



Expediente: 14200015-A
Radicado: PPAL-AU-00097-2021
Dependencia: Oficina Jurídica
Tipo Documento: AUTOS
Fecha: 18/01/2021 Hora: 13:49:50 Folios: 8



AUTO No.

POR MEDIO DE LA CUAL SE ADOPTAN UNAS DETERMINACIONES DENTRO DE LA EVALUACIÓN DEL COMPONENTE AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL "FLORES DEL JARDÍN" A DESARROLLARSE EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA EN EL MUNICIPIO DE LA UNIÓN - ANTIOQUIA

EL JEFE DE LA OFICINA JURÍDICA DE LA CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE LAS CUENCAS DE LOS RÍOS NEGRO Y NARE "CORNARE",

En uso de las atribuciones legales, estatutarias y funcionales, con fundamento en la Ley 99 de 1993, 507 de 1999, el Decreto 1077 de 2015 y 1203 de 2017, Resolución de Cornare No.112-4703 del 2 de octubre del 2014 y,

CONSIDERANDO

Que, mediante escrito con radicado No. 131-10997 del 16 de diciembre de 2020, el **Municipio de La Unión**, identificado con Nit. No. 890.981.995-0, a través de la Secretaria de Planeación y Desarrollo Territorial, señora Leidy Johana Osorio Gaviria, allegó a la Corporación información completa para dar inicio a la revisión y concertación del componente ambiental del Plan Parcial denominado "Flores del Jardín", a desarrollarse en suelo de expansión urbano de dicho municipio.

Que por Auto No. 112-1504 del 24 de diciembre de 2020, notificado de forma personal por medios electrónicos, se admite la información y ordena al grupo técnico de la Oficina de Ordenamiento Ambiental del Territorio y Gestión del Riesgo, la evaluación y análisis del componente ambiental del Plan Parcial antes mencionado.

Que de conformidad a lo anterior, se realizó el análisis técnico de la información allegada, lo que generó el Informe Técnico No. PPAL-IT-00214 del 18 de enero de 2021 y en el cual se describen las siguientes:

(...)

"12. OBSERVACIONES:

12.1 GENERALIDADES

- *El presente informe realiza la evaluación técnica de los determinantes y asuntos exclusivamente ambientales involucrados en el plan parcial Flores del Jardín, suelo de expansión urbana ZEU -03 del municipio de La Unión, según acuerdo Municipal 014 de 2018 y aquellas normas expedidas por el gobierno nacional.*
- *Se adjunta la documentación en medio digital, en la cual se expresan los lineamientos establecidos por ley.*
- *Los predios donde se pretende realizar el plan parcial, tienen restricciones ambientales derivadas de Acuerdo 251 de 2011 de Cornare, que establece determinantes ambientales para la reglamentación de las rondas hídricas y las áreas de protección o conservación aferentes a las corrientes hídricas y nacimientos de agua. En el predio discurre una fuente, correspondiente al río Piedras una en su costado suroccidental. Las Determinantes Ambientales entregadas con anterioridad, anotaban una fuente que tributaba al río Piedras, sin embargo, la visita en campo permitió constatar su inexistencia.*
- *La evaluación técnica se realizó con base en los artículos 19 y 27 de la ley 388 de 1997 y el decreto compilatorio 1077 de 2015 y 1203 de 2017.*

12.2 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO



Conectados por la Vida, la Equidad y el Desarrollo Sostenible

Corporación Autónoma Regional de las Cuencas de los Ríos Negro y Nare "CORNARE"
Km 50 Autopista Medellín - Bogotá. Carrera 59 N° 44-48 El Santuario - Antioquia. Nit:890985138-3
Teléfonos: 520 11 70 – 546 16 16, www.cornare.gov.co, e-mail: cliente@cornare.gov.co

12.2.1 Localización:

El área de planificación del Plan Parcial Flores del Jardín se encuentra ubicado al costado norte del área urbana del Municipio de La Unión, en Suelo de Expansión Urbana denominado ZEU-03, con una conexión directa al casco urbano desde la vía La Unión – El Carmen de Viboral (Figura 1). El ZEU-03 presenta un área de 8,64 ha; para el proyecto el área corresponde a 2,32 ha. La zona corresponde a un amplio sector contiguo a la cabecera Municipal denominado “La Frontera”.

(...)

12.2.2. Del sistema estructurante natural:

A continuación, se exponen de forma general aquellos elementos abordados en la información documental y planimétrica entregada del Plan Parcial:

Componente abiótico

- **Geología:**

El informe sobre vulnerabilidad y riesgo entregado cuenta con planos de altimetría de corte, amenaza por movimiento en masa y de riesgos naturales. Describe el lugar como una zona dominada por laderas alargadas cóncavo-convexas de pendientes menores a 15°, donde se han modelado colinas bajas y convexas suavizadas. Establece que no hay evidencia de procesos morfodinámicos activos, limitándose a modificaciones menores al paisaje de carácter antrópico y/o asociadas a actividades agrícolas (terraceo agrícola y por pastoreo).

Se anota que en la parte del límite oriental del predio existen dos áreas con amenaza media y alta a Amenaza por Movimiento en Masa y en el límite sur una amenaza alta a procesos de inundación.

(...)

Respecto a las amenazas, y como se mencionó antes, el predio muestra dos zonas de amenaza media y alta a movimiento en masa, las cuales fueron observadas en campo con el fin de evaluar las condiciones de sitio que llevan a dicha clasificación.

Para el lote en cuestión del Plan Parcial, se describen condiciones de relativa estabilidad con manejo geotécnico, y que sin embargo, pueden activarse en condiciones de lluvia o episodios sísmicos, además de la posible afectación por la aplicación de cargas adicionales hacia la zona de desconfinamiento, dado por la construcción de edificaciones. El informe recomienda aplicar un retiro preventivo a partir del lindero de entre 4 y 2 metros, buscando proteger la integridad de las personas y estructuras adyacentes.

Es de anotar que el informe especifica que en ninguna circunstancia este puede reemplazar un estudio geotécnico o de estabilidad de taludes, el cual se recomienda para el diseño de geometrías estables y capacidad portante del suelo.

- **Hidrología:**

Para el área de planificación del Proyecto Flores del Jardín, se indica que se encuentra delimitada por el Río Piedras que a su vez forma parte de las fuentes hídricas de la red de parques lineales del altiplano, sin embargo, al respecto no se da mayor especificidad ni se alude al Acuerdo Corporativo 251 de 2011, enunciado en las Determinantes Ambientales entregadas al Municipio, el cual fija la reglamentación para las rondas hídricas y nacimientos de agua. No se determina la ronda hídrica en el área de planificación.

- **Aire**

El documento técnico indica que el recurso aire en el área de planificación se ve afectado, por material particulado y ruido, sin embargo, las condiciones son muy buenas comparadas con otros sectores de similar

tamaño y población acorde con monitoreos adelantados por la autoridad ambiental, y del diagnóstico con base en que aún se inicia un nivel de ocupación muy bajo en el proyecto Flores del Jardín.

Componente biótico

- Flora:**

El Documento Técnico de Soporte, menciona que Las características de las formaciones vegetales encontradas en el área de planificación, hacen que la conservación de especies con valores ecológicos importantes dentro del ecosistema sea poco significativa. Se indica que en el retiro de lindero se reforestarán las especies nativas que existían y existen en los linderos del polígono.

De igual manera, el DTS, expresa que los retiros establecidos para cada uno de las fuentes hídricas, se puede afirmar, conllevan una importancia ecológica tanto para el componente fauna como para el componente flora.

- Fauna:**

Sobre este componente, la información allegada indica en relación con el área de planificación, la avifauna observada en su mayoría, pertenecen a zonas urbanizadas o altamente intervenidas. Así mismo se menciona que se espera que la avifauna del sector no sufra impactos significativos y por el contrario con el tratamiento paisajístico y amplias zonas verdes pueda verse protegida.

Sin embargo, también aclara el establecimiento de algunas medidas de manejo ambiental para la protección de los recursos flora y fauna en el área de planificación, así:

- Delimitación de áreas de manejo ambiental como la llanura del río piedras y las zonas arborizadas.
- Remoción adecuada de la cobertura vegetal del área de planificación.
- Revegetalización y recuperación de cobertura vegetal en la etapa de abandono o desmantelamiento de obras, en zonas verdes, públicas y privadas.

12.2.3. Propuesta Urbanística:

12.2.3.1. Delimitación del área de planificación:

El área de planificación del Plan Parcial Flores del Jardín se localiza en el costado nor-oriental del casco urbano del Municipio de La Unión, en el polígono de Suelo de Expansión Urbana con el código SEU-03, con los detalles anotados a continuación.

Tabla 1. Características del área de planificación del Plan Parcial

Clasificación del Suelo Expansión Urbana	Área (m ²)	Área (ha)	Tratamiento	Código
Suelo de Expansión Urbana - 3	86.488,31	8,65	Desarrollo	SEU_03

Fuente: Documento Técnico de Soporte PP Flores del Jardín

La zona corresponde a la identificación con cédula catastral 4002010001400375, la cual fue sometida a subdivisión en enero del año 2019, obteniendo dos matrículas inmobiliarias; así se tiene un área total de 23.212,3 m² (2,32 ha) y comprende dos (2) predios, con 30 personas como sus propietarios; El área de planificación o zona a desarrollar corresponde a un total de 20.000 m² (2,00 ha) para el desarrollo de 30 viviendas bifamiliares, propiedad de 29 personas, como se indica en la siguiente tabla.

Tabla 2. Conformación predial del área de planificación del Plan Parcial

LOTE N° 1	
Identificación Catastral:	4002010001400375
Matricula Inmobiliaria:	017-63623

Área Catastral: 53.630m ²	Área levantamiento topográfico: 3.212,3m ²
Condiciones del Lote: En el momento no es objeto de Plan Parcial. Dicho predio tiene una extensión superficial aproximada de 33,630 m ²	
Propietaria: Ana Maria Jaramillo Lopez	
LOTE N° 2	
Identificación Catastral: 4002010001400375	
Matricula Inmobiliaria:	017-63624
Área Catastral: 20.000m ²	Área levantamiento topográfico: 20.000m ²
Condiciones del Lote: Lote objeto de Plan Parcial, producto de la subdivisión de otro en mayor extensión, con un área aproximada de 20,000 m ² .	
Propietarios: Alzate Gómez Luz Dinora, Arboleda Ocampo Olga Helena, Arboleda Bedoya Germán Alonso, Becerra Quejada Miflin Antonio, Botero Cardona Rodrigo Antonio, Cárdenas Valencia Juan Pablo, Carmona Cardona Jackeline, Castro Rodríguez Wilfer Fabián, Echeverri Pareja Luis Fernando, Escobar Botero Sergio, Florez Mesa Blanca Lucero, García Mazo Lucelly, García Mazo Luz Marina, Jaramillo López Ana María, López Ocampo Isabel Cristina, López Valencia John Fredy, Marmoleno Moreno Mercy, Mejía Carmona Arquimedes, Moreno Zuñiga Gustavo Adolfo, Muñoz Botero John Fredy, Naranjo Gómez Sergio Arley, Ocampo Arcila Ángel Emilio, Ocampo Florez Alexandra Yaneth, Ocampo De López Blanca Isabel, Osorio García Omaira Del Socorro, Patiño Martínez Ernesto, Pérez Miranda Wilson Alonso, Rodríguez Tabares Yecelly Vanessa, Vallejo Jaramillo Claudia Patricia	

Fuente: Elaboración propia con base en Documento Técnico de Soporte PP Flores del Jardín

12.2.3.2. Unidades de Gestión Urbana:

El proyecto se va a desarrollar a través de dos (2) Unidades de Gestión Urbanística y 2 áreas de manejo diferenciado, las cuales a su vez se convierten en las etapas del proyecto. "UGU 1 Flores del Jardín y UGU 2 Ana María Jaramillo López", se definirá de forma que permita el cumplimiento de las cargas por parte de cada UGU, cesión y urbanización del área total de cada una de su superficie, mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios entre sus afectados. Para cada una de las UGU deberá obtener una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general. A continuación, se identifican de manera tabular y cartográfica la información referida.

Tabla 3. Detalle UGU del Plan Parcial Flores del Jardín.

Unidad de Gestión	Área Lote (m ²)	Etapas Ejecución	Identificación
UGU 1	7.899,16	1	017-63624
UGU 2	12.100,84	2	017-63624
UGU 2	3.312,3	2	017-63623
Total	23.212,3		

Fuente: Documento Técnico de Soporte PP Flores del Jardín



Figura 3. Unidades de Gestión Urbanística del Plan Parcial Flores del Jardín.

Fuente: Documento Técnico de Soporte PP Flores del Jardín

12.2.3.3. Usos y Planteamiento urbanístico

El uso definido para desarrollar en la UGU1, es el residencial. Se define como tipología de vivienda a desarrollarse en el área de planificación del Plan Parcial, la vivienda bifamiliar con mezanine, con un total de 30 viviendas no VIS. Se anota la proyección para la UGU2 de 9 viviendas no VIS.

El planteamiento urbanístico, se estructura a partir de un sistema de espacio público que encuentra su fundamento principal en los elementos constitutivos naturales y artificiales; la estructuración de una malla vial interna que comunica con la malla vial Municipal e intermunicipal (Vía El Carmen de Viboral) definen su distribución de los espacios privados de sector a desarrollar en esta etapa del Plan Parcial. Este lugar sería el primero en desarrollarse bajo esta categoría en esta zona del Municipio, marcando una pauta en la incorporación normativa del PBOT frente al desarrollo urbano planificado.

A continuación, se identifica cartográficamente el planteamiento urbanístico del Plan Parcial, especificando las zonas de vías, andenes, antejardín, retiros, zonas verdes, parqueaderos y viviendas.

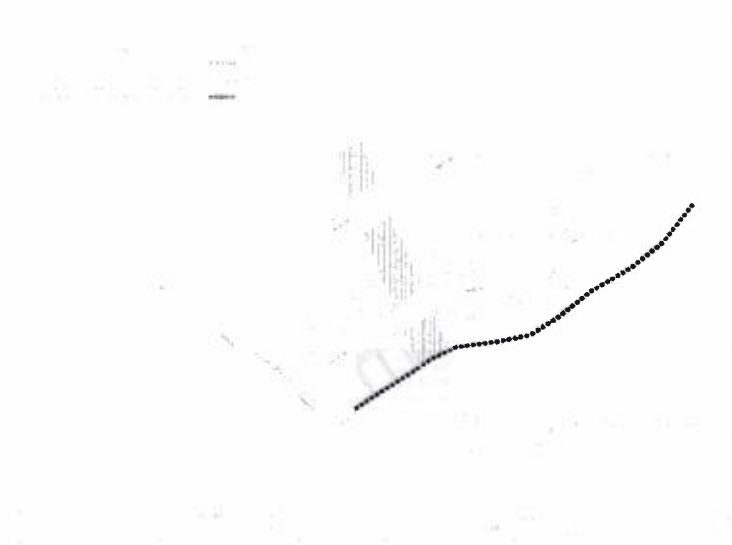


Figura 4. Planteamiento Urbanístico del Plan Parcial Flores del Jardín.
Fuente: Planimetría de soporte PP Flores del Jardín

No se identifica en el planteamiento urbanístico Áreas de Manejo Especial - AME, tampoco se registran licenciamientos urbanísticos previos. Se hace referencia a desarrollos urbanísticos cercanos realizados en los últimos años.

12.2.3.4. Índices de ocupación y aprovechamientos.

Los aprovechamientos urbanísticos asignados al área de planificación del Plan Parcial Flores del Jardín corresponden a vías, andenes, retiros, zonas verdes y parqueaderos como se especifican en la siguiente tabla y posterior figura.

Tabla 4. Cesiones urbanísticas PP Flores del Jardín

Área de Planificación	Características	UGU 1	UGU 2
Área Bruta	100%	7899,16	15313,14
Cesiones Urbanísticas Tipo A y B	45%	3554,622	6890,913
Cesiones Urbanísticas Tipo C	1%	78,9916	153,1314
Uso	Residencial		
Cesiones Tipo A	Vías	1941,18	2022,92
	Andenes	436,72	386,17

	Antejardín		928,01
Cesiones Tipo B	Retiros Redes	428,36	478,91
	Retiro Lindero		346,39
	Zonas Verdes	353,57	944,21
	Parqueaderos	200,32	172,94
	Parque Lineal-Río		1580,32
Cesiones Tipo C			
Total	*	3360,15	6859,87

Fuente: Documento Técnico de Soporte PP Flores del Jardín

Figura 5. Usos y aprovechamientos Plan Parcial Flores del Jardín.
Fuente: Planimetría de soporte PP Flores del Jardín

El proyecto de Acuerdo expedido por el Municipio de La Unión, relaciona un índice de construcción- IC sobre el área bruta de 3 y un índice de ocupación- IO sobre el área neta de máximo el 90%, valores relacionados con desarrollos de vivienda trifamiliar. Esta información difiere respecto a la indicada en las Determinantes expedidas por el Municipio dónde los valores indicados para el desarrollo de viviendas bifamiliares son menores. No obstante, los valores definidos para el plan parcial se encuentran acorde con la normativa dispuesta para los aprovechamientos. A continuación, se detallan dichos valores.

Tabla 4. Aprovechamientos PP Flores del Jardín

Unidad de Gestión Urbanística	Tipo de vivienda	Área mínima a lote (m ²)	Frente del lote (ml)	Frente máximo de la vivienda (ml)	Mancha de vivienda (m ²)	Índice de ocupación %	Número máximo de pisos
UGU 1	Bifamiliar	147	10,40	8,15	101,17	0,62%	3
UGU 2	*	*	*	*		*	*

Fuente: Documento Técnico de Soporte PP Flores del Jardín

No se evidencia un programa o cronograma de ejecución en la información dispuesta sobre el PP Flores del Jardín. Se anota que la vida del proyecto se dividirá en 5 años, de los cuales 3 ya van transcurridos desde que se inició con la solicitud de formato de alineación. Se indica que a partir del 2019 se iniciaron con los aportes semestrales y en el 2020 los aportes mensuales según las capacidades de cada propietario con una fecha límite de 2022 para completar los dineros necesarios para la ejecución del plan parcial.

12.3 RESTRICCIONES AMBIENTALES DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

El componente ambiental de manera específica para el área del Plan Parcial Flores del Jardín, identifica restricciones por retiros a la llanura de inundación del Río Piedras y condiciones de susceptibilidad alta de deterioro como el lindero de la parte oriental. El retiro al río Piedras requiere de sustento técnico mediante la formulación del correspondiente estudio hidrológico.

Las restricciones ambientales para el área de planificación son resumidas de manera tabular así:

Tabla 4. Restricciones ambientales PP Flores del Jardín

COMPONENTE AMBIENTAL	UGU 1	UGU 2	TOTAL
Retiros Redes Primarias	428,36	478,91	907,27
Retiro Amenaza Por Movimiento de Masa		346,39	346,39
Retiro Amenaza de Inundación		1580,32	1580,32
TOTAL	428,36	2405,62	2833,98

Fuente: Documento Técnico de Soporte PP Flores del Jardín

12.4 SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

El contenido de los oficios de factibilidad para la prestación de los servicios públicos domiciliarios expedidos por la Empresa de Servicios Públicos de La Unión S.A E.S.P y Grupo EPM, se expone a continuación como sigue:

- **Acueducto, alcantarillado y recolección de residuos.**

El oficio expedido por la Empresa de Servicios Públicos de La Unión S.A E.S. P el día 13 de febrero del año 2020 informa que, asocia la factibilidad al predio con matrícula inmobiliaria 017-21913, para los servicios de acueducto, alcantarillado y recolección de residuos. Además, garantiza el servicio hasta los segundos pisos del proyecto, donde, a partir del tercer piso y/o mezanine el suscriptor deberá instalar sistema de bombeo para el suministro de agua.

La factibilidad se otorga para una vigencia de 2 años, para el trámite a partir de la fecha de expedición.

- **Energía.**

El oficio expedido por la Empresa de Servicios Públicos de Medellín -EPM- el día 17 de julio de 2020 para la factibilidad de punto de conexión para el Servicio de Energía para el Plan Parcial Flores del Jardín, para el cual se deberá presentar un proyecto de redes, además de ir en concordancia con lo estipulado en el POT, relacionado con no estar en zona de alto riesgo, no se debe encontrar dentro de servidumbres, cumplir con los retiros obligatorios a quebradas, ríos, vías, poliductos, etc. Y demás establecido en la ley 388 de 1997.



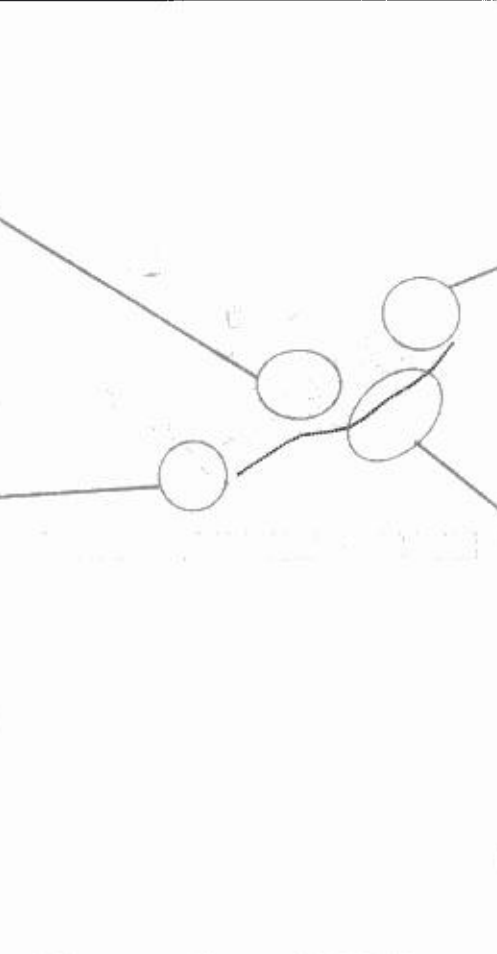


La factibilidad de conexión se otorga para una vigencia de 12 meses, a partir de la fecha de expedición.

12.4 VISITA DE INSPECCIÓN OCULAR

Se realizó recorrido de inspección ocular a los predios que conforman el área de planificación del Plan Parcial Flores del Jardín, en compañía de funcionarios de la Secretaría de Planeación del municipio de La Unión, la representante de los proponentes y formuladores del proyecto. La visita se realizó el día 12 de enero de 2021.

Las observaciones generales de las zonas de interés dentro del área de planificación del Plan Parcial se presentan a continuación.

Tabla 5. Observaciones de la visita de inspección ocular al área de planificación. Plan Parcial Flores del Jardín

 <p>Zona centro del proyecto Flores del Jardín, con el movimiento de tierras dispuesto para la apertura vial al interior del PP (proceso suspendido por parte de la Administración Municipal).</p>  <p>Zona de entrada o servideumbe al proyecto Flores del Jardín paralela al río Piedras del Municipio de La Unión. Se identifica una obra de llenado e intervención en la zona de retiro de la fuente hídrica.</p>		 <p>Imagen tomada desde la zona Nororiental hacia el centro del Municipio y el río Piedras; se identifica la totalidad de los lotes planetados en ambos costados del desarrollo vial de servideumbre a Plan Parcial. Se identifica también la pendiente existente en el predio y la cobertura en pastos y suelos desnudos en la zonas intervenidas.</p>  <p>Esta zona es limitrofe con desarrollos informales de vivienda con potencial de riesgo por excavaciones sin diseño técnico por los habitantes del sector.</p>
--	---	---

Fuentes: Plano cartográfico de la propuesta del PP.
Registro fotográfico propio de la visita en terreno de Cornare.

El área de planificación tiene una relación directa por cercanía con la zona urbana del Municipio de la Unión. En la actualidad se caracteriza por ser un sector entre el límite de la zona de conurbación urbana y un suelo con desarrollos de tipo agrícola (floricultivos) y pecuarios. La cobertura vegetal predominante es el pasto manejado y no manejado.

Se identificó igualmente, una intervención en la llanura de inundación del río Piedras en el costado suroriental con movimiento de tierras y obras hidráulicas, lo cual representa de manera indebida un inicio de obra en relación con el desarrollo del Plan Parcial. Es de anotar, que la administración Municipal manifestó una suspensión inmediata frente a estas labores mediante oficio expedido ante la inspección de policía Municipal.

Así mismo, se verifica que el polígono de estudio se encuentra sobre una colina residual de suelo cubierto por cenizas volcánicas. En esta zona no se observa ningún tipo de riesgo, en tal sentido se deberán tener en cuenta los tipos de diseños geotécnicos para el desarrollo del Plan Parcial.

(...)

Luego del límite del polígono de estudio en el tope de la colina, se haya otro predio en el cual se encuentran excavaciones antrópicas utilizadas para la localización de viviendas. Estas excavaciones al no ser diseñadas técnicamente, sí corresponden a un potencial de alto riesgo por movimiento en masa. De esta manera, es importante que en la gestión del proyecto se tengan en cuenta obras de contención de este talud dentro del diseño global.

Límite del predio



Imagen 2. Límite del predio PP

Fuente: Registro fotográfico propio de la visita en terreno de Cornare.



Imagen 3. Viviendas sector posterior al predio PP

Fuente: Informe técnico de vulnerabilidad y riesgo PP Flores del Jardín

Finalmente, debe tenerse especial atención respecto a la localización las viviendas del sector sur del predio, en la llanura de inundación del Rio Piedras, dado que en esta zona no debe localizarse obras de construcción.

A continuación, se ilustra la ronda hídrica del rio Piedras a la altura del Plan Parcial, donde se puede localizar una zona de retiro que va desde los 31,47 m, hasta los 32,53 m. Es posible de esta manera identificar además, aquellas estructuras tipo viviendas, que están ubicadas de manera indebida en esta zona. Este mapa se anexa adjunto al informe técnico.