 2014, establece que el licenciamiento y desarrollo de lotes localizados en este tratamiento está sujeto a la formulación de Macroproyecto y/o plan parcial.

3. El barrio Moravia se encuentra ubicado dentro de las Áreas de Intervención Estratégicas, concretamente dentro del ámbito del río – AIE MED-RÍO -, definidas por el artículo 61 del Acuerdo en mención como las porciones del territorio municipal con mayor oportunidad para la renovación urbana, con el fin de concretar el modelo de ocupación propuesto por Medellín, mediante la implementación de los Macroproyectos Urbanos,

4. El Acuerdo 48 de 2014, en su Artículo 455 define los Macroproyectos como el *instrumento de planificación complementaria de segundo nivel, a través del cual la Administración Municipal desarrolla las Áreas de Intervención Estratégica -AIE, estableciendo el conjunto de acciones orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura orientando así el crecimiento de la ciudad.*

5. De acuerdo a lo establecido en el Artículo 456 del Acuerdo 48 de 2014, el polígono Z1_R_7 hace parte del Macroproyecto Rio Norte, el cual fue adoptado mediante el Decreto Municipal 2077 de 2015, en donde se definió, en el artículo 3, que éste polígono quedaría pendiente de ser formulación y por ende se hace de manera independiente, conservando los objetivos y lineamientos del Macroproyecto.

6. La iniciativa para la formulación del plan parcial también ha sido pública, coordinado por el Departamento Administrativo de Planeación -DAP- del Municipio de Medellín en articulación con las dependencias de la Administración Municipal responsables de la implementación y cumpliendo con los contenidos y procedimientos establecidos en el marco normativo vigente, Decreto Nacional 1077 de 2015.

7. En el polígono de Moravia se formuló un plan parcial de Mejoramiento Integral, mediante el Decreto 1958 de 2006 y cuya vigencia fue de seis (6) años, los cuales se cumplieron en agosto de 2011, sin embargo el Decreto 0499 de 2012 prorrogó dicha vigencia hasta tanto fuera revisado el contenido de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial, razón por la cual el Departamento Administrativo de Planeación emprendió el proceso de revisión y ajuste apoyado en tres contrataciones realizadas con la Universidad Nacional de Colombia sede Medellín, con el propósito de realizar estudios técnicos que soportaran la formulación del plan parcial.

8. Para iniciar los proceso de socialización del plan parcial, el DAP realizó una primera jornada el 20 de junio de 2016 en el Centro de Desarrollo Cultural de Moravia, en la cual se convocó a la comunidad de manera general a través de una citación realizar en el periódico El Mundo el 12 de junio de 2016, a través de correos electrónicos enviados el 13 de junio de 2016 a los líderes de la comunidad, igualmente, se apoyó la convocatoria con afiches informativos que fueron dispuestos en lugares estratégicos y visibles para la comunidad.

9. En el marco de dicha socialización, a solicitud de la comunidad, se programaron unas jornadas de sensibilización del instrumento de plan parcial por Unidades de Actuación en la Institución Educativa Miranda, de las cuales sólo fue posible realizar dos reuniones el 2 y 16 agosto de 2016 y se cancelaron las demás por presiones y diferencias entre los líderes y la comunidad.

10. El DAP con el propósito de complementar los resultados de los estudios realizados con los contratos interadministrativos mencionados anteriormente, emprendió una nueva contratación bajo el contrato 4600070460 que inicio en junio de 2017 y finalizo el 31 de diciembre de 2017, para el desarrollo de los insumos necesarios para implementar el plan parcial de Moravia en los componentes ambientales, hidráulicos, geotécnicos, inmobiliarios, económicos y sociales.

11. El 12 de noviembre de 2017 se publicó un edicto donde se informó a la comunidad las fechas y lugares donde se realizaría este proceso de socialización de la propuesta del Plan Parcial, y además se definió el 15 de diciembre como fecha límite para expresar las observaciones y recomendaciones.

12. Este mismo edicto se publicó en la página web de la Alcaldía de Medellín en publicaciones, citaciones, comunicaciones y notificaciones según se documenta en el DTS. Así mismo, se realizó fijación de afiches en puntos estratégico del barrio, envió de correos electrónicos, mensajes de texto y llamadas telefónicas, se hizo entrega de una cartilla síntesis del proceso de planificación en el barrio, cuya copia se incluye en el DTS, donde se detalló entre otras cosas el modelo de ocupación propuesto. Por solicitud de la comunidad no se tomó registro de asistencia.

13. Una vez definido el modelo de ocupación del plan parcial con base en los estudios realizados, el DAP conforme a lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 artículo 2.2.4.1.1.8: “Información pública, citación a propietarios y vecinos” realizó la respectiva socialización del modelo, entre el 20 de noviembre al 1 de diciembre de 2017, con los propietarios, arrendatarios, poseedores y vecinos del barrio y asistieron aproximadamente 250 personas.

14. La administración Municipal remitió el 23 de marzo de 2018 a través del radicado 00-009496 el proyecto de Plan Parcial para la revisión de la autoridad ambiental con el fin de surtir el trámite de concertación en los aspectos exclusivamente ambientales.

15. El Área Metropolitana del Valle de Aburrá, en su carácter de autoridad ambiental urbana, mediante Resolución 000862 del 20 de abril de 2018, dio aprobación en los aspectos exclusivamente ambientales del Plan Parcial que se adopta en el presente Decreto, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.2.3

del Decreto 1077 de 2015.

16. El proyecto de Decreto fue previamente publicado en la página web de la Alcaldía de Medellín durante cinco (5) días, para presentación de las observaciones, conforme a lo dispuesto en el artículo 8 numeral 8, de la Ley 1437 de 2011.

Por lo anterior,

DECRETA:

TÍTULO I. EN EL MARCO ESTRATÉGICO DEL MACROPROYECTO RIO NORTE

CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 1. OBJETO. Adóptese el Plan Parcial de Renovación Urbana de Moravia, como instrumento de planificación complementaria del Plan de Ordenamiento Territorial para los predios que conforman el polígono Z1_R_7, definido en el Acuerdo 48 de 2014.

Parágrafo. Hacen parte integrante del presente Plan Parcial, el Documento Técnico de Soporte y la Resolución N°. 000862 del 20 de abril de 2018, por medio de la cual el Área Metropolitana del Valle de Aburrá aprobó los aspectos exclusivamente ambientales del Plan Parcial que se adopta en el presente Decreto; así como los planos que se protocolizan y relacionan en el siguiente listado:

#	Nombre del archivo	Escala
1	Área de Planificación	1:5.000
2	Modelo de ocupación	1:5.000
3	Elementos Constitutivos de la EEP	1:5.000
4	Aptitud Geológica del Suelo	1:5.000
5	Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro	1:5.000
6	Subsistema de equipamientos	1:5.000
7	Subsistema de movilidad	1:5.000
8	Secciones viales	1:5.000
9	Usos del suelo	1:5.000
10	Unidades de Actuación Urbanística	1:5.000
11	Unidades de Actuación Urbanística y loteo	1:5.000
12	Delimitación de las Áreas Receptoras de Obligaciones	1:5.000
13	Áreas de Manejo Especial	1:5.000
14	Cargas urbanísticas	1:5.000

ARTÍCULO 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN. Se determina como área de planificación la correspondiente a la totalidad del polígono Z1_R_7, establecido en el Acuerdo 48 de 2014, que se localiza en la parte norte de la ciudad.

El polígono se encuentra ubicado dentro del perímetro urbano, con la asignación de tratamiento de Renovación; se ubica al norte de la ciudad en periferia del centro tradicional y representativo, y cuyos linderos son los siguiente: partiendo hacia el norte por la carrera 62 (Autopista Regional) hasta la carrera 59 por la quebrara la Herradura, continuando hacia el sur por la carrera 55, la calle 88, la carrera 53A y la Avenida Carabobo, continuando hacia el noroccidente, por la calle 77 hasta volver a la carrera 62. La delimitación del área de planificación se encuentra en el plano N° 1 “Área de Planificación”, protocolizado con el presente Decreto.

ARTÍCULO 3. PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL. En coherencia con los principios consignados en el Artículo 5 del Acuerdo Municipal 48 de 2014 y en el Artículo 3 de la Ley 1523 de 2012, sobre la política nacional para la gestión del riesgo de desastres, además de los principios consagrados en la Ley 388 de 1997, se definen los siguientes principios para este plan parcial:

- **Principio de precaución:** Cuando exista la posibilidad de daños graves o irreversibles a las vidas, a los bienes y derechos de las personas, a las instituciones y a los ecosistemas como resultado de la materialización del riesgo en desastre, las autoridades y los particulares aplicarán el principio de precaución en virtud del cual la falta de certeza científica absoluta no será óbice para adoptar medidas encaminadas a prevenir, mitigar la situación de riesgo.
- **Principio de sostenibilidad ambiental:** El riesgo de desastre se deriva de procesos de uso y ocupación insostenible del territorio, por tanto, la explotación racional de los recursos naturales y la protección del medio ambiente constituyen características irreductibles de sostenibilidad ambiental y contribuyen a la gestión del riesgo de desastres.
- **Principio de resiliencia territorial:** Asumida como la capacidad de los pobladores del barrio de enfrentar su proceso de transformación urbanística basado en el principio de precaución, de resignificación de su identidad y valores culturales, sin vulnerar los derechos de los moradores y protegiendo las actividades económicas que sean compatibles con las normas vigentes dado que en la actualidad estas se constituyen como parte de la dinámica del lugar.
- **Principios de equidad social y territorial:** Entendida como la igualdad de oportunidades de acceso a los bienes y servicios derivados del desarrollo territorial, el Operador Urbano del plan parcial y/o del macroproyecto gestionará y promoverá la implementación de las acciones de renovación, al interior del polígono Z1-R-7, con énfasis especial en la población en mayores condiciones de vulnerabilidad social, económica y ambiental tanto la que deberá ser reasentada por su localización en zonas con condición de riesgo como las comprometidas por el reordenamiento establecido en el modelo de ocupación territorial para la

generación de los diferentes subsistemas del sistema físico-espacial del plan parcial.

- **Principio de protección a moradores:** Como fundamento en la intervención en el territorio para la protección de los habitantes y actores económicos, sin detrimento del principio de prevalencia del interés general sobre el particular, se promueven acciones de renovación en el área de planificación del plan parcial, que le apuesten a la defensa y protección de los habitantes del barrio y a sus actores económicos como el centro de las decisiones, a su bienestar, como el objetivo principal, y a una población que asume la corresponsabilidad como modelo de gestión desarrollando el principio de precaución de la ley 1523 de 2012.
- **Principios de corresponsabilidad y concurrencia:** La ciudad se entiende y construye con una visión y responsabilidad compartida y multidireccional, con la participación de la ciudadanía y las instituciones públicas y privadas en los ámbitos municipal y regional.
- **Principios de eficacia administrativa:** Entendida como la capacidad de la institucionalidad pública para generar un pacto incluyente de obligatorio cumplimiento para todos los actores, en un entorno de confianza mutua, cuya instrumentación sea de carácter práctico, dinámico, multiescalar y programático.
- **Principio de solidaridad social y territorial:** Mediante la distribución equitativa de cargas y beneficios, como un mecanismo democrático para subsanar la segregación socio-espacial, previniendo las inequidades que surgen en los procesos de transformación del territorio.
- **Principio de gradualidad y persistencia:** La persistencia es la voluntad y el compromiso en el tiempo de los actores públicos, privados y comunitarios del sistema para la materialización de la visión, la misión y los objetivos estratégicos del sistema habitacional.
- **Principio de participación interinstitucional y ciudadana:** Consolidar la capacidad de comunicación, diálogo social y gobernanza del sistema territorial para fortalecer la institucionalidad democrática local, regional y nacional, en concordancia con los principios de concurrencia, complementariedad y subsidiaridad que orientan la función administrativa.

ARTÍCULO 4. MODELO DE OCUPACIÓN. De conformidad con el modelo de ocupación del territorio definido en el Acuerdo municipal 048 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín –POT-, el plan parcial busca lograr la renovación del Barrio Moravia a partir de la transformación de los suelos de protección en entidades de paisaje complementada con la redefinición predial y la recuperación ambiental, mejorando el aprovechamiento del suelo, que en su función social y ecológica, es instrumento para lograr la habitabilidad del asentamiento humano y el desarrollo sostenible de sus habitantes.

El modelo se basa en el imaginario de ciudad deseado definido en el Artículo 6 del POT, y recoge las principales expectativas sociales reunidas como resultado de la fase de

socialización del plan parcial e incorpora los objetivos planteados para el ordenamiento futuro. Por lo tanto su propuesta físico espacial se define de los siguientes componentes:

La renovación urbana: dadas las condiciones específicas que tiene Moravia, determina un comportamiento singular en la ciudad por su localización estratégica en todo el corredor del río Medellín. La renovación le brinda al territorio la posibilidad de articularse a diversas redes de servicios urbanos, permitiendo la cualificación del entorno y la continuidad en el proceso de mejoramiento de la calidad de vida de la población.

Los suelos de protección y su recuperación ambiental: de acuerdo a los condiciones geotécnicas del suelo de Moravia, la recuperación, protección y trasformación de los suelos de protección se convierten en el principal determinante del modelo de ocupación, logrando así un sistema de espacio público a partir del aprovechamiento paisajístico y sostenible del Morro de Basuras, el Morro del Oasis y los retiros de quebrada, la consolidación de plazas y espacios públicos interconectados por un circuito vial y peatonal que bordea el morro de basuras y permite la conexión con los ecoparques el interior del parcial y las áreas de manejo especial.

La redefinición predial: a través de la gestión asociada se busca establecer que las zonas destinadas a la renovación urbana, para su desarrollo requerirán siempre de procesos de integración inmobiliaria de los lotes que componen cada una de las Unidades de Actuación Urbanística, buscando que el suelo sea un escenario de oportunidades de desarrollo y el ejercicio de los derechos.

Aprovechamiento del suelo: Partiendo de las limitantes ambientales del territorio y del arraigo de sus habitantes, se pretende optimizar la ocupación del suelo a través de mayores aprovechamientos en aras a generar soluciones habitacionales seguras, asequibles y con condiciones adecuadas de habitabilidad que dignifiquen su permanencia en el sector, además que prolifere la sana convivencia entre los usos, como soporte de todas las actividades sociales y urbanas.

Habitabilidad del asentamiento humano: el modelo de ocupación debe propender por elevar las condiciones de habitabilidad y productividad urbana en Moravia por medio de la generación, recuperación, mejoramiento y consolidación del espacio público como ordenador y articulador de la estructura urbana, soporte material y simbólico de las innovaciones socioculturales.

La delimitación del área de planificación se encuentra en el plano N° 2 “Modelo de ocupación”, protocolizado con el presente Decreto.

ARTÍCULO 5. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del presente Plan Parcial los siguientes:

- Implementar un desarrollo equilibrado del suelo, contemplando las dimensiones financieras, sociales, urbanísticas y jurídicas que permitan potenciar su aprovechamiento, al tiempo que se mejoren las condiciones de habitabilidad y el Sistema Público y Colectivo de ciudad.
- Promover el desarrollo urbanístico seguro en las áreas aptas y desincentivar el uso y ocupación de las áreas no aptas
- Consolidar el subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro de diversas escalas que aporta a la conformación de la estructura ecológica principal y/o a corredores bióticos urbanos, paisajísticos, ecológicos y de recreación pasiva articulados con Parques del Río Medellín, los eco-parques de quebrada y de mitigación del riesgo y la red interna de espacios públicos existentes y propuestos en el plan parcial.
- Aportar a la conformación del espacio público metropolitano del río, así como generar conexiones transversales y longitudinales, con énfasis en la movilidad peatonal y sistemas alternativos.
- Garantizar el acceso a suelo habilitado, la habitabilidad y la productividad de los asentamientos humanos, con estándares adecuados de calidad de la vivienda social y el hábitat, implementando los instrumentos y mecanismos para la gestión y financiación del desarrollo territorial.
- Formalizar integralmente los lotes con aprovechamiento predio a predio que articule titulación, mejoramiento, licencias de construcción y sus modalidades, reconocimientos y desenglobles.

ARTÍCULO 6. ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL. Como estrategias de planificación para afrontar el territorio, definen las siguientes premisas:

1. Alcanzar un desarrollo territorial sostenible a partir de los resultados de la aptitud geológica para el uso y ocupación del suelo, teniendo como base el principio de precaución.
2. Determinar unidades de actuación autónomas, que contribuyan a conformar los nuevos desarrollos urbanísticos del plan parcial, posibilitando el planteamiento y ejecución de los proyectos en forma asociada y solidaria, a través del Reparto de Cargas y Beneficios.
3. Revitalizar el barrio como unidad abierta, permeable a partir del espacio público como sistema estructurante, potenciar su relación con el río, integrar al reordenamiento las quebradas mejorando su aporte a la calidad urbanístico-ambiental.
4. Organizar la red viaria interna y externa y peatonal, garantizando la conectividad jerárquica con mejoramiento de las especificaciones, la ambientación y la organización del transporte público en confluencia con los proyectos estratégicos en el área de influencia.
5. Determinar un sistema habitacional que considere la consolidación de las áreas de manejo especial, es decir; las preexistencias urbanísticas construida por

construir, y concentra densidades habitacionales que permitan la localización de áreas productivas en los primeros pisos y un desarrollo en altura para el reasentamiento en sitio de la población afectada tanto por condición de riesgo como por la generación del sistema físico-espacial. Todo en coherencia con el modelo de ocupación territorial y la estructura de ciudad.

6. Garantizar el soporte institucional y la gestión conjunta del plan parcial en armonía con el Macroproyecto rio norte, mediante un operador urbano como instancia de articulación y coordinación con capacidad para dirigir, promover, concertar y aprovechar las oportunidades estratégicas en la ejecución de las acciones y proyectos encaminados a alcanzar los objetivos previstos en este decreto.

ARTÍCULO 7. PROYECTOS ESTRATÉGICOS. Se consideran proyectos estratégicos para dinamizar y gestionar de manera coherente el proceso de renovación urbana del presente Plan Parcial los siguientes proyectos identificados desde el Sistema Público y Colectivo, el Sistema de Ocupación y el Sistema Institucional y de Gestión:

Sistema Público y Colectivo y Sistema de Ocupación

- Instalación de un sistema hidráulico para la biorremediación de suelo en el sector el Bosque.
- Elaborar los estudios, diseños y ejecutar las obras hidráulicas de drenaje urbano que garanticen el adecuado tránsito de caudales en Moravia.
- Construcción del eco parque para la mitigación del riesgo en el Morro y el Oasis.
- Construcción del proyecto habitacional Mirador de Moravia.
- Diseño y ampliación de la vía Carabobo Moravia – Acevedo.
- Implementar un plan de monitoreo geotécnico a corto y largo plazo para el Morro.
- Diseño, ampliación y construcción de las redes de servicios públicos.
- Diseño y construcción de la Circunvalar del Morro.

Sistema Institucional y de gestión

- Reasentamiento de las familias localizadas en el Morro y el Oasis.
- Desarrollo de los proyectos habitacionales en las unidades de actuación urbanística donde el municipio tiene mayor participación.
- Implementar el programa de gestión planteado en el Documento técnico de Soporte del presente Plan Parcial en el marco de la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas.

CAPÍTULO II. ESTRUCTURA ECOLÓGICA Y ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO

ARTÍCULO 8. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA. Son los suelos de protección definidos en el Acuerdo 48 de 2014 como amenaza alta, además de las quebradas la Herradura, El Tetero, La Bermejala, El Molino, la alcantarilla Moravia y sus retiros. Estos elementos fungen como determinantes para orientar la propuesta urbanística.

La propuesta de Estructura Ecológica del Plan Parcial parte del manejo y complemento de redes ecológicas como elemento articulador de valores ambientales y paisajísticos, relacionada, a su vez, a la red de conectividad ecológica propuesta desde el Macroproyecto RioNorte.

ARTÍCULO 9. CONECTIVIDAD ECOLÓGICA PROPUESTA. La conectividad ecológica de Moravia busca potencializar la Estructura Ecológica Principal definida en el Acuerdo 48 de 2014 y desarrollada en el Macroproyecto RíoNorte, a partir de la incorporación de los elementos definidos como zonas no aptas identificadas en la aptitud geológica y los retiros de quebrada existentes. Adicionalmente, con el modelo de ocupación urbano se propenderá por el fortalecimiento y articulación de la conectividad ecológica a través de la creación de nuevos espacios públicos que buscarán contribuir a la configuración de una infraestructura verde y ecológica de ciudad.

ARTÍCULO 10. SISTEMA HIDROGRÁFICO. Corresponde al conjunto de componentes y elementos que contribuyen a mantener el servicio ecosistémico de aprovisionamiento y regulación hídrica dentro del polígono, a través de la conservación de depósitos y flujos naturales de agua superficial y subterránea.

Lo constituyen las quebradas La Bermejala, La Herradura, El Tetero y El Molino, y su manejo se hará según lo dispuesto en el Artículo 42 del Acuerdo 48 de 2014.

La quebrada La Bermejala se configura, desde el Macroproyecto RíoNorte, como el eje estructurante de la red hídrica para el polígono Z1_R_7.

ARTÍCULO 11. RÍO Y QUEBRADAS CON SU RETIRO. En el suelo urbano, la dimensión de los retiros será variable, según el Artículo 26 del Acuerdo 48 de 2014. La delimitación de los retiros y ríos se encuentra en el plano N° 3 “Elementos Constitutivos de la EEP”, protocolizado con el presente Decreto y son las siguientes:

QUEBRADA	RETIRO
La Bermejala	10 metros
El Tetero	10 metros y 15 metros
La Herradura	15 metros
El Molino	10 metros
Río Medellín	60 metros

El Plan Parcial deberá propender por la recuperación de los retiros para el futuro desarrollo de los Ecoparques. Para lograr este fin se deberá garantizar el reasentamiento de las viviendas, en lo posible, en los futuros desarrollos al interior del Plan Parcial.

PARÁGRAFO 1. El Plan Parcial buscará el restablecimiento de las condiciones iniciales en las cuales se encontraban los pozos que según inventario actualizado se cuenten a la fecha. Para lograr este fin es indispensable seguir los protocolos emitidos por la Autoridad Ambiental competente para el sellamiento, de forma que se garantice restablecer las condiciones iniciales en que se encontraba el lugar en que se construyó la captación y en aislar el agua subterránea de la cual se abastecía, evaluando previamente el estado de la captación y el uso que anteriormente se le daba. El sellamiento de los pozos deberá contar con análisis físico-químico y un mantenimiento de profilaxis. En los casos que se proyecte el sellado de pozos se deberá informar previamente a la Autoridad Ambiental sobre la clausura de estos siguiendo los lineamientos para exploración y perforación, realización de pruebas de bombeo y mantenimiento y limpieza de captaciones de aguas subterráneas – ANEXO 5 (AMVA, 2011) y cumpliendo los Artículo 60 de la Ley 9 de 1979 y Artículo 175 del Decreto 1541 de 1978.

PARAGRAFO 2. En el caso de realizarse intervenciones sobre la red hídrica, que conlleven al aumento del tamaño de la estructura, la ronda se desplazará, sin modificar la dimensión establecida en este artículo.

ARTÍCULO 12. REDES DE ALCANTARILLADO NO CONVENCIONAL (ALCANTARILLA MORAVIA). Corresponde al conjunto de elementos (vertimientos directos y estructura de conducción) que recorren la calle 81F hasta la descarga en la quebrada La Bermejala. Constituye una descarga directa a la red hídrica de Aguas Residuales (No pertenece a la red hídrica con que cuenta la Secretaría de Medio Ambiente), por lo cual, su funcionalidad está condicionada al tipo de aguas que transporta.

El Plan Parcial deberá continuar con el proceso de entrega de dicha red a las Empresas Públicas de Medellín, la cual, a partir del momento del recibo, como responsable de la misma, deberá realizar las labores de repotenciación, mantenimiento y reparación que se amerite.

ARTÍCULO 13. ALTERNATIVAS DE SOLUCIÓN A LOS PROBLEMAS DE CAPACIDAD HIDRÁULICA DE LAS CONDICIONES EXISTENTES DE LAS QUEBRADAS EN EL SECTOR DE MORAVIA: El Plan Parcial contempla alternativas de solución para los problemas de capacidad hidráulica que se fundamentan en el control hidráulico que genera el río Medellín (Aburrá) sobre las quebradas, al igual que la insuficiencia en el cuerpo principal de todos los canales existentes y en las obras de paso vehicular y peatonal. En el Documento Técnico de Soporte de Formulación se presenta una descripción cualitativa y conceptual de las posibles soluciones y el cálculo hidráulico

correspondiente para el dimensionamiento de las obras proyectadas objeto de ser rediseñadas y/o reconstruidas.

Estas propuestas se fundamentan en un prediseño hidráulico, para su intervención definitiva estarán sujetas a los estudios de detalle previos complementarios asociado a los componentes geotécnico y estructural y al otorgamiento de los permisos ambientales que la autoridad ambiental competente exija para su ejecución.

PARAGRAFO. Si para la implementación de las obras planteadas para dar solución a la problemática de capacidad hidráulica de Moravia se modifica la presente concertación ambiental, se debe iniciar nuevamente una concertación del plan parcial por modificación de asuntos ambientales.

ARTÍCULO 14. IMPLEMENTACIÓN DE TECNOLOGÍAS PARA EL MANEJO DE LIXIVIADOS Y AGUAS DE ESCORRENTIAS EN LA ZONA DE ANTIGUA DISPOSICIÓN DE RESIDUOS - MORRO DE MORAVIA- Teniendo en cuenta las condiciones hídricas que se presentan en el Morro y su relación directa con la masa de residuos que contiene elementos tóxicos, se deben implementar acciones con el fin de dar un manejo adecuado a las aguas de escorrentía, a la infiltración y a los lixiviados, mediante sistemas que reduzcan la transferencia de contaminantes y la eliminación de estos.

Los sistemas de tratamiento instalados deben ser constantemente evaluados y podrán ser reubicados o modificados de acuerdo a las necesidades con previa aprobación de la Autoridad Ambiental.

ARTÍCULO 9. MANEJO DE LA ZONA DE ANTIGUA DISPOSICIÓN DE RESIDUOS - MORRO DE MORAVIA. Este sector debe ser intervenido mediante estrategias técnicas e investigativas, que desarrollen procesos ambientales, sociales, urbano-paisajísticos y económicos que se enmarquen en el Plan de Recuperación Paisajística y Ambiental del Morro de Moravia, mediante el cual se busca la sostenibilidad integral con alto potencial para la prestación de servicios ecosistémicos y de espacio público.

Las intervenciones que se tienen planteadas para consolidar la recuperación del Morro deben considerar las condiciones geotécnicas y las condiciones ambientales para desarrollar infraestructuras que representen un gran peso en el área y dificulten el proceso de recuperación ambiental, instalando obras de bioingeniería en el sector, como trinchos, zonas de amortiguamiento, parcelas de control de erosión y sellamientos naturales.

Los permisos de poda, tala y trasplante de cualquier especie arbórea presente en el Morro, se darán acorde con visita técnica de profesional del AMVA. El material vegetal resultante se considera Residuos Peligrosos (RESPEL) y deben disponerse en el mismo

Morro. Sólo en caso de ser estrictamente necesario, se dispondrán con un gestor autorizado de RESPEL.

Solo se permite la siembra de especies Fitorremediadoras en zonas de recuperación ambiental del Morro o de especies arbustivas y ornamentales donde se haya realizado el aislamiento por mecanismos físicos o químicos de la masa de residuos peligrosos presente en el Morro. Existen restricciones para la siembra de especies vegetales, debido a la absorción que se ha evidenciado de metales pesados u otros contaminantes por las plantas existentes. Por lo tanto, las especies a sembrar en el Morro no deberán producir frutos para el consumo humano.

ARTÍCULO 10. MANEJO DE RESIDUOS PELIGROSOS. Para el manejo de Residuos Peligrosos -RESPEL- se deberá presentar una Gestión Integral en concordancia con lo dispuesto en el Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible No. 1076 de 2015, Título 6, Artículos 2.2.6.1.1.1 y siguientes o la norma que lo modifique o sustituya.

Los residuos ordinarios que se generen por la ocupación temporal al interior del Morro, ya sea por actividades de turismo, educativas o por los habitantes que se encuentran a la espera de su reubicación, se entregarán a la empresa prestadora del servicio de aseo de acuerdo a los horarios de recolección.

La fracción orgánica de los residuos sólidos generados por las ocupaciones temporales, se podrán entregar al gestor designado por la Alcaldía de Medellín para su aprovechamiento con previa aprobación y concertación con la entidad responsable. En ningún caso, se podrá abandonar los residuos en el espacio público al interior del Morro.

Los residuos que se generen mediante las actividades relacionadas con la recuperación paisajística y ambiental al interior del Morro de Moravia, y que tengan contacto directo con la masa de residuos, se consideran RESPEL, y por lo tanto se deben llevar a cabo acciones de estabilización, aprovechamiento y/o disposición final en el mismo lugar, o podrán ser entregados a un gestor autorizado para su manejo.

ARTÍCULO 11. REMEDIACIÓN AMBIENTAL DE SUELO CONTAMINADO CON HIDROCARBUROS. El área comprendida entre las calles 78BB y 81F y carreras 52 y 55C de aproximadamente 61.306 m^2 (sector El Bosque), que según el mapa de aptitud del presente Plan Parcial es una zona Apta con Restricciones Moderadas por Condiciones Geotécnicas y Sanitarias (ARMGS) que presenta contaminación por Hidrocarburos Totales de Petróleo, por lo cual, antes de cualquier intervención urbanística se deberá realizar el respectivo tratamiento de suelo que consiste en un proceso de remediación. Además, se deberá realizar un estudio puntual de concentraciones de metales pesados para determinar la necesidad de llevar a cabo acciones de inmovilización o mitigación con el fin de minimizar los riesgos a la salud humana.

La remediación de suelos contaminados se deberá realizar siguiendo el método de bioventeo, que consiste en un sistema hidráulico para inyectar aire al suelo mediante perforaciones, previo a la intervención de cada una de las unidades de actuación urbanística. Por tal razón, si se determina utilizar otro método de remediación de suelo, este deberá ser aprobado por la Autoridad Ambiental previa consideración de viabilidad técnica y económica.

ARTÍCULO 12. MEDIDAS DE CONTROL AMBIENTAL PARA PREVENCIÓN DE PROCESOS DE COMBUSTIÓN EN MASA DE RESIDUOS DEL MORRO DE MORAVIA. La entidad competente para el manejo del Morro deberá implementar medidas y acciones de control y seguimiento que propendan por la disminución de la emisión de gases y la ocurrencia de incendios en la zona, con el fin de evitar procesos de combustión incompleta.

Previa caracterización del proceso de combustión y simulación de las variables que lo condicionan se pretende la creación de un protocolo encaminado a la extinción de esta combustión.

ARTÍCULO 13. MEDIDAS PARA EL CONOCIMIENTO Y REDUCCIÓN DEL RIESGO. En el área de planificación se deben seguir las siguientes medidas estructurales y no estructurales para el conocimiento y reducción del riesgo:

Medidas no estructurales para el conocimiento del riesgo

- Estudio de riesgo de detalle en el área clasificada como zonas con condiciones de riesgo por avenidas torrenciales de la quebrada La Bermejala.
- Monitoreo de amenazas hidrometeorológico en quebradas
- Plan de monitoreo de amenazas en el morro de basuras de Moravia incluye tratamientos de lixiviados y geotécnico

Medidas estructurales y no estructurales para la reducción del riesgo.

- Criterios de seguridad en obras geotécnicas.
- Suelos de protección asociados a las zonas No Aptas.
- Restricción de sótanos y semisótanos en la zona de amenaza muy baja, baja y media por avenida torrencial de las quebradas La Bermejala y El Molino.
- Desarrollo de estudios de detalle y obras de mitigación (Biorremediación)
- Medidas de remediación de la contaminación en el barrio Moravia en las Zonas Aptas con Restricciones Moderadas por condiciones Geotécnicas y Sanitarias (ZARMGS).
- Mitigación del riesgo para la infraestructura.
- Reasentamiento de familias localizadas en zonas de alto riesgo no mitigable. Se dará priorización a los ubicadas en El Morro de Basura, luego el sector El Oasis.

ARTÍCULO 14. CLASIFICACIÓN DE LA APTITUD GEOLÓGICA. La aptitud geológica para el uso y ocupación del suelo basado en los análisis de los componentes geotécnicos, hidrología e hidráulica, redes de servicios públicos, aire y patología estructural del estado de las viviendas del barrio Moravia, queda conformada por cuatro clasificaciones de aptitud, que se encuentran delimitadas en el plano N°4 “Aptitud Geológica del Suelo”.

A continuación se expone la clasificación de la aptitud del suelo según su restricción:

Zonas no aptas (ZNA) En esta categoría se clasifican las zonas no aptas por normativas como su nombre lo indica son zonas que por disposición de uso del suelo no permiten su intervención, estás áreas encierran los retiros estipulados para las quebradas El Molino, La Bermejala, El Tetero, La Herradura, y el río Medellín. Así mismo, se encuentran otras áreas clasificadas como no aptas para su intervención, según criterios geológicos y geotécnicos (zonas de alto riesgo no mitigable), comprenden tres zonas claramente definidas por inestabilidad: El Morro de Basura que como su nombre lo indica fue el primer centro de la actividad de disposición de residuos sólidos de la ciudad; El Oasis que es una pequeña colina conformada principalmente por depósitos de escombros, y dos franjas de terreno contiguas a la urbanización La Herradura no aptas debido a problemas de estabilidad que corresponden en parte al escarpe aluvial de la quebrada La Herradura

Zonas aptas con restricciones fuertes (ZARF) Corresponde a tres áreas claramente delimitadas: i) La contigua a la Zona No Apta del Morro de Basuras, donde el subsuelo está conformado por espesores considerables de basuras y escombros, ii) El antiguo cauce de la quebrada El Molino, donde el subsuelo presenta depósitos aluviales de consistencia blanda. La profundidad de estos materiales en el subsuelo de ambos sectores es de aproximadamente mayor a 8 m, elemento clave en los análisis de patología estructural de las construcciones existentes porque las cimentaciones de las viviendas no están superando este espesor, y iii) Los terrenos ubicados contiguos al NE y SW de la urbanización La Herradura 1 y 2.

Zonas aptas con restricciones moderadas por condiciones geotécnicas y sanitarias (ZARMGS) Se clasifica de esta manera un polígono comprendido entre la carrera 52 al oriente, la quebrada La Bermejala al norte, la calle 77 al sur y por el occidente el límite de la Zona Apta con Restricciones Fuertes (ZARF) del Morro de Basuras, excluyendo el sector de la quebrada El Molino ya clasificado como Zona Apta con Restricciones Fuertes. El subsuelo en aproximadamente 4m, considerada una profundidad moderada, está conformado por llenos antrópicos de escombros, basuras y la presencia de materiales contaminantes.

Zonas aptas con restricciones moderadas (ZARM) Corresponde a la zona comprendida entre el costado norte de la quebrada La Bermejala, Cuatro Bocas, el límite del área de planificación del plan parcial en los barrios Bermejal-Los Álamos y

Palermo, la vía Moravia-Acevedo (incluye La Asfaltadora), el límite sur del sector El Oasis y la línea de retiro de 60m al Río Medellín, está conformada por suelos naturales recubiertos por depósitos de llenos antrópicos de espesores moderados a bajos.

ARTÍCULO 15. MANEJO DE LAS ZONAS DE LA CLASIFICACIÓN DE LA APTITUD GEOLÓGICA.

Manejo de las Zonas No Aptas (ZNA)

- Las zonas no aptas para su intervención, según criterios geológicos y geotécnicos en el POT, se clasifican como áreas de amenaza alta y alto riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos. Tienen restringida la posibilidad de urbanizarse, y hacen parte del suelo de protección. Es factible el desarrollo de ecoparques para la mitigación del riesgo, articulados a procesos previos de reasentamiento y adecuados como espacios públicos para la recreación pasiva.
- En estas zonas no se permitirá promover o validar ningún tipo de construcción de uso residencial, industrial, comercial, con excepción de obras livianas que no afecten la estabilidad del terreno, ni deflexión de los taludes, buscando la habilitación social, ambiental y económica del barrio, acorde con la planificación del territorio, con el objetivo de la construcción de un Ecoparque para la mitigación del Riesgo.
- No se deben titular, reconocer o dar licencia urbanística, desenglobes o aplicar subsidios para el mejoramiento de las viviendas o edificaciones existentes en estas Zonas No Aptas, y en todos los casos prohibir y controlar permanentemente el crecimiento horizontal y vertical de las construcciones con o sin licencia.
- No se deben permitir, autorizar o reconocer construcciones ubicadas en los retiros obligatorios de las quebradas.
- La población localizada en las Zonas No Aptas, deberá ser reasentada, según los criterios establecidos en el POT, en el Área de Intervención Estratégica Macroproyecto Río Norte, en este plan parcial y área de influencia, o en los lineamientos de la política de protección a moradores, actividades económicas y productivas.
- Se podrán construir los ecoparques de quebrada una vez sean reasentadas las familias localizadas en los retiros a las corrientes naturales de agua

Manejo de las Zonas Aptas con Restricciones Fuertes (ZARF):

- Para el desarrollo urbanístico de las Unidades de Actuación 13 y 15, así como para el reconocimiento, otorgamiento de licencia urbanística, desenglobes o aplicación de subsidios para el mejoramiento de las viviendas o edificaciones existentes en estas áreas, se deberán hacer estudios específicos geotécnicos y

la bioremediación correspondiente, que pertiman disminuir el nivel de restricción actual.

- En el Área contigua a la Zona No Apta del Morro de Basura, es factible el desarrollo de ecoparques para la mitigación del riesgo con parque de recreación pasiva, que permitan su recuperación ambiental y paisajística.
- En el Área contigua a la Zona No Apta del Morro de Basura no se permitirá promover o validar ningún tipo de construcción de uso residencial, industrial, comercial o institucional que implique ocupación permanente. Deberán realizarse estudios técnicos ambientales de detalle complejos, que cumplan con la normatividad nacional e internacional vigente para este tipo de elementos antrópicos, podrían sugerir en caso de ser posible, las obras físicas que garanticen los aislamientos necesarios y si es o no factible superar las condiciones geotécnicas y ambientales fuertemente restrictivas que presenta este sector.
- En el área “antiguo cauce quebrada El Molino”, se permitirá la construcción de equipamientos tipo bodegas y/o depósitos, según lo establece el modelo de ocupación del plan parcial, soportado en estudios de suelos y ambiental de detalle, que cumplan la normatividad vigente y recomienden según la naturaleza de la construcción, el tipo de cimentación adecuada para el espesor del subsuelo. Los estudios descartarían o no la presencia de lixiviados y/o de otros elementos contaminantes, las medidas de remediación para la contaminación del suelo encontrada, los análisis en la relación costo-beneficio que permitan viabilizar o no el proyecto por la profundidad de las cimentaciones requeridas, la posibilidad de localización de sótanos para parqueaderos por el nivel freático, entre otros elementos.
- La población localizada en las Áreas contigua a la Zona No Apta del Morro de Basura y “antiguo cauce quebrada El Molino” deberá ser reasentada, según los criterios establecidos en el POT, en el Área de Intervención Estratégica Macroproyecto Río Norte, en este plan parcial y área de influencia, o en los lineamientos de la política de protección a moradores, actividades económicas y productivas, compromiso del corto plazo del programa de ejecución del POT.

Manejo de Zonas Aptas con Restricciones Moderadas por condiciones Geotécnicas y Sanitarias (ZARMGS):

- Para que esta zona se considere apta para la adecuación urbanística con nuevos desarrollos habitacionales, se requiere la elaboración de estudios puntuales del subsuelo y la implementación de las medidas de remediación recomendadas en el estudio y que cumplan con la normatividad vigente, que garanticen la salud de los residentes y recomienden el tipo de cimentación adecuada según la naturaleza de la edificación para el espesor del subsuelo.
- Los estudios pertinentes harán los análisis correspondientes para vibilizar los proyectos relacionados con: i) Reasentamiento en sitio, incluyendo los costos de la remediación del suelo, la profundidad de las cimentaciones requeridas,

posibilidad de localizar sótanos para parqueaderos por el nivel freático, entre otros elementos, o ii) Reasentamiento de la población afectada en un sitio diferente al barrio Moravia y área de influencia.

- Se permite promover o validar construcciones de uso residencial, industrial, comercial, servicios o dotacional, soportada en los estudios técnicos de detalle descritos, y cumpliendo con la norma específica de la Unidad de Actuación Urbanística del modelo de ocupación del plan parcial.
- Una vez efectuado la correspondiente restitución de suelo, se podrá localizar los nuevos desarrollos habitacionales, cumpliendo con los estudios que exige la normativa vigente para su construcción.
- El reconocimiento de edificación, otorgamiento de licencia urbanística, mejoramiento de vivienda, desenglobles y actuaciones urbanísticas en generalas, para los inmuebles localizados en las Zonas Aptas con Restricciones por condiciones Geotécnicas y Sanitarias estarán supeditadas al desarrollo del presente Plan Parcial y solo se podrá desarrollar en virtud de las normas contempladas en el presente Decreto.

Manejo de Zonas Aptas con Restricciones Moderadas (ZARM):

- Esta zona se considerada apta para el mejoramiento urbanístico y la construcción de edificaciones de uso público y privado, residenciales, industriales, comerciales, de servicios o dotacional, siempre y cuando se realicen los estudios geotécnicos puntuales exigidos por las normas, y se manejará de dos maneras: i) Con nuevos desarrollos habitacionales en altura, cumpliendo con los estudios que exige la normativa vigente para su construcción, en ambos costados de la vía Moravia-Acevedo, ii) Área de Manejo Especial con norma específica para las construcciones predio a predio.
- En las Área de Manejo Especial, el otorgamiento de licencia, la titulación, el reconocimiento, mejoramiento y desenglobes estará supeditada a la realización de los estudios geotécnicos y de calidad de las construcciones existentes, cumpliendo con la normatividad vigente.
- Los nuevos desarrollos habitacionales y las edificaciones del Áreas de Manejo Especial deberán contar previamente con los estudios geotécnicos y de estabilidad exigidos por las normas vigentes, incluyendo la Normas de Sismo Resistencia (NRS-10), el Acuerdo Metropolitano 09 de 2012, y la norma específica descrita en el Capítulo 5 del Documento Técnico de Soporte Formulación, y las demás normas que se adicionen, modifiquen o sustituyan.
- El reconocimiento de edificación, otorgamiento de licencia urbanística, mejoramiento de vivienda, desenglobles y actuaciones urbanísticas en generalas, para los inmuebles localizados en las Zonas Aptas con Restricciones por condiciones Geotécnicas y Sanitarias estarán supeditadas al desarrollo del presente Plan Parcial y solo se podrá desarrollar en virtud de las normas contempladas en el presente Decreto.

TÍTULO II. SISTEMA PÚBLICO Y COLECTIVO

CAPÍTULO I. SUBSISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO

ARTÍCULO 16. ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO. El subsistema de espacio de esparcimiento y encuentro en el modelo de ocupación del plan parcial de renovación del barrio Moravia y su área de influencia es de diferentes escalas, contiene elementos de la estructura ecológica principal como son las áreas de interés estratégico con sus elementos del sistema hidrográfico: ecoparques de las quebradas El Molino, La Bermejala, El Tetero y La Herradura que se convierten en ejes ambientales y urbanos que se articulan con el proyecto Parques del Río Medellín, y con las áreas de amenaza y riesgo clasificadas como suelos de protección que serán ecoparques para la mitigación del riesgo para el Morro de Basuras, El Oasis y La Herradura; entidades de paisaje que serán hitos de patrimonio ambiental y paisajístico urbano claves en la conformación y reconfiguración de este territorio, incluidos en el POT vigente de la ciudad de Medellín como partes del sistema de espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado.

Adicionalmente el subsistema estará conformado por una red de parques y áreas verdes menores, algunas preexistentes (Parque Recreativo Estación Caribe del Metro, Parque Cívico del Centro de Desarrollo Cultural, Parque Nodo Desarrollo Cultural o de los Contenedores Móviles, Plazoletas del Centro de Salud y del Jardín Infantil Buen Comienzo Moravia, zona verde de la vía Moravia-Acevedo y una serie de plazoletas y zonas verdes menores de los proyectos habitacionales Álamos 1 y 2, y La Herradura 1 y 2) y otras por generar como son las Plazuelas 1,2,3 y 4, las zonas verdes recreacionales de la vía Moravia-Acevedo y los espacios públicos del proyecto habitacional Mirador de Moravia.

El Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, se encuentra en el plano 5 Subsistemas de Espacio Público y Equipamientos, del DTS del plan parcial, que se protocoliza con el presente Decreto.

PARÁGRAFO. La Zona Apta con Restricciones Fuertes (ZARF) se destinará como espacio público proyectado para recreación pasiva. En el caso de que se desee realizar cualquier intervención diferente a la estipulada en el presente Decreto se deberán ejecutar los respectivos estudios de detalle y el procedimiento estipulado en la norma, con el fin de determinar si el suelo presenta contaminación, en caso tal, deberá remediarse.

ARTÍCULO 17. CRITERIOS PARA LA CONFORMACIÓN DEL SUBSISTEMA: Cumpliendo con los criterios señalados en el Artículo 75 del POT, se establecen como

criterios para la conformación del subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro en el plan parcial de renovación urbana de Moravia los siguientes:

1. El área de espacio público contempla las cesiones urbanísticas obligatorias definidas en el Acuerdo municipal 48 de 2014 para atender la demanda de la población proyectada, de acuerdo con la oferta habitacional de la renovación urbana, la zona de consolidación y las respectivas demandas poblacionales de la población proyectada.
2. Reconocimiento de los espacios públicos ya existentes, su localización en función del subsistema vial y los equipamientos colectivos con alto valor simbólico y funcional. Los nuevos espacios públicos se conectan en un sistema de relaciones espaciales de continuidad y complementariedad para la conformación de dos centralidades zonales que se conecten a través de la Carrera 65 y le dan antesala a los equipamientos recientemente construidos con calidad arquitectónica.
3. Aprovechamiento de la morfología urbana existente que se caracteriza por un complejo sistema de conexiones vehiculares y peatonales, de las cuales se busca potencializar la existencia de vías y que pueden adecuarse para formar plazuelas que conecten los diferentes desarrollos habitacionales.
4. Conformación de centralidad de equipamientos colectivos, a partir de la relocalización de la Sede Social Moravia El Bosque, contiguo al Centro de Desarrollo Cultural de Moravia y el Jardín Infantil Buen Comienzo.
5. El diseño del Ecoparque de la quebrada El Tetero deberá integrar el espacio público de la urbanización Mirador de Moravia.

PARÁGRAFO. Todas las actuaciones sobre los espacios públicos de esparcimiento y encuentro, deberán estar acordes con los Manuales del Espacio Público y de Silvicultura Urbana o la norma que los complemente, adiciones, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 18. CONFORMACIÓN DEL SUBSISTEMA Y ACCIONES DE MANEJO. En el área de planificación se plantean los siguientes espacios públicos de esparcimiento y encuentro.

SEGÚN SU NATURALEZA Y FUNCIÓN	SEGÚN SU JERARQUÍA Y COBERTURA)			
Función, Valor de uso, Características Formales y Tipológicas	**TAMAÑO/ ESCALA**			
	Orden	**Nivel**	**Área (m²)**	**%**
Parque recreativo pasivo del costado sur de la quebrada El Molino o ARO 1	Segundo Orden o Local	Vecinal	**187.195,97**	No Efectivo
Zona verde del costado oriental del empalme de las carreras 52 y 53	Segundo Orden o Local	Vecinal		No Efectivo
Parque Ecoparque para la mitigación del riesgo morro de basuras Moravia 3 o ARO 3	Segundo Orden o Local	Comunal		Efectivo
Ecoparque de quebrada La Herradura	Segundo Orden o Local	Vecinal		Efectivo
Ecoparque de quebrada La Herradura	Segundo Orden o Local	Vecinal		Efectivo

Parque recreativo pasivo (calle 78C)	Segundo Orden o Local	Vecinal		Efectivo
Parque recreativo pasivo (carrera 53)	Segundo Orden o Local	Vecinal		Efectivo
Parque recreativo pasivo (carrera 53)	Segundo Orden o Local	Vecinal		Efectivo
Parque recreativo pasivo (calle 80)	Segundo Orden o Local	Vecinal		Efectivo
Plaza 1 entorno al Centro de Salud	Segundo Orden o Local	Vecinal		Efectivo
Plaza 2 entorno al Centro de Desarrollo Cultural y el Jardín Infantil Buen Comienzo Moravia	Segundo Orden o Local	Vecinal		Efectivo
Parque recreativo pasivo del costado occidental de la vía Moravia-Acevedo o ARO 4 (8)	Segundo Orden o Local	Vecinal		Efectivo
Parque recreativo pasivo del equipamiento Centro de acopio o Parque Industrial de Reciclaje	Segundo Orden o Local	Vecinal		Efectivo
Parque recreativo pasivo entre las urbanizaciones Álamos 1, 2, UAU 16 y 17	Segundo Orden o Local	Vecinal		Efectivo
Parque recreativo pasivo (anexo a los retiros de plataforma y torre de la UAU 5)	Segundo Orden o Local	Vecinal		Efectivo
Parque recreativo pasivo (anexo a los retiros de plataforma y torre de la UAU 6)	Segundo Orden o Local	Vecinal		Efectivo
Parque recreativo pasivo (anexo a los retiros de plataforma y torre de la UAU 7)	Segundo Orden o Local	Vecinal		Efectivo
Parque recreativo pasivo (anexo a los retiros de plataforma y torre de la UAU 10)	Segundo Orden o Local	Vecinal		Efectivo
Parque recreativo pasivo (anexo a los retiros de plataforma y torre de la UAU 11)	Segundo Orden o Local	Vecinal		Efectivo
Parque recreativo pasivo (anexo a los retiros de plataforma y torre de la UAU 12)	Segundo Orden o Local	Vecinal		Efectivo
Parque recreativo pasivo (anexo a los retiros de plataforma y torre de la UAU 13)	Segundo Orden o Local	Vecinal		Efectivo
Parque recreativo pasivo (anexo a los retiros de plataforma y torre de la UAU 14 y 15)	Segundo Orden o Local	Vecinal		Efectivo
Parque recreativo pasivo (anexo a los retiros de plataforma y torre de la UAU 18)	Segundo Orden o Local	Vecinal		Efectivo
Parque recreativo pasivo (anexo a los retiros de plataforma y torre de la UAU 19)	Segundo Orden o Local	Vecinal		Efectivo
Parque recreativo pasivo (anexo a los retiros de plataforma y torre de la UAU 20)	Segundo Orden o Local	Vecinal		Efectivo

SEGÚN SU NATURALEZA Y FUNCIÓN		SEGÚN SU JERARQUÍA Y COBERTURA (TAMAÑO/ESCALA)			
Dominio	**Función**	**Orden**	**Nivel**	**Área (m²)**	**%**
Bien de uso público	Parque	Ecoparque de la quebrada La Bermejala	Local	7.453,79	4,0%

Bien de uso público	Parque	Ecoparque de la quebrada La	Local	8.590,22	4,6%
Bien de uso público	Parque	Ecoparque de la quebrada El Tetero	Local	2.173,71	1,2%
Bien de uso público	Parque	Ecoparque de la quebrada El Molino	Local	3.588,71	1,9%
Bien de uso público	Parque	Ecoparque para la mitigación del riesgo El Morro	General	113.482,40	60,6%
Bien de uso público	Parque	Ecoparque para la mitigación del riesgo El Oasis	General	19.253,09	10,3%
Bien de uso público	Parque	Parque recreativo Contenedores Móviles	Local	3.308,45	1,8%
Bien de uso público	Parque	Parque recreativo infantil	Local	2.860,54	1,5%
Bien de uso público	Parque	Parque recreativo Estación Caribe Metro	Local	5.714,38	3,1%
Bien de uso público	Parque	Parque recreativo La Cancha	Local	280,11	0,1%
Bien de uso público	Parque cívico	Parque cívico Centro Cultural Moravia	General	2.281,07	1,2%
Bien de uso público	Plaza	Plaza Centro de Salud Moravia	Local	3.953,93	2,1%
Bien de uso público	Plaza	Plazoleta Álamos	Local	1.788,55	1,0%
Bien de uso público	Plaza	Plazuela 1 (Calle 78)	Local	439,86	0,2%
Bien de uso público	Plaza	Plazuela 2 (Carrera 53)	Local	872,67	0,5%
Bien de uso público	Plaza	Plazuela 3 (Interior manzana)	Local	527,96	0,3%
Bien de uso público	Plaza	Plazuela 4 (Carrera 53)	Local	859,10	0,5%
Bien de uso público	Zona verde recreacional	Zona verde recreacional vía Moravia - Acevedo	Local	9.767,43	5,2%
			TOTAL	**187.195,97**	**100,0 %**

ARTÍCULO 19. ACTUACIONES ESPECÍFICAS PARA LA INTERVENCIÓN DEL SUBSISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. Las siguientes son las actuaciones específicas propuesta para el presente Plan Parcial de Renovación:

1. Los desarrollos que se realicen alrededor de los espacios públicos o sean colindantes a estos, deberán tener las fachadas abiertas hacia estas áreas con el fin de garantizar la integración con el entorno, la seguridad, el uso y la protección de estos espacios y de los usuarios. El porcentaje que debe dejarse en fachada abierta hacia el espacio público, debe ser como mínimo el 50% de la longitud en primer piso.
2. Como parte del nuevo perfil urbano resultado de las intervenciones en los parques lineales y ecoparques, las fachadas o culatas que se encuentren en el área de influencia inmediata deben incluirse dentro del diseño.
3. El diseño urbano de los espacios públicos que se realicen en el área de planificación deberá contar con todo lo requerido en el Manuales de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público y de Silvicultura Urbana, Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya y los conceptos técnicos de viabilidad de conformidad con esta reglamentación.
4. Previa solicitud de la licencia urbanística correspondiente, en caso de requerirse, deberá presentar la propuesta urbana y los diseños específicos de cada espacio público, para el respectivo aval de la entidad correspondiente, cumpliendo con las observaciones anteriormente realizadas y la reglamentación vigente.

ARTÍCULO 20. CRITERIOS DE MANEJO SILVICULTURA DE LOS ESPACIOS PÚBLICOS DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO: En las zonas verdes de los espacios públicos proyectados se buscará trascender el embellecimiento visual y tener en cuenta la conectividad ecológica, el mejoramiento del bienestar humano y la adaptación al cambio climático.

Ecoparques de quebrada: Estas áreas deberán destinarse a la protección y a la conservación ecológica del recurso hídrico, al disfrute y al goce pasivo de sus calidades ambientales y paisajísticas, procurando intervenciones mínimas para garantizar acceso, recorridos y permanencia de la comunidad. Su principal objetivo será dar continuidad a los corredores a lo largo de toda la quebrada, priorizando la función de conectividad ecológica y de retiros para mitigación del riesgo.

Criterios de manejo:

1. No se permitirán pisos duros, senderos, o miradores en estas zonas con el fin de proteger el recurso hídrico.
2. Se destinarán al esparcimiento y al encuentro para la recreación pasiva, natural, paisajística y ambiental de la población que los frecuenta.

3. Por tratarse de elementos estructurantes de ciudad, las intervenciones deberán potenciar los retiros de quebradas como corredores ecológicos, para ser conservados.
4. Se deberá Aprovechar y conservar el verde existente asociado a quebradas, proporcionando conexiones trasversales entre estas.

Zona verde recreacional: En estos espacios deberá predominar la vegetación relacionada con árboles, arbustos y coberturas combinadas para uso de jardines, con una mínima proporción de pisos duros y amoblamiento urbano, necesarios para su apropiación y disfrute, en función de la recreación pasiva/contemplativa, de manera que se garantice su accesibilidad y vinculación a la malla urbana.

En su diseño se propenderá por el predominio de las funciones ecológicas y ambientales, tales como la mitigación del ruido, la disminución de temperatura ambiental, la absorción de partículas contaminantes en el aire y la infiltración del agua y la biodiversidad. En su manejo debe primar el carácter ornamental de la vegetación acorde con las funciones de recreación. Para estas áreas se permite una utilización máxima del 7% del área bruta con pisos duros para la construcción de senderos peatonales, en concordancia con el numeral 3.7 del Manual de Silvicultura Urbana de Medellín.

Ecoparque para la mitigación del riesgo: Al interior del plan parcial se proyectan dos ecoparques para la mitigación del riesgo: El Oasis y El Morro, los cuales pueden ser adecuados como espacio público para la recreación pasiva.

En la zona del Morro es importante considerar las restricciones para la siembra de especies vegetales de que trata el presente Decreto. Por lo tanto, la recuperación ambiental y paisajística, deberá estar enmarcada dentro de un proceso de revegetación controlada y monitoreada, teniendo en cuenta que las especies a sembrar no deben producir frutos para el consumo humano.

Se podrán desarrollar proyectos de Fitorremediación de suelo y Paisajismo para la habilitación ambiental del Morro de Moravia.

Parque cívico, plaza, plazoleta y plazuela: En estas tipologías de espacio público predominan los elementos arquitectónicos sobre los elementos naturales, sin embargo, se retoman algunos criterios de manejo ambiental, funcional y ornamental, que se deberán tener en cuenta al momento de diseñar estos espacios, los cuales se enuncian a continuación:

1. Deben estar arborizados o ajardinados, destinados al esparcimiento y al ocio, así como a la generación y la preservación de valores paisajísticos y ambientales.
2. Dotar de amoblamiento urbano y de arborización, en articulación con su contexto y paramentalidad, respetando y evidenciando las características estéticas, morfológicas y culturales que tienen estos espacios.

3. Diseñar teniendo en cuenta amoblamiento urbano de ornamentación como esculturas, fuentes y jardines.
4. Garantizar su uso en armonía con los valores del sitio, en especial los ecológicos, paisajísticos e históricos. En ellos debe prevalecer su aptitud para el disfrute del paisaje, el ocio, la lúdica y el esparcimiento y, en general, actividades de recreación pasiva, sin necesidad de construir pisos duros o infraestructuras que atenten contra sus valores históricos, culturales, ecológicos, estéticos y paisajísticos.
5. Evitar intervenciones que incentiven o produzcan el fraccionamiento, aislamiento y la disminución de las áreas verdes; el establecimiento de conjuntos vegetales con predominio de una o pocas especies; prácticas que estimulen la afectación o pérdida de visuales desde el sitio y hacia el sitio, ni las ampliaciones de la sección en las vías circundantes que impliquen la disminución de su área verde.
6. Preservarlos como hitos y espacios públicos verdes urbanos singulares en la estructura del paisaje municipal.
7. En las plazas, plazuelas y plazoletas no podrán ser proyectados elementos que obstaculicen el libre acceso, tránsito y disfrute de la población en general y el encuentro masivo de personas.
8. Las plazas, plazuelas y plazoletas podrán adecuarse como plazas ornamentadas, donde se podrá destinar una parte de cobertura vegetal y prevalezcan las áreas libres para la realización de eventos y encuentros colectivos.
9. Deberá contar con un equilibrio adecuado entre pisos duros y áreas verdes arborizadas, con predominancia de los primeros.
10. Potenciar las funciones ecológicas relacionadas con conectividad, biodiversidad, infiltración de agua y regulación microclimática.

Las especies a seleccionar para cada tipología deberán responder a los espacios, teniendo en cuenta sus condiciones naturales y necesidades, buscando dotarse para que cumplan diferentes funciones y presten múltiples servicios ambientales. Su planificación considerará los principios: mínima intervención de la flora existente, máxima diversidad, conservación y aporte a los ciclos naturales y conservación del patrimonio natural. Para esto se deberán consultar el manual de silvicultura urbana y el manual de espacio público vigentes al momento de realizar la intervención.

Los arreglos paisajísticos que se adopten en la ejecución del plan parcial, deberán considerar las restricciones de tipo ambiental de cada una de las áreas a intervenir, lo cual tendrá que considerarse al momento de solicitar el aprovechamiento forestal y plantear la propuesta paisajística.

CAPITULO II. SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 21. CONFORMACIÓN DEL SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTO. El subsistema de equipamientos colectivos en el modelo de ocupación del presente plan parcial, potencializa el subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro existentes y proyectados, conformando el subsistema de centralidades, que, junto con los

usos del suelo y el subsistema de movilidad y transporte, dan lugar a espacios urbanos de mejores características que articulan al barrio con la zona y la ciudad.

Los equipamientos identificados en el área de planificación son:

Equipamientos básicos sociales de educación:

- Colegio Cooperativo El Bosque,
- Colegio Fe y Alegría Luis Amigó,
- Colegio Gente Unida
- Jardín Infantil Buen Comienzo Mamá Chila
- Jardín Infantil Buen Comienzo Moravia

Equipamientos básicos sociales

- Centro de Salud de Moravia

Equipamientos básicos sociales de recreación y deporte:

- Placas polideportivas No 1 y 2 del sector Moravia, No 3 del sector El Bosque que culturalmente sería la que se conoce como “La Bombonera”, No 4 del sector El Bosque en la Estación Caribe del Metro, y la cancha de fútbol.

Equipamiento cultural:

- Centro de Desarrollo Cultural de Moravia

Equipamientos básicos comunitarios:

- Sede Social Moravia El Bosque
- Sede Social Moravia Oriente

Equipamientos básicos comunitarios de culto:

- La Parroquia Nuestra Señora del Consuelo.

El subsistema de equipamientos colectivos proyecta un nuevo equipamiento de infraestructura para la prestación de los servicios públicos del tipo “equipamientos para el aseo”, para una Planta de Reciclaje, modelo piloto localizado sobre la Calle 77 y contiguo al Morro de basuras.

Además, se proyecta la relocalización de la Sede Social Moravia El Bosque, impactada por la conformación de la Unidad de Actuación 13, ampliando sus instalaciones y

cualificando una centralidad de equipamientos colectivos al servicio de la comunidad, junto con el Centro de Desarrollo Cultural de Moravia y El Jardín Infantil Buen Comienzo.

El Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, se encuentra en el plano N°6 Subsistemas de Espacio Público y Equipamientos, de la formulación del plan parcial, que se protocoliza con el presente Decreto.

ARTÍCULO 28. LOCALIZACIÓN DE LA PLANTA DE RECICLAJE. La propuesta de localización de la planta de reciclaje está basada en el desarrollo específico de los criterios de manejo definidos en el Artículo 127 del POT y además tendrá en cuenta lo siguiente:

1. Considerar su ubicación entre la Calle 77 y Calle 78, (zona apta con restricciones moderada por condiciones geotécnicas y sanitarias).
2. Su localización deberá estar en una zona con acceso directo al sistema vial colector de la Calle 77 en intersección con la nueva vía colectora que bordearía el Ecoparque para la mitigación del riesgo El Morro.
3. Deberá contar con una proximidad al antiguo Morro de basuras.
4. La fachada posterior deberá estar ubicada sobre la calle 78 y frente a la Plaza Centro de Salud Moravia, en busca de mitigar los impactos negativos generados por la actividad de reciclaje.
5. Aplicar la normatividad ambiental para el tema específico de residuos sólidos de este equipamiento donde se establece la normatividad relacionada con esta infraestructura, que define requisitos mínimos que deberán ser tenidos en cuenta para la localización de la Estación de Clasificación y Aprovechamiento - ECA, el diseño y su operación.
6. Considerar lo dispuesto en el Decreto 2981 de 2013 en el artículo 87, el Decreto 596 de 2016 en el artículo 6 y la Resolución 330 de 2017 en el artículo 222 que establece aspectos como: Usos del suelo establecidos en las normas de ordenamiento territorial, la localización y la cantidad de ECAS que deberá estar sustentada en el PGIRS. Además el lugar debe contar con servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, estimando las condiciones de tráfico vehicular, conectividad y accesibilidad; definiendo vías de acceso de acuerdo al tipo de vehículos de transferencia y/o equipos de transporte.
7. Tener en cuenta lo dispuesto en el Decreto 2981 de 2013 en el artículo 89 define que “las áreas potenciales que la entidad territorial seleccione para la ubicación de infraestructura para la provisión del servicio público de aseo en la actividad complementaria del aprovechamiento, hacen parte de los bienes y servicios de interés común, los cuales prevalecerán sobre el interés particular”.
8. Respecto al diseño de las ECAs, la Resolución 330 de 2017 en el artículo 222, el Decreto 2981 de 2013 en el artículo 87 y el Decreto 596 de 2016 en el artículo 6 que modifica el artículo 2.3.2.2.2.9.86 del Decreto 1077 de 2015, establecen una serie de requisitos que se deben atender en el momento del diseño y la construcción de las ECAs; tales como:

- La ECA debe contar con su respectivo diagrama de flujo del proceso, debe contar con áreas de operación destinadas a la administración, la operación, el pesaje, la selección y la clasificación, el almacenamiento temporal de materiales aprovechables, el almacenamiento temporal para materiales de rechazos, entre otros.
- Respecto a la infraestructura se establecen parámetros básicos como: la zona operativa y de almacenamiento debe ser cubierta, debe contar con drenajes para aguas lluvias y escorrentía superficial, debe contar con un sistema de recolección y tratamiento de lixiviados cuando sea el caso, tener un sistema de ventilación adecuado, un sistema de control de emisión de olores, entre otros. Y los demás aspectos a tener en cuenta tratados en la norma presidida.

ARTÍCULO 29. RELOCALIZACIÓN DE LA SEDE SOCIAL MORAVIA EL BOSQUE. Comprende la nueva construcción de este equipamiento en la zona comprendida entre la Calle 81EE y la Carrera 54C, que limita con el parque cívico Centro Cultural Moravia y la Calle 81 F.

1. Deberá localizarse en una zona con acceso directo al sistema vial colector.
2. Su diseño deberá tener en cuenta las premisas normativas dispuestas en el Decreto Municipal 266 de 2006.
3. En todos los casos, las fachadas de la Sede Social El Bosque, deberán definirse conforme a lo establecido en el Artículo 351. Retiros entre fachadas, del Acuerdo 48 de 2014 del POT, garantizando la integración visual con el espacio público y la relación directa entre los espacios públicos y privados. Además de conservar el retiro mínimo de 11 metros a eje de vía.

CAPITULO III. SUBSISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 220. SUBSISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. El operador o gestor del proyecto deberá realizar una propuesta técnica de infraestructura para la prestación de servicios públicos, conforme a las disposiciones del Acuerdo 48 de 2014.

ARTÍCULO 31. ARTICULACIÓN INSTITUCIONAL PARA LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS. La Administración Municipal, el Operador Urbano y las Empresas Públicas de Medellín, evaluarán las alternativas jurídicas, técnicas, administrativas y financieras para concretar las proyecciones de inversión de redes para acueducto y alcantarillado, en función de los crecimientos poblacionales, con el fin de garantizar la cobertura de servicios públicos que viabilice la ejecución del plan parcial, dentro del marco del macroproyecto en términos de la renovación territorial y económica.

ARTÍCULO 32. REDES Y DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS. La factibilidad técnica en la prestación de los servicios públicos domiciliarios será determinada por la

entidad prestadora, de acuerdo con las certificaciones de factibilidad emitidas para efecto de la formulación del Macroproyecto en el cual se enmarca este plan parcial.

Adicionalmente, se debe realizar estudios de detalle para efectos del diseño definitivo de las redes, durante la fase de ejecución de cada una de las unidades de actuación que hacen parte del plan parcial.

La ejecución de la infraestructura requerida, correrá por cuenta de los urbanizadores del plan parcial, sin detrimento de posibles apoyos por sus interesados, bien sea el operador urbano del plan parcial o agentes privados. En todo caso, será requisito para la expedición de las respectivas licencias urbanísticas para cada unidad, poseer disponibilidad de servicios públicos, cumpliendo con las características de redes dispuestas por la entidad prestadora del servicio.

ARTÍCULO 33. DISEÑO DEFINITIVO DE LA RED DE SERVICIOS PÚBLICOS. El diseño definitivo de las redes de servicios públicos se hará previo a la ejecución de los desarrollos constructivos y con la debida aprobación de la empresa prestadora de servicios públicos para ese sector de la ciudad. En consecuencia, las especificaciones técnicas de estas redes deben acogerse a los requisitos y términos de referencia para diseño y construcción que determine la empresa respectiva, según las disposiciones del RAS (Resolución 0330 de 2017), además del Decreto 3050 de 2013 frente a la financiación de las redes locales por parte de los constructores.

Los retiros de líneas de energía se regirán por lo establecido en el artículo 561 del Acuerdo 48 de 2014, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

CAPITULO IV. SUBSISTEMA DE MOVILIDAD

ARTÍCULO 34. COMPONENTES DEL SUBSISTEMA. El subsistema de movilidad planteado para el área de planificación del polígono Z1_R_7 está orientado en garantizar tanto los viajes internos como externos, de manera que se articule con el sistema vial estructurante existente y proyectado para el Barrio Moravia, el cual comprende las vías arterias circundantes, posibilitando la conexión del Barrio con el resto de la ciudad.

El sistema vial estructurante está conformado por la Avenida Regional, la calle 77, la calle 92, y las carreras 52 (Carabobo) y 53A-55 (Vía Moravia-Acevedo), algunas de las cuales tienen proyectos de ampliación y adecuación que se requieren para acondicionarlas como autopista urbana y vías arterias respectivamente, y que configuran proyectos estratégicos del barrio y su área de influencia. Lo anterior, articulado con el proyecto Parques del Río Medellín, Puente de la Madre Laura, viaducto Moravia y Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MED RÍO – RÍONORTE.

El sistema vial interno, o vías de servicio, está definido a partir de la morfología urbana existente, la aptitud geológica para el uso del suelo y la ocupación del mismo, enmarcado

en potenciar las conexiones urbanas. Dentro del área de planificación se realiza una modificación en la malla vial actual de tal forma que conecte las unidades de actuación urbanística, genere consolidación y densificación del sitio. El Subsistema de Movilidad, se encuentra en el plano N°7, que se protocoliza con el presente Decreto

PARÁGRAFO. El diseño, la construcción y el cronograma de ejecución de cada uno de los elementos que conforman la red vehicular y peatonal, se determinan para cada Unidad de Actuación de acuerdo con el reparto de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 235. CRITERIOS AMBIENTALES PARA LA CONFORMACIÓN DE LAS SECCIONES PÚBLICAS. En desarrollo del artículo 168 del Acuerdo 48 de 2014, para la composición de la sección pública, se deberá tener en cuenta criterios desde el manejo ambiental, el diseño y el confort. Los criterios de diseño y de manejo ambiental se determinarán por lo establecido en el artículo 36 del Decreto Municipal 2077 de 2015 (Macroproyecto RíoNorte) o la norma que lo modifique complemente o sustituya, en lo pertinente a:

JERARQUÍA	CLASIFICACIÓN
Vías arterias y colectoras	Vías arterias y colectoras en tratamiento de renovación urbana
	Con espacio público adyacente
Vías de servicios	Vías de servicio

ARTÍCULO 36. SECCIONES VIALES: Las siguientes son las secciones viales de las vías a desarrollar por el Plan Parcial Moravia:

Vías arterias

Av. Regional

Dos (2) Calzadas	10,50 m c/u (3 carriles de 3,5 m c/u)
Separador central	2,00 m
Zona verde (oriental)	2,00 m
Franja reservada (oriental)	3,00 m
Antejardín (oriental)	5,00 m
Franja Parques del río (occidental)	18,00 m
Sección pública	28,00 m

Calle 92

Dos (2) Calzadas	7,00 m c/u (2 carriles de 3,5m c/u)
Separador central	2,00 m
Zona verde (sur)	1,50 m
Franja de circulación	2,00 m c/u
Antejardín (sur)	3,00 m

Sección pública	21,50 m

Carrera 52, entre las calles 78 y 82

Calzada	10,15 m (2 carriles de 3,25m c/u, TPM 3,65m)
Zona verde	2,50 m c/u
Ciclorruta (occidental)	2,50 m
Franja de circulación (oriental)	2,00 m
Franja de circulación (occidental)	3,00 m
Espacio público (oriental)	10,00 m
Sección pública	32,65 m

Vía Moravia Acevedo, entre las calles 82 y 92

Dos (2) Calzadas	10,00 m c/u (2 carriles de 3,25m c/u, TPM 3,5m)
Separador central	2,00 m
Ciclorruta (oriental)	2,70 m
Franja de circulación	2,50 m c/u
Sección pública	29,70 m

Calle 77

Calzada (norte)	7,00 m
Calzada (sur)	Variable
Separador central	Variable
Vía de servicio	6,00 m
Separador vía de servicio	1,00 m
Zona verde (norte)	1,50 m
Zona verde/Franja de circulación (sur)	4,30 m
Franja de circulación (norte)	2,00 m
Ciclorruta (sur)	2,50 m
Sección pública	Variable

Vías colectoras

Calle 80B, entre Vía Circunvalar del morro de basuras y carrera 52

Calzada	6,50 m (2 carriles de 3,25m c/u)
Zona verde	3,50 m c/u
Franja de circulación	2,00 m c/u
Antejardín	3,00 m c/u
Sección pública	17,50 m

Vía Circunvalar del morro de basuras

Calzada	6,50 m (2 carriles de 3,25m c/u)
Zona verde	3,50 m c/u

Franja de circulación	2,00 m c/u
Antejardín (oriente)	3,00 m
Sección pública	17,50 m

Vía de servicio

Vía de servicio típica

Calzada	6,00 m (2 carriles de 3 m c/u)
Zona verde	1,50 m c/u
Franja de circulación	2,00 m c/u
Antejardín (oriente)	3,00 m
Sección pública	13,00 m

Las secciones viales se encuentran en el plano Nro 8 que se protocoliza con el presente Decreto.

ARTÍCULO 37. SISTEMA VIAL PEATONAL: La estructura peatonal busca establecer conectividad y accesibilidad a nivel y escala del transeúnte, entre los desarrollos urbanísticos propuestos en el área de intervención del barrio Moravia.

La red peatonal que se define, permite una apropiación del espacio público y su articulación con las relaciones funcionales entre ciudadanos y servicios de ciudad, permitiendo realizar recorridos internos y externos al área de planificación; estas estructuras y áreas peatonales serán de uso público, ya sea que se desarrollen en forma paralela a calzada vehiculares o que se desarrollen en las fajas de retiros obligados a los ejes naturales.

Hacen parte de este sistema vial, ejes peatonales ubicados sobre la carrera 52 (Carabobo), sobre el costado de la Calle 77 y en ambos costados de la quebrada La Bermejala.

PARÁGRAFO. El diseño de la red vial peatonal debe acogerse a las disposiciones contenidas en el manual de diseño de los elementos del espacio público, conservando las secciones viales adoptadas en este decreto, incorporando los criterios de diseño universal para personas con movilidad reducida.

TÍTULO III. SISTEMA DE OCUPACIÓN

CAPITULO I. SUBSISTEMA HABITACIONAL

ARTÍCULO 38. SUBSISTEMA HABITACIONAL. En concordancia con lo establecido en el artículo 214 del Acuerdo 48 de 2014, las líneas estratégicas del PEHMED 2030, el subsistema Habitacional del presente Plan Parcial se establece a partir de los elementos

determinados en el artículo 39 del Decreto Municipal 2077 de 2015, Macroproyecto RíoNorte o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

ARTÍCULO 249. ESTRATEGIAS Y CRITERIOS DE ACTUACIÓN: La gestión del Subsistema Habitacional del presente Plan Parcial, se regirá de conformidad con las normas establecidas en los artículos 219 a 228 y el artículo 459, numeral 1 del Acuerdo 48 de 2014.

ARTÍCULO 40. TIPOLOGÍAS DE LAS VIVIENDAS A GENERAR: De conformidad a lo establecido en el artículo 338 del Acuerdo 48 de 2014, las actuaciones urbanísticas destinadas a vivienda para el plan parcial se clasifican según (i) el número de soluciones contenidas en el lote, (ii) según la unidad de habitación, (iii) según la proximidad de las edificaciones y (iv) según valor de venta. Adicionalmente se tendrán en cuenta las tipologías establecidas por el artículo 41 del Decreto Municipal 2077 de 2015, Macroproyecto RíoNorte o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

ARTÍCULO 41. ESTÁNDARES DE LA VIVIENDA: Los nuevos desarrollos habitacionales deberán cumplir con las normas volumétricas, aquellas relacionadas con la habitabilidad y accesibilidad y demás normas de vivienda contenidas en el POT y sus decretos reglamentarios, para garantizar soluciones adecuadas según la Observación General No. 4 del Pacto Internacional de los Derechos Económicos, Sociales y Culturales, así como a la normativa nacional vigente.

ARTÍCULO 42. CRITERIOS COMPLEMENTARIOS DE MANEJO: Para la generación de soluciones de vivienda en el marco del Plan Parcial, se aplicarán los criterios complementarios generales de manejo establecidos por el artículo 43 del Decreto Municipal 2077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya. Además, se tendrán en cuentra los criterios complementarios específicos para el polígono objeto de este Plan Parcial así:

La vivienda de interés social

1. La vivienda social tiene un interés colectivo para el modelo de ocupación del POT y por ende el escenario del plan parcial de Moravia será receptor del cumplimiento de la obligación de VIS y VIP de los macroproyectos de río y transversalidades, potenciando la demanda organizada de la población residente al interior del polígono.
2. No se podrá dar en el marco del plan parcial la convertibilidad de las tipologías de VIP a otras tipologías de mayor valor de venta como la VIS y la VISRU.

Los mecanismos para la asequibilidad, cobertura y calidad habitacional

a) Gestión para la integración de recursos que incrementen la capacidad de respuesta de los diferentes actores del sistema habitacional para continuar con

los procesos de titulación, mejoramiento de vivienda y en general la formalización de edificaciones en el área de manejo especial para la consolidación del sector Moravia.

b) Reducción de los factores de vulnerabilidad y riesgo de la población asentada en las zonas de riesgo no mitigable y demás categorías del suelo de protección al interior del plan parcial, mediante la generación de nuevos desarrollos habitacionales con capacidad de ser receptores de dicha población.
c) Desarrollo y aplicación de norma complementaria situada a la realidad para viabilizar los procesos de reconocimiento de edificaciones en área de manejo especial para la consolidación del sector Moravia.

ARTÍCULO 43. OBLIGACIÓN DE GENERACIÓN DE VIP Y VIS: De acuerdo a lo establecido en los artículos 324, 325 y 326 del Acuerdo 48 de 2014, en este polígono se deberá destinar un porcentaje de suelo neto urbanizable equivalente al 10% para la localización de vivienda de interés prioritario (VIP) o el 10% de la edificabilidad con destinación a vivienda construida en VIP y el 20% para vivienda de interés social (VIS). Teniendo en cuenta las características del área de planificación, se califica el 25% del suelo urbanizable para la construcción del VIP y el 33% para VIS, correspondientes a ocho unidades de actuación urbanística para cada tipología respectivamente. Adicionalmente se puede realizar la convertibilidad de VIS a VIP y de VISRU a VIP en los términos dispuestos en los artículos 86 del presente decreto.

La obligación de generación de Vivienda de Interés Social –VIS– y Vivienda de Interés Prioritario –VIP– generada por el plan parcial, en ningún caso podrá ser pagada o destinada por fuera del presente polígono planificación.

Los desarrollos inmobiliarios, de las respectivas Unidades de Actuación Urbanística adoptados con el presente Decreto, deberán cumplir con la obligación para la Vivienda de Interés Prioritario –VIP– y Vivienda de Interés Social –VIS–del presente decreto, en función del potencial de unidades de usos residenciales por Unidad de Actuación Urbanística; sin embargo será exigible sólo al momento de licenciar la correspondiente unidad de actuación urbanística.

ARTÍCULO 44. CRITERIOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN VIS Y VIP EN PLAN PARCIAL: El cumplimiento de la obligación de vivienda VIS y VIP, estará supeditado a lo establecido en los artículos 324 y 325 del Acuerdo 48 de 2014 y al cumplimiento de las siguientes disposiciones:

1. Construir las unidades de vivienda correspondientes a la obligación al interior de la Unidad de actuación urbanística respectiva.
2. Los suelos reservados o destinados, así como las unidades de vivienda construidas para el cumplimiento de la obligación de VIP y VIS, podrá aplicarse el derecho de preferencia a favor de la Administración Municipal, quien podrá ejercerlo directamente, a través del operador urbano o el Instituto Social de

Vivienda y Hábitat de Medellín o quien haga sus veces, según lo establecido en el artículo 491 del Acuerdo 48 de 2014.

3. Los procesos de adquisición que adelante la Administración Municipal, el Operador Urbano o el Instituto Social de Vivienda y Hábitat de Medellín –ISVIMED-, le aplicarán las disposiciones del respectivo anuncio de proyecto, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 489 del Acuerdo 48 de 2014.
4. En el caso de la reserva de suelo, el proyecto VIS y VIP deberá estructurarse de manera que permita que el titular de la licencia, participe y recupere el valor del suelo, más un porcentaje de la utilidad del proyecto, cuando a ello haya lugar.
5. En el caso de que el titular de la licencia opte por construir las unidades de viviendas VIP y VIS correspondientes a su obligación, la Administración Municipal tendrá derecho de preferencia para su adquisición, para lo cual aplicarán los valores máximos establecidos por la Ley del Plan Nacional de Desarrollo, para estas tipologías de vivienda.

ARTÍCULO 45. SEGUIMIENTO Y CONTROL DE LA EXIGENCIA VIP Y VIS: La Subsecretaría de Control Urbanístico, de la Secretaria de Gestión y Control Territorial velará de manera especial por el cumplimiento de lo establecido en el presente Decreto, especialmente referido al cumplimiento de la obligación VIS y VIP. Los suelos reservados para vivienda VIS y VIP, las unidades de vivienda licenciadas y el número estimado de soluciones habitacionales que albergará cada Unidad de Actuación Urbanística. La Administración Municipal, velarán por la inclusión de un porcentaje de estas viviendas, en la priorización y ejecución de los proyectos VIP y VIS en los planes de desarrollo siguientes, durante la vigencia del presente Decreto.

CAPITULO II. USOS DEL SUELO Y OBLIGACIONES

ARTÍCULO 46. CONCEPTOS GENERALES. El Acuerdo 48 de 2014, en en Mapa 23 de Usos generales define que el polígono normativo Z1_R_7 es una zona predominantemente residencial, con mayor porcentaje de actividades comerciales y de servicios sobre las vías arterias localizadas en el perímetro oriental del área de planificación.

La mayor oferta inmobiliaria se realizará para el uso residencial para garantizar que el reasentamiento de la población de Moravia se pueda realizar en el mismo sector. La delimitación de los usos del suelo, se encuentra en el plano N°9 “Usos del suelo”, protocolizado con el presente Decreto.

PARÁGRAFO 1. Los usos establecidos legalmente con anterioridad a la entrada en vigencia del presente decreto en los lotes que hacen parte de las Unidades de Actuación Urbanística y que cuenten con los permisos y autorizaciones emitidos por la autoridad competente, podrán permanecer y realizar reparaciones locativas sin aumentar su área construida hasta tanto se desarrollen dichas Unidades de Actuación Urbanística.

PARÁGRAFO 2. Los usos permitidos en las nuevas edificaciones que se construyan en el Área de Manejo Especial 1 - Sector Moravia están especificados en el plano N°09 de Usos del Plan Parcial y deberán cumplir con la totalidad de normas de usos definidas en el Acuerdo 48 de 2014 y en las normas que lo complementen, adiciones o sustituyan.

ARTÍCULO 47. ÁREAS DE BAJA MIXTURA - ÁREAS PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIALES Los usos que se desarrollarán en las áreas de baja mixtura - áreas predominantemente residenciales, corresponderán a los establecidos por el Acuerdo 48 de 2014.

Las Unidades de Actuación Urbanística que se localizan en las citadas áreas están definidas en el Plano 09 de Usos Generales del Plan Parcial.

ARTÍCULO 48. ÁREAS Y CORREDORES DE ALTA MIXTURA. El presente Plan Parcial, se regirá de conformidades con las definiciones y criterios para las áreas y corredores de alta mixtura, establecidas en el Artículo 245 del Acuerdo 48 de 2014.

ARTÍCULO 49. NORMA PARA EL RECONOCIMIENTO DE EDIFICACIONES EN EL ÁREA DE MANEJO ESPECIAL 1 - SECTOR MORAVIA. Las normas aplicables a las edificaciones objeto de reconocimiento en el Área de Manejo Especial 1 - Sector Moravia serán las estipuladas en los artículos 377 y 378 numeral 2 del Acuerdo 48 de 2014.

ARTÍCULO 50. CONDICIONES PARA EL RECONOCIMIENTO. Las condiciones para el reconocimiento de edificaciones serán las definidas en los artículos del 377 al 379 y del 382 al 386 del Acuerdo 48 de 2014 en lo pertinente a las Áreas de Manejo Especial identificadas en polígonos con tratamiento de Renovación, así como las disposiciones contenidas en el Decreto 1077 de 2015 y Decreto Municipal 409 de 2007 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

CAPÍTULO III. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

ARTÍCULO 51. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS PROYECTOS DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Se tomaron como criterios para la delimitación de unidades de actuación urbanística en el presente Plan Parcial de renovación urbana, los siguientes:

a. Considerar la estructura predial como punto de partida para el englobe de nuevos lotes urbanizables y/o construibles.
b. Identificar inmuebles, que por su tamaño y área, permita el desarrollo inmobiliario a través de una licencia de urbanización y así posibilitar el reajuste de tierras indispensable para la renovación urbana.
c. Generar nuevos globos de terrenos que tengan la escala y dimensión para la construcción de un proyecto que contenga los usos propuestos por este plan.

ARTÍCULO 52. PROYECTO DE IDENTIFICACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (UAU). El presente Plan Parcial propone la conformación de 22 unidades de actuación urbanística, las cuales se encuentran en el plano N°10 "Unidades de Actuación Urbanística" y plano N°11 Unidades de Actuación y loteo, protocolizado con el presente Decreto.

UAU	ÁREA BRUTA (m^2)	%	ÁREA VÍAS EXISTENTES (m^2)	ÁREA NETA (m^2)	%
UAU 1	3.774,90	3,60%	1.341,30	2.433,60	3,20%
UAU 2	1.183,00	1,10%	234,4	948,6	1,30%
UAU 3	1.319,70	1,30%	209,3	1.110,40	1,50%
UAU 4	1.952,70	1,90%	411	1.541,70	2,00%
UAU 5	3.477,70	3,40%	1.385,50	2.092,20	2,80%
UAU 6	5.773,40	5,60%	1.261,10	4.512,40	6,00%
UAU 7	4.529,20	4,40%	974,6	3.554,60	4,70%
UAU 8	3.971,30	3,80%	830,8	3.140,50	4,20%
UAU 9	3.154,40	3,00%	801,5	2.353,00	3,10%
UAU 10	3.500,10	3,40%	998,4	2.501,70	3,30%
UAU 11	6.579,30	6,40%	2.709,90	3.869,40	5,10%
UAU 12	4.822,00	4,70%	1.735,30	3.086,70	4,10%
UAU 13	5.648,10	5,50%	1.353,60	4.294,50	5,70%
UAU 14	4.559,30	4,40%	881,7	3.677,70	4,90%
UAU 15	3.973,20	3,80%	845,3	3.127,80	4,10%
UAU 16	5.585,20	5,40%	1.244,90	4.340,30	5,70%
UAU 17	3.788,20	3,70%	907,4	2.880,80	3,80%
UAU 18	4.246,80	4,10%	1.254,30	2.992,50	4,00%
UAU 19	2.314,90	2,20%	675,1	1.639,80	2,20%
UAU 20	7.606,10	7,30%	2.915,10	4.691,00	6,20%
UAU 21	16.018,00	15,50%	2.920,90	13.097,20	17,30%
UAU 22	5.712,70	5,50%	2.028,90	3.683,80	4,90%
TOTAL	**103.490,20**	**100,00%**	**27.920,20**	**75.570,00**	**100,00%**

ARTÍCULO 53. PROCEDIMIENTO PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA –UAU-. Será el contemplado por la norma nacional en los

artículo 41 y 42 de la Ley 388 de 1997, así como lo establecido en el Decreto reglamentario 2181 de 2006 en los artículos 20 y siguientes.

ARTÍCULO 54. EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Para la ejecución de las UAU, se deberá cumplir lo establecido en el artículo 44 de la Ley 388 de 1998,

Dadas las especiales condiciones del suelo en el polígono de planificación, se deberá cumplir con el proceso de remediación de suelo previo a cualquier intervención en las zonas y áreas de terreno donde es factible el desarrollo urbanístico, el mejoramiento de viviendas y el reconocimiento de edificaciones, garantizando así la salud de los habitantes.

Así mismo, para las UAU 13 y 15, localizada en zonas Aptas con Restricciones Fuertes por condiciones Geotécnicas y Sanitarias (ARFGS), es factible su desarrollo, siempre y cuando se realicen estudios de detalle que concluyan las acciones a realizar para la mitigación del riesgo, las cuales deberán ser implementadas.

PARÁGRAFO. Para el desarrollo de cada unidad se deberá obtener una única licencia de urbanización, en la que se deberá señalar la forma en que se dará cumplimiento a la totalidad de las obligaciones urbanísticas para cada unidad y su forma de cumplimiento. En ningún caso podrá aplicarse la figura de Proyecto Urbanístico General – PUG.

ARTÍCULO 55. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS RECEPTORAS DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS – ARO-. Los criterios para la delimitación están desarrollados en el Documento Técnico de Soporte.

ARTÍCULO 56. CONFORMACIÓN DE LAS ÁREAS RECEPTORAS DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS –ARO-. Se propone la conformación de las áreas receptoras de obligaciones urbanísticas delimitadas en el plano N°12 “áreas receptoras de obligaciones urbanísticas”, protocolizado con el presente Decreto.

Se delimitan cuatro (4) áreas receptoras de obligaciones urbanísticas, que corresponden a 80.974,1 m2 al interior del área de planificación.

ÁREA RECEPTORA DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	ÁREA BRUTA (m2)	%
ARO 1	7.460,6	9,2%
ARO 2	36.709,3	45,3%
ARO 3	20.633,6	25,5%
ARO 4	16.170,5	20,0%
TOTAL	**80.974,1**	**100,0%**

PARÀGRAFO. La ARO 3 se define como espacio público para la recreación pasiva, en caso de solicitar un planteamiento diferente o complementario, se requiere la ejecución de estudios de detalle que concluyan y permitan cualquier otro tipo de intervención.

ARTÍCULO 57. IDENTIFICACIÓN Y MANEJO DE LAS ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL–AME-. En el área de planificación se identifican nueve (9) Áreas de Manejo Especial, que corresponden a desarrollos constructivos al interior del área de planificación que presentan un alto nivel de consolidación y, por lo tanto, los posibles desarrollos constructivos son limitados. La delimitación de las Áreas de Manejo Especial, se encuentra en el plano N°13 “Áreas de Manejo Especial”, protocolizado con el presente Decreto.

ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL	ÁREA (m2)
AME 1	**77786,72**
Zona para la consolidación, Sector Moravia	68498,46
Cancha de Fùtbol Moravia	4395,87
Colegio Cooperativo El Bosque	360,67
Colegio Fé y Alegría Luis Amigo	1859,60
Colegio Gente Unida Moravia	117,08
Jardin Infantil Mama Chila	948,20
Parroquia Nuestra Señora del Consuelo	855,75
Placa Polideportiva Moravia	644,00
Sede Social Moravia Oriente	107,05
AME 2 Centro de Desarrollo Cultural Moravia	**3557,54**
AME 3 Jardín Infantil Buen Comienzo Moravia	**2281,50**
AME 4 Centro de Salud Moravia	**1288,97**
AME 5 Proyecto habitacional Mirador de Moravia	**2939,72**
AME 6 Alamos 1	**5501,90**
AME 7 Alamos 2	**1938,33**
AME 8 Proyecto habitacional Madre Laura	**1440,82**
AME 9 Proyecto habitacional La Herradura	**6907,84**
Total general	**103979,53**

AME 1 – Zona para la consolidación urbanística, Sector Moravia y equipamientos existentes: Corresponde al sector conocido como Moravia, cuya delimitación propuesta es por el norte por la carrera 62; al nororiente por la carrera 57; al sur por la calle 82 A, el parque lineal La Bermejala y los equipamientos existentes, Centro de Desarrollo Cultural Moravia y Jardín Infantil Buen Comienzo Moravia; al suroccidente por la carrera 58 y los

equipamientos ya existentes, Colegio Fe y Alegría, Sede Social Moravia Oriente, Parroquia Nuestra Señora del Consuelo, Colegio Cooperativo El Bosque y la Cancha de Futbol y las placas polideportivas No 1 y 2.

AME 2 – Centro de Desarrollo Cultural Moravia: Esta área se encuentra conformada por el predio identificado con CBML 0405110000, ubicado entre las calles 81F y 82 y las carreras 54 y 52 Carabobo, está destinado a un equipamiento local, clasificado como Equipamientos Básicos Sociales EBS, según el Plan de Ordenamiento Territorial; está destinado actualmente al uso Centro de Desarrollo Cultural. Se considera un Uso Dotacional, cuyo manejo está definido en el artículo 252 del Plan de Ordenamiento Territorial.

AME 3 – Jardín Infantil Buen Comienzo Moravia: Esta área cuya delimitación se encuentra entre las calles 81F y 82 y las carreras 54 y 54C, se encuentra conformada por un predio destinado a un equipamiento local, clasificado como Equipamientos Básicos Sociales EBS (Equipamiento de Educación), según el Plan de Ordenamiento Territorial; está destinado actualmente como centro educativo. Se considera un Uso Dotacional, cuyo manejo está definido en el artículo 252 del Plan de Ordenamiento Territorial.

AME 4 – Centro de Salud Moravia: La conforma el predio identificado por el CMBL 04050200007, ubicado entre las calles 79B y 80 y las carreras 55 y 55B, actualmente funciona el Centro de Salud de Moravia; se determina Área de Manejo Especial por la actividad que allí se desarrolla, la cual es catalogada dentro del Plan de Ordenamiento Territorial, como de salud, y dentro de los ámbitos de cobertura, se establece como un equipamiento de salud de primer nivel de atención, pues presta sus servicios a la comunidad específicamente del barrio Moravia, sobrepasando los límites del polígono de intervención.

AME 5 - Proyectos habitacionales Mirador de Moravia: Corresponde a los predios identificados por los CBML 04050860155, 04050860154, 04050860109, cuya área total es de 3.389.76 m2, los cuales fueron adquiridos por el ISVIMED para el proceso de reasentamiento por zona de riesgo no mitigable del Morro de Basuras. Al momento de la formulación del presente acto administrativo, el proyecto se encuentra radicado ante la Curaduría Tercera bajo el trámite de Licencia de Urbanización y Construcción C3-0820.

AME 6 - Álamos 1: Corresponde al primer proyecto habitacional en desarrollarse en el área de planificación del plan parcial, en el predio identificado por el CBML 0404010072. El proyecto consta de tres torres que albergan 192 unidades habitacionales y 24 locales comerciales. El área total construida fue de 3.369,8m2, en tal sentido ya tiene desarrollado el máximo potencial de aprovechamiento urbanístico; por tanto, no tienen la posibilidad de generar nuevas destinaciones.

AME 7 - Álamos 2: Corresponde al proyecto de vivienda de interés social tipo 1 construido en el área de planificación del plan parcial en el inmueble con matricula

inmobiliaria N° 01N-179503 identificado con los CBML 04040130063, 04040130066 y 04040130069, cuya destinación fue la construcción de 76 unidades habitacionales, 6 locales comerciales 1 local de administración y 1 oficina para un total de área construida de 898,50, en tal sentido ya tiene desarrollado el máximo potencial de aprovechamiento urbanístico; por tanto, no tienen la posibilidad de generar nuevas destinaciones.

AME 8 – Proyecto habitacional Madre Laura: Corresponde al predio identificados por el CBML 040300200039, cuya área total es de 515.24 m2, el cual fue adquirido por el ISVIMED para garantizar el reasentamiento por obra pública de las familias del sector "El Hueco", afectadas por la construcción del puente de la Madre Laura Montoya y obras complementarias.

AME 9 – Proyecto habitacional La Herradura: Predio identificado por los CBML 04051080138 y 04051080141. La Herradura consta de dos bloques (Herradura II y Herradura III) cada uno con 90 soluciones habitacionales y 7 locales comerciales. El área total construida fue de 10.617,60 m2, en tal sentido ya tiene desarrollado el máximo potencial de aprovechamiento urbanístico; por tanto, no tienen la posibilidad de generar nuevas destinaciones.

SECCIÓN I. NORMA ESPECÍFICA PARA NUEVAS EDIFICACIONES EN EL ÁREA DE MANEJO ESPECIAL 1 - SECTOR MORAVIA

ARTÍCULO 58. APROVECHAMIENTOS. En el Área de Manejo Especial 1 - Sector Moravia se permitirá la edificación de construcciones en la modalidad de obra nueva atendiendo la normatividad definida en esta sección.

Los aprovechamientos constructivos serán el resultado del cumplimiento de las áreas y frentes mínimos, retiros a linderos y voladizos, condiciones habitacionales y accesibilidad de las edificaciones definidos en el presente plan parcial, sin superar los cuatro (4) pisos de altura.

PARÁGRAFO 1. Los proyectos de Vivienda de Interés Prioritario –VIP- que se desarrollen en el Área de Manejo Especial 1 - Sector Moravia deberán desarrollarse teniendo en cuenta los aprovechamientos, obligaciones y demás condiciones definidas el Artículo 281 del Acuerdo 48 de 2014.

PARÁGRAFO 2. En caso de que haya lugar a un reasentamiento al interior del Área de Manejo Especial 1 - Sector Moravia, aplica el Artículo 281, numeral 2 del Acuerdo 48 de 2014 POT.

ARTÍCULO 59. ÁREAS Y FRENTES MÍNIMOS EN EL AME 1: Se deberá cumplir con los parámetros establecidos en las Áreas y frentes mínimos según tipología de vivienda en polígonos con tratamiento de Consolidación y Conservación del Artículo 341 del Acuerdo 48 de 2014.

PARÁGRAFO. Los proyectos de VIP que se desarrollen en el Área de Manejo Especial 1 - Sector Moravia se regirán por las normas de áreas de lotes estipulados en el Artículo 281 del Acuerdo 48 de 2014.

ARTÍCULO 60. RETIROS Y VOLADIZOS. Se deberán cumplir las normas sobre retiros y voladizos estipulados en el Acuerdo 48 de 2014 y las normas que lo complementen, adicionen o reglamenten.

ARTÍCULO 61. ESTACIONAMIENTOS, HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES. Se deberán cumplir las normas relacionadas con la habitabilidad y accesibilidad a edificaciones definidas en los artículos 363 a 376 del Acuerdo 48 de 2014 y las normas que lo complementen, adicionen o reglamenten.

PARÁGRAFO. Las obras nuevas que se construyan en el Área de Manejo Especial 1 - Sector Moravia deberán cumplir con las demás normas estipuladas en el Acuerdo 48 de 2014, especialmente las normas relacionadas con ascensores.

SECCIÓN II. NORMA ESPECÍFICA, VOLUMÉTRICA Y DEL PERFIL URBANO GENERAL PARA LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 62. CRITERIOS DE APLICACIÓN NORMATIVA. Los criterios generales de aplicación normativa serán los establecidos por el artículo 57 del Decreto 2077 de 2015 (Macroproyecto RíoNorte) o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Las normas urbanísticas para los desarrollos que se realicen en cada unidad de actuación urbanística considerarán el uso del suelo principal asignado en la propuesta de usos del suelo del plan parcial y todas las disposiciones normativas para cada uso contenido en el Acuerdo 48 de 2014.

ARTÍCULO 63. ÍNDICE DE OCUPACIÓN MÍNIMO Y MÁXIMO. Los índices máximos de ocupación para este plan parcial serán los establecidos por el Acuerdo 48 de 2014 en su artículo 282 para el tratamiento de renovación, en aplicación del artículo 58 del Decreto 2077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

ARTÍCULO 64. ÁREAS Y FRENTES MÍNIMOS. Se deberá cumplir con los parámetros establecidos en las Áreas y frentes mínimos según tipología de vivienda en polígonos con tratamiento de Renovación Urbana del Acuerdo 48 de 2014 y el Decreto 2077 de 2015 o norma que lo modifique, complemente o sustituya.

PARÁGRAFO. Los proyectos de VIP que se desarrollen en las Unidades de Actuación Urbanística se regirán por las normas de áreas de lotes estipulados en el Artículo 281 del Acuerdo 48 de 2014.

ARTÍCULO 65. PARAMENTO URBANO. El área libre privada de la Unidad de Actuación Urbanística o del lote, no podrá localizarse hacia la fachada de dichos ejes, a menos de que se exija antejardín o retiros adicionales a eje de vía, de acuerdo a las secciones viales definidas en la formulación. En todo caso se respetarán las distancias entre fachadas establecidas por el Acuerdo 48 de 2014 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 66. APROVECHAMIENTOS. Los aprovechamientos constructivos serán los asignados por el reparto de cargas y beneficios definido por el Plan Parcial para cada Unidad de Actuación Urbanística. En caso de que haya lugar a un reasentamiento aplica el Artículo 281, numeral 2 del Acuerdo 48 de 2014 POT.

ARTÍCULO 67. ALTURA. La altura de las edificaciones en las Unidades de Actuación Urbanística será el resultado de la aplicación de la norma definida en esta sección y de los aprovechamientos definidos en el reparto equitativo de cargas y beneficios. Sin embargo en ninguno de los casos, la edificación podrá superar 19 pisos o 47,5 metros de altura en las Unidades de Actuación Urbanística que tengan frente a las vías Moravia-Acevedo y Carabobo y 16 pisos o 40 metros de altura en las demás unidades, incluyendo los dos (2) niveles de parqueaderos que se podrán trasladar a cualquier nivel de la plataforma y que no se contabilizan en el índice de construcción.

PARÁGRAFO 1. Se tendrá en cuenta el Decreto Municipal 266 de 2006, sobre la reglamentación de la Aeronáutica Civil, o demás normas que apliquen o complementen.

PARÁGRAFO 2. En los casos dónde la vivienda de interés prioritario –VIP- se localice al interior de edificaciones con otras tipologías de vivienda (Vivienda de interés social –VIS- y/o VIS Renovación Urbana) y la edificación tenga una altura mayora a 5 pisos, la VIP deberá considerar como primera alternativa, la localización en los primeros 5 pisos según el artículo 281 del Acuerdo 48 de 2014. Para el acceso a las viviendas localizadas a partir del sexto piso se requerirá de ascensor.

ARTÍCULO 68. PLATAFORMA. En concordancia con el artículo 65 del Decreto Municipal 2077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, la plataforma se entiende como la base de una edificación sobre la cual siempre se localizan una o varias edificaciones denominadas torres. El índice de ocupación de la plataforma siempre es superior al de la torre.

La conformación de plataforma y torre será de obligatorio cumplimiento en todas las Unidades de Actuación Urbana del Plan Parcial, la cual se deberán tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- La plataforma podrá alcanzar una altura máxima de tres (3) pisos en las Unidades de Actuación Urbanística localizadas en las Áreas y Corredores de alta mixtura con excepción de las Unidades de Actuación Urbanística 17 y 22.

- La plataforma podrá alcanzar una altura máxima de dos (2) pisos en las Unidades de Actuación Urbanística localizadas en las Áreas de baja mixtura – Residencial predominante y en las Unidades de Actuación Urbanística 17 y 22.
- La plataforma no podrá generar un voladizo sobre el andén.
- La construcción de voladizos se hará de acuerdo a lo establecido al respecto en el Acuerdo 48 de 2014.

PARÁGRAFO. En todos los casos, las fachadas de la plataforma, deberán definirse conforme a lo establecido en el Artículo 351 del Acuerdo 48 de 2014, garantizando la integración visual con el espacio público y la relación directa entre los espacios públicos y privados.

ARTÍCULO 69. CONTINUIDAD DE LA PLATAFORMA. Se deberá garantizar la continuidad de la plataforma, como mínimo, en un 80% de la longitud del paramento de la Unidad de Actuación Urbanística del Plan Parcial en el costado que se localice hacia las vías o espacio públicos. En esta área libre se podrá generar el acceso al nivel de parqueaderos.

PARÁGRAFO. En ningún caso, el área libre conformada por el 20% restante para garantizar el paramento urbano por medio de la continuidad de la plataforma, podrá tener una longitud menor a tres (3) metros, ni mayor a doce (12) metros de frente.

ARTÍCULO 70. ZÓCALO URBANO. En concordancia con el artículo 69 del Decreto Municipal 2077 de 2014 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, el zócalo urbano es la edificación conformada por actividades diferentes a la residencial que se relacionan directamente con el espacio público equivalente, como mínimo, al primer piso de la edificación.

Para la conformación del zócalo urbano, se deberán tener en cuenta los numerales 1, 2, 3 y 5 del artículo 70 del Decreto Municipal 2077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

PARÁGRAFO. En el primer nivel de las edificaciones, el zócalo urbano se conformará con actividades comerciales y de servicios, donde además se puede considerar una porción para generar el acceso a parqueaderos que se definan en un sub-nivel en la parte posterior, o en las plataformas dependiendo de la condición específica de cada unidad de actuación.

ARTÍCULO 71. TORRE. Es la parte de la edificación conformada por la actividad residencial, que presenta en la mayoría de los casos el mismo paramento del zócalo urbano, sin embargo ocupa un área menor. Alberga diferentes tipologías de vivienda que se desarrollan en las áreas correspondientes definidas.

Se localizan, en todos los casos, en cada una de las unidades de actuación urbanística sobre la plataforma y las fachadas de las torres. Deberán definirse conforme a lo establecido en el Artículo 351 del Acuerdo 48 de 2014, garantizando la integración visual con el espacio público y la relación directa entre los espacios públicos y privados, además de conservar el retiro mínimo de once (11) metros a eje de vía.

PARÁGRAFO. La longitud máxima del paramento de las torres en todas las Unidades de Actuación Urbanística será de sesenta (60) metros.

ARTÍCULO 72. RETRANQUEO Y CARACTERÍSTICAS. Es el desplazamiento del primer piso de la edificación hacia el interior de la misma, con respecto al paramento de la plataforma y será de obligatorio cumplimiento en todas las edificaciones localizadas en las Unidades de Actuación Urbanística.

Cuando se genere este retranqueo, el desplazamiento será de mínimo 1.50 metros y en ningún caso el espacio generado por dicho desplazamiento podrá cerrarse con elementos fijos y paramento, ni podrá permitirse el uso de parqueadero.

PARÁGRAFO. Se considera retranqueo también, al desplazamiento de la torre con relación al paramento de la plataforma y no será obligatorio, siempre y cuando la torre haya cumplido con el retiro a eje de vía. Cuando se genere este tipo de retranqueo, deberá ser de mínimo de 1,50 metros.

ARTÍCULO 73. RETIRO A EJE DE VÍA. Toda edificación que sea mayor a cinco (5) pisos o quince (15) metros de altura, deberá cumplir con un retiro de once (11) metros a eje de vía, según lo definido el plano de proyectos viales y secciones viales del Plan Parcial. En los casos en que den frente a espacio público abierto tales como plazas, plazoletas, parques, retiros a quebradas, no les será exigible este retiro, siempre y cuando exista una distancia mínima de veintidós metros (22,00 m.) entre fachadas. El retiro a eje de vía se aplicará sobre la torre y sobre el primer piso (basamento de uso comercial de la plataforma).

PARÁGRAFO. Se deberán cumplir con las demás normas sobre retiros estipuladas en el Acuerdo 48 de 2014

ARTÍCULO 74. ESTACIONAMIENTOS. Deberá tenerse en cuenta la normativa establecida por el artículo 76 del Decreto Municipal 2077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

No será permitido, en ningún caso, la ubicación de celdas de estacionamiento permanente sobre la vía pública, exceptuando la construcción de bahías de cargue y descargue, donde la normativa lo permita.

ARTÍCULO 75. CONDICIONES PARA LA LOCALIZACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS. Los parqueaderos se podrán localizar según las condiciones establecidas en los numerales 1, 2, 3 y 5 del artículo 76 del Decreto Municipal 2077 de 2014 o la norma que lo modifique, desarrolle o sustituya.

PARÁGRAFO. El acceso vehicular a los parqueaderos de un desarrollo inmobiliario no podrá realizarse por el costado de la Unidad de Actuación Urbanística donde haya espacio público existente o proyectado ni por las Avenidas Moravia-Acevedo

ARTÍCULO 76. ESTACIONAMIENTOS EN SUBSUELO. Se podrán localizar parqueaderos en el subsuelo de las plataformas, acorde a los resultados del estudio de aptitud geológica, y una vez se realicen las acciones de remediación.

PARÁGRAFO. En casos de localización de parqueaderos en el subsuelo de vías, plazas o espacio públicos localizados al interior de las UAU, se tendrá en cuenta las disposiciones del artículo 77 del Decreto Municipal 2077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

ARTÍCULO 77. HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES. Se deberán cumplir con las normas relacionadas a la habitabilidad y accesibilidad a edificaciones, definidas en los artículos 369 a 376 del Acuerdo 48 de 2014 y las demás a las que hubiere lugar, para obra nueva.

CAPITULO IV. DISPOSICIONES GENERALES DEL REPARTO Y EL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 78. ESCALAS DEL REPARTO: Se desarrolla entre las unidades de actuación urbanística y las áreas receptoras de obligaciones pertenecientes al plan parcial que se reglamenta en el presente decreto y se desarrolla en el documento técnico de soporte.

La escala de reparto al interior de la unidad, estará determinada por el numeral 4 del artículo 91 del Decreto Municipal 2077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

PARÁGRAFO. El sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del presente plan parcial, responderá a lo dispuesto en el artículo 95 del Decreto Municipal 2077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

ARTÍCULO 79. BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL: En aplicación de lo dispuesto en los artículos 271 y 285 del Acuerdo 48 de 2014, la cuantificación de los beneficios por unidad de actuación urbanística se calcula con base al área neta.

Los aprovechamientos urbanísticos se asignan para cada unidad de actuación urbanística, de forma diferencial, en proporciones de uso y la tipología de vivienda, de acuerdo a las necesidades de reasentamiento, número de familias, espacio público y de acuerdo a la dinámica del sector donde se encuentra la unidad de actuación.

UAU	Viviendas de Interés Prioritario - VIP (Unidades)	Viviendas de Interés Social - VIS (Unidades)	Viviendas de Interés Social – VIS RU (Unidades)	Total de viviendas (Unidades)
1	0	0	177	177
2	61	0	0	61
3	70	0	0	70
4	100	0	0	100
5	431	0	0	431
6	442	0	0	442
7	0	330	0	330
8	0	271	0	271
9	342	0	0	342
10	260	0	0	260
11	488	0	0	488
12	0	188	0	188
13	0	345	0	345
14	0	140	0	140
15	0	190	0	190
16	0	0	268	268
17	0	212	0	212
18	0	0	165	165
19	0	120	0	120
20	0	0	416	416
21	0	0	831	831
22	0	0	250	250
Total	**2192**	**1797**	**2107**	**6096**

UAU	Edificabilidad en Vivienda de Interés Prioritario - VIP (m2)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS (m2)	Edificabilidad en Vivienda de Interés Social - VIS RU (m2)	otros usos (m2)
1	0,00	0,00	12.416,99	3.851,06
2	2.727,08	0,00	0,00	503,15

3	3.133,60	0,00	0,00	578,71
4	4.484,34	0,00	0,00	833,13
5	19.399,15	0,00	0,00	4.675,56
6	19.904,26	0,00	0,00	3.775,88
7	0,00	19.802,91	0,00	3.490,79
8	0,00	16.286,99	0,00	2.875,59
9	15.378,53	0,00	0,00	2.726,71
10	11.688,33	0,00	0,00	2.084,28
11	21.946,55	0,00	0,00	5.832,08
12	0,00	11.281,25	0,00	2.659,59
13	0,00	20.710,30	0,00	4.405,46
14	0,00	8.406,60	0,00	1.617,89
15	0,00	11.387,73	0,00	2.740,81
16	0,00	0,00	18.777,81	5.006,51
17	0,00	12.720,36	0,00	2.635,20
18	0,00	0,00	11.529,81	4.407,58
19	0,00	7.196,29	0,00	1.481,49
20	0,00	0,00	29.122,46	8.576,11
21	0,00	0,00	58.194,07	14.982,59
22	0,00	0,00	17.466,70	3.031,83
TOTAL	**98.661,84**	**107.792,43**	**147.507,85**	**82.771,97**

PARÁGRAFO. La cuantificación de beneficios por unidad de actuación urbanística del presente plan parcial, responderá a lo dispuesto en el artículo 96 del Decreto Municipal 2077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya. También se considera la conformación de un perfil urbano con alturas homogéneas sobre las Carrera Carabobo y la vía Moravia-Acevedo, que se complementa con el manejo de otra altura homogénea al interior del Plan Parcial.

ARTÍCULO 80. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL. El reparto a escala del plan parcial considera las siguientes obligaciones urbanísticas, en función del planteamiento urbanístico previamente definido. La identificación de las obligaciones del presente plan parcial se encuentran en el plano N°14 (Reparto del plan parcial) protocolarizado en el presente decreto.

UAU	cesión publica para vías suelo y adecuación	Áreas de cesión de espacio público al interior	Áreas de cesión de espacio público en otras áreas	Construcción de equipamientos	Distribución puntaje ARO

1	2.089,96	-	2.855,95	215,90	710,49
2	569,92	227,02	-	65,63	88,94
3	676,48	200,21	-	75,42	102,24
4	707,98	591,47	143,92	107,98	146,62
5	1.483,39	-	2.997,01	477,85	761,64
6	1.435,85	1.790,27	2.059,83	480,08	655,75
7	1.262,03	1.022,47	3.737,55	364,96	820,34
8	1.248,08	861,18	2.915,29	300,21	674,99
9	1.080,68	256,76	1.674,31	369,01	494,55
10	1.249,40	829,41	876,06	280,58	376,63
11	2.650,34	1.785,48	2.711,40	546,02	902,98
12	1.959,35	1.062,24	1.417,51	214,62	509,92
13	2.587,33	-	3.406,08	389,23	905,84
14	1.578,01	1.896,65	676,38	156,29	356,88
15	1.045,08	1.135,51	2.148,09	217,20	518,29
16	2.588,88	967,94	4.212,03	318,32	1.012,19
17	979,47	1.174,13	2.373,79	238,36	551,88
18	476,28	2.022,06	3.922,76	208,79	723,07
19	1.233,90	-	910,97	134,75	311,63
20	2.631,27	1.359,32	8.003,73	501,80	1.631,62
21	6.565,28	3.141,77	13.861,17	981,17	3.096,28
22	2.151,51	1.596,01	3.197,37	279,84	817,74
TOTAL	**38.250,46**	**21.919,89**	**64.101,20**	**6.924,00**	**16.170,51**

ARTÍCULO 81. CRITERIOS PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS POR UAU. Serán los establecidos por el artículo 97 del Decreto Municipal 2077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

ARTÍCULO 82. CARGAS ASUMIDAS POR EL PLAN PARCIAL: Se identifican como cargas las estipuladas en el Plan de Ordenamiento Territorial y aquellas específicas del plan parcial que son necesarias para consolidar el Modelo de Ocupación. Deberán asumirse las correspondientes al numeral 1, literales a), c) y e) del artículo 98 del Decreto Municipal 2077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya además de la siguiente:

1. Obligación de construcción de equipamientos de infraestructura y comunitarios públicos, en concordancia con el numeral 3 del artículo 305 del Acuerdo 048 del 2014,

ARTÍCULO 83. OTRAS EXIGENCIAS DEL PLAN PARCIAL: Serán las establecidas por el artículo 99 del Decreto Municipal 2077 de 2015 y el artículo 20 del Decreto Municipal 893 de 2017 o la norma que lo modifique complemente o sustituya.

ARTÍCULO 84. CONVERTIBILIDAD DE TIPOLOGÍA DE VIVIENDA: En el presente plan, solo es posible realizar la convertibilidad de tipologías de vivienda para VIS RU a VIS y VIS a VIP, en ningún caso se privilegia el convertir la vivienda VIP a VIS o VIS RU.

ARTÍCULO 85. PROCEDIMIENTO PARA LA CONVERTIBILIDAD DE USOS: Se desarrollar para las viviendas adicionales, resultantes de la diferencia entre la densidad tope y la densidad proyectada para el desarrollo del presente Plan. En caso de utiliarse la densidad tope, no se podrá realizar dicho procedimiento. Una vez aplicado los índices de convertibilidad se procede a realizar el cálculo ya sea a nivel total o parcial.

Los índices de convertibilidad se aplicarán de la siguiente forma:

De VIS Ru a VIS = precio m² VIS Ru/ precio m² VIS

De VIS a VIP = precio m² VIS/ precio m² VIP

ARTÍCULO 86. PROCEDIMIENTO PARA LA LIQUIDACIÓN Y COMPRA DE SUELO EN ÁREAS RECEPTORAS DE OBLIGACIONES: Para determinar la obligación de estos suelos, el Operador Urbano deberá tener dos precios de referencia; uno es el precio del avalúo comercial del suelo del plan parcial previo al licenciamiento urbanístico en general, otro es el precio del plano de zonas geoeconómicas homogéneas del respectivo anuncio de proyecto. Deberán compararse ambos precios, y según las diferencias se determinará el valor de la siguiente manera:

a) Si el avalúo comercial es mayor al valor de las zonas geoeconómicas homogéneas, entonces, el operador liquidará el suelo a valor de la zona geoeconómica y el gestor de la unidad de actuación urbanística deberá, aparte de este valor, consignar en una fiducia o directamente al propietario del predio perteneciente a la ARO, un valor que podrá ser pactado por las partes sin superar el equivalente a la diferencia de valores de suelo, así:

   $ de liquidación de la obligación de ARO = $ zona geoeconómica + $ diferencia.
   $ diferencia = $ avalúo comercial - $ zona geoeconómica.

b) Si el avalúo comercial es menor o igual al de las zonas geoeconómicas homogéneas, se liquidará al valor de suelo establecido en las zonas geoeconómicas del respectivo anuncio.

2. Adquisición del suelo de los predios que componen las ARO:

El suelo será adquirido con base en los valores del Anuncio de Proyecto declarado por el Decreto Municipal 198 de 2018. Para la adquisición de este suelo aplican los mismos criterios que para la liquidación mencionada anteriormente, así:

a) Si el avalúo comercial de los suelos del plan parcial al momento de la compra de los predios pertenecientes a las ARO, es mayor al valor de las zonas geoeconómicas homogéneas, el operador comprará a valor de la zona geoeconómica homogénea y el gestor de la UAU deberá aparte de este valor, consignar en una fiducia o directamente al propietario del predio perteneciente a la ARO un valor que podrá ser pactado por las partes sin superar, el equivalente a la diferencia de los valores del suelo.

b) Si el avalúo comercial es menor o igual al de las zonas geoeconómica, se liquidará al valor de zonas geoeconómicas.

PARÁGRAFO 1. Para los predios localizados al interior de las ARO, de cada uno de los planes parciales, y hasta tanto sean adquiridos por la Administración Municipal o el Operador Urbano para la concreción del sistema de espacio público, aplicarán de manera transitoria los usos y aprovechamientos establecido en los artículos 254 y 290 del Acuerdo 48 de 2014, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

PARÁGRAFO 2. Será el operador urbano el que vigile que se cumplan las disposiciones anteriormente mencionadas, en caso de no realizarse la transacción entre privados referente a la diferencia de valores del suelo, el operador urbano no podrá certificar el pago de las obligaciones urbanísticas en la unidad respectiva.

TÍTULO IV. SISTEMAS INSTITUCIONALES Y DE GESTIÓN

CAPÍTULO I. MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN.

ARTÍCULO 87. SUBSISTEMA DE INTERVENCIÒN DEL SUELO. El presente Plan Parcial cuenta con una batería de instrumentos desarrollados en las normas nacionales y municipales. Podrán ser aplicados los instrumentos de intervención del suelo determinados en el Acuerdo 48 de 2014 en los artítulos 489 al 498.

PARÁGRAFO. El presente polígono se encuentra incluido en el Anuncio de Proyecto de las AIE, decretado por el Decreto Municipal 198 de 2018.

ARTÍCULO 88. SUBSISTEMA DE FINANCIACIÓN. Las cargas urbanísticas relacionadas con el macroproyecto del río, para este polígono en particular, se asumirán prevalentemente con recursos de valorización y/o participación en plusvalía.

PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÌAS: Los hechos generadores de plusvalía se encuentran determinados en la Ley 388 de 1997 en sus artículos 74 y 87, en el Acuerdo 48 de 2014 artículo 523 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

En el caso de que se presente alguno de los hechos generadores de plusvalía, se deberá cumplir con la metodología establecida para tal fin.

CONTRIBUCIÒN POR VALORIZACIÓN: La Alcaldía de Medellín determinará cuales obras de interés público, dentro del plan parcial podrán, ser objeto de este instrumento, de conformidad con la normativa nacional, del Acuerdo Municipal 58 de 2008 y del Decreto municipal 104 de 2007, o las normas que los modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 89. CESIÓN DEL SUELO: Las cesiones de suelo, estarán supeditadas a lo dispuesto por el Acuerdo 48 de 2014 POT.

ARTÍCULO 90. ESTRATEGIA DE DISTRIBUCIÓN DEL PAGO DE LA OBLIGACIÓN VIP Y VIS: El pago de la obligación de vivienda VIS y VIP está supeditado a lo establecido en los artículos 324 y 325 del Acuerdo 48 de 2014. El pago podrá darse bajo una de las siguientes modalidades y se deberá cumplir con los requisitos establecidos para cada una de ellas:

1. **Proyectos mixtos de vivienda**: Construyendo las unidades de vivienda correspondientes a la obligación al interior de la Unidad de actuación urbanística respectiva. La obligación VIP / VIS podrá ser cumplida en proyectos mixtos de vivienda No VIS, con vivienda VIP y VIS, incluso con otros usos. En este caso la vivienda tendrá derecho de preferencia para el municipio de Medellín.
2. **Calificación de suelo:** Según lo establecido en el Artículo 281 del Acuerdo 48 de 2014, en ningún caso el área a calificar podrá ser inferior a 120 m2.
3. Los suelos calificados para la concreción de exigencia VIP, deberán contar con derecho de preferencia para la Administración Municipal, de esta manera también pueden habilitarse suelos para el desarrollo de vivienda por parte del ISVIMED.
4. En proyectos al interior del macroproyecto RioNorte.
5. En este caso las viviendas generadas para el cumplimiento de la obligación tendrán derecho de preferencia para el municipio de Medellín.

ARTÍCULO 91. GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL: La implementación del presente Plan Parcial, así como del macroproyecto RíoNorte, estará a cargo de Operadores Urabanos, según lo dispuesto por el artículo 259 del Decreto Municipal 2077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

En este sentido, se aplicarán las disposiciones contenidas en el Decreto mencionado en el párrafo anterior en los artículos del 260 al 268, así como las normas establecidas en el Decreto Municipal 0893 de 2017 por medio del cual se “reglamentan los procesos,

instancias y funciones de los operadores en el Municipio de Medellín" o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

ARTÍCULO 92. EJE DE ACCIÓN DE LA GESTIÓN SOCIAL: La Gestión Social debe atender los procesos que acompañen la gestión urbana e inmobiliaria para el logro del desarrollo de los proyectos, con base en la política de responsabilidad social y de protección a moradores definida en el Subsistema de Vulnerabilidad y Riesgo Social y Económico que hace parte del Sistema Institucional y de Gestión del Marco Estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial y en el artículo 573 del Acuerdo 48 de 2014.

Además de las funciones específicas del artículo 15 del Decreto 893 de 2017, el Operador Urbano deberá atender, de conformidad con las particularidades del plan, las siguientes acciones complementarias:

- Liderar con las entidades competentes el proceso de reasentamiento de la población localizada en zonas de alto riesgo, suelos de protección, zonas que han sido definidas como áreas receptoras de obligaciones urbanísticas y la población localizada en las Unidades de Actuación Urbanística bajo el principio de protección a moradores.
- Revisar y coordinar la formulación e implementación de los proyectos propuestos en el programa de ejecución del plan parcial para mitigar los impactos derivados de la acción urbanística y proponer los ajustes que requieran de acuerdo con las condiciones que se vayan presentando de manera que aseguren el acompañamiento a las operaciones urbanas que se realicen.

ARTÍCULO 93. EJE DE ACCIÓN DE LA GESTIÓN URBANA E INMOBILIARIA: Las funciones específicas del Operador Urbano en cuanto a la gestión del suelo, urbana e inmobiliaria, se encuentra establecida en el artículo 13 del Decreto 893 de 2017. Además de estas y de conformidad con las particularidades del presenta plan, se determinan las siguientes acciones complementarias:

- Administrar los recursos públicos y/o de cooperación internacional que se destinen para la implementación del plan parcial de renovación urbana de Moravia.
- Coordinar con el Comité de Direccionamiento Estratégico y con otros Operadores Urbanos del Macroproyecto RioNorte, cuando hubiere lugar, el pago de obligaciones urbanísticas externas que puedan ser localizadas en las áreas receptoras de obligaciones urbanísticas del plan parcial Moravia.

CAPITULO II. PROGRAMA DE GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 94. PROGRAMA DE GESTIÓN. Este programa se encuentra descrito en el Documento Técnico de Soporte protocolizado por el presente acto administrativo, y deberá ser asumido, en parte, por las cargas del plan parcial, en cumplimiento de un acuerdo de cooperación y responsabilidad social entre los actores públicos, privados y

comunitarios. Por lo tanto, los proyectos de interés social correspondientes a este programa, como obligaciones especiales, serán objeto del reparto equitativo de cargas y beneficios de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión.

ARTÍCULO 95. CONTENIDO DEL PROGRAMA DE GESTIÓN. Las acciones realizadas en el marco de la ejecución del presente Plan Parcial, deben estar enfocadas en 3 líneas, desarrolladas en detalle en el Documento Técnico de Soporte, protocolizado por este Decreto:

- Restablecimiento, mejoramiento y sostenibilidad de los modos y medios de vida.
- Generación de escenarios de participación activa e incidente hacia el derecho a la ciudad y el territorio.
- Coordinación interinstitucional para el ejercicio de la función pública del urbanismo y la garantía de protección de los derechos de los moradores.

ARTÍCULO 96. PROTECCIÓN A MORADORES, ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y PRODUCTIVAS: Adoptada la política pública de protección a moradores, el presente Plan Parcial deberá acoger el protocolo que en esta política se defina, e igualmente adoptar los métodos definidos en la Política Pública para la homologación de procesos y actividades a realizar en cada una de las intervenciones institucionales.

ARTÍCULO 97. REASENTAMIENTO: Se deberán realizar procesos de reasentamiento, para la población localizada en el suelo de protección (el Morro, el Oasis y los retiros de las quebradas), así como aquella población localizada en suelos necesarios para el desarrollo de obras de interés general de acuerdo a lo establecido en el modelo de ocupación del presente Plan Parcial (vías, espacios públicos, equipamiento y proyectos habitacionales).

ARTÍCULO 98. DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA: Este plan parcial no determina 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 condicionar el desarrollo de una unidad al desarrollo de otra.

En el caso en que se inicie el desarrollo de cualquier unidad de actuación urbanística de manera simultánea a otra, deberán implementarse los proyectos establecidos en materia de gestión social y económica, buscando siempre garantizar la protección de los moradores, actividades económicas y productivas.

ARTÍCULO 99. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN: De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, cada unidad de actuación o gestión se entenderá como un proceso independiente de urbanización. Los propietarios de los inmuebles deberán obtener una licencia de urbanización única para toda el área correspondiente a la unidad. En esta licencia se deberá señalar la forma en que se dará

cumplimiento a la totalidad de las obligaciones urbanísticas para cada unidad y su forma de cumplimiento, establecidas en el presente Decreto.

En caso de solicitar etapas de desarrollo constructivo, cada una de estas deberá contar con esta distribución de obligaciones y de edificabilidad determinada en la licencia de urbanismo, de forma tal que se podrá solicitar posteriormente licencias de construcción por cada etapa, si este es el caso. Ejecutadas las licencias, se deberán cumplir las obligaciones correspondientes a cada etapa o de manera integral si se ha solicitado simultáneamente la licencia de urbanismo con la licencia de construcción para toda la unidad.

Para la aprobación de cada licencia de urbanismo se deberá garantizar en cada una de las unidades de gestión, la disponibilidad en la prestación de los servicios públicos domiciliarios y la accesibilidad por vía pública.

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

En la licencia de construcción se definirá el momento en que se entregarán las obras de construcción de vías y la adecuación de suelos a ceder. Estas obras se deberán entregar durante la vigencia de la correspondiente licencia de construcción, antes de terminar la construcción de edificaciones de la etapa, y en todo caso, antes del recibo de edificaciones de la etapa, de acuerdo a la normativa vigente.

El cumplimiento de la obligación de equipamientos públicos, se hará de conformidad con el mecanismo de pago definido en este Decreto al momento de aprobarse la licencia de construcción.

CAPITULO III. PROGRAMA DE EJECUCIÓN

ARTÍCULO 100. PROGRAMA DE EJECUCIÓN: El programa de ejecución incluye proyectos que acompañarán la gestión social, ambiental, operaciones urbanas y la gestión del espacio público y los equipamientos. Se definieron 65 proyectos que se enmarcan en tres líneas estratégicas así:

- Restablecimiento, mejoramiento y sostenibilidad de los modos y medios de vida: 58 proyectos.
- Participación activa e incidente hacia el derecho a la ciudad y el territorio: 3 proyectos
- Coordinación interinstitucional para el ejercicio de la función pública del urbanismo y la garantía de protección de los derechos de los moradores: 4 proyectos

Estas líneas estratégicas retoman y articulan los componentes sociocultural, socioeconómico y financiero y el componente urbanístico ambiental.

PARÁGRAFO 1. En el proceso de gestión e implementación del plan parcial el Gestor u Operador Urbano, dentro de su gestión, podrá ajustar, modificar o plantear nuevos proyectos, de acuerdo con las dinámicas del proceso socio-económico, siempre y cuando asegure el cumplimiento de la política de protección a moradores, y no desequilibre el reparto equitativo de cargas y beneficios definido en el presente decreto.

PARAGRAFO 2: La Administración Municipal en el marco de las políticas sociales, podrá promover acciones de corto, mediano y largo plazo y podrá financiarlas total o parcialmente, con el propósito de generar las condiciones necesarias para el logro de los resultados esperados con el presente plan parcial de renovación urbana.

ARTÍCULO 101. PROYECTOS ESTRATÉGICOS: Se consideran proyectos estratégicos para dinamizar y gestionar de manera coherente el proceso de renovación urbana del presente Plan Parcial los siguientes proyectos identificados desde el Sistema Público y Colectivo, el Sistema de Ocupación y el Sistema Institucional y de Gestión:

Sistema Público y Colectivo y Sistema de Ocupación

- Instalación de un sistema hidráulico para la biorremediación de suelo en el sector el Bosque
- Elaborar los estudios y diseños y ejecutar las obras hidráulicas de drenaje urbano que garanticen el adecuado tránsito de caudales en Moravia
- Construcción del eco parque para la mitigación del riesgo en el Morro y el Oasis
- Construcción del proyecto habitacional Mirador de Moravia
- Diseño y ampliación de la vía Carabobo Moravia – Acevedo
- Implementar un Plan de monitoreo geotécnico a corto y largo plazo Para el Morro
- Diseño, ampliación y construcción de las redes de servicios públicos
- Diseño y construcción de la Circunvalar del Morro

Sistema Institucional y de gestión

- Reasentamiento de las familias localizadas en el Morro y el Oasis
- Desarrollo de los proyectos habitacionales en las unidades de actuación urbanística donde el municipio tiene mayor participación.
- Implementar el programa de gestión planteado en el Documento técnico de Soporte del presente Plan Parcial en el marco de la Política Pública de Protección a Moradores, Actividades Económicas y Productivas.

ARTÍCULO 102. OBLIGACIÓN ESPECIAL POR CARGAS SOCIALES: De conformidad con lo establecido en el Artículo 577 del Acuerdo 48 de 2014, se establece una obligación especial por cargas sociales, la cual busca redistribuir equitativamente los beneficios que cada uno de los proyectos inmobiliarios obtendrá del proceso de desarrollo urbanístico, a fin de mitigar los impactos sociales que trae consigo la renovación urbana.

Esta obligación especial será del 1% de los ingresos del proyecto, en concordancia con el literal c) el artículo 99 del Decreto Municipal 2077 de 2015 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya., determinada en Salarios Mínimos Mensuales Legales Vigentes y desarrollado en detalle en el Documento Técnico de Soporte, protocolizado por este Decreto.

TÍTULO V. DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 103. AUTORIZACIONES AMBIENTALES: Para el uso, aprovechamiento o afectación de los recursos naturales renovables que se presenten en el área de planificación como cuerpos de agua y el componente arbóreo, previo a su intervención, se deberá contar con el otorgamiento de los permisos y autorizaciones ambientales necesarias emitidas por la Autoridad Ambiental.

Los desarrollos e intervenciones que se ejecuten al interior del área de planificación en cada Unidad de Actuación Urbanística, deberán cumplir con las disposiciones ambientales vigentes.

ARTÍCULO 104. PLAN DE ABANDONO DE ASFALTADORA: Para el desarrollo de la Unidad de Actuación 21, donde se ubica La Asfaltadora Colombia S.A.S. (Carrera 55 N° 90-01), es necesario que dicha industria, previo a la trasformación urbanística del suelo, presente ante la autoridad ambiental un plan de cierre y abandono de sus instalaciones. Dicho Plan deberá corregir cualquier condición adversa de carácter ambiental e implementar medidas de manejo que permitan garantizar condiciones favorables para el desarrollo urbanístico del mismo.

El Área Metropolitana del Valle de Aburrá -AMVA- será la entidad encargada de aprobar el respectivo Plan de Abandono, así como las estrategias implementadas con el fin de remediar los factores ambientales impactados de manera negativa en el desarrollo de las actividades de tal industria, en pro de la habilitación del predio para nuevo uso del suelo.

ARTÍCULO 105. PROTECCIÓN PARA LOS TRABAJADORES Y PERSONAL OPERATIVO EN LAS OBRAS DE LAS ENTIDADES PÚBLICAS O CONTRATISTAS QUE DESARROLLEN TRABAJOS EN EL MORRO Y ZONAS CONTIGUAS: El personal operativo que intervenga en el Morro, deberá contar con elementos de protección especial que garanticen su seguridad ante cualquier situación, las recomendaciones a tener en cuenta serán como mínimos las siguientes:

- Mascarillas de respiración, con protección para gases y vapores orgánicos.
- Traje completo con los respectivos distintivos institucionales o de la empresa contratista de manga y bota larga en material grueso y resistente, el cual debe lavarse diariamente de forma independiente de las demás prendas de vestir y garantizando su desinfección. Dicho traje debe cambiarse a diario y en el lugar de trabajo, no deben salir de la obra con la ropa de trabajo, ésta debe ser llevada en bolsas para su lavado.
- Casco, para la protección de la cabeza y el cuello.
- Guantes de carnaza o material resistente de caña alta (si está manejando material húmedo, debe usar adicionalmente guantes de nitrilo debajo de los de carnaza), para protección de las manos.
- Gafas panorámicas que permitan una visual de 180°, las cuales son de uso personal y deben ser lavadas diariamente.
- Uso diario de anti-solar.
- Cumplir con estrictas medidas de aseo personal al terminar la jornada de trabajo.
- En la obra no está permitido ingerir alimentos.
- Al momento de sufrir un incidente en el que puedan estar en contacto con el material excavado, gases o con líquidos (lixiviados) provenientes del mismo, se debe avisar inmediatamente al encargado de la obra.

ARTÍCULO 106. DESAFECTACIÓN: Las fajas públicas (vías y andenes) que serán ocupadas por el nuevo desarrollo inmobiliario del Plan Parcial de Renovación Urbana, deberán ser desafectadas ante el Concejo Municipal, previo concepto de viabilidad por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 107. MECANISMOS DE REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN PARCIAL: El plan parcial podrá revisarse y ajustarse, total o parcialmente, en cualquier momento, por iniciativa de la Administración Municipal. Los motivos de la revisión y ajuste deberán estar sustentadas técnicamente, en parámetros de seguimiento y evaluación que comprendan situaciones tales como: a) el cambio radical de las condiciones de mercado; b) la imposibilidad de llevar a cabo los aportes a cargas urbanísticas; c) la trasformación radical de las condiciones de los inmuebles y d) el excesivo incremento en los precios del suelo. En todo caso, deberán seguirse el mismo procedimiento e instancias surtidas para su adopción mediante el presente decreto, establecidas en el artículo 460 del Acuerdo 48 de 2014.

PARÁGRAFO. Para efectos de la revisión y ajuste, se aplicarán las disposiciones del Acuerdo 48 de 2014 que sirvieron para su formulación y adopción mediante el presente Decreto. Cuando de la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial, se deriven condiciones normativas más favorables para el desarrollo de inmuebles en el plan parcial, la Administración Municipal podrá emprender la reformulación del mismo, acogiendo la nueva norma del Plan.

ARTÍCULO 108. VIGENCIA Y DEROGATORIA. El presente Decreto rige a partir de su publicación en Gaceta Oficial del Municipio de Medellín, también deberá publicarse en la página web institucional del Municipio de Medellín y deroga los Decretos 1958 de 2006 y Decreto 0499 de 2012.

La vigencia del presente decreto, así como el plazo de ejecución del plan parcial, será la vigencia del Macroproyecto Rio Norte, durante los cuales conservará la normativa aquí aprobada.

Dicha vigencia podrá prorrogarse por iniciativa del formulador o por iniciativa de los propietarios del suelo de las Unidades de Actuación Urbanística que faltasen por desarrollar.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Dada en Medellín a los,

FEDERICO GUTIERREZ ZULUAGA
Alcalde de Medellín

ANA CATHALINA OCHOA YEPES
Directora

Proyectaron: Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión del Suelo Abogado Diego Duque	Revisó: Nelson Valderrama Cuartas Líder de Programa (E) Unidad de Formulación de Instrumentos de Gestión	Aprobó: Claudia García Loboguerrero Subdirectora Planeación Territorial y Estratégica de Ciudad