

7.4 ANEXOS: TEMÁTICA TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS – ANÁLISIS DE DETALLE

Los anexos se presentaran por tratamiento y a su interior por fuente de información analizada, todos los análisis se realizan hasta diciembre de 2004, fecha que se establece como corte para la definición de indicadores.

Para el establecer las condiciones actuales del territorio y aquellas acciones que han repercutido en los sectores que tiene asignado los diferentes tratamientos se contó con las siguientes fuentes:

✓ Licencias de Construcción – CURADURIAS - DANE – Metroinformación

Se retomo la información procesada por la Subdirección de Metroinformación y ubicada por polígono de tratamiento, de las licencias de construcción en el periodo de tiempo comprendido entre los años 2002-2004. No fue factible contar con la información de los años 1999 al 2001, periodo en el cual se licenciaron muchos proyectos con la normativa anterior –Acuerdo 38 de 1990-.

✓ Instalaciones de Energía – Empresas Públicas de Medellín – Metroinformación

La información de instalaciones de energía suministrada por Empresas Publicas de Medellín, en el lapso de tiempo comprendido por los años 1999 al 2004, se procesa por la Subdirección de Metroinformación, se agregan y espacializan los datos para los polígonos definidos en el Acuerdo 62 de 1999. Se diferencian las instalaciones residenciales de otros usos, se genera información de población por polígono.

Es importante hacer claridad que para la toma de decisiones en el año 1999 no se contaba con esta información, se trabajo con el recuento de actividades y edificaciones del 1996, y de allí se calculó la densidad poblacional por manzana (hab/ha), actualmente no se cuenta con el recuento de edificaciones actualizado a 2004, pero si con la información de instalaciones de energía para los años 1999 y 2004, por tanto se tendrá que analizar el proceso de transformación de esta fuente y no se podrá comparar con la información base al momento de aprobar el POT.

✓ Actas Comité de Proyectos Específicos – Unidad Ordenamiento Territorial

Se retoman las actas disponibles del Comité de Proyectos Específicos entre los años 2001-2004 y se crea una base de datos que cuenta con la siguiente información: Radicado, acta, tema, fecha, polígono, dirección, interesado, solicitud, temática, concepto DAP, soporte de la respuesta, observaciones, reglamentación que modifica.

Solo se analiza y presenta la información que trae implicaciones sobre los tratamientos urbanísticos. El propósito es analizar las transformaciones territoriales generadas en el territorio a partir de estos conceptos, el criterio para la toma de decisiones, y la forma en que las decisiones del Comité inciden en el tratamiento asignado.

✓ Inventarios de Campo - Unidad Ordenamiento Territorial

Para la mayor parte de los polígonos a los cuales se les asignan los tratamientos de renovación y redesarrollo se levanta información directamente en el sitio, con la cual se conforma una base de

datos de la cual se generan planos temáticos y cuadros síntesis de salida de la información levantada. Los inventarios se realizaron entre los años 2004-2005.

Después de hacer la lectura de la caracterización de las zonas homogéneas “Áreas en deterioro y Conflicto Funcional” a las cuales se les asigna del tratamiento de renovación, se escogen algunas de estas que pueden ser asociadas a la recolección de información en el campo y se genera la base de datos que se compone de los siguientes campos (datos): COBAMA, lote, dirección, altura de la edificación, estado de la construcción, uso general del suelo, ocupación del espacio público (parqueo o trabajo en la calle), construcción nueva.

Se procesa un solo registro por lote para efectos de graficar la información, el dato de estado de la construcción se base en el aspecto externo de la edificación y a criterio del funcionario que recoge la información; se registra el uso general del suelo mas no el total de destinaciones (comercio, servicio, vivienda, industria) ya que el propósito fundamental es analizar las condiciones generales de ocupación del territorio desde los usos.

Esta información sirve para hacer una lectura general del territorio desde el aspecto físico y de las actividades que lo ocupan, no es información de detalle que permita sacar datos estadísticos con alto nivel de precisión.

✓ **Resoluciones Aclaratorias DAP – Unidad de Inteligencia Jurídica**

Retomando la información archivada en la Unidad de Inteligencia Jurídica con las resoluciones expedidas desde el año 2000 que aclaran conceptos puntuales de casos específicos, la Unidad de Ordenamiento Territorial genera una base de datos que contiene la siguiente información: Numero de resolución, fecha de expedición, dirección del predio, polígono donde se ubica, tema, concepto técnico y texto de la resolución.

✓ **Predicación Catastral – Secretaria de Hacienda - Catastro**

La fuente de información que se toma es el plano catastral con sus respectivos atributos, de la Geodatabase que se encuentra en la Intranet del Municipio de Medellín y suministrada por la Secretaria de Hacienda – Subsecretaría de Catastro. Esta información **no** corresponde a la actualización catastral del año 2004-2005, sino a la disponible histórica de catastro.

El propósito fundamental con esta información es realizar una confrontación entre los límites establecidos para los polígonos en el Acuerdo 62 de 1999, verificar cuales quedaron compartidos por dos polígonos y consecuentemente con reglamentaciones diferentes, cual fue el criterio para esto y generar posibles ajustes a la delimitación de los polígonos o los criterios necesarios que den claridad a la aplicación de la norma.

✓ **División Política Administrativa**

Con base en la División Política Administrativa establecida mediante Decreto 346 de 2000, se construye un plano que identifica las diferencias entre los límites barriales y los perímetros de los polígonos de tratamiento.

Entendiendo que los parámetros para establecer las zonas homogéneas y posteriormente los polígonos, tienen como propósito definir unidades de planificación y son muy diferentes a los establecidos para la delimitación de los barrios, sin embargo, confrontados ambos perímetros se

establece la pertinencia de las diferencias encontradas, con el fin de generar posibles ajustes a los polígonos, especialmente en los polígonos de tratamiento de consolidación.

✓ **Proyectos de Regularización Urbanística – Unidad de Asentamientos de Desarrollo y Vivienda**

En la actualidad existe un total de 16 polígonos de tratamiento que corresponden a 32 barrios, 2 urbanizaciones, 2 sectores de barrios y 3 asentamientos en frontera urbano-rural con proyecto urbano de regularización urbanística, que en función de los tratamientos se ubican así: 6 polígonos de Mejoramiento Integral, 8 polígonos de Consolidación Nivel 3 y 2 polígonos de Consolidación Nivel 2, igualmente existe proyecto urbano de regularización en la parte consolidada del polígono de desarrollo en expansión Z2_DE_4. Ver cuadro anexo.

Dichos proyectos urbanos, que no obstante no han sido elevados a decreto municipal, constituyen el referente para las actuaciones espaciales, urbanísticas y constructivas, públicas y privadas en estos asentamientos y por lo tanto emergen como instrumentos de planeación, por tanto generan en su diagnóstico y formulación el insumo básico para la formulación del POT en los territorios en los cuales se han llevado a cabo.

7.4.1 TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN

El plan de ordenamiento permite el desarrollo predio a predio en las áreas que tienen asignado el tratamiento de renovación, con la limitante de que el aprovechamiento máximo permitido es el promedio edificado en la zona. Esta norma rige hasta que se formule y adopte el plan parcial donde se establecerá explícitamente la normativa para todos los predios que forman parte del área de planificación.

No se hace claridad en cuanto a particiones de lotes, reconocimientos y la admisión de mezanines y mansardas, ni se limita el aprovechamiento para lotes de gran magnitud.

Para el establecer las condiciones actuales del territorio y aquellas acciones que han repercutido en los sectores que tiene asignado este tratamiento se hacen los siguientes análisis de cada fuente disponible:

7.4.1.1 LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.

Analizando el comportamiento de las licencias de construcción registradas durante los años 2002 al 2004 se puede observar y concluir lo siguiente:

Como se observa en el cuadro resumen “Licencias 2002-2004 por Polígono” y a pesar de que la normativa aprobada por el Acuerdo 62 y 23 de 1999 y 2000 es más restrictiva que en el resto de la ciudad para los desarrollos predio a predio, se registran licencias nuevas y de adiciones en todos los polígonos con este tratamiento asignado, siendo el doble de licencias para adiciones que para construcciones nuevas.

El polígono de Colón y San Diego, Z3_R6 es el que registra una gran cantidad de metros cuadrados licenciados que a pesar de que la base es de 2002 en adelante obedece a tres licencias fundamentalmente dadas con el Acuerdo 38 de 1990 (a pesar que el total aparecen 13). En el polígono de Naranjal tiene aprobado el plan parcial de renovación, sin embargo se registra una licencia que representa 10.656m². Y en el de Colón y San Diego registra el mayor número de adiciones, 28, sin embargo el área no es tan significativa.

Analizando el total de licencias dadas en cada polígono con respecto al total de lotes de cada uno de ellos – ver cuadro “Cantidad Licencias Vrs Total Lotes”, se encuentra que tan solo representa el 3.8% del total, no parece ser muy significativa la situación y refleja de alguna manera lo que se pretendía desde el plan que era restringir los desarrollos en estos sitios hasta tanto no se formulara y adoptara el plan parcial, no obstante si estos desarrollos predio a predio proliferan y se concentran en una sola manzana, o se realizan sobre lotes de gran magnitud, puede generar predio a predio la consolidación del sector en contravía del propósito del tratamiento y del POT.

Del total de metros cuadrados licenciados en toda la ciudad, los registrados en el tratamiento de renovación tan solo representa el 2.9%, lo que significa en cuanto a lo que el modelo de ciudad ha planteado en el componente específico del crecimiento hacia dentro con énfasis en las áreas del corredor del río con tratamiento de renovación, que no se está dando.

LICENCIAS 2002-2004 POR POLIGONO												
Tratamientos Urbanísticos - Renovación												
Poligono	Sector	NUEVAS				ADICIONES				Total		
		Cantidad	M²	%	% del total	Cantidad	M²	%	% del total	Cantidad	M²	%
Z1_R1	San Pedro	4	715	1,0	0,8	12	1654	9,0	1,9	16	2369	2,7
Z3_R2	Estacion Villa	4	3.298	4,7	3,7	8	3.275	17,7	3,7	12	6.573	7,4
Z3_R3	Guayaquil	4	10.089	14,3	11,3	4	358	1,9	0,4	8	10.447	11,7
Z3_R4	Corazon de Jesus	2	676	1,0	0,8	15	7.570	41,0	8,5	17	8.246	9,3
Z3_R5	Calle Nueva - Colon	2	677	1,0	0,8	7	1.864	10,1	2,1	9	2.541	2,9
Z3_R6	Colon-San Diego	13	44.450	63,0	49,9	28	3.750	20,3	4,2	41	48.200	54,1
Z3_R7	Naranjal	1	10.656	15,1	12,0			0,0	0,0	1	10.656	12,0
Total Tratamiento		30	70.561	100	79,3	74	18.471	100	20,7	104	89.032	

	Total M² Licenciados					
	Nuevos		Adiciones		Total	
	m²	%	m²	%	m²	%
Renovacion	127.020	5,5	31.655	4,2	89.032	2,9
Todos los Tratamientos	2.320.013	100	759.907	100	3.079.920	100

Tratamientos Urbanísticos - Renovación				
Poligono	Sector	Cantidad Licencias	Cantidad Aprox. Lotes	%
Z1_R1	San Pedro	16	441	3,6
Z3_R2	Estacion Villa	12	439	2,7
Z3_R3	Guayaquil	8	123	6,5
Z3_R4	Corazon de Jesus	17	377	4,5
Z3_R5	Calle Nueva - Colon	9	346	2,6
Z3_R6	Colon-San Diego	41	726	5,6
Z3_R7	Naranjal	1	267	0,4
Total Tratamiento		104	2.719	3,8

7.4.1.2 INSTALACIONES DE ENERGÍA – 1999-2004

Como se mencionó inicialmente esta información fue suministrada por Empresas Públicas de Medellín y procesada por la Subdirección de Metroinformación; se aclara que no se registró la información del suelo urbano de San Cristóbal y de San Antonio.

Como se observa en los cuadros siguientes y en concordancia con el movimiento registrado en las licencias de construcción (a pesar de no estar incluido exactamente el mismo periodo de tiempo), se encuentra que dichos sectores no están congelados en su totalidad como se afirma constantemente ya que se puede observar que hubo un incremento de nuevas viviendas en total de 655 y de locales para actividades diferentes de 920, siendo más significativo en los sectores de San Diego - Las Palmas las viviendas y en Estación Villa y Calle Nueva las otras destinaciones, lo cual es consecuente con la preponderancia de actividades en cada uno de los sectores.

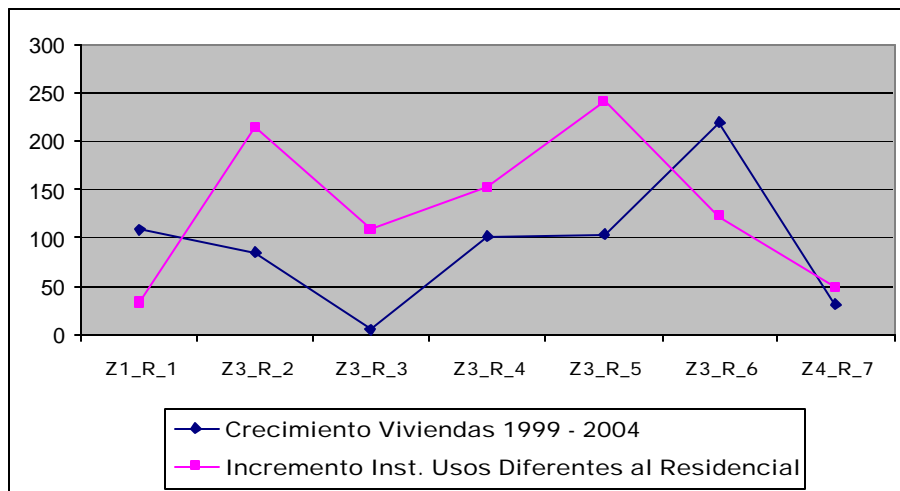
Con respecto al total de la ciudad el incremento en desarrollos de vivienda tan solo representa el

0,72% lo cual ratifica lo expresado anteriormente con respecto a lograr los objetivos del plan y la consolidación del modelo de ciudad.

También se puede concluir que en la medida que se generen nuevos desarrollos o destinaciones en los sectores de renovación donde el POT establece que el instrumento de planificación y gestión a utilizar para su óptimo desarrollo es el Plan Parcial, se dificulta más el proceso.

Analisis de los Sectores a Partir del Incremento en las Instalaciones de Energia				
Tratamientos Urbanisticos - Renovación				
Polígono	Sector	Crecimiento Población 2.004 - 1.999	Crecimiento Viviendas 1999 - 2004	Incremento Inst. Usos Diferentes al Residencial
Z1_R_1	San Pedro	-310	108	33
Z3_R_2	Estacion Villa	-779	85	213
Z3_R_3	Guayaquil	-250	6	109
Z3_R_4	Corazon de Jesus	389	102	152
Z3_R_5	Calle Nueva y Colon	28	104	241
Z3_R_6	Colon- las Palmas - San Diego (Niquitao)	-2335	219	123
Z4_R_7	Naranjal	-73	31	49
Total		-3331	655	920

Fuente: EPM - METROINFORMACION



INSTALACIONES DE ENERGIA DE ACTIVIDADES DIFERENTES AL USO RESIDENCIAL									
Tratamientos Urbanísticos - Renovación									
Poligono	Industria			Comercio y Servicios			Total		
	Año		Incremento	Año		Incremento			
	1999	2004		1999	2004		1999	2004	Incremento
Z1_R_1	19	25	6	102	129	27	121	154	33
Z3_R_2	90	100	10	789	992	203	879	1.092	213
Z3_R_3	47	49	2	344	451	107	391	500	109
Z3_R_4	97	110	13	653	792	139	750	902	152
Z3_R_5	57	72	15	1.510	1.736	226	1.567	1.808	241
Z3_R_6	82	101	19	339	443	104	421	544	123
Z4_R_7	43	49	6	203	246	43	246	295	49
Total	435	506	71	3.940	4.789	849	4.375	5.295	920

Fuente: EPM - METROINFORMACION

POBLACIÓN CALCULADA, DENSIDAD, VARIACIÓN Y CRECIMIENTO POR POLÍGONOS PARA LOS AÑOS 1.999 Y 2.004										
Tratamientos Urbanísticos - Renovación										
Polígono	Sector	POBLACIÓN		Densidad (Hab./Ha.)		Variación Población 2.004 - 1.999	Crecimiento Población 2.004 - 1.999	Densidad (Viv./Ha)		Variación Viviendas 2.004 - 1.999
		1.999	2.004	1.999	2.004			1.999	2.004	
Z1_R_1	San Pedro	2.900	2.590	193	173	-10,70%	-310	43	50	16,88%
Z3_R_2	Estacion Villa	2.740	1.961	125	89	-28,44%	-779	27	31	14,41%
Z3_R_3	Guayaquil	416	165	38	15	-60,26%	-250	4	4	14,63%
Z3_R_4	Corazon de Jesus	551	940	21	36	70,64%	389	8	12	47,00%
Z3_R_5	Calle Nueva y Colon	363	391	10	11	7,81%	28	2	4	185,71%
Z3_R_6	Colon- las Palmas - San Diego (Niquitao)	6.090	3.755	185	114	-38,34%	-2.335	36	43	18,50%
Z4_R_7	Naranjal	1.300	1.227	108	102	-5,64%	-73	29	32	8,86%

Fuente: EPM - METROINFORMACION

7.4.1.2 INSTALACIONES DE ENERGÍA – 1999-2004

Entre el año 2002 y 2004 se analizaron 9 casos en los polígonos con tratamiento de renovación:

En el sector de San Pedro, polígono Z1_R1, un caso relacionado con un reconocimiento que supera el aprovechamiento establecido en el Acuerdo 23 de 2000, el cual es autorizado.

En el sector de Estación Villa, polígono Z3_R2, dos casos: un proyecto nuevo superando el aprovechamiento establecido en el Acuerdo 23 de 2000 y un reconocimiento. El reconocimiento se autoriza pero no los desarrollos nuevos.

En el sector de Guayaquil, polígono Z3_R3, tres casos: permitir adicionar dos pisos a un edificio en altura que ya superó el aprovechamiento actual permitido y el reconocimiento de metros cuadrados ya construidos sobre el mismo edificio. El segundo caso, un desarrollo nuevo con mayores aprovechamientos. El tercero consiste en permitir desarrollar un plan parcial de una manzana al interior del polígono. El primero se acepta ya que se considera que no hay incidencia en el sector; el segundo caso se niega; el tercer caso se acepta bajo el argumento que fue asignado inadecuadamente el tratamiento a esta manzana ya que estaba muy consolidada, y que el resultado a nivel de manzana puede ser apropiado para la transformación del sector.

En el sector de Corazón de Jesús, más específicamente en el llamado Centro Comercial Mayorista, que abarca varias manzanas, polígono Z3_R4, se solicita autorizar mayores pisos de

construcción. Se acepta la solicitud considerando que las características de este sector son diferentes al resto del polígono y no debe someterse a plan parcial.

En el sector de Naranjal, polígono Z1_R7, se solicita permitir adicionar un cuarto piso a Corantioquia ya que el Decreto del plan parcial no lo permite. Se acepta la solicitud ya que se considera no genera impactos negativos en el sector y en el desarrollo del plan parcial.

Conclusiones:

- ✓ Se concluye que en el caso de los reconocimientos siempre es afirmativa la respuesta, por tanto debe aclararse en la revisión del plan el manejo de este aspecto de tal forma que no requiera consulta al DAP.
- ✓ En el caso de los nuevos desarrollos y adiciones no se ve claridad en la consulta de los propósitos del tratamiento urbanístico y la consolidación del modelo de ciudad, se trata y recomienda indistintamente cada caso sin tener un criterio único, fundamentado en las características propias de cada uno más que en los objetivos generales del POT e instrumentos complementarios que debe desarrollar.
- ✓ Los casos analizados no causan transformaciones drásticas al territorio que modifiquen la delimitación del polígono y la asignación del tratamiento. No obstante, debe analizarse al detalle la pertinencia de someter a plan parcial el sector del Centro Comercial Mayorista.
- ✓ La modificación del área mínima de plan parcial en el polígono de Guayaquil no es conveniente para este tipo de planes parciales, mientras no exista una planificación intermedia, que incluya alternativas de solución para situaciones socioeconómicas detectadas en el sector.
- ✓ Las recomendaciones del comité replantean los artículos de los Acuerdos 62 de 1999 y 23 de 2000 relacionados con los aprovechamientos, el área mínima de planes parciales e implícitamente los tratamientos urbanísticos.

RECOMENDACIONES DEL COMITÉ DE PROYECTOS ESPECÍFICOS 2001-2004								
Tratamientos Urbanísticos - Renovación Urbana								
FECHA	POLÍGONO	DIRECCIÓN	SOLICITUD	TEMÁTICA	CONCEPTO DAP	SOPORTE RESPUESTA DAP	OBSERVACIONES	REGLAMENTACIÓN QUE REPLANTEA
19-feb-02	Z1_R1	Carrera 51 Calles 71 y 73	Reconocimiento de Hotel Los Colores	APROVECHAMIENTOS - PLAN PARCIAL - USOS DEL SUELO	Positivo	Las construcciones sin Plan Parcial, la altura permitida en el polígono es de tres (3) pisos que es la que está presentando la edificación, salvo una de 4 pisos que no es significativa ni causa impacto negativo.	Condicionado a cerrar la Licencia de Construcción	Artículo 6 del Acuerdo 23/00 Artículo 158 del Acuerdo 62/99
25-jun-02	Z3_R2	Calle 56 # 53 30/38	Proyecto de parqueadero en altura	APROVECHAMIENTOS - PLAN PARCIAL - USOS DEL SUELO	Negativo	Teniendo en cuenta aprovechamiento máximo sin Plan Parcial de dos pisos y que el uso del suelo es restringido en la zona		Ninguna
13-nov-02	Z3_R2	Carrera 54 # 54 60 Estación Villa	Reconocimiento de tres pisos, destinación hotel	APROVECHAMIENTOS - USOS DEL SUELO	Pendiente	Por concepto de la Unidad de Ordenamiento		Ninguna
17-dic-02	Z3_R2	Carrera 54 # 54 60	Reconocimiento de tercer piso, construcción destinada a hotel	APROVECHAMIENTOS	Positivo	El área debe desarrollarse mediante Plan Parcial debido a su deterioro.	Se emite concepto positivo para la edificación pero no para la adición de tercer piso, el cual no sería reconocido según la petición	Ninguna
09-may-02	Z3_R3	Carrera 56 # 46 49	Facilidad de construcción de dos pisos adicionales con destinación oficinas, Parqueadero Pompano.	APROVECHAMIENTOS	Positivo	Teniendo en cuenta que el usos es permitido y dinamiza el sector. Luego de evaluar índice da como resultado el mismo aprobado inicialmente, en 1989.		Artículo 6 del Acuerdo 23/00 Artículo 158 del Acuerdo 62/99
01-oct-02	Z3_R3	Carrera 54 # 46 47	Cambio de aprovechamiento	APROVECHAMIENTOS - PLAN PARCIAL	Negativo	Debido a que según los objetivos del POT, no es conveniente para la ciudad permitir la construcción de predios individuales en los polígonos a los que se les asignó el tratamiento de renovación	Debe someterse a Plan Parcial	Ninguna
01-abr-03	Z3_R3	Carrera 54 # 46 47/49 Manzana 46-45	Mayores aprovechamientos lote	APROVECHAMIENTOS - PLAN PARCIAL	Positivo	Revisada la propuesta de generación de espacio público al interior de la manzana, se considera viable el desarrollo pues la zona presenta una problemática y una heterogeneidad de agentes que inmovilizan cualquier mejoramiento del sector. La propuesta favorece sustancialmente el sector y le permite resolver de manera gradual parte de sus conflictos	Presentar estudio de la manzana para concepto de la Unidad de Ordenamiento y posteriormente someterlo a revisión por parte del Consejo Consultivo	Artículos 158 y 208 del Acuerdo 62/99
25-mar-04	Z3_R3	Manzana 46-45	Permitir desarrollar plan parcial de una manzana - cambio de área mínima de PP en renovación	PLAN PARCIAL	Positivo	Imprecisión delimitación polígono; dificultad en realizar pp. de todo el polígono	Tres manzanas de renovación colindantes con el polígono Z3, CN2, 9, parecen más consolidación, en el comité 5 se decidió que Jurídica emitiría concepto permitiendo que estas tres manzanas se desarrollaran por manzana.	Artículos 158 y 208 del Acuerdo 62/99
09-jun-04	Z3_R3	Manzana 46-45	El subdirector afirma que el POT se equivocó en la delimitación del polígono de renovación de Guayaquil	PLAN PARCIAL		La unidad de inteligencia jurídica conceptuará afirmativamente para desarrollar plan parcial por manzana en polígono Z3R3, en las tres manzanas al norte de la línea B del Metro.		Artículos 158 y 208 del Acuerdo 62/99

RECOMENDACIONES DEL COMITÉ DE PROYECTOS ESPECÍFICOS 2001-2004								
Tratamientos Urbanísticos - Renovación Urbana								
FECHA	POLÍGONO	DIRECCIÓN	SOLICITUD	TEMÁTICA	CONCEPTO DAP	SOPORTE RESPUESTA DAP	OBSERVACIONES	REGLEMENTACIÓN QUE REPLANTEA
09-jun-04	Z3_R3	Carrera 55 calle 45A y 17	Desarrollo sin plan parcial de bodega de dos pisos mas mezanine y mansarda	PLAN PARCIAL	No se dijo no Si ni NO		Se lo convoca a partir del plan parcial en elaboración y a compartir sus motivaciones con la Administración	Ninguna
11-ago-04	Z3_R3	Manzana 46-45		PLAN PARCIAL	Pendiente		Se analizará en el comité N° 10	
18-ago-04	Z3_R3	Manzana 46-45	Con el aval del DAP a partir del concepto del comité de proyectos específicos, se presenta propuesta para su aprobación.	PLAN PARCIAL	Negativo	La propuesta realizada no cumple con los requerimientos mínimos de un plan parcial	Se hizo informe técnico reorientando el proceso, lo cual fue acogido por el comité.	
08-sep-04	Z3_R3	Carrera 56 40-49	Reconocimiento de 227m² en los pisos 11,12 y 13 del parqueadero Pompario, destinado a oficinas y ubicado en zona de renovación. No cumple con	RECONOCIMIENTO-PLAN PARCIAL-NORMA BÁSICA RETIRO FRONTAL	Positivo	El reconocimiento se da a 32.75m² de altura y las edificaciones del frente no superan los 3 pisos, por lo tanto no se percibe el impacto como es zona de renovación la altura máxima es de 2 pisos sin plan parcial lo que garantiza que no se de equipamientos del polígono.	Se solicitó compensar esta área en dinero constituyendo fiducia a favor del Municipio de Medellín para destinarlo a la construcción del espacio público y equipamientos del polígono.	Artículos 158 del Acuerdo 62/99 Artículo 6 del Acuerdo 23/00
27-ago-02	Z3_R4	Transversal 49D # 59 13 y Transversal 49C # 59 14/18	Cambio de Aprovechamiento	APROVECHAMIENTOS	Positivo	Teniendo en cuenta que las modificaciones no tienen incidencia en un Plan Parcial, que las edificaciones existentes no presentan características de deterioro por lo que no amerita someterlo a Plan Parcial	Según informe técnico, no se encontró soporte técnico para permitir un mayor aprovechamiento del predio y por lo tanto elevar Consulta al Comité dado que posee norma expresa en el POT	Artículos 158 del Acuerdo 62/99 Artículo 6 del Acuerdo 23/01
18-ago-04	Z4_R7	Carrera 65 calle 44A y 32	Permitir adicionar cuarto piso a CORANTICOQUIA	PLAN PARCIAL	Positivo	La adición no ocasiona impactos negativos; no genera mayor demanda de parqueo; permitir la adición de estos usos no contraviene lo establecido en el plan parcial; no genera demandas de infraestructura básica ni altera el reparto de cargas y beneficios.	El plan parcial de riampl esta aprobado y no permite mayor desarrollo de este predio tomado como área de manejo especial	Decreto 1284 de 2000

7.4.1.4 RESOLUCIONES ACLARATORIAS DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Del archivo encontrado en la Unidad de Inteligencia Jurídica solo se encuentra un caso analizado:

RESOLUCIONES DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION						
Poligono	No. Res.	Fecha	Dirección	Tema	Concepto	Resolución
Z3_R6	119	03/07/2002	Calle 40 Nro. 43A-108/110/114	Aprovechamientos para desarrollo predio a predio en el poligono es de dos pisos. Permitir mayor para reconocimiento.	Decreto 089 de 2002 permite para VIS incrementar hasta 5 pisos. Sector consolidado con existencia de construcciones con mayores alturas en el mismo costado de cuadra con sección de vía superior a 12 metros y con antigüedad mayor a 10 años.	Aceptar el Aprovechamiento de la construcción actualmente existente y autorizar legalización.

Conclusiones:

- ✓ El Decreto 089 de 2002 solo autoriza subir un piso adicional al establecido por la norma vigente, o sea de dos a tres pisos por tanto la decisión no es consecuente con el fundamento legal.
- ✓ Este Decreto no es consecuente del propósito del tratamiento.
- ✓ Esta decisión se establece como antecedente para otras decisiones posteriores en casos similares.
- ✓ La norma del acuerdo 23 de 2000 no fue explícita con respecto a los reconocimientos.
- ✓ Por ser un hecho creado con anterioridad a 1999 no genera transformaciones adicionales al territorio, posteriores a la normativa definida con el Acuerdo 62 de 1999.

7.4.1.5 INVENTARIOS DE CAMPO

De los 7 polígonos a los cuales se les aplica el tratamiento de renovación se realizó levantamiento de información en el sitio –inventario de campo- a los sectores correspondientes a: San Pedro - Z1_R1-, Estación Villa -Z3_R2-, Guayaquil -Z3_R3-, Calle Nueva y Colón. Del Barrio Corazón de Jesús solo se realiza el inventario del sector comprendido entre la calle 50 Colombia y la calle 49 y entre la carrera 57 o Avenida del Ferrocarril y la carrera 61 o Avenida del Río, ya que es el sector con características diferentes al resto del polígono y el de mayor transformación en estos 5 años, adicionalmente este barrio tiene un proceso avanzado de formulación del plan parcial.

Para los polígonos correspondientes a los sectores de Naranjal – San Joaquín -Z4_R7- y Colón, Las Palmas, San Diego -Z3_R6-, no se realiza el inventario por tener ya adoptado el plan parcial y teniendo en cuenta que no existe licencia aun de ninguna unidad de gestión o actuación.

Para mapificar la información registrada se trabaja sobre el plano de loteo de catastro, haciendo ajustes a esta de acuerdo con lo encontrado en el sitio, solo se incorpora un registro por lote.

Se parte del hecho que todos los sectores de renovación se encuentran ubicados estratégicamente y que cuentan con una buena infraestructura vial, de servicios públicos y transporte pero que simultáneamente hay una baja densidad constructiva, un deterioro físico del espacio público y las construcciones, una tipología de usos o condiciones sociales de los pobladores que en gran medida contribuyen a esta situación, entre otros, por tanto se intenta verificar si las condiciones encontradas en el año 1998-1999 permanecen a partir de la lectura realizada con respecto a las alturas de las edificaciones, uso general del suelo, estado de la construcción y ocupación del espacio público, se sintetiza la información en los siguientes cuadros:

Poligono	Sector	Alturas de la Construcccion																	
		0		1		2		3		4		5		6		Entre 7 y 17		TOTAL	
		Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	
Z1 R1	San Pedro	9	1,8	257	50,4	169	33,1	70,0	13,7	5,0	1,0							510	
Z3 R2	Estacion Villa	22	5,0	187	42,6	98	22,3	56	12,8	53	12,1	16	3,6	2	0,5	5	1,1	439	
Z3 R3	Guayaquil	17	9,9	96	56,1	38	22,2	6	3,5	7	4,1	4	2,3	2	1,2	1	0,6	171	
Z3 R4 (1)	Corazon de Jesus	0	0,0	6	10,7	6	10,7	20	35,7	16	28,6	4	7,1	2	3,6	2	3,6	56	
Z3 R5	Calle Nueva - Colon	9	2,6	182	52,6	107	30,9	35	10,1	6	1,7	2	0,6	1	0,3	4	1,2	346	
TOTAL		57	3,7	728	47,8	418	27,5	187	12,3	87	5,7	26	1,7	7	0,5	12	0,8	1522	
				75.3															

Poligono	Sector	Porcentaje de Suelo Ocupado en Relacion a las Alturas de la Construcción																	
		0		1		2		3		4		5		6		Entre 7 y		Sin	TOTAL
		Area-M²	%	Area-M²	%	Area-M²	%	Area-M²	%	Area-M²	%	Area-M²	%	Area-M²	%	Area-M²	%	Area-M²	Area-M²
Z1_R1	San Pedro	1.769	1,8	50.705	52,8	27.747	28,9	12.557	13,1	3.184	3,3								95.962
Z3_R2	Estacion Villa	10.576	7,3	60.596	41,6	28.002	19,2	17.134	11,8	17.792	12,2	5.530	3,8	1.134	0,8	4.763	3,3	0,0	145.528
Z3_R3	Guavaquil	0	0,0	34.570	56,1	13.795	22,4	2.689	4,4	1.975	3,2	1.074	1,7	756	1,2	1.917	3,1	4.812	61.587
Z3_R4 (1)	Corazon de Jesus	0	0,0	631	3,5	2.960	16,5	6.698	37,2	4.797	26,7	1.321	7,3	935	5,2	649	3,6	0,0	17.990
Z3_R5	Calle Nueva - Colon	0	0,0	105.005	53,7	61.709	31,6	16.811	8,6	2.965	1,5	1.806	0,9	1.578	0,8	3.104	1,6	2.473	195.451
TOTAL		12.346	2,4	251.508	49,4	134.212	26,4	55.889	11,0	30.713	6,0	9.731	1,9	4.403	0,9	10.433	2,0	7.284	509.234
		75,7																	

Se encuentra que el 75,3% de las edificaciones en los polígonos de renovación inventariados están dados en uno y dos pisos, lo cual representa 75,7% del suelo. Haciendo la salvedad que en el sector de Corazón de Jesús lo inventariado tan solo es el 10%, y los predios son de tres y cuatro pisos, consolidados en estos 5 años.

Analizando específicamente cada sector, se encuentra que en el polígono Z1_R1 en la manzana 71-51 hay mayor concentración de edificaciones de 3 y 4 pisos; en el polígono Z3_R2 hay mayor concentración de edificaciones de 4 hasta 7 pisos en las manzanas 51D-54 y 52-54; en el polígono Z3_R3 hay concentración de edificaciones entre 3 y 7 pisos, no obstante ya hay plan parcial adoptado para esta; en el polígono Z3_R5 las manzanas 40A-53 y 40A-53A están prácticamente consolidadas en su totalidad con edificaciones de más de 5 pisos.

Poligono	Sector	Estado de la Construcccion (2)									
		Bueno		Regular		Malo		Sin Info.		TOTAL	
		Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	
Z1 R1	San Pedro	10	2,0	92	18,0	399	78,2	9	1,8	510	
Z3 R2	Estacion Villa	3	0,7	44	10,0	367	83,6	25	5,7	439	
Z3 R3	Guayaquil	5	2,9	5	2,9	145	84,8	16	9,4	171	
Z3 R4 (1)	Corazon de Jesus	17	30,4	39	69,6					56	
Z3 R5	Calle Nueva - Colon	22	6,4	86	24,9	223	64,5	15	4,3	346	
TOTAL		57	3,7	266	17,5	1134	74,5	65	4,3	1522	
					92,0						

(2) Aspecto fisico externo de la construccion, percepcion de quien levanta la informacion.

Poligono	Sector	Porcentaje de Suelo Ocupado en Relacion Estado de la Construcción (2)									
		Bueno		Regular		Malo		Sin Info.		TOTAL	
		Area-M²	%	Area-M²	%	Area-M²	%	Area-M²	%	Area-M²	
Z1_R1	San Pedro	1.828	1,9	18.632	19,4	73.852	77,0	1.651	1,7	95.962	
Z3_R2	Estacion Villa	4.101	2,8	23.368	16,1	107.225	73,7	10.826	7,4	145.520	
Z3_R3	Guayaquil	3.155	5,1	2.197	3,6	51.423	83,5	4.812	7,8	61.587	
Z3_R4 (1)	Corazon de Jesus	4.387	24,4	13.604	75,6		0,0		0,0	17.990	
Z3_R5	Calle Nueva - Colon	25.901	13,3	64.066	32,8	100.524	51,4	4.960	2,5	195.451	
TOTAL		39.371	8	121.868	24	333.024	64	22.248	4	516.511	
		88,1									

Con respecto al estado de las edificaciones, el 74% están en mal estado y el 17.5% en regular lo que representa 88,1% del suelo ocupado por estas áreas, es importante resaltar que el sector de Corazón de Jesús no se registra ninguna edificación en mal estado.

Al relacionar los datos anteriores con la ocupación del espacio público no se encuentra realmente una relación tan directa pero en gran medida tiene que ver con el momento en el cual se toma el dato en campo, ya que hay días y horas pico para esta ocupación. Se resalta la ocupación del espacio público por parqueo en el sector de Corazón de Jesús que no está generando deterioro aparentemente.

Poligono	Sector	Ocupacion del Espacio Publico									
		Parqueo en Calle		Trabajo en Calle		Parqueo y Trabajo en Calle		Ninguna		TOTAL	
		Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	
Z1_R1	San Pedro	21	4,1	2	0,4	56	11,0	431	84,5	510	
Z3_R2	Estacion Villa	52	11,8		0,0	49	11,2	338	77,0	439	
Z3_R3	Guayaquil	16	9,4	4	2,3	34	19,9	117	68,4	171	
Z3_R4 (1)	Corazon de Jesus	37	66,1	0	0,0			19	33,9	56	
Z3_R5	Calle Nueva - Colon	72	20,8	1	0,3	69	19,9	204	59,0	346	
TOTAL		198	13,0	7	0,5	208	13,7	1109	72,9	1522	
		27,1									

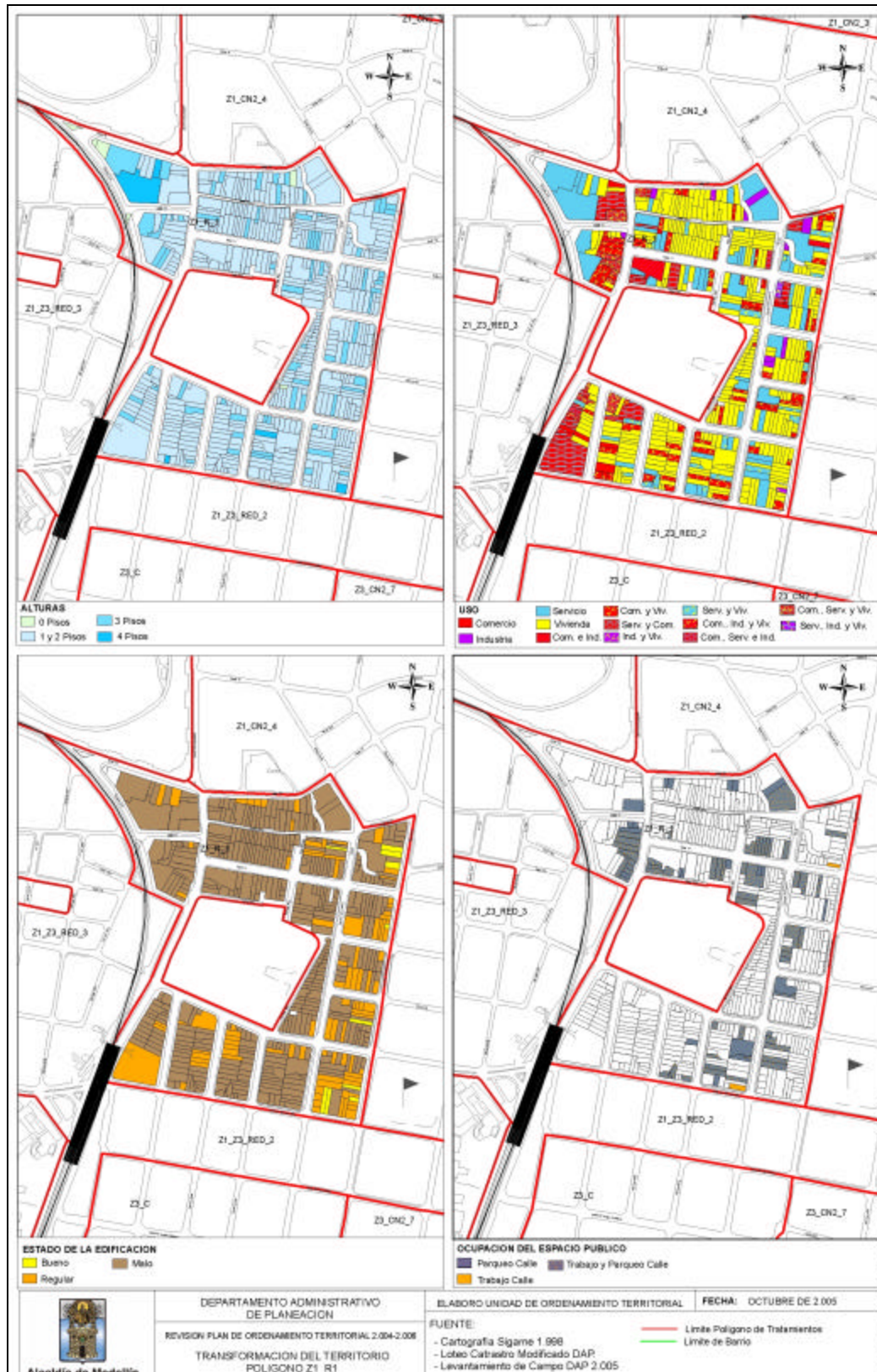
Se contabiliza cantidad de predios en cuyo frente se ocupa el espacio publico.

Poligono	Sector	Usos Generales del Suelo								
		Vivienda		Vivienda y otros Usos		Otros Usos		Sin Info.		TOTAL
		Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.
Z1 R1	San Pedro	309	60.6	106	20.8	87	17.1	8	1.6	510
Z3 R2	Estacion Villa	11	2.5	65	14.8	340	77.4	23	5.2	439
Z3 R3	Guayaquil	0	0,0	1	0,6	154	90,1	16	9,4	171
Z3 R4 (1)	Corazon de Jesus	1	1,8	10	17,9	45	80,4		0,0	56
Z3 R5	Calle Nueva - Colon	0	0,0	3	0,9	317	91,6	26	7,5	346
TOTAL		321	21,1	185	12,2	943	62,0	73	4,8	1522

Con respecto a los usos del suelo, aparte del sector de San Pedro que tiene un 60% de las edificaciones destinadas exclusivamente al uso de vivienda, sin embargo se detecta un alto nivel de deterioro en estas y preponderancia de edificaciones de uno y dos pisos, el resto de los polígonos tiene entre el 80 % y 90% por ciento de los predios destinados a usos diferentes a la vivienda, lo cual refleja la forma de ocupación de las áreas centrales que debido a sus niveles de deterioro físico y social expulsan a los pobladores.

En general y de acuerdo con estas características físicas y usos del suelo se puede plantear que los sectores de San Pedro, Estación Villa, Guayaquil y Calle Nueva – Colón, continúan con las mismas características del año 1998-1999, cuando se les asignó la zona homogénea de Zona deteriorada y en conflicto funcional y a la cual se le asigna el tratamiento de renovación. Solamente el pequeño sector de Corazón de Jesús inventariado presenta características más de las áreas con predominio de actividad económica y asociadas a la consolidación.

POLÍGONO Z1_R1, SECTOR SAN PEDRO



ESTADO ACTUAL DEL POLÍGONO



1 Tipologías de edificaciones,
subutilización del suelo.

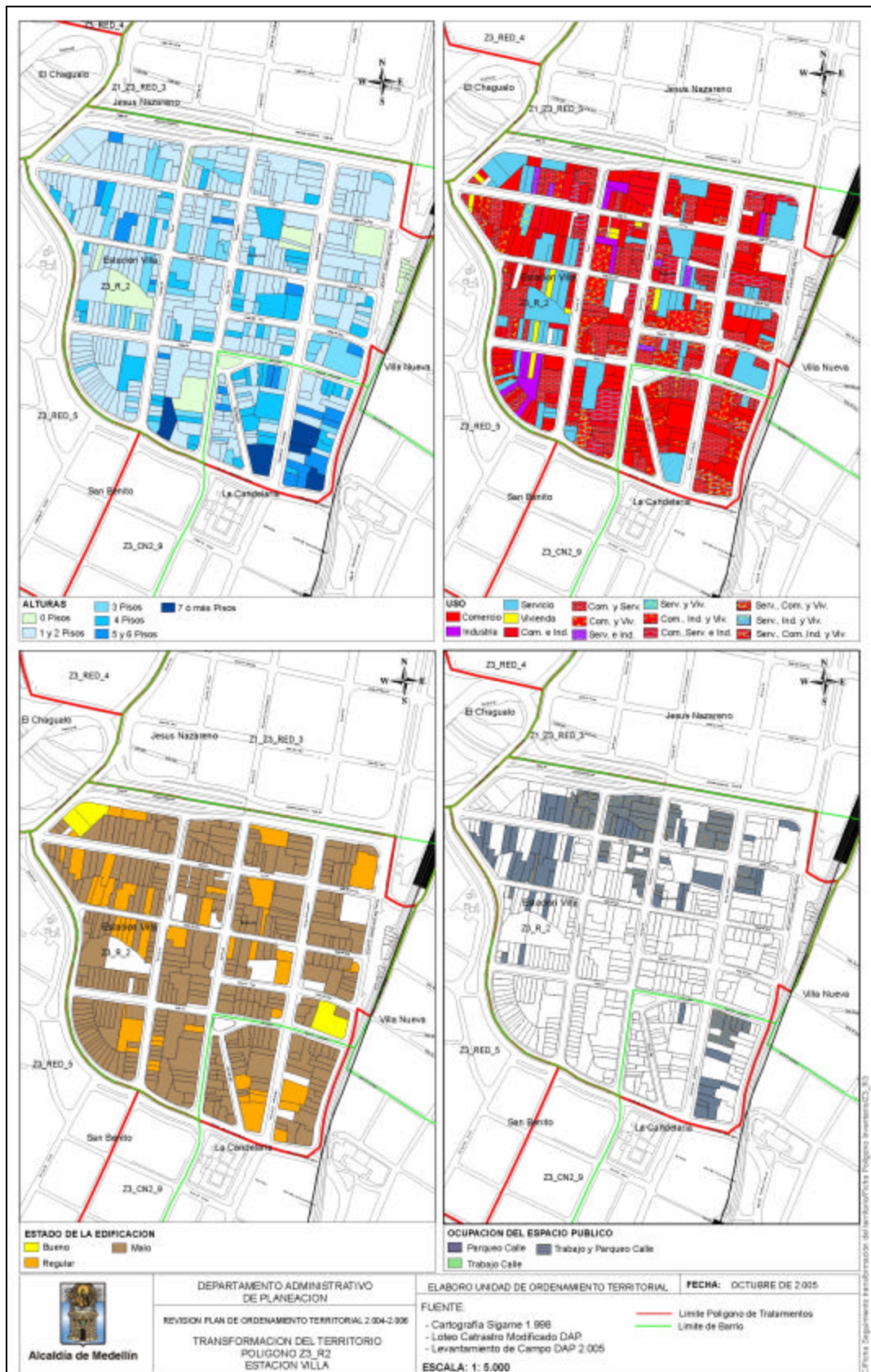


3 Ocupación del espacio público,
con parqueo y trabajo en calle..



4 Actual deterioro de las
construcciones y el espacio público.

POLÍGONO Z3_R2, SECTOR ESTACIÓN VILLA



ESTADO ACTUAL DEL POLIGONO



1 Deterioro de las Construcción,
ocupación espacio publico.



2 Actividad de reciclaje no admitida,
ocupación de andenes con actividad.

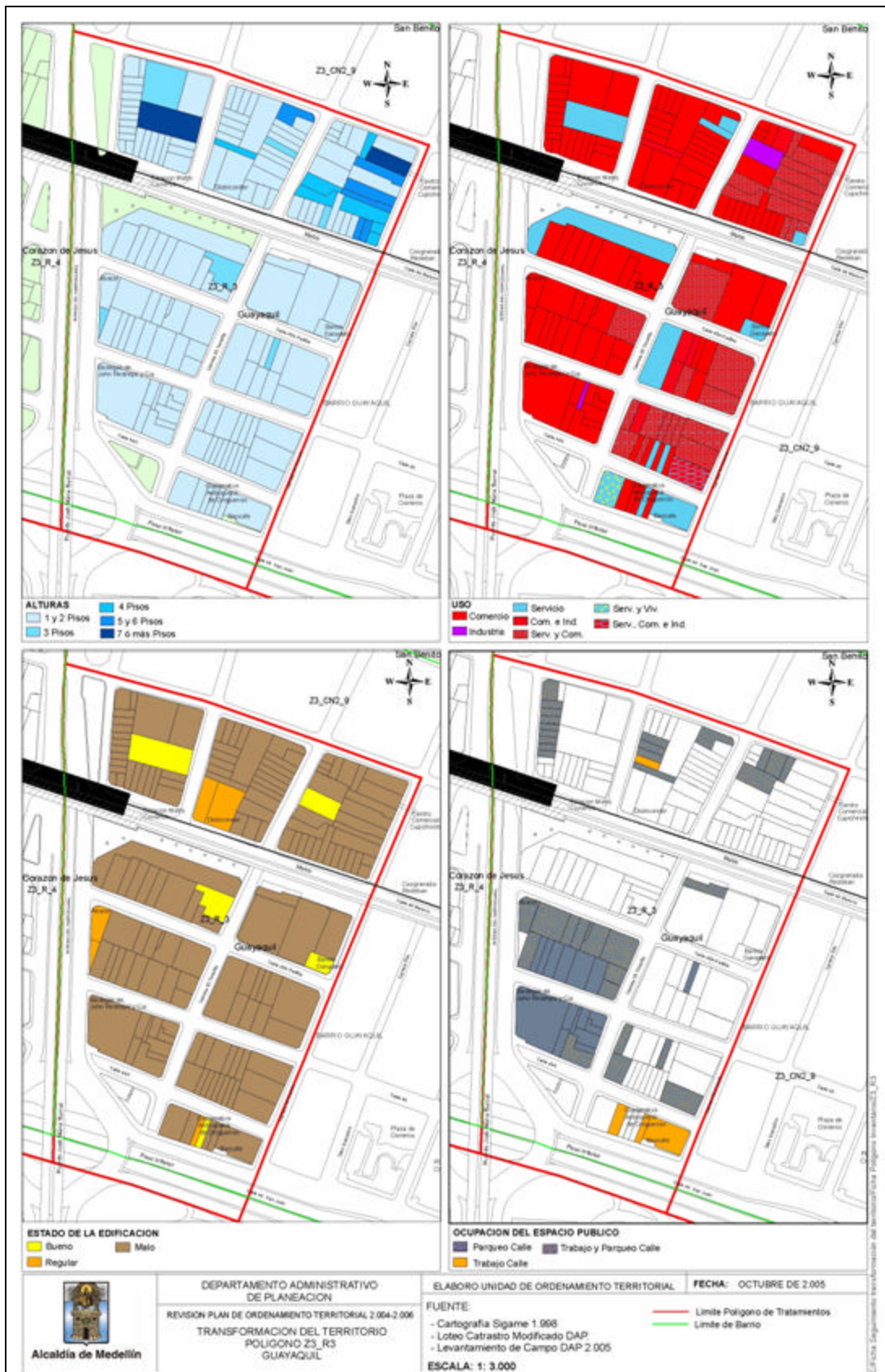


3 Deterioro de las Construcciones,
subutilización del suelo.



4 Interrupción de andenes por
actividad en los andenes.

POLÍGONO Z3_R3, SECTOR GUAYAQUIL



ESTADO ACTUAL DEL POLÍGONO



1 Subutilización del suelo.



2 Invasión del Espacio público
deterioro edificaciones.



3 Subutilización, deterioro, buena
infraestructura.



4 Invasión del Espacio Público, con
trabajo.

PARTE DEL POLÍGONO Z3_R4, CORAZÓN JESÚS



ESTADO ACTUAL DEL POLÍGONO



1 Trabajo en calle, informalidad.



2 Subutilización de infraestructuras existentes, trabajo en calle.

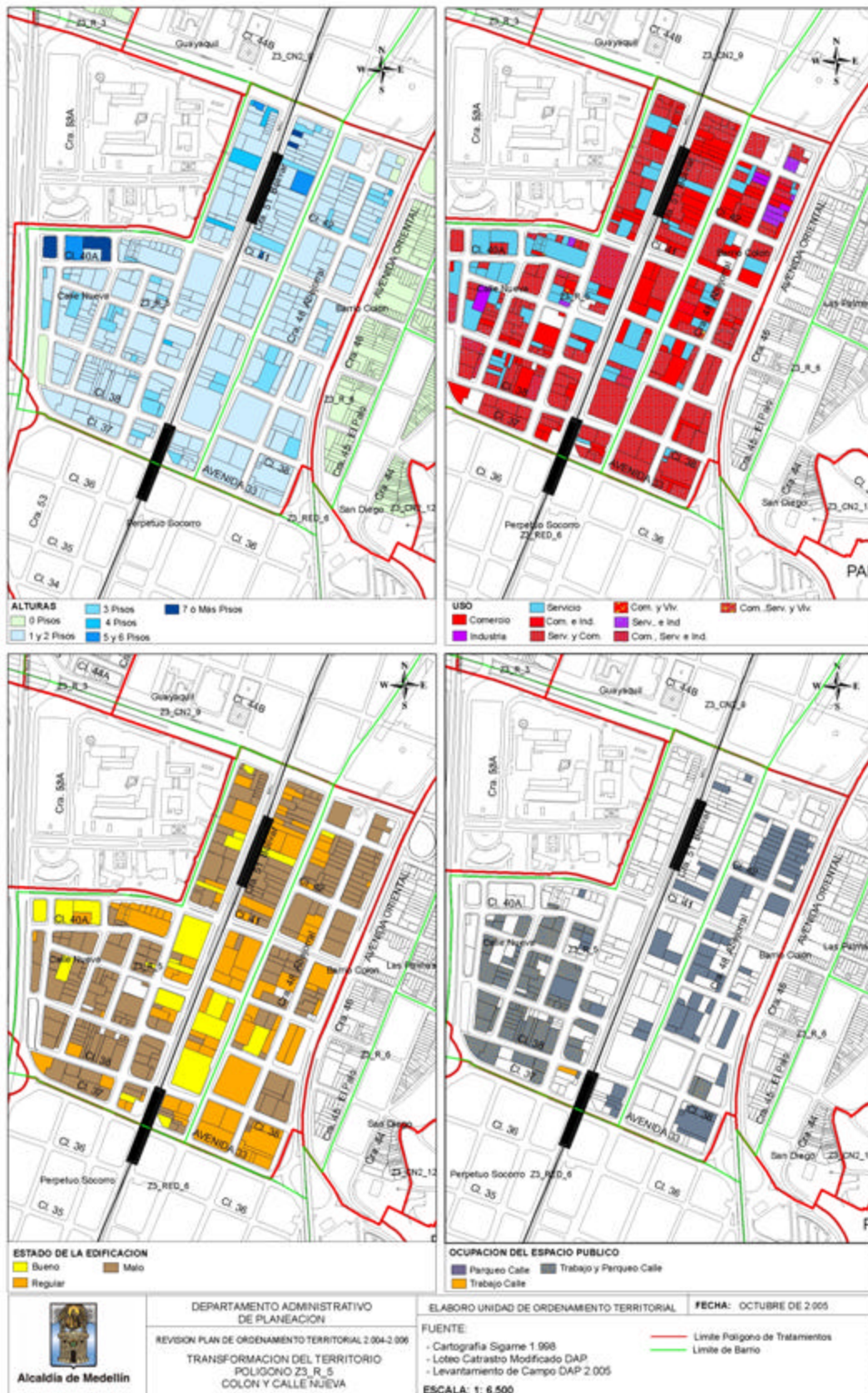


3. Transformación del territorio, predio a predio



4. Ocupación del Espacio Público.

POLÍGONO Z3_R5, SECTOR CALLE NUEVA Y COLÓN



ESTADO ACTUAL DEL POLIGONO



1 Tipología de edificación, baja intensidad constructiva.



2 Ocupación del Espacio Público.



3 Ventas Ambulantes.



4 Deterioro del Espacio Público.

7.4.1.6 PLANES PARCIALES

Dado que los polígonos con tratamiento de renovación tiene como propósito su desarrollo a partir de la formulación y adopción del instrumento de plan parcial, y cuya unidad de planeamiento es la totalidad del polígono, se consigna el estado de este instrumento en los diferentes polígonos.

Los planes parciales aprobados y aún el grado de avance y su condición de activo en la formulación de algunos de ellos, determinará si aún cuando existan otras variables como las analizadas anteriormente que induzcan un cambio en el polígono, es posible modificarlo.

Adicionalmente en el proceso de formulación de planes parciales pueden identificarse áreas de manejo especial asociadas a la consolidación que podrían replantear la delimitación de los polígonos en este proceso.

Como es posible que entre esta evaluación y la aprobación definitiva de la revisión del POT se presenten nuevos intentos de formulación de Planes Parciales, debe dejarse consignado un artículo que regule el procedimiento a seguir en estos casos.

PLANES PARCIALES APROBADOS		
NOMBRE	POLIGONO	ESTADO
Z3-R6 Y Z3-CN2-12	SAN LORENZO - DECRETO 608 DE 2003	ACTIVO
Z4-R7	NARANJAL - DECRETO 1284 DE 2000	ACTIVO
Z3_R_3	GUAYAQUIL MZ 46-54 - DECRETO 1222 de Jun 9/05	ACTIVO

PLANES PARCIALES EN EVALUACION FINAL		
Z3 R 3	GUAYAQUIL (Polígono)	ACTIVO

PLANES PARCIALES EN FORMULACIÓN		
Z3 R 5	BARRIO COLON	INACTIVO
Z3 R 2	ESTACION VILLA	INACTIVO
Z3 R 4	CORAZON DE JESUS	ACTIVO

7.4 ANEXOS: TEMÁTICA TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS – ANÁLISIS DE DETALLE

Los anexos se presentaran por tratamiento y a su interior por fuente de información analizada, todos los análisis se realizan hasta diciembre de 2004, fecha que se establece como corte para la definición de indicadores.

Para el establecer las condiciones actuales del territorio y aquellas acciones que han repercutido en los sectores que tiene asignado los diferentes tratamientos se contó con las siguientes fuentes:

✓ **Licencias de Construcción – CURADURIAS - DANE – Metroinformación**

Se retomo la información procesada por la Subdirección de Metroinformación y ubicada por polígono de tratamiento, de las licencias de construcción en el periodo de tiempo comprendido entre los años 2002-2004. No fue factible contar con la información de los años 1999 al 2001, periodo en el cual se licenciaron muchos proyectos con la normativa anterior –Acuerdo 38 de 1990-.

✓ **Instalaciones de Energía – Empresas Públicas de Medellín – Metroinformación**

La información de instalaciones de energía suministrada por Empresas Publicas de Medellín, en el lapso de tiempo comprendido por los años 1999 al 2004, se procesa por la Subdirección de Metroinformación, se agregan y espacializan los datos para los polígonos definidos en el Acuerdo 62 de 1999. Se diferencian las instalaciones residenciales de otros usos, se genera información de población por polígono.

Es importante hacer claridad que para la toma de decisiones en el año 1999 no se contaba con esta información, se trabajo con el recuento de actividades y edificaciones del 1996, y de allí se calculó la densidad poblacional por manzana (hab/ha), actualmente no se cuenta con el recuento de edificaciones actualizado a 2004, pero si con la información de instalaciones de energía para los años 1999 y 2004, por tanto se tendrá que analizar el proceso de transformación de esta fuente y no se podrá comparar con la información base al momento de aprobar el POT.

✓ **Actas Comité de Proyectos Específicos – Unidad Ordenamiento Territorial**

Se retoman las actas disponibles del Comité de Proyectos Específicos entre los años 2001-2004 y se crea una base de datos que cuenta con la siguiente información: Radicado, acta, tema, fecha, polígono, dirección, interesado, solicitud, temática, concepto DAP, soporte de la respuesta, observaciones, reglamentación que modifica.

Solo se analiza y presenta la información que trae implicaciones sobre los tratamientos urbanísticos. El propósito es analizar las transformaciones territoriales generadas en el territorio a partir de estos conceptos, el criterio para la toma de decisiones, y la forma en que las decisiones del Comité inciden en el tratamiento asignado.

✓ **Inventarios de Campo - Unidad Ordenamiento Territorial**

Para la mayor parte de los polígonos a los cuales se les asignan los tratamientos de renovación y redesarrollo se levanta información directamente en el sitio, con la cual se conforma una base de datos de la cual se generan planos temáticos y cuadros síntesis de salida de la información levantada. Los inventarios se realizaron entre los años 2004-2005.

Después de hacer la lectura de la caracterización de las zonas homogéneas “Áreas en deterioro y Conflicto Funcional” a las cuales se les asigna del tratamiento de renovación, se escogen algunas de estas que pueden ser asociadas a la recolección de información en el campo y se genera las base de datos que se compone de los siguientes campos (datos): COBAMA, lote, dirección, altura de la edificación, estado de la construcción, uso general del suelo, ocupación del espacio publico (parqueo o trabajo en la calle), construcción nueva.

Se procesa un solo registro por lote para efectos de graficar la información, el dato de estado de

la construcción se base en el aspecto externo de la edificación y a criterio del funcionario que recoge la información; se registra el uso general del suelo mas no el total de destinaciones (comercio, servicio, vivienda, industria) ya que el propósito fundamental es analizar las condiciones generales de ocupación del territorio desde los usos.

Esta información sirve para hacer una lectura general del territorio desde el aspecto físico y de las actividades que lo ocupan, no es información de detalle que permita sacar datos estadísticos con alto nivel de precisión.

✓ **Resoluciones Aclaratorias DAP – Unidad de Inteligencia Jurídica**

Retomando la información archivada en la Unidad de Inteligencia Jurídica con las resoluciones expedidas desde el año 2000 que aclaran conceptos puntuales de casos específicos, la Unidad de Ordenamiento Territorial genera una base de datos que contiene la siguiente información: Numero de resolución, fecha de expedición, dirección del predio, polígono donde se ubica, tema, concepto técnico y texto de la resolución.

✓ **Prediación Catastral – Secretaria de Hacienda - Catastro**

La fuente de información que se toma es el plano catastral con sus respectivos atributos, de la Geodatabase que se encuentra en la Intranet del Municipio de Medellín y suministrada por la Secretaria de Hacienda – Subsecretaría de Catastro. Esta información **no** corresponde a la actualización catastral del año 2004-2005, sino a la disponible histórica de catastro.

El propósito fundamental con esta información es realizar una confrontación entre los límites establecidos para los polígonos en el Acuerdo 62 de 1999, verificar cuales quedaron compartidos por dos polígonos y consecuentemente con reglamentaciones diferentes, cual fue el criterio para esto y generar posibles ajustes a la delimitación de los polígonos o los criterios necesarios que den claridad a la aplicación de la norma.

✓ **División Política Administrativa**

Con base en la División Política Administrativa establecida mediante Decreto 346 de 2000, se construye un plano que identifica las diferencias entre los límites barriales y los perímetros de los polígonos de tratamiento.

Entendiendo que los parámetros para establecer las zonas homogéneas y posteriormente los polígonos, tienen como propósito definir unidades de planificación y son muy diferentes a los establecidos para la delimitación de los barrios, sin embargo, confrontados ambos perímetros se establece la pertinencia de las diferencias encontradas, con el fin de generar posibles ajustes a los polígonos, especialmente en los polígonos de tratamiento de consolidación.

✓ **Proyectos de Regularización Urbanística – Unidad de Asentamientos de Desarrollo y Vivienda**

En la actualidad existe un total de 16 polígonos de tratamiento que corresponden a 32 barrios, 2 urbanizaciones, 2 sectores de barrios y 3 asentamientos en frontera urbano-rural con proyecto urbano de regularización urbanística, que en función de los tratamientos se ubican así: 6

polígonos de Mejoramiento Integral, 8 polígonos de Consolidación Nivel 3 y 2 polígonos de Consolidación Nivel 2, igualmente existe proyecto urbano de regularización en la parte consolidada del polígono de desarrollo en expansión Z2_DE_4. Ver cuadro anexo.

Dichos proyectos urbanos, que no obstante no han sido elevados a decreto municipal, constituyen el referente para las actuaciones espaciales, urbanísticas y constructivas, públicas y privadas en estos asentamientos y por lo tanto emergen como instrumentos de planeación, por tanto generan en su diagnóstico y formulación el insumo básico para la formulación del POT en los territorios en los cuales se han llevado a cabo.

7.4.1 TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN

El plan de ordenamiento permite el desarrollo predio a predio en las áreas que tienen asignado el tratamiento de renovación, con la limitante de que el aprovechamiento máximo permitido es el promedio edificado en la zona. Esta norma rige hasta que se formule y adopte el plan parcial donde se establecerá explícitamente la normativa para todos los predios que forman parte del área de planificación.

No se hace claridad en cuanto a particiones de lotes, reconocimientos y la admisión de mezanines y mansardas, ni se limita el aprovechamiento para lotes de gran magnitud.

Para el establecer las condiciones actuales del territorio y aquellas acciones que han repercutido en los sectores que tiene asignado este tratamiento se hacen los siguientes análisis de cada fuente disponible:

7.4.1.1 LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.

Analizando el comportamiento de las licencias de construcción registradas durante los años 2002 al 2004 se puede observar y concluir lo siguiente:

Como se observa en el cuadro resumen “Licencias 2002-2004 por Polígono” y a pesar de que la normativa aprobada por el Acuerdo 62 y 23 de 1999 y 2000 es más restrictiva que en el resto de la ciudad para los desarrollos predio a predio, se registran licencias nuevas y de adiciones en todos los polígonos con este tratamiento asignado, siendo el doble de licencias para adiciones que para construcciones nuevas.

El polígono de Colón y San Diego, Z3_R6 es el que registra una gran cantidad de metros cuadrados licenciados que a pesar de que la base es de 2002 en adelante obedece a tres licencias fundamentalmente dadas con el Acuerdo 38 de 1990 (a pesar que el total aparecen 13). En el polígono de Naranjal tiene aprobado el plan parcial de renovación, sin embargo se registra una licencia que representa 10.656m². Y en el de Colón y San Diego registra el mayor número de adiciones, 28, sin embargo el área no es tan significativa.

Analizando el total de licencias dadas en cada polígono con respecto al total de lotes de cada uno de ellos – ver cuadro “Cantidad Licencias Vrs Total Lotes”, se encuentra que tan solo representa el 3.8% del total, no parece ser muy significativa la situación y refleja de alguna manera lo que se pretendía desde el plan que era restringir los desarrollos en estos sitios hasta tanto no se formulara y adoptara el plan parcial, no obstante si estos desarrollos predio a predio proliferan y se concentran en una sola manzana, o se realizan sobre lotes de gran magnitud, puede generar predio a predio la consolidación del sector en contravía del propósito del tratamiento y del POT.

Del total de metros cuadrados licenciados en toda la ciudad, los registrados en el tratamiento de renovación tan solo representa el 2.9%, lo que significa en cuanto a lo que el modelo de ciudad ha planteado en el componente específico del crecimiento hacia dentro con énfasis en las áreas del corredor del río con tratamiento de renovación, que no se está dando.

LICENCIAS 2002-2004 POR POLIGONO												
Tratamientos Urbanísticos - Renovación												
Poligono	Sector	NUEVAS				ADICIONES				Total		
		Cantidad	M²	%	% del total	Cantidad	M²	%	% del total	Cantidad	M²	%
Z1_R1	San Pedro	4	715	1,0	0,8	12	1654	9,0	1,9	16	2369	2,7
Z3_R2	Estacion Villa	4	3.298	4,7	3,7	8	3.275	17,7	3,7	12	6.573	7,4
Z3_R3	Guayaquil	4	10.089	14,3	11,3	4	358	1,9	0,4	8	10.447	11,7
Z3_R4	Corazon de Jesus	2	676	1,0	0,8	15	7.570	41,0	8,5	17	8.246	9,3
Z3_R5	Calle Nueva - Colon	2	677	1,0	0,8	7	1.864	10,1	2,1	9	2.541	2,9
Z3_R6	Colon-San Diego	13	44.450	63,0	49,9	28	3.750	20,3	4,2	41	48.200	54,1
Z3_R7	Naranjal	1	10.656	15,1	12,0			0,0	0,0	1	10.656	12,0
Total Tratamiento		30	70.561	100	79,3	74	18.471	100	20,7	104	89.032	

	Total M² Licenciados					
	Nuevos		Adiciones		Total	
	m²	%	m²	%	m²	%
Renovacion	127.020	5,5	31.655	4,2	89.032	2,9
Todos los Tratamientos	2.320.013	100	759.907	100	3.079.920	100

Tratamientos Urbanísticos - Renovación				
Poligono	Sector	Cantidad Licencias	Cantidad Aprox. Lotes	%
Z1_R1	San Pedro	16	441	3,6
Z3_R2	Estacion Villa	12	439	2,7
Z3_R3	Guayaquil	8	123	6,5
Z3_R4	Corazon de Jesus	17	377	4,5
Z3_R5	Calle Nueva - Colon	9	346	2,6
Z3_R6	Colon-San Diego	41	726	5,6
Z3_R7	Naranjal	1	267	0,4
Total Tratamiento		104	2.719	3,8

7.4.1.2 INSTALACIONES DE ENERGÍA – 1999-2004

Como se mencionó inicialmente esta información fue suministrada por Empresas Públicas de Medellín y procesada por la Subdirección de Metroinformación; se aclara que no se registró la información del suelo urbano de San Cristóbal y de San Antonio.

Como se observa en los cuadros siguientes y en concordancia con el movimiento registrado en las licencias de construcción (a pesar de no estar incluido exactamente el mismo periodo de tiempo), se encuentra que dichos sectores no están congelados en su totalidad como se afirma constantemente ya que se puede observar que hubo un incremento de nuevas viviendas en total de 655 y de locales para actividades diferentes de 920, siendo más significativo en los sectores de San Diego - Las Palmas las viviendas y en Estación Villa y Calle Nueva las otras destinaciones, lo cual es consecuente con la preponderancia de actividades en cada uno de los sectores.

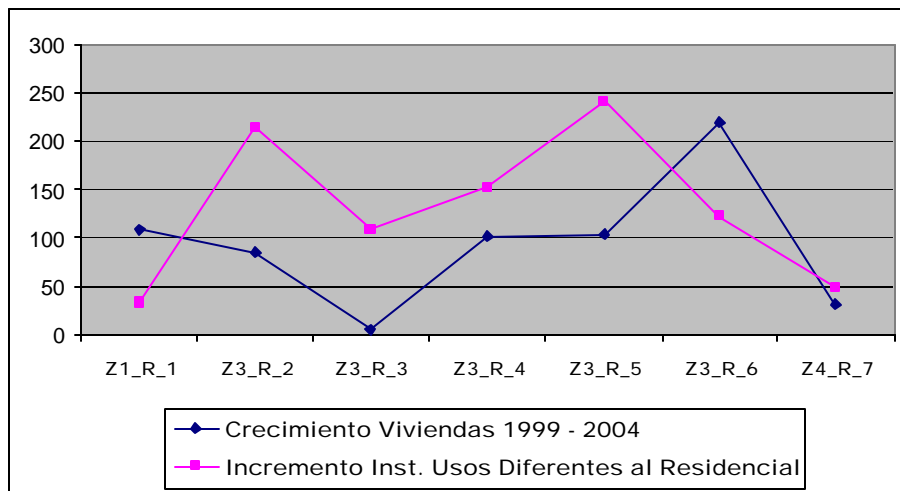
Con respecto al total de la ciudad el incremento en desarrollos de vivienda tan solo representa el

0,72% lo cual ratifica lo expresado anteriormente con respecto a lograr los objetivos del plan y la consolidación del modelo de ciudad.

También se puede concluir que en la medida que se generen nuevos desarrollos o destinaciones en los sectores de renovación donde el POT establece que el instrumento de planificación y gestión a utilizar para su óptimo desarrollo es el Plan Parcial, se dificulta más el proceso.

Analisis de los Sectores a Partir del Incremento en las Instalaciones de Energia				
Tratamientos Urbanisticos - Renovación				
Polígono	Sector	Crecimiento Población 2.004 - 1.999	Crecimiento Viviendas 1999 - 2004	Incremento Inst. Usos Diferentes al Residencial
Z1_R_1	San Pedro	-310	108	33
Z3_R_2	Estacion Villa	-779	85	213
Z3_R_3	Guayaquil	-250	6	109
Z3_R_4	Corazon de Jesus	389	102	152
Z3_R_5	Calle Nueva y Colon	28	104	241
Z3_R_6	Colon- las Palmas - San Diego (Niquitao)	-2335	219	123
Z4_R_7	Naranjal	-73	31	49
Total		-3331	655	920

Fuente: EPM - METROINFORMACION



INSTALACIONES DE ENERGIA DE ACTIVIDADES DIFERENTES AL USO RESIDENCIAL									
Tratamientos Urbanísticos - Renovación									
Poligono	Industria			Comercio y Servicios			Total		
	Año		Incremento	Año		Incremento			Incremento
	1999	2004		1999	2004		1999	2004	
Z1_R_1	19	25	6	102	129	27	121	154	33
Z3_R_2	90	100	10	789	992	203	879	1.092	213
Z3_R_3	47	49	2	344	451	107	391	500	109
Z3_R_4	97	110	13	653	792	139	750	902	152
Z3_R_5	57	72	15	1.510	1.736	226	1.567	1.808	241
Z3_R_6	82	101	19	339	443	104	421	544	123
Z4_R_7	43	49	6	203	246	43	246	295	49
Total	435	506	71	3.940	4.789	849	4.375	5.295	920

Fuente: EPM - METROINFORMACION

POBLACIÓN CALCULADA, DENSIDAD, VARIACIÓN Y CRECIMIENTO POR POLÍGONOS PARA LOS AÑOS 1.999 Y 2.004										
Tratamientos Urbanísticos - Renovación										
Polígono	Sector	POBLACIÓN		Densidad (Hab./Ha.)		Variación Población 2.004 - 1.999	Crecimiento Población 2.004 - 1.999	Densidad (Viv./Ha)		Variación Viviendas 2.004 - 1.999
		1.999	2.004	1.999	2.004			1.999	2.004	
Z1_R_1	San Pedro	2.900	2.590	193	173	-10,70%	-310	43	50	16,88%
Z3_R_2	Estacion Villa	2.740	1.961	125	89	-28,44%	-779	27	31	14,41%
Z3_R_3	Guayaquil	416	165	38	15	-60,26%	-250	4	4	14,63%
Z3_R_4	Corazon de Jesus	551	940	21	36	70,64%	389	8	12	47,00%
Z3_R_5	Calle Nueva y Colon	363	391	10	11	7,81%	28	2	4	185,71%
Z3_R_6	Colon- las Palmas - San Diego (Niquitao)	6.090	3.755	185	114	-38,34%	-2.335	36	43	18,50%
Z4_R_7	Naranjal	1.300	1.227	108	102	-5,64%	-73	29	32	8,86%

Fuente: EPM - METROINFORMACION

7.4.1.2 INSTALACIONES DE ENERGÍA – 1999-2004

Entre el año 2002 y 2004 se analizaron 9 casos en los polígonos con tratamiento de renovación:

En el sector de San Pedro, polígono Z1_R1, un caso relacionado con un reconocimiento que supera el aprovechamiento establecido en el Acuerdo 23 de 2000, el cual es autorizado.

En el sector de Estación Villa, polígono Z3_R2, dos casos: un proyecto nuevo superando el aprovechamiento establecido en el Acuerdo 23 de 2000 y un reconocimiento. El reconocimiento se autoriza pero no los desarrollos nuevos.

En el sector de Guayaquil, polígono Z3_R3, tres casos: permitir adicionar dos pisos a un edificio en altura que ya superó el aprovechamiento actual permitido y el reconocimiento de metros cuadrados ya construidos sobre el mismo edificio. El segundo caso, un desarrollo nuevo con mayores aprovechamientos. El tercero consiste en permitir desarrollar un plan parcial de una manzana al interior del polígono. El primero se acepta ya que se considera que no hay incidencia en el sector; el segundo caso se niega; el tercer caso se acepta bajo el argumento que fue asignado inadecuadamente el tratamiento a esta manzana ya que estaba muy consolidada, y que el resultado a nivel de manzana puede ser apropiado para la transformación del sector.

En el sector de Corazón de Jesús, más específicamente en el llamado Centro Comercial Mayorista, que abarca varias manzanas, polígono Z3_R4, se solicita autorizar mayores pisos de

construcción. Se acepta la solicitud considerando que las características de este sector son diferentes al resto del polígono y no debe someterse a plan parcial.

En el sector de Naranjal, polígono Z1_R7, se solicita permitir adicionar un cuarto piso a Corantioquia ya que el Decreto del plan parcial no lo permite. Se acepta la solicitud ya que se considera no genera impactos negativos en el sector y en el desarrollo del plan parcial.

Conclusiones:

- ✓ Se concluye que en el caso de los reconocimientos siempre es afirmativa la respuesta, por tanto debe aclararse en la revisión del plan el manejo de este aspecto de tal forma que no requiera consulta al DAP.
- ✓ En el caso de los nuevos desarrollos y adiciones no se ve claridad en la consulta de los propósitos del tratamiento urbanístico y la consolidación del modelo de ciudad, se trata y recomienda indistintamente cada caso sin tener un criterio único, fundamentado en las características propias de cada uno más que en los objetivos generales del POT e instrumentos complementarios que debe desarrollar.
- ✓ Los casos analizados no causan transformaciones drásticas al territorio que modifiquen la delimitación del polígono y la asignación del tratamiento. No obstante, debe analizarse al detalle la pertinencia de someter a plan parcial el sector del Centro Comercial Mayorista.
- ✓ La modificación del área mínima de plan parcial en el polígono de Guayaquil no es conveniente para este tipo de planes parciales, mientras no exista una planificación intermedia, que incluya alternativas de solución para situaciones socioeconómicas detectadas en el sector.
- ✓ Las recomendaciones del comité replantean los artículos de los Acuerdos 62 de 1999 y 23 de 2000 relacionados con los aprovechamientos, el área mínima de planes parciales e implícitamente los tratamientos urbanísticos.

RECOMENDACIONES DEL COMITÉ DE PROYECTOS ESPECÍFICOS 2001-2004							
Tratamientos Urbanísticos - Renovación Urbana							
FECHA	POLÍGONO	DIRECCIÓN	SOLICITUD	TEMÁTICA	CONCEPTO DAP	SOPORTE RESPUESTA DAP	OBSERVACIONES
				APROVECHAMIENTOS - PLAN PARCIAL - USOS DEL SUELO			REGLAMENTACIÓN QUE REPLANTEA
19-feb-02	Z1_R1	Carrera 51 Calles 71 y 73	Reconocimiento de Hotel Los Colores		Positivo	Las construcciones sin Plan Parcial, la altura permitida en el polígono es de tres (3) pisos que es la que está presentando la edificación, salvo una de 4 pisos que no es significativa ni causa impacto negativo.	Condicionado a cerrar la Licencia de Construcción Artículo 6 del Acuerdo 23/00 Artículo 158 del Acuerdo 62/99
25-jun-02	Z3_R2	Calle 56 # 53 30/38	Proyecto de parqueadero en altura		Negativo	Parcial de dos pisos y que el uso del suelo es restringido en la zona	Ninguna
13-nov-02	Z3_R2	Carrera 54 # 54 60 Estación Villa	Reconocimiento de tres pisos, destinación hotel		Pendiente	Por concepto de la Unidad de Ordenamiento	Ninguna
17-dic-02	Z3_R2	Carrera 54 # 54 60	Reconocimiento de tercer piso, construcción destinada a hotel		Positivo	El área debe desarrollarse mediante Plan Parcial debido a su deterioro.	Ninguna
09-may-02	Z3_R3	Carrera 56 # 46 49	Facilidad de construcción de dos pisos adicionales con destinación oficinas, Parqueadero Pompano.		Positivo	Teniendo en cuenta que el usos es permitido y dinamiza el sector. Luego de evaluar índice da como resultado el mismo aprobado inicialmente, en 1989.	Artículo 6 del Acuerdo 23/00 Artículo 158 del Acuerdo 62/99
01-oct-02	Z3_R3	Carrera 54 # 46 47	Cambio de aprovechamiento		Negativo	Debido a que según los objetivos del POT, no es conveniente para la ciudad permitir la construcción de predios individuales en los polígonos a los que se les asignó el tratamiento de renovación	Ninguna
01-abr-03	Z3_R3	Carrera 54 # 46 47/49 Manzana 46-45	Mayores aprovechamientos lote		Positivo	Revisada la propuesta de generación de espacio público al interior de la manzana, se considera viable el desarrollo pues la zona presenta una problemática y una heterogeneidad de agentes que inmovilizan cualquier mejoramiento del sector. La propuesta favorece sustancialmente el sector y le permite resolver de manera gradual parte de sus conflictos	Presentar estudio de la manzana para concepto de la Unidad de Ordenamiento y posteriormente someterlo a revisión por parte del Consejo Consultivo
25-mar-04	Z3_R3	Manzana 46-45	Permitir desarrollar plan parcial de una manzana, cambio de área mínima de PP en renovación		Positivo	Imprecisión delimitación polígono; dificultad en realizar pp. de todo el polígono	Artículos 158 y 208 del Acuerdo 62/99
09-jun-04	Z3_R3	Manzana 46-45	El subdirector afirma que el POT se equivocó en la delimitación del polígono de renovación de guayaquil			La unidad de inteligencia jurídica conceptualizó alíntativamente para desarrollar plan parcial por manzana en polígono Z3R3, en las tres manzanas al norte de la línea B del Metro.	Artículos 158 y 208 del Acuerdo 62/99

RECOMENDACIONES DEL COMITÉ DE PROYECTOS ESPECÍFICOS 2001-2004								
Tratamientos Urbanísticos - Renovación Urbana								
FECHA	POLÍGONO	DIRECCIÓN	SOLICITUD	TEMÁTICA	CONCEPTO DAP	SOPORTE RESPUESTA DAP	OBSERVACIONES	REGLAMENTACIÓN QUE REPLANTEA
09-jun-04	Z3_R3	Carrera 55 calle 45A y 17	Desarrollo sin plan parcial de bodega de dos pisos más mezanina y mansarda	PLAN PARCIAL	No se dijo si NO		Se lo convoca a partir del plan parcial en elaboración y a compartir sus motivaciones con la Administración	Ninguna
11-ago-04	Z3_R3	Manzana 46-45		PLAN PARCIAL	Pendiente			
18-ago-04	Z3_R3	Manzana 46-45	Con el aval del DAP a partir del concepto del comité de proyectos específicos, se presenta propuesta para su aprobación.	PLAN PARCIAL	Negativo	La propuesta realizada no cumple con los requerimientos mínimos de un plan parcial	Se hizo informe técnico reorientando el proceso, lo cual fue acogido por el comité.	
08-sep-04	Z3_R3	Carrera 56 49-49	Reconocimiento de 227m ² en los pisos 11,12 y 13 del parqueadero Pompano destinado a oficinas y ubicado en zona de renovación. No cumple con	RECONOCIMIENTO-PLAN PARCIAL-NORMA BASICA RETIRO FRONTAL	Positivo	El reconocimiento se da a 32,75m ² de altura y las edificaciones del frente no superan los 3 pisos, por lo tanto no se percibe el impacto; como es zona de renovación la altura máxima es de 2 pisos sin plan parcial lo que garantiza que no se de el enclavamiento.	Se solicitó compensar esta área en dinero constituyendo fiducia a favor del Municipio de Medellín para destinado a la construcción del espacio público y equipamientos del polígono.	Artículos 158 del Acuerdo 62/99 Artículo 6 del Acuerdo 23/00
27-ago-02	Z3_R4	Transversal 49D # 59 13 y Transversal 49C # 59 14/18	Cambio de Aprovechamiento	APROVECHAMIENTOS	Positivo	Teniendo en cuenta que las modificaciones no tienen incidencia en un Plan Parcial, que las edificaciones existentes no presentan las características de deterioro por lo que no amerita someterlo a Plan Parcial	Según informe técnico, no se encontró soporte técnico para permitir un mayor aprovechamiento del predio y por lo tanto elevar Consulta al Comité dado que posee norma expresa en el POT	Artículos 158 del Acuerdo 62/99 Artículo 6 del Acuerdo 23/01
18-ago-04	Z4_R7	Carrera 65 calle 44A y 32	Permitir adicionar cuarto piso a CORANTIOQUIA	PLAN PARCIAL	Positivo	La adición no ocasiona impactos negativos; no genera mayor demanda de parqueo; permitir la adición de estos usos no contraviene lo establecido en el plan parcial, no genera demandas de infraestructura básica ni altera el reparto de cargas y beneficios.	El plan parcial de manzanal esta aprobado y no permite mayor desarrollo de este predio tomado como área de manejo especial	Decreto 1284 de 2000

7.4.1.4 RESOLUCIONES ACLARATORIAS DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Del archivo encontrado en la Unidad de Inteligencia Jurídica solo se encuentra un caso analizado:

RESOLUCIONES DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION						
Poligono	No. Res.	Fecha	Dirección	Tema	Concepto	Resolución
Z3_R6	119	03/07/2002	Calle 40 Nro. 43A-108/110/114	Aprovechamientos para desarrollo predio a predio en el poligono es de dos pisos. Permitir mayor para reconocimiento.	Decreto 089 de 2002 permite para VIS incrementar hasta 5 pisos. Sector consolidado con existencia de construcciones con mayores alturas en el mismo costado de cuadra con sección de vía superior a 12 metros y con antigüedad mayor a 10 años.	Aceptar el Aprovechamiento de la construcción actualmente existente y autorizar legalización.

Conclusiones:

- ✓ El Decreto 089 de 2002 solo autoriza subir un piso adicional al establecido por la norma vigente, o sea de dos a tres pisos por tanto la decisión no es consecuente con el fundamento legal.
- ✓ Este Decreto no es consecuente del propósito del tratamiento.
- ✓ Esta decisión se establece como antecedente para otras decisiones posteriores en casos similares.
- ✓ La norma del acuerdo 23 de 2000 no fue explícita con respecto a los reconocimientos.
- ✓ Por ser un hecho creado con anterioridad a 1999 no genera transformaciones adicionales al territorio, posteriores a la normativa definida con el Acuerdo 62 de 1999.

7.4.1.5 INVENTARIOS DE CAMPO

De los 7 polígonos a los cuales se les aplica el tratamiento de renovación se realizó levantamiento de información en el sitio –inventario de campo- a los sectores correspondientes a: San Pedro -Z1_R1-, Estación Villa -Z3_R2-, Guayaquil -Z3_R3-, Calle Nueva y Colón. Del Barrio Corazón de Jesús solo se realiza el inventario del sector comprendido entre la calle 50 Colombia y la calle 49 y entre la carrera 57 o Avenida del Ferrocarril y la carrera 61 o Avenida del Río, ya que es el sector con características diferentes al resto del polígono y el de mayor transformación en estos 5 años, adicionalmente este barrio tiene un proceso avanzado de formulación del plan parcial.

Para los polígonos correspondientes a los sectores de Naranjal – San Joaquín -Z4_R7- y Colón, Las Palmas, San Diego -Z3_R6-, no se realiza el inventario por tener ya adoptado el plan parcial y teniendo en cuenta que no existe licencia aun de ninguna unidad de gestión o actuación.

Para mapificar la información registrada se trabaja sobre el plano de loteo de catastro, haciendo ajustes a esta de acuerdo con lo encontrado en el sitio, solo se incorpora un registro por lote.

Se parte del hecho que todos los sectores de renovación se encuentran ubicados estratégicamente y que cuentan con una buena infraestructura vial, de servicios públicos y transporte pero que simultáneamente hay una baja densidad constructiva, un deterioro físico del espacio público y las construcciones, una tipología de usos o condiciones sociales de los pobladores que en gran medida contribuyen a esta situación, entre otros, por tanto se intenta verificar si las condiciones encontradas en el año 1998-1999 permanecen a partir de la lectura realizada con respecto a las alturas de las edificaciones, uso general del suelo, estado de la construcción y ocupación del espacio público, se sintetiza la información en los siguientes cuadros:

Poligono	Sector	Alturas de la Construcccion																
		0		1		2		3		4		5		6		Entre 7 y 17		TOTAL
		Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.
Z1 R1	San Pedro	9	1,8	257	50,4	169	33,1	70,0	13,7	5,0	1,0							510
Z3 R2	Estacion Villa	22	5,0	187	42,6	98	22,3	56	12,8	53	12,1	16	3,6	2	0,5	5	1,1	439
Z3 R3	Guayaquil	17	9,9	96	56,1	38	22,2	6	3,5	7	4,1	4	2,3	2	1,2	1	0,6	171
Z3 R4 (1)	Corazon de Jesus	0	0,0	6	10,7	6	10,7	20	35,7	16	28,6	4	7,1	2	3,6	2	3,6	56
Z3 R5	Calle Nueva - Colon	9	2,6	182	52,6	107	30,9	35	10,1	6	1,7	2	0,6	1	0,3	4	1,2	346
TOTAL		57	3,7	728	47,8	418	27,5	187	12,3	87	5,7	26	1,7	7	0,5	12	0,8	1522
		75.3																

Poligono	Sector	Porcentaje de Suelo Ocupado en Relacion a las Alturas de la Construccon																		
		0		1		2		3		4		5		6		Entre 7 y		Sin	TOTAL	
		Area-M²	%	Area-M²	%	Area-M²	%	Area-M²	%	Area-M²	%	Area-M²	%	Area-M²	%	Area-M²	%	Area-M²	%	Area-M²
Z1_R1	San Pedro	1.769	1,8	50.705	52,8	27.747	28,9	12.557	13,1	3.184	3,3									95.962
Z3_R2	Estacion Villa	10.576	7,3	60.596	41,6	28.002	19,2	17.134	11,8	17.792	12,2	5.530	3,8	1.134	0,8	4.763	3,3		0,0	145.528
Z3_R3	Guavaquil	0	0,0	34.570	56,1	13.795	22,4	2.689	4,4	1.975	3,2	1.074	1,7	756	1,2	1.917	3,1	4.812	7,8	61.587
Z3_R4 (1)	Corazon de Jesus	0	0,0	631	3,5	2.960	16,5	6.698	37,2	4.797	26,7	1.321	7,3	935	5,2	649	3,6		0,0	17.990
Z3_R5	Calle Nueva - Colon	0	0,0	105.005	53,7	61.709	31,6	16.811	8,6	2.965	1,5	1.806	0,9	1.578	0,8	3.104	1,6	2.473	1,3	195.451
TOTAL		12.346	2,4	251.508	49,4	134.212	26,4	55.889	11,0	30.713	6,0	9.731	1,9	4.403	0,9	10.433	2,0	7.284	1,4	509.234
		75.7																		

Se encuentra que el 75,3% de las edificaciones en los polígonos de renovación inventariados están dados en uno y dos pisos, lo cual representa 75,7% del suelo. Haciendo la salvedad que en el sector de Corazón de Jesús lo inventariado tan solo es el 10%, y los predios son de tres y cuatro pisos, consolidados en estos 5 años.

Analizando específicamente cada sector, se encuentra que en el polígono Z1_R1 en la manzana 71-51 hay mayor concentración de edificaciones de 3 y 4 pisos; en el polígono Z3_R2 hay mayor concentración de edificaciones de 4 hasta 7 pisos en las manzanas 51D-54 y 52-54; en el polígono Z3_R3 hay concentración de edificaciones entre 3 y 7 pisos, no obstante ya hay plan parcial adoptado para esta; en el polígono Z3_R5 las manzanas 40A-53 y 40A-53A están prácticamente consolidadas en su totalidad con edificaciones de más de 5 pisos.

Poligono	Sector	Estado de la Construcccion (2)								
		Bueno		Regular		Malo		Sin Info.		TOTAL
		Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.
Z1_R1	San Pedro	10	2,0	92	18,0	399	78,2	9	1,8	510
Z3_R2	Estacion Villa	3	0,7	44	10,0	367	83,6	25	5,7	439
Z3_R3	Guayaquil	5	2,9	5	2,9	145	84,8	16	9,4	171
Z3_R4 (1)	Corazon de Jesus	17	30,4	39	69,6					56
Z3_R5	Calle Nueva - Colon	22	6,4	86	24,9	223	64,5	15	4,3	346
TOTAL		57	3,7	266	17,5	1134	74,5	65	4,3	1522
					92,0					

(2) Aspecto fisico externo de la construccion, percepcion de quien levanta la informacion.

Poligono	Sector	Porcentaje de Suelo Ocupado en Relacion Estado de la Construcción (2)									
		Bueno		Regular		Malo		Sin Info.		TOTAL	
		Area-M²	%	Area-M²	%	Area-M²	%	Area-M²	%	Area-M²	
Z1_R1	San Pedro	1.828	1,9	18.632	19,4	73.852	77,0	1.651	1,7	95.962	
Z3_R2	Estacion Villa	4.101	2,8	23.368	16,1	107.225	73,7	10.826	7,4	145.520	
Z3_R3	Guayaquil	3.155	5,1	2.197	3,6	51.423	83,5	4.812	7,8	61.587	
Z3_R4 (1)	Corazon de Jesus	4.387	24,4	13.604	75,6		0,0		0,0	17.990	
Z3_R5	Calle Nueva - Colon	25.901	13,3	64.066	32,8	100.524	51,4	4.960	2,5	195.451	
TOTAL		39.371	8	121.868	24	333.024	64	22.248	4	516.511	
88,1											

Con respecto al estado de las edificaciones, el 74% están en mal estado y el 17.5% en regular lo que representa 88,1% del suelo ocupado por estas áreas, es importante resaltar que el sector de Corazón de Jesús no se registra ninguna edificación en mal estado.

Al relacionar los datos anteriores con la ocupación del espacio público no se encuentra realmente una relación tan directa pero en gran medida tiene que ver con el momento en el cual se toma el dato en campo, ya que hay días y horas pico para esta ocupación. Se resalta la ocupación del espacio público por parqueo en el sector de Corazón de Jesús que no está generando deterioro aparentemente.

Poligono	Sector	Ocupacion del Espacio Publico									
		Parqueo en Calle		Trabajo en Calle		Parqueo y Trabajo en Calle		Ninguna		TOTAL	
		Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	
Z1_R1	San Pedro	21	4,1	2	0,4	56	11,0	431	84,5	510	
Z3_R2	Estacion Villa	52	11,8		0,0	49	11,2	338	77,0	439	
Z3_R3	Guayaquil	16	9,4	4	2,3	34	19,9	117	68,4	171	
Z3_R4 (1)	Corazon de Jesus	37	66,1	0	0,0			19	33,9	56	
Z3_R5	Calle Nueva - Colon	72	20,8	1	0,3	69	19,9	204	59,0	346	
TOTAL		198	13,0	7	0,5	208	13,7	1109	72,9	1522	
27,1											

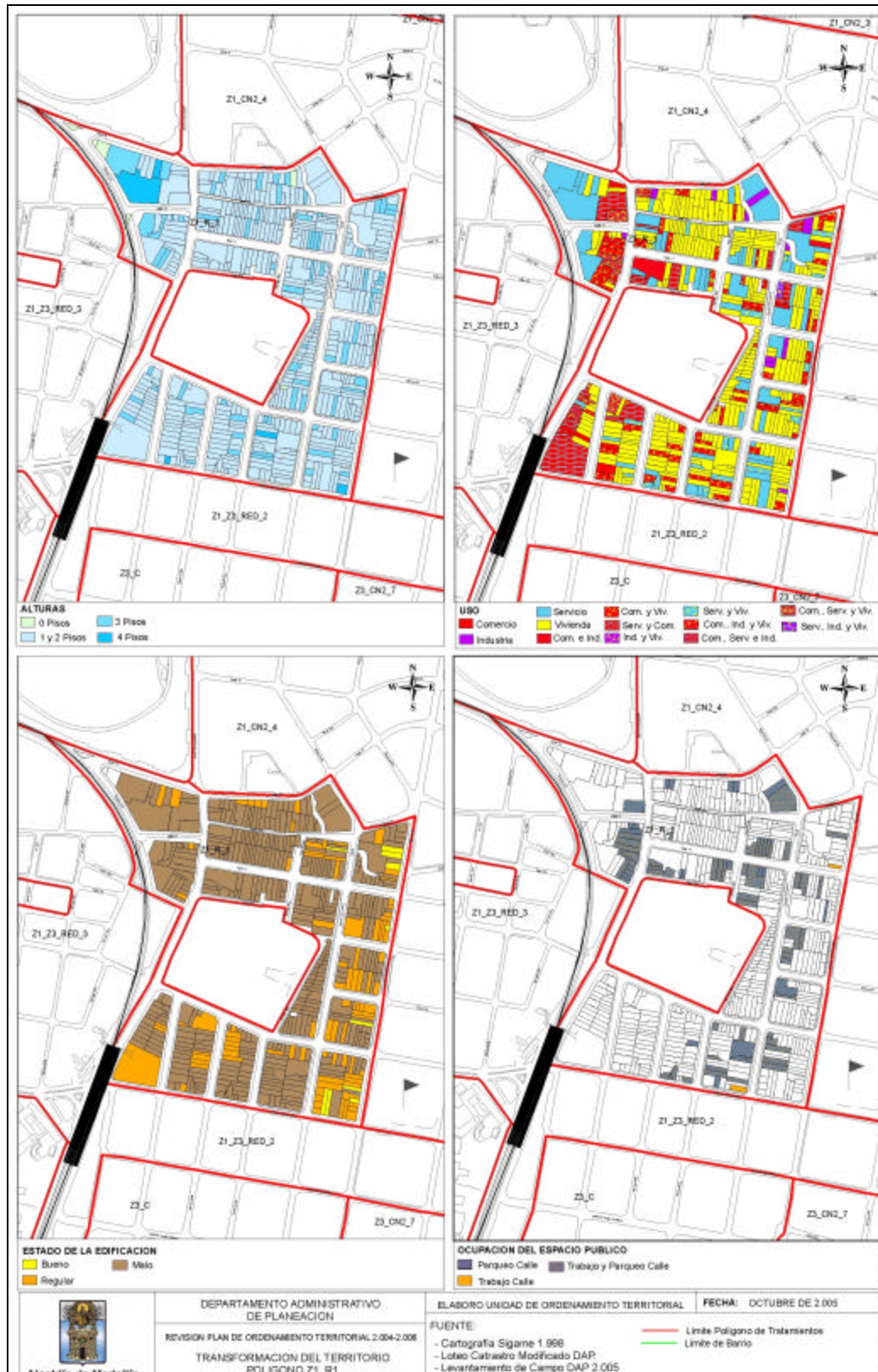
Se contabiliza cantidad de predios en cuyo frente se ocupa el espacio publico.

Poligono	Sector	Usos Generales del Suelo								
		Vivienda		Vivienda y otros Usos		Otros Usos		Sin Info.		TOTAL
		Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.
Z1 R1	San Pedro	309	60.6	106	20.8	87	17.1	8	1.6	510
Z3 R2	Estacion Villa	11	2.5	65	14.8	340	77.4	23	5.2	439
Z3 R3	Guayaquil	0	0.0	1	0.6	154	90.1	16	9.4	171
Z3 R4 (1)	Corazon de Jesus	1	1.8	10	17.9	45	80.4		0.0	56
Z3 R5	Calle Nueva - Colon	0	0.0	3	0.9	317	91.6	26	7.5	346
TOTAL		321	21.1	185	12.2	943	62.0	73	4.8	1522

Con respecto a los usos del suelo, aparte del sector de San Pedro que tiene un 60% de las edificaciones destinadas exclusivamente al uso de vivienda, sin embargo se detecta un alto nivel de deterioro en estas y preponderancia de edificaciones de uno y dos pisos, el resto de los polígonos tiene entre el 80 % y 90% por ciento de los predios destinados a usos diferentes a la vivienda, lo cual refleja la forma de ocupación de las áreas centrales que debido a sus niveles de deterioro físico y social expulsan a los pobladores.

En general y de acuerdo con estas características físicas y usos del suelo se puede plantear que los sectores de San Pedro, Estación Villa, Guayaquil y Calle Nueva – Colón, continúan con las mismas características del año 1998-1999, cuando se les asignó la zona homogénea de Zona deteriorada y en conflicto funcional y a la cual se le asigna el tratamiento de renovación. Solamente el pequeño sector de Corazón de Jesús inventariado presenta características más de las áreas con predominio de actividad económica y asociadas a la consolidación.

POLÍGONO Z1_R1, SECTOR SAN PEDRO



ESTADO ACTUAL DEL POLÍGONO



1 Tipologías de edificaciones,
subutilización del suelo.

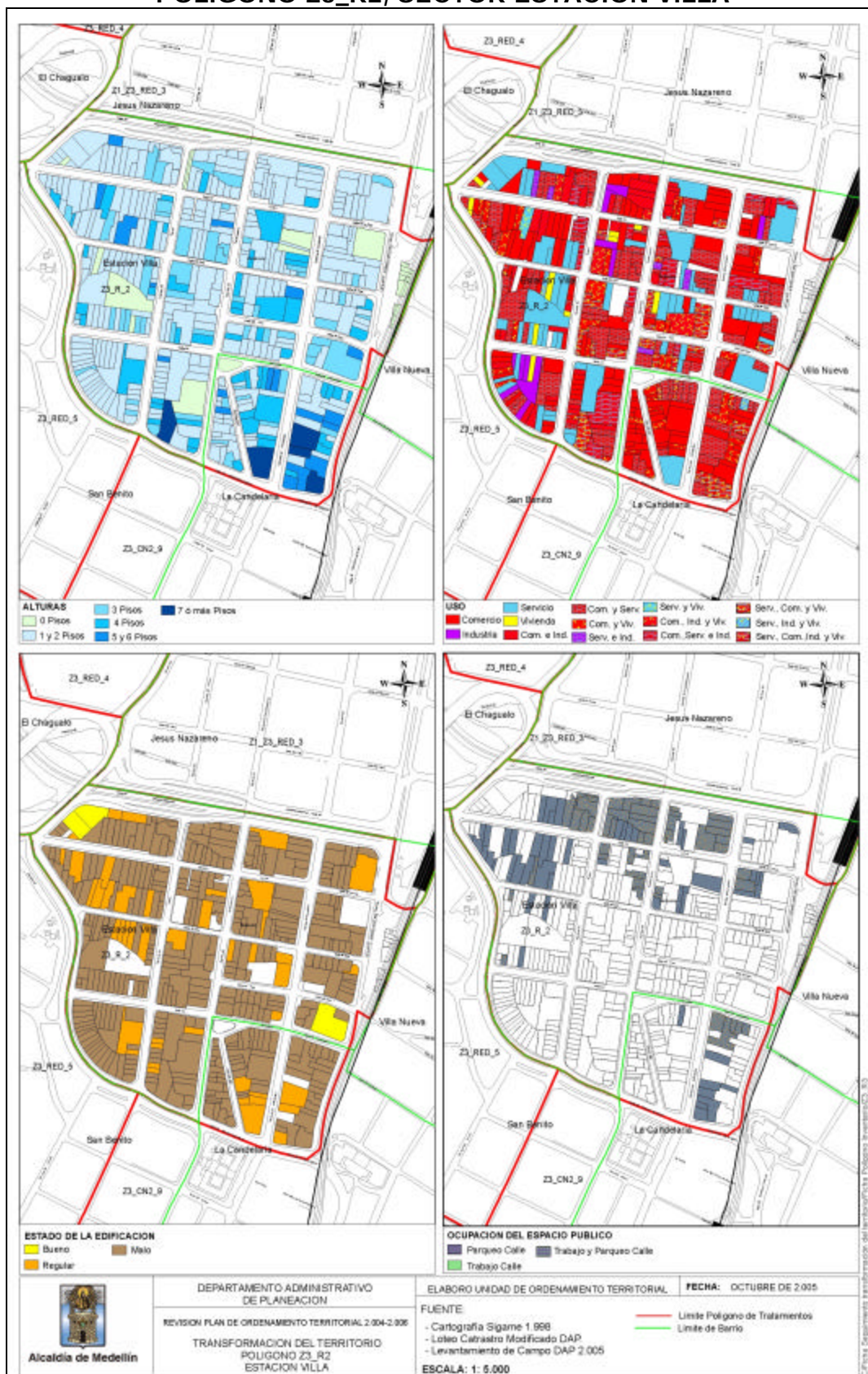


3 Ocupación del espacio público,
con parqueo y trabajo en calle..



4 Actual deterioro de las
construcciones y el espacio público.

POLÍGONO Z3_R2, SECTOR ESTACIÓN VILLA



ESTADO ACTUAL DEL POLIGONO



1 Deterioro de las Construcción,
ocupación espacio publico.



2 Actividad de reciclaje no admitida,
ocupación de andenes con actividad.



3 Deterioro de las Construcciones,
subutilización del suelo.



4 Interrupción de andenes por
actividad en los andenes.

POLÍGONO Z3_R3, SECTOR GUAYAQUIL



ESTADO ACTUAL DEL POLÍGONO



1 Subutilización del suelo.



2 Invasión del Espacio público
deterioro edificaciones.



3 Subutilización, deterioro, buena
infraestructura.



4 Invasión del Espacio Público, con
trabajo.

PARTE DEL POLÍGONO Z3_R4, CORAZÓN JESÚS



ESTADO ACTUAL DEL POLÍGONO



1 Trabajo en calle, informalidad.



2 Subutilización de infraestructuras existentes, trabajo en calle.

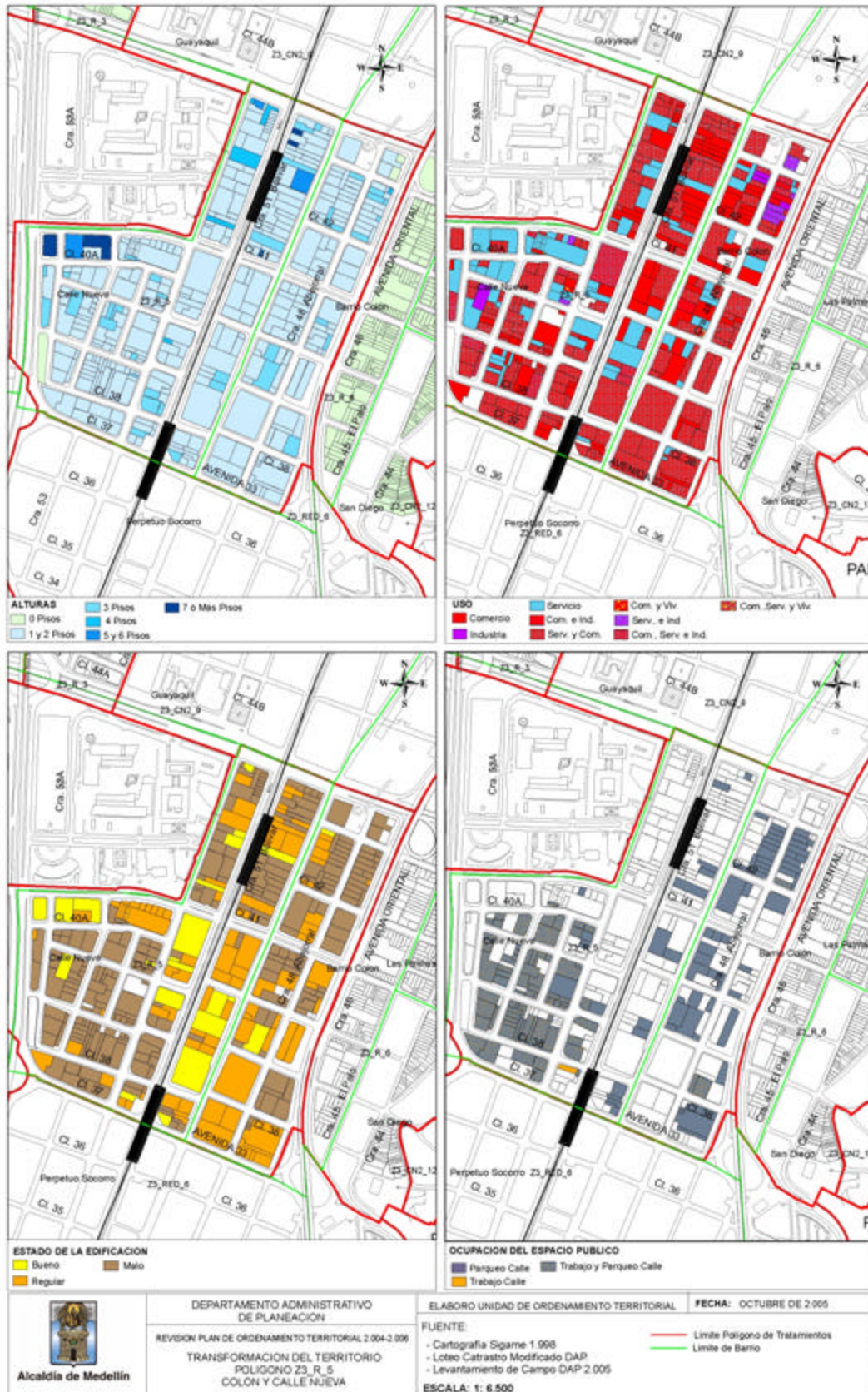


3. Transformación del territorio, predio a predio



4. Ocupación del Espacio Público.

POLÍGONO Z3_R5, SECTOR CALLE NUEVA Y COLÓN



ESTADO ACTUAL DEL POLÍGONO



1 Tipología de edificación, baja intensidad constructiva.



2 Ocupación del Espacio Público.



3 Ventas Ambulantes.



4 Deterioro del Espacio Público.

7.4.1.7 PLANES PARCIALES

Dado que los polígonos con tratamiento de renovación tiene como propósito su desarrollo a partir de la formulación y adopción del instrumento de plan parcial, y cuya unidad de planeamiento es la totalidad del polígono, se consigna el estado de este instrumento en los diferentes polígonos.

Los planes parciales aprobados y aún el grado de avance y su condición de activo en la formulación de algunos de ellos, determinará si aún cuando existan otras variables como las analizadas anteriormente que induzcan un cambio en el polígono, es posible modificarlo.

Adicionalmente en el proceso de formulación de planes parciales pueden identificarse áreas de manejo especial asociadas a la consolidación que podrían replantear la delimitación de los polígonos en este proceso.

Como es posible que entre esta evaluación y la aprobación definitiva de la revisión del POT se presenten nuevos intentos de formulación de Planes Parciales, debe dejarse consignado un artículo que regule el procedimiento a seguir en estos casos.

PLANES PARCIALES APROBADOS		
NOMBRE	POLIGONO	ESTADO
Z3-R6 Y Z3-CN2-12	SAN LORENZO - DECRETO 608 DE 2003	ACTIVO
Z4-R7	NARANJAL - DECRETO 1284 DE 2000	ACTIVO
Z3_R_3	GUAYAQUIL MZ 46-54 - DECRETO 1222 de Jun 9/05	ACTIVO

PLANES PARCIALES EN EVALUACION FINAL		
Z3 R 3	GUAYAQUIL (Polígono)	ACTIVO

PLANES PARCIALES EN FORMULACIÓN		
Z3 R 5	BARRIO COLON	INACTIVO
Z3 R 2	ESTACION VILLA	INACTIVO
Z3 R 4	CORAZON DE JESUS	ACTIVO