

SC_D8

El polígono en la actualidad

- ✓ El polígono conserva parcialmente las características de la zona homogénea: Lote libre urbanizable con infraestructura. Desde el año 1999 ya existía la urbanización Quintas de San Cristóbal (licencia 1994) y el Motel Penthouse los cuales se registraron como asentamientos consolidados en la ficha normativa. Se encuentra la interior en construcción la Urbanización Roblemar, con licencia desde el año 95 y la cual no se registró como asentamiento consolidado la ficha.
- ✓ Al interior del polígono, se observa un crecimiento en los asentamientos espontáneos, hacia el sector Caracolí, así como surgimiento de algunos otros, cerca al acceso a la urbanización Roblemar.
- ✓ De un total de 28Ha que conforman el polígono, 9,92Ha ya están desarrolladas vía predio a predio y corresponde a las urbanizaciones citadas anteriormente, 9,65Ha es el área correspondiente al motel; y los asentamientos espontáneos tiene un área de 1,25Ha. Estos desarrollos representan el 74,36% del área del polígono.
- ✓ No registra consultas ante el Comité de Proyectos Específicos.
- ✓ En la base de licencias de construcción solo se tiene una que representa 152 metros cuadrados de construcción nueva.
- ✓ No se cuenta con información predial cartográfica de catastro por tanto no fue posible realizar este análisis.
- ✓ No se ha presentado intención de desarrollar plan parcial.
- ✓ Ver planos "Desarrollo del Polígono" y Conflictos de Prediación vs Delimitación del Polígono".

Parámetros para la formulación

- ✓ Cambiar la asignación del tratamiento al polígono por consolidación debido al alto porcentaje que se encuentra desarrollado predio a predio.



SC_D9

El polígono en la actualidad

- ✓ El polígono conserva parcialmente las características de la zona homogénea: Lote libre urbanizable con infraestructura, ya que en su interior se encuentra en construcción el depósito de buses del Corregimiento de San Cristóbal, autorizada sin la elaboración previa del plan parcial por ser un equipamiento.
- ✓ No se registran Licencias de construcción en la base de datos 2002-2004.
- ✓ No se encuentran consultas al Comité de Proyectos Específicos.
- ✓ No existe intencionalidad de formular Plan Parcial.
- ✓ Ver planos "Desarrollo del Polígono".

Parámetros para la formulación

- ✓ Mantener el tratamiento de Desarrollo a todo el polígono ya que el depósito de buses se plantea como un desarrollo transitorio, y la continuar la premisa de desarrollarlo vía Plan Parcial.



C:\REVISION POT 2004\Transformación Polígonos de desarrollo\MAPA-REVISION\Desarrollo

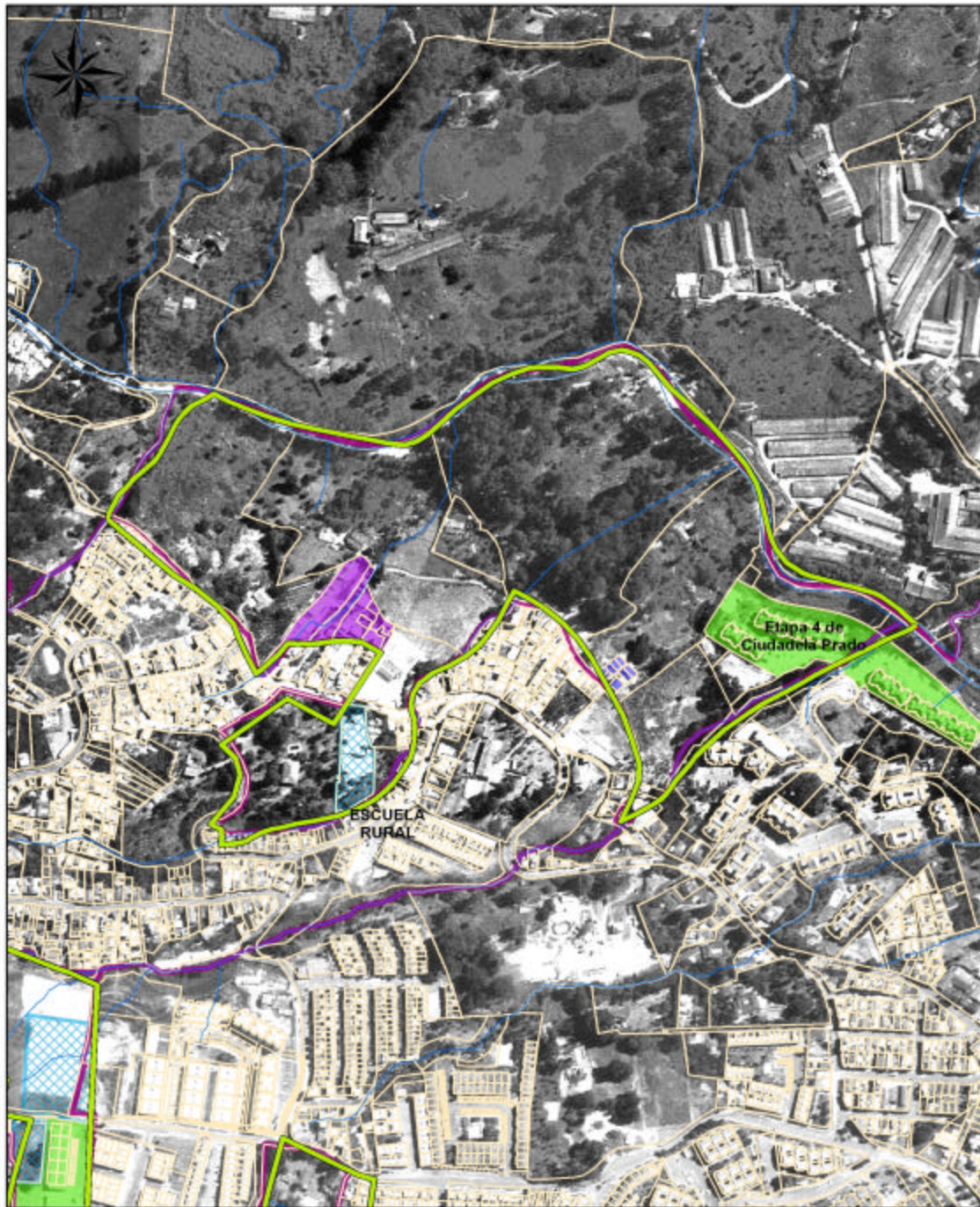
SA_D10

El polígono en la actualidad

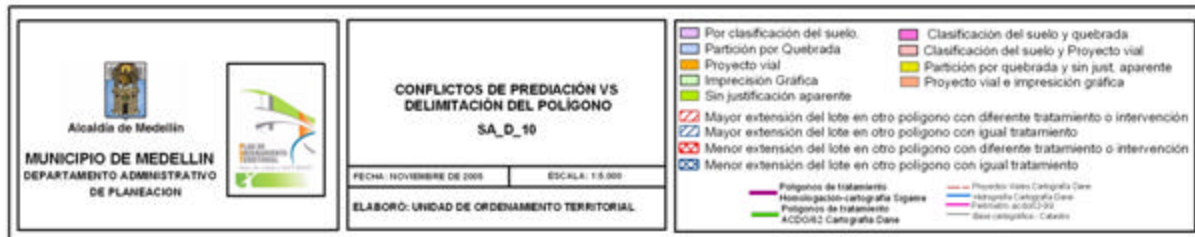
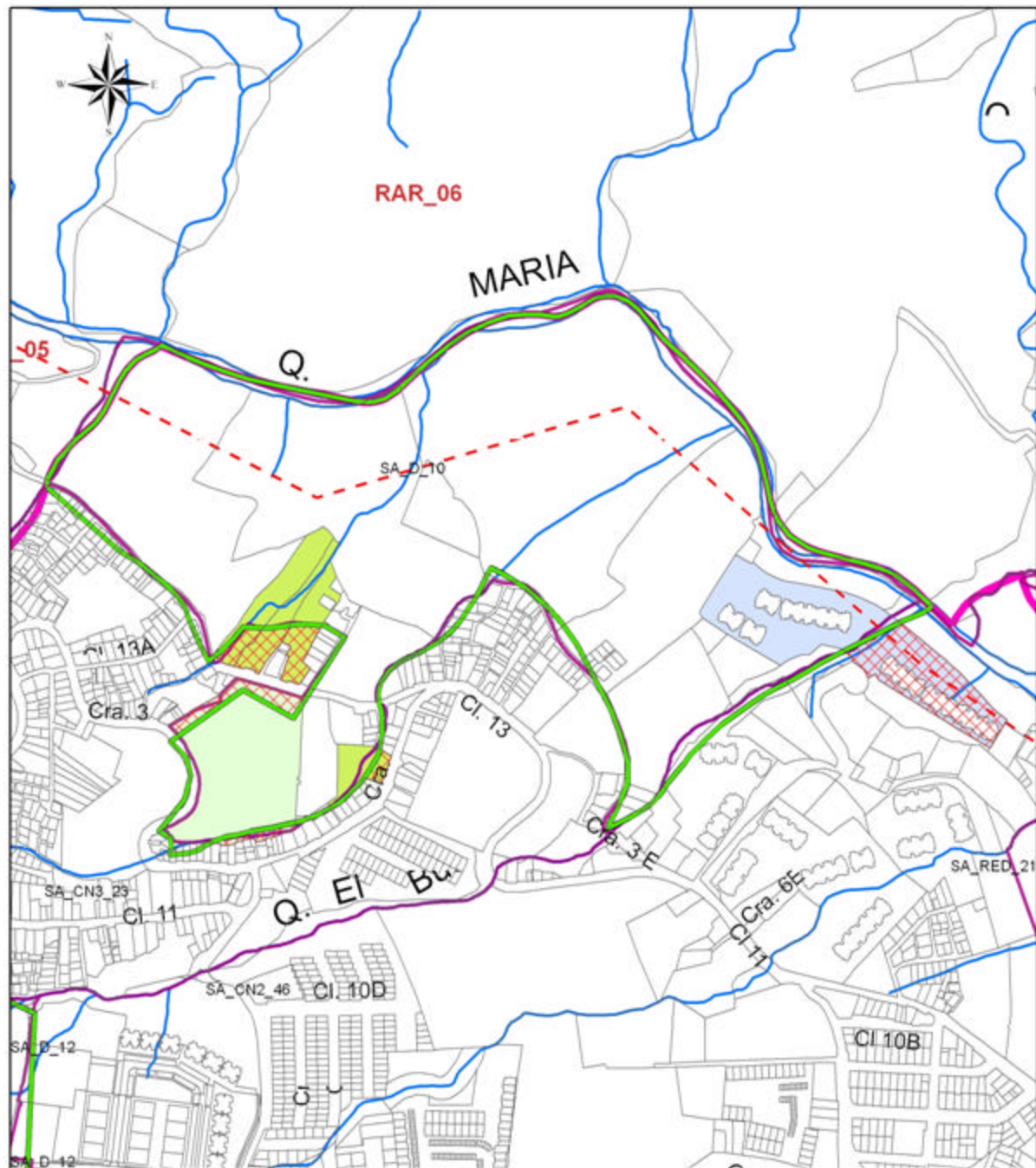
- ✓ El polígono conserva casi en su totalidad las características de la zona homogénea: Lote libre urbanizable con infraestructura, ya que presenta un nuevo desarrollo urbanístico en su interior, así como asentamientos espontáneos consolidados en crecimiento, no identificados al formularse el POT en 1999 o la ficha normativa en el 2000.
- ✓ El desarrollo urbanístico que presenta en su interior corresponde a una etapa de la Urbanización Ciudadela del Prado, aprobada bajo las normas del Acuerdo 38/90, código U-9907. De igual manera se registran tres pequeños asentamientos espontáneos de vivienda que han ido adentrándose en el polígono.
- ✓ De un total de 18,64Ha que conforman el polígono, 0,91Ha ya está desarrollada vía predio a predio, correspondiente a la urbanización citada anteriormente y 0,45Ha es el área correspondiente a los asentamientos espontáneos. Estos desarrollos representan el 7,26% del área del polígono.
- ✓ Presenta inconsistencias con la estructura predial en la variable imprecisión gráfica.
- ✓ No existen consultas del Comité de Proyectos Específicos que incidan en el desarrollo del polígono.
- ✓ En la base de datos de licencias de construcción período 2002-2004 no se reportan licencias de construcción
- ✓ No se registra intencionalidad para formular Plan Parcial
- ✓ Ver planos "Desarrollo del Polígono" y Conflictos de Prediación vs Delimitación del Polígono".

Parámetros para la formulación

- ✓ Redefinir el límite del polígono excluyendo el lote desarrollado por la urbanización y algunos asentamientos consolidados que se pueden anexar al polígono colindante y tratar de ajustarlo a la delimitación predial.
- ✓ Mantener el tratamiento de Desarrollo a los lotes aun no desarrollados con el ajuste anteriormente mencionado y la premisa de desarrollarlo vía Plan Parcial.



C: REVISIÓN POT 2004 Transformación Polígonos de desarrollo IMPRESIÓN Desarrollo



C:\REVISO\POT_2008\Urbanización planes parición

REGISTRO FOTOGRAFICO DEL ESTADO ACTUAL DEL POLÍGONO

1. Lote sin desarrollar



1. Lote sin desarrollar.



3. Asentamiento existente sobre retiro de quebrada.



4. Asentamiento existente informal.

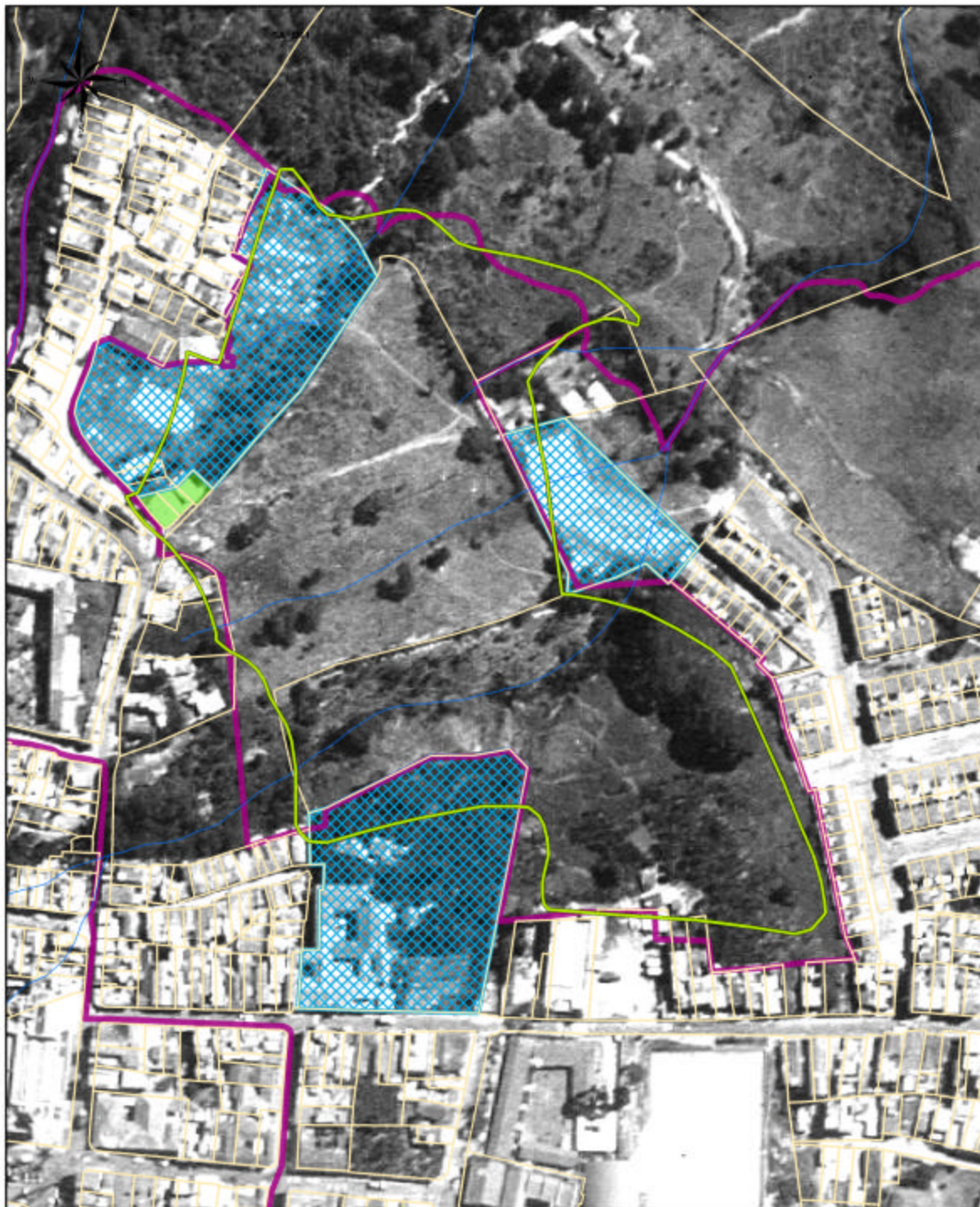
SA_D11

El polígono en la actualidad

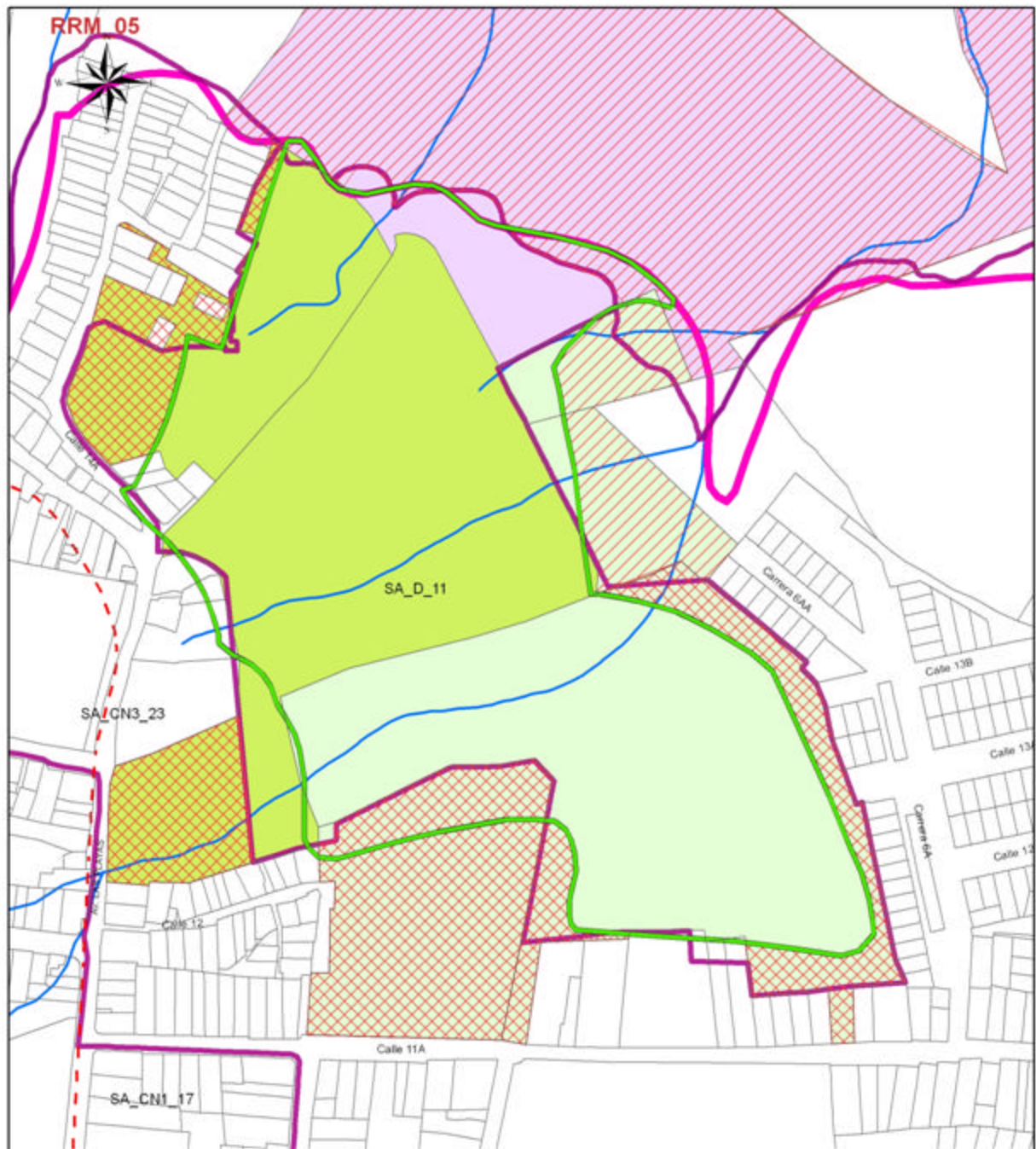
- ✓ El polígono conserva las características de la zona homogénea: Lote libre urbanizable con infraestructura, no obstante existe de 0,72Ha cedido como espacio público.
- ✓ Presenta inconsistencias con la estructura predial en algunas de las variables establecidas en la evaluación de este criterio: lotes partidos por la clasificación del suelo, siendo mayor el área que se encuentra en zona rural; lotes compartidos con el polígono de consolidación SA_CN3_23 a veces con la mayor o con la menor extensión hacia el de desarrollo, y muchas impresiones gráficas.
- ✓ No existen consultas ante el Comité de Proyectos Específicos que incidan en el desarrollo del polígono
- ✓ No aparecen registradas licencias de construcción otorgadas en el período 2002-2004.
- ✓ Se encuentra en proceso de formulación el Plan Parcial, para el cual se realizó consulta previa desde el año 2003, con respuesta en diciembre del mismo año. Se radicó la formulación al DAP en el segundo semestre de 2005 y salió observado.
- ✓ Ver planos "Desarrollo del Polígono" y Conflictos de Prediación vs Delimitación del Polígono".

Parámetros para la formulación

- ✓ Mantener el tratamiento de Desarrollo.
- ✓ Ajustar perímetro del polígono acorde a la estructura predial.
- ✓ Tener en cuenta este polígono al establecer parámetros de desarrollo para predios en conflicto urbano-rural.



C:\REVISION POT 2004\urbanizaciones\IMPRESION



REGISTRO FOTOGRAFICO DEL ESTADO ACTUAL DEL POLÍGONO



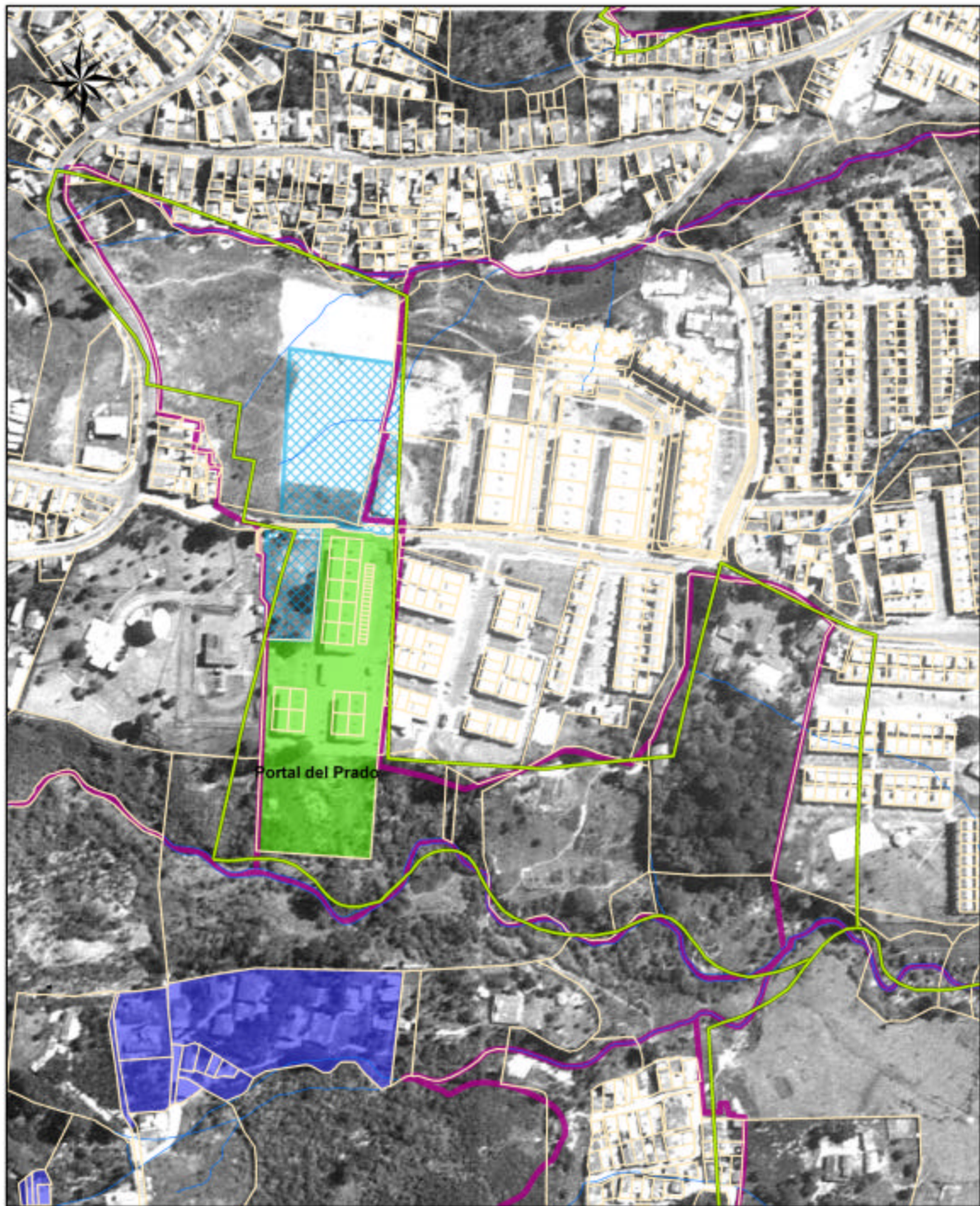
SA_D12

El polígono en la actualidad

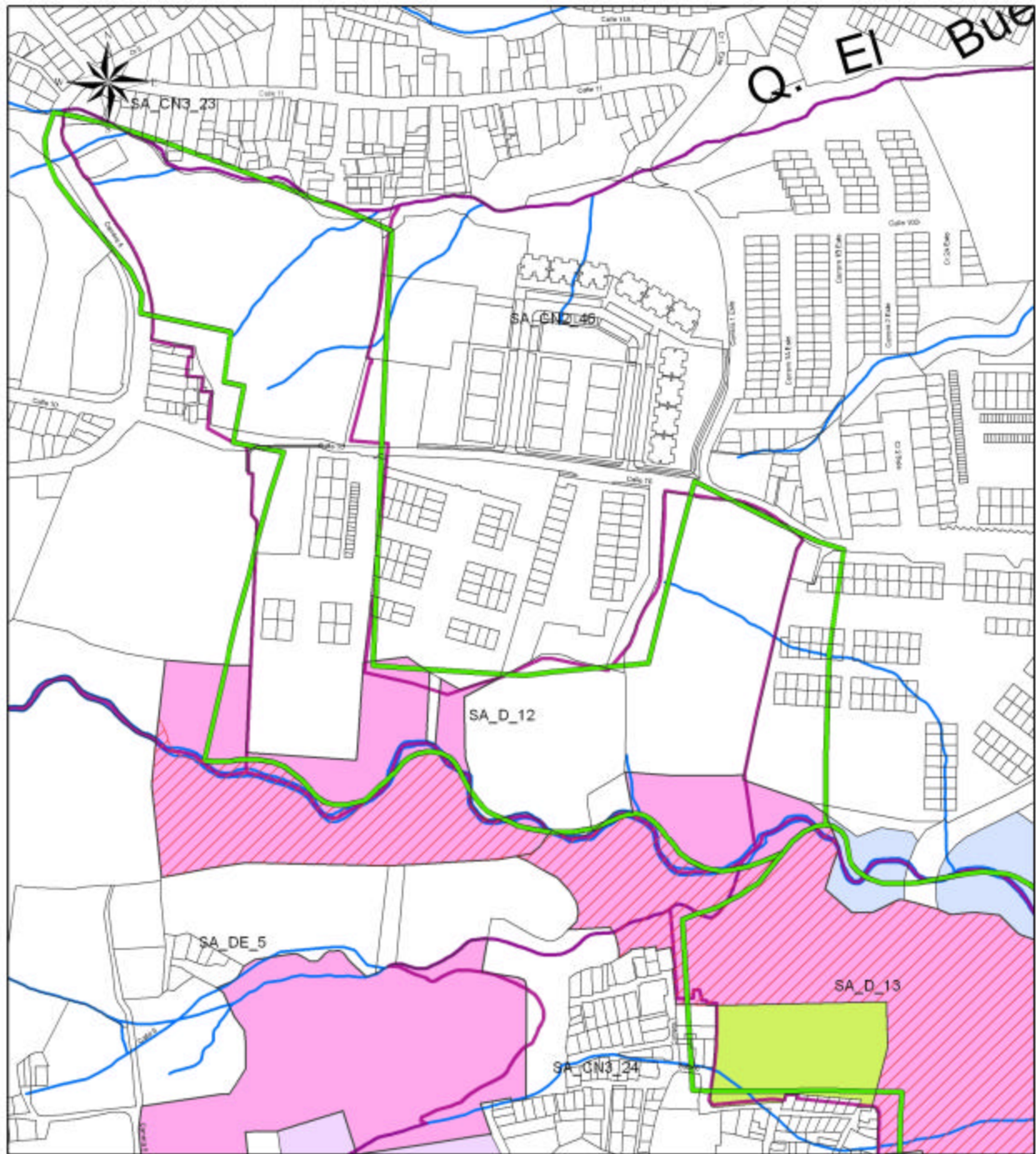
- ✓ El polígono conserva parcialmente las características de la zona homogénea: Lote libre urbanizable con infraestructura, pues presenta nuevos desarrollos urbanísticos en su interior, no existentes al formularse el POT en 1999 o la ficha normativa en el 2000.
- ✓ El desarrollo urbanístico que se presenta en su interior se trata de la Urbanización Portal del Prado, aprobada bajo las normas del Acuerdo 38/90, mediante licencia C2-0826/00. De igual manera se registra la construcción de un establecimiento educativo.
- ✓ De un total de 7,36Ha que conforman el polígono, 1,13Ha ya está desarrollada vía predio a predio, correspondiente a la urbanización citada anteriormente y 2,02Ha es el área correspondiente al equipamiento, se llama la atención acerca que solo parte de este predio esta desarrollado . Estos predios representan el 42,00% del área del polígono. El área restante se encuentra muy afectada por retiro a quebrada.
- ✓ Presenta inconsistencias con la estructura predial en las variables establecidas en la evaluación de este criterio: existen lotes que se comparten con los polígonos SA_D13 y SA_CN3_23 e imprecisiones gráficas.
- ✓ No se tienen decisiones del DAP a partir de recomendaciones del Comité de Proyectos Específicos que incidan en el desarrollo del polígono.
- ✓ En la base de datos de licencias de construcción periodo 2002-2004 se reportan dos licencias de construcción nuevas con 260 metros cuadrados, destinados al uso residencial.
- ✓ Se encuentra en formulación el Plan Parcial por iniciativa privada para parte del polígono.
- ✓ Ver planos "Desarrollo del Polígono" y Conflictos de Prediación vs Delimitación del Polígono".

Parámetros para la formulación

- ✓ Redefinir el límite del polígono, ajustándolo a la estructura predial cuando sea posible.
- ✓ Excluir del polígono los desarrollos consolidados citados.
- ✓ Mantener el tratamiento de Desarrollo a la nueva zona y el parámetro de desarrollarla vía Plan Parcial, analizar la posibilidad de anexar los predios no desarrollados al polígono SA_D13.



C:\REVISION POT 2004\Transformación Polígonos de desarrollo\IMPRESION Desarrollo



REGISTRO FOTOGRAFICO DEL ESTADO ACTUAL DEL POLIGONO



1. Topografía, lote sin desarrollar.



2. Lote sin desarrollar y equipamiento existente.



3 Nuevas intervenciones colindantes.



4. Topografía, lote sin desarrollar

SA_D13

El polígono en la actualidad

- ✓ El polígono conserva las características de la zona homogénea: Lote libre urbanizable con infraestructura, aunque se ha otorgado licencia recientemente para un proyecto de vivienda.
- ✓ Existen dos decisiones del DAP a partir de las recomendaciones del Comité de Proyectos Específicos con respuesta positiva hacia el mismo caso: el desarrollo de un proyecto urbanístico, tomando como sustento el tener en cuenta que cumple con el estudio de los equipamientos urbanísticos y que el DAP mediante oficios M21360 y M23037 de 1997 certificó la aprobación del planteamiento urbanístico. Este proyecto poseía Licencia desde 1997, la cual se encontraba vencida. Se revalidó la licencia de la urbanización de loteo el Laguito, próximo vencimiento en febrero de 2006. Este lote representa el 8,95% del total del polígono. A la fecha no ha comenzado su construcción.
- ✓ Presenta inconsistencias con la estructura predial en las variables establecidas en la evaluación de este criterio: partición por límite de quebradas; predios compartidos con polígonos colindantes CN3_24, CN1_18 y SA_D12 de mayor o menor extensión al interior del analizado. Igualmente, algunas imprecisiones gráficas.
- ✓ No aparecen registradas licencias de construcción otorgadas en el período 2002-2004.
- ✓ No se evidencia intención de formular el Plan Parcial
- ✓ Ver planos "Desarrollo del Polígono" y Conflictos de Prediación vs Delimitación del Polígono".

Parámetros para la Formulación

- ✓ Mantener el tratamiento de Desarrollo.
- ✓ Ajustar perímetro del polígono acorde a la estructura predial y analizando la posibilidad de anexarle del colindante los predios sin desarrollar.
- ✓ Excluir el nuevo asentamiento del polígono en el evento que tenga proceso avanzado de construcción, al momento de adoptar la revisión del POT.



<p>MUNICIPIO DE MEDELLÍN DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN</p>	<p>REVISIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2004 - 2006 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS DESARROLLO DEL POLÍGONO SA_D_13</p> <p>FECHA: OCTUBRE DE 2005 ESCALA: 1:5000 ELABORÓ: UNIDAD DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL</p>	<ul style="list-style-type: none"> Desarrollo planificado Predio a Predio - Acuerdo 23 de 2000 Desarrollo planificado: predio a predio - Acuerdo 38 de 1990 Desarrollo planificado-Equipamiento Polígonos de tratamiento Acuerdo 62 - Cartografía Date Polígonos de tratamiento-Homologación cartografía Sigame Cartografía base - Predicción Catastral
--	---	---

C:\REVISION POT 2004\turbanizaciones\IMPRESION

