

### 7.4.3 TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

El Tratamiento de Mejoramiento Integral busca mejorar la mala calidad y deficientes condiciones de vida en asentamientos humanos de desarrollo incompleto e inadecuado, supliendo las carencias de dotación del entorno: espacio público, vías, transporte y equipamiento social y productivo, así como también a la legalización integral de predios y edificaciones y el mejoramiento de la vivienda, a través de proyectos de legalización y regularización urbanística.

El Acuerdo 23 de 2000 permite de manera diferencial el desarrollo de los polígonos de Mejoramiento Integral: para algunos se permite el desarrollo predio a predio sin la existencia previa del plan parcial, en otros solo se permite el desarrollo predio a predio, en algunos solo con la formulación del Plan Parcial y en los demás se restringe totalmente el desarrollo, como puede verse en la tabla siguiente:

DENSIDADES Y APROVECHAMIENTOS EN MEJORAMIENTO INTEGRAL						
CODIGO	BARRIO O SECTOR	SIN PLAN PARCIAL		CON PLAN PARCIAL		
		Lotes=, <2000m²	Lotes > 2000m²	ALTURA o I. C.	DENSIDAD	I.O.
		ALTURA ,I.C. A.N.	DENS. o I.C. A.N.			
Z1_MI_1	Santo Domingo 1 y 2	2 pisos	100 viv/ha.	—	120 viv/ha.	70% A.N.
Z1_MI_2	María Cano, Carambolas	—	—	—	120 viv/ha.	70% A.N.
Z1_MI_3	San José La Cima No. 1, 2	2 pisos	100 viv/ha.	—	120 viv/ha.	70% A.N.
Z1_MI_4	Santa Inés, Balcones del Jardín	2 pisos	—	—	—	—
Z1_MI_6	Moravia	—	—	—	120 viv/ha.	70% A.N.
Z3_MI_7	Llanaditas y p. Los Mangos	2 pisos	—	—	120 viv/ha.	70% A.N.
Z3_MI_8	Villatina y Barrios de Jesús	2 pisos	—	—	120 viv/ha.	70% A.N.
Z3_MI_9	Villa Turbay, Villa Lilliam	—	—	—	120 viv/ha.	70% A.N.
Z3_MI_10	Medellín sin Tugurios	2 pisos	—	—	120 viv/ha.	70% A.N.
Z4_MI_14	El Corazón, El Salado	2 pisos	—	—	120 viv/ha.	70% A.N.
Z4_MI_15	Juan XXIII, La Quiebra	2 piso	—	—	120 viv/ha.	70% A.N.
Z2_MI_16	Pesebre, Blanquizal	2 pisos	—	—	120 viv/ha.	70% A.N.
Z2_MI_17	Nueva Villa de la Iguañá	2 pisos	—	4 pisos	—	70% A.N.
Z2_MI_18	Córdoba- A. La Candelar.	2 pisos	—	3.5 A.N.	—	70% A.N.
Z2_MI_19	San Martín de Porres	2 pisos	—	—	—	—
Z2_MI_20	Mirador del Doce	1 piso	—	—	—	—
Z2_MI_21	Toscana y Hector Abad G.	—	—	—	—	—
Z6_MI_11	Trinidad, Olaya Herrera	—	—	—	—	—
Z6_MI_12	Altavista, Zafra, Cantarrana	2 pisos	—	2 pisos	—	—
Z6_MI_13	Las Violetas, parte alta	1 piso	—	2 pisos	—	—
SA_MI_22	María Auxiliadora	—	—	—	—	—

Al realizar recorridos de campo y establecer comparativos entre la lectura de la ciudad y los aprovechamientos permitidos, se encuentra que éstos no son consecuentes con la realidad, si se toma en cuenta que muchas de las construcciones que sobrepasan los aprovechamientos permitidos son anteriores al POT.

De igual manera, por desconocimiento de la comunidad o por la misma restricción de la norma de no permitir construcciones o bien mayores aprovechamientos, se siguen realizando edificaciones informales que en su mayoría sobrepasan los dos pisos generalmente permitidos (en dos polígonos solo uno; en 6 polígonos no se permite ninguno) y además por fuera de las normas de construcción sismorresistente, originándose así mayores condiciones de precariedad, a resolver al formular los proyectos urbanos, por parte del municipio.

En virtud de lo anterior, para establecer las condiciones actuales del territorio, así como las acciones que se han implementado en los sectores que tienen asignado este tratamiento se hacen los siguientes análisis:

#### 7.4.3.1 LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.

Al analizarse las licencias de construcción registradas durante los años 2002 al 2004, a partir de lo preceptuado en el Acuerdo 23 de 2000 y consignado en el cuadro de densidades y aprovechamientos, se puede observar y concluir lo siguiente:

LICENCIAS 2002 - 2004 POR POLIGONO TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL										
Polígono	Sector	NUEVA			ADICIONES			Total		
		Cantidad	M2	%	Cantidad	M2	%	Cantidad	M2	%
Z1_MI_2	María Cano Carambolas, Carpinelo, La Avanzada, La Esperanza N°2, Aldea Pablo VI, El Compromiso.	3	1506	11,45	1	7	0,02	4	1513	3,65
Z1_MI_3	San José de la Cima N°1 y 2, Versalles N°2, La Cruz, Oriente y parte de las Granjas, Santa Inés, El Raizal, Versalles N°1.	2	236	1,79			-	2	236	0,57
Z1_MI_4	Santa Inés-Asentamiento Balcones del Jardín			-	1	35	0,12	1	35	0,08
Z1_MI_6	Moravia	2	4345	33,02	2	263	0,93	4	4608	11,12
Z2_MI_18	Córdoba- Asentamiento La Candelaria.			-	2	115	0,41	2	115	0,28
Z2_MI_19	San Martín de Porres.			-	2	247	0,87	2	247	0,60
Z2_Z4_MI_16	Pesebre, Blanquizar, Fuente Clara, Santa Margarita, Olaya Herrera.	2	1638	12,45	9	26115	92,35	11	27753	66,98
Z3_MI_8	Parte de Villa Tina, San Antonio y Barrios de Jesús.	1	64	0,49	4	240	0,85	5	304	0,73
Z3_MI_9	Villa Turbay, Villa Lilliam, las Estancias, la Sierra, Ocho de Marzo Y Juan Pablo II.	47	4466	33,94	7	231	0,82	54	4697	11,34

LICENCIAS 2002 - 2004 POR POLIGONO TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL										
Polígono	Sector	NUEVA			ADICIONES			Total		
		Cantidad	M2	%	Cantidad	M2	%	Cantidad	M2	%
Z4_MI_14	El Corazón, Las Independencias, Nuevos Conquistadores, El Salado	1	615	4,67	10	699	2,47	11	1314	3,17
Z6_MI_12	Altavista (Sectores Zafra y Cantarranas).			-	4	327	1,16	4	327	0,79
Z6_MI_13	Las Violetas (parte alta).	2	287	2,18			-	2	287	0,69
<b>Total Tratamiento</b>		60	13157	100,00	42	28279	100,00	102	41436	100,00

TOTAL M² LICENCIADOS						
	NUEVA		ADICIONES		Total	
	M²	%	M²	%	M²	%
<b>Mejoramiento Integral</b>	13.157,00	0,57	28.279,00	3,72	41.436,00	1,35
<b>Todos los Tratamientos</b>	2.320.013,00	100,00	759.907,00	100,00	3.079.920,00	100,00

FUENTE: DANE - METROINFORMACION

Como se observa en el cuadro resumen "Licencias 2002-2004 por Polígono", los polígonos MI\_2, MI\_6 y MI\_9, que según lo preceptuado en el Acuerdo 23 de 2000 no podían desarrollarse predio a predio, sin plan parcial, presentan licencias de construcción para edificaciones nuevas y para adiciones, siendo significativa la cantidad dada en MI\_9.

En este sentido es necesario indicar que la Unidad de Asentamientos en Desarrollo y Vivienda emite alineamientos para reconocimientos de lo construido con anterioridad a la vigencia del POT y que para efectos de los recursos nacionales, departamentales y municipales, cuando existe cruce de los mismos, con el objeto de garantizar la inversión, ha permitido actuaciones de construcción, mediante la emisión del alineamiento para vivienda nueva. En este orden de ideas, el polígono MI\_9 ha sido objeto de intervención por parte de algunos agentes privados para mejoramiento de vivienda y construcción de vivienda nueva en sitio propio.

Con respecto a los metros cuadrados licenciados en Moravia, aunque se otorgaron licencias por fuera de la norma, una para vivienda nueva y dos para adiciones, cuatro mil metros para edificación nueva, corresponden a una institución educativa.

A través de la lectura del territorio, puede observarse que el crecimiento general de los polígonos, en especial de aquellos ubicados en los bordes de ciudad, no guarda relación con la cantidad de licencias otorgadas.

### 7.4.3.2 INSTALACIONES DE ENERGÍA – 1999-2004

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

Como se puede observar en el cuadro siguiente, y si este se compara con la información de licencias de construcción (aún cuando no se esta registrando exactamente el mismo periodo de tiempo), la relación licencias de construcción – instalaciones de energía no es consecuente, validándose así el crecimiento detectado en la lectura del territorio mencionado arriba, lo que permite deducir una marcada tendencia a la construcción ilegal, lo que conlleva a un detrimento mayor de los sectores objeto del Tratamiento de Mejoramiento Integral, dificultando aún más los procesos de regularización y legalización.

Pero más preocupante aún es el crecimiento de viviendas, según las nuevas instalaciones de energía en los polígonos que no admiten desarrollo alguno según lo estipulado en el Acuerdo 23 de 2000, como el Z6\_MI\_11 - Trinidad (Sector Asentamiento Aeropuerto Olaya Herrera) y el Z2\_MI\_21 - Toscana y Héctor Abad Gómez (La Paralela – Retiro del Corredor Multimodal del Río Medellín), así como en aquellos en donde el desarrollo está supeditado a la formulación del Plan Parcial y con gran parte de su territorio en zona de alto riesgo, como son los polígonos Z1\_MI\_2 (María Cano Carambolas, Carpinelo, La Avanzada, La Esperanza N° 2, Aldea Pablo VI, El Compromiso); Z1\_MI\_6 (Moravia) y Z3\_MI\_9 (Villa Turbay, Villa Lilliam, las Estancias, La Sierra, Ocho de Marzo y Juan Pablo II).

POBLACIÓN CALCULADA, DENSIDAD, VARIACIÓN Y CRECIMIENTO POR POLÍGONOS PARA LOS AÑOS 1.999 Y 2.004										
Tratamientos Urbanísticos - Mejoramiento Integral										
Polígono de tratamiento	SECTOR	POBLACIÓN		Densidad (Población/Área)		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		
Z1_MI_1	Santo Domingo 2-Sector Santa María la Torre y Popular	2.129	3.032	73	105	903	10	22	113,25%	342
Z1_MI_2	María Cano Carambolas, Carpinelo, La Avanzada, La Esperanza N°2, Aldea Pablo VI, El Compromiso.	16.822	13.135	139	109	-3.687	15	23	54,41%	968

POBLACIÓN CALCULADA, DENSIDAD, VARIACIÓN Y CRECIMIENTO POR POLÍGONOS PARA LOS AÑOS 1.999 Y 2.004											
Tratamientos Urbanísticos - Mejoramiento Integral											
Poligono de tratamiento	SECTOR	POBLACIÓN		Densidad (Población/Área)		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_MI_3	San José de la Cima N°1 y 2, Versalles N°2, La Cruz, Oriente y parte de las Granjas, Santa Inés, El Raizal, Versalles N°1.	10.199	11.315	54	60	1.116	7	13	69,69%		982
Z1_MI_4	Santa Inés-Asentamiento Balcones del Jardín	1.286	1.788	257	358	503	61	79	30,36%		92
Z1_MI_6	Moravia	20.269	31.774	471	739	11.505	111	152	36,97%		1.761
Z3_MI_7	Llanaditas y parte de los Mangos.	1.624	3.551	44	96	1.927	17	22	32,03%		197
Z3_MI_8	Parte de Villa Tina, San Antonio y Barrios de Jesús.	9.953	14.393	184	267	4.440	39	57	44,35%		945
Z3_MI_9	Villa Turbay, Villa Lilliam, las Estancias, la Sierra, Ocho de Marzo Y Juan Pablo II.	19.832	20.408	189	194	576	31	42	34,97%		1.131
Z3_MI_10	Loreto, sector: Medellín sin Tugurios.	969	1.748	108	194	779	26	41	62,17%		143
Z6_MI_11	Trinidad (Sector Asentamiento Olaya Herrera).	481	482	240	241	1	56	72	27,68%		31
Z6_MI_12	Altavista (Sectores Zafra y Cantarranas).	3.346	4.357	176	229	1.011	38	51	33,24%		243
Z6_MI_13	Las Violetas (parte alta).	805	1.195	201	299	390	61	68	11,52%		28
Z4_MI_14	El Corazón, Las Independencias, Nuevos Conquistadores, El Salado.	32.913	28.645	286	249	-4.267	33	56	71,42%		2.672
Z4_MI_15	Juan XXIII, La Quiebra	928	1.936	52	108	1.009	11	23	116,06%		224

POBLACIÓN CALCULADA, DENSIDAD, VARIACIÓN Y CRECIMIENTO POR POLÍGONOS PARA LOS AÑOS 1.999 Y 2.004											
Tratamientos Urbanísticos - Mejoramiento Integral											
Poligono de tratamiento	SECTOR	POBLACIÓN		Densidad (Población/Área)		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
Z2_Z4_MI_16	Pesebre, Blanquizal, Fuente Clara, Santa Margarita, Olaya Herrera.	11.293	14.965	96	127	3.672	15	28	85,78%		1.520
Z2_MI_17	Nueva Villa de La Iguaná.	768	3.356	154	671	2.588	124	161	29,89%		185
Z2_MI_18	Córdoba-Asentamiento La Candelaria.	873	1.080	291	360	207	66	105	59,39%		117
Z2_MI_19	San Martín de Porres.	2.038	2.360	509	590	322	108	129	19,17%		83
Z2_MI_20	Mirador del Doce.	2.479	2.198	620	550	-281	76	112	48,18%		146
Z2_MI_21	Toscana y Hector Abad Gómez.	88	293	10	33	205	1	8	563,64%		62

FUENTE: EPM – METROINFORMACION

### 7.4.3.3 ACTAS COMITÉ DE PROYECTOS ESPECÍFICOS

Entre el año 2002 y 2004 se analizó un solo caso referente a polígonos de Tratamiento de Mejoramiento Integral, (Acta el cual no tiene relevancia para el análisis aquí establecido pues se trata solo de una consulta para el desarrollo de un proyecto de vivienda de interés social en el Sector Masaville, polígono Z2\_MI\_16, habiéndose respondido al interesado la necesidad de acreditar factibilidad de prestación de servicios públicos por EPM y la posibilidad de acceso por vía con sección mínima. En este caso se da concepto técnico sobre vacío normativo para aplicar a lotes mayores de 2000 m<sup>2</sup> en MI, teniendo en cuenta que para estos polígonos, excepto Z1-MI-1 y Z1-MI-3, no se consideró la existencia de lotes mayores a 2000m<sup>2</sup>, legalmente partidos, por tratarse de zonas ocupadas y en su gran mayoría de propiedad del Municipio de Medellín, adquiridos por Corvide para efectos de titulación y legalización de edificaciones.

### 7.4.3.4. RESOLUCIONES ACLARATORIAS DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

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

RESOLUCIONES DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION						
Polígono	No. Reso.	Fecha	Dirección	Tema	Concepto	Resolución
Z1_MI_7	114	30/10/2003	Calle 65 No. 16D-198 Escuela Las Golondrinas	Inmueble caracterizado como suelo de protección según ficha Z1_MI_7	La clasificación obedece a una imprecisión gráfica.	Aceptar el Aplicar al area los aprovechamientos constructivos del sector sin consideración a la caracterización geológica.

En efecto, verificada las zonas determinadas como de alto riesgo se pudo establecer que geológicamente, la zona donde se ubica el inmueble que ocupa la Escuela Las Golondrinas es apta para su desarrollo. La imprecisión gráfica anotada se dio debido a que la zona alrededor del mismo esta determinada como de alto riesgo no recuperable.

#### 7.4.3.5 SUELO DE PROTECCIÓN AL INTERIOR DE LOS POLÍGONOS

Los fenómenos asociados a desplazamiento involuntario, intraurbano e intermunicipal, han impactado las zonas de amenaza alta con la generación de asentamientos precarios habitados por comunidades de poca o nula capacidad de reponerse a una eventual tragedia, generando las áreas determinadas como de alto riesgo no recuperable.

Estas áreas, que constituyen uno de los suelos denominados como de protección, se encuentran ocupadas en condiciones con pocas características que permitan su habitabilidad y mínima calidad en la vivienda, se trata de población de muy bajos ingresos y en condiciones de hacinamiento crítico.

El censo realizado en 1999 identificó 25000 viviendas ubicadas en estas zonas, para el censo realizado por el SIMPAD en 2005, la cantidad de viviendas se aproxima a las 31000, incluyendo las 2600 de Moravia.

En el cuadro siguiente se muestran seis polígonos que presentan zonas de alto riesgo NO recuperable en un porcentaje mayor al 50 del total de su área, las cuales están generalmente ocupadas por viviendas con precarias condiciones técnicas, lo que acrecienta aún más la vulnerabilidad ante un evento.

Estos altos porcentajes en los polígonos mencionados y aún los que poseen menor suelo ocupado en zona de alto riesgo no recuperable genera una contradicción ante el Tratamiento de Mejoramiento Integral asignado, dado que éste no es aplicable en estas zonas, por lo que es necesario la implementación de otra acción urbanística, como es la reubicación, con altos costos para la entidad municipal, si se tiene en cuenta además, las deficiencias en el control, para impedir los reasentamientos en las zonas desalojadas.

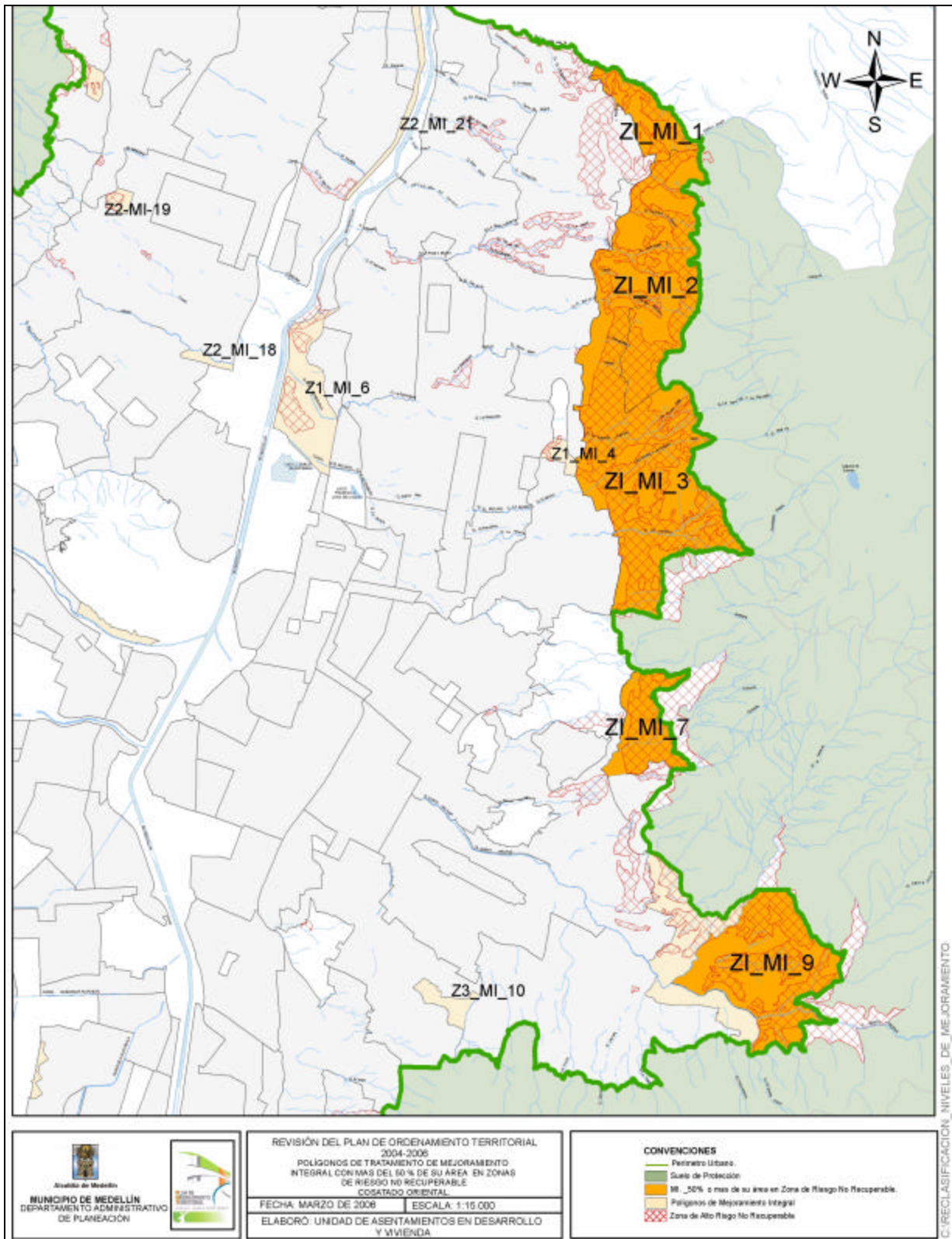
No obstante lo anterior, la clasificación del suelo por zonas de alto riesgo es demasiado rigurosa, no dando lugar a otros rangos de vulnerabilidad, es decir, se está en zona de alto riesgo No recuperable o en zona de alto riesgo recuperable. Si se procede, como de hecho se está haciendo, a reevaluar las zonas de riesgo y a reclasificarlas, dándole otra valoración al riesgo, permitiéndose rangos intermedios, podría permitirse una localización de viviendas bajo otras

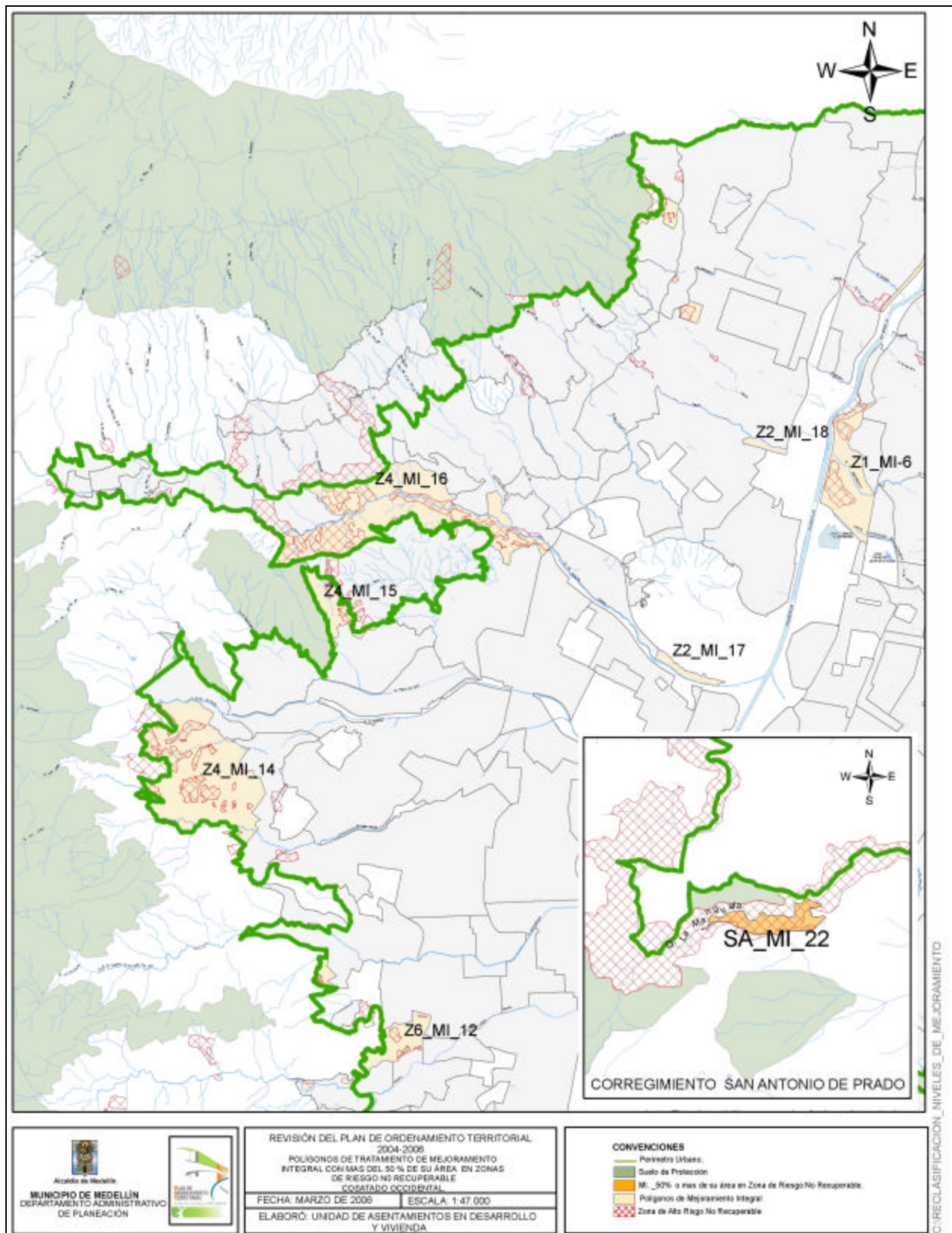
condiciones, lo conllevaría a la disminución de la afectación del territorio del polígono.

Por lo anterior, dados los estudios en curso, las zonas de alto riesgo ocupadas con asentamientos deberán permanecer al interior de los polígonos con Tratamiento de Mejoramiento Integral y permitirse en la norma, la reclasificación de las zonas con posterioridad al Acuerdo aprobatorio, de tal manera que pueda definirse, si es posible, la aplicación del Tratamiento a mayor área del polígono.

Debe aclararse que el cuadro anterior no representa las zonas de alto riesgo tecnológico como el caso del polígono MI\_21, en el cual, como ya se dijo anteriormente, las viviendas ocupan el poliducto y su zona de retiro, además de encontrarse en el retiro del Río Medellín. Por lo anterior, a este polígono no le es aplicable el Tratamiento de Mejoramiento Integral.

ZONAS DE RIESGO POR POLÍGONO						
POLÍGONO	Área Polígono	Area Zona Alto Riesgo No Recuperable	Área Zona de Alto Riesgo Recuperable	% Pol Zona Alto Riesgo No Recuperable	% Pol Zona de Alto Riesgo Recuperable	% Pol Zona de Riesgo
Z1 MI 1	291.463,79	149114,28	2876,84	51,16	0,99	52,15
Z1 MI 2	1.205.763,93	651474,01	370304,85	54,03	30,71	84,74
Z1 MI 3	1.888.053,13	1231116,28	376189,55	65,21	19,92	85,13
Z1 MI 4	50.469,69	8793,26	6119,15	17,42	12,12	29,55
Z1 MI 6	427.285,33	105085,38	54385,40	24,59	12,73	37,32
Z3 MI 7	372.077,33	286301,30	4311,30	76,95	1,16	78,11
Z3 MI 8	542.498,04	192095,00	76689,70	35,41	14,14	49,55
Z3 MI 9	1.054.366,93	564999,27	160755,73	53,59	15,25	68,83
Z3 MI 10	85.210,38	0,00	0,00	0	0	0
Z6 MI 11	24.241,04	0,00	0,00	0	0	0
Z6 MI 12	190.395,60	19135,62	38117,40	10,05	20,02	30,07
Z6 MI 13	39.042,73	2226,12	12723,12	5,70	32,59	38,29
Z4 MI 14	1.145.832,13	230459,07	61033,68	20,11	5,33	25,44
Z4 MI 15	177.480,92	27860,34	29669,89	15,70	16,72	32,41
Z2 Z4 MI 16	1.182.347,40	452757,95	135975,74	38,29	11,50	49,79
Z2 MI 17	52.877,99	0,00	0,00	0	0	0
Z2 MI 18	30.200,50	0,00	0,00	0	0	0
Z2 MI 19	36.536,90	16796,08	10304,39	45,97	28,20	74,17
Z2 MI 20	41.372,84	9101,29	5895,15	22,00	14,25	36,25
Z2 MI 21	90.387,08	0,00	0,00	0	0	0
SA MI 22	19.038,14	15444,74		81,13	0,00	81,13





#### 7.4.3.6 PROYECTOS DE REGULARIZACIÓN

**Cuadro 1.** Gestión Formulación de Proyectos Urbanos de Regularización Urbanística y Planes Parciales de Mejoramiento Integral 2002- 2004

POLÍGONOS	COMUNAS	BARRIOS	SITUACIÓN
<b>ZONA NORORIENTAL – Z1</b>			
<b>Z1-MI-2 120.58 Has</b>	1 y 3*	Carpinelo, La Avanzada, La Esperanza 2, Aldea Pablo VI, El Compromiso, María Cano-Carambolas*.	PP estratégico dirigido a mejorar las condiciones de vivienda y hábitat –POT art 106-, estudio de prefactibilidad 1997 en convenio con Banco Alemán KfW, CORVIDE-PRIMED radicó propuesta al DAP en diciembre de 2000, proceso suspendido hasta 2003. Proyecto urbano en convenio 158/03 con Politécnico JIC Vigencia fiscal 2004. Pendiente Decreto de adopción
<b>Z1-MI-4 5.14 Has</b>	3	Santa Inés – Urbanización Balcones del Jardín.	Plan Temático-proyecto piloto legalización integral de predios, bien fiscal CORVIDE-. Proyecto urbano en convenio 017/02 Politécnico JIC, vigencia fiscal 2002. Pendiente confección del Decreto y adopción.
<b>Z1-MI-6 42.73 Has</b>	4	Moravia	PP estratégico dirigido a mejorar las condiciones de vivienda y hábitat –POT art 106- El proceso de formulación inició en CORVIDE a finales de 1999, suspendido por la administración central en 2001. Reinició DAP en julio de 2003. Plan Parcial en convenio 256/02 U. NAL. Pendiente Decreto de adopción.
<b>Subtotales: 3 polígonos de MI con proyecto urbano de 5.</b>			
<b>Z1 CN3-1 187.87 Has</b>	1 y 2	Santo Domingo 1 (95%); Popular, Granizal, San Pablo (50%), Moscú 2, La Isla, El Playón de los Comuneros (50%).	Proyecto urbano en convenio 017/02 con Politécnico JIC y Convenio 188/03 “Cerro Santo Domingo 1” anteproyecto urbanístico y arquitectónico.
<b>Z1-CN2-1 159.94 Has</b>	2	La Frontera, La Francia, parte de Playón de los Comuneros. <b>La propuesta no incluye:</b> Pablo VI, Andalucía, Santa Cruz, La Rosa, Moscú 1, Villa del Socorro, Villa Niza.	Proyecto urbano en convenio 158/03 con Politécnico JIC Pendiente Decreto de adopción. Comprometido con PUI área influencia Metrocable excepto Pablo VI.
<b>Total: 5 polígonos con proyecto urbano de regularización urbanística: 3 MI. 1 CN3. 1 CN2.</b>			
<b>ZONA NOROCCIDENTAL – Z2</b>			
<b>Z2-MI-18 (3.02 Has) Parte Z2-CN2-35</b>	7	Córdoba, sector La Candelaria	Proyecto urbano en convenio 159/03 con ITM, recursos fiscales 2004. Pendiente Decreto de adopción.
<b>Subtotales: 1 polígono de MI con proyecto urbano de 6.</b>			
<b>Z2-CN3-16 (74.10 Has)</b>	6	Parte de Aures 1 y Aures 2	Proyecto urbano en convenio 016/02 con ITM*
<b>Z2-CN3 16ª (16.87 Has)</b>	6	Parte del Picacho, Picachito y Aures 2	Proyecto urbano en convenio 016/02 con ITM*
<b>Z2-CN3 19-19A (47.31 Has)</b>	6	Picacho, Picachito, El Triunfo, El Progreso 2	Proyecto urbano en convenio 016/02 con ITM*
<b>Z2-CN2-37 (90.10 Has)</b>	6 y 7	Aures 1, 2, Picacho y Picachito. <b>La propuesta no incluye</b> Villa Flora	Proyecto urbano en convenio 016/02 con ITM*
<b>Z2-DE-4 parte</b>	7	Ásentamientos Pajarito, La Aurora y Pedregal bajo.	Proyecto urbano en Convenio 016/02 ITM Pendiente Decreto. *pendiente confección Decretos
<b>Total: 5 polígonos con proyecto urbano de regularización urbanística: 1 MI. 3 CN3. 1 CN-2. 3 asentamientos parte consolidada de 1 DE</b>			

▼ **Cuadro 2.** Gestión Formulación de Proyectos Urbanos de Regularización Urbanística y Planes Parciales de Mejoramiento Integral 2002-2004

Polígonos	Comunas	Barrios	Situación
<b>ZONA CENTRO-ORIENTAL – Z3</b>			
Z3-MI-8 (54.25 Has)	8 y 9	Villa Tina y San Antonio y Barrios de Jesús no incluido en el convenio	Proyecto urbano en convenio 158/03 con Politécnico JIC Vigencia fiscal 2004.
Subtotal: 1 polígono de MI con proyecto urbano de 4.			
Z3-CN3-7 139.12 Has	8	Parte del Pinal, Villatina, La Libertad. La propuesta no incluye: Enciso, Los Mangos, Sucre, La Ladera.	Proyecto urbano en convenio 158/03 con Politécnico JIC Vigencia fiscal 2004.
Z3-CN3-8 20.26 Has	8	13 de Noviembre y parte de Llanaditas no incluido en el convenio	Proyecto urbano en convenio 158/03 con Politécnico JIC Vigencia fiscal 2004
Total: 3 polígonos con proyecto urbano de regularización urbanística: 1 MI. 2 CN3.			
<b>ZONA CENTRO-OCCIDENTAL - Z4</b>			
Z4-MI-14 114.58 Has	13	El Salado, Independencias, Nuevos Conquistadores, El Corazón	Proyecto urbano en convenio 160/03 con ITM Vigencia fiscal 2004
Total: 1 polígono de MI con proyecto urbano de 2 MI			
<b>ZONA SUR-OCCIDENTAL – Z6</b>			
Subtotal: 2 polígonos de MI sin proyecto urbano.			
Z6-CN3-10 42.40 Has	16	El Rincón. La propuesta no incluye: parte de la Mota	Proyecto urbano en convenio 158/03 Politécnico JIC / UPB Vigencia fiscal 2004
Total: 1 polígono con proyecto urbano			
<b>CORREGIMIENTO SAN CRISTOBAL – SC-CN3-21 Urbanización Caracolí, proyecto urbano en convenio 160/03 con ITM, vigencia fiscal 2004</b>			

Total: 16 polígonos (32 barrios, 2 urbanizaciones, 2 sectores de barrios y 3 asentamientos en frontera urbano-rural) con proyecto urbano de regularización urbanística (6 MI) (8CN3) (2CN2). (parte consolidada de Z2-DE-4)

Preinversión 2002–2004 ejecutada por el DAP a través de convenios con centros académicos \$ 3.864.443.300

(2002) \$2.414.087.046 (2003) \$194.342.664. (2004) \$1.256.013.590.

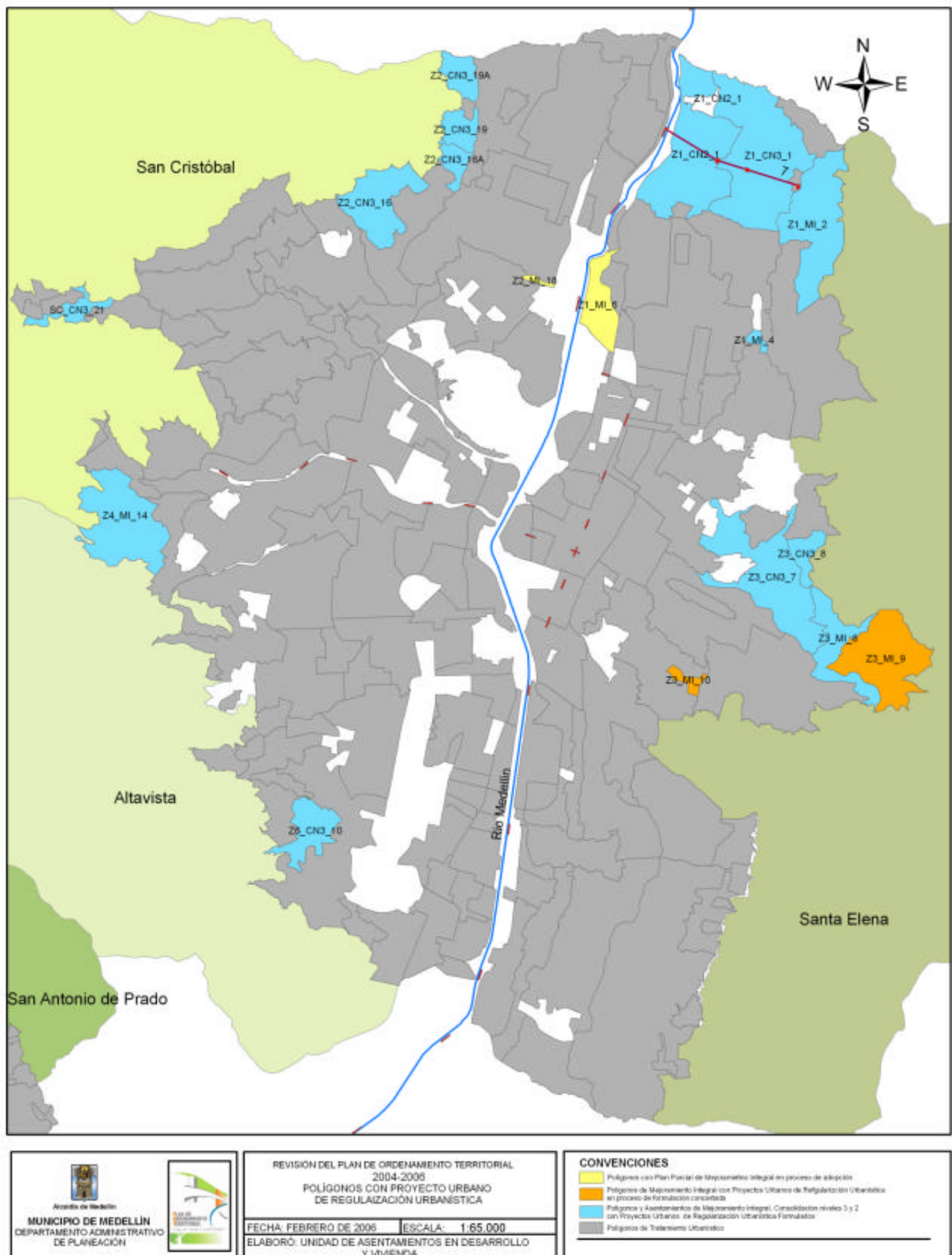
-incluye actualización de la formación catastral de predios, estudios geotécnicos, de suelo e hidrológicos, estudio prejurídico de títulos y afectaciones en 66 barrios, y de títulos y afectación de predios de mayor extensión en Moravia. Evaluación patología estructural de 9.900 viviendas, planes ambientales, levantamientos topográficos-.

Suelo de MI 892.26 Has, 9.2 % del suelo urbano. De 20 polígonos, 6 tiene propuesta de proyecto urbano de regularización, 30% del total.

344.44 Has, 38.5% del total. De los 33 barrios, 13 sectores de barrio y 2 urbanizaciones de desarrollo incompleto e inadecuado, 13 barrios, el 39%, 1 urbanización y 1 sector de barrio, tienen proyecto urbano de regularización urbanística concertado -El polígono Z6-MI-11 barrio Trinidad - asentamiento Olaya Herrera (2.42 Has) "área restituida" por El Aeropuerto Olalla Herrera, entre 2002 y 2003 reconocimiento de mejoras a 100 poseedores (836 millones)

Suelo de Consolidación: En CN3 y CN2, 10 polígonos con proyecto urbano de regularización urbanística, 19 barrios, 1 sector de barrio y 1 urbanización.

En parte de suelo de polígono Z2-DE-4, 3 asentamientos de desarrollo incompleto e inadecuado.



#### 7.4.3.7 EVALUACIÓN DETALLADA POR POLÍGONO

A continuación se realiza se describe las condiciones particulares de cada polígono, se mapifica dicha situación y se plantean parámetros para la formulación.

<b>Z1_MI_1:</b> <b>Santo Domingo 2-Sector Santa María la Torre y Popular</b>
---

<b>EVALUACIÓN DE DETERMINANTES DEL TRATAMIENTO</b>	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>	<b>OBSERVACIONES – COMENTARIOS</b>
Desvinculación de la estructura formal urbana y sus redes de servicios, incluyendo sistemas de transporte.	Si bien la ocupación del polígono se dio de manera informal y las condiciones de accesibilidad son precarias, el polígono está articulado a la ciudad a través de Santo Domingo Savio No. 1 y El Popular.
Espacio público insuficiente en vías, parques, zonas verdes, áreas de recreación, etc.	Alto en cuanto a espacio público efectivo. En cuanto a vías la insuficiencia en accesibilidad es una característica que no se presenta en el polígono.
Carencia crítica en la prestación de algún servicio público domiciliario básico: acueducto, alcantarillado y energía.	En Santa María La Torre No. 2 se prestan los servicios públicos básicos definitivos, exceptuando unos sectores a los cuales técnicamente no se les pudo prestar el servicio de acueducto y alcantarillado. En Santa María La Torre No. 1, el servicio de acueducto se presta mediante pila pública y no poseen alcantarillado pues se ubica en la parte baja del cañón de la quebrada La Seca: problemas de disposición de aguas servidas superficialmente y empozamientos.
Construcciones con especificaciones técnicas inadecuadas	Si bien las condiciones de las viviendas son precarias en los dos asentamientos que conforman el polígono, en Santa María La Torre No. 1 son peores, dado que aún aproximadamente el 80% están construidas en madera.
Carencia de equipamientos básicos de salud, educación, recreación y deporte, entre otros.	Alto, aunque se sirven de los equipamientos cercanos del Barrio Santo Domingo Savio No. 1, Carrera 30 X Calle 110, polígono CN3_1.
Concentración de población en condiciones de pobreza crítica.	Alta
Condiciones precarias de estabilidad física, lo cual genera riesgo para la población residente.	Santa María La Torre No. 1 se encuentra totalmente en suelo de protección, alcanzándose así una ocupación de aproximadamente un 60% del polígono en estos suelos.
Condiciones mínimas del tamaño de la vivienda que generan hacinamiento; condiciones sanitarias precarias, fragilidad en los elementos constructivos de la vivienda.	Alto en todos los sectores

Tenencia irregular de la tierra y carencia de títulos de propiedad.	Inicialmente se dio la invasión de Santa María La Torre No. 1 y luego se dio otra ocupación masiva de la parte alta del polígono, en terrenos que hacían parte de una gran finca. En ambos sectores se dio la ocupación por invasión a predios privados. Existen en el polígono terrenos de propiedad del municipio (aproximadamente un 10% del polígono), que no están ocupados con vivienda mas si por una guarnición del ejercito
---	--

### Parámetros para la formulación

- ✓ MANTENER el tratamiento de Mejoramiento Integral
- ✓ Ajustar los límites del polígonos por los ejes de vías, quebradas y de conformidad con la prediación
- ✓ En el Barrio Popular ajustar polígono por el limite de la quebrada
- ✓ Las manzanas comprendidas entre calles 110B y 111 por carrera 29, por tener características de MI se incorporan al polígono. Por lo anterior, el límite se desplaza hacia el occidente a coincidir con la carrera 29.
- ✓ Este polígono con los polígonos MI\_2 y MI\_3, se fusiona para constituir un solo polígono con Tratamiento de Mejoramiento Integral.



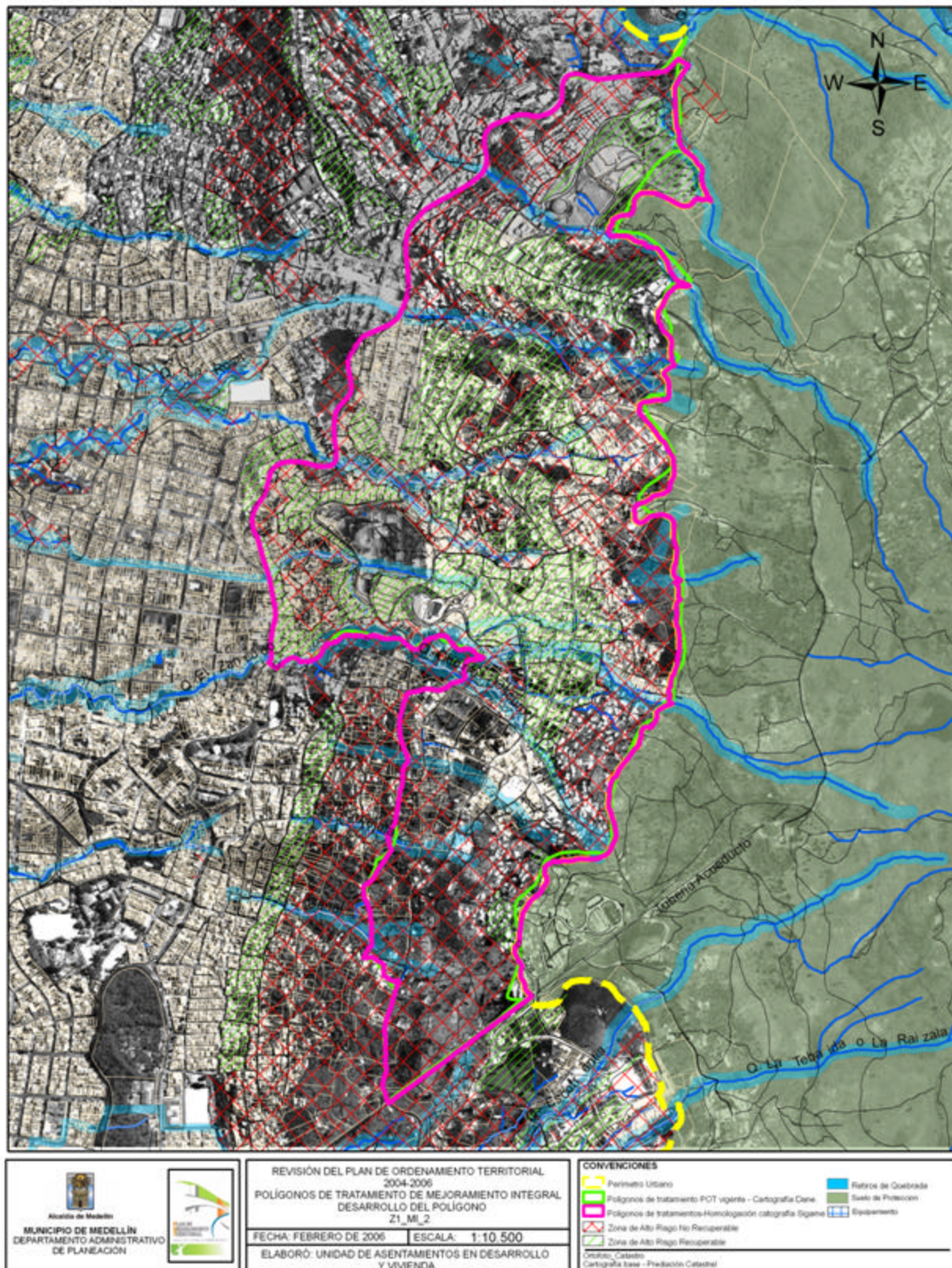
**MI\_2:**  
**María Cano Carambolas, Carpinelo, La Avanzada, La Esperanza N°2, Aldea Pablo VI,**  
**El Compromiso.**

<b>EVALUACIÓN DE DETERMINANTES DEL TRATAMIENTO</b>	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>	<b>OBSERVACIONES – COMENTARIOS</b>
Desvinculación de la estructura formal urbana y sus redes de servicios, incluyendo sistemas de transporte.	Si bien el polígono se ubica en la parte alta de la Ciudad y las condiciones de accesibilidad son precarias, el polígono está articulado a través de Santo Domingo Savio.
Espacio público insuficiente en vías, parques, zonas verdes, áreas de recreación, etc.	El polígono se surte de un circuito vial vehicular con sección estrecha y carente en general de andenes, que lo conecta entre sí y con otros barrios aledaños y con la ciudad. A partir de este se desprenden ramales en escalas, que dan acceso a las partes altas de los barrios y que dada la pendiente no sería posible la conexión vial vehicular. Lo anterior no aplica para La Esperanza dado que su conformación urbanística es formal a partir de un trazado reticular, con vías pavimentadas y con andenes. No todo el polígono presenta déficit crítico de espacio público, estando bien dotados La Avanzada y Carambolas y Pablo VI, siendo este último del que se sirve Compromiso. Presentan déficit los sectores Carpinelo y la Esperanza.
Carencia crítica en la prestación de algún servicio público domiciliario básico: acueducto, alcantarillado y energía.	El polígono no es carente de servicios públicos domiciliarios, salvo las nuevas ocupaciones que carecen de la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado de manera normal, aunque sí disponen del servicio de energía. El crecimiento en este servicio y las viviendas respectivas puede notarse en el cuadro anexo al tema Instalaciones de Energía.
Construcciones con especificaciones técnicas inadecuadas	En este polígono, con los mejoramientos a través del PRIMED y algunos de manera individual se han transformado las condiciones físicas de las viviendas, de materiales perecederos o transitorios a definitivos como ladrillo. Sin embargo, en cuanto a condiciones de habitabilidad, estas siguen siendo precarias.
Carencia de equipamientos básicos de salud, educación, recreación y deporte, entre otros.	En el polígono existe deficiencia en equipamientos de salud y de educación. La población se atiende en Santo Domingo Savio
Concentración de población en condiciones de pobreza crítica.	Alta

Condiciones precarias de estabilidad física, lo cual genera riesgo para la población residente.	En este polígono se da una ocupación del suelo de protección denominado El Trébol desde tiempo atrás. En la actualidad, las nuevas invasiones se han localizado ocupando otros suelos determinados como de protección.
Condiciones mínimas del tamaño de la viv. que generan hacinamiento; condiciones sanitarias precarias, fragilidad en los elementos constructivos de la vivienda.	En el polígono se presentan condiciones de hacinamiento, aunque no en todos los barrios que lo conforman
Tenencia irregular de la tierra y carencia de títulos de propiedad..	La forma de ocupación del polígono ha sido y sigue siendo irregular. Se están dando procesos de subdivisión así como ocupación de nuevas zonas, hacia la parte alta, en límite del perímetro urbano. En algunos sectores como en el Alto del Toldo y hacia el Alto de la Cruz se presentan nuevas ocupaciones que trascienden el perímetro urbano. Los predios en su mayoría son invadidos, y hoy son de propiedad de CORVIDE y de algunos particulares.

#### Parámetros para la Formulación

- ✓ MANTENER el tratamiento de Mejoramiento Integral
- ✓ Ajustar los límites del polígonos por los ejes de vías, quebradas y de conformidad con la prediación
- ✓ El Barrio La Esperanza presenta condiciones diferentes a los demás barrios que conforman el sector en cuanto a morfología, tipología de edificaciones y calidad de las viviendas, las que, aunque siguen siendo carentes de óptimas condiciones de habitabilidad, son mejores y se distinguen del resto de las del polígono.
- ✓ Este polígono con los polígonos MI\_1 y MI\_3, se fusiona para constituir un solo polígono con Tratamiento de Mejoramiento Integral.



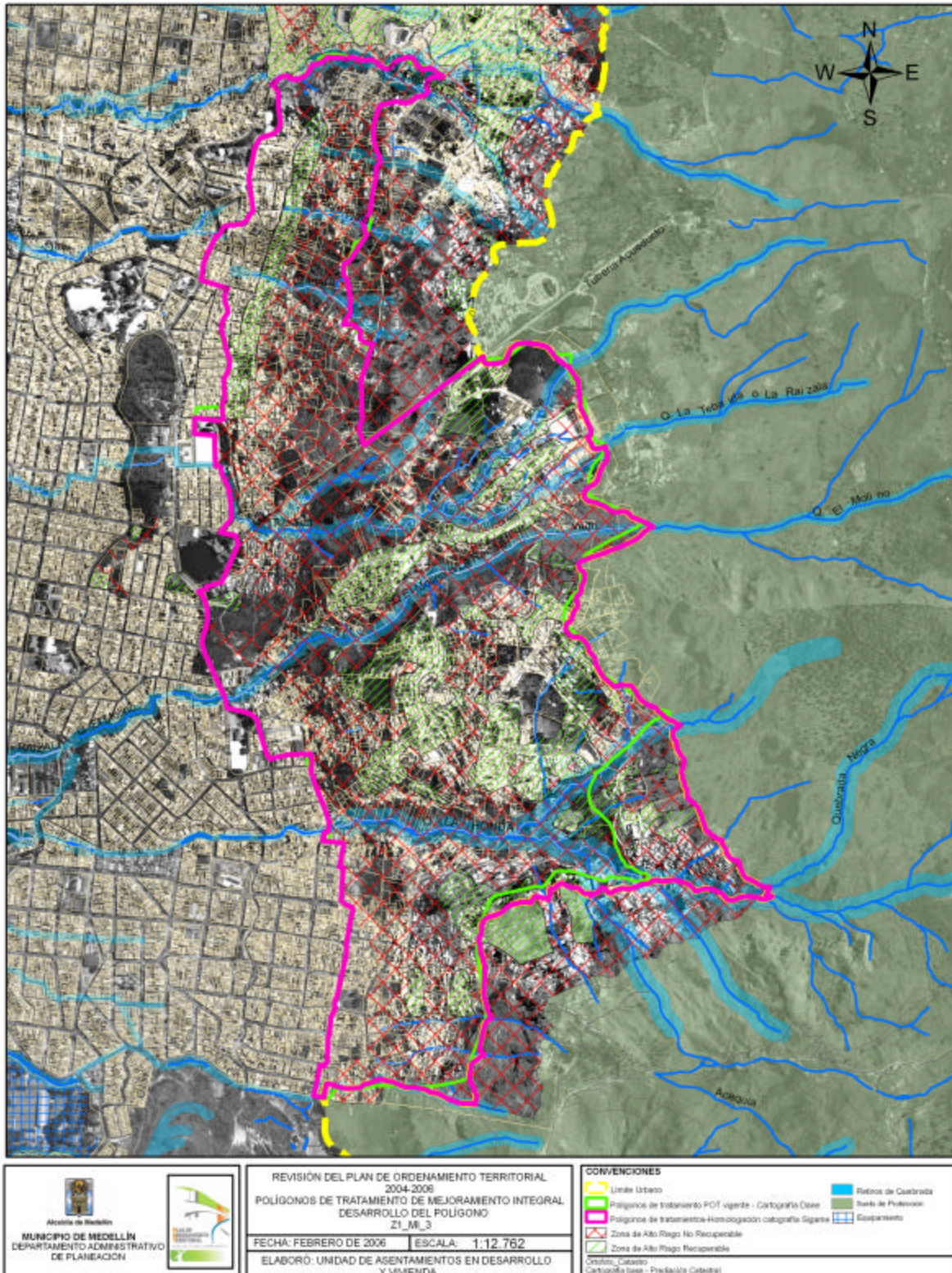
**Z1\_MI\_3:**  
**San José de la Cima N°1 y 2, Versalles N°2, La Cruz, Oriente y parte de las Granjas, Santa Inés, El Raizal, Versalles N°1.**

<b>EVALUACIÓN DE DETERMINANTES DEL TRATAMIENTO</b>	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>	<b>OBSERVACIONES – COMENTARIOS</b>
Desvinculación de la estructura formal urbana y sus redes de servicios, incluyendo sistemas de transporte.	El polígono, en su mayor parte, se encuentra desarticulado de los sistemas urbanos, lo que ocurre principalmente por las altas pendientes
Espacio público insuficiente en vías, parques, zonas verdes, áreas de recreación, etc.	En el polígono no hay malla vial. En cuanto a Espacio Público el déficit es alto, aunque aún se presentan muchos terrenos vacantes que son utilizados por la comunidad para su esparcimiento
Carencia crítica en la prestación de algún servicio público domiciliario básico: acueducto, alcantarillado y energía.	Por la topografía existe gran dificultad para la prestación de los servicios públicos, por lo que hay carencia de acueducto y alcantarillado en casi la totalidad del polígono. Solo la parte baja de los Barrios San José La Cima 1 y 2 y Versalles 2 poseen servicios públicos domiciliarios formales.
Construcciones con especificaciones técnicas inadecuadas	La mayoría de las viviendas del polígono son en madera.
Carencia de equipamientos básicos de salud, educación, recreación y deporte, entre otros.	No existen en el polígono y no hay cercanos de los que la población pueda servirse.
Concentración de población en condiciones de pobreza crítica.	Alta
Condiciones precarias de estabilidad física, lo cual genera riesgo para la población residente.	Si, principalmente los nuevos asentamientos. Se presenta alta ocupación de los retiros de las quebradas, principalmente de la Honda y La Tebaida
Condiciones mínimas del tamaño de la vivienda que generan hacinamiento; condiciones sanitarias precarias, fragilidad en los elementos constructivos de la vivienda.	Si. Por el mismo tipo de ocupación descrito anteriormente y la no disponibilidad de servicios públicos en estos sectores, se ha deteriorado el ambiente por mal manejo del suelo y de las aguas servidas.
Tenencia irregular de la tierra y carencia de títulos de propiedad..	La ocupación inicial fue progresiva e informal y la intervención del Estado ayudó a un ordenamiento urbanístico de los barrios que lo conforman. Sin embargo, los procesos migratorios por desplazamiento actuales han generado una ocupación irregular y desordenada, principalmente en los suelos de protección, de alto riesgo no recuperable. La invasión trasciende los límites del perímetro urbano hacia la Vereda Piedras Blancas, en el sector Versalles 2. Totalmente la ocupación se dio por invasión de predios ajenos y no existen predios de propiedad del municipio

**Parámetros para la formulación**

- ✓ MANTENER el tratamiento de Mejoramiento Integral
- ✓ Ajustar los límites del polígonos por los ejes de vías, quebradas y de conformidad con la prediación
- ✓ Pasar manzanas de La Salle a CN3\_2 y de Versalles 1 a CN3\_6

- ✓ Este polígono con los polígonos MI\_1 y MI\_2, se fusiona para constituir un solo polígono con Tratamiento de Mejoramiento Integral.



**Z1\_MI\_4:**  
**Santa Inés – Asentamiento Balcones del Jardín**

<b>EVALUACIÓN DE DETERMINANTES DEL TRATAMIENTO</b>	
<b>CARACTERÍSTICAS</b>	<b>OBSERVACIONES – COMENTARIOS</b>
Desvinculación de la estructura formal urbana y sus redes de servicios, incluyendo sistemas de transporte.	No se presenta esta característica
Espacio público insuficiente en vías, parques, zonas verdes, áreas de recreación, etc.	No se presenta esta característica
Carencia crítica en la prestación de algún servicio público domiciliario básico: acueducto, alcantarillado y energía.	No se presenta esta característica
Construcciones con especificaciones técnicas inadecuadas	No se presenta esta característica
Carencia de equipamientos básicos de salud, educación, recreación y deporte, entre otros.	Al interior del polígono, no existen equipamientos pero estos se suplen con los del barrio Santa Inés o Manrique
Concentración de población en condiciones de pobreza crítica.	No es alta
Condiciones precarias de estabilidad física, lo cual genera riesgo para la población residente.	Solo una pequeña área del polígono (una manzana) se ubica en zona de riesgo.
Condiciones mínimas del tamaño de la vivienda que generan hacinamiento; condiciones sanitarias precarias, fragilidad en los elementos constructivos de la vivienda.	No se presenta esta característica
Tenencia irregular de la tierra y carencia de títulos de propiedad..	La ocupación del polígono se dio a través de un urbanizador pirata que no culminó el proceso urbanístico. Sin embargo, por la intervención del municipio se ha dado un ordenamiento del sector. El Municipio de Medellín intervendrá el sector a través de proyecto de regularización y legalización. Los terrenos son propiedad de CORVIDE.

**Parámetros para la formulación**

- ✓ Por las condiciones del polígono, que no cumplen con las características de mejoramiento integra, se cambia el Tratamiento a Consolidación Nivel 3, anexándolo a CN3\_6
- ✓ Se revaluaron algunas zonas de riesgo dando lugar a nuevas zonas aptas para la urbanización, por lo que las viviendas allí ubicadas pueden ser legalizadas
- ✓ Ajustar los límites del polígonos por los ejes de vías, quebradas y de conformidad con la prediación

