

7.4.4 TRATAMIENTO DE REDESARROLLO

Este tratamiento pretende orientar procesos de transformación ya iniciados o generar nuevos en zonas que cuentan con buenas condiciones de infraestructura y localización estratégica en la ciudad de acuerdo con los objetivos de ordenamiento propuestos por el Plan, de manera que se privilegie su transformación hacia la optimización de su potencial, permitiendo mayores aprovechamientos y diversidad de usos.

En las zonas de redesarrollo podrán realizarse proyectos predio a predio utilizando el aprovechamiento medio previsto para el caso en la correspondiente ficha, con alturas de 2 o 3 pisos de manera general, salvo pocas excepciones de 1 o 4 pisos en algunos polígonos, en estos casos no se requiere hacer entregar obligaciones urbanísticas relacionadas con la generación de espacio público y construcción de equipamientos. Para aprovechamientos mayores el interesado deberá someterse a la formulación del Plan Parcial de la manzana sobre la cual se ubique, toda vez que el área mínima de planificación para un plan parcial en los tratamientos de redesarrollo será una manzana de las existentes en el respectivo polígono. En todos los casos, una vez adoptado el plan parcial de la zona, regirán las normas sobre aprovechamientos y usos complementarios definidos por el mismo.

En el tratamiento de Redesarrollo se podrán hacer adiciones o reformas a las industrias o equipamientos existentes siempre y cuando estas obras se requieran para el mejor funcionamiento de las mismas. Igualmente se podrán construir nuevas edificaciones para equipamientos públicos o sedes de la Administración Pública.

Al igual que en otros tratamientos, no se hace claridad en cuanto a particiones de lotes, reconocimientos y la admisión de mezanines y mansardas, ni se limita el aprovechamiento para lotes de gran magnitud.

La tabla siguiente establece los aprovechamientos previstos en el Acuerdo 23 de 2000 para los desarrollos en los polígonos a los que se les ha asignado este Tratamiento, bien sea predio a predio hasta se formule el Plan Parcial o luego de este.

DENSIDADES Y APROVECHAMIENTOS						
CODIGO	BARRIO O SECTOR	SIN PLAN PARCIAL			CON PLAN PARCIAL	
		Lotes=, <2000 m²	Lotes > 2000m²	I.O. en A.N.	ALTURA o I. C.	I.O.
		ALTURA, I.C. A.N.	DENS. o I.C. A.N.			
Z1_RED1	Centralidad Santo D.	3 pisos (6)	—	80%(1)	1 - 4 A.N.	80% A.N.
Z3_RED2	Prado costado occidental	2 pisos (6)	—	80%(1)	2. - 6 A.N.	80% A.N.
Z1_Z3_RED3	Sevilla y Jesús Nazareno	3 pisos (6)	—	80%(1)	2. - 10 A.N.	80% A.N.
Z3_RED4	Chagualo	2 pisos (6)	—	80%	2. - 10 A.N.	80% A.N.
Z3_RED5	San Benito	3 pisos (6)	—	80%	2. - 10 A.N.	80% A.N.
Z3_RED6	Perpetuo Socorro, Camellón de la A.	2 pisos (6)	—	80%	2. - 10 A.N.	80% A.N.
Z5_RED7	Simesa	2 pisos (6)	—	80% (3)	2. - 6 A.N.	80% A.N.
Z5_RED8	Manila	4 pisos (6)	—	60%(1)	1,5 - 4 A.N.	60% A.N.
Z5_RED9	Patio Bonito, Santa María, Aguacatala.	2 pisos (10)	—	60%(4)	2. - 6 A.N.	60% A.N.
Z6_RED10	Tenche - Trinidad - Noel	2 pisos (6)	—	80% (3)	2. - 6 A.N.	80% A.N.
Z6_RED11	Tenche	2 pisos (6)	—	80% (3)	1,5 - 4 A.N.	80% A.N.
Z4_RED12	Parte Conquistadores	2 pisos (6)	—	60%(1)	1,5 - 4 A.N.	60% A.N.
Z4_RED13	Parte Laureles, Naranjal	3 pisos (6)	—	60%(1)	1,5 - 4 A.N.	60% A.N.
Z4_RED14	Parte Suramericana-Carlos E.- Colores	3 pisos (6)	—	60%(1)	1,5 - 4 A.N.	60% A.N.
Z2_RED15	Iguaná	2 pisos (6)	—	60%(1)	1 - 4 A.N.	60% A.N.
Z2_RED16	Everfit - Caribe A	2 pisos (6)	—	80% (3)	2. - 6 A.N.	80% A.N.
Z2_RED16	Everfit - Caribe B	3 pisos (6)	—	80%(1),(3)	2. - 6 A.N.	80% A.N.
Z2_RED17	Andercol	2 pisos (6)	—	80% (3)	2. - 6 A.N.	80% A.N.
Z2_RED18	Plaza de Ferias, Boyaca.	2 pisos (6)	—	80%(1)	2. - 6 A.N.	80% A.N.
SA_RED19	Sector La Pradera	1 piso	—	80% (3)	2-5 pisos	80% A.N.
SA_RED20	Sector Pradito parte baja	1 piso	—	80% (3)	2-5 pisos	80% A.N.
SA_RED21	Sector Pradito parte baja y alta	1 piso	—	80% (3)	2-5 pisos	80% A.N.
Z1_RED22	Parte de la Rosa y Moscú	2 pisos (6)	—	60%(1)	1 - 4 A.N.	60% A.N.
Z1_RED23	Parte de Santa Inés	2 pisos (6)	—	60%(1)	1 - 4 A.N.	60% A.N.
Z1_RED24	Centralidad Manrique	4 pisos (6)	—	80%(1)	1 - 4 A.N.	80% A.N.

(1) Se aplica la norma de patios y vacíos y no el porcentaje de ocupación del suelo en proyectos de vivienda a realizar en lotes cuya área no sea mayor a 300 m² y no sobrepase los 3 pisos de altura, o hasta 4 pisos cuando la edificación se realiza por adición.

(2) Los proyectos de CORVIDE incluidos en el Plan de Desarrollo se pueden desarrollar bajo norma del Acuerdo 38 de 1990 hasta tanto se apruebe el Plan Parcial respectivo.

(3) Las edificaciones para industria no se supeditan a la ocupación máxima del 80%, deberán cumplir con los retiros de las normas de construcción y urbanización para el uso.

(4) Las edificaciones que se realicen sin plan parcial dejarán los retiros laterales y de fondo definidos en la urbanización original del sector. (Aplica a sectores como Patio Bonito, Santa María de los Angeles, La Aguacatala).

(6) En las zonas con tratamiento de Renovación y Redesarrollo se podrán construir nuevas edificaciones para equipamientos públicos o sedes de la Administración Pública sin plan parcial.

(10) En asentamientos consolidados en tratamiento de redesarrollo para desarrollos sin plan parcial el aprovechamiento máximo será : I.C. 3.0 en A.N. I.O. 60% en A.N.

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

7.4.4.1 LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.

Analizando el comportamiento de las licencias de construcción registradas durante los años 2002 al 2004 y que se registra en el cuadro “Licencias 2002-2004 Por Polígono”, se puede observar y concluir lo siguiente:

Salvo en los polígonos RED17, RED19, RED20 Y RED21, en todos los demás que tienen asignado el tratamiento de redesarrollo se han otorgado licencias de construcción, bien sea para nuevas edificaciones o para adiciones. Para construcciones nuevas se registran licencias en 16 de los 24 polígonos, siendo las más representativas, en cuanto a número de licencias, las otorgadas a los polígonos RED3 (Sevilla y Jesús Nazareno) con 16 y RED10 (Campo Amor, Santa Fe -Sectores Shellmar y Noel-, Cristo Rey y Guayabal), con 13; en número medio se encuentran las otorgadas en los polígonos RED9 (Patio Bonito, La Aguacatala y Santa María de Los Ángeles), con 8 y en RED2 (Prado costados norte, sur y occidente) y RED4 (El Chagualo), con 7.

Pero más que el número de licencias otorgadas, es importante resaltar los metros cuadrados construidos que éstas representan. Mientras las 16 licencias del polígono RED3 suman 14525 metros cuadrados, que representan un 6.26% del total de metros cuadrados licenciados en redesarrollo, las 8 de RED9 suman 46753 metros cuadrados, para un 20.16% del total, de las áreas de redesarrollo siendo éste el polígono con mayor actividad edificadora, sin haberse formulado en él algún Plan Parcial, situación que es relevante por cuanto la base de datos de las licencias de construcción corresponde a los años 2002 a 2004, periodo en el que la etapa de transición normativa debía haber culminado.

Llama igualmente la atención, por la misma razón, lo ocurrido con los polígonos RED13 y RED14, con 26.524 y 26.393 metros cuadrados licenciados, en dos y cinco licencias de construcción para edificación nueva, respectivamente. En el caso de RED13, se trata de la construcción de Carrefour de la Carrera 65, una gran edificación de 26.127 metros cuadrados, (por lo que la otra licencia es solo de 397 metros cuadrados), y la que, según los aprovechamientos permitidos para el polígono se acoge a las disposiciones normativas, encontrándose por lo tanto una falencia en el Acuerdo 23 de 2000, que trae como consecuencia que grandes superficies pueden desarrollarse sin la formulación del Plan Parcial con el agravante para la ciudad y la población de no se realice aporte a la ciudad en espacio público y equipamientos, por cuanto la norma también establece que sin plan parcial no se tienen obligaciones urbanísticas de este tipo, como ya se menciona.

Para el polígono RED4, que como se dijo antes se otorgaron 7 licencias de construcción, se contabilizan 36.072 metros cuadrados que representan el 15.55% del total de metros licenciados de las áreas de redesarrollo, es importante resaltar que para este polígono se han aprobado dos planes parciales, el de Torres de La Fuente (con 30.375 m² de área a construir proyectada y el de Paseo de Sevilla (con 32.760 m² de área a construir proyectada en el plan parcial). Lo contrario ocurre con el polígono RED18, que aunque tiene Plan Parcial aprobado (Plaza de Ferias), no registra ninguna licencia de construcción para edificación nueva.

En cuanto a las adiciones, el porcentaje más alto con relación al total, 19.77%, lo registra el polígono RED7 (Villa Carlota, parte de Barrio Colombia y Manila), con 5 licencias otorgadas para adicionar un total de 13.426 metros cuadrados, lo que representa un promedio de 26.85.2 metros cuadrados por licencia, cifra bastante representativa para este tipo de actuación urbanística, en este polígono también se construyó un proyecto de grandes superficies, Home Center. De igual forma se encuentran en las mismas condiciones descritas anteriormente en el polígono RED10 la

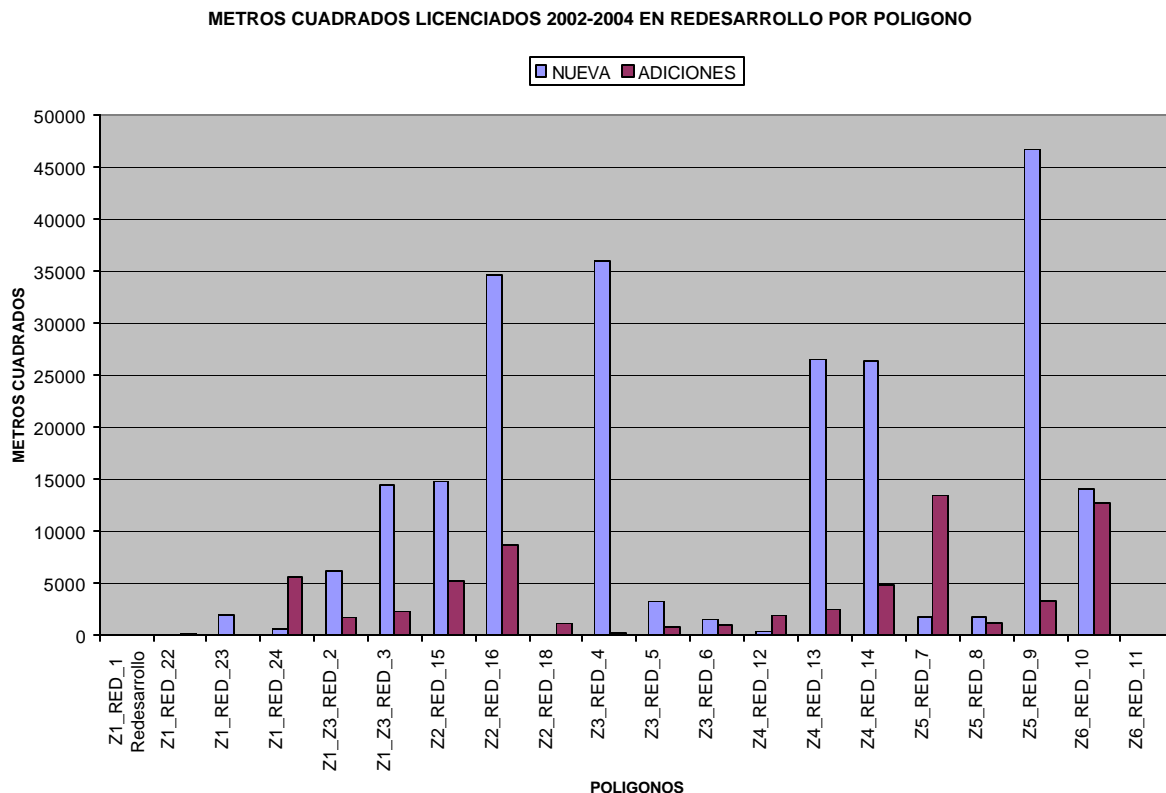
construcción de Carrefour y el Centro Logístico de Argos, los cuales se acogen a la norma vigente de permitir desarrollos con un aprovechamiento mínimo que oscila entre 1 y 4 (dependiendo del polígono) pisos sin la elaboración previa del plan parcial y sin obligaciones de cesión para espacios públicos y equipamientos.

Del total de metros cuadrados licenciados en toda la ciudad, los registrados en el tratamiento de redesarrollo representan el 9.74%, lo que significa que, al igual que con lo ocurrido en los polígonos con tratamiento de renovación, en cuanto a la contribución a la consolidación del modelo de ciudad, planteado en el componente específico del crecimiento hacia dentro con énfasis en el las áreas del corredor del río con tratamiento de renovación, no se esta logrando, siendo estas áreas las mejor servidas en cuanto a la infraestructura de soporte y cercanía a los centros de servicio.

LICENCIAS 2002 - 2004 POR POLIGONO										
POLIGONO	SECTOR	NUEVA			ADICIONES			TOTAL		
		Cantidad	M²	%	Cantidad	M²	%	Cantidad	M²	%
Z1_RED_1	Centralidad de Santo Domingo Savio			-	1	17,00	0,03	1	17,00	0,01
Z1_Z3_RED_2	Prado costados norte, sur y occidente	7	6.276,00	2,71	9	1.725,00	2,54	16	8.001,00	2,67
Z1_Z3_RED_3	Sevilla y Jesús Nazareno.	16	14.525,00	6,26	16	2.311,00	3,40	32	16.836,00	5,61
Z3_RED_4	Chagualo.	7	36.072,00	15,55	2	352,00	0,52	9	36.424,00	12,15
Z3_RED_5	San Benito	2	3.306,00	1,43	4	872,00	1,28	6	4.178,00	1,39
Z3_RED_6	Perpetuo Socorro (Camellón de Alhambra).	3	1.564,00	0,67	6	1.075,00	1,58	9	2.639,00	0,88
Z5_RED_7	Villa Carlota, parte de Barrio Colombia y Manila.	2	1.839,00	0,79	5	13.426,00	19,77	7	15.265,00	5,09
Z5_RED_8	Manila	2	1.876,00	0,81	7	1.315,00	1,94	9	3.191,00	1,06
Z5_RED_9	Patio Bonito, La Aguacatala y Santa María de Los Angeles	8	46.753,00	20,16	10	3.381,00	4,98	18	50.134,00	16,72
Z6_RED_10	Campo Amor, Santa Fe (Sectores Shellmar y Noel) Cristo Rey y Guayabal.	13	14.141,00	6,10	42	12.822,00	18,88	55	26.963,00	8,99
Z6_RED_11	Tenche, parte de Fátima y del Cerro Nutibara.			-	1	36,00	0,05	1	36,00	0,01
Z4_RED_12	Parte de Conquistadores y Fátima.	1	408,00	0,18	10	1.958,00	2,88	11	2.366,00	0,79
Z4_RED_13	Parte de Naranjal y Bolivariana	2	26.524,00	11,44	15	2.522,00	3,71	17	29.046,00	9,69
Z4_RED_14	Parte de Suramericana, Carlos E. Restrepo, Cuarta Brigada y los Colores	5	26.393,00	11,38	13	4.921,00	7,24	18	31.314,00	10,44
Z2_RED_15	San Germán	6	14.810,00	6,39	10	5.290,00	7,79	16	20.100,00	6,70
Z2_RED_16	Caribe y parte del Progreso (Sector Everfit)	5	34.737,00	14,98	13	8.753,00	12,89	18	43.490,00	14,50
Z2_RED_18	Parte de, Boyacá y Las Brisas.			-	12	1.141,00	1,68	12	1.141,00	0,38
Z1_RED_22	Parte de La Rosa y Moscú.			-	2	181,00	0,27	2	181,00	0,06
Z1_RED_23	Parte de Santa Inés	1	2.061,00	0,89	1	149,00	0,22	2	2.210,00	0,74
Z1_RED_24	Centralidad Zonal Manrique	3	650,00	0,28	40	5.676,00	8,36	43	6.326,00	2,11
Total		83	231.935,00	100,00	219	67.923,00	100,00	302	299.858,00	100,00

TOTAL M² LICENCIADOS						
	NUEVA		ADICIONES		Total	
	M²	%	M²	%	M²	%
Redesarrollo	231.935,00	10,00	67.923,00	8,94	299.858,00	9,74
Todos los Tratamientos	2.320.013,00	100,00	759.907,00	100,00	3.079.920,00	100,00

FUENTE: DANE - METROINFORMACION



7.4.4.2 INSTALACIONES DE ENERGÍA – 1999-2004

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

Según lo afirmado, al analizar las licencias de construcción, si bien es cierto que los metros cuadrados licenciados representan solo un 9.74% del total de la ciudad, no siendo una cifra representativa para contribuir al propósito del crecimiento hacia adentro plasmado en el modelo de ciudad, también lo es que los polígonos de territorio a los cuales se les asigna el tratamiento de redesarrollo, no han estado estancados en su evolución. Según lo consignado en los cuadros siguientes ha habido un incremento en 1383 instalaciones diferentes al uso residencial, es decir, destinadas a comercio e industria, en mayor número de las primeras, consecuentemente con los usos asociados a los polígonos.

De igual manera se registra un incremento en 4321 instalaciones residenciales, presentándose las mayores cifras en los polígonos RED4, El Chagualo, con 1.168 (recuérdese la existencia de dos Planes Parciales aprobados), RED9 (Patio Bonito, La Aguacatala y Santa María de Los Angeles), con 481 y RED15 (San Germán), con 569 nuevas instalaciones, este último con procesos de urbanización asociados con la normativa anterior, acuerdo 38 de 1990.

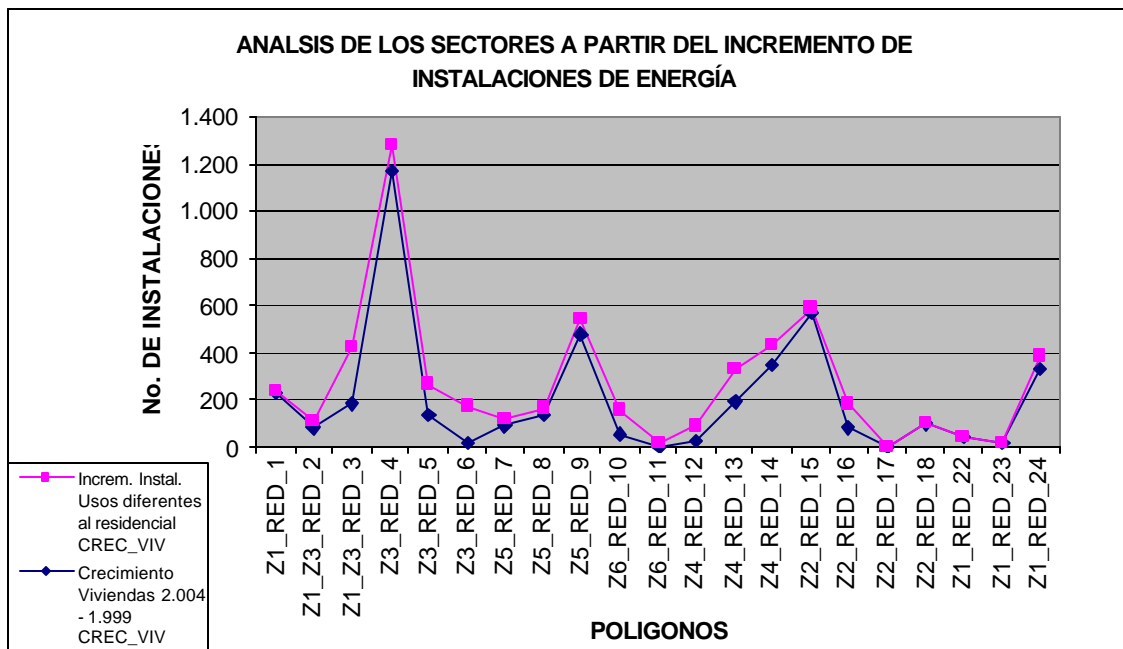
Aunque se reitera lo planteado en cuanto a que los datos de las licencias de construcción no corresponden al mismo período del de las instalaciones de energía, es importante resaltar lo ocurrido en los polígonos RED1 (Centralidad de Santo Domingo Savio) y RED24 (Centralidad Zonal Manrique), con 229 y 335 nuevas instalaciones de energía en vivienda, toda vez que estas cifras, para ambos polígonos, no son consecuentes con el número de licencias de construcción, de ninguna para RED1 y de solo tres para RED24, lo que induce a pensar en construcciones realizadas sin licencia en estos polígonos.

Al igual que en el análisis del tratamiento de renovación, también se hace en este caso, un llamado de atención con respecto a que, en la medida en que se generen nuevos desarrollos o destinaciones en los sectores de redesarrollo predio a predio, donde el POT establece que el instrumento de planificación y gestión a utilizar para su óptimo desarrollo es el Plan Parcial, se dificulta más el proceso de planificación y gestión de estos.

Por último es importante resaltar que a pesar del incremento de viviendas en 11 de los polígonos a los cuales se les asigna este tratamiento, de un total de 24, la población tiene un comportamiento decreciente en estos sectores, como se muestra en la tabla "Análisis de Sectores a Partir del Incremento de las Instalaciones de Energía".

Análisis de los Sectores a partir del incremento en las Instalaciones de Energía				
Tratamientos Urbanísticos - Redesarrollo				
Polígono de tratamiento	Sector	Crecimiento Población 2.004 - 1.999	Crecimiento Viviendas 2.004 - 1.999	Increment. Instal. Usos Diferentes al Residencial
Z1 RED 1	Centralidad de Santo Domingo Savio	1.106	229	8
Z1_Z3_RED_2	Prado costados norte, sur y occidente	-941	84	27
Z1_Z3_RED_3	Sevilla y Jesús Nazareno.	-1.627	187	236
Z3 RED 4	Chagualo.	3.332	1.168	110
Z3 RED 5	San Benito	444	141	128
Z3_RED_6	Perpetuo Socorro (Camellón de Alhambra).	222	17	162
Z5_RED_7	Villa Carlota, parte de Barrio Colombia y Manila.	647	89	32
Z5_RED_8	Manila	173	138	29
Z5_RED_9	Patio Bonito, La Aguacatala y Santa María de Los Angeles	694	481	62
Z6_RED_10_A	Campo Amor, Santa Fe (Sectores Shellmar y Noel), Cristo Rey y Guayabal.	-307	56	100
Z6_RED_11	Tenche, parte de Fátima y del Cerro Nutibara.	0	0	21
Z4 RED 12	Parte de Conquistadores y Fátima.	-315	27	66
Z4 RED 13	Parte de Naranjal y Bolivariana	-798	189	146
Z4_RED_14	Parte de Suramericana, Carlos E. Restrepo, Cuarta Brigada y los Colores	-2.924	354	83
Z2 RED 15	San Germán	2.850	569	18
Z2_RED_16	Caribe y parte del Progreso (Sector Everfit)	-1.367	83	104
Z2_RED_17	Tricentenario (Sector Andercol - Prodenvases).	0	0	0
Z2 RED 18	Parte de Boyacá y Las Brisas.	-861	104	1
Z1 RED 22	Parte de La Rosa y Moscú.	117	49	1
Z1 RED 23	Parte de Santa Inés	158	21	0
Z1_RED_24	Centralidad Zonal Manrique: Parte de los barrios Campo Valdés N° 1 y 2, Manrique Central N° 1 y 2 y El Pomar.	-1.488	335	49
Total		-885	4.321	1383

FUENTE: METROINFORMACION



INSTALACIONES DE ENERGIA DE ACTIVIDADES DIFERENTES AL USO RESIDENCIAL									
Tratamientos Urbanísticos - Redesarrollo									
Poligono	Industria			Comercio y Servicios			Total		
	Año		Incremento	Año		Incremento	Año		Incremento
	1999	2004		1999	2004		1999	2004	
Z1 RED 1		1	1	36	43	7	36	44	8
Z1 Z3 RED 2	17	20	3	89	113	24	106	133	27
Z1 Z3 RED 3	141	162	21	817	1032	215	958	1194	236
Z3 RED 4	79	93	14	268	364	96	347	457	110
Z3 RED 5	64	74	10	638	756	118	702	830	128
Z3 RED 6	156	177	21	1306	1447	141	1462	1624	162
Z5 RED 7	17	20	3	59	88	29	76	108	32
Z5 RED 8	29	36	7	208	230	22	237	266	29
Z5 RED 9	5	13	8	542	596	54	547	609	62
Z6 RED 10	255	288	33	327	394	67	582	682	100
Z6 RED 11	11	14	3	28	46	18	39	60	21
Z4 RED 12	15	17	2	553	617	64	568	634	66
Z4 RED 13	47	51	4	988	1130	142	1035	1181	146
Z4 RED 14	33	44	11	529	601	72	562	645	83
Z2 RED 15	15	20	5	46	59	13	61	79	18
Z2 RED 16	104	122	18	570	656	86	674	778	104
Z2 RED 17				5	5	0	5	5	0
Z2 RED 18	1	1	0	12	13	1	13	14	1
Z1 RED 22				17	18	1	17	18	1
Z1 RED 23				8	8	0	8	8	0
Z1 RED 24	23	25	2	239	286	47	262	311	49
Total	1012	1178	166	7285	8502	1217	8297	9680	1383

Fuente: EPM - METROINFORMACION

POBLACIÓN CALCULADA, DENSIDAD, VARIACIÓN Y CRECIMIENTO POLÍGONOS PARA LOS AÑOS 1.999 Y 2.004													
Tratamientos Urbanísticos - Redesarrollo													
Polígono de tratamiento	POBLACIÓN		Instalaciones de Energía		ÁREA (Hectáreas)	Densidad (Población/Área)		Variación Población 2.004 - 1.999	Crecimiento Población 2.004 - 1.999	Densidad (Viviendas/Área)		Variación Viviendas 2.004 - 1.999	Crecimiento Viviendas 2.004 - 1.999
	1.999	2.004	1.999	2.004		1.999	2.004			1.999	2.004		
Z1 RED 1	3.005	4.111	674	903	4	751	1.028	36,80%	1.106	169	226	33,98%	229
Z1 RED 22	1.632	1.750	348	397	5	326	350	7,18%	117	70	79	14,08%	49
Z1 RED 23	946	1.105	223	244	4	237	276	16,74%	158	56	61	9,42%	21
Z1 RED 24	12.817	11.329	2.720	3.055	31	413	365	-11,61%	-1.488	88	99	12,32%	335
Z1 Z3 RED 2	2.332	1.391	400	484	16	146	87	-40,34%	-941	25	30	21,00%	84
Z1 Z3 RED 3	6.116	4.489	1.223	1.410	55	111	82	-26,61%	-1.627	22	26	15,29%	187
Z2 RED 15	2.770	5.620	557	1.126	37	75	152	102,87%	2.850	15	30	102,15%	569
Z2 RED 16	3.697	2.330	381	464	76	49	31	-36,99%	-1.367	5	6	21,78%	83
Z2 RED 17					7	0	0		0	0	0		0
Z2 RED 18	3.261	2.400	517	621	70	47	34	-26,40%	-861	7	9	20,12%	104
Z3 RED 4	969	4.301	307	1.475	24	40	179	343,81%	3.332	13	61	380,46%	1.168
Z3 RED 5	1.541	1.985	535	676	21	73	95	28,84%	444	25	32	26,36%	141
Z3 RED 6	799	1.021	391	408	68	12	15	27,80%	222	6	6	4,35%	17
Z4 RED 12	2.162	1.846	572	599	25	86	74	-14,58%	-315	23	24	4,72%	27
Z4 RED 13	9.267	8.470	2.407	2.596	61	152	139	-8,61%	-798	39	43	7,85%	189
Z4 RED 14	9.064	6.140	1.620	1.974	58	156	106	-32,26%	-2.924	28	34	21,85%	354
Z5 RED 7	278	925	231	320	59	5	16	232,57%	647	4	5	38,53%	89
Z5 RED 8	2.519	2.692	758	896	21	120	128	6,85%	173	36	43	18,21%	138
Z5 RED 9 A	6.107	6.532	1.820	2.198	69	89	95	6,94%	424	26	32	20,77%	378
Z5 RED 9 B	4.657	4.785	1.449	1.503	23	202	208	2,75%	128	63	65	3,73%	54
Z5 RED 9 C	1.514	1.656	471	520	13	116	127	9,37%	142	36	40	10,40%	49
Z6 RED 10 A					10	0	0		0	0	0		0
Z6 RED 10 B	186	125	37	39	29	6	4	-32,81%	-61	1	1	5,41%	2
Z6 RED 10 C	918	708	193	221	11	83	64	-22,95%	-211	18	20	14,51%	28
Z6 RED 10 D	90	78	22	24	40	2	2	-13,48%	-12	1	1	9,09%	2
Z6 RED 10 E	274	236	72	72	8	34	29	-13,74%	-38	9	9	0,00%	0
Z6 RED 10 F	388	383	102	117	7	55	55	-1,06%	-4	15	17	14,71%	15
Z6 RED 10 G	84	79	22	24	10	8	8	-6,08%	-5	2	2	9,09%	2
Z6 RED 10 H	49	46	13	14	14	4	3	-7,11%	-4	1	1	7,69%	1
Z6 RED 10 I	35	32	9	10	9	4	4	-8,15%	-3	1	1	11,11%	1
Z6 RED 10 J	27	39	7	12	23	1	2	41,72%	11	0	1	71,43%	5
Z6 RED 10 K	23	41	12	12	5	5	8	81,06%	19	2	2	0,00%	0
Z6 RED 11					19	0	0		0	0	0		0

Fuente: EPM - METROINFORMACION

7.4.4.3 ACTAS COMITÉ DE PROYECTOS ESPECÍFICOS

Como se registra en el cuadro "Recomendaciones del Comité de Proyectos Específicos" Entre el año 2001 y 2004 se analizaron 40 casos en los polígonos con tratamiento de redesarrollo, de las cuales 16 presentan recomendaciones positivas.

Para el polígono Z1_Z3_RED2, en el Barrio Prado, se presentan cuatro casos, de los cuales para dos (2) se emite concepto positivo. Se trata en ambos casos de permitir un mayor aprovechamiento: el primero, para la Clínica del CES, se condiciona a la compensación del 20% del lote como obligación urbanística y el segundo se concede en virtud de la conformación de la manzana y de la normatividad especial de altura por la influencia del Templo de Jesús Nazareno. Los casos con concepto negativo tratan de solicitudes para construcciones con incidencia en edificaciones patrimoniales.

Para el polígono Z3_RED3, Jesús Nazareno y Sevilla, se presenta un solo caso que queda pendiente de concepto del DAP y de la Corporación de Turismo CORPOCENTRO, sin solución en los Comités subsiguientes, y se trata del reconocimiento de una edificación.

Del sector de San Benito, correspondiente al polígono Z3_RED5, se encuentra un concepto positivo del año 2001, para permitir la construcción de un cuarto piso, a partir de una licencia otorgada en el año 1993. No se encuentra justificación ni informe técnico.

Con incidencia en el sector Perpetuo Socorro, polígono Z3_RED6, se presentan dos casos. El primero se trata de una situación especial, referida a la posibilidad de presentar un planteamiento

urbanístico en un predio que coincide con una manzana, sin formular el Plan Parcial. Aunque el concepto técnico era positivo a las pretensiones del solicitante por tratarse de una manzana conformada en el sector y con único predio, el concepto del Comité es negativo, por lo que se debe elaborar el Plan Parcial aunque con un procedimiento más simplificado, dicho plan no se llevo a cabo.

El segundo caso referido a este polígono tiene concepto positivo y se trata de la construcción sin plan parcial de un edificio de nueve pisos, en una manzana que solo posee tres predios, en los cuales existe, en uno, un edificio de 4 pisos y en otro una estación de servicio. La respuesta se soporta en la consolidación de la manzana, así como en el hecho de que el proyecto está acorde con la vocación del sector.

Del polígono Z5_RED7, sector de Simesa, Villa Carlota, Barrio Colombia, se tienen solicitudes para dos casos, las cuales quedan pendientes sin solución en otros Comités. Se trata en uno de la construcción de una edificación de 4 pisos en la Av. Regional quedando pendiente hasta tanto el proyecto se ajuste a los aprovechamientos del polígono. El segundo caso se refiere a la posibilidad de desarrollo del predio de la empresa Argos, la cual queda pendiente hasta la presentación del proyecto (no se habla del Plan Parcial), por considerarse que este debe aportar mucho a la ciudad, por su ubicación estratégica.

En Z5_RED8, Manila, se emite concepto positivo para el reconocimiento de una construcción, por considerarse que la edificación cumple con los aprovechamientos permitidos en el sector.

Del Polígono Z5_RED9, correspondiente a los sectores Patio Bonito, La Aguacatala y Santa María de Los Ángeles, se presentan trece (13) casos, cuya solicitud principal es permitir desarrollo predio a predio con mayor aprovechamiento al establecido en el Acuerdo 23 de 2000. De estos, seis (6) reciben concepto positivo, uno queda pendiente, otro no es claro en su respuesta y los demás son negativos.

De los casos con concepto positivo, en cuatro de ellos se trata de la exoneración de formular plan parcial, conceptos que se amparan en la consolidación de las manzanas en las que se ubican los predios en cuestión, rodeados de edificaciones multifamiliares o dispersión de los lotes vacantes en las manzanas, lo que impide la realización de los respectivos planes parciales. En estos casos no hay uniformidad de criterio al asignar los aprovechamientos pues en unos se aplica el aprovechamiento que tendría el polígono al formular Plan Parcial y en otros se permite el aprovechamiento de los asentamientos consolidados al interior del polígono.

Otro concepto positivo permite integrar un predio al polígono de consolidación adyacente (CN1:3A) y desarrollarse con su normativa, por considerarse un predio con potencialidad para un desarrollo de vivienda y la dificultad de su integración con otros predios para formular un plan parcial, dadas sus condiciones de ubicación, entre un establecimiento educativo y una quebrada.

Los conceptos negativos se refieren igualmente a solicitudes para exoneración de formular plan parcial. Un concepto que no quedó claro en su resolución se refiere al mismo tema pero es confusa la respuesta pues en una parte se expresa en términos positivos al interesado y más adelante se habla de la formulación del plan parcial.

Del polígono Z6_RED10, sector Tenche, Trinidad y Noel, se tienen tres casos, los cuales recibieron concepto negativo. Se tratan de un reconocimiento a una edificación con mayor aprovechamiento, de la variación de un proyecto de vivienda, sin conocerse claramente la solicitud, y por último, tampoco sin ser claro el tema tratado, sobre el proyecto urbanístico Centro Empresarial Olaya Herrera, actualmente ejecutado con mayor aprovechamiento permitido en la zona.

Del polígono Z4_RED12, correspondiente a parte del Barrio Conquistadores se presentan tres casos, uno de ellos con concepto positivo, tratándose permitir mayores aprovechamientos en un predio sin formular el plan parcial, amparado en la consolidación de la manzana en la cual se inscribe el lote y considerando su subutilización si se desarrolla con norma sin plan parcial. Los dos conceptos negativos se refieren a solicitudes tendientes a que se permita un mayor aprovechamiento.

El polígono Z4_RED13, parte de Naranjal y La Bolivariana presenta dos casos, de los cuales, el positivo, otorga un mayor aprovechamiento por adición de unos pisos en el Hostal Carrera 70, por considerarse que el uso revitaliza el corredor recreativo y turístico de la carrera 70. El negativo no permite un mayor aprovechamiento de un predio y le indica al interesado que para lograrlo debe formular plan parcial de la manzana.

De los sectores Parte de Suramericana, Carlos E. Restrepo, Cuarta Brigada y los Colores, agrupados en el polígono Z4_RED14 se tienen nueve (9) casos, de los cuales tres (3) reciben concepto positivo. Entre estos se encuentra un caso particular, positivo parcialmente, pues el soporte de la respuesta determina que no es viable el desarrollo del proyecto aplicando los aprovechamientos sin plan parcial, por lo que se supedita a que se presente un planteamiento urbanístico de todos los predios de la manzana con normas con plan parcial pero sin realizar la formulación de éste y el trámite que esto conlleva.

El segundo concepto positivo se trata de la adición de un cuarto piso supeditado a concepto de la Aeronáutica Civil y a un cambio de uso. La respuesta se soporta en la ubicación de la edificación, dando frente a la Estación Suramericana. El otro concepto positivo se refiere a la construcción de la tercera etapa de la Urbanización Parques del Estadio y el soporte es el desarrollo de las otras dos etapas y su entrega además del aporte para la construcción de dos vías.

Los conceptos negativos, así como los que quedaron pendientes sin resolución en otros Comité, se refieren a la obtención de mayores aprovechamientos, salvo dos casos con solicitud de exoneración de plan parcial, referidos, uno a la construcción de la tercera etapa de la Urbanización Los Colores, aduciéndose vigencia de la licencia y el otro al desarrollo del predio de las Empresas Varias. Ambos casos quedaron supeditados a la elaboración del plan parcial.

Conclusiones:

- ✓ En general las solicitudes dirigidas al Comité con respecto a los polígonos que tienen asignado este tratamiento tienen que ver con la permisividad de un mayor aprovechamiento sin elaborar previamente el plan parcial, aduciéndose la consolidación de la manzana sobre la cual se ubica el predio del interesado, con edificaciones en altura, imposibilitándose la formulación del plan parcial. Dicha situación es pertinente en algunos sectores del Poblado, mas no para la totalidad de los casos. Debe analizarse en la revisión del POT y delimitarse claramente estos sectores, así mismo definir claramente del manejo de la normativa a dar en estos casos, ya que dichas respuestas se utilizan de soporte para replicarlas en otros sectores.
- ✓ Los casos analizados y en especial aquellos a los que se les otorga concepto positivo llaman la atención sobre las transformaciones del territorio en las correspondientes manzanas, alcanzando niveles de consolidación que obligan el cambio de tratamiento. Para este análisis de detalle deben tenerse en cuenta, en especial, los polígonos RED9 y RED14.
- ✓ Se considera pertinente la introducción de una norma especial que regule casos como aquel predios-manzana, que poseen un urbanismo definido, que no requieren de la construcción de nuevas vías, así como tampoco procesos de integración inmobiliaria, pero considerando eso sí, la magnitud de la manzana objeto de urbanización y que no requieren de la complejidad que conlleva la realización del plan parcial.
- ✓ Con respecto a lo anterior, debe agregarse también que estas solicitudes se refieren, casi de manera general, a los polígonos que se ubican en el corredor del Riol, sobre el cual se hace énfasis en el modelo de ciudad del POT, en la búsqueda de un crecimiento orientado hacia adentro.
- ✓ Permitir estos desarrollos individuales sin estar inscritos en una planificación intermedia de mayor detalle, no permiten lograr el propósito del tratamiento y consolidar el modelo de ciudad. Estos desarrollos traen como resultado altas densidades constructivas y poblacionales y la no conformación de la estructura urbana de soporte que se requiere para atender la nueva población o nuevos usos que se establezcan.

RECOMENDACIONES DEL COMITÉ DE PROYECTOS ESPECÍFICOS 2001 - 2004								
Tratamientos Urbanísticos - Redesarrollo								
FECHA	POLÍGONO	DIRECCIÓN	SOLICITUD	TEMÁTICA	CONCEPTO DAP	SOPORTE RESPUESTA DAP	OBSERVACIONES	REGLAMENTACION QUE MODIFICA
29-Ene-02	Z3_RED2	Carrera 50C # 58 45	Índice de Ocupación, Clínica CES	APROVECHAMIENTOS - PLAN PARCIAL	Positivo		Condicionado a compensar el 20% de lote como obligación urbanística.	Artículo 157 del Acuerdo 62/99 Artículo 6 del Acuerdo 23/00
09-May-02	Z3_RED2	Carrera 50 # 58 84	Desarrollar inmueble de Interés Cultural	APROVECHAMIENTOS - PLAN PARCIAL	Negativo	Debe proponerse Plan Parcial para toda la manzana por ser zona de redesarrollo. Se debe revisar la d desafectación como patrimonio y se debe elaborar Plan Parcial de toda la manzana	Era edificio patrimonial afectado por bomba	
27-Ago-02	Z3_RED2	Carrera 50 # 50 48	Permiso para construir semisótano y cinco pisos	APROVECHAMIENTOS - PLAN PARCIAL	Negativo	Teniendo en cuenta que la edificación colindante es vivienda y tiene tres pisos. Las demás edificaciones de la manzana tienen 2 pisos. La manzana 52-61 es una construcción nueva de la UDEA que tiene 4 pisos. El área de influencia de la iglesia de Jesús Nazareno se reglamenta por la altura de entrase de la nave central que es de doce metros o 4 pisos		Artículo 157 del Acuerdo 62/99 Artículo 6 del Acuerdo 23/00
01-Oct-02	Z3_RED2	Calle 61 # 53 40 Iglesia de Jesús Nazareno	Adición de tercer piso	APROVECHAMIENTOS - PLAN PARCIAL	Positivo			
26-Dic-01	Z1_Z3_RED3	Carrera 51A Calles 72 y 73	Reconocimiento de construcción	APROVECHAMIENTOS	Pendiente	En espera de concepto técnico de DAP y de la Corporación de Turismo CORPOCENTRO		
29-Nov-01	Z3_RED5	Carrera 55 # 50 23/25	Adición de un cuarto piso. Licencia de Construcción 1993/93	NORMA BÁSICA - APROVECHAMIENTOS	Positivo			Artículo 157 del Acuerdo 62/99 Artículo 6 del Acuerdo 23/00
14-Jul-04	Z3_RED6	Carrera 38 calle 31	Permitir presentar un planteamiento urbanístico general para la manzana por ser un solo predio en vez del trámite	PLAN PARCIAL	Negativo	Ratifica lo dicho en el comité 53 de 2003. El debe presentar el plan parcial de la manzana, con un procedimiento mas simplificado	El informe técnico consideraba pertinente lo propuesto por el usuario	
05-Nov-04	Z5_RED6	Calle 36 # 43 30	Desarrollo sin plan parcial de edificio 9 pisos, soportado en que solo hay 3 predio en la manzana y uno es una edificación consolidada de 4 pisos.	PLAN PARCIAL	Positivo	El predio del edificio Cosmos 2000 y la estación de gasolina Juan B. son desarrollos muy consolidados y que la propuesta esta acorde con la vocación del sector SUPEDITADO a presentar proyecto arquitectónico.		Artículo 157 del Acuerdo 62/99 Artículo 6 del Acuerdo 23/00
27-Jun-02	Z5_RED7	Carrera 49 # 17 180 (Av. Regional)	Aprobación construcción de 4 pisos -	APROVECHAMIENTOS	Pendiente	Presentar proyecto de conformidad con los aprovechamientos del polígono.		
13-Oct-04	Z5_RED7	Lote ARGOS	Desarrollo de 4 pisos sin plan parcial, ocupación antejardín con celadas de parqueo visitantes	PLAN PARCIAL	Pendiente	Es un proyecto que debe aportar mucho a la ciudad, por tanto no se da respuesta hasta que los particulares presenten el proyecto.		
20-Oct-04	Z5_RED7		Propuesta lote Argos	PLAN PARCIAL	Pendiente			
17-Dic-02	Z5_RED8	Calle 11A Carrera 43F	Facilidad de reconocimiento	APROVECHAMIENTOS - NORMA BÁSICA	Positivo	Que a pesar de tener cinco pisos el primer se destina a parqueo por lo que no sino 4 pisos destinados a vivienda	El concepto es para 5 pisos, semisótano y aunque al final se emite favorable, su contenido demuestra lo contrario	Artículo 157 del Acuerdo 62/99 Artículo 6 del Acuerdo 23/00

RECOMENDACIONES DEL COMITÉ DE PROYECTOS ESPECÍFICOS 2001 - 2004								
Tratamientos Urbanísticos - Redesarrollo								
FECHA	POLIGONO	DIRECCIÓN	SOLICITUD	TEMÁTICA	CONCEPTO DAP	SOPORTE RESPUESTA DAP	OBSERVACIONES	REGLAMENTACIÓN QUE MODIFICA
20-May-03	Z5_RED9	Calle 8 Sur # 43B 181	Integración de lote al polígono Z5_CN1_3A	APROVECHAMIENTOS - PLAN PARCIAL	Positivo	Considerando la potencialidad de este lote para un desarrollo de vivienda y su ubicación entre un establecimiento educativo y una quebrada que dificulta su integración con otros predios para un desarrollo mediante Plan Parcial	Se aclara que el predio no es equipamiento como aparece en la ficha normativa pues no hace parte del Colegio San José de Las Vegas. EL CONCEPTO TÉCNICO ES CONTRARIO A LA DECISIÓN POR NO SER FACULTATIVO DEL COMITÉ	Artículo 157 del Acuerdo 62/99 Artículo 6 del Acuerdo 23/00
22-Sep-03	Z5_RED9	Calle 5 # 43D 8	Aprovechamiento en polígono Z5_RED9	APROVECHAMIENTOS	Negativo		Se ratifica en que se deben aplicar los aprovechamientos asignados	
07-Oct-03	Z5_RED9	Calle 5 # 43D 8	Aprovechamiento en polígono Z5_RED9	APROVECHAMIENTOS	Negativo		Se ratifica concepto del Comité, Acta 44A, tema 1 del 22 de septiembre de 2003, en que se deben aplicar los aprovechamientos asignados	
13-Abr-04	Z5_RED9	Carrera 44 Sur 167	Exoneración de desarrollar plan parcial - Santa Maria de los Angeles	PLAN PARCIAL	Negativo	NO ES CLARO	Debe desarrollar plan parcial de media manzana. Se excluyeron los dos edificios y predios ubicados sobre la calle 16S	
09-Jun-04	Z5_RED9	Calle 10S # 45 08	Desarrollo sin elaborar plan parcial. Exoneración.	PLAN PARCIAL	Positivo		La manzana esta muy consolidada y los lotes vacantes muy dispersos. Manzana muy grande con varios tratamientos.	Artículo 157 del Acuerdo 62/99 Artículo 6 del Acuerdo 23/00
08-Sep-04	Z5_RED9	Avenida las Vegas Sur 167 con la calle 16S	Permitir desarrollo sin plan parcial para lotes 9-10 de la Urbanización Santa Maria de los Angeles	PLAN PARCIAL	Positivo		Los lotes no han sido desarrollados. La manzana tiene edificaciones bajas y altas y El Acuerdo 62 no considero la avenida las Vegas como corredor comercial, el comportamiento de las edificaciones ubicadas sobre la avenida las Vegas es muy diferente a las del interior del barrio. A dos cuadras se esta desarrollando un multifamiliar por concepto favorable del comité 46 del 2003, con norma de asentamiento consolidado. La categoría de corredor no quedo traducido en las normas y para conformar el corredor metropolitano de servicios se deben permitir mayores aprovechamientos.	Artículo 157 del Acuerdo 62/99 Artículo 6 del Acuerdo 23/00
06-Ago-02	Z6_RED10	Carrera 50 # 2 Sur 41	Facilidad de legalización tercero y cuarto piso	APROVECHAMIENTOS - NORMA BÁSICA	Negativo		Se ratifica la resolución de Negación C1 458/2002 emitida por la Curaduría Primera. El caso se traslada al Programa de Legalización	
20-May-03	Z6_RED10	Calles 10B Sur y 12 Sur	Variación de la urbanización La Jabalcona (U-8610) etapa III		Negativo			

RECOMENDACIONES DEL COMITÉ DE PROYECTOS ESPECÍFICOS 2001 - 2004								
Tratamientos Urbanísticos - Redesarrollo								
FECHA	POLÍGONO	DIRECCIÓN	SOLICITUD	TEMÁTICA	CONCEPTO DAP	SOPORTE RESPUESTA DAP	OBSERVACIONES	REGLEMENTACION QUE MODIFICA
22-Sep-03	Z6_RED10	Calle 14 Carrera 52	Proyecto urbanístico Centro Empresarial Olaya Herrera - Ampliación del área aprobada como mezanine e independiente de los otros dos pisos.		Negativo	Va en contravía de lo aprobado en el POT	Remite al Acta No. 36, tema 11 y ratifica lo allí conceptualizado. Sin embargo en esa Acta no existe el tema en cuestión	
22-Oct-02	Z4_RED12	Calle 32F y 33 entre Carreras 65 y 65D	Mayor aprovechamiento	APROVECHAMIENTOS	Negativo	Dado que el loteo regular, con lotes de 200 m2 de área y las vías con secciones amplias permiten el desarrollo de multifamiliares de 5 pisos de altura y 10 destinaciones de vivienda, resolviendo el parqueo en el área útil del lote, como ya se han desarrollado en el sector, con anterioridad al POT. El sector se encuentra en el cono de aproximación al Aeropuerto por lo que la altura, con o sin plan parcial es de máximo 19.20 mts.	La petición puede generar posible revisión de la normativa formulada para el sector, según consta en el acta	
17-Jun-03	Z4_RED12	Calle 32F # 65B 74/78	Adición 3o. Piso aplicando aprovechamientos del polígono adyacente	APROVECHAMIENTOS	Negativo	No es competencia del Comité	Se solicitaba aplicar aprovechamientos del polígono Z6_CN1_8A, frente al cual se encuentra, en lugar de los que corresponden por estar en el polígono Z4_RED12	
29-Jul-03	Z4_RED12	Calle 32F # 65B 74/78	Construcción de tercer piso y mezanine	APROVECHAMIENTOS	Negativo	No es competencia del Comité tal como ya se había respondido en dos ocasiones	Véase Comité No. 38, tema 2, a nombre de Marco A. Barrios, radicado 11049 y Comité No. 23, tema 7 del 22 de octubre de 2002	
09-Sep-03	Z4_RED12	Calle 32F # 65B 74/78	Reconsideración de concepto sobre adición de 3o. Piso y mezanine	APROVECHAMIENTOS	Negativo	No es competencia del Comité	Véase Comité No. 38, tema 2 del 17 de junio de 2003	
25-Mar-04	Z4_RED12	Calle 33 carrera 63B 60	Exonerar de elaborar plan parcial	PLAN PARCIAL	Positivo	Alto grado de consolidación de la manzana en el que se inscribe el lote, subutilización si se desarrolla con norma sin plan parcial.	Presentar propuesta con acceso vehicular por la calle 34	Artículo 157 del Acuerdo 62/99 Artículo 6 del Acuerdo 23/00
27-Ago-02	Z4_RED13	Circular 2 Carrera 72	Aprovechamiento de lote	APROVECHAMIENTOS	Negativo	Debe hacer Plan Parcial de toda la manzana y así obtener mayores aprovechamientos		
26-Nov-02	Z4_RED13	Carrera 70 # C5 25	Adición de quinto y sexto piso Hostal Carrera 70		Positivo	Considerando que el uso revitaliza el corredor recreativo y turístico de la carrera 70.		Artículo 157 del Acuerdo 62/99 Artículo 6 del Acuerdo 23/00
09-May-02	Z4_RED14	Calle 50 Carrera 65	Factibilidad de mayor aprovechamiento en lote (antiguo Edificio Panamenos)	APROVECHAMIENTOS	Negativo		El concepto técnico se emite positivo condicionado al Visto Bueno por parte de la Aeronáutica Civil	

RECOMENDACIONES DEL COMITÉ DE PROYECTOS ESPECÍFICOS 2001 - 2004						
Tratamientos Urbanísticos - Redesarrollo						
FECHA	POLÍGONO	DIRECCIÓN	SOLICITUD	TEMÁTICA	CONCEPTO DAP	SOPORTE RESPUESTA DAP
09-May-02	Z4_RED14	Carrera 67B # 48D 75	Reconocimiento de pisos construidos en exceso con respecto a la Licencia	APROVECHAMIENTOS - NORMA BÁSICA	Pendiente	Debe solucionar problema jurídico con la licencia de construcción y cumplir requerimientos para ajustarse a la norma y el aprovechamiento
18-Feb-03	Z4_RED14	Carrera 68 # 48D 36	Aplicación de Aprovechamientos del polígono Z4_CN1_13	APROVECHAMIENTOS	Pendiente	El Comité recomienda la presentación de estudio de la manzana propuesta urbana de plan Parcial para analizar desde ese punto de vista
20-May-03	Z4_RED14	Calle 48 # 65 10	Adición de cuarto piso y cambio de uso de vivienda a oficinas	APROVECHAMIENTOS - USOS DEL SUELO	Positivo	Considerando la ubicación frente a la Estación Suramericana
08-Jul-03	Z4_RED14	Calle 53 Carrera 75	Proyecto multifamiliar urbanización Los Colores	VIGENCIAS - PLAN PARCIAL	Negativo	El Comité ratifica el tratamiento de redesarrollo para los lotes 4 y 5 de la manzana D de la Urbanización, teniendo en cuenta que ésta no ha sido desarrollada ni recibida como urbanización por lotes, de acuerdo con lo aprobado mediante resolución C2-212/99, la cual se encuentra vencida.
30-Sep-03	Z4_RED14	Calle 53 Carrera 75	Urbanización Los Colores Etapa III	VIGENCIAS - PLAN PARCIAL	Negativo	El Comité ratifica lo conceptuado según Acta No. 39, tema 3, del 8 de julio de 2003
12-May-04	Z4_RED14	Calle 50 carrera 76	Exoneración de desarrollar plan parcial - Etapa 3 Urbanización Parque del Estadio	PLAN PARCIAL	Positivo supeditado	Por estar desarrolladas y entregadas las etapas 1 y 2, aportaron a construir la cr76 y clis2
12-May-04	Z4_RED14	Carrera 65 Diagonal 51 121	Permitir desarrollo sin plan parcial.	PLAN PARCIAL	Positivo parcialmente	No es viable el desarrollo del proyecto con aprovechamientos sin plan parcial. Soportado en el informe técnico.
12-May-04	Z4_RED14	Carrera 76 # 55	Permitir desarrollo de la tercera etapa de la urbanización los colores sin elaborar plan parcial	PLAN PARCIAL	Negativo	La urbanización no cumplió con las obras de urbanismo correspondiente a vías internas y redes. Solo se desarrollo los andenes y las caciones de las fajas para vías, zonas verdes y servicios colectivos.
09-Jun-04	Z4_RED14		Se analizó documentación relacionada con los diseños de redes de servicios públicos y boletas de interventoría de las obras correspondientes a estas.	PLAN PARCIAL	Negativo	Esto no constituye prueba de que la urbanización ha entregado las obras de urbanismo
						Se supedita la adición del 4to. Piso al concepto de Aeronáutica Civil por encontrarse en el cono de aproximación del aeropuerto
						Artículo 157 del Acuerdo 62/99 Artículo 6 del Acuerdo 23/00
						Presentar planos al DAP para ser avalado el planteamiento con retroceso de 5 metros y planteamiento de arq. Primer piso.
						Artículo 157 del Acuerdo 62/99 Artículo 6 del Acuerdo 23/00
						Supeditado a: Presentar planteamiento urbanístico de todos los predios de la manzana con normas del pp pero sin el trámite que este conlleva.
						Debe realizar plan parcial. Tema ya tratado en actas 39 y 45 de 2003.

RECOMENDACIONES DEL COMITÉ DE PROYECTOS ESPECÍFICOS 2001 - 2004								
Tratamientos Urbanísticos - Redesarrollo								
FECHA	POLÍGONO	DIRECCIÓN	SOLICITUD	TEMÁTICA	CONCEPTO DAP	SOPORTE RESPUESTA DAP	OBSERVACIONES	REGLAMENTACIÓN QUE MODIFICA
28-Jul-04	Z4_RED14	Calle 53 carrera 73 y 20	Desarrollo sin plan parcial de lote de EEVV - sector los colores	PLAN PARCIAL	Pendiente	Se paso al director para que el decidiera.		
05-Nov-04	Z4_RED14	Urbanización Parque del Estado	Reconsiderar respuesta dada por el Comité en el acta 03 de 2004, donde se solicita presentar un planteamiento al DAP de la arquitectura de primer piso sobre la calle Colombia con retroceso de 5m. La Curaduría soporta la solicitud en que la urbanización tiene el 80% desarrollado y que la aprobación inicial no exige esto.	PLAN PARCIAL	Negativo	Debido a que se acepto su desarrollo sin plan parcial se debe compensar dicha situación.	En el comité anterior se exoneró de realizar plan parcial, debe presentarse planteamiento urbanístico con el manejo del primer piso	

En total son 40 solicitudes atendidas en polígonos con tratamiento de Redesarrollo.

7.4.4.4 RESOLUCIONES ACLARATORIAS DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Del archivo encontrado en la Unidad de Inteligencia Jurídica se encuentran 4 casos analizados:

RESOLUCIONES DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN						
POLIGONO	No. RESOL	FECHA	DIRECCIÓN	TEMA	CONCEPTO	RESOLUCIÓN
Z6_RED10 (ver también Z6_CN2_23)	84	29/04/2002	Calle 9 hacia el sur	Conflicto de la Urbanización Residencial Las Acacias (Carrera 54 No. 9-3) con uso de producción de gran empresa del polígono Z6_RED10	El Plan Parcial puede identificar áreas o inmuebles a los cuales se les proponga un manejo especial, No se ha adelantado un plan parcial de la manzana E ni se prevee su formulación a corto plazo. Un costado de la manzana destinado a vivienda de 2 y 3 pisos	Autorizar adiciones en tercer piso a construcciones de la MZ E que dan frente a polígono Z6_CN2_23. EL resto de la MZ E continua con tratamiento RED
Z4_RED14	100	04/06/2002	Carrera 67B No. 51A-43 Urbanización Villa Colombia	Etapas C no construida, con licencias vencida - se le asigna tratamiento de redesarrollo	Sector consolidado con diversidad de usos con alturas superiores a las del polígono, como la Universidad Luis Amigó y la misma urbanización que no facilitan PP. El predio de la etapa C se encuentra entre la universidad y dos torres de la urbanización por	Excluir de la etapa C del área de PP - autoriza otorgar Licencia de Construcción
Z6_RED10 Y Z6_CN2_20	76	28/07/2003	Carrera 50C No. 2 Sur - 27	Inmueble localizado al interior de la manzana comprendida por carreras 50C y 50D entre calles 2 Sur y 3 Sur, catalogada como área constitutiva del Espacio Público	Error gráfico. La manzana que debió destinarse es la manzana comprendida por carrera 50D y 50E entre calles 2 Sur y 3 Sur, del polígono Z6_CN2_20	Aplicar al predio y a toda la manzana el uso del suelo y los aprovechamientos de Z6_RED10. Aplicar a la manzana comprendida por carrera 50D y 50E entre calles 2 Sur y 3 Sur el uso de equipamiento.
Z3_RED6			Calle 33 No. 52 17 Barrio Perpetuo	Inmuebles catalogado como área constitutiva del Espacio Público	El área constitutiva del espacio público es la plazoleta en piso duro dotada de un semáforo	

Para el polígono Z6_RED10, correspondiente al sector Tenche, Trinidad y Noel, se expiden dos resoluciones. La primera resuelve un conflicto de usos entre la Urbanización residencial Las Acacias y el uso de producción de gran empresa al que estaría destinado un costado de manzana de esta urbanización, lo cual es absolutamente relevante y debe retomarse para el análisis de la zonificación de los usos del suelo en la revisión del POT. La segunda referida a este polígono aclara la destinación de un predio, por error gráfico, a espacio público, al igual que la resolución emitida con respecto al polígono RED6. En este tipo de conceptos hay que tener mucho cuidado ya que si bien el predio puede que no haga parte en la actualidad del espacio público, desde los sistemas estructurantes del POT se determina la pertinencia de que lo constituya a futuro, razón por la cual no es conveniente su desarrollo intensivo.

Se expide una resolución dirigida a permitir el desarrollo del predio sin elaborar el plan parcial, según lo estipulado por los artículos 157 del acuerdo 62 de 1999 y 6 del Acuerdo 23 de 2000, a un predio ubicado en el polígono Z4_RED14, correspondiente a la etapa C de la urbanización Villa Colombia, con licencia vencida pero cuyo predio se encuentra entre un uso educativo consolidado y las edificaciones de etapas anteriores de la urbanización. No hay claridad al interior del DAP, en cuanto al procedimiento legal para atender estas solicitudes, ya que muchas semejantes se analizan en el Comité de Proyectos Específicos y a partir de su recomendación se emite concepto firmado por el Subdirector.

7.4.4.5 ANÁLISIS CONFORMACIÓN PREDIAL

En las áreas a las cuales se les aplica el tratamiento de redesarrollo es fundamental analizar las condiciones morfológicas de conformación de la estructura urbana y predial, ya que se trata de sectores que ya han surtido procesos de urbanización históricamente pero que de acuerdo al tipo de actividad que se desarrolló se pudieron generar grandes globos de terrenos ocupados por industrias o hipermercados, que al momento de transformarse en actividades comerciales o de servicio o desarrollos residenciales, no dispondrán de la infraestructura vial, de espacios públicos y equipamientos adecuados para los nuevos desarrollos. Como también se encuentran sectores en transformación, cuya estructura predial obedeció a desarrollos unifamiliar con loteos mas pequeños que cuentan con la infraestructura vial necesaria para acoger nuevas densidades poblacionales o de actividades económicas, sin embargo no cuentan con el espacio público y equipamiento requerido, y el área de los lotes resultado de la urbanización original no sule los requerimientos funcionales de los nuevos desarrollos y actividades que la ocuparán.

Esta situación planteada, hace necesario analizar y agrupar los polígonos a los cuales se les aplica este tratamiento relacionando tanto el tipo de predio por rangos de áreas, cantidad de predios vs el área de estos y lo que representan en el área total del polígono, como la proporcionalidad y distribución de las vías con respecto a la totalidad del polígono. Con este resultado se puede diferenciar la actuación o tipo de intervención, desde el tipo de instrumento de planificación que se requiere para su adecuado desarrollo como la norma específica e instrumento de gestión a utilizar.

En los cuadros siguientes se muestra las condiciones actuales de estos sectores tomando como base el mapa digital de loteo de Catastro, en diferentes rangos de áreas y agrupados por polígonos. Adicionalmente se mapifica estos resultados. Se incluye también el cuadro de porcentaje de suelo del polígono destinado a vías.

TRATAMIENTO DE REDESARROLLO ESTADO DEL TERRITORIO AÑO 2005 CONFORMACION DE LOTE DE ACUERDO AL AREA																			
POLIGONO	Rangos Area de Lotes																		
	0-53 m²			54-99 m²			100-300 m²			301-500 m²			501-1.000 m²			Total			
	Lotes	Area	% Total Suelo	Lotes	Area	% Total Suelo	Lotes	Area	% Total Suelo	Lotes	Area	% Total Suelo	Lotes	Area	% Total Suelo	Lotes	Area	M²	
	#	M²	%	#	M²	%	#	M²	%	#	M²	%	#	M²	%	#	M²		
Z1_Z3_RED_2 Bordes de Prado	39	1.470	1,5	49	4.105	4,1	296	57.117	56,9	63	23.257	23,2	9	7.128	7,1	460	100.363		
Z1_Z3_RED_3																			
Sevilla	45	1.483	1,4	35	2.743	2,6	269	45.917	43,8	21	7.877	7,5	15	10.989	10,5	402	104.836		
Jesus Nazareno	28	998	0,6	56	4.476	2,7	384	68.229	40,8	66	24.439	14,6	31	22.610	13,5	584	167.062		
Francia Museo Explora	0	0	0,0	5	438	1,3	6	1.256	3,7	3	1.106	3,3	1	725	2,1	26	33.809		
Z3 RED 4 Chagualo	20	800	0,5	41	3.171	1,9	90	15.163	9,1	42	17.286	10,4	35	34.388	20,6	268	166.814		
Z3 RED 5 San Benito	13	614	0,5	57	4.622	3,6	217	40.319	31,4	61	22.929	17,9	23	15.275	11,9	394	128.230		
Z3 RED 6 Perpetuo Socorro	7	281	0,1	28	2.255	0,6	96	17.440	4,4	101	39.452	9,9	143	102.412	25,8	472	396.758		
Z5 RED 7 Simesa	0	0	0,0	6	480	0,1	21	3.254	0,6	5	1.990	0,4	11	9.749	1,9	74	505.528		
Z5 RED 8 Manila	1	36	0,0	8	712	0,5	184	34.971	24,6	11	4.576	3,2	12	8.712	6,1	241	142.178		
Z5_RED_9																			
Sector Aguacatala-Santa Maria de los Angeles	0	0	0,0	0	0	0,0	25	5.199	1,2	109	46.069	10,9	93	62.063	14,6	322	423.977		
Z6 RED 10 Completo	21	901	0,1	77	5.954	0,5	279	53.235	4,4	51	20.209	1,7	105	78.378	6,5		1.210.078		
Z6 RED 11 Tenche y Fatima	2	78	0,1	4	358	0,3	13	2.725	2,0	8	3.166	2,3	18	12.841	9,4	69	136.555		
Z4 RED 12 La calle 33 y Unicentro	9	329	0,3	14	1.073	0,9	294	64.457	53,3	50	18.114	15,0	7	4.887	4,0	379	120.976		
Z4 RED 13 Naranjal-Bolivariana	2	91	0,0	26	2.018	0,8	651	139.053	52,6	210	74.547	28,2	36	23.774	9,0	943	264.608		
Z4 RED 14 Suramericana y Los Colores	14	477	0,1	15	1.232	0,3	409	81.373	20,0	51	19.371	4,8	115	214.252	52,8	611	405.887		
Z2_RED_16																			
Caribe	31	1.345	2,5	83	6.494	12,0	184	32.503	59,9	10	3.698	6,8	14	8.801	16,2	323	54.252		
El Progreso	0	0	0,0	9	534	0,1	32	5.889	1,3	13	5.037	1,2	22	14.825	3,4	142	437.946		
Z2 RED 17 Andercol-Prodenvases	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0	0	0	0,0	1	995	1,6	4	63.863		
Z2 RED 18 Plaza de Ferias	17	651	0,1	162	12.993	2,1	21	3.297	0,5	1	394	0,1	1	834	0,1	234	606.909		
SA RED 19	2	73	0,2	3	249	0,5	7	1.031	2,1	2	817	1,7	0	0	0,0	20	48.210		
SA RED 20	0	0	0,0	4	320	0,4	4	821	1,0	1	348	0,4	1	934	1,2	19	79.644		
SA RED 21	1	31	0,1	20	1.745	5,3	11	1.406	4,3	1	369	1,1	1	982	3,0	37	33.033		
TOTAL	252	9.658	0,2	702	289.610	4,9	3.493	674.655	11,5	880	335.051	5,7	694	635.554	10,8	6.024	5.865.154		

FUENTE: PLANO DIGITAL DE LOTES DE CATASTRO-SECRETARIA DE HACIENDA, 2004.

No se analizan los poligonos:
Z1-RED1, Z1-RED22, Z1-RED23 Y Z1-RED24, ya que la asignacion del tratamiento de redesarrollo a estas areas se debio a proyectos estrategicos que se ejecutarian en estos sectores no por condiciones morfologicas.
Z2-RED15 por falta de informacion.

CONTINUA.....

VIENE DE...

TRATAMIENTO DE REDESARROLLO ESTADO DEL TERRITORIO AÑO 2005 CONFORMACION DE LOTE DE ACUERDO AL AREA													
POLIGONO	Rangos Area de Lotes												
	1.001-9.999 m²			10.000-100.000 m²			Mayores de 100.000 m²			Total			
	Lotes	Area	% Total Suelo	Lotes	Area	% Total Suelo	Lotes	Area	% Total Suelo	Lotes	Area	% Total Suelo	
	#	M²	%	#	M²	%	#	M²	%	#	M²	%	
Z1 Z3 RED 2 Bordes de Prado Z1 Z3 RED_3 Sevilla Jesus Nazareno Franja Museo Explora	4	7.286	7,3	0	0	0,0	0	0	0,0	460	100.363	0,0	
	17	35.827	34,2	0	0	0,0	0	0	0,0	402	104.836	0,0	
	19	46.310	27,7	0	0	0,0	0	0	0,0	584	167.062	0,0	
	11	30.284	89,6	0	0	0,0	0	0	0,0	26	33.809	0,0	
	39	78.467	47,0	1	17.539	10,5	0	0	0,0	268	166.814	0,0	
	22	41.609	32,4	1	2.862	2,2	0	0	0,0	394	128.230	0,0	
	94	183.349	46,2	3	51.569	13,0	0	0	0,0	472	396.758	0,0	
	21	73.997	14,6	9	276.162	54,6	1	139.896	27,7	74	505.528	0,0	
	12	37.084	26,1	13	56.087	39,4	0	0	0,0	241	142.178	0,0	
	Z5 RED_9	91	215.400	50,8	4	95.246	22,5	0	0	322	423.977	0,0	
Z6 RED_10 Completo Z6 RED_11 Tenche y Fatima Z4 RED_12 La calle 33 y Unicentro Z4 RED_13 Naranjal-Bolivariana Z4 RED_14 Suramericana y Los Colores Z2 RED_16 Caribe El Progreso	159	446.609	36,9	24	604.792	50,0			0,0		1.210.078	0,0	
	21	51.754	37,9	3	65.633	48,1	0	0	0,0	69	136.555	0,0	
	4	11.953	9,9	1	20.163	16,7	0	0	0,0	379	120.976	0,0	
	18	25.125	9,5	0	0	0,0	0	0	0,0	943	264.608	0,0	
	7	89.182	22,0	0	0	0,0	0	0	0,0	611	405.887	0,0	
	1	1.411	2,6	0	0	0,0	0	0	0,0	323	54.252	0,0	
	57	172.915	39,5	9	238.746	54,5			0,0	142	437.946	0,0	
	1	3.279	5,1	2	59.589	93,3	0	0	0,0	4	63.863	0,0	
	22	65.581	10,8	9	346.827	57,1	1	176.332	29,1	234	606.909	29,1	
	SA RED_19	4	20.688	42,9	2	25.352	52,6	0	0	0	20	48.210	0
SA RED_20 SA RED_21 TOTAL	8	40.833	51,3	1	36.388	45,7			0,0	19	79.644	0,0	
	2	7.690	23,3	1	20.810	63,0	0	0	0,0	37	33.033	0,0	
	634	1.686.633	28,8	83	1.917.765	32,7	2	316.228	5,4	6.024	5.865.154	5,4	

FUENTE: PLANO DIGITAL DE LOTES DE CATASTRO-SECRETARIA DE HACIENDA, 2004.

No se analizan los poligonos:

Z1-RED1, Z1-RED22, Z1-RED23 Y Z1-RED24, ya que la asignacion del tratamiento de redesarrollo a estas areas se debio a proyectos estrategicos que se ejecutarian en estos sectores no por condiciones morfologicas.
Z2-RED15 por falta de informacion.

TRATAMIENTO DE REDESARROLLO ESTADO DEL TERRITORIO AÑO 2005 CONFORMACION DE LOTE DE ACUERDO AL AREA																
POLIGONO	Rangos Area de Lotes															
	0-99 m²				100-500				501-1.000 m²				Mayores de 1001m²		Total	
	Lotes	Area	% Total Suelo	Lotes	Area	% Total Suelo	Lotes	Area	% Total Suelo	Lotes	Area	% Total Suelo	Lotes	Area		
	#	M²	%	#	M²	%	#	M²	%	#	M²	%	#	M²		
Z1_Z3_RED_2 Bordes de Prado	88	5.575	5,6	359	80.374	80,1	9	7.128	7,1	4	7.286	7,3	460	100.363		
Z1_Z3_RED_3											0					
Sevilla Jesus Nazareno Franja Museo Explora	80	4.226	4,0	290	53.794	51,3	15	10.989	10,5	17	35.827	34,2	402	104.836		
	84	5.474	3,3	450	92.668	55,5	31	22.610	13,5	19	46.310	27,7	584	167.062		
	5	438	1,3	9	2.362	7,0	1	725	2,1	11	30.284	89,6	26	33.809		
	61	3.971	2,4	132	32.449	19,5	35	34.388	20,6	40	96.006	57,6	268	166.814		
	70	5.236	4,1	278	63.248	49,3	23	15.275	11,9	23	44.471	34,7	394	128.230		
	35	2.536	0,6	197	56.892	14,3	143	102.412	25,8	97	234.918	59,2	472	396.758		
	6	480	0,1	26	5.244	1,0	11	9.749	1,9	31	490.055	96,9	74	505.528		
	9	748	0,5	195	39.547	27,8	12	8.712	6,1	25	93.171	65,5	241	142.178		
	Z5_RED_9															
	Sector Aguacatala-Santa Maria de los Angeles		0		134	51.268		93	62.063	14,6	95	310.646	73,3	322	423.977	
Z6_RED_10 Completo	98	6.855	0,6	330	73.444	6,1	105	78.378	6,5	183	1.051.401	86,9	716	1.210.078		
Z6_RED_11 Tenche y Fatima	6	436	0,3	21	5.891	4,3	18	12.841	9,4	24	117.387	86,0	69	136.555		
Z4_RED_12 La calle 33 y Unicentro	23	1.402	1,2	344	82.571	68,3	7	4.887	4,0	5	32.116	26,5	379	120.976		
Z4_RED_13 Naranjal-Bolivariana	28	2.109	0,8	861	213.600	80,7	36	23.774	9,0	18	25.125	9,5	943	264.608		
Z4_RED_14 Suramericana y Los Colores	29	1.709	0,4	460	100.744	24,8	115	214.252	52,8	7	89.182	22,0	611	405.887		
Z2_RED_16																
Caribe El Progreso	114	7.839	14,4	194	36.201	66,7	14	8.801	16,2	1	1.411	2,6	323	54.252		
	9	534	0,1	45	10.926	2,5	22	14.825	3,4	66	411.661	94,0	142	437.946		
	0	0	0,0	0	0	0,0	1	995	1,6	3	62.868	98,4	4	63.863		
	179	13.644	2,2	22	3.691	0,6	1	834	0,1	32	588.740	97,0	234	606.909		
	5	322	0,7	9	1.848	3,8	0	0	0,0	6	46.040	95,5	20	48.210		
	4	320	0,4	5	1.169	1,5	1	934	1,2	9	77.221	97,0	19	79.644		
	21	1.776	5,4	12	1.775	5,4	1	982	3,0	3	28.500	86,3	37	33.033		
TOTAL	954	299.268	5,1	4.373	1.009.706	17,2	694	635.554	10,8	719	3.920.626	66,8	6.740	5.865.154		

FUENTE: PLANO DIGITAL DE LOTES DE CATASTRO-SECRETARIA DE HACIENDA, 2004.

No se analizan los poligonos:
Z1-RED1, Z1-RED22, Z1-RED23 Y Z1-RED24, ya que la asignacion del tratamiento de redesarrollo a estas areas se debio a proyectos estrategicos que se ejecutarian en estos sectores no por condiciones morfologicas.
Z2-RED15 por falta de informacion.

DENSIDAD VIAL POR POLIGONO		
CODIGO DEL POLIGONO	Areas en Vias m²	Suelo vias/suelo poligono %
Z2_RED_15	7.383,69	1,99%
Z2_RED_18	65.774,70	9,40%
Z2_RED_17	9.601,44	12,20%
Z5_RED_7	80.808,96	13,69%
Z6_RED_10	256.569,13	15,00%
Z1_RED_1	6.120,71	17,01%
Z5_RED_9_A	127.789,33	18,59%
Z5_RED_9_B	44.713,68	19,69%
Z6_RED_11	40.492,70	20,48%
Z2_RED_16	162.287,71	21,59%
Z1_RED_23	9.050,93	22,75%
Z5_RED_8	47.390,61	23,00%
Z1_RED_24	83.659,73	27,04%
Z4_RED_14	162.053,34	27,82%
Z4_RED_13	180.065,74	29,74%
Z1_RED_22	13.458,23	29,86%
Z3_RED_5	64.536,91	31,19%
Z3_RED_4	79.881,49	32,92%
Z3_RED_6	226.834,46	33,30%
Z4_RED_12	90.166,33	36,36%
Z1_Z3_RED_2	59.852,92	37,00%
Z1_Z3_RED_3	217.796,42	39,54%

Al analizar la prediación se puede observar que los polígonos Z1_Z2_RED2 (borde Prado) y RED3 (Sevilla-Jesus Nazareno), Z3_RED5 (San Benito), Z4_RED12 (La calle 33), Z4_RED13 (parte naranjal-Bolivariana) y Z2_RED16 (sector de caribe), un alto porcentaje del suelo esta constituido por predios que oscilan entre 100 y 500m² de área de lote, estos sectores tuvieron un proceso original de urbanización para desarrollos de viviendas unifamiliares con una buena infraestructura vial –el porcentaje de suelo destinado a vías, del total del área del polígono oscila entre 30% y 40%- y de servicios públicos, pero que han surtido un proceso intenso de transformación hacia actividades diferentes sobre la misma infraestructura. Para la adecuada redensificación de estos sectores, adicionalmente a generar nuevas dotaciones acorde con la nueva población se requerirá integraciones inmobiliarias que permitan optimizar la utilización del suelo.

Se encontró que solamente el polígono Z4_RED14 que corresponde al sector Suramericana y los Colores tiene un alto porcentaje de del suelo ocupado por predios que oscilan entre 501 y 1.000m², no obstante en este polígono se existen dos áreas claramente diferenciadas, el sector de la calle Colombia hacia el sur tiene una mayor cantidad de lotes con área que oscila entre 100 y 500m², con las mismas características de los descritos anteriormente pero que no representan al englobarse el mayor porcentaje del área del polígono. El sector ubicado de la calle Colombia

hacia el norte cuyas áreas de lotes son mayores, han sido ocupado en su proceso original para desarrollos industriales no obstante también cuentan con una malla vial bien configurada.

Los polígonos como Z5_RED8 y Z5_RED9, cuyo origen de urbanización fue similar a los anteriormente descritos pero con predios de mayor tamaño pero cuyo porcentaje de suelo destinado a vías oscila entre el 19% y 23%, inferior al caso anterior pero aproximándose a una buena relación.

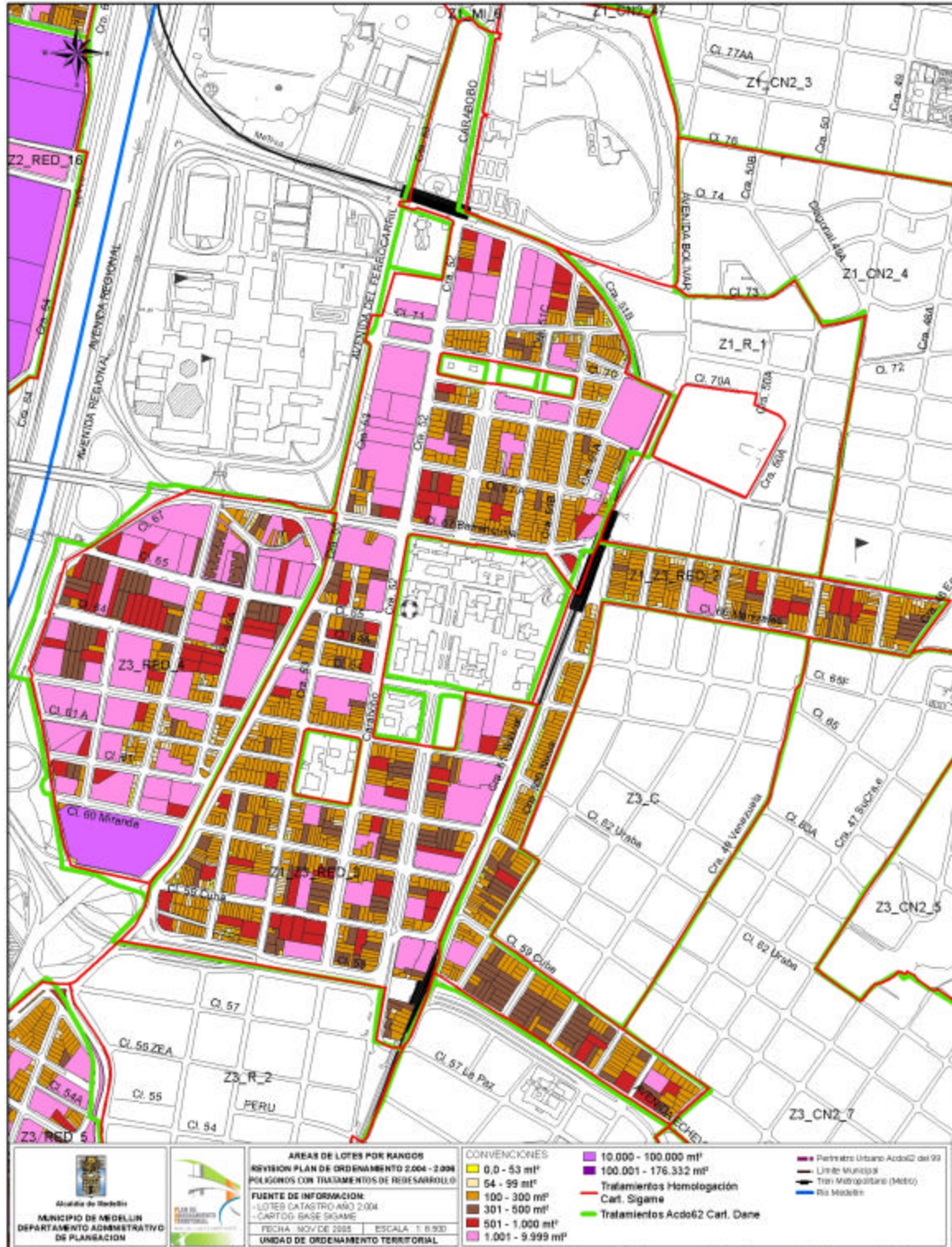
Los polígonos RED4 y RED6, ubicados en el área central, la mayor cantidad de los predios se inscriben en rangos de áreas de 100m² a 500m², sin embargo esto no representa mas del 20% del suelo del polígono, y el 60% del suelo del polígono esta representado por menor cantidad de lotes pero cuya área es superior a los 1.000m². Estos sectores tienen una mezcla de tamaños de predios y su ocupación esta dada en actividades industriales o de servicios que requieren de predios de mayor tamaño a los analizados en los otros polígonos, no obstante tienen una infraestructura vial bien conformada que constituyen el 33% del total del polígono y con un buen servicio de transporte.

De otra parte se encuentra que los polígonos Z5_RED7, Z6_RED10, Z6_RED11, Z2_RED16 (sector del progreso), Z2_RED17, Z2_RED18, cuyo mayor porcentaje de ocupación lo constituyen lotes con rangos de áreas entre 10.000 y 100.000m², son aquellas áreas donde históricamente se han asentado las grandes industrias medianas y pesadas que consumen mayor área de suelo y trayendo como consecuencia que la urbanística del sector no cuenta con la infraestructura vial necesaria para soportar procesos de redensificación; el porcentaje de suelo para vías oscila entre el 10 y el 20%, donde el total de esta área es inflada la mayoría de las veces por vías arterias con los cuales colindan mas no por la permeabilidad que pueda existir a su interior. Estos sectores necesariamente requieren de un rediseño urbano total acorde con las necesidades de los nuevos desarrollos y deben planificarse y gestionarse a mediante planes parciales.

Los polígonos SA_RED19, SA_RED20, SA_RED21 ubicados en el corregimiento de San Antonio de Prado, que cuentan con áreas de lotes que superan los 10.000m² principalmente, son un poco atípicos ya que la ocupación del suelo es mínima comparativamente con las áreas industriales y tiene características más acordes con las áreas urbanizables no urbanizadas, a las cuales se les aplica el tratamiento de desarrollo.

El POT definió como único instrumento para desarrollar las áreas con tratamiento de redesarrollo el plan parcial, no obstante teniendo en cuenta lo planteado inicialmente y los resultados de analizar la conformación predial y el porcentaje de suelo del polígono destinado a la infraestructura vial se podría plantear la posibilidad de que las áreas que cuentan con una buena infraestructura vial y de transporte, se les definiera desde los ajustes del POT la norma específica que permita desarrollos predio a predio (entendiendo estos como mayores a los existentes) y después de analizarse las posibles densidades que podría soportar cada sector, que requerimientos de espacio público y equipamiento tendrían a la luz de la nueva población o acorde a los nuevos usos, y repartir entre los predios con potencial de desarrollo ubicados en el polígono el costo de las nuevas dotaciones. Adicionalmente cual sería el área mínima de lote requerida para los nuevos desarrollos, distribución de los aprovechamientos por uso, alturas máximas etc.

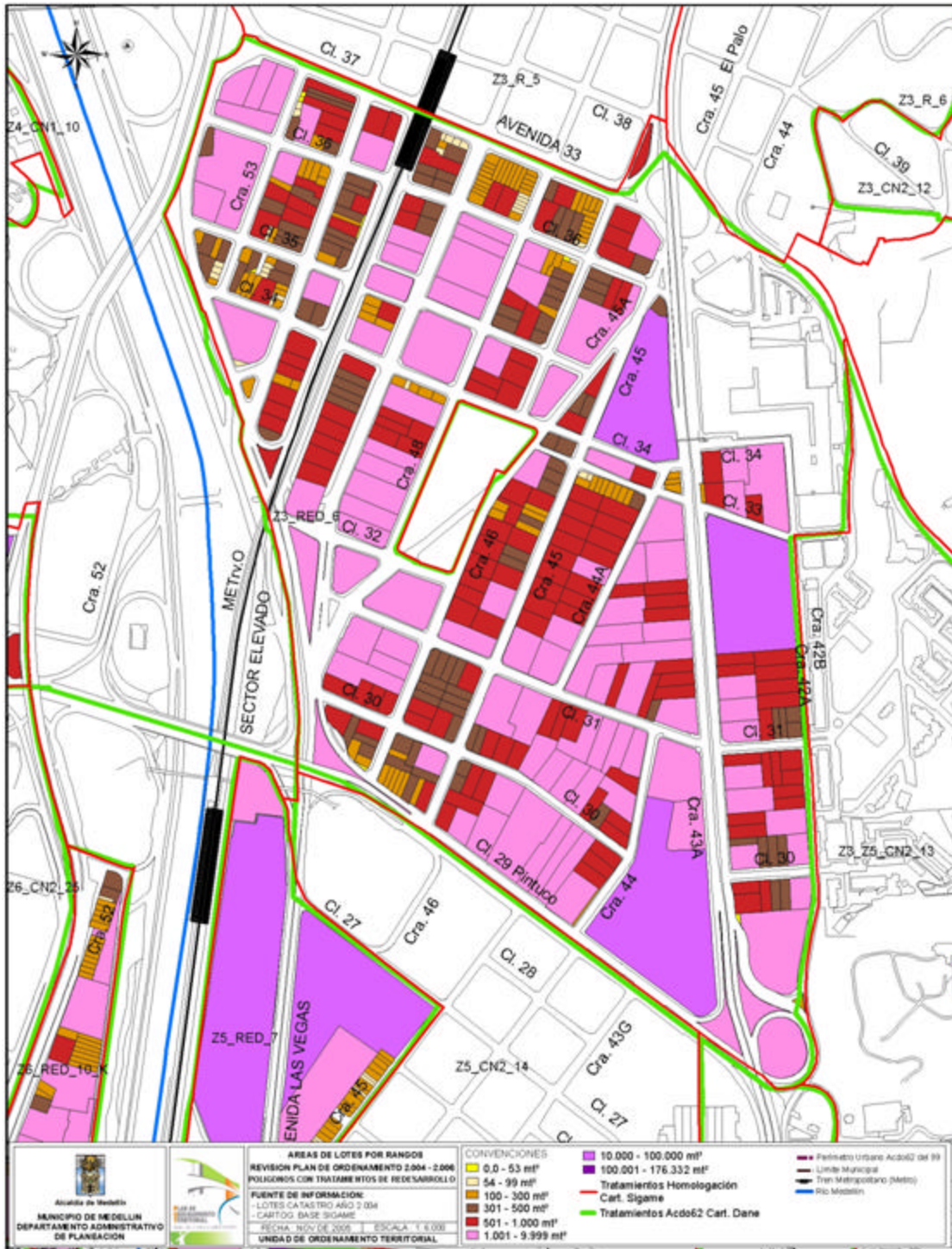
Z1_Z3_RED_2 Prado costados norte, sur y occidente
Z1_Z3_RED_3 Sevilla y Jesús Nazareno
Z3_RED_4 Chagualo



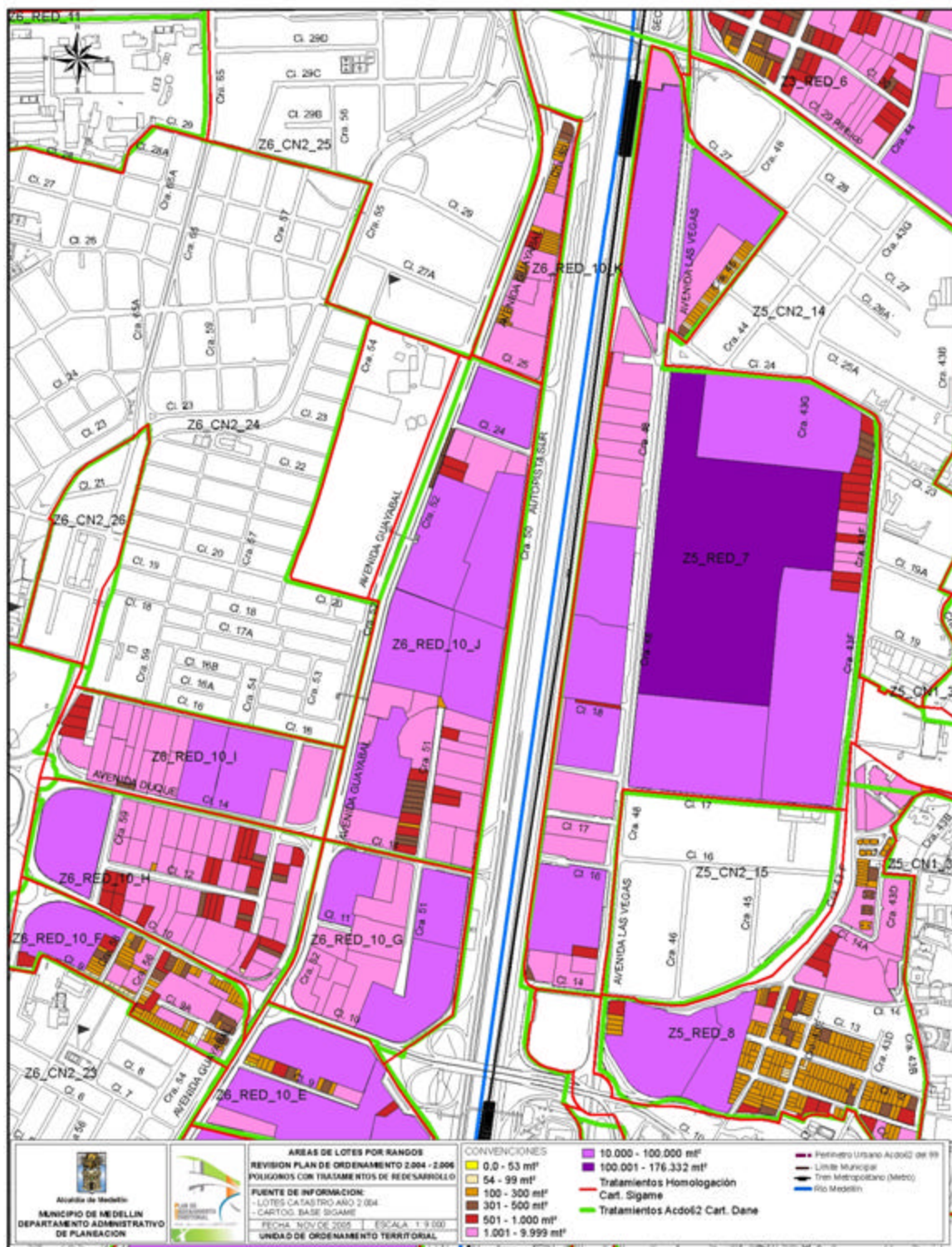
Z3_RED_5
San Benito



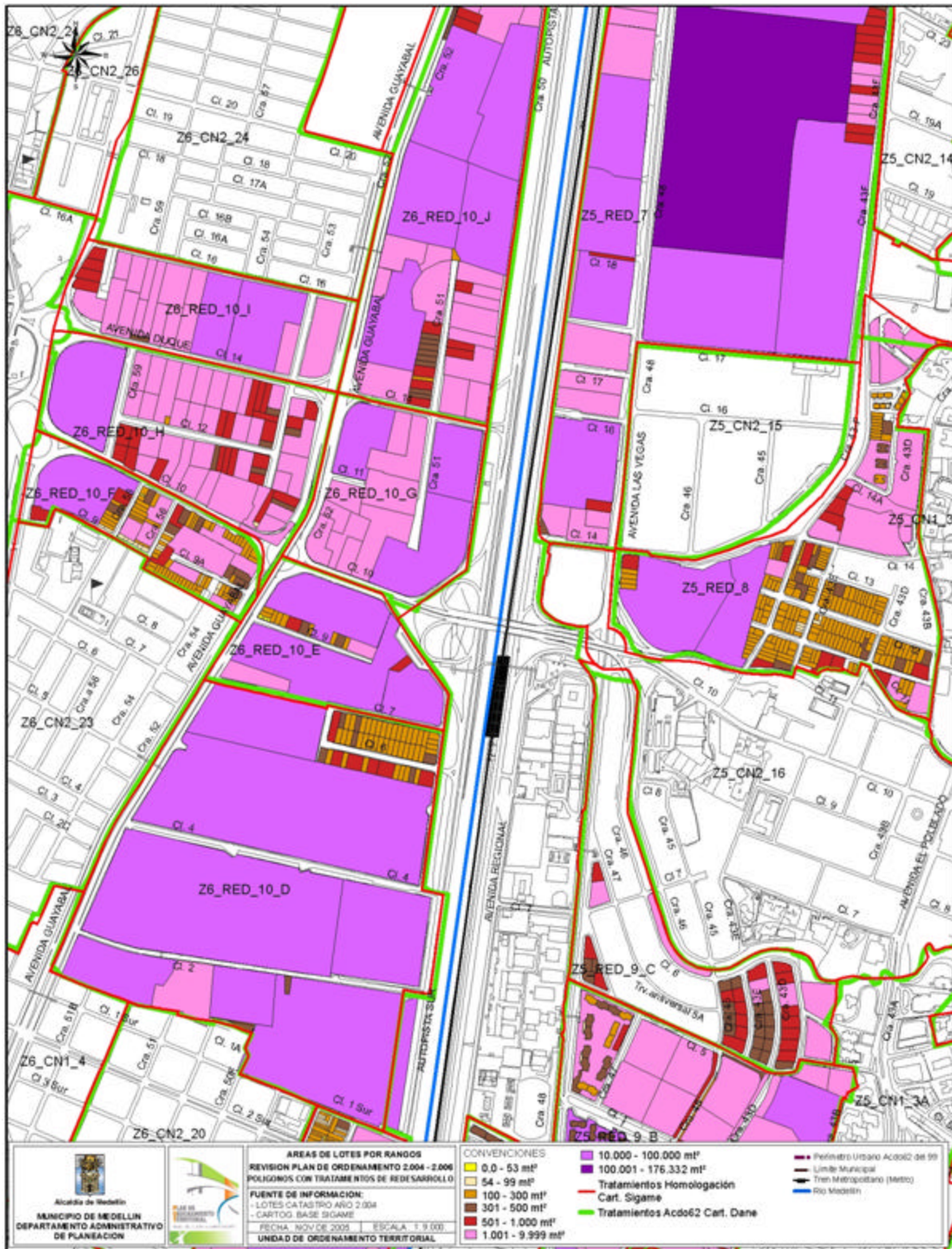
Z3_RED_6
Perpetuo Socorro (Camellón de Alhambra).



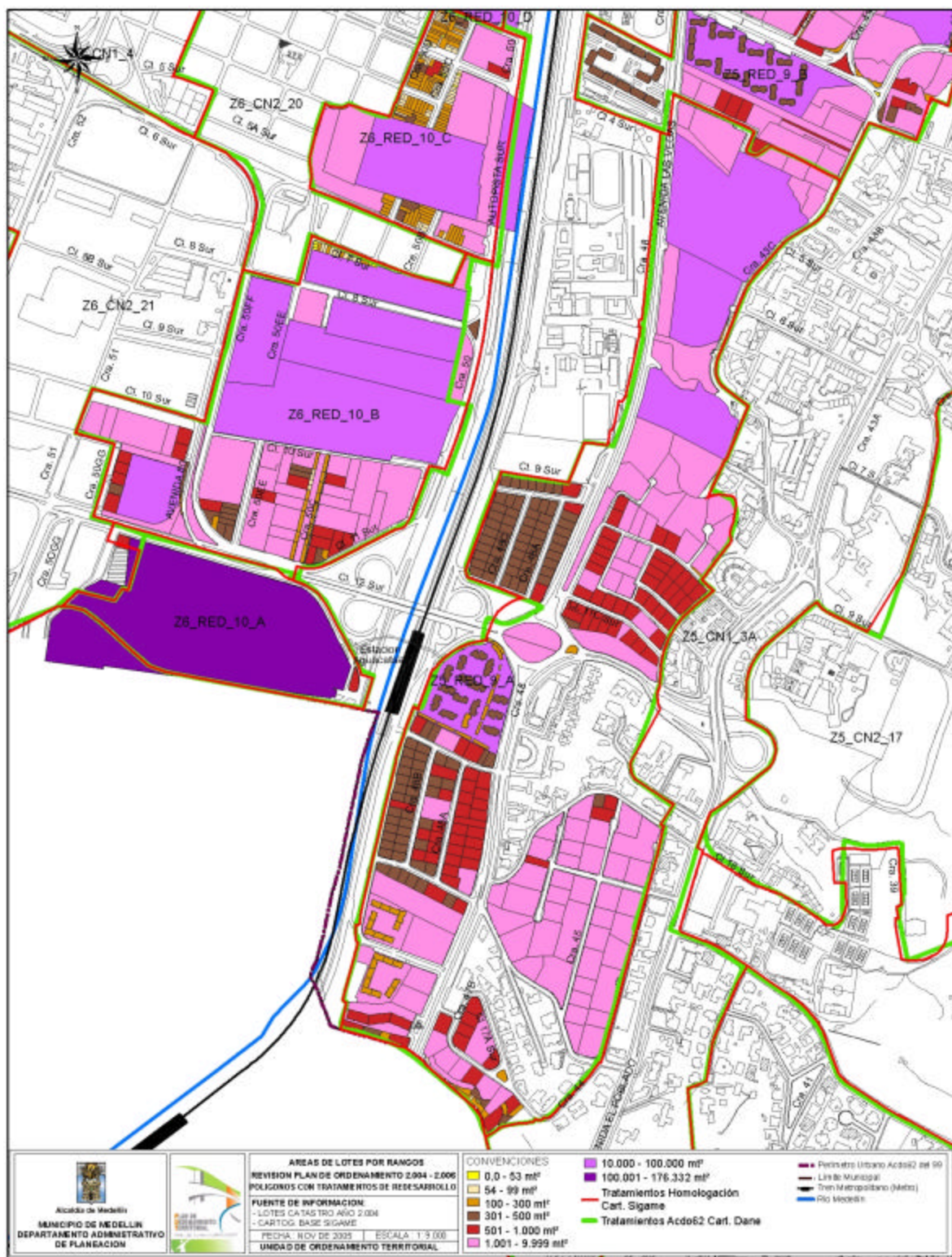
Z3_RED_7 Y RED 10 Simesa-Villa Carlota y Santa FE



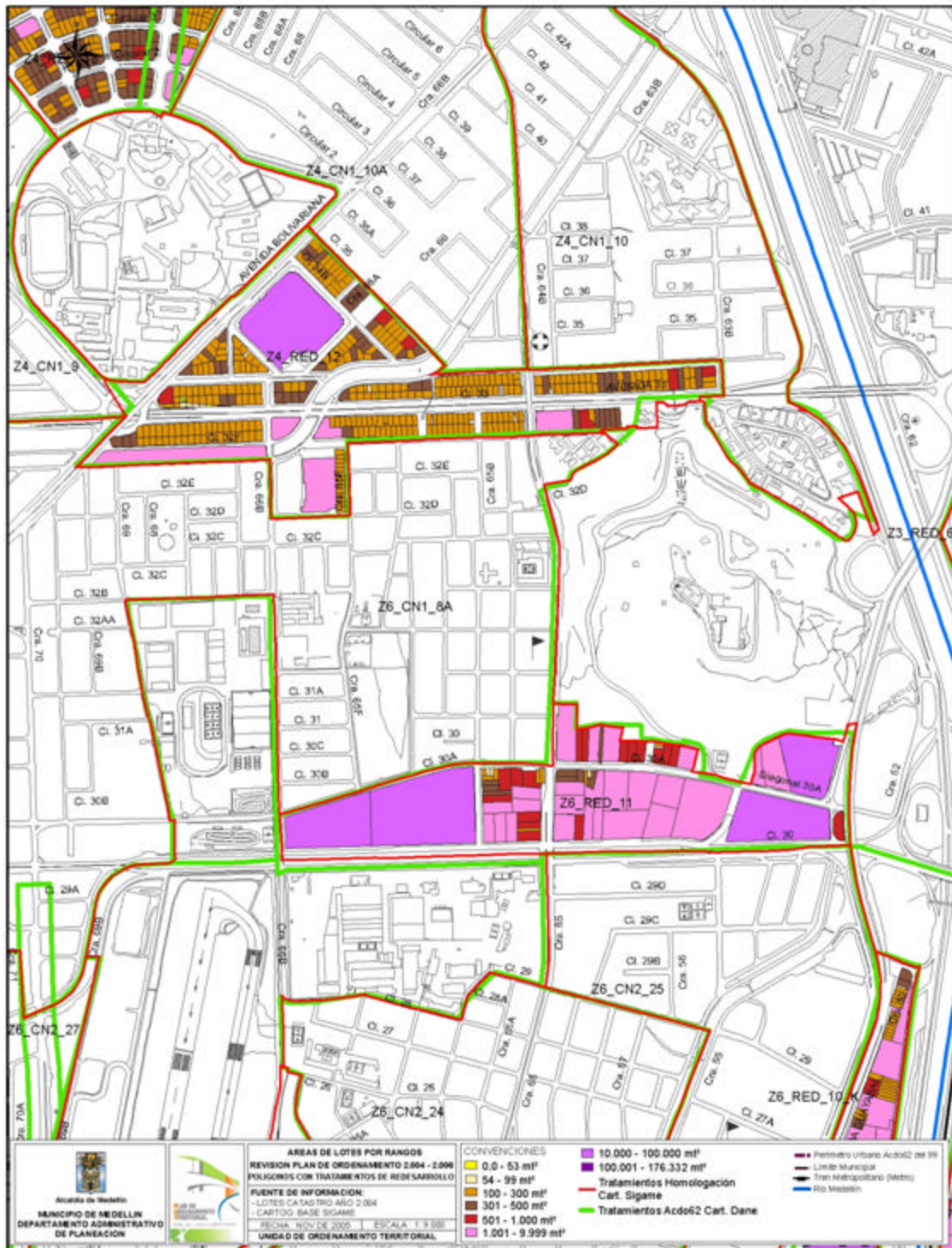
Z3_RED_7 Y RED 10 Villa Carlota ' Manila y Campo Amor Cristo Rey



Z3_RED_9 Y RED 10
La Aguacatala y Guayabal



Z4_RED11 Y Z4_RED12
Tenche y Calle 33



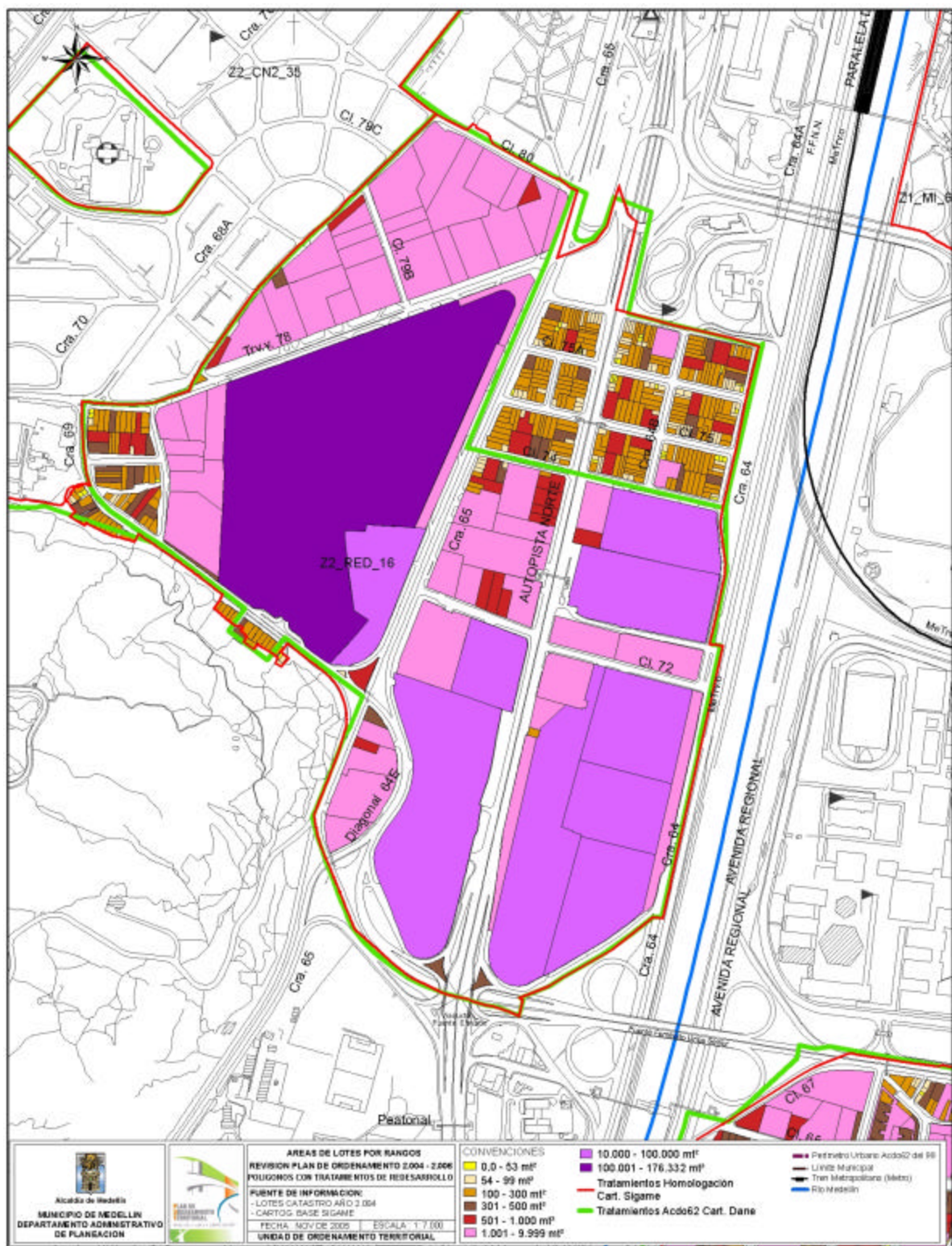
Z4_RED_13
Parte de Naranjal y Bolivariana



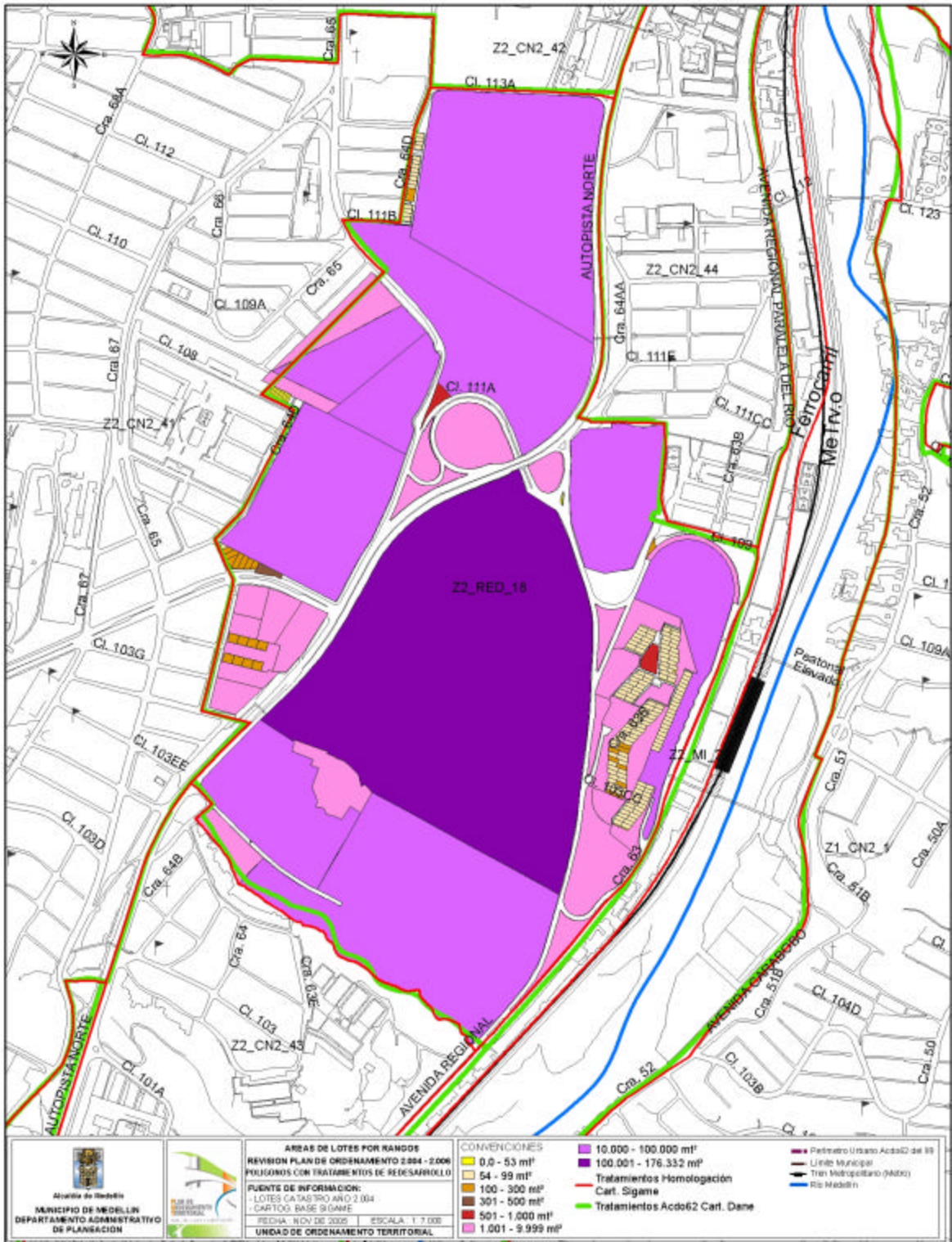
Z4_RED_14



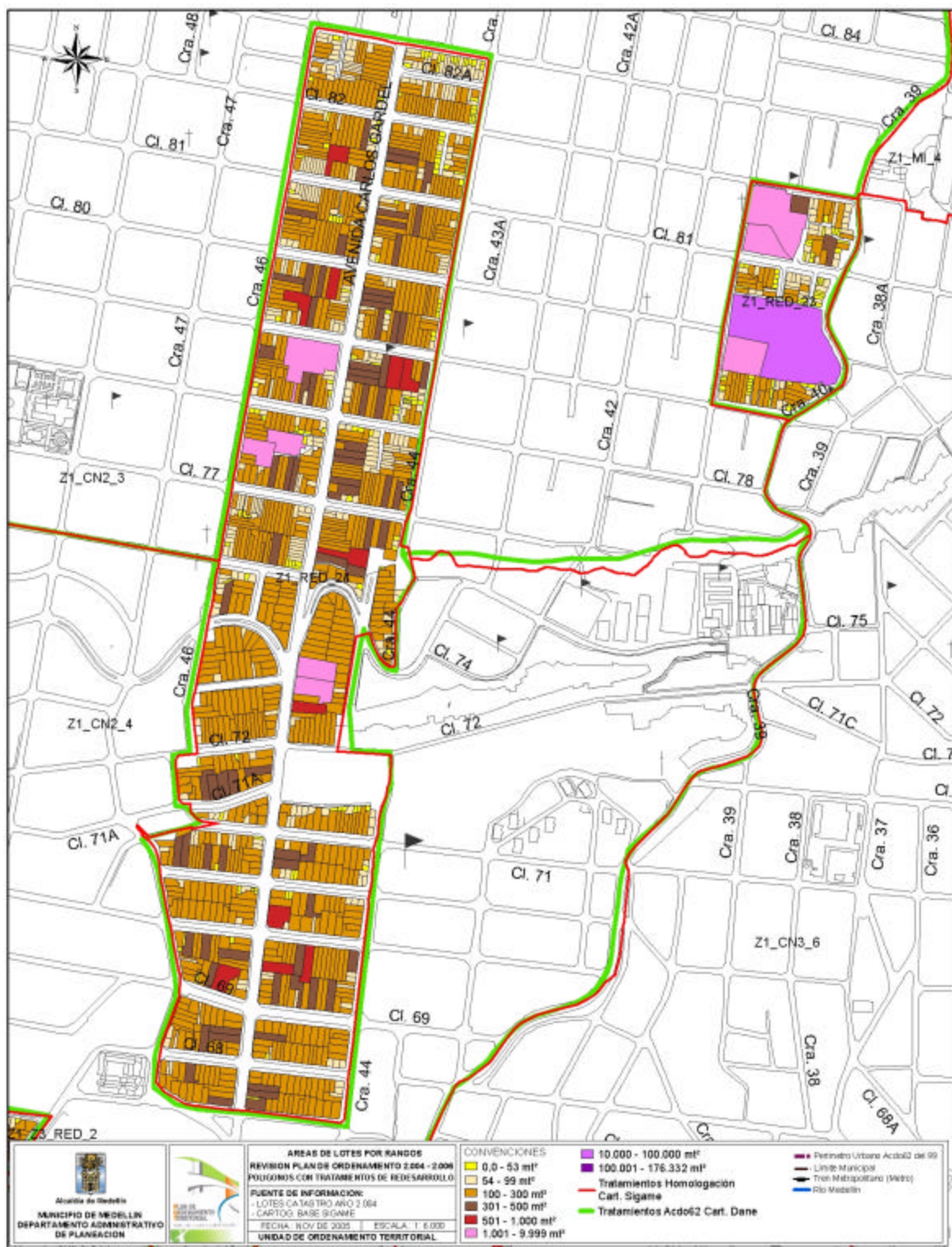
Z2_RED16 Caribe y Progreso



Z2_RED18 Plaza de Ferias



Z1_RED24 Y Z1_RED23 Centralidad de Manrique



7.4.4.6 INVENTARIOS DE CAMPO

De los veinticuatro polígonos a los cuales se les aplica el tratamiento de redesarrollo se realizó levantamiento de información en el sitio –inventario de campo- a los sectores correspondientes a:

- ✓ Z1_Z3_RED2, Prado costados norte, sur y occidente
- ✓ Z1_Z3_RED3, Sevilla y Jesús Nazareno.
- ✓ Z3_RED4, Chagualo.
- ✓ Z3_RED5, San Benito
- ✓ Z3_RED6, Perpetuo Socorro (Camellón de Alhambra).
- ✓ Z6_RED10, Campo Amor, Santa Fe (Sectores Shellmar y Noel), Cristo Rey y Guayabal.
- ✓ Z6_RED11, Tenche, parte de Fátima y del Cerro Nutibara.
- ✓ Z4_RED13, Parte de Naranjal y Bolivariana
- ✓ Z4_RED14, Parte de Suramericana, Carlos E. Restrepo, Cuarta Brigada y los Colores
- ✓ Z2_RED16, Caribe y parte del Progreso (Sector Everfit)
- ✓ Z2_RED18, Parte de, Boyacá y Las Brisas.

Adicionalmente se realizó el levantamiento de campo del sector de Miranda, ya que a pesar de estar en tratamiento de consolidación, desde el año 1.999 el barrio estaba en un proceso de cambio de forma negativa, hoy en día dicha situación se agudizó y 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.

No se realizó el levantamiento de campo de los polígonos Z1_RED1-centralidad zonal de Santo Domingo Savio, Z1_RED22, Z1_RED23, centralidad barrial de Santa Inés, Z1_RED24 –centralidad zonal de Manrique, debido a que la asignación de este tratamiento a estos sectores obedeció a la definición de algunos proyectos estratégicos asociados a la generación de espacio público y sistemas de transporte de mediana capacidad. Con respecto a los polígonos Z5_RED7, Z5_RED8, Z5_RED9 ubicados en el sector del Poblado se retoma el diagnóstico realizado por el Plan Especial de Ordenamiento del Poblado, que a pesar de que la metodología es diferente y por tanto los planos temáticos no utiliza todas las mismas variables de análisis el objetivo final es el mismo.

Los polígonos de redesarrollo ubicado en suelo urbano de San Antonio, SA_RED19, SA_RED20, SA_RED21 en visita de campo se detectó que tienen un bajo nivel de desarrollo, es decir se comportan como áreas urbanizables no desarrolladas, por tanto no se consideró necesario hacer el mismo levantamiento puntual de detalle, realizado para los otros sectores. Debe replantearse el tratamiento para estos polígonos. Mirar fotos y orthofotos de estas áreas, que se anexan.

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

Se parte del hecho que todos los sectores de redesarrollo se encuentran ubicados estratégicamente y que cuentan con una buena infraestructura vial, de servicios públicos y

transporte pero que simultáneamente hay una baja densidad constructiva, unos procesos de transformación de zonas residenciales a áreas de actividad múltiple utilizando las mismas infraestructuras que no soportan adecuadamente estos nuevos usos generando ocupación del espacio público con parqueo o grandes globos de terreno ocupados por industrias pesadas en proceso de reconversión, entre otros, por tanto se intenta verificar si las condiciones encontradas en el año 1998-1999 permanecen, a partir de la lectura realizada con respecto a las alturas de las edificaciones, uso general del suelo, estado de la construcción y ocupación del espacio público, se sintetiza la información en los siguientes cuadros y se espacializa en los planos anexos:

REVISION PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2004-2006																			
TRATAMIENTO DE REDESARROLLO																			
ESTADO DEL TERRITORIO AÑO 2005																			
Poligono	Sector	Alturas de la Construcción																	
		0		1		2		3		4		5		6		Entre 7 y 17		TOTAL	
		Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%
Z1_Z3_RED_2	Prado costados norte, sur y occidente	12	3,1	164	42,3	148	38,1	48	12,4	10	2,6	3	0,8	1	0,3	2	0,5	388	
Z1_Z3_RED_3	Sevilla y Jesús Nazareno.	23	2,6	309	34,4	332	37,0	167	18,6	51	5,7	12	1,3	1	0,1	2	0,2	897	
Z3_RED_4	Chagualo.	4	1,8	73	33,0	73	33,0	63	28,5	5	2,3	0	0,0	0	0,0	3	1,4	221	
Z3_RED_5	San Benito	1	0,3	122	33,8	95	26,3	86	23,8	35	9,7	13	3,6	6	1,7	3	0,8	361	
Z3_RED_6	Perpetuo Socorro (Camellón de Alhambra).	2	0,4	264	59,1	141	31,5	28	6,3	6	1,3	1	0,2	1	0,2	4	0,9	447	
Z6_RED_10	Campo Amor, Santa Fe (Sectores Shellmar y Noel), Cristo Rey y Guayabal.	18	3,1	106	18,4	307	53,4	119	20,7	18	3,1	6	1,0	1	0,2	0	0,0	575	
Z6_RED_11	Tenche, parte de Fátima y del Cerro Nutibara.		0,0	35	55,6	22	34,9	6	9,5		0,0		0,0		0,0		0,0	63	
Z4_RED_13	Parte de Naranjal y Bolivariana	21	2,3	79	8,8	446	49,6	210	23,4	73	8,1	43	4,8	7	0,8	20	2,2	899	
Z4_RED_14	Parte de Suramericana, Carlos E. Restrepo, Cuarta Brigada y los Colores	13	2,3	50	8,8	338	59,2	83	14,5	40	7,0	13	2,3	12	2,1	22	3,9	571	
Z2_RED_16	Caribe y	21	6,8	91	29,5	120	39,0	71	23,1	5	1,6		0,0		0,0		0,0	308	
	Parte del Progreso (Sector Everfit)	7	4,2	62	37,6	69	41,8	23	13,9	2	1,2	2	1,2		0,0		0,0	165	
Z2_RED_18	Plaza de Ferias	1	2,6	5	12,8	16	41,0	16	41,0	1	2,6		0,0		0,0		0,0	39	
TOTAL		123	2,5	1360	27,6	2107	42,7	920	18,6	246	5,0	93	1,9	29	0,6	56	1,1	4934	

Se contabiliza dato por lote.

Fuente: Levantamiento de campo año 2005

Poligono	Sector	Porcentaje de Suelo Ocupado en Relacion a las Alturas de la Construcción																	
		0		1		2		3		4		5		6		Entre 7 y 17		Sin	
		Area-M²	%	Area-M²	%	Area-M²	%	Area-M²	%	Area-M²	%	Area-M²	%	Area-M²	%	Area-M²	%	M²	%
Z1_Z3_RED_2	Prado costados norte, sur y occidente	4.964	4,9	39.300	39,2	36.449	36,3	12.931	12,9	1.835	1,8	2.015		265		2.590			
Z1_Z3_RED_3	Sevilla y Jesús Nazareno.	35.610	11,8	93.775	31,2	107.658	35,8	46.654	15,5	9.822	3,3	3.310	1,1	347	0,1	3.720	1,2	0,0	300.897
Z3_RED_4	Chagualo.	8.581	5,3	86.295	53,4	35.208	21,8	9.894	6,1	2.066	1,3	0	0,0	0	0,0	19.446	12,0	4.812	3,0
Z3_RED_5	San Benito	18.819	13,9	40.460	29,9	26.775	19,8	19.218	14,2	18.367	13,6	4.317	3,2	5.062	3,7	2.088	1,5	0,0	135.105
Z3_RED_6	Perpetuo Socorro (Camellón de Alhambra).	27.484	6,8	190.402	47,1	144.914	35,8	22.505	5,6	2.202	0,5	0	0,0	859	0,2	13.785	3,4	2.473	0,6
Z6_RED_10	Area industrial del costado occidental del Rio	76.213	5,5	297.045	21,4	733.765	53,0	83.487	6,0	30.126	2,2	148.160	10,7	1.687	0,1	0	0,0	15.051	1,1
Z6_RED_11	Tenche, parte de Fátima y del Cerro Nutibara.	4.325	3,2	46.723	34,1	74.643	54,4	11.413	8,3	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Z4_RED_13	Parte de Naranjal y Bolivariana	11.686	2,8	183.111	44,5	115.472	28,1	52.637	12,8	21.061	5,1	14.496	3,5	2.354	0,6	10.790	2,6	0,0	411.607
Z4_RED_14	Parte de Suramericana, Carlos E. Restrepo, Cuarta Brigada y los Colores.	64.805	14,1	53.189	11,5	131.248	28,5	62.469	13,5	17.147	3,7	12.376	2,7	19.174	4,2	100.651	21,8	0,0	461.059
Z2_RED_16	Caribe	7.756	14,3	15.623	28,8	19.372	35,7	10.715	19,7	860	1,6	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0
Z2_RED_16	Progreso	35.393	6,8	57.928	11,1	288.929	55,2	96.428	18,4	11.163	2,1	33.725	6,4	0	0,0	0	0,0	0	0,0
TOTAL		295.636	7,3	1.103.852	27,1	1.714.433	42,1	428.351	10,5	114.650	2,8	218.399	5,4	29.748	0,7	153.070	3,8	22.336	0,5
					69,1														

Se encuentra que el 70% de las edificaciones en los polígonos de redesarrollo inventariados están dados en uno y dos pisos o lotes libres, lo cual representa 69.1% del suelo ocupado, siendo mas representativo en cantidad de predios, el porcentaje para un piso en sectores como los bordes de Prado, Perpetuo Socorro y Tenche; en dos pisos hay mayor proporción en el sector industrial de Guayabal, en parte de Bolivariana y Naranjal y parte de la Cuarta Brigada, Suramericana y los Colores. Sin embargo, en términos de la cantidad del suelo ocupado por los predios en un piso se ratifican los polígonos ya mencionados y se adiciona el Chagualo y parte de Naranjal y Bolivariana.

No obstante no se desconoce que existen ya sea por desarrollos anteriores a 1999 o se han desarrollado en el periodo de vigencia del plan algunas edificaciones en altura en algunos de estos mismos sectores, sin embargo el porcentaje con respecto al total es mínimo y no se concentran en ningún sector específico que impidan la planificación integral de este. Adicionalmente en el sector del Chagualo ya se han ejecutado proyectos a partir de la elaboración de planes parciales de manzana.

Esta situación encontrada en el territorio ratifica desde este aspecto los planteamientos del POT en cuanto al potencial de transformación que tienen estos sectores y a su vez refleja la necesidad de incentivar o motivar de una manera mas contundente las inversiones privadas en estos sectores de la ciudad.

REVISION PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2004-2006 TRATAMIENTO DE REDESARROLLO ESTADO DEL TERRITORIO AÑO 2005										
Poligono	Sector	Estado de la Construcción (2)								
		Bueno		Regular		Malo		Sin Info.		TOTAL
		Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.
Z1_Z3_RED_2	Prado costados norte, sur y occidente	33	8,5	153	39,4	202	52,1	0	0,0	388
Z1_Z3_RED_3	Sevilla y Jesús Nazareno.	63	7,0	310	34,6	523	58,3	1	0,1	897
Z3_RED_4	Chagualo.	161	72,9	52	23,5	8	3,6		0,0	221
Z3_RED_5	San Benito	240	66,5	93	25,8	28	7,8	0	0,0	361
Z3_RED_6	Perpetuo Socorro (Camellón de Alhambra).	59	13,2	158	35,3	227	50,8	3	0,7	447
Z6_RED_10	Campo Amor, Santa Fe (Sectores Shellmar y Noel), Cristo Rey y Guayabal.	272	47,3	183	31,8	106	18,4	14	2,4	575
Z6_RED_11	Tenche, parte de Fátima y del Cerro Nutibara.	48	76,2	9	14,3	6	9,5		0,0	63
Z4_RED_13	Parte de Naranjal y Bolivariana	725	80,6	113	12,6	61	6,8	0	0,0	899
Z4_RED_14	Parte de Suramericana, Carlos E. Restrepo, Cuarta Brigada y los Colores	389	68,1	91	15,9	85	14,9	6	1,1	571
Z2_RED_16	Caribe y	11	3,6	85	27,6	205	66,6	7	2,3	308
	Parte del Progreso (Sector Everfit)	40	24,2	44	26,7	79	47,9	2	1,2	165
Z2_RED18	Plaza de Ferias	34	87,2	5	12,8	0	0,0	0	0,0	39
TOTAL		2075	42,1	1296	26,3	1530	31,0	33	0,7	4934

(2) Aspecto físico externo de la construcción, percepción de quien levanta la información.

Se contabiliza dato por lote.

Fuente: Levantamiento de campo año 2005

Poligono	Sector	Porcentaje de Suelo Ocupado en Relacion Estado de la Construcccion									
		Bueno		Regular		Malo		Sin Info.		TOTAL	
		Area-M²	%	Area-M²	%	Area-M²	%	Area-M²	%	Area-M²	
Z1_Z3_RED_2	Prado costados norte, sur y occidente	17.637	17,6	39.396	39,3	41.330	41,2	1.985	2,0	100.349	
Z1_Z3_RED_3	Sevilla y Jesús Nazareno.	47.745	15,9	88.007	29,2	145.733	48,4	19.411	6,5	300.896	
Z3_RED_4	Chagualo.	143.820	89,1	13.870	8,6	137	0,1	3.663	2,3	161.490	
Z3_RED_5	San Benito	84.176	62,3	26.314	19,5	6.888	5,1	17.727	13,1	135.105	
Z3_RED_6	Perpetuo Socorro (Camellón de Alhambra)	25.901	13,3	64.066	32,8	100.524	51,4	4.960	2,5	195.451	
Z6_RED_10	Area indusrial del costado occidental del Rio	757.153	54,7	439.276	31,7	136.114	9,8	52.625	3,8	1.385.168	
Z6_RED_11	Tenche, parte de Fátima y del Cerro Nutibara.	123.634	90,2	9.769	7,1	2.708	2,0	999	0,7	137.110	
Z4_RED_13	Parte de Naranjal y Bolivariana	365.856	88,6	32.261	7,8	13.252	3,2	1.586	0,4	412.954	
Z4_RED_14	Parte de Suramericana, Carlos E. Restrepo, Cuarta Brigada y los Colores	246.655	61,4	35.206	8,8	117.242	29,2	2.632	0,7	401.735	
Z2_RED_16	Caribe	3.234	6,0	17.485	32,2	30.954	57,0	2.654	4,9	54.327	
Z2_RED_16	Progreso	322.200	61,5	91.881	17,5	79.715	15,2	29.770	5,7	523.567	
TOTAL		2.138.011	57	793.464	21	674.597	18	138.013	4	3.744.085	

A diferencia de las áreas con tratamiento de renovación donde el deterioro físico se presenta como uno de los aspectos que las caracterizan, en las áreas de redesarrollo no es un factor de calificación, no obstante se analiza con el propósito de evaluar las condiciones de transformación de estos sectores. El resultado que se observa en los cuadros, hace un llamado de atención o alarma cuando mas del 50% de los predios ubicados en sectores como el borde de Prado, Sevilla y Jesus Nazareno, Perpetuo Socorro, Caribe y el sector del progreso se encuentran en mal estado, siendo mas alto el porcentaje en el sector de Caribe, cuya situación se puede asociar a la forma como se desarrollan las .actividades de servicio al vehiculo; en términos de porcentaje de suelo, en estos mismos dos sectores los predios que están en regular y mal estado representan mas del 80% del total. El resto de los sectores tienen su mayor porcentaje de edificaciones en buen estado.

Del total de construcción de todos los sectores el 68.4% están en buen y regular estado, lo cual representado en suelo corresponde al 78% del total, lo que refleja cierto nivel de estabilidad de esta variable en los sectores.

REVISION PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2004-2006																		
TRATAMIENTO DE REDESARROLLO																		
ESTADO DEL TERRITORIO AÑO 2005																		
Poligono	Sector	Ocupacion del Espacio Publico																
		Parqueo en Calle		Trabajo en Calle		Trabajo y Parqueo en Calle		Tapasol, Mesas y Sillas		Trabajo en Calle, Tapasol, Mesas y Sillas		Parqueo en Calle, Tapasol, Mesas y Sillas		Trabajo y Parqueo en Calle, Tapasol, Mesas y Sillas		Ninguna		TOTAL
		Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.
Z1_Z3_RED_2	Prado costados norte, sur y occidente	5	1,3	1	0,3	2	0,5	0	0,0	1	0,3	0	0,0	0		379	97,7	388
Z1_Z3_RED_3	Sevilla y Jesús Nazareno.	174	19,4	9	1,0	116	12,9	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0		598	66,7	897
Z3_RED_4	Chagualo.	45	20,4	2	0,9	6	2,7	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0		168	76,0	221
Z3_RED_5	San Benito	37	10,2	2	0,6	4		0	0,0	0	0,0	0	0,0	0		318	88,1	361
Z3_RED_6	Perpetuo Socorro (Camellón de Alhambra).	210	47,0	2	0,4	101	22,6	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0		134	30,0	447
Z6_RED_10	Campo Amor, Santa Fe (Sectores Shellmar y Noel), Cristo Rey y Guayabal.	197	34,3	8	1,4	21	3,7	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0		349	60,7	575
Z6_RED_11	Tenche, parte de Fátima y del Cerro Nutibara.	0	0,0	32	50,8	4	6,3	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0		27	42,9	63
Z4_RED_13	Parte de Naranjal y Bolivariana	106	11,8	2	0,2	39	4,3	40	4,4	15	1,7	22	2,4	28	3,1	647	72,0	899
Z4_RED_14	Parte de Suramericana, Carlos E. Restrepo, Cuarta Brigada y los Colores	47	8,2	5	0,9	4	0,7	41	7,2	9	1,6	16	2,8	13	2,3	436	76,4	571
Z2_RED_16	Caribe y	0	0,0	196	63,6	50	16,2	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	62	20,1	308
	Parte del Progreso (Sector Everfit)	10	6,1	4	2,4	15	9,1		0,0		0,0		0,0		0,0	136	82,4	165
Z2_RED18	Plaza de Ferias	5	12,8	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	34	87,2	39
TOTAL		836	16,9	263	5,3	362	7,3	81	1,6	25	0,5	38	0,8	41,0	0,8	3288	66,6	4934
		29,6																

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

Se contabiliza dato por lote.

Fuente: Levantamiento de campo año 2005

Retomando lo planteado anteriormente donde se afirma sobre los posibles conflictos funcionales que presentan algunos de estos sectores cuando las infraestructuras originales se utilizan en otros usos, y su impacto mas inmediato es sobre la ocupación del espacio publico con parqueo, trabajo en calle, tapasol, mesas y sillas, encontramos contradictoriamente que en el 66% de los predios no sucede esta situación, no obstante se llama la atención sobre sectores como Tenche y Caribe donde el 50.8% y 63.6% respectivamente donde se esta realizando el trabajo en la calle y en ultimo sectores mencionados coincide lo mencionado en el mal estado de las edificaciones y el uso de servicio al vehiculo que allí se da. En los polígonos RED6 y RED10, áreas industriales es donde mayor parque en calle se registra.

No obstante lo anterior debe tenerse en cuenta que dependiendo del sector y el tipo de actividad que allí se realice la ocupación del espacio público tiene sus horas y días de mayor intensidad.

REVISION PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 2004-2006 TRATAMIENTO DE REDESARROLLO ESTADO DEL TERRITORIO AÑO 2005										
Poligono	Sector	Usos Generales del Suelo								
		Vivienda		Vivienda y otros Usos		Otros Usos		Sin Info.		TOTAL
		Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.
Z1_Z3_RED_2	Prado costados norte, sur y occidente	195	51,9	56	14,9	125	33,2	0	0,0	376
Z1_Z3_RED_3	Sevilla y Jesús Nazareno.	258	28,8	301	33,6	319	35,6	19	2,1	897
Z3_RED_4	Chagualo.	62	28,1	47	21,3	112	50,7	0	0,0	221
Z3_RED_5	San Benito	38	11,3	37	11,0	252	74,8	10	3,0	337
Z3_RED_6	Perpetuo Socorro (Camellón de Alhambra).	1	0,2	2	0,4	444	99,3	0	0,0	447
Z6_RED_10	Campo Amor, Santa Fe (Sectores Shellmar y Noel), Cristo Rey y Guayabal.	142	25,3	42	7,5	377	67,2	0	0,0	561
Z6_RED_11	Tenche, parte de Fátima y del Cerro Nutibara.	3	3,2	28	29,8	63	67,0	0	0,0	94
Z4_RED_13	Parte de Naranjal y Bolivariana	391	43,9	228	25,6	272	30,5	0	0,0	891
Z4_RED_14	Parte de Suramericana, Carlos E. Restrepo, Cuarta Brigada y los Colores	263	48,3	69	12,7	208	38,2	5	0,9	545
Z2_RED_16	Caribe y parte del Progreso (Sector Everfit)	48	15,2	96	30,5	164	52,1	7	2,2	315
		46	23,4	29	14,7	115	58,4	7	3,6	197
Z2_RED_18	Plaza de Ferias	24	61,5	2	5,1	13	33,3	0	0,0	39
TOTAL		1471	29,9	937	19,0	2464	50,1	48	1,0	4920

Se contabiliza dato por lote.

Fuente: Levantamiento de campo año 2005

Poligono	Sector	Porcentaje de Suelo Ocupado en Relación a Usos Generales del Suelo									
		Vivienda		Vivienda y otros Usos		Otros Usos		Sin Info.		TOTAL	
		Area-M²	%	Area-M²	%	Area-M²	%	Area-M²	%	Area-M²	
Z1_Z3_RED_2	Prado costados norte, sur y occidente	39.242	39,11	13.769	13,72	45.863	45,70	1.475	1,47	100.349	
Z1_Z3_RED_3	Sevilla y Jesús Nazareno.	38.508	12,80	59.614	19,81	183.363	60,94	19.411	6,45	300.896	
Z3_RED_4	Chagualo.	5.904	3,66	25.184	15,59	126.740	78,48	3.663	2,27	161.490	
Z3_RED_5	San Benito	5.509	4,08	13.330	9,87	98.538	72,93	17.727	13,12	135.105	
Z3_RED_6	Perpetuo Socorro (Camellón de Alhambra).	78	0,02	1.285	0,32	381.744	94,35	21.516	5,32	404.624	
Z6_RED_10	Area Industrial del costado occidental del Rio	134.831	9,73	15.620	1,13	1.195.395	86,28	39.671	2,86	1.385.518	
Z6_RED_11	Tenche, parte de Fátima y del Cerro Nutibara.	1.535	1,12	4.047	2,95	131.523	95,93	0	0,00	137.105	
Z4_RED_13	Parte de Naranjal y Bolivariana	99.255	24,04	58.450	14,15	253.663	61,43	1.586	0,38	412.954	
Z4_RED_14	Parte de Suramericana, Carlos E. Restrepo, Cuarta Brigada y los Colores	90.177	22,45	33.580	8,36	265.756	66,15	12.222	3,04	401.735	
Z2_RED_16	Caribe	5.319	9,79	12.437	22,89	36.085	66,42	485	0,89	54.327	
Z2_RED_16	Progreso	7.016	1,34	4.987	0,95	488.299	93,26	23.266	4,44	523.567	
Z2_RED_18	Plaza de Ferias	15.368	3,83	210	0,05	314.543	78,33	71.419	17,79	401.539	
TOTAL		442.742	10,02	242.513	5,49	3.521.513	79,69	212.441	4,81	4.419.208	

En el análisis que se hace de la preponderancia de usos que existen en esta zona para evaluar su nivel de transformación, es importante tener en cuenta que este cuadro síntesis solo tiene un dato por lote, no es el total de destinaciones por predio, de otra parte, no se esta relacionando el área de los lotes por tanto no se esta reflejando en la proporción de suelo ocupado de la

totalidad del polígono en los diferentes usos, es decir y como se observó en el análisis realizado de la conformación predial un polígono como el correspondiente al de la Plaza de Ferias que esta conformado por 234 lotes, tan solo 32 de estos representan el 97% del suelo de todo el polígono, por tanto al mirar los resultados de este cuadro en términos de usos, se encuentra que el 61% de los lotes de este polígono se destinan al uso residencial pero el porcentaje en ocupación de todo el polígono en este uso es tan sólo del 3.83%.

De la lectura del cuadro síntesis se encuentra que el 50% de los lotes inventariados están ocupados con usos diferentes a la vivienda, puntualizando específicamente en los polígonos RED4, RED5, RED6, RED10, RED11 y RED16 lo cual es consecuente con la zonificación de usos del suelo ya que corresponde a áreas de actividad múltiple e industriales. Del total, el 29,9 % tienen preponderancia en vivienda, y se encuentran los polígonos RED2, RED18, RED13 y RED14, que corresponde al borde de Prado un área de actividad múltiple, los alrededores de la Plaza de Ferias y los dos últimos corresponden a Los Colores, la Cuarta Brigada, Naranjal y Bolivariana con categoría de residencial en transformación, cada uno de ellos tiene aproximadamente el 50% de vivienda y el 50% en otros usos, no obstante de este último grupo en términos de ocupación del suelo, por estos predios con uso exclusivo de vivienda, se encuentra, que no representa en promedio ni el 30% de la totalidad del área que ocupan, esto corrobora el alto nivel de transformación que siguen teniendo estos sectores de la ocupación inicial en usos de vivienda hacia otras actividades casi siempre sobre las infraestructuras originales, dicha situación se realiza transitoriamente mientras se logra la sustitución de dichas edificaciones por nuevas con mayor densidad constructiva.

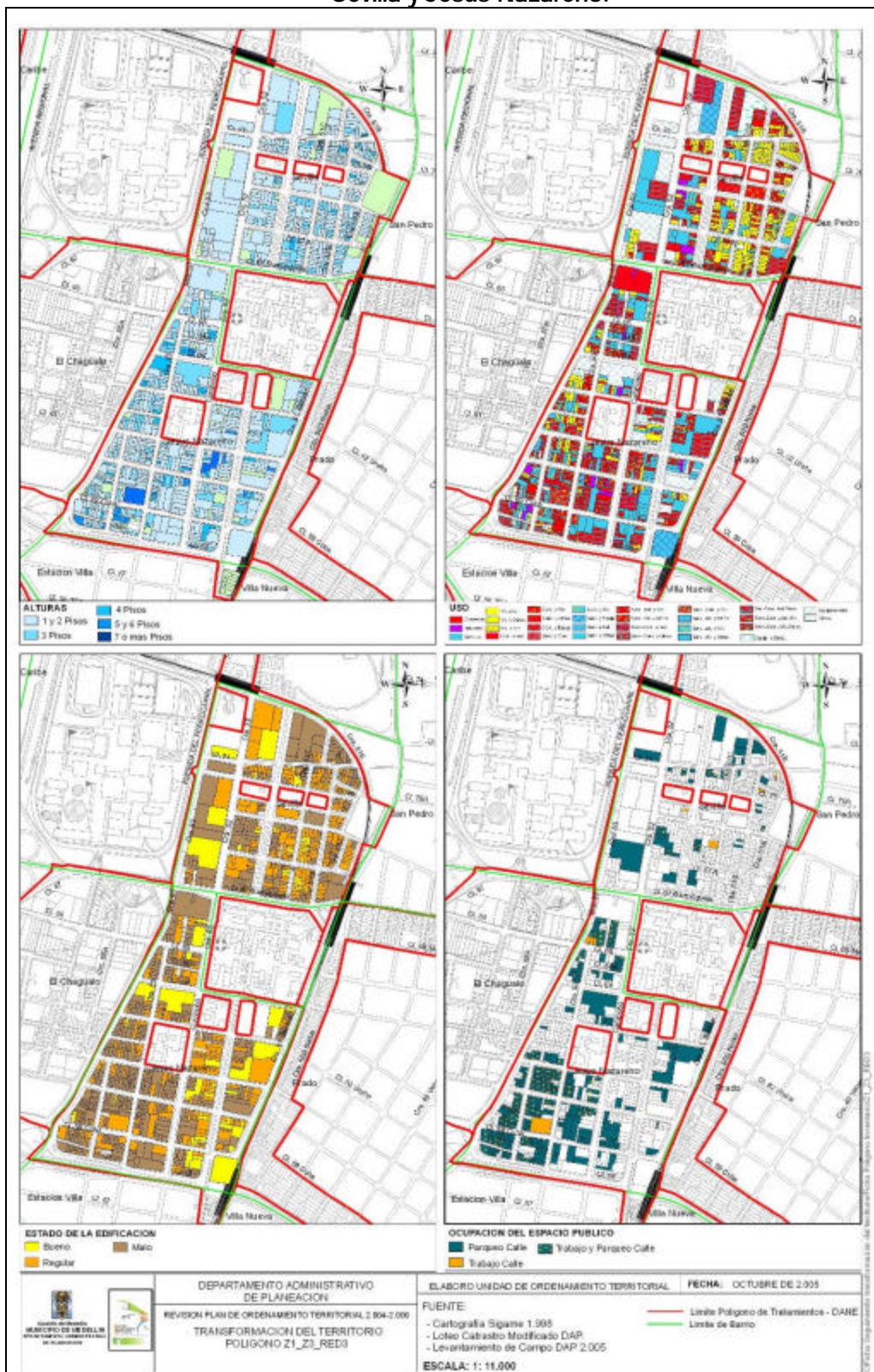
Al analizar esta variable en términos de ocupación del suelo, el total de los polígonos exceptuando el borde de Prado tienen mas del 60% ocupado en usos diferentes a la vivienda, en promedio de la suma del área de todos los polígonos este porcentaje se sube hasta alcanzar el 79,9%. Se resaltan los polígonos RED6, RED10, RED11, RED16 (sector del Progreso) tienen mas del 85% del suelo destinado a usos diferentes al residencial.

Por último se llama la atención sobre el sector de Caribe, cuya situación actual se ilustra gráficamente y con fotografías del sector en las páginas siguientes. Del total de lotes ubicados en este sector el 74% tienen construcciones de 1, 2 pisos o lotes sin desarrollar, lo que corresponde en suelo al 73% del suelo total del sector. En cuanto al estado de las construcciones, del total de lotes el 66,6% están en mal estado y el 27% en regular estado lo cual corresponde a un porcentaje de suelo de 89%. De la ocupación del espacio público se encuentra que sobre el 63% de los lotes se trabaja en la calle y el 16,2% se trabaja y parquea en la calle. Lo cual tiene una alta relación con el tipo de actividad que se esta desarrollan que es la asociada al vehiculo, ya que las construcciones del sector fueron desarrolladas para el uso residencial. Del total de los lotes el 52,1% se utilizan en actividades diferentes a la vivienda y el 30,5% se utiliza para vivienda y otros usos, los cuales representan 89% del suelo del polígono. Estas condiciones actuales de ocupación han propiciado un alto deterioro del sector cuyo resultado en el tiempo se asemeja a lo que se presenta en otros sectores de la ciudad como son Naranjal, Calle Nueva, Corazón de Jesus, a los cuales se les asignó desde el Acuerdo 62 el tratamiento de renovación.

Poligono Z1_Z3_RED_2
Prado costados norte, sur y occidente



Z1_Z3_RED_3
Sevilla y Jesús Nazareno.

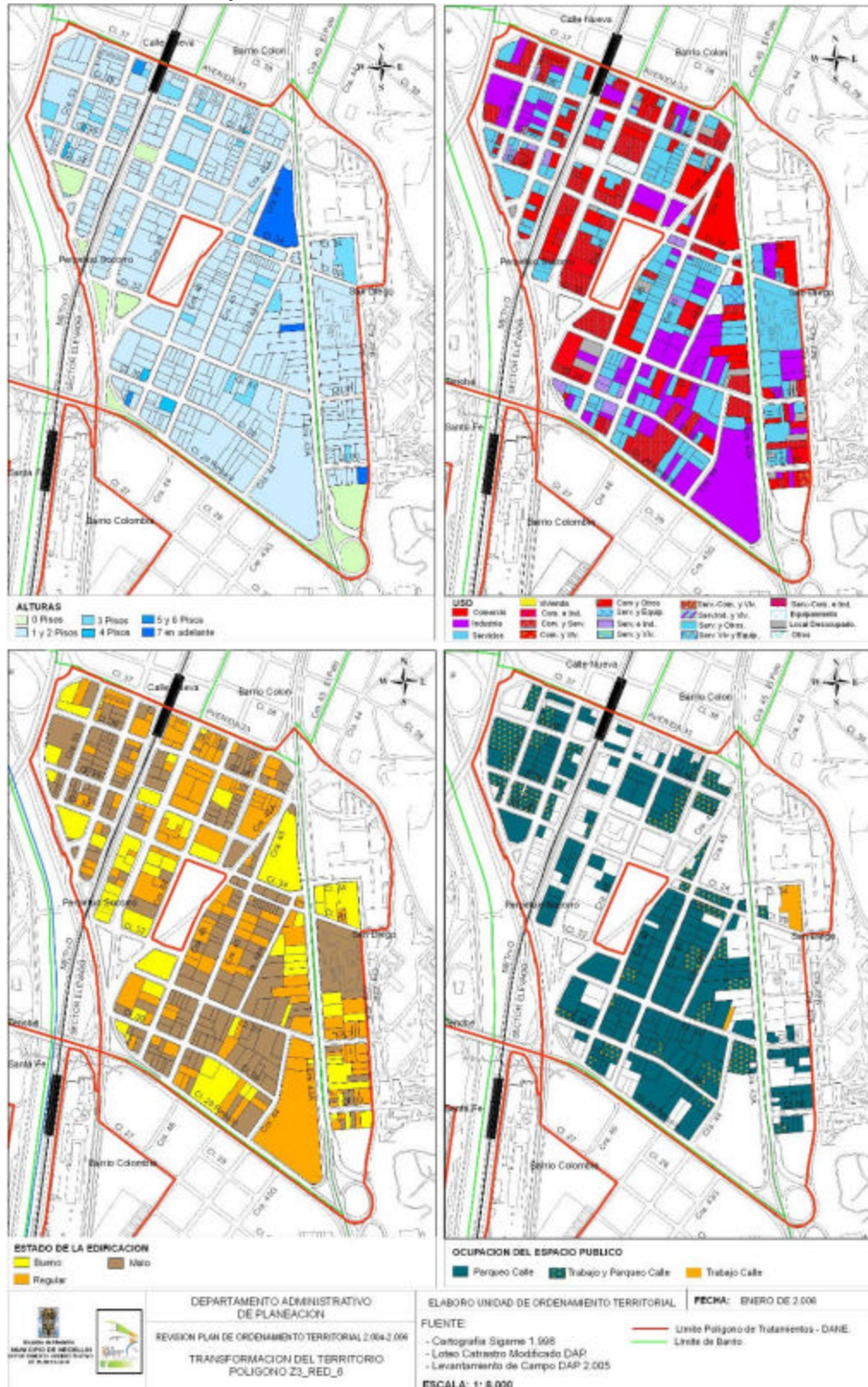


Z3_RED_4
Chagualo.

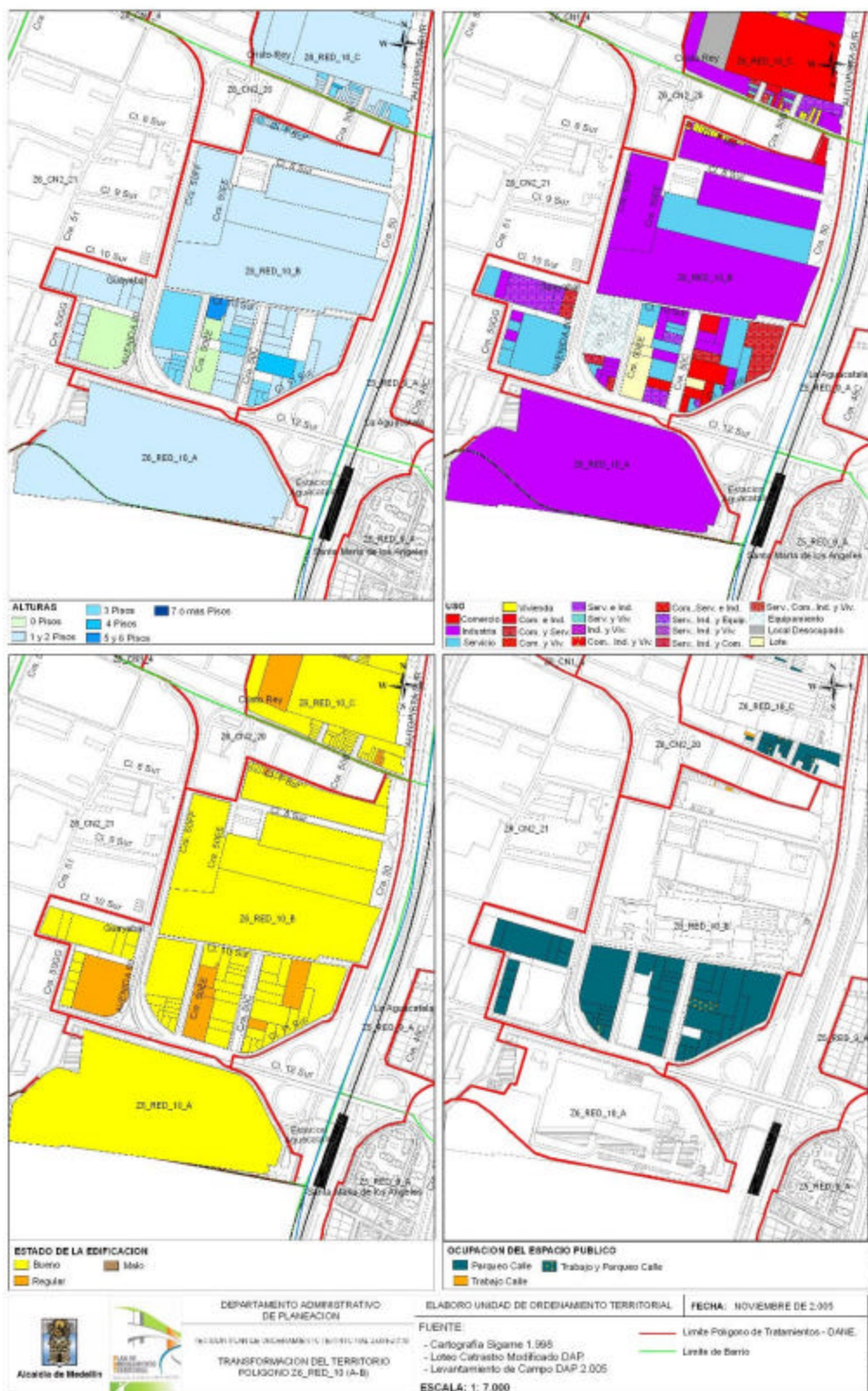




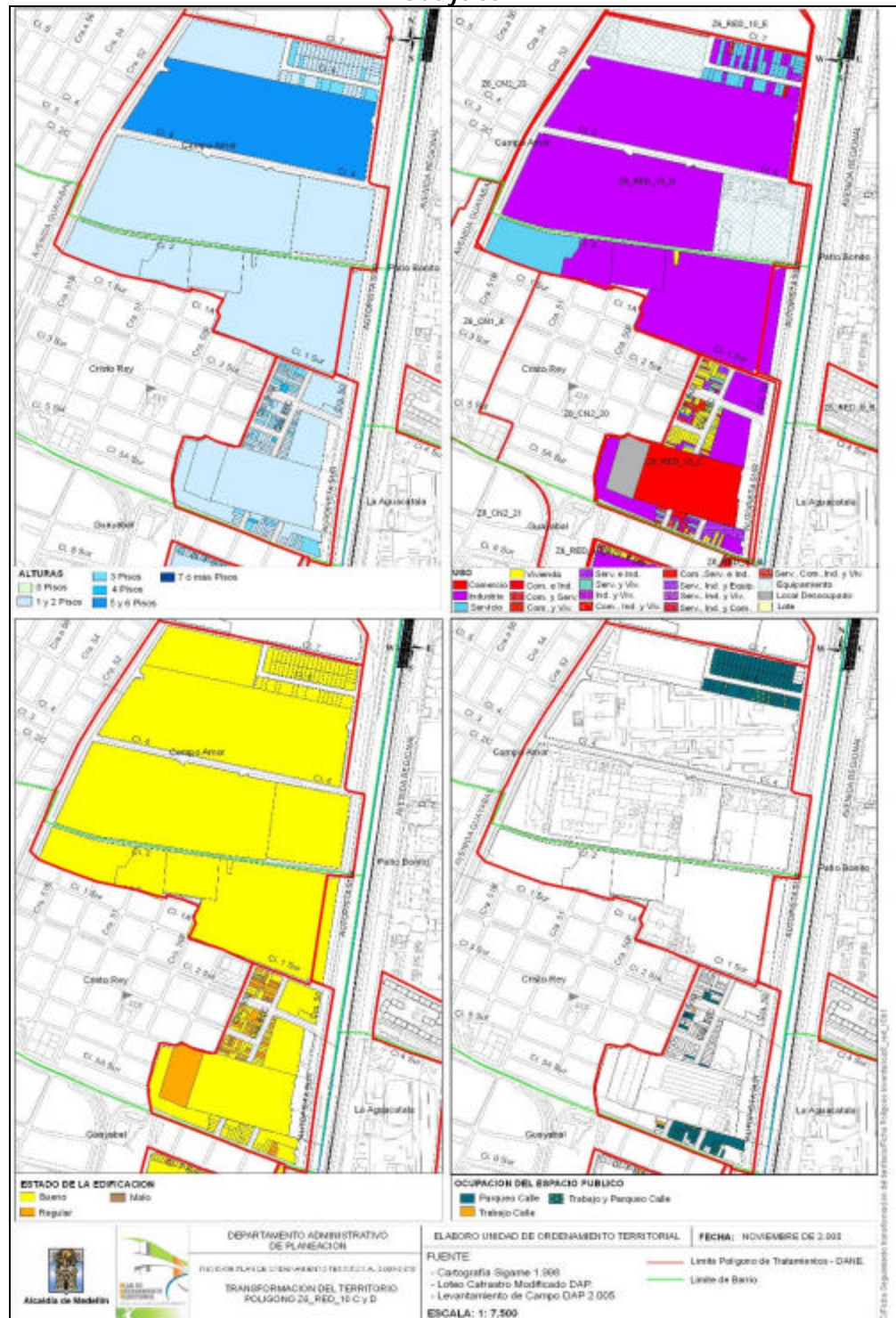
Z3_RED_6
Perpetuo Socorro (Camellón de Alhambra).



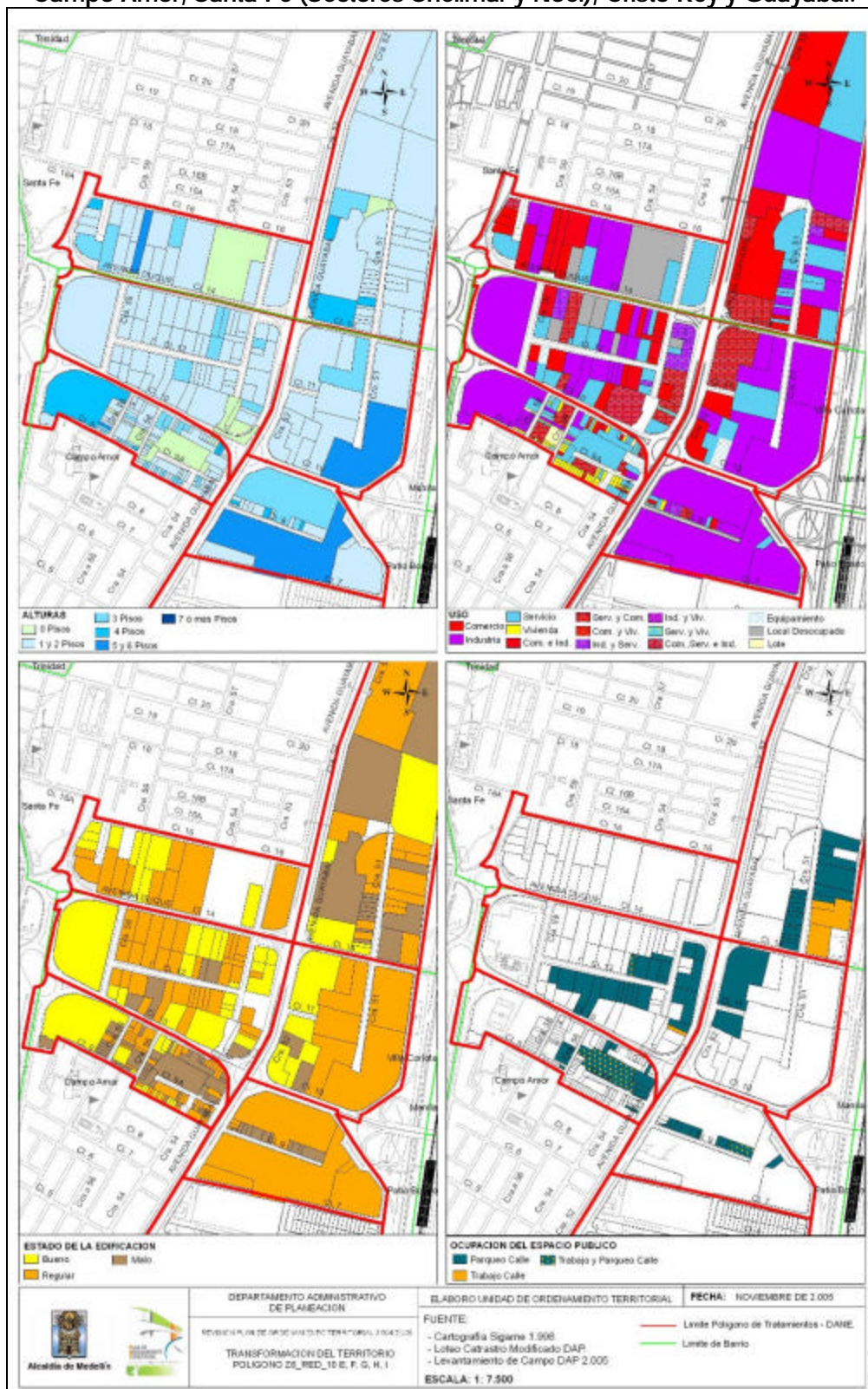
Z6_RED_10 (A-B)
Campo Amor, Santa Fe (Sectores Shellmar y Noel), Cristo Rey y Guayabal.



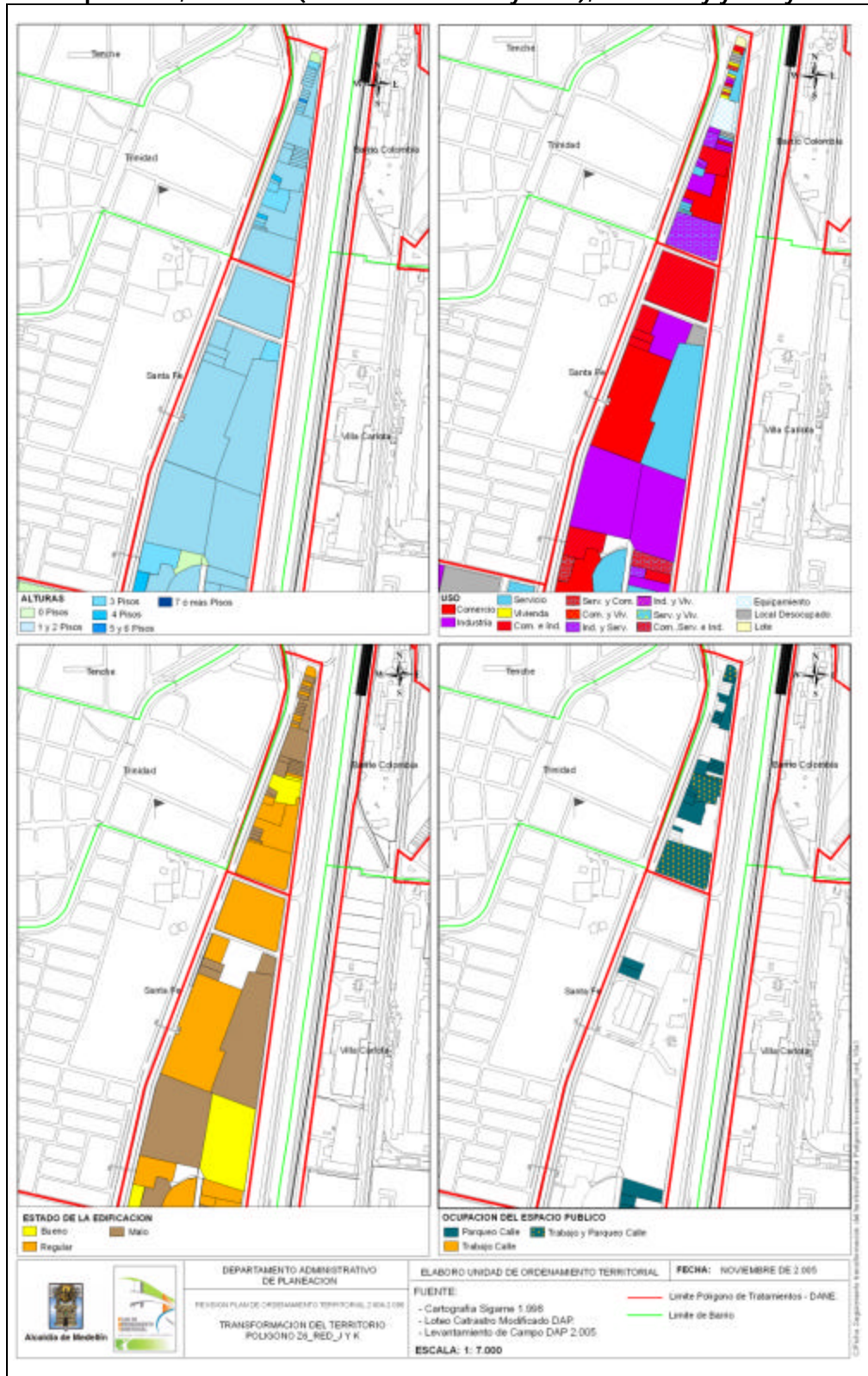
Z6_RED_10 (C-D)
Campo Amor, Santa Fe (Sectores Shellmar y Noel), Cristo Rey y
Guayabal



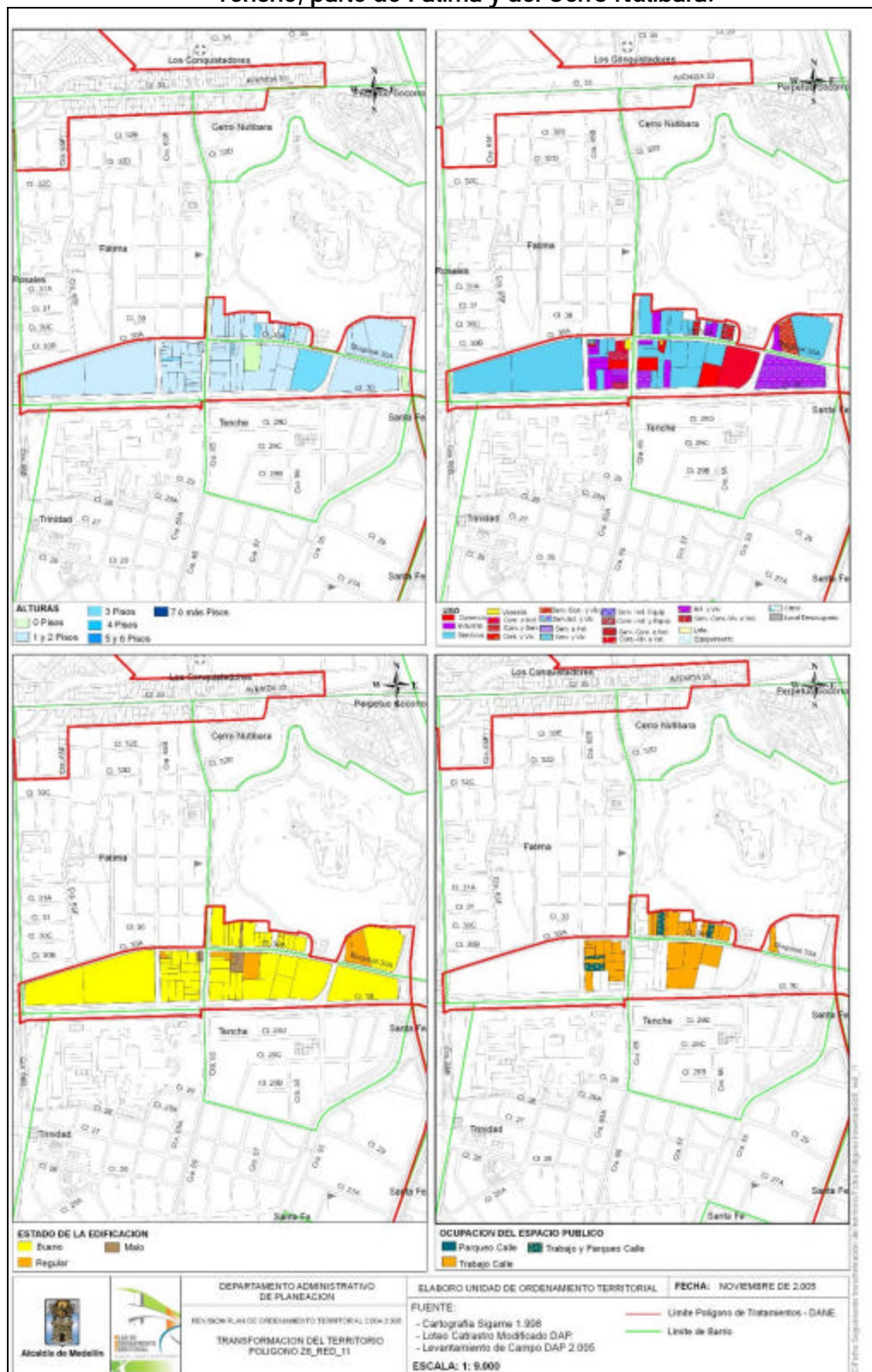
Z6_RED_10 (E-F-G-H-I)
Campo Amor, Santa Fe (Sectores Shellmar y Noel), Cristo Rey y Guayabal.



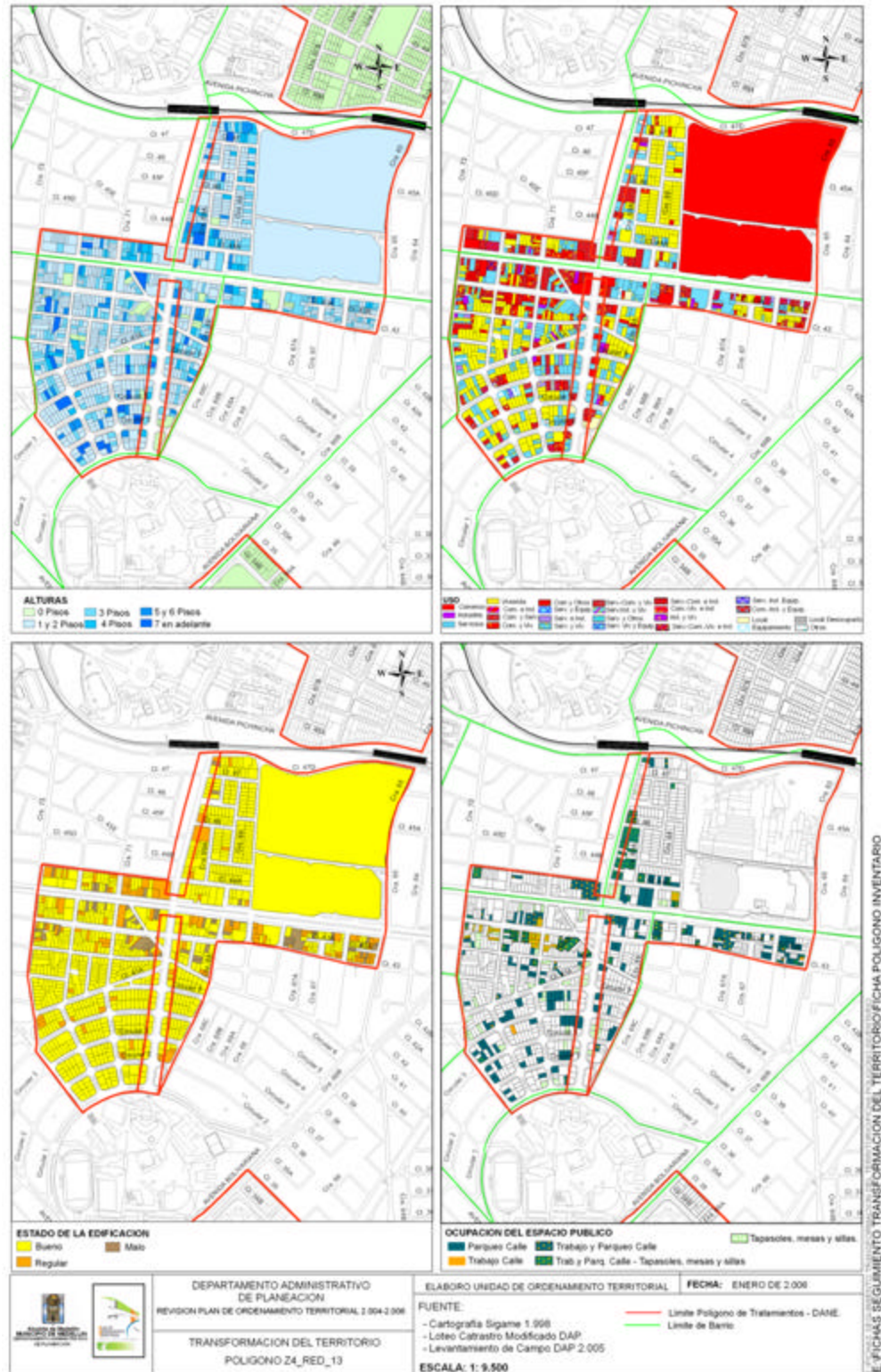
Z6_RED_10 (J-K)
Campo Amor, Santa Fe (Sectores Shellmar y Noel), Cristo Rey y Guayabal.



Z6_RED_11,
Tenche, parte de Fátima y del Cerro Nutibara.



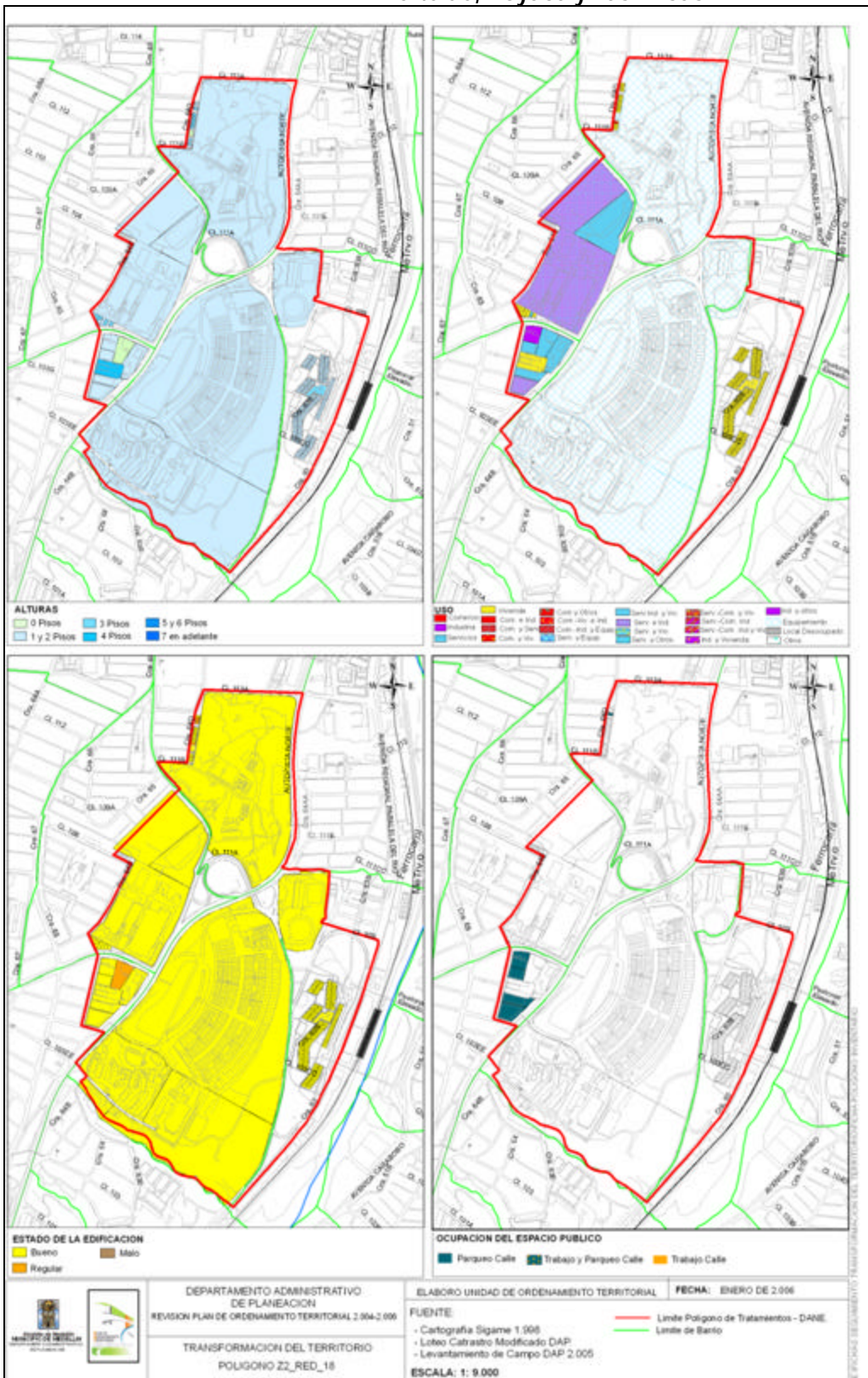
Z4_RED_13
Parte de Naranjal y Bolivariana



Z4_RED_14
Parte de Suramericana Cuarta Brigada y los Colores



Z2_RED_18
Parte de, Boyacá y Las Brisas.



Z2_RED_16 Parte del Progreso (Sector Everfit)



