

## SISTEMA ESTRUCTURADO



Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación  
**Compromiso de toda la ciudadanía**

## TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

## 7 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS - SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN

**UN CRECIMIENTO ORIENTADO HACIA ADENTRO, CON ÉNFASIS EN LAS ZONAS CENTRALES PRÓXIMAS AL RÍO DOTADAS DE EXCELENTE INFRAESTRUCTURA, QUE EXPERIMENTAN ACTUALMENTE PROCESOS DE ESTANCAMIENTO, DEGRADACIÓN O SUBUTILIZACIÓN.**

El Medellín de 1999, objeto del proceso de formulación del Plan de Ordenamiento Territorial, difiere sustancialmente de la ciudad existente en 1950, cuando se formuló el Plan Regulador. También ha transformado significativamente las características que presentaba en el año 1990, cuando se aprobó el Estatuto Municipal con el cual se regulan hasta la fecha los usos del suelo y los procesos de urbanización y construcción.

La caracterización de la ciudad actual podemos abordarla desde:

- ✓ El medio natural
- ✓ La ocupación del suelo
- ✓ La población
- ✓ La estratificación socio-económica
- ✓ El perfil económico de la ciudad
- ✓ El empleo
- ✓ La “ciudad-región” en formación
- ✓ Los servicios públicos domiciliarios

Sin embargo para el análisis de este componente del modelo se retoman básicamente aspectos relacionados con la ocupación del territorio y la población, aclarando que no por esto se dejan de lado los demás citados.

El territorio municipal asciende a 376.2 Km<sup>2</sup>, de los cuales el 29.5% (110.8 km<sup>2</sup>) corresponden al área urbana comprendida al interior del perímetro vigente. El área rural tiene una extensión de 265.3 km<sup>2</sup>, que equivalen al 70.5 % del territorio.

En el contexto metropolitano el área urbana de Medellín representa el 60.0% de la extensión total y el área rural el 27.6%.

La ciudad, considerando sus altas demandas de servicios ambientales, depende para su provisión de energía, agua y para la disposición de los residuos sólidos, del aprovechamiento de territorios y ecosistemas externos a su jurisdicción, como la cuenca del Rionegro-Nare, el páramo de Belmira, y la Curva de Rodas, entre otros.

**La ocupación del suelo.** Con respecto a la morfología del suelo urbano, la información básica sobre pendientes se expresa así:

- ✓ El 82.88% del área total ofrece pendientes de 0 a 25% y sobre ella se dan los mayores niveles de ocupación.

- ✓ El rango del 25-40% de pendiente comprende el 11.67% del territorio, con fuertes limitantes para su desarrollo.
- ✓ El 5.45% presenta pendientes superiores al 40%, que por sus condiciones no es aprovechable urbanísticamente.

La ciudad en su conjunto presenta altos niveles de construcción. El 80.94% del suelo se encuentra ocupado con algún tipo de edificación y el 14.68% se encuentra libre; sin embargo a su interior se encuentran áreas que no podrían desarrollarse por ser integrantes del sistema de espacio público de la ciudad.

El suelo de posible expansión sólo asciende a 4.38% del total, equivalente a 486 hectáreas.

La ocupación del suelo se ha dado en forma desigual, con acentuada segregación socio espacial y altas densidades en sitios específicos, que en algunos barrios de la ciudad sobrepasan los 500 hab/ha., situación que se agrava por la carencia de espacio público y equipamientos adecuados.

**La población.** En Medellín habitan 1.9 millones de personas, equivalentes al 66.7% del total metropolitano. En el último quinquenio la población ha crecido con una tasa de 1.22%. Hacia el futuro, en los próximos 20 años y en los 9 que constituyen el horizonte del plan, se estima que la población continuará creciendo en forma diferencial, presentando el resto del Valle de Aburrá tasas superiores a las de Medellín.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE POT

## **7.1 LÍNEA BASE POT 1999 - DIAGNOSTICO Y DISPOSICIONES**

### **7.1.1 DIAGNÓSTICO POT 1999**

#### **7.1.1.1. ZONAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN<sup>2</sup>:**

El Plan de Ordenamiento parte de la premisa de que las propuestas para los distintos sectores deben definirse no solo con base en su caracterización funcional en el contexto de la ciudad, sino además a partir del reconocimiento de las particularidades de conformación y desarrollo de los mismos. Lo anterior, en cuanto que la evaluación de las características morfológicas de un sector permite deducir tanto su potencial de crecimiento o evolución a futuro como las acciones que se deben emprender para que este desarrollo sea armónico.

El Plan se formula entonces a partir del entendimiento de la ciudad como un hecho histórico que se consolida en una serie de zonas homogéneas a su interior, claramente diferenciadas entre sí. Para esta finalidad se entiende por “Zona homogénea” un sector que presenta características análogas en cuanto a las tipologías de edificación y de malla urbana, así como en los usos e índices derivados de su trama original y desarrollo posterior, producto de múltiples procesos sociales de construcción y apropiación del territorio y cuyo resultado obedece tanto a las características naturales del terreno como a las condiciones socioeconómicas de sus pobladores.

#### **7.1.1.2 FACTORES QUE INCIDEN EN LA DEFINICIÓN DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS URBANAS Y DE EXPANSIÓN<sup>3</sup>**

Las zonas morfológicamente homogéneas son el resultado de la interacción de las condiciones naturales del territorio, la morfología del espacio construido y su dotación y las características sociales y económicas de la población. Para la identificación y clasificación de las zonas homogéneas se consideraron los siguientes elementos:

##### **a) El Medio Natural:**

La pendiente.

La geomorfología.

La red hídrica.

La cobertura vegetal.

##### **b) La Morfología del Espacio Construido y su Dotación**

Potencialidad-Déficit

Características del loteo - frente, fondo y tamaño

Secciones viales y accesibilidad

Procesos de redensificación y cambio de las zonas a través de la adición, la sustitución por nuevas edificaciones o la construcción a partir de lotes libres.

---

<sup>2</sup> Se pueden ampliar los conceptos consultando el Documento Técnico de Soporte del POT-Acuerdo 62 de 1999.

<sup>3</sup> IDEM

Tipo de edificación predominante y su potencial de transformación.

La dotación en equipamiento, espacio público, e infraestructura.

Los valores paisajísticos, urbanísticos y patrimoniales.

Condiciones de deterioro de las edificaciones y el espacio público.

### **c) Los Aspectos Socioeconómicos**

Calidad de vida sostenibilidad

La densidad poblacional

La estratificación

Las actividades y sus condiciones de funcionamiento.

Del análisis y traslazo de las anteriores temáticas se tiene como resultado:

#### **7.1.1.3. CLASIFICACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS:**

- ✓ Sectores o conjunto de edificaciones con valor arquitectónico, urbanístico, y paisajístico.
- ✓ Zonas con tendencia a un desarrollo definido y estable.
- ✓ Zonas de desarrollo incompleto e inadecuado.
- ✓ Áreas en transformación.
- ✓ Zonas deterioradas o en conflicto funcional.
- ✓ Áreas urbanizables.

En la matriz siguiente, llamada “LÍNEA BASE 1999 – DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE –”, se establece en forma general las diferentes zonas homogéneas con sus respectivas subzonas al interior, su caracterización y los Barrios o parte de estos que agrupa cada una de estas, así mismo, estas zonas homogéneas se tratan de presentar en tres grandes grupos: las áreas periféricas, las áreas cercanas al río dotadas de excelente infraestructura, que experimentan actualmente procesos de estancamiento, degradación o subutilización y por último los sectores intermedios ubicados entre los dos anteriores.

LÍNEA BASE 1999 – DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE - DIAGNOSTICO			
ZONA HOMOGÉNEA: “ÁREAS LIBRES URBANIZABLES O CONSTRUIBLES”			
SUBZONA	CARACTERÍSTICAS		SECTORES QUE APLICA
	GENERAL	ESPECIFICAS	
Lotes a Desarrollar con Infraestructura	Son áreas o lotes sin urbanizar o construir, ubicados al interior del perímetro urbano o en el suelo de expansión	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Predios sin desarrollar conformando grandes áreas de terreno, ubicados al interior del perímetro urbano.</li> <li>▪ Pueden desarrollarse en el corto plazo</li> <li>▪ Cuentan con disponibilidad de servicios públicos y a veces con infraestructura vial</li> </ul>	<p>Parte alta del Poblado en límites con el perímetro urbano.</p> <p>Zona Suroccidental: parte de la Colina y Loma de los Bernal,</p> <p>Zona Noroccidental: parte de Cucaracho, Santa Margarita, Fuente Clara.</p> <p>San Cristóbal: parte del reposadero, Caracoli, el Portal.</p> <p>San Antonio: parte de Santa Rita, Pradito, La Oculta, Horizonte, Vergel.</p>
Lotes a Desarrollar sin Infraestructura		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Predios sin desarrollar ubicados en suelo de expansión.</li> <li>▪ No disponen de vinculación a la malla vial desarrollada</li> <li>▪ Podrán dotarse en el periodo del plan de infraestructura vial, de servicios público etc.</li> </ul>	<p>Parte de:</p> <p>Pajarito, Altos de Calasanz, el Noral, el Rincón, Altavista, San Antonio de Prado (sector del Vergel y San José) y San Cristóbal.</p>

PE  
RIF  
ERI  
A

LÍNEA BASE 1999 – DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE - DIAGNOSTICO			
ZONA HOMOGÉNEA: “ZONAS CON TENDENCIA A UN DESARROLLO DEFINIDO Y ESTABLE”			
SUBZONA	CARACTERÍSTICAS		SECTORES QUE APLICA
	GENERAL	ESPECIFICAS	
Zona Predominante -mente Residencial	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Actividad predominantemente residencial.</li> <li>▪ Capacidad de desarrollo que se genera a partir de las características morfológicas y</li> </ul>	Densidad Baja (1-200Hab/Ha) y Buena Dotación (perceptivo)	Barrios o parte de:  La Pilarica, La Mota y la Loma de los Bernal, La Hondonada, El Rincon, La Gloria, Diego Echevarria, Asomadera No 3.
		Densidad Media (201-300Hab/Ha) y Buena Dotación (perceptivo)	Barrios o parte de:  Fátima, Belén, Laureles, La Castellana, Simón Bolívar, Florida Nueva, Velódromo, Estadio, Los

SE  
CT  
OR

INT

	<p>del proceso de desarrollo experimentado.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Condiciones de dotación e infraestructura en relación con la población que se atiende.</li> </ul>		Colores, Calasanz, Manrique, parte del suelo Urbano de San Antonio, San Pedro, El Pomar, Altavista, La Gloria, Los Alpes, La Palma, Rosales, El Nogal-Los Almendros, Miravalle, Cerro Nutibara, Nueva Villa del Aburra, Las Acacias, Lorena, Sta Teresita, Betania, Los Pinos, Los Alcázares, Sta Rosa de Lima, Cuarta Brigada, Carlos E. Restrepo, El Pesebre..	ER ME DIO
		Densidad Baja (1-200Hab/Ha) y Deficiente Dotación (perceptivo)	Barrios o parte de: Asomadera No 1, Asomadera No 2, Alejandria, Los Balsos No1, Los Balsos No2, El Diamante N°2, San Lucas, Los Naranjos, El Tesoro, Parte de las Lomas y Altos del Poblado, Castropol, Lalinde y parte de San Diego, La Colina, Cucaracho, Palenque, Monteclaro y Robledo, Patio Bonito, La Florida, El Castillo, Pajarito, Cabecera Corregimiento de San Antonio.	
		Densidad Media (201-300Hab/Ha ) y Deficiente Dotación (perceptivo)	Barrios o parte de: Parte Aranjuez y San Isidro, Los Ángeles, parte de Boston, San Miguel, Sucre y parte Padro, Caicedo, Buenos Aires, Miraflores, Alejandro Echavarría, Gerona, La Milagrosa, Los Cerros, El Vergel, Bombona N° 2, parte de Cristo Rey, Campo Amor, San Javier, El Danubio, La Floresta, Santa Monica, Santa Lucia, Parte de los Alcázares, Barrio Cristóbal, La América, Campo Alegre y Belencito, Bosque de San Pablo, El Progreso, Luis Lopez de Mesa, Altamira, El Volador, Córdoba, Palenque, Villa Flora, Bello Horizonte, Robledo, Aures, Diamante, Toscana, Hector Abad, Belarcazar y Tricentenario, Palermo, Los Mangos, Bombona No 1, Barrio de Jesús, Cataluña, Las Violetas, El Salado, Eduardo Santos, Antonio Nariño.	
		Densidad Media-Alta (301-400Hab/Ha) y Deficiente Dotación (perceptivo)	Barrios o parte de: Parete Florencia, parte de Las Brisas, Tejelo, Boyacá, Pedregal, Girardot, parte de Castilla, parte Playón de los Comuneros, La Frontera, Pablo VI, La Francia, Andalucía, Villa Niza, Villa del Socorro, Santa Cruz, Moscú No 1, La Rosa, La Mansión, Villa Hermosa, parte Batallón Girardot, parte San Miguel, parte La Ladera, parte Bomboná No 1, Las Palmas, parte San Diego, El Salvador, parte Gerona, Loreto, parte Asomadera No 1, parte	

			Guayabal, parte Cristo Rey, Sta Fe, Trinidad, parte Diego Echevarria, Las Playas, San Bernardo, Granada, parte Belén, Miravalle, parte Nogal-Los Almendros.	
		Densidad Alta (mayor de 401Hab/Ha) y Deficiente Dotación (perceptivo)	Barrios o parte de: Doce de Octubre No 1, Doce de Octubre No 2, Santander, parte Pedregal, parte San Martín de Porras, parte Picacho, Berlín, La Piñuela, Las Esmeraldas, parte Las Granjas, Brasilia, parte Miranda, Campo Valdes No 1, Campo Valdes No 2, parte Sta Inés, parte Altavista, parte La Gloria.	
		Densidad Baja (1-201Hab/Ha) y Déficit Crítico de Dotación (perceptivo)	Barrios o parte de: Santa Margarita, Cabecera Corregimiento de San Cristóbal (Playa Rica, parte de Caracolí y El Poblado de Aná, Barrio Nuevo y parte de El Portal)	
		Densidad Media (201-300Hab/Ha) y Déficit Crítico de Dotación (perceptivo)	Barrios o parte de: 13 de Noviembre y parte de Llanaditas, El Rincón y parte de la Mota, Las Mercedes y  Las Violetas, Parte del 20 de Julio y Betania, Aures No. 1 y Aures No. 2, Picacho, Picachito, El Triunfo y El Progreso No.2, Mirador del 12, san germán, parte de las Independencias, parte de Belencito, parte de la Castellana, La Libertad, El Pinal, parte de Sucre, Enciso, Parte Los Mangos, parte La Ladera.	
		Densidad Media-Alta (301-400Hab/Ha) y Déficit Crítico de Dotación (perceptivo)	Barrios o parte de: Parte de Bermejál, parte Altavista, Antonio Nariño, El Socorro, La Pradera, parte Juan XXIII La Quiebra, Metropolitano, parte Santa Rosa de Lima.	
		Densidad Alta (mayor de 4001Hab/Ha) y Déficit Crítico de Dotación (perceptivo)	Barrios o parte de: Parte Playón de los Comuneros, La Isla, Popular, Sto. Domingo Savio No 1, parte Sto Domingo Savio No 2, parte Villa del Socorro, Granizal, Moscú NO 2, San Pablo, Villa Guadalupe, La Salle, parte de las Granjas, parte Santa Inés, El Raizal, Manrique Oriental, Versailles No 1, Bello Horizonte, El Diamante, Kennedy, Alfonso Lopez, Fco Antonio Zea, parte Castilla, parte La Esperanza, San Martín de Porras, parte Picacho.	

<b>Zona con Predominio de Actividades Económicas</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ubicación estratégica.</li> <li>▪ Concentración de actividades económicas con diferentes niveles de cobertura.</li> <li>▪ Capacidad de convocatoria por la variedad y cantidad de actividades.</li> <li>▪ Condiciones favorables de accesibilidad.</li> </ul>	Parte Central y Oriental del Centro Tradicional	Barrios o parte de:  Parte de los barrios la Candelaria, San Benito, Villa Nueva, Guayaquil, Barrio Colón.
		Centralidades Zonales	Barrios o parte de:  Santo Domingo Savio, Berlín, Campo Valdes N0 1, Campo Valdes No 2, Manrique Central No 1, Manrique Central No 2, El Pomar, Barrio Caicedo, Buenos Aires, Miraflores, Manila, Las Lomas No 1, La Florida, El Poblado, Astorga, Cristo Rey, Granada, La América, Los Pinos, Lorena, Cabecera Corregimiento San Cristóbal, Robledo, La Esperanza, Castilla No2, Doce de Octubre No 1, Santander
		Sectores Industriales Consolidados	Barrios o parte de:  Chagualo, San Diego, Caribe, Perpetuo Socorro, Barrio Colombia, Villa Carlota, Unidad Industrial Cooperativa, Fátima, Tenche, Trinidad, Santa Fe, La Colina-Guayabal y Ciudadela Industrial de Prado
		Corredores Especializados	La carrera 43ª, La Carrera 70 y La Carretera a Las Palmas
		Áreas de Explotación de Materiales	Barrios o parte de:  San Germán.

<b>LÍNEA BASE 1999 – DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE - DIAGNOSTICO</b>			
<b>ZONA HOMOGÉNEA: “SECTORES O CONJUNTO DE EDIFICACIONES CON VALOR ARQUITECTONICO, URBANÍSTICO, PAISAJISTICO O ARQUEOLÓGICO”</b>			
<b>De Conjunto</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alto valor urbanístico</li> <li>▪ Alto Valor paisajístico</li> <li>▪ Edificaciones de características formales y valores arquitectónicos</li> </ul>	Parte del Barrio Prado
<b>Calidad espacial del trazado urbano</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Alto valor en el trazado urbano</li> </ul>	Parte de: Prado, Laureles, La América, Belén, El Poblado, Robledo, La Floresta, Buenos Aires, Aranjuez, Boston, Los Ángeles, El Salvador, Bombona, San Benito, Guayaquil, Perpetuo Socorro y un sector del Centro Tradicional.

Zonas con valor arqueológico y evidencias antrópicas		<ul style="list-style-type: none"> <li>Se encuentran hallazgos arqueológicos y evidencias antrópicas</li> </ul>	<p>El Volador</p> <p>Zona Suroccidental en terrenos del Colegio Colombo Venezolano</p> <p>Corregimiento Altavista</p>
<b>ZONA HOMOGÉNEA: “ZONAS DE DESARROLLO INCOMPLETO E INADECUADO”</b>			
	<b>CARACTERÍSTICAS</b>	<b>SECTORES QUE APLICA</b>	
-	<ul style="list-style-type: none"> <li>Desvinculación de la estructura formal urbana y sus redes de servicios, incluyendo sistemas de transporte</li> <li>Carecen de infraestructura de espacios públicos y equipamientos</li> <li>Carencia crítica en la prestación de algún servicio público domiciliario básico, como acueducto, alcantarillado y energía.</li> <li>Alta concentración de población en condiciones de pobreza crítica</li> <li>Estabilidad física precaria.</li> <li>Construcciones con especificaciones técnicas inadecuadas.</li> <li>Tamaños mínimos de vivienda con altos índices de insalubridad</li> <li>Tenencia irregular de la tierra</li> <li>Distanciamiento a los centros urbanos de mercadeo</li> <li>Inexistencia de organización social para gestionar recursos del estado</li> </ul>	<p>Barrios o parte de ellos:</p> <p><u>Zona 1:</u> Santo Domingo 2 Sector Santa María la Torre y Popular, María Cano Carambolas, Carpinelo, La Avanzada, La Esperanza N°2, Aldea Pablo VI, El Compromiso, San José de la Cima N°1 y 2, Versalles N°2, La Cruz, Oriente y parte de las Granjas, Santa Inés, El Raizal, Versalles N°1, Santa Inés-Asentamiento Balcones del Jardín, Moravia.</p> <p><u>Zona 2:</u> Pesebre, Blanquizar, Fuente Clara, Santa Margarita, Olaya Herrera, Nueva Villa de La Iguaña, Córdoba- Asentamiento La Candelaria, San Martín de Porres, Mirador del Doce, Toscana y Hector Abad Gómez (sector la paralela),</p> <p><u>Zona 3:</u> Llanaditas y parte de los Mangos, Parte de Villa Tina, San Antonio y Barrios de Jesús, Villa Turbay, Villa Lilliam, las Estancias, la Sierra, Ocho de Marzo Y Juan Pablo II, Loreto, sector: Medellín sin Tugurios.</p> <p><u>Zona 4:</u> El Corazón, Las Independencias, Nuevos Conquistadores, El Salado, Juan XXIII, La Quiebra.</p> <p><u>Zona 6:</u> Trinidad (Sector Asentamiento Olaya Herrera), Altavista (Sectores Zafra y Cantarranas), Las Violetas (parte alta).</p> <p>San Antonio: María Auxiliadora, Sector la Manguala</p>	

<b>LÍNEA BASE 1999 – DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE - DIAGNOSTICO</b>			
<b>ZONA HOMOGÉNEA: “ZONAS DETERIORADAS O EN CONFLICTO FUNCIONAL”</b>			
SUBZONA	CARACTERÍSTICAS		SECTORES QUE APLICA
	GENERAL	ESPECIFICAS	
--	<ul style="list-style-type: none"> <li>Localización estratégica</li> </ul>		Barrios:

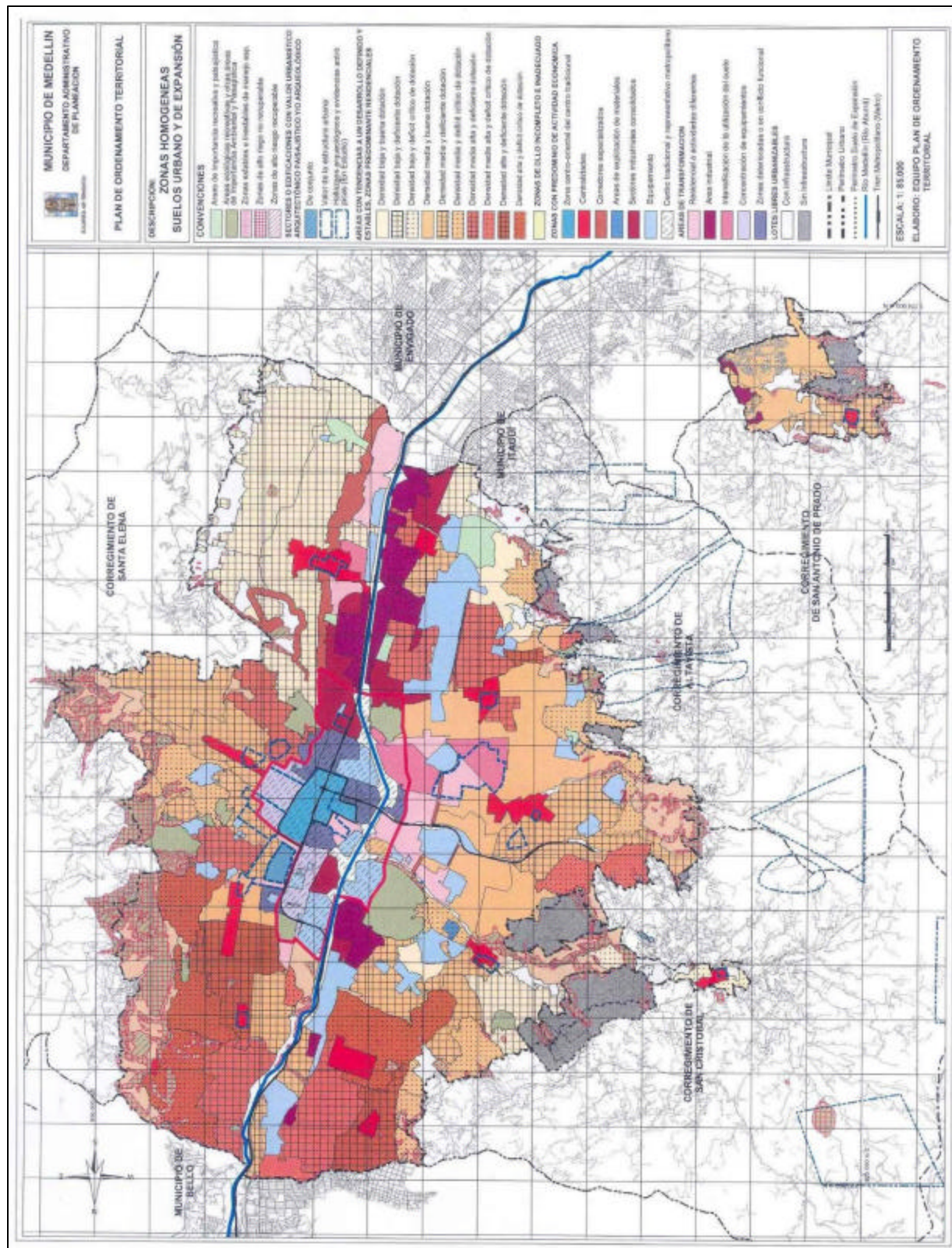
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Buena infraestructura física existente (Vial y de Transporte, Servicios Públicos )</li> <li>▪ Subutilización del suelo por la baja densidad constructiva.</li> <li>▪ Ocupación del espacio público.</li> <li>▪ Deterioro físico (construcciones y espacio público).</li> <li>▪ Agotamiento de la vida útil de la edificación.</li> <li>▪ Situación social conflictiva.</li> <li>▪ Conflicto funcional.</li> </ul>	San Pedro, Corazón de Jesús y parte de Naranjal, San Joaquín, Guayaquil, Colon, Calle Nueva, Las Palmas, San Diego (Niquitao), Estación Villa y la Candelaria.
--	--	--

LÍNEA BASE 1999 – DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE - DIAGNOSTICO			
ZONA HOMOGÉNEA: “ÁREAS EN TRANSFORMACIÓN”			
SUBZONA	CARACTERÍSTICAS		SECTORES QUE APLICA
	GENERAL	ESPECIFICAS	
Residencial a Actividades Diferentes	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Localización Estratégica</li> <li>▪ Buena infraestructura física existente (Vial y de Transporte, Servicios Públicos )</li> <li>▪ Tendencia a la transformación.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La estructura de las edificaciones existentes, construidas para el uso residencial.</li> <li>▪ Utilización de estas edificaciones con actividades diferentes a la vivienda principalmente comercio y servicios.</li> </ul>	<p>Parte de los Barrios:</p> <p>Prado, San Benito, Manila, Patio bonito, La Aguacatala, Santa Maria de los Angeles, Conquistadores, Fátima, Naranjal, Bolivariana, Suramericana, Carlos E. Restrepo, Cuarta Brigada, los Colores.</p>
Áreas Industriales con una Alta Especialización y Carencia de Actividades Complementarias		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Predios de gran extensión ocupados con actividad industrial, con previsible proceso de reconversión de la actividad actual.</li> <li>▪ Baja aprovechamiento del suelo (alturas).</li> <li>▪ Déficit de espacio público recreacional y áreas de parqueo.</li> <li>▪ Malla vial de buenas especificaciones pero insuficiente para el tipo de vehículo usado.</li> <li>▪ Infraestructura de servicios públicos con especificaciones propias para los requerimientos de la actividad industrial.</li> </ul>	<p>Parte de los Barrios:</p> <p>Caribe, El Progreso, Tricentenario, Boyacá, Girardot, Villa Carlota, Barrio Colombia, Guayabal, Cristo Rey, Campo Amor, Santa Fe.</p> <p>San Antonio de Prado:</p> <p>Parte de La Pradera y Pradito.</p>

<b>Intensificación de la Utilización del Suelo</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Transformación de las edificaciones unifamiliares en multifamiliares en altura.</li> <li>▪ Utilización transitoria de las edificaciones originales en otra actividad (vivienda, comercio)</li> </ul>	Parte de los Barrios: Patio Bonito, Conquistadores, San Joaquín, Laureles.
<b>Concentración de Equipamientos</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Concentración de equipamientos.</li> <li>▪ Tendencia a ubicarse nuevos desarrollos con estas mismas actividades o complementarias.</li> </ul>	Parte de los Barrios: Boston, Los Ángeles, Jesus Nazareno y Sevilla.

▲ Fuente de la información: Documento Técnico de Soporte, Plano de Zonas Homogéneas, del Plan de Ordenamiento Territorial.

*Ver plano anexo de "Zonas Homogéneas"*



### 7.1.2 DISPOSICIONES DEL POT (NORMATIVA – PROYECTOS – INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN)

Para la definición del componente de crecimiento hacia adentro y la asignación de los tratamientos urbanísticos, es fundamental tener en cuenta el principio rector del Plan de Ordenamiento, “Un Instrumento para Construir la Sostenibilidad del Territorio”. El Plan de Ordenamiento territorial debe estar concebido como un medio para facilitar el crecimiento y desarrollo de la ciudad y su ruralidad bajo criterios de sustentabilidad y sostenibilidad ambiental, humana, económica y equidad social, en el que se conjuguen un manejo protector de las potencialidades y fragilidades de los recursos naturales, del ambiente y de los demás recursos físicos, económicos y financieros públicos y privados que intervienen en la dinámica del territorio permitiendo una distribución equitativa de oportunidades para su disfrute, en términos de habitabilidad y mejoramiento del entorno natural.

La determinación de las propuestas de desarrollo o “tratamiento urbanístico” para cada zona homogénea se deriva del análisis de sus carencias, conflictos, tendencias y potencialidades. Igualmente, esta definición puede dirigirse a consolidar su vocación o a modificarla parcial o totalmente, según sea el caso.

Así mismo, la definición de estos tratamientos se deriva de la posición y relaciones que establece cada una de las zonas homogéneas con el sistema estructurante de ciudad y de la incidencia en ellas de las acciones o proyectos que se definan en este sistema principal, lo cual puede replantear las condiciones particulares para el desarrollo a futuro de algunas de estas zonas e inducir modificaciones a sus dinámicas actuales.

Con estos procedimientos se busca actuar sobre la ciudad, posibilitando la generación de grandes transformaciones y la cualificación y producción de nuevo espacio urbano mediante procesos que implican un cambio en la forma tradicional de construir la ciudad.

Las propuestas de desarrollo determinadas a partir de la definición de las zonas homogéneas se concretan en el POT como parte constitutiva de sus normas generales en forma de “Tratamientos Urbanísticos”, es decir, estableciendo el “deber ser” de un sector y la forma de actuar urbanísticamente a su interior, para lograr el objetivo deseable de desarrollo tanto del sector o zona homogénea catalogada con un determinado tratamiento, como de la ciudad en su conjunto.

Se entiende entonces, que los tratamientos son decisiones de ordenamiento que permiten orientar diferencialmente la forma de intervenir el territorio, con miras a lograr los objetivos globales de desarrollo definidos para el suelo urbano y de expansión del Municipio y los particulares establecidos para cada zona homogénea específica. Mediante los tratamientos se establecen los objetivos y lineamientos generales de ordenamiento y desarrollo de todos los sectores de la ciudad.<sup>4</sup>

El Decreto 879/98 propone los tratamientos de consolidación, mejoramiento integral, renovación, redesarrollo, conservación y desarrollo para los suelos urbanos. Este último tratamiento también es aplicable en los suelos de expansión. Estos tratamientos se toman como base para la clasificación en la ciudad.

En general, los tratamientos de renovación, redesarrollo y desarrollo se plantean para aquellos casos en los cuales se esperan grandes transformaciones de los sectores y su implementación

<sup>4</sup> Acuerdo 62 de 1999, artículo 152.

implica una nueva forma de planificación, gestión y ejecución de proyectos. En concordancia el componente del modelo cuando hace énfasis en: ".....énfasis en las zonas centrales próximas al río dotadas de excelente infraestructura, que experimentan actualmente procesos de estancamiento, degradación o subutilización".

En aquellas zonas en las cuales la vocación está claramente definida y se encuentra adecuada a los planteamientos generales determinados en el Plan para la ciudad, se procederá a orientar su desarrollo a través de reglamentaciones específicas complementarias que se establecen a partir del reconocimiento de sus particularidades, bajo un tratamiento de consolidación.

A partir de la clasificación de zonas homogéneas definidas anteriormente se identifican los tratamientos y a qué sectores del territorio se le aplica cada uno, de la siguiente forma:

- ✓ Las áreas ambientales, constituirán principalmente suelos de protección o "áreas de importancia paisajística y recreativa", que como tales no poseen tratamiento urbanístico pues su uso está restringido a la protección ambiental; para su desarrollo requieren de un plan integral de manejo que debe definirse en términos generales.
- ✓ Las áreas urbanizables localizadas en el suelo urbano y de expansión identifican los correspondientes tratamientos de desarrollo.
- ✓ Las zonas o construcciones con alto valor urbanístico y arquitectónico, perfilarán la aplicación de tratamiento de conservación.
- ✓ Las zonas deterioradas o con conflicto funcional, determinarán la aplicación del tratamiento de renovación urbana.
- ✓ Las áreas en transformación, dependiendo de su intensidad y la necesidad o no de propiciar procesos de tipo asociativo, serán determinadas con tratamientos de redesarrollo o de consolidación.
- ✓ Las áreas con tendencia a un desarrollo definido y estable, tenderán hacia un tratamiento de consolidación.
- ✓ Las áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, serán las propicias para aplicar un tratamiento de mejoramiento integral.
- ✓ Los sectores con buenas condiciones de la calidad del espacio público expresado en el trazado y los valores urbanísticos y paisajísticos originales, independientemente del tratamiento establecido para la zona en que se inscriben, tienen condicionadas sus posibilidades de desarrollo a la preservación de los valores reconocidos de su estructura urbana.

En la siguiente matriz se citan los artículos del Acuerdo 62 de 1999 y reglamentaciones posteriores que definen los tratamientos o que tienen incidencia directa sobre estos, el desarrollo de los conceptos se puede consultar en dichas reglamentaciones:

CLASIFICACIÓN TRATAMIENTOS	NORMATIVA			PROYECTOS ESTRATÉGICOS  ACUERDO 62 DE 1999	INSTRUMENTOS
	Acuerdo 62/99	Acuerdo 23/00	Reglamentaciones Posteriores (Acuerdo 80, 82, Decreto 089, Decreto 1212)		
<b>Generales</b>	ARTÍCULO 152º. Concepto.  Artículo 153º. De los tipos de tratamientos		-		
<b>Desarrollo</b>	ARTÍCULO 159º.  Del tratamiento de desarrollo	Se mencionan los tratamientos en función de la definición de los aprovechamientos y obligaciones, pero no se define nada específico sobre estos.  Sin embargo, la definición de aprovechamientos y obligación es uno de los aspectos fundamentales que permiten o imposibilitan cumplir con el propósito de cada tratamiento.	El Decreto 089 en su artículo 5 disminuye el área de planificación en este tratamiento, para proyectos de vivienda de interés social.	ARTÍCULO 105º. De los proyectos de planes parciales de tratamientos estratégicos.  "Planes parciales en áreas de expansión"	"PLANES PARCIALES"  ACUERDO 62 DE 1999:  ARTÍCULO 208º. Conceptos básicos de los Planes Parciales  ARTÍCULO 211º. Del área a cobijar por un plan parcial.  Todos los instrumentos de gestión del suelo, financieros y legales que permitan viabilizar las intervenciones en el territorio.
<b>Mejoramiento Integral</b>	ARTÍCULO 156º.  Del tratamiento de mejoramiento integral (MI).			ARTÍCULO 106º. De los planes parciales dirigidos a mejorar las condiciones de vivienda y hábitat.  "Mejoramiento integral de Moravia"  "Mejoramiento Integral Primed Fase II"	
<b>Renovación</b>	ARTÍCULO 158º.  Del tratamiento de renovación (R).		El Decreto 089 en su artículo 3, aumenta el aprovechamiento medio histórico asignado en la fichas para los polígonos con estos tratamientos, para desarrollos de VIS hasta 70smlm.	ARTÍCULO 105º. De los proyectos de planes parciales de tratamientos estratégicos.  "Renovación urbana de Naranjal y Corazón de Jesus"	
<b>Redesarrollo</b>	ARTÍCULO º.  Del tratamiento de redesarrollo (RED).			ARTÍCULO 104º. De los proyectos de generación de equilibrio urbano.  "Centros de equilibrio norte y sur."  "Espacios públicos en el norte."	
<b>Conservación</b>	ARTÍCULO 154º.  Del tratamiento			ARTÍCULO 105º. De los proyectos de planes parciales de tratamientos	

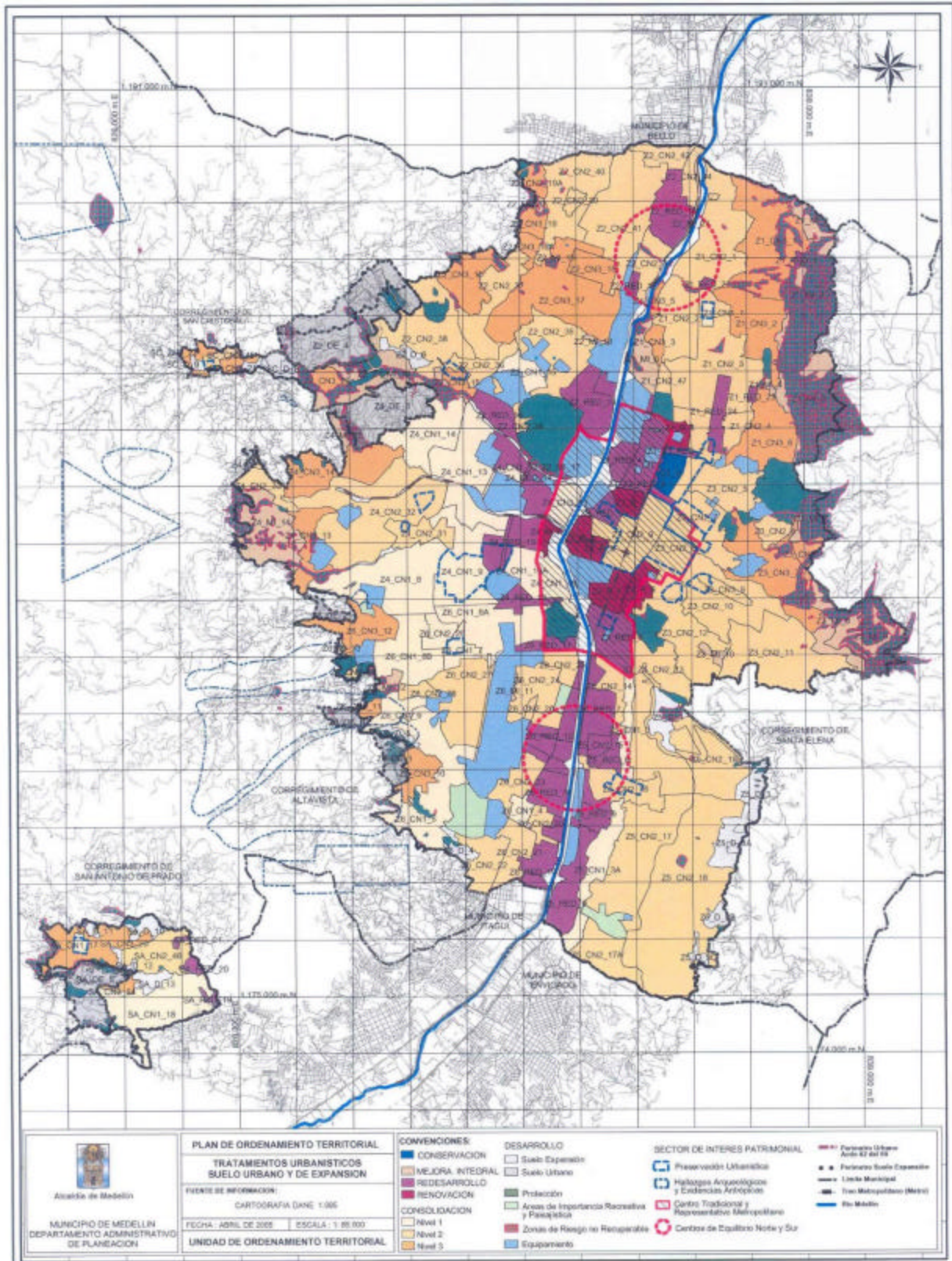
	de conservación (C)			estratégicos. "Conservación del barrio Prado con otros tratamientos asociados."	
<b>Consolidación</b>	ARTÍCULO 155º. Del tratamiento de consolidación (CN).		El Acuerdo 82 lo menciona en función del pago de las obligaciones urbanísticas, espacio público y construcción de equipamientos.		

El cuadro que se presenta a continuación muestra la distribución en hectáreas y porcentual del suelo urbano y expansión acorde con la asignación de los tratamientos definidos en el Acuerdo 62 de 1999.

DISTRIBUCION PORCENTUAL DE SUELO CON ASIGNACION DE LOS TRATAMIENTOS URBANISTICOS		
TRATAMIENTO	AREA	
	Hectareas	Porcentaje
<b>CONSOLIDACION</b>	<b>6.909,40</b>	<b>71,20</b>
Nivel 1	1.396,54	14,39
Nivel 2	4.071,01	41,95
Nivel 3	1.441,85	14,86
<b>MEJORAMIENTO INTEGRAL</b>	<b>892,63</b>	<b>9,20</b>
<b>CONSERVACION</b>	<b>23,81</b>	<b>0,25</b>
<b>DESARROLLO</b>	<b>777,65</b>	<b>8,01</b>
D. Urbano	268,88	2,77
D. Expansion	508,77	5,24
<b>RENOVACION</b>	<b>155,18</b>	<b>1,60</b>
<b>REDESARROLLO</b>	<b>945,17</b>	<b>9,74</b>
<b>Total Suelo Urbano y de Expansion con Asignación de Tratamiento</b>	<b>9.703,84</b>	<b>100,00</b>
<b>AREAS SIN TRATAMIENTO ASIGNADO</b>		
Corredor Multimodal del Rio	242,24	17,85
Parques Lineales	45,40	3,35
Equipamientos Estructurantes	676,25	49,83
Areas Ambientales	393,21	28,97
<b>Total Areas sin Asignacion de Tratamiento</b>	<b>1.357,10</b>	<b>100,00</b>
<b>Total Suelo Urbano y de Expansion (al interior hay de protección)</b>	<b>11.060,94</b>	

Fuente: Plano de tratamientos sobre cartografía Sigame, TRATAM99\_IND.

<b>Total Suelo Urbano y de Expansion con Asignación de Tratamiento</b>	<b>9.703,84</b>	<b>87,73</b>
<b>Total Areas sin Asignacion de Tratamiento</b>	<b>1.357,10</b>	<b>12,27</b>
<b>Total Suelo Urbano y de Expansion (al interior hay de protección)</b>	<b>11.060,94</b>	<b>100,00</b>



## **7.2 ESTADO DEL TERRITORIO EN DIC. 2004-2005, BAJO LA NORMATIVA DEL POT**

El análisis del estado del territorio a diciembre de 2004, fecha de corte establecida para la revisión, desde la temática de los tratamientos urbanísticos e implícitamente las zonas homogéneas que dieron origen a la delimitación de los diferentes polígonos, se presentará con una matriz síntesis de la situación a 2004 (prediagnóstico), donde enuncia la zona homogénea, el tratamiento que le corresponde, los polígonos y la situación actual. Adicionalmente se parte de que los criterios y áreas definidas en el Acuerdo 62 de 1999 están correctamente definidas y que el objetivo de la revisión del plan es armonizar las disposiciones normativas generales para la concreción del modelo de ordenamiento. Bajo esta premisa el análisis no se retoma todos y cada uno de los elementos analizado en su momento, sino aquellos que reflejan o inciden de forma mas directa en la transformación del territorio.

Esta lectura se realiza analizando como información básica para su elaboración las siguientes fuentes: Las licencias de construcción en el periodo 2002-2004; las instalaciones de energía periodo 1999-2004, de esta se cuantifica las densidades de población actuales y el incremento de actividades diferentes a la residencial; actas del comité de proyectos específicos; recorridos de campo; inventarios realizados en el sitio en los polígonos con asignación de tratamientos de renovación y redesarrollo fundamentalmente (estos inventarios se realizaron en los años 2004-2005); análisis de ortofotos de agosto de 2004; planes parciales aprobados, planes de regularización, plano predial de catastro; división político administrativa del Municipio; por último, conocimiento de los funcionarios del DAP, recorridos de campo entre otros.

Una vez procesada la información de cada fuente se inscribe en una matriz compuesta por el identificador del polígono, los barrios que lo componen, el área que comprende; se realiza una evaluación de acuerdo a la zona homogénea y su transformación en el periodo de tiempo entre 1999-2004; se cuantifica la transformación a partir los m<sup>2</sup> licenciados, las nuevas instalaciones de energía, los planes parciales aprobados y las decisiones del comité del proyectos específicos; por ultimo se identifica la incidencia de las otras temáticas (principalmente los sistemas estructurantes) en los diferentes polígonos.

Todos los planos temáticos, los cuadros y gráficos de salida resultado del análisis y procesamiento de las fuentes antes citadas se encuentran como anexo al presente documento de evaluación y seguimiento, al interior de este capítulo.

### **7.2.1 CONCLUSIONES GENERALES**

- ✓ En la definición de los aprovechamientos urbanísticos en el Acuerdo 23 de 2000, no se fue explicito en cuanto al manejo de las particiones, reconocimientos y admisión de mezanines y mansardas en las áreas cuyo desarrollo se asociaba en forma vinculante a la formulación de un plan parcial –renovación, redesarrollo, desarrollo, conservación, mejoramiento integral-, lo cual ha generado transformaciones en el territorio vía norma o interpretación inadecuada de la misma por falta de precisión, que va en contravía de lograr el propósito de estos tratamientos.
- ✓ Los proyectos realizados bajo la normatividad actual en los tratamientos de renovación y redesarrollo, que obedecen a la permisividad de realizar desarrollos predio a predio con

aprovechamientos mínimos, sin límite en metros cuadrados construidos, sin límite en área de lote, lo único que se restringe es la altura, y sin exigir ninguna obligación urbanística para generar espacio público y equipamiento en la zona, ha generado transformaciones en grandes extensiones de terreno en estos sectores que en algunos casos es afortunado en cuanto al tipo de actividad que se desarrolla y a los lineamientos del modelo de ocupación definidos en el POT pero de todas formas sin hacer ningún tipo de aporte a la construcción de ciudad en termino de dotación de infraestructura básica.

De otra parte, aprovechando la gran ventaja que le proporciona la norma (beneficios económicos) en el desarrollo predio a predio, las actividades de grandes superficies (que a su vez consumen mucho suelo) se están ubicando en aquellas áreas mejor dotadas de infraestructura de servicios públicos, infraestructura vial y transporte, mejor localización, mejores condiciones de suelo (aptitud y pendiente), lo cual no es lo mas pertinente en términos de la economía urbana y teniendo en cuenta los pocos suelos disponibles que tiene el Municipio de Medellín para redensificarse (ejemplo: el Punto del Hueco en Guayaquil, Carrefour en Naranjal y Guayabal –redesarrollo-, Home Center en Villa Carlota –redesarrollo-, Centro Logístico de Argos en Campo Amor –redesarrollo- etc).

- ✓ Se encontraron muchos desarrollos predio a predio con norma del Acuerdo 38 de 1990 amparados en la transitoriedad de la norma, transformando territorios que el plan pretendía se desarrollaran integralmente, a través de instrumentos complementarios al POT. Una vez se aprobó el Acuerdo 62 de 1999 y Acuerdo 23 de 2000, el DAP no implementó un procedimiento que le permitiera hacer seguimiento a los radicados o proyectos urbanísticos que la Curaduría tenía en proceso.
- ✓ Debido a que la norma básica complementaria al plan no se ha adoptado y que el Acuerdo 62 de 1999 no estableció específicamente cuales artículos quedaban derogados del Acuerdo 38 del 1990, se aprueban desarrollos no concordantes con los propósitos de los tratamientos y de los objetivos y componentes del modelo, debido a la interpretación que se hace de la norma por la dualidad o falta de precisión que se presenta en ciertos casos.
- ✓ Los análisis y recomendaciones del Comité de Proyectos Específicos se realizan en forma aislada y puntual caso a caso y no se miden las implicaciones que las recomendaciones realizadas tienen sobre el modelo de ocupación planteado en el POT y sobre los instrumentos de planificación y gestión complementarios a éste que se deben desarrollar. De esta forma se generan precedentes para ser aplicados los mismos conceptos a sectores completos transformando el territorio e imposibilitando lograr el propósito del tratamiento asignado y consecuentemente modificándolo.

En reiterados casos las recomendaciones del Comité no están acorde con informe técnico presentado y no se anexa un informe técnico que sustente dicha recomendación.

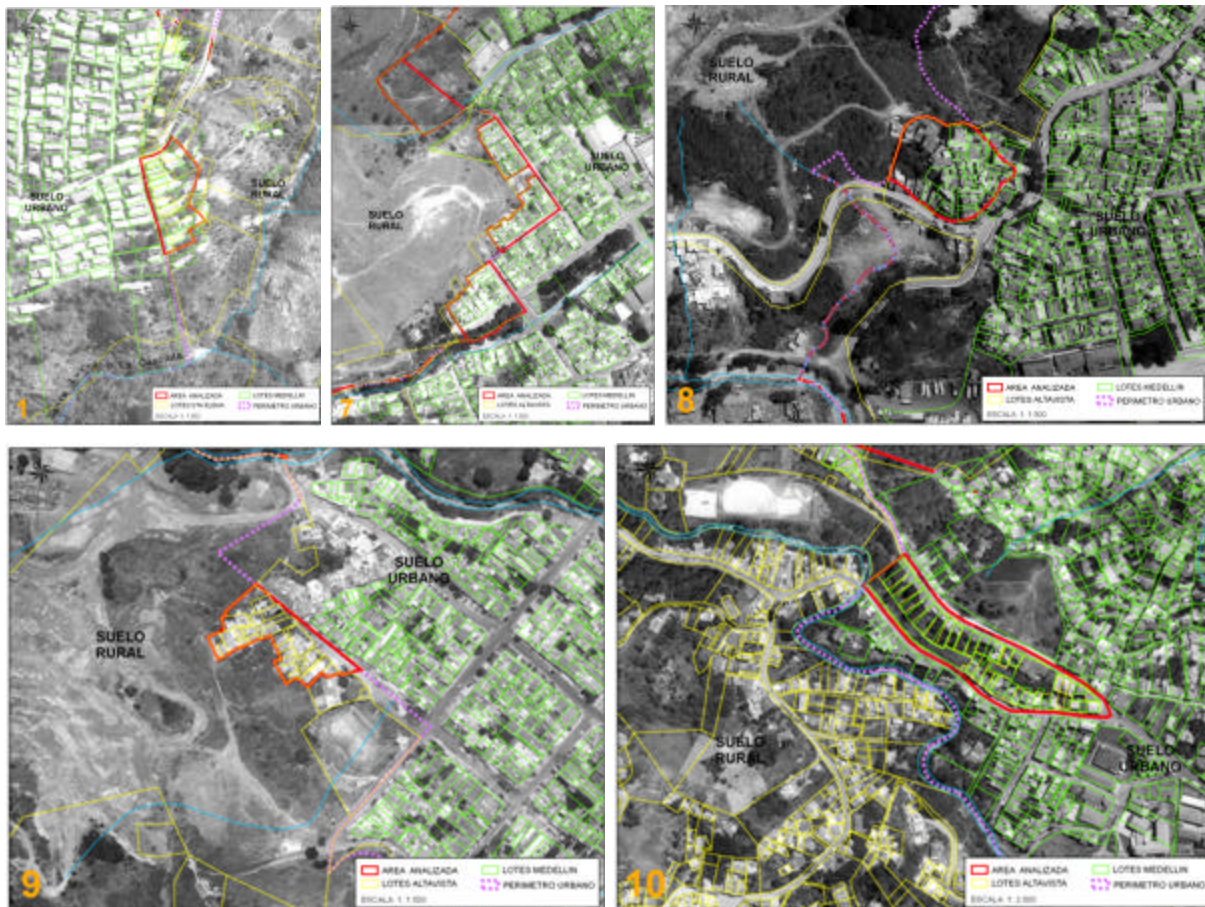
- ✓ Al realizar la confrontación entre los límites de los polígonos con la división predial se encontró –principalmente en los tratamiento de desarrollo o en los límites que establece la clasificación del suelo-, que hay predios que se encuentran compartidos por dos polígonos y en muchos casos con tratamientos e intervenciones diferentes y consecuentemente con norma diferente; estas diferencias entre el límite del polígono y la prediación trae como consecuencia innumerables consultas ante el DAP para la aclaración normativa, en las que se incluyen solicitudes para aplicar normativas contradictorias al propósito principal del plan y que en general benefician más al desarrollo particular que a la construcción de ciudad. Esta situación se genera porque en general el límite del polígono lo define una

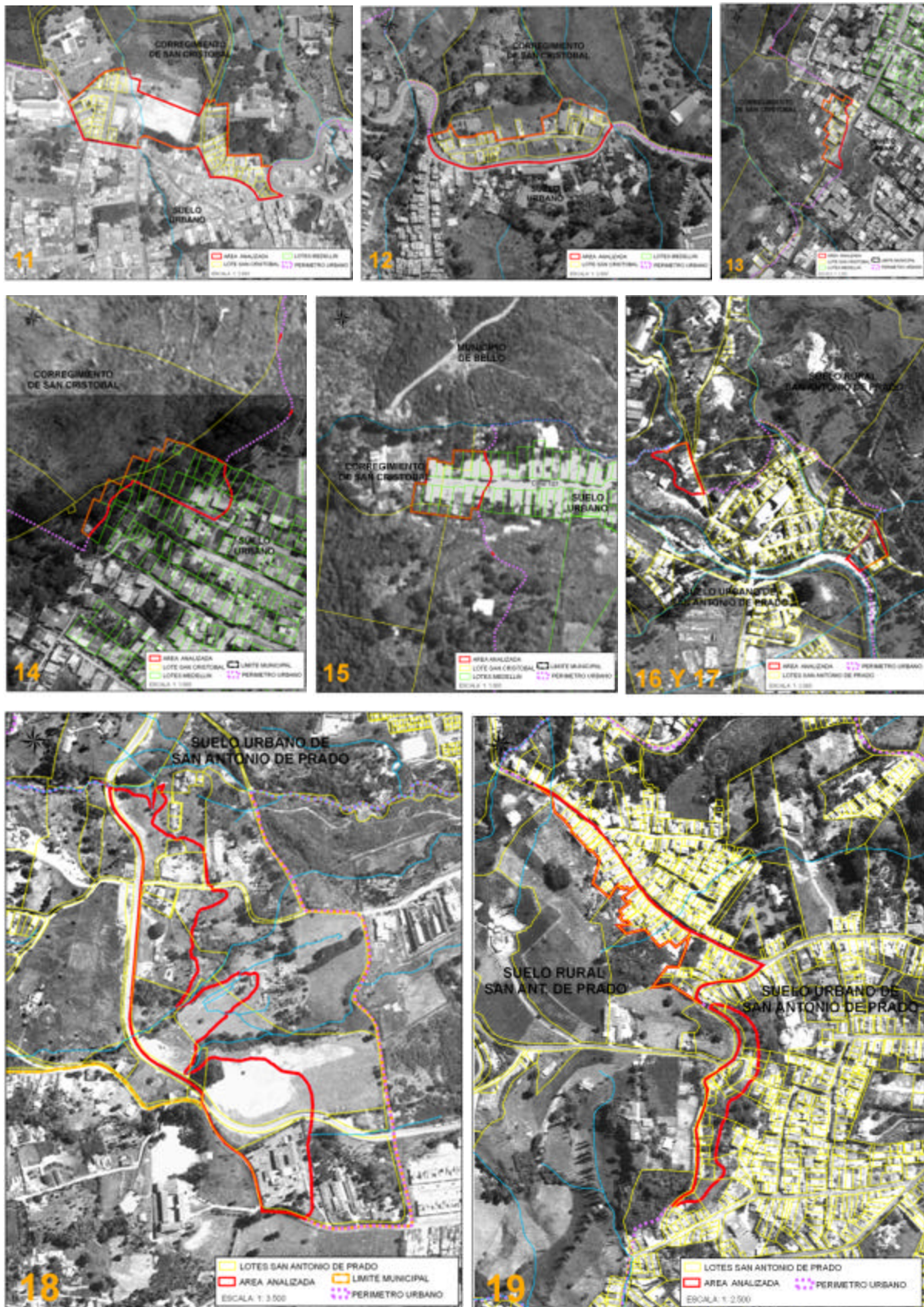
quebrada, un proyecto vial, la clasificación del suelo o en algunos casos se presenta imprecisión gráfica.

- ✓ Detrimento de la calidad de vida de los sectores con asignación de tratamiento de consolidación, sobre todo en aquellos polígonos donde se incrementado notablemente la población por los procesos de redensificación ya sea por adición constructiva o por sustitución y nuevos desarrollos, ya que no se generaron las dotaciones requeridas por la nueva población asentada allí.

**En relación al borde Urbano-Rural.** Al analizar los polígonos ubicados en la frontera urbano -rural, centrando la atención en la división generada por el perímetro urbano y de expansión, se encontraron situaciones como:

- Prolongación de asentamientos con características de urbanos sobre el suelo rural, donde claramente se observa que excluirlos del suelo urbano obedeció a imprecisiones graficas, al tipo de cartografía y a la escala utilizada en su momento. Dicha situación se encontró anexo a los polígonos: Z3\_MI\_9, Z6\_CN3\_10, Z6\_CN3\_11, Z4\_MI\_14, SC\_CN3\_21, SC\_CN3\_22, Z2\_CN3\_19 Y 19A, SA\_CN2\_46, SA\_CN3\_23.





- En el sector del Poblado se encontraron tres urbanizaciones que quedaron fraccionadas, por las imprecisiones cartográficas ya mencionadas y que no se contaba con la geodatabase de catastro –loteo- en digital. Y la otra que comenzó su ejecución durante el periodo de transición. Colindan con los polígonos Z5\_CN2\_18 y Z5\_D3A.



- En la zona sur de la ciudad se encuentra al interior del suelo rural, el llamado “Centro de la Moda” y sus alrededores, con desarrollos totalmente urbanos. Este es el sector que esta en litigio con el Municipio de Itagüí. Mientras dicha situación se resuelve debe plantearse una norma más acorde con la realidad del sector.



- En el polígono de expansión de Altos de Calasanz, se encontraron dos situaciones que ameritan replantear el perímetro urbano y el de expansión y por tanto la modificación de los polígonos: la primera en relación a las urbanizaciones formales construidas durante el periodo de adopción y transición entre el Acuerdo 38 de 1990 y el Acuerdo 62 de 1999, y de otra parte los asentamientos de desarrollo incompleto e inadecuado del sector la Divisa y el Olaya Herrera, existentes al momento de aprobar el POT, que no disponían de servicios públicos y accesibilidad y por tanto no se incluyeron en suelo urbano, hoy en día cuentan con ambas infraestructuras. Adicionalmente el tipo de desarrollo es totalmente urbano, con características de la zona homogénea anteriormente citada.



Ante estas situaciones, debe plantearse la posibilidad de hacerle los ajustes mínimos al perímetro urbano que permitan incorporar estos desarrollos al suelo urbano.

## 7.2.2 CONCLUSIONES POR TIPO DE TRATAMIENTO

### 7.2.2.1. CONCLUSIONES GENERALES DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO

Para el análisis y evaluación de la transformación del territorio en las “áreas libres urbanizables o construibles” a las cuales se les asignó el tratamiento de desarrollo en suelo urbano o de expansión, en cuanto a establecer que áreas se han desarrollado o están en proceso y cuales aun se encuentran sin desarrollar, se diferenciaron aquellas áreas desarrolladas con la norma del Acuerdo 38 de 1990 (en proceso de ejecución o aprobación de la licencia, al momento de adoptar el POT, licencias prorrogadas); lotes desarrollados con norma de consolidación o asentamiento consolidado del Acuerdo 23 de 2000 –POT-; desarrollos con la norma definida desde el plan parcial adoptado; de otra parte existen desarrollos con cierto nivel de consolidación al interior del polígono construidos desde antes de la adopción del POT, y asentamientos espontáneos o equipamientos también desarrollados con anterioridad al POT y que han crecido durante la vigencia del Plan.

De acuerdo con estas precisiones en el cuadro “Indicadores - Situación del Territorio Dic. 2004- Tratamiento de Desarrollo”, que se presenta a continuación, se encuentra que del total de los 777,45 Ha. de suelo con este tratamiento asignado, se han desarrollado 239,02 Ha. que representan el 30.70% del total del área y se encuentra aún sin desarrollar el 69.3%. De estas cifras globales se puede puntualizar que del total de las áreas desarrolladas, el 10% se realizó con norma del Acuerdo 38 de 1990, el 3% con norma predio a predio del Acuerdo 23 de 2000, el 5,9%

con plan parcial y el 11,5% son asentamientos espontáneos o equipamiento, por tanto no es factible evaluar si los objetivos del POT y lineamientos para el desarrollo de estas áreas son los mas apropiados para los requerimientos de la población y el desarrollo armónico del territorio.

Con la interpretación de estas cifras podemos concluir que en cinco años de vigencia del plan no se ha requerido desarrollar en su totalidad los lotes libres urbanizables disponibles con este tratamiento, debido a que existe al interior del suelo urbano otras alternativas para desarrollar o redesarrollar áreas con mayor infraestructura de servicios públicos y vías, que las áreas proyectadas a desarrollarse en los lotes de desarrollo (incluidas las de expansión) en un periodo de 9 años, como se observa tan solo se ha desarrollado el 30.7% del suelo en 5 años y teniendo en cuenta que de esta área ya existía por lo menos un 10% desarrollado al entrar en vigencia el Plan. Con esta proporcionalidad de suelos desarrollados y sin desarrollar, además de la capacidad de respuesta que tiene el estado y los agentes responsables del desarrollo urbano para la construcción de proyectos y la disponibilidad de áreas con mayor infraestructura de soporte al interior del suelo urbano, y las condiciones ambientales tan complejas que tienen los suelos por fuera del perímetro urbano para lograr un posible desarrollo con características urbanas, se puede afirmar que durante el periodo de vigencia del plan y en este proceso de revisión no se requiere incluir nuevas áreas de expansión para suplir las demandas de la población.

En los anexos se describe el desarrollo puntual de cada polígono y se generan conclusiones por insumo analizado.

INDICADORES SITUACION DEL TERRITORIO DIC. 2004 TRATAMIENTO DESARROLLO					
POLIGONO	AREA TOTAL *	AREA DESARROLLADA		AREA SIN DESARROLLAR	
		AREA *	%	AREA *	%
	Ha	Ha		Ha	
Z5_D1	38,5	4,3	11,2	34,2	88,8
Z5_D_3	39,0	12,2	31,4	26,8	68,6
Z5_D_3A	45,9	31,2	68,1	14,7	31,9
Z5_D3B	11,4	10,8	94,5	0,6	5,5
Z5_D3C	6,8	0,0	0,0	6,8	100,0
Z6_D4	17,4	5,49	31,55	11,90	68,45
Z6_D5	13,3	0,30	2,26	12,96	97,74
Z2_D6	16,0	2,21	13,81	13,82	86,19
SC_D8	28,0	20,8	74,3	7,2	25,7
SC_D9	5,0	0,4	7,9	4,6	92,1
SA_D10	18,6	1,8	9,8	16,8	90,2
SA_D11	4,2	0,8	17,8	3,5	82,2
SA_D12	7,4	3,2	42,8	4,2	57,2
SA_D13	17,1	1,5	9,0	15,6	91,0
<b>SUBTOTAL</b>	<b>268,7</b>	<b>95,1</b>	<b>34,7</b>	<b>173,6</b>	<b>64,6</b>
Z6_DE1	34,3	7,8	22,7	26,5	77,3
Z6_DE2	14,8	0,0	0,0	14,8	100,0
Z4_DE3	113,8	35,1	30,9	78,7	69,1
Z2_DE4	237,1	86,1	36,3	151,0	63,7
SA_DE5	84,8	9,9	11,7	74,9	88,3
Z6_DE6	18,8	5,0	26,5	13,8	73,5
Z4_DE7	5,1	0,0	0,0	5,1	100,0
<b>SUBTOTAL</b>	<b>508,8</b>	<b>143,9</b>	<b>28,3</b>	<b>364,8</b>	<b>71,7</b>
<b>TOTAL</b>	<b>777,5</b>	<b>239,0</b>	<b>30,7</b>	<b>538,4</b>	<b>69,3</b>

CLASE DE SUELO	AREA TOTAL*	AREA DESARROLLADA		AREA SIN DESARROLLAR	
		AREA *	%	AREA *	%
	Ha	Ha		Ha	
URBANO	268,7	519,1	34,7	173,6	64,6
EXPANSION	508,8	143,9	28,3	364,8	71,7
<b>TOTAL</b>	<b>777,5</b>	<b>239,0</b>	<b>30,7</b>	<b>538,4</b>	<b>69,3</b>

INDICADORES - SITUACION DEL TERRITORIO DIC. 2004														
POLIGONO	AREA TOTAL *	CLASE SUELO	AREA DESARROLLADA										AREA SIN DESARROLLAR	
			ACDO 38		ACDO 23 PRECIO A PREDIO		PLAN PARCIAL		ASENTAMIENTOS		SUBTOTAL			
			AREA * Ha	%	AREA * Ha	%	AREA * Ha	%	Equipamiento Ha	Esponáneos Ha	AREA * Ha	%	AREA * Ha	%
Z5 D1	38,48	URBANO	2,07	5,37	0	0,00	0	0,00	0	2,23	4,29	11,16	34,19	88,84
Z5 D 3 2	28,96		7,27	25,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7,27	25,10	21,69	74,90
Z5 D 3 1	10,04		2,28	22,67	0,00	0,00	0,00	0,00	2,71	0,00	4,98	49,63	5,06	50,37
Z5 D 3A 1	4,34		4,34	100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4,34	100,00	0,00	0,00
Z5 D 3A 2	3,19		2,36	74,09	0,83	25,91	0,00	0,00	0,00	0,00	3,19	100,00	0,00	0,00
Z5 D 3A 3	38,36		8,71	22,72	15,00	39,10	0,00	0,00	0,00	0,00	23,71	61,82	14,65	38,18
Z5 D3B	11,44		7,89	68,95	1,61	14,06	0,00	0,00	1,31	0,00	10,81	94,48	0,63	5,52
Z5 D3C	6,83		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6,83	100,00
Z6 D4	17,39		4,49	25,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	5,49	31,55	11,90	68,45
Z6 D5	13,26		0,30	2,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,30	2,26	12,96	97,74
Z2 D6	16,03		1,16	7,21	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,06	2,21	13,81	13,82	86,19
SC D8	28,01		9,92	35,41	0,00	0,00	0,00	0,00	9,65	1,25	20,82	74,33	7,19	25,67
SC D9	5,01		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,40	0,00	0,40	7,92	4,61	92,08
SA D10	18,64		0,91	4,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,30	0,61	1,82	9,78	16,82	90,22
SA D11	4,24		0,03	0,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,72	0,00	0,75	17,76	3,49	82,24
SA D12	7,36		1,13	15,40	0,00	0,00	0,00	0,00	2,02	0,00	3,15	42,83	4,21	57,17
SA D13	17,10		0,00	0,00	1,53	8,95	0,00	0,00	0,00	0,00	1,53	8,95	15,57	91,05
SUBTOTAL	268,68		52,8	19,7	19,0	7,1	0,0	0,0	17,1	6,1	95,1	35,4	173,6	64,6
Z6 DE1	34,29	EXPANSION	7,38	21,51	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,41	7,79	22,71	26,50	77,29
Z6 DE2	14,79		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14,79	100,00
Z4 DE3	113,83		19,87	17,45	1,03	0,90	0,00	0,00	3,53	10,71	35,13	30,86	78,70	69,14
Z2 DE4	237,12		0,00	0,00	0,00	0,00	46,18	19,48	0,00	39,96	86,14	36,33	150,98	63,67
SA DE5	84,80		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9,90	9,90	11,68	74,90	88,32
Z6 DE6	18,82		0,00	0,00	3,2021	17,01	0,00	0,00	0,00	1,78	4,98	26,48	13,84	73,52
Z4 DE7	5,12		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5,12	100,00
SUBTOTAL	508,77		27,24	5,4	4,23	0,8	46,18	9,1	3,53	62,76	143,94	28,3	364,8	71,7
TOTAL	777,45		80,09	10,3	23,20	3,0	46,18	5,9	20,64	68,91	239,02	30,7	538,43	69,3

\*FUENTE: HOMOLOGACION TEMATICOS POT ACDO 62 CARTOGRAFIA SIGAME  
Son el mismo poligono, el 1 y 2 se definieron como asentamientos consolidados desde el POT.  
Son el mismo poligono, el 1 se defino como asentamiento consolidado desde el POT.

### **7.2.2.2. CONCLUSIONES GENERALES DEL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN**

En general, salvo pequeñas excepciones, los polígonos a los cuales se les asigna el tratamiento de renovación, mantienen las características de la zona homogénea que les dio origen, es decir las de zonas deterioradas y en conflicto funcional, y aunque para algunos de ellos se tiene aprobado el respectivo plan parcial, éste aún no se ha desarrollado, lo que significa que, 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, no se está dando. Es importante resaltar que las transformaciones de la ciudad se realizan a largo plazo y aun mas los sectores que requieren de una intervención o liderazgo mas directo de la Administración Municipal, por la problemática socioeconómica de la población que reside o trabaja en estos.

Lo anterior no significa que estos sectores hayan permanecido estancados o que la norma del POT los haya congelado. Aunque menor con respecto al resto de la ciudad, al evaluar los metros cuadrados licenciados y las nuevas instalaciones de energía (aunque ambas para periodos diferentes de evaluación), se presenta un incremento en la generación de vivienda y de locales comerciales, con énfasis 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 y la permisividad de el desarrollo predio a predio sin limitante en el área del lote ni en los metros cuadrados construidos. Otro ejemplo contundente el presentado en el polígono de Guayaquil con la construcción de un Centro Comercial en dos pisos pero con estructura portante para mas de 10, todo sin aportar nada para dotaciones.

Por último es importante resaltar los polígonos que tienen formulado el plan parcial no se han ejecutado debido a que la problemática social en estas áreas es tan compleja, la falta de incentivos para que el sector privado invierta en estas zonas, además del poco desarrollo de los instrumentos que trae la Ley, lo cual hace reflexionar la necesidad de un mayor liderazgo por parte de la Administración para llevar a cabo los procesos en las áreas de renovación y lógicamente buscar el mecanismo para garantizar la continuidad de estos procesos al cambiar las administraciones.

### **7.2.2.3. CONCLUSIONES GENERALES DEL TRATAMIENTO DE REDESARROLLO**

En los polígonos con Tratamiento de Redesarrollo las transformaciones del territorio han sido leves, de manera general, por lo que puede afirmarse que conservan las características originales, aunque es necesario realizar unas precisiones pues se presentan algunos casos como ciertas manzanas al interior de algunos de ellos que, por desarrollos predio a predio generados por varias de las razones antes expuestas, han alcanzado un nivel de consolidación tal que ya no es posible aplicarles este tratamiento o bien el caso de desarrollos de grandes dimensiones en extensos predios, con aprovechamientos menores, admitidos por la norma vigente. Estos casos llevan replantear la pertinencia de permitir en estas áreas los desarrollos predio a predio, como están reglamentados actualmente los aprovechamientos por el Acuerdo 23 de 2000, previa formulación y adopción de los planes parciales, donde se definió este instrumento como el adecuado para su desarrollo.

De otro lado, están los polígonos a los cuales se les asignó este tratamiento con la expectativa de generar transformaciones drásticas utilizando el instrumento de plan parcial, a partir de proyectos estratégicos, como es el caso de Santo Domingo Savio con Metrocable, lo cual no ocurrió, o la centralidad de Manrique por Metroplus, proyecto modificado en su trazado, por lo que actualmente tenderían más a un tratamiento de consolidación, si se tiene en cuenta además,

elementos como la estructura predial de estas zonas, diferente a la de los polígonos en la zona central, del Corredor del Río, y a la actividad edificadora, más tendiente a adiciones, en el marco de los aprovechamientos establecidos a ser aplicados sin el plan parcial.

No obstante lo anteriormente descrito, es importante resaltar que el desarrollo de estas áreas con el instrumento de plan parcial ha sido mínimo, y los resultados que ha arrojado las ejecuciones a través de planes de manzana, sin que exista una estructura de espacio público del polígono definido, ha sido inadecuados y con densidades poblacionales y constructiva puntales demasiado altas.

En el análisis puntual que se hace por polígono de la estructura predial por rangos de áreas versus la malla vial existente es importante diferenciar el instrumento de planificación, gestión y normatividad a aplicar en estos sectores ya que no todos requieren generar mayor estructura vial y de servicios públicos, por tanto, podría plantearse la definición de una normativa específica en cuanto la definición de áreas mínimas de lotes (entendiendo que son superiores a los existentes), establecer la ubicación del espacio público requerido por la nueva población y realizar el respectivo reparto entre los lotes potenciales de redensificar etc., de tal forma que el objetivo de desarrollo para estas áreas se pueda lograr a través del predio a predio, facilitando la gestión.

#### **7.2.2.4. CONCLUSIONES GENERALES DEL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN**

De acuerdo con los análisis realizados en el capítulo de aprovechamientos urbanísticos, se puede concluir que los altos índices de construcción sin ningún control de densidades; la interpretación inadecuada que se está haciendo para la aplicación de éste; la normativa que excluye de la contabilidad del índice muchas áreas que hacen parte de las construcciones; las bajas obligaciones urbanísticas que no compensan la nueva población que trae un proyecto; la no implementación de los instrumentos financieros que permitan suplir las demandas de espacio públicos y equipamientos que requiere la población de una parte y otro aspecto la no implementación del instrumento de recaudo de las obligaciones que se compensan en dinero establecido por el POT y por último, entre otros, las modificaciones al POT con el Acuerdo 82, donde se establecen disposiciones contrarias a los objetivos de éste, no han permitido que las áreas a las cuales se les asigna el tratamiento de consolidación, cuyo propósito fundamental es

*“Los parámetros de ordenamiento establecidos para estos sectores estarán orientados a consolidar los usos del suelo y los valores urbanísticos, ambientales o paisajístico que presentan y a corregir los déficit que afectan su adecuado funcionamiento, teniendo en cuenta las condiciones de saturación a futuro. En general, se propiciará la generación de dotaciones de espacio público, infraestructura y equipamientos, considerando el déficit actual y las nuevas demandas que se presentarán con el aumento de la población”<sup>5</sup>.*

Realmente se consoliden con la cantidad y calidad de espacio público, equipamientos, transporte y movilidad que requiere la población que allí se asienta, deteriorando la calidad de vida de los habitantes.

Adicionalmente a esta conclusión general se hace alusión específica a algunos sectores con este tratamiento que presentan comportamiento diferente a la zona homogénea que les da origen:

Miranda: El POT le asigna el tratamiento de consolidación nivel 2, sin embargo, desde el año 1.999 el barrio estaba en un proceso de transformación de residencial hacia actividades asociadas al servicio al vehículo lo cual ha impactado de forma negativa el barrio, hoy en día dicha situación

<sup>5</sup> Artículo 155 del Acuerdo 62 de 1999.

se agudizó y nos factible proyectar consolidar dicha tendencia. Adicionalmente este sector tomó un valor de ubicación estratégica en la ciudad a la luz de las intervenciones estratégicas que se están realizando en su entorno, como es el corredor de Carabobo, el Museo Explora, el Metroplus, el plan parcial de Moravia.

San Antonio de Prado, SA\_CN3\_23. Existen predios en su interior sin desarrollar o de grandes extensiones con una ocupación mínima (casa lote), que no corresponden a la zona homogénea en la cual se inscriben, por tanto de cambiarse su asignación.

Polígonos residenciales de consolidación en la comuna del Poblado: De acuerdo con los resultados del Plan Especial de Ordenamiento del Poblado, del diagnostico, propuesta y propósito de desarrollo que plantea se realiza un ajuste significativo a la delimitación de estos polígonos.

En la Zona 2, por el sector del Barrio el Volador, polígono Z2\_CN2\_35: Se identifica el sector que se ubica recostado al cerro el Volador con unas características morfológicas muy diferentes al resto del polígono, con una ubicación estratégica en términos de la valoración paisajística y ambiental que debe tener las construcciones que allí se desarrollen para resaltar y proteger el Cerro, por tanto debe replantear el tratamiento asignado a este sector planificarse de forma integral.

#### **7.2.2.5. CONCLUSIONES GENERALES DEL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**

En cuanto a las zonas homogéneas, todos los polígonos de este tratamiento corresponden a las zonas determinadas como “de desarrollo incompleto e inadecuado”, según los criterios determinados en el POT. Así mismo, casi todos los polígonos reúnen las condiciones y presentan las características para continuar con el mismo tratamiento, salvo las excepciones como por ejemplo MI\_4 o MI\_10, que presentan características del tratamiento de Consolidación o el polígono MI\_11 cuyas características no se mantienen por haberse ejecutado una acción pública que dio lugar al reasentamiento de la casi total de las viviendas que se ubicaban allí. De otra parte tan solo se requiere hacer unas precisiones en la delimitación en algunos sectores que quedaron inscritos en estos polígonos pero realmente tienen características diferenciales, o aquellos que a pesar de tener las características de la zona homogénea correspondiente a este tratamiento, por ubicarse en suelos de expansión o sobre áreas de riesgo tecnológico, retiro del río Medellín no debe tener asignado este tratamiento.

El mantenimiento de las características en estos polígonos es importante resaltarla, por cuanto la transformación positiva de los sectores que encierran los polígonos a los que se les asigna este tratamiento debe ser generada por el estado más que por los particulares, y si bien ya se tienen proyectos de regularización urbanística adelantados, no se han emprendido las acciones necesarias para su implementación.

A lo anterior puede agregarse el crecimiento en edificaciones de estas zonas no solo a su interior sino también desbordando los límites de los polígonos respectivos en algunos sectores, de manera informal.

Evaluada la actividad edificadora como el registro de nuevas instalaciones de energía, lo que permite generar datos sobre densidades poblacionales en estos polígonos, es evidente el crecimiento informal pues los primeros datos no son consecuentes con los segundos ya que no se han otorgado tantas licencias como instalaciones de energía. De igual manera, aun cuando se desarrollen edificaciones amparadas en licencias de construcción, la permisividad de nuevas construcciones con los aprovechamientos asignados podría generar un mayor deterioro de las condiciones de los sectores.

#### **7.2.2.6. CONCLUSIÓN GENERAL DEL TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN**

En este tratamiento solo se encuentra el polígono del sector de Prado. Actualmente esta en elaboración el Plan Especial de Protección Patrimonial, por tanto el diagnostico específico de esta área lo realizará el grupo del plan, así como la normativa particular que deberá regir dicho sector, no obstante lo anterior y de acuerdo con los adelantos que se tiene a la fecha, el grupo de trabajo del plan considera que el estado actual del territorio es prácticamente el mismo de 1999, por tanto debe conservarse dicho tratamiento para este polígono, sin embargo debe replantearse su delimitación incluyendo al interior del polígono algunas manzanas ubicadas e el costado oriental, actualmente en un polígono de consolidación por contar con varios inmuebles con alto valor patrimonial y la conformación urbana con características semejantes.

En los cuadros siguientes se expresa en forma sintética las condiciones específicas de cada polígono agrupado por tratamiento y situación común actual:

## SÍNTESIS DEL ESTADO DEL TERRITORIO A 2004 POR TRATAMIENTO

ZONA HOMOGENEA		TRATAMIENTO	POLIGONOS		SITUACION A 2004	P E R I F E R I A 8 %
LINEA BASE		ACUERDO 62 DE 1999				
Áreas Libres Urbanizables o Construibles		Desarrollo (Desarrollo via plan parcial, no es factible predio a predio)			Mantienen sus características: Z5_D1, Z5_D3C, Z2_D6, SA_D11, Z6_DE1, Z6_DE2, SA_DE5, Z4_DE7.	
Subzonas					Mantienen sus características parcialmente: Z5_D3, Z6_D4, SA_D12, SA_D13, Z4_DE3,	
Lotes a Desarrollar con Infraestructura				Z5_D1, Z5_D3, Z5_D3A, Z5_D3B, Z5_D3C, Z6_D4, Z6_D5, Z2_D6, SC_D8, SC_D9, SA_D10, SA_D11, SA_D12, SA_D13,	Mantienen sus características pero tiene licencias aprobadas: SC_D9, SA_D10, Poligonos con plan parcial y algunos desarrollos a partir de PP: Z6_D5, Z2_DE4.	
Lotes a Desarrollar sin Infraestructura			Z6_DE1, Z6_DE2, Z4_DE3, Z2_DE4, SA_DE5, Z6_DE6, Z4_DE7	Transformaciones territoriales considerables predio a predio a partir de licencias dadas con la norma anterior o a partir de autorizaciones dadas por el DAP, agotando en alto porcentaje el territorio del poligono y desarticulando espacialmente los lotes vacantes: Z5_D3A, Z5_D3B, SC_D8,		

SECTOR INTERMEDIO				81%
Zonas Con Tendencia a un Desarrollo Definido y Estable		Consolidación (Desarrollo predio a predio)		
Subzonas				
Zona Predominantemente Residencial:				
Densidad baja y media y buena dotación		Nivel 1	Z2_CN1_15, Z4_CN1_8, Z4_CN1_9, Z4_CN1_13, Z4_CN1_14, Z4_CN1_10, Z4_CN1_19, Z6_CN1_8A, Z4_CN1_8B, Z6_CN1_6, Z6_CN1_5, SA_CN1_18	No obstante analizando solamente el aspecto relacionado con la densidad poblacional se encuentra la siguiente situación:  Todos conservan el rango de población que se asigno desde la zona homogenea.
Densidad baja, media, media-alta y alta y deficiente dotación		Nivel 2	Z1_CN2_1, Z1_CN2_2, Z1_CN2_3, Z1_CN2_4, Z3_CN2_5, Z3_CN2_6, Z3_CN2_7, Z6_CN2_24, Z3_CN2_7, Z3_CN2_10, Z3_CN2_11, Z3_CN2_12, Z3_Z5_CN2_13, Z5_CN2_17, Z5_CN2_17A, Z5_CN2_18, Z5_CN2_19, Z6_CN2_20, Z6_CN2_22, Z6_CN2_23, Z6_CN2_24, Z6_CN2_27, Z6_CN2_28, Z6_CN	En este nivel de consolidación se manejan todos los rangos de densidades, no obstante se llama la atención sobre algunos poligonos donde el incremento en la densidad es bastante notable, a nivel porcentual sobre las población base que tenia el mismo poligono:  Z5_CN2_15, Z5_CN2_14, Z6_CN2_30, Z2_CN2_34, Z3_CN2_6
Densidad baja, media, media-alta y alta y deficit critico de dotación		Nivel 3	Z1_CN3_1, Z1_CN3_2, Z1_CN3_3, Z1_CN3_4, Z1_CN3_5, Z1_CN3_6, Z3_CN3_7, Z3_CN3_8, Z3_CN3_9, Z6_CN3_10, Z6_CN3_11, Z6_CN3_12, Z4_CN3_13, Z4_CN3_14, Z2_CN3_15, Z2_CN3_16, Z2_CN3_16A, Z2_CN3_17, Z2_CN3_18, Z2_CN3_19, Z2_CN3_19A, Z2_CN3_20, SC_CN3_21, SC_CN3_22	En este nivel de consolidación se manejan todos los rangos de densidades, no obstante se llama la atención sobre algunos poligonos donde el incremento en la densidad es bastante notable:  Z2_CN3_15, Z3_CN3_7, Z3_CN3_8, Z3_CN3_13, Z6_CN3_10
Zona con Predominio de Actividades Económica o en Transformación				
Buena dotación		Nivel 1	Z1_CN1_1, Z5_CN1_3, Y_3A, Z6_CN1_4, Z6_CN1_7, Z4_CN1_9, Z4_CN1_10, Z4_CN1_12, Z4_CN1_19, Z4_CN1_31, SA_CN1_17	El nivel de consolidacion para los poligonos correspondientes a esta zona homogenea depende fundamentalmente las condiciones de dotación, dicha información esta en proceso de construcción por parte de del equipo del componente estructurante artificial, por tanto no es factible establecer un diagnostico al respecto.
Deficiente dotación		Nivel 2	Z1_CN2_47, Z5_CN2_14, Z5_CN2_15, Z6_CN2_16, Z6_CN2_25, Z6_CN2_21, Z6_CN2_24, Z4_CN2_31, Z2_CN2_39, Z3_CN2_8, Z3_CN2_9, Z3_CN2_7	No obstante lo anterior, el poligono correspondiente al Barrio Miranda, Z1_CN2_47, en general esta con las características de la zona homogenea "zonas deterioradas o en
Deficit critico de dotación		Nivel 3	Z3_CN3_9, Z2_CN3_16	

ZONA HOMOGENEA LINEA BASE		TRATAMIENTO	POLIGONOS		SITUACION A 2004
		ACUERDO 62 DE 1999			
Sectores o Conjunto de Edificaciones con Valor Arquitectonico, Urbanistico, Paisajistico o Arqueológico		Conservación	Z3_C		Se mantiene.
Zonas de Desarrollo Incompleto e Inadecuado		Mejoramiento Integral	Z1_MI_1, Z1_MI_2, Z1_MI_3, Z1_MI_4, Z1_MI_6, Z2_MI_17, Z2_MI_18, Z2_MI_19, Z2_MI_20, Z2_MI_21, Z2_Z4_MI_16, Z4_MI_7, Z4_MI_8, Z4_MI_9, Z4_MI_10, Z4_MI_14, Z4_MI_15, Z6_MI_11, Z6_MI_12, Z6_MI_13, SA_MI_22		En general los poligonos conservan las características bajo las cuales se asignó el tratamiento. Poligono Z6_MI_11, fue reasentada la población pero presenta nuevas ocupaciones. Las características de los poligonos Z1_MI_4 y Z3_MI_10, se asemejan mas a las del tratamiento de consolidación nivel 3.
					Se llama la atención sobre algunos poligonos donde se incremento en un alto porcentaje el número de instalaciones de energia y la diferencia existente entre este dato y el total de licencias otorgadas.
					Los siguientes polignos tienen un incremento considerable de densidad poblacional superando el 40%: Z1_MI_1, Z1_MI_4, Z1_MI_6, Z1_MI_7, Z1_MI_8, Z1_MI_10, Z1_MI_13, Z1_MI_15, Z1_MI_17, Z1_MI_21
				Los poligonos Z1-MI-6, Z2-MI-18, Z1-MI-4, Z1-MI-2, Z3-MI-7, Z3-MI-8, Z4-MI-14 tienen formulado proyecto urbano de regularización y legalización urbanística. A 2006, primer trimestre, se proyecta su adopción por decreto. Ya hay inversiones basadas en el proyecto urbano. El Z1-MI-6 (Moravia) se encuentra en proceso de adopción del Plan Parcial.	

ZONA HOMOGENEA		TRATAMIENTO	POLIGONOS	SITUACION A 2004	Z O N A S C E N T R A L E S P R O X I M A S A L R I O 11%
LINEA BASE			ACUERDO 62 DE 1999		
Zonas Deterioradas o en Conflicto Funcional		Renovación (Desarrollo via plan parcial, permite desarrollos mínimos predio a predio)	Z1_R_1, Z3_R_2, Z3_R_3, Z3_R_4, Z3_R_5, Z3_R_6, Z4_R_7	<p>En general estos poligonos mantienen sus condiciones originales pero deben destacarse algunas situaciones:</p> <p>1. Los poligonos Z4_R7 y Z3_R6, ya tienen formulado y adoptado el plan parcial, pero no se han realizado tranformaciones territoriales a partir de este (solo parte de la urb. San Sebastian la adición de un piso en Corantioquia y un edificio nuevo en naranjal aprobado con la norma del Acuerdo 38 de 1990).</p> <p>2. Existen algunos desarrollos predio a predio que sobrepasan los aprovechamientos permitidos por el Acuerdo 23 en los poligonos: R1, R2, R3, R4. En este último estos se concentran en manzanas específicas, lo que puede generar características diferentes a la zona homogenea.</p> <p>3. Apartir del desarrollo predio a predio en el poligono Z3_R3 se contruyo en una manzana un centro comercial que a pesar de no superar la altura permitida predio a predio, difícilmente se cambiara por otro desarrollo ya que la estructura en si misma esta diseñada para mayor altura.</p>	
Areas en Transformación		Redesarrollo (Desarrollo via plan parcial, permite desarrollos mínimos predio a predio)	Z1_RED_1, Z1_RED_22, Z1_RED_23, Z1_RED_24, Z1_Z3_RED_2, Z1_Z3_RED_3, Z2_RED_15, Z2_RED_16, Z2_RED_17, Z2_RED_18, Z3_RED_4, Z3_RED_5, Z3_RED_6, Z4_RED_12, Z4_RED_13, Z4_RED_14, Z5_RED_7, Z5_RED_8, Z5_RED_9, Z6_RED_10, Z6_RED_11, SA_RED19, SA_RED20, SA_RED21	<p>En general todos casi todos los poligonos conservan sus características originales, ya que no se han dado tranformaciones completas en ninguno de ellos, sin embargo se resaltan las siguientes situaciones encontradas:</p> <p>1. Existen manzanas o áreas al interior de algunos poligonos con alto nivel de consolidación que no corresponden al tratamiento: Z5_RED8, Z5_RED9, Z5_RED24, Z2_RED15.</p> <p>2. Tranformaciones territoriales realizadas predio a predio superando la norma vigente (algunas veces amparadas en prolongaciones de norma anterior): Z5_RED9, Z4_RED13, Z4_RED14, Z1_Z3_RED2, Z2_RED15.</p> <p>3. Tranformaciones territoriales realizadas predio a predio, en lotes de gran dimensión y generando muchos m² a partir de la norma vigente: Z5_RED7, Z5_RED10, Z4_RED13.</p> <p>4. Tranformaciones territoriales a partir del plan parcial: Z3_RED4</p> <p>5. Poligonos con muy consolidados con desarrollos de 3 y 4 pisos de altura (no ha sido producto de la norma del acdo. 23: Z5_RED8, Z4_RED24.</p> <p>6. Mantiene sus características pero debe replantearse el tratamiento asignado: Z1_RED1, Z1_RED22, Z1_RED23, Z1_RED24, Z5_RED8.</p>	

### 7.3 ASUNTOS PROBLEMÁTICOS DEL POT Y SU IMPLEMENTACIÓN

Soportado en los análisis de las condiciones actuales del territorio descritos en el numeral anterior y los anexos, se construye el mapa de conflictos asociado a la asignación de tratamientos y delimitación de polígonos y se generan las conclusiones que describirán en este numeral.

El análisis se realiza estableciendo el tipo o naturaleza del conflicto clasificándolo de la siguiente forma:

- ✓ Territorial:  
Transformación del territorio en estos 5 años, en contravía del propósito del tratamiento.
- ✓ Normativo:  
Norma del Plan de Ordenamiento que genera conflicto con la consecución del propósito del tratamiento en el tratamiento.
- ✓ Inconsistencias normativas.
- ✓ Proyectos puntuales: generan modificación en la asignación del tratamiento aun territorio.
- ✓ Institucional:  
Decisiones por parte de las instituciones o falta de estas que generan conflicto.  
Falta de control.  
Aplicación inadecuada.

De acuerdo con esta clasificación se identifican los problemas, las variables que lo generan y por último los efectos que causa en el territorio y en cumplimiento del propósito del tratamiento.

**Problema:** *desarrollo predio a predio en áreas con tratamientos que requieren de una planificación integral por sectores.*

En el tratamiento de Desarrollo no se permiten construcciones predio a predio y en los tratamientos de Redesarrollo y Renovación si pero con un aprovechamiento medio histórico (alturas máximas de 2-4 pisos, sin limitante de áreas de construcción y de suelo)

- ✓ Variable1: Por licencias dadas con norma anterior. Tipo territorial (T): Código PPLNA
- ✓ Variable2: Por interpretación normativa (exoneraciones-licencias mal dadas). Tipo territorial e institucional (TI). Código PPIN.
- ✓ Variable3: Licencias vía norma vigente. Tipo normativo – territorial. Código PPNV.

Cuando se presentan muchos o sobre áreas muy extensas se desvirtúa el propósito del tratamiento y obstaculiza la planificación integral por plan parcial.

**Problema:** *Dos tratamientos sobre el mismo territorio. Tipo normativo.*

Variable 4. Código TMT

**Problema:** *Asentamientos consolidados por desarrollo formal o informal, ubicados al interior de los polígonos con tratamiento de renovación, desarrollo y redesarrollo y que requieren de normativa diferencial, optativa. Tipo normativo.*

Variable 5. Código AC.

**Problema:** *Delimitación del polígono en relación a:*

En relación con la delimitación predial. Código DP

En relación con los límites barriales cuando la zona tiene la misma homogeneidad. Código DLB.

Elementos estructurantes como:

Suelo de protección (algunos) DSP

Equipamientos (nuevos o ya definidos desde el POT) DE

Proyectos viales. PV

Variable 6. Tipo normativo.

**Problema:** *Asentamientos ubicados en suelo de protección* (alto riesgo no recuperable o riesgo tecnológico) con tratamiento de mejoramiento integral. Tipo Normativo. Código ASPMI. Variable 7.

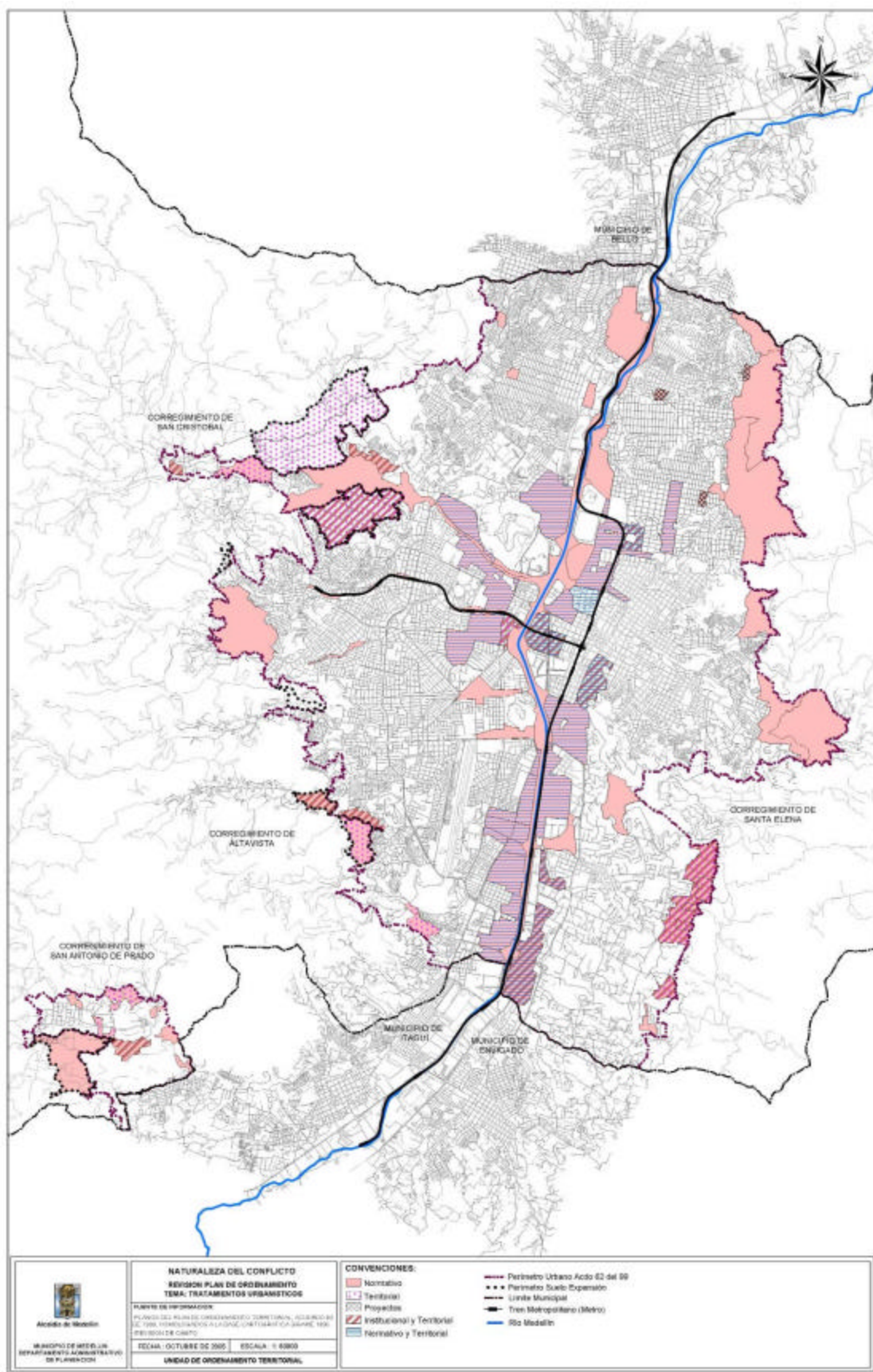
**Problema:** *Criterios para la asignación del tratamiento* (injerencia directa de proyectos estratégicos o elementos estructurantes). Tipo Proyectos. Código CAT. Variable 8.

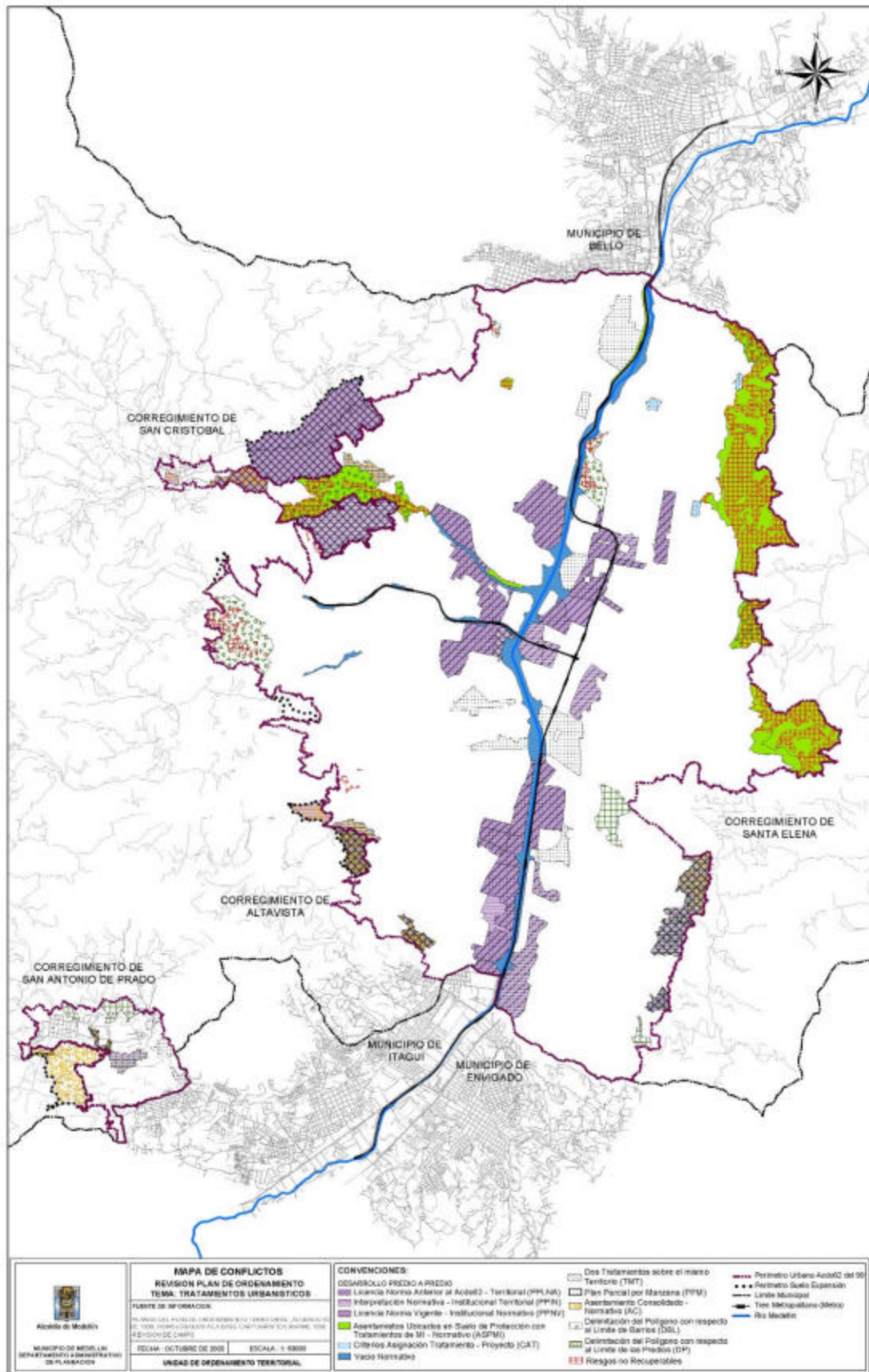
**Problema:** *Áreas a las cuales no se les asignó ningún tratamiento* (equipamiento estructurante, algunos suelos de importancia ambiental, parques lineales de quebrada, corredor del Río Medellín). Tipo normativo. Código AST. Variable 9.

**Problema:** *Área mínima de planeamiento de planes parciales en algunos tratamientos.* Plan parcial por manzana. Código PPM Tipo normativo. Variable 10.

**Problema:** *Incremento de densidad vrs disminución de dotación.* Tipo normativo. Código IDDD. Variable 11.

En los siguientes planos, se representa espacialmente y utilizando como unidad mínima el polígono, los conflictos que se acaban de describir, para los tratamientos de renovación, redesarrollo,, mejoramiento integral y desarrollo. El primer plano se clasifica de acuerdo a la naturaleza o tipo de conflicto y el segundo de acuerdo a la problemática y variable específica.





### 7.3.1 CONCLUSIÓN PRINCIPAL EN FUNCIÓN DEL COMPONENTE DEL MODELO.

No se está cumpliendo el componente del modelo: “un crecimiento orientado hacia adentro, *con énfasis en las zonas centrales próximas al río dotadas de excelente infraestructura*, que experimentan actualmente procesos de estancamiento, degradación o subutilización”. Ya que son las áreas de la ciudad que menos desarrollo han tenido durante los 5 años de vigencia del POT y los desarrollos puntuales que se dan no logran el propósito del tratamiento en cuanto a lograr la planificación integral por sectores.

Esta conclusión se ve de alguna forma reflejada en el siguiente cuadro donde se relaciona de los metros cuadrados licenciados (años 2002-2004, no fue factible tener la información del periodo completo) por tratamiento y el porcentaje de suelo asignado por tratamiento. Adicionalmente se consolida o agrupa los dos porcentajes consolidaciones contra el resto; renovación y redesarrollo contra el resto; consolidación nivel 1 y dos contra redesarrollo y renovación. El objetivo en este análisis es ver la proporcionalidad de los m<sup>2</sup> licenciados y el suelo asignado al tratamiento en función del logro del componente del modelo.

Se observa que la mayor cantidad de metros cuadrados licenciados se ubican en los polígonos que tiene asignado el tratamiento de consolidación en niveles 1 y 2 y el menor valor se encuentra sobre las áreas de renovación y redesarrollo. No obstante se debe hacer la salvedad que gran parte del desarrollo en la ciudad se realiza por adiciones en forma espontánea y no hay registro de dicha situación y donde se ubican. Solamente a partir del incremento de instalaciones de energía se detecta que en el periodo de vigencia el plan los incrementos mayores se dan sobre la zona norte de la ciudad, la periferias de las zonas centro oriental y occidental y excepcionalmente en los polígonos del Chagualo y Moravia ubicados sobre el corredor central.

TRATAMIENTOS	MT² Licenciados año 2002-2004	Porcentaje M² licenciados				Hectareas Suelo con este Tratamiento	Porcentaje Suelo			
Consolidación Nivel 1	569.979	18,89	84,2		72,1	1396.2	14,37	71,13		56,3
Consolidación Nivel 2	1.605.343	53,20				4073.2	41,92			
Consolidación Nivel 3	367.033	12,16	87,1			1441.92	14,84	88,7		
Desarrollo	43.844	1,45				784.87	8,08			
Conservacion	1239	0,04	15,8			23.81	0,25	28,87		
Mejoramiento Integral	41.436	1,37				894.69	9,21			
Redesarrollo	299.858	9,94	12,9	12,9		946.65	9,74	11,3		11,3
Renovación	89.032	2,95				155.67	1,60			
TOTAL	3.017.764	100.0	85.0			9717.01	100.00			

Esta situación es resultado de diferentes factores y a continuación se resaltan los fundamentales:

Desde la norma de aprovechamientos en todo el territorio se generan mejores ventajas comparativas para los desarrollos en área de consolidación que en el resto de las áreas con otros tratamientos y esto no solo hace alusión a que el índice sea mayor en un sitio que en otro, ya que a pesar de que las áreas con tratamiento de redesarrollo y renovación próximas al río o las áreas libres urbanizables con tratamiento de desarrollo en algunos casos tienen mayor índice, a veces es tan alto éste, que los proyectos no lo requieren, ni son viables tomándolo todo, ya que está sobredimensionado, adicionalmente el sector completo y la ciudad no estaría en capacidad de absorber tanta densidad constructiva, poblacional o de actividades en forma puntual. Como se puede observar en los análisis realizados en el tema de instrumentos (reparto de cargas y beneficios) y en el tema de aprovechamientos con respecto a la capacidad de carga.

La anterior situación se relaciona directamente con los procedimientos que se deben desarrollar para poder implementar los instrumentos de planificación, gestión, financieros entre otros, que la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997 como son los planes parciales. En el Plan de Ordenamiento Territorial se supedita el desarrollo pleno y óptimo de los sectores de renovación, redesarrollo, desarrollo, conservación y algunas áreas de mejoramiento integral a la elaboración y adopción del respectivo plan parcial, debido a que este fue un instrumento de planificación y gestión nuevo, definido mas no desarrollado por completo en la Ley 388 de 1997, se requería aprender el como se hace, sus contenidos mínimos y procedimientos.

Desarrollar un territorio a partir de la formulación de un plan parcial cambia totalmente el esquema de construir ciudad que se ha realizado históricamente ya que se requiere superar el pensamiento del desarrollo predio a predio asociado un solo individuo y planificar y desarrollar sectores que superan la estructura predial existente.

Esta nueva forma de hacer ciudad requería de una reorganización de la estructura interna del D.A.P y de un estudio intensivo en como implementar la figura del plan parcial y los instrumentos complementarios que debían desarrollarse para poder ejecutar lo que allí se proyecte, tanto por parte de la administración central, local y de los promotores y agentes económicos que hacen posible el desarrollo de la ciudad, todo esto no se ha realizado a conciencia y plenitud y por tanto todos los tramites, entre otros, asociados a la aprobación de un plan parcial, el no comprender lo que ello representa en si mismo, ha distorsionado su objetivo fundamental, no ha permitido que fluyan correctamente y el resultado final es el rechazo hacia esta figura y por tanto la inversión se hace sobre los territorios que no requieran de la formulación de un plan parcial.

Adicionalmente a lo anteriormente planteado no se ha generado ningún tipo de incentivo que atraiga la inversión privada sobre los territorios estratégicamente ubicados y mejor dotados de ciertas infraestructuras y los cuales corresponde a los tratamientos de renovación y redesarrollo fundamentalmente.

De otra parte también se debe resaltar que el POT al supeditar las áreas mencionadas a la formulación del plan parcial exclusivamente, esta limitando la posibilidad de desarrollar o implementar otros instrumentos en estos sectores que permitan lograr de igual forma los propósitos de los tratamientos y los objetivos del modelo de ciudad definidos desde en el Plan de Ordenamiento Territorial.

#### **7.3.1.1. EFECTOS DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA POBLACIÓN:**

- ✓ Deterioro de la calidad de vida.

#### **7.3.1.2. EFECTOS DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE EL TERRITORIO:**

- ✓ Densificación intensa sin la adecuada infraestructura de soporte.
- ✓ Concentración puntual de la densidad poblacional, habitacional y constructiva.
- ✓ Desarticulación de los sistemas estructurantes.
- ✓ Deterioro físico.
- ✓ Ocupación del espacio público.

#### **7.3.1.3. EFECTOS DE LA PROBLEMÁTICA SOBRE LA NORMATIVA DE LOS TRATAMIENTOS Y DEL POT**

- ✓ No se cumple el propósito de cada tratamiento.
- ✓ Obstaculiza la Planificación Integral.
- ✓ No se logra consolidar el modelo de ciudad.
- ✓ Interpretación inadecuada de los conceptos (mejoramiento integral sobre zonas de riesgo no recuperable)

#### **7.3.1.4. AJUSTES GENÉRICOS A LA DELIMITACIÓN DE LOS POLÍGONOS Y ASIGNACIÓN DE TRATAMIENTOS RESULTADO DE LA PROBLEMÁTICA:**

- ✓ Cambio en la asignación del tratamiento de un polígono
- ✓ Modificación en el perímetro de un polígono, lo cual genera modificación automática del colindante.

Dependiendo de la ubicación de los desarrollos consolidados (muchas veces en medio de un polígono o unos polígonos de renovación o redesarrollo), o de que norma genere el desarrollo nuevo (norma del plan parcial), deberá delimitarse como un asentamiento consolidado al interior del mismo polígono con su respectiva norma específica.

#### **7.3.2 SÍNTESIS DE LA PROBLEMÁTICA ENCONTRADA – LINEAMIENTO DE FORMULACIÓN**

A continuación se presenta en forma sintética las problemáticas que no han permitido cumplir con el propósito de desarrollo definido desde los tratamiento para las diferentes áreas del territorio, cuales son las causas que lo han generado, que en general no se presentan por la concepción en si misma del tratamiento, sino por la totalidad de las normas desarrolladas en el Acuerdo 62, Acuerdo 23 o las que lo desarrollan o complementan; que efectos causan y posibles soluciones desde la perspectiva del logro del propósito de desarrollo de los tratamientos, para concretar dichas propuestas se analizará integralmente con las diferentes temáticas y los posibles impactos que puede generar , y presentar una formulación final integral de ajustes al plan.

PROBLEMA	ORIGEN	EFFECTOS	FORMULACION
<b>DESARROLLOS PREDIO A PREDIO</b> en tratamientos cuyo propósito es desarrollarse con plan parcial. <b>Renovación</b> <b>Redesarrollo</b> <b>Desarrollo</b>	<b>&gt;LICENCIAS DADAS CON NORMA ANTERIOR.</b> <b>&gt;INTERPRETACION NORMA.</b> ( Comité de Proyectos Específicos, Curadurías, Falta Seguimiento y Control) <b>&gt;NORMA VIGENTE</b>	<b>Se transforma el territorio:</b> <b>&gt;Desvirtuando el propósito del tratamiento.</b> <b>&gt;Obstaculizando la planificación integral a través del plan parcial.</b>	<b>RENOVACIÓN – REDESARROLLO:</b> •Replantear la norma de aprovechamiento mínimo. •No permitir releteos, particiones y legalizaciones. <b>DESARROLLO:</b> •No permitir releteos, legalizaciones, desenglobes. •Definir un mecanismo de seguimiento al momento de aprobar los ajustes al plan. <b>GENERAL:</b> Replantear las competencias y propósito del <b>Comité de Proyectos Específicos</b> retomando las actas del Concejo donde se expone el propósito de su creación. <b>Con respecto al polígono y al TRATAMIENTO:</b> Cambio delimitación, cambio en la asignación, definición de áreas consolidadas al interior de los polígonos existentes.
<b>Problema</b> a la luz del "Crecimiento orientado ..... con énfasis en las zonas centrales proximas la rio..." <b>Renovación – Redesarrollo.</b> <b>No hay desarrollos intensivos (comparativamente) en las zonas centrales próximas al rio.</b>	<b>La norma vigente de APROVECHAMIENTOS en toda la ciudad y OBLIGACIONES.</b> Comparativamente en todo el territorio sigue siendo mas beneficiosa para los constructores el predio a predio en las áreas de consolidación (IC y Obligaci)	<b>&gt;No se logra consolidar el modelo de ciudad.</b> <b>&gt;Los tratamientos de Renovación y Redesarrollo no logran su propósito.</b>	<b>RENOVACIÓN - REDESARROLLO</b> Redefinición de los <b>Aprovechamientos</b> en toda la ciudad con énfasis en lograr este componente del modelo (no solamente midiendo el potencial de desarrollo de estos.)
<b>ASENTAMIENTOS UBICADOS EN SUELO DE PROTECCIÓN</b> (alto riesgo no recuperable o riesgo tecnológico) con tratamiento de <b>MEJORAMIENTO INTEGRAL</b>	<b>&gt;LA NORMA ACTUAL</b> - No especifica manejo diferencial con los asentamiento ubicados en áreas estables. <b>LA NORMA ACTUAL LES ASIGNA EL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL</b> – No especifica manejo diferencial con los asentamiento ubicados en áreas estables.	<b>&gt;Expectativas en la población asentada con el respecto a un posible mejoramiento.</b> <b>&gt;Interpretación inadecuada de las instituciones y realización de mejoramiento o infraestructuras sobre estos territorios.</b>	<b>OPCIONES DE PROPUESTA:</b> <b>&gt;Replantear la asignación de algún tratamiento a estas áreas.</b> <b>&gt;Establecer un tratamiento de mejoramiento integral diferencial en estas áreas.</b> <b>&gt;Desarrollar mas la conceptualización del tratamiento.</b>
<b>Renovación, Desarrollo y Redesarrollo:</b> <b>ASENTAMIENTOS CONSOLIDADOS, ubicados al interior de estos polígonos</b> (Ausencia de normas claras para su desarrollo)	<b>&gt;Ya existían al definir el polígono y las normas en 1999.</b> <b>&gt;Se han desarrollo posteriormente por lo planteado anteriormente y falta de seguimiento y control.</b> <b>&gt;Desarrollos vía plan parcial.</b>	<b>No existen criterios unificados y claros para la aplicación de normas.</b> No hacen parte de la ZH. original a la que pertenecían	<b>&gt;Cambio delimitación.</b> <b>&gt;Cambio en la asignación</b> <b>&gt;Definición de áreas consolidadas al interior de los polígonos existentes, estableciendo normas claras para su transformación.</b>
Un mismo predio compartidos por varios polígonos y tratamientos. <b>Predios particulares desarrollados inscritos en áreas de equipamientos y áreas ambientales</b>	<b>DELIMITACIÓN IMPRECISA DEL POLÍGONO</b> (En algunos polígonos)	<b>Falta de claridad al aplicar la normatividad, reflejándose en interpretaciones diferenciales e inequidad en el tratamiento a la población.</b>	<b>&gt;Delimitación mas precisa de los polígonos.</b> <b>&gt;Establecer criterios únicos para la aplicación de la norma cuando deben quedar partidos los predios.</b>
<b>CONSOLIDACION: Transformación territorial en contravía del tratamiento.</b>	<b>&gt;Norma de aprovechamientos sin limite de densidades vrs las obligaciones urbanísticas y la posible real inversión del Municipio en generar la infraestructura de soporte proporcional al requerimiento.</b> <b>&gt;Falta de control</b> <b>&gt;Interpretación inadecuada de la norma.</b>	<b>&gt;Deterioro físico.</b> <b>&gt;Ocupación del espacio publico.</b> <b>&gt;Densificación intensa en desproporción a la infraestructura de soporte que se genera.</b>	<b>&gt;Definición de control de densidades.</b> <b>&gt;Aumento de obligaciones urbanísticas.</b> <b>&gt;Implementar instrumentos que permitan generar recursos e direccionar adecuada de inversión en el territorio.</b> <b>&gt;Cambio de tratamiento.</b> <b>&gt;Cambio en niveles de consolidación.</b>
<b>Redesarrollo– Consolidación - Desarrollo:</b> Desarrollo semejantes al predio a predio en contravía del propósito del tratamiento que es la planificación por sectores.	<b>&gt;Norma de plan parcial por manzana</b> <b>&gt;Decreto 089</b> que modifica el Acuerdo 62 en las área mínima de plan parcial para tratamiento de desarrollo (5000m²) para VIS.	<b>&gt;Densificación intensa en desproporción a la infraestructura de soporte que se genera.</b> <b>&gt;Concentración puntual de aprovechamientos – usos.</b> <b>&gt;Desarticulación espacio publico, equipamientos, etc.</b>	<b>&gt;Replantear área mínima de planes parciales.</b> <b>&gt;Derogar articulo 5 del Decreto 089</b>

