ESTUDIO TÉCNICO

DELIMITACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCIMIENTO Y ENCUENTRO PROYECTADO ASOCIADO AL ECOPARQUE DE LA QUEBRADA ANA DÍAZ

Tomo III

Acuerdo Municipal 48 de 2014

Subdirección de Planificación Territorial y Estratégica de Ciudad Secretaría de Medio Ambiente

2017

ESTUDIO TECNICO DELIMITACIÓN ECOPARQUE ANA DIAZ – TOMO III

TABLA DE CONTENIDO

| 6 | SÍN ⁻ 199 | | S DIAGN(| ÓSTICA | DEL ÁF | REA DE I | ESTUD | 10 | | | | | |
|---|-------------------------|-------------|------------|----------|-----------|-----------|---------|---------|---------|----------|------------|-----------|--------|
| | 6.1 | Con 199 | clusiones | 3 | | | | | | | | | |
| | 6.2 | Mat 203 | riz de dia | gnóstic | 0 | | | | | | | | |
| | 6.2. | 1 | Convend | ciones 7 | Temátic: | as | | | | | | | 204 |
| 7 | FAS 211 | Ε | DE FO | RMULA | CIÓN | ÁREA | DE | EST | UDIO | ECOP | ARQUE | ANA | DÍAZ |
| | 7.1 | Defi 211 | nición | de | variabl | es p | ara | la | propu | ıesta | de | redelimi | tación |
| | 7.1. púb | - | | | | | - | - | | | | e los esp | |
| | 7.1. | 2 | Predios | destina | dos Esp | acio pú | blico p | royec | tado co | n más | de tres (| (3) pisos | 214 |
| | 7.1. | 3 | Identifica | ación p | redios q | ue cuen | ıtan co | n más | de cua | atro (4) | propieta | arios | 215 |
| | 7.1. | 4 | Predio c | on más | de cua | tro (4) c | destina | cione | 3 | | | | 216 |
| | 7.1. (RP | | | | - | - | | | _ | | - | edad Hori | |
| | 7.1. | 6 | Identifica | ación d | e predio | s de pro | piedad | d del r | nunicip | io de M | ledellín . | | 218 |
| | 7.1. | 7 | diferente | es a los | espacio | os públic | cos y e | quipa | mientos | s existe | ntes | | 219 |
| | 7.1. | 8 | Predio c | on ento | ornos ins | seguros | | | | | | | 220 |
| | 7.1. | 9 | Predio c | on fren | tes men | or a 10 | m | | | | | | 222 |
| | 7.1. licer | | | | | | | | | | | (3) pisos | • |
| | | | | | | | | | | | | ncuentre | |
| | 7.1. | 12 | Variable | s Medio | o Ambie | ntales | | | | | | | 225 |
| | 7.2 | Meto 233 | odología | para la | evaluac | ión de v | ariable | s de f | ormula | ción | | | |

7.3 Modelación de las variables y evaluación de resultados 235

7.4 Propuesta de delimitación 242

8 LISTADO DE ANEXOS

249

8.1 ANEXO 1. Conceptos relacionados con la delimitación del EspAcio Público Proyectado asociado al ecoparque Ana Díaz.

249

- 8.2 ANEXO 2. Tabla general lotes objeto de estudio ecoparque ana diaz 249
- 8.3 ANEXO 3. Oficio con radicado 201720042467 de 21 de julio de 2017, solicitud a bienes inmuebles

249

- 8.4 ANEXO 4. Tabla de análisis relacionada con la información catastral. 249
- 8.5 ANEXO 5. Tabla de análisis relacionada con el número de destinaciones 249
- 8.6 ANEXO 6 Tabla sobre las zonas geoeconómicas y los valores por m² de suelo 249
- 8.7 ANEXO 7. Registro Fotográfico Salida de campo, 27 de julio de 2017 249
- 8.8 ANEXO 8. Registro Fotográfico -Salida de campo, 3 de agosto de 2017 249
- 8.9 ANEXO 9. Tabla sobre el análisis de las licencias 249
- 8.10 ANEXO 10. Información relacionada con las licencias urbanísticas analizadas. 249
- 8.11 Anexo 11. Cálculo relacionado con el Indicador de espAcio público de esparcmiento y encuentro existente y proyectado por habitante asociado al área de estudio.

249

8.12 Anexo 12. Mapas 249

TABLA DE CONTENIDO - FIGURAS

- Figura 1. Representación gráfica de la variable de formulación No. 1 Predios con más de dos (2) antecedentes de planificación.
- Figura 2. Representación gráfica de la variable de formulación No. 2 Predios destinados espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado con más de tres (3) pisos 214
- Figura 3. Representación gráfica de la variable de formulación No. 3 Predios destinados espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado con más de cuatro (4) propietarios 216
- Figura 4. Representación gráfica de la variable de formulación No. 4 Predios destinados espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado con más de cuatro (4) destinaciones 217
- Figura 5. Representación gráfica de la variable de formulación No. 5 Predios destinados espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado con Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH) 218
- Figura 6. Representación gráfica de la variable de formulación No. 6 Predios destinados espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado propiedad del Municipio de Medellín 219
- Figura 7. Representación gráfica de la variable de formulación No. 7 Predios destinados espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado propiedad del Municipio de Medellín 220
- Figura 8. Representación gráfica de la variable de formulación No. 8 Factor se seguridad asociado a los predios destinados espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado 221
- Figura 9. Representación gráfica de la variable de formulación No. 9 –Predios destinados espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado con frentes menores a 10.00 m 222
- Figura 10. Representación gráfica de la variable de formulación No. 10 –Predios destinados espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado con más de tres (3) pisos y con licencia que lo validan
- Figura 11. Representación gráfica de la variable de formulación No. 11 —Predios destinados espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado que se encuentran por desarrollar y cuentan con licencia de construcción vigente.
- Figura 12. Representación gráfica de la variable de formulación No. 11.1 Predios que son afectados por baja capacidad hidráulica del cauce en eventos extremos de lluvia.
- Figura 13. Representación gráfica de la variable de formulación No. 11.2 Predios con recurrencia asociada a puntos críticos por disposición inadecuada de residuos sólidos 227
- Figura 14. Representación gráfica de la variable de formulación No. 11.3 Predios con afectaciones asociadas a la descarga de vertimientos en el cauce.
- Figura 15. Representación gráfica de la variable de formulación No. 11.4 Predios ubicados al interior del retiro calculados a partir del borde superior de la estructura hidráulica del cauce. 229
- Figura 16. Representación gráfica de la variable de formulación No. 11.5 Predios donde se presentan problemáticas asociadas a las redes de alcantarillado de EPM. 230

- Figura 17. Representación gráfica de la variable de formulación No. 11.6 Predios ubicados al interior del retiro establecido en Acuerdo Municipal 48 de 2014. 231
- Figura 18. Representación gráfica de la variable de formulación No. 11.7 Predios ubicados al interior del retiro calculado a partir de la mancha de inundación asociada a estudios hidrológicos e hidráulicos. 232
- Figura 19. Representación gráfica de la variable de formulación No. 11.8 Predios destinado a espacio público proyectado aledaños a zonas en condiciones de riesgo por inundación según el Acuerdo Municipal 48 de 2014 233
- Figura 20. Base de datos con la evaluación de variables para cada predio destinado a espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado 234
- Figura 21. Rangos de evaluación de los puntajes obtenidos mediante el análisis de variables de formulación para cada predio destinado a espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado.
- Figura 22. Modelación general de las variables de formulación Ecoparque Quebrada Ana Díaz. 235
- Figura 23. Propuesta de redelimitación del Ecoparque asociado a la Quebrada Ana Díaz al interior del área de estudio – Predios excluidos como espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado. 243
- Figura 24. Localización de los 55 predios que dentro de la propuesta de redelimitación de los espacios públicos provectados asociados al Ecoparque de la Quebrada Ana Díaz que fueron considerados como áreas que no cumplen con las condiciones ni criterios para ser transformados en espacios públicos de esparcimiento y encuentro 243
- Figura 25. Predios destinados a espacio púbico de esparcimiento y encuentro proyectado identificados como casos de ajustes cartográficos. 245
- Figura 26. Delimitación actual Vs la delimitación propuesta al interior del área de estudio Ecoparque Ana Díaz 246
- Figura 27. Propuesta urbanística definitiva –Redelimitación del Ecoparque Ana Díaz. 247

TABLA DE CONTENIDO – TABLAS

- Tabla 1. Listado de variables y su peso en porcentaje ase de formulación Ecoparque Ana Díaz 211
- Tabla 2. Rango de representatividad de las variables de formulación y factores de importancia 212
- Tabla 3. Resultado de la modelación de las variables de formulación por manzana Ecoparque Quebrada Ana Díaz. 236

CONTINUACIÓN FASE DE DIAGNÓSTICO

6 SÍNTESIS DIAGNÓSTICA DEL ÁREA DE ESTUDIO

6.1 CONCLUSIONES

A manera de síntesis, se presenta a continuación las principales conclusiones identificadas mediante el diagnóstico realizado en el presente documento técnico.

- 1. En cuanto a la validación del Ecoparque Ana Díaz definido en el Acuerdo Municipal 48 de 2014.
- Todos los predios al interior del área de estudio destinados como espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado, los cuales están definidos en el mapa No.12 protocolizado en el atlas cartográfico del Acuerdo Municipal 48 de 2014 denominado "Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y encuentro Proyectado" obedecen a uno de los dos (2) insumos identificados mediante el presente diagnóstico (Plan Especial de Espacio Público y Equipamientos -PEEP y los lotes de Oportunidad derivados de la aplicación del Decreto Municipal 351 de 2007). Dichos insumos fueron los que alimentaron la construcción de dicha capa cartográfica, según a la información proveniente del Documento Técnico de Soporte (DTS) del mencionado Acuerdo.
- Como complemento a lo descrito anteriormente, se identifican estudios y antecedentes relacionados con ejercicios de planificación que reconocen el área de estudio y el corredor de la Quebrada Ana Díaz como un área potencial para la generación de espacio público de esparcimiento y encuentro. Esto quiere decir que del análisis de dichos planteamientos se identificó claramente el corredor natural de la Quebrada Ana Díaz como un proyecto estratégico y un eje ambiental, que involucra la generación de espacios públicos en su entorno y predios colindantes; por lo tanto, se ratifica la intención definida en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de generar un espacio público, con funciones ambientales a lo largo del corredor hídrico.
- Teniendo en cuenta lo anterior, es posible decir que la generación de espacio público en el área de análisis contribuiría con la consolidación del sistema físico-espacial definido para el sector mediante el POT, así como aportaría a la implantación de la estrategia territorial a nivel municipal relacionada con la consolidación del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro. Lo anterior se debe a que la incorporación de dichas áreas ayudaría a consolidar las áreas de la estructura ecológica principal

susceptibles de aprovechamiento para el encuentro ciudadano, así como aquellos inmuebles de oportunidad que se articularían al sistema de centralidades¹

- Adicionalmente, es posible concluir que se evidencia un déficit crítico a nivel general relacionado con la dotación de espacios públicos efectivos en este sector de la ciudad, teniendo en consideración los siguientes aspectos:
 - Indicadores de espacio público efectivo de 1.6 m²/hab, 1.29 m²/hab, 2.43 m²/hab y 3.34 m²/hab para los barrios objeto de análisis, valorados según el POT como déficit crítico de dotación.
 - La posibilidad de desarrollo predio a predio presenta una tendencia con edificaciones en altura, que corresponden a una franja de densidad media alta².
 - Dichas actuaciones individuales restringen la posibilidad de generar espacio público efectivo.

Por lo tanto, dentro de la vigencia del POT, se requiere la destinación de áreas potenciales para la generación de espacio público, las cuales deben ser susceptibles de ser adquiridas a partir del pago de obligaciones urbanísticas y otras fuentes de financiación, que aporten al equilibrio urbanístico y medioambiental de la zona.

- Finalmente es posible concluir a partir del presente diagnóstico y de las diferentes solicitudes realizadas por la comunidad, que la variable de mayor complejidad en cuanto a la delimitación de los espacios públicos de esparcimiento y encuentro proyectado, más allá de la destinación de los lotes, es el régimen de usos y aprovechamientos transitorios definidos en el Acuerdo Municipal 48 de 2014, considerando que actuaciones mínimas de reconocimiento y adecuación de las viviendas existentes no están contempladas en dicha norma urbanística.
- 2. En cuanto a la delimitación del Ecoparque Ana Díaz, definida en el Mapa 12. "Subsistema de Espacio Público de esparcimiento y Encuentro Proyectado", protocolizado con el Acuerdo 48 de 2014.
- Según el análisis de los diferentes subsistemas, se identificaron ajustes cartográficos a realizar en el área de análisis relacionados con:
 - Inexactitud en la aplicación de los criterios de dibujo con relación en la delimitación del espacio público existente frente al espacio público proyectado y los equipamientos colectivos.

¹ Artículo 10. Estrategias territoriales a nivel Municipal, del acuerdo 48 de 2014

² Mapa 24. Densidad Habitacional Máxima. Protocolizado Acuerdo 48 de 2014.

- Inconsistencia entre el articulado y cartografía oficial, relacionado con algunos elementos del subsistema de movilidad y equipamientos colectivos.
- Precisión por los estudios de detalle, relacionado con la delimitación precisa de los predios destinados como espacio público proyectado.
- Frente a este último punto, relacionado con la delimitación precisa de los predios destinados como espacio público proyectado, se observa que, según el análisis realizado, se pudo identificar que la delimitación del Ecoparque en el mapa No.12 incluyó predios que por su nivel de consolidación no permitirían materializar dentro de la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial el espacio público proyectado.

En este sentido, según el Decreto Municipal 351 de 2007, se estableció que, como criterio para la selección de los lotes de oportunidad, se debía considerar aquellos predios que presentaran un desarrollo constructivo menor que la edificabilidad potencial asociada a la norma, así como una baja intensidad de uso.

Basados en lo anterior, y con miras a realizar una evaluación más específica del grado de consolidación de los lotes propuestos, se tuvieron en cuenta los siguientes parámetros de evaluación de los lotes de oportunidad definidos en el área de estudio³, que reflejan el grado de consolidación del sector:

- Lotes con altura mayor o igual a cuatro (4) pisos
- Lotes con más de cuatro (4) propietarios
- Lotes en Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH).
- Lotes con más de cuatro (4) destinaciones.

De la revisión de las anteriores variables es posible concluir que el área de estudio presenta un nivel de consolidación bajo, con un promedio de dos (2) pisos de altura. Sin embargo, se observa que 20 de los 189 predios destinados a espacio público proyectado, presentan construcciones al interior de las manzanas que oscilan entre los cuatro (4) y los seis (6) pisos. Frente a la correspondencia de la información encontrada en la base catastral y lo encontrado en campo, se encontraron variaciones en seis (6) predios, de los cuales, en dos (2) predios que la base catastral identifica con un (1) y dos (2) pisos, según lo encontrado en sitio corresponden a cuatro (4) y cinco (5) pisos.

En este sentido, es posible concluir que el 10.5% de los predios destinados a espacio público proyectado presentan construcciones mayores a tres (3) pisos de altura, mientras que el 89.5% de los predios se encuentra entre cero (0) y tres (3) pisos respectivamente.

Adicionalmente, con relación al análisis de la muestra, se observa que el 23%, equivalentes a 45 de los 199 predios destinados a espacio público proyectado, cuentan

³ Retomado de Documento Técnico de Soporte del Acuerdo 48 de 2014 Tomo II_ Metodología criterios para identificar lotes sin potencial de desarrollo

con cuatro o más propietarios y que la mayoría de predios no cuentan con RPH, los cuales representan el 70 % del total de los predios analizados.

Por otra parte, se observa que el 84% de los 199 predios analizados cuentan con menos de cuatro (4) destinaciones, situación que evidencia un bajo nivel de consolidación al interior del área de estudio.

Estas condiciones deberán ser tenidas en cuenta a la hora de determinar la viabilidad de adquisición de dichos predios para la generación de un futuro espacio público, puestas estas variables podrían complejizar la gestión de dicho proceso.

Por último, se realizó la verificación de las licencias urbanísticas digitalizadas en el sistema ROYAL de los predios con alturas mayor a tres (3) pisos y de los predios que no fueron destinados a espacio público proyectado, en las manzanas objeto de estudio. Al respecto, puede concluirse que la mayoría de estas áreas construidas y destinaciones están legalizadas en las licencias consultadas.

De algunos de estos predios no fue posible encontrar licencias digitalizadas, por lo tanto, es difícil concluir si estas áreas se encuentran debidamente legalizadas.

- 3. En cuanto a la aplicación de los criterios definidos en los artículos 75 y 312 del Acuerdo Municipal 48 de 2014, relacionados con la generación de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro.
- Frente a la aplicación de los criterios definidos en los artículos mencionados anteriormente, se pudo identificar que en varias de las manzanas que presentan lotes destinados a espacio público proyectado, no se da cumplimiento a la conformación de un entorno apropiado de áreas naturales y construidas que garanticen la seguridad de los ciudadanos y la debida utilización del espacio público. Esto se debe a la existencia de predios al interior de las manzanas objeto de estudio que no fueron destinados como espacio público proyectado, así como de predios que presentan un nivel de consolidación en altura; dichos aspectos generarían espacios públicos aledaños a los predios consolidados con geometrías irregulares y rodeados con muros medianeros que resultan inapropiados para garantizar la seguridad y adecuado uso del espacio público.
- Teniendo en cuenta lo anterior, y según lo establecido en el numeral 8 del artículo 313 del Acuerdo Municipal 48 de 2014, "Suelos que no constituyen áreas de cesión pública", se considera que no pueden constituirse como áreas de cesión pública o como suelos a comprar para la conformación de espacios públicos de esparcimiento y encuentro, los terrenos que presenten entornos inapropiados, que den frente a edificaciones con fachadas cerradas o cerramientos urbanísticos no transparentes.
- 4. En cuanto a las variables medioambientales analizadas.

La quebrada Ana Díaz es una fuente hídrica, que tiene varios problemas asociados a vertimientos de aquas residuales e invasión de retiros por construcción de viviendas. adicionalmente, se identificaron problemas críticos asociados a procesos erosivos y de socavación como producto de intervenciones de bajas calidades hidráulicas realizadas a la guebrada. Adicionalmente, se encontró que la comunidad asentada en la parte alta de la cuenca son los principales contaminadores de la fuente hídrica, debido al mal manejo de los residuos sólidos y escombros, los cuales son depositados al cauce.

No se evidencian procesos morfodinámicos asociados a la Quebrada, dado que gran parte de la ésta fue intervenida con un canal y box coulvert y que además se adecuaron unas bermas laterales debidamente protegidas (cobertura vegetal, rastrera y arbustos).

En general los terrenos de los predios destinados a espacio público proyectado presentan pendientes de bajas a suaves de menos del 10%, localmente, pendientes moderadas a altas solo se identifican pendientes moderadas a altas que no superan el 25% asociadas a los predios de propiedad del Municipio de Medellín en la manzana N°11, lo anterior, no representa una limitante para el desarrollo futuro de un espacio público en el sector.

Finalmente, para el área de análisis, se identifican como puntos críticos los tramos donde hay insuficiencia hidráulica (puente vehicular de la calle 35 y cobertura). considerando que, en estos sitios, ante un evento de creciente, el agua se represará y empezará a inundar las zonas aledañas afectando la comunidad e infraestructura del sector. Teniendo en cuenta lo anterior, la generación del Ecoparque en estos puntos se convierte en una medida de mitigación del riesgo por inundación y avenida torrenciales.

MATRIZ DE DIAGNÓSTICO 6.2

A continuación, se presenta la matriz de diagnóstico, la cual sintetiza los aspectos más relevantes que fueron identificados en el proceso de análisis y evaluación de los predios destinados espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado al interior del área de estudio.

Esta matriz representa entonces el punto de partida para la definición de variables de formulación que permitirán evaluar los predios antes mencionados y determinar, a la luz de todos los criterios técnicos evaluados en el proceso, la nueva delimitación del Ecoparque de la Quebrada Ana Díaz, enmarcado por el área de análisis que se establecía desde el inicio de la fase de diagnóstico.

6.2.1 CONVENCIONES TEMÁTICAS

| Area de estudio |
|---|
| Espacio Publico Proyectado |
| Antecedentes: Estudios y planes urbanísticos |
| Predio propiedad del Municipio de Medellín |
| Predio no destinado a EPP: Altura coincide con la licencia |
| Predio no destinado a EPP: Altura no coincide con la licencia |
| Predio no destinado a EPP:Sin registro de licencia disponible |
| Predio destinado a EPP: Licencia registra mas de 3 pisos |
| Predio no destinado a EPP: Registro de licencian no coincide con altura existente |
| Predio destinado a EPP: Sin registro de licencia disponible |
| Predio destinado a EPP: Licencia resgistrada antes del Acdo.48/14 |
| Predios con mas de 2 propietarios |
| Predios con mas de tres pisos |
| Predios con RPH |
| RedHidrica |
| Retiros |
| Espacio Publico Existente |
| Predio no destinado a EPP |
| Equipamientos |
| lotes |
| Incosnistencia cartográfica |

Insumos - Secretaría Medio Ambiente

Retiro calculado - Secretaría Medio Ambiente

Puntos de Residuos Sólidos

Vertimientos

Sistema Box

Sistema Canal

Cauce natutal

Capacidad hidráulica

Lotes en zona de retiro

| | | | Variables d | le consolidad | ión EPP | | Criterios para la | generación de EP | Licer | ncias | Variables Medio Ambientales |
|--|--|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------------------|--|---|---|--|--|
| | | #Predios EPP | | | | | | el Sistema Público- ectivo | EPP | No EPP | |
| No. Manzana | Insumo que precede la | #Predios No | | | | Lotes propiedad | EQ Colindante | | #Predios EPP con | #Predios EPP con | |
| Ecoparque Quebrada Ana Díaz | delimitación del EPP | EPP | Predios con más de 3 pisos | Predios con más de 2 | Predios con RPH | s del Municipio de Medellín | EQ al interior de la manzana | Entorno a generar Frente mínimo del EP | registro de licencia antes del Acdo.48/14 | registro de licencia antes del Acdo.48/14 | Componte hidrológico e hidráulico |
| | | Imprecisión /Inconsistencia | 3 pisos | propietarios | | | EP existente Colindante | | #Predios EPP ≥4pisos | #pisos permitidos en | |
| | | cartográfica | | | | | EP existente al interior de la manzana | proyectado | avalados en registro de licencia | las licencias | |
| ag | | | | | | | Ninguno | Áreas Inseguras por edificios | | | Aguas arriba, la quebrada cuenta con sección rectangular que sirve de paso |
| Manzana 1 | Lotes de | 27 predios | | | | | Ninguno | consolidados que generan espacios intersticiales | Ninguno | 2 predios | vial, no se observan elementos que comprometan la estabilidad del cauce, aguas abajo pasa a una estructura tipo canal con sección mayor en la parte |
| Laureles Estactio | Oportunidad – Decreto 351/07 | 2 predios | 2 predios 6 predios | 6 predios | 4 predios | Ninguno | Ninguno | Solo un (1) predio no | Ninguno. Las licencias encontradas de los | CBML: 11120350017: 3 pisos. | superior del canal, pero reducida en la base, este tipo de cambios no sistémicos pueden generar problemas de capacidad, |
| 35 CASE (M. C.) 4500 | | N/A | | | | Ninguno | cumple con frente mínimo de 10 m. | dos predios mayores a tres pisos solo registran 2 y 3 pisos. | CBML 11120350019: 2 pisos. | más aún cuando aguas arriba descarga l quebrada Zanjón América (afluente). S presentan 2 descargas asociadas vertimientos en la quebrada. | |
| | | | | | | | Equipamiento Educativo -Colegio Jesús María | Entorno seguro sin | | | Aguas arriba, la quebrada cuenta con |
| 2 35 3 4 3 5 4 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 5 | Lotes de Oportunidad – Decreto 351/07 1 pr | 29 predios | | | | | Ninguno | espacios intersticiales | Ninguno | 1 predio | sección rectangular que sirve de paso vial, no se observan elementos que comprometan la estabilidad del cauce, aguas abajo pasa a una estructura tipo |
| Laureion Estadio | | 1 predio | 1 predio 5 predi | 5 predios | 1 predio | Ninguno | Ninguno | | I mayor a troe niege | | canal con sección mayor en la parte superior del canal, pero reducida en la base, este tipo de cambios no sistémicos pueden generar problemas de capacidad, |
| Manzana 2 | | N/A | | | | | Ninguno | Frentes de EPP mayores a 10.00 m | | CBML 11120280014: 15 pisos. | |

| | | | Variables d | e consolidad | ión EPP | | Criterios para la | generación de EP | Lice | ncias | Variables medio Ambientales | |
|--|---------------------------------------|--|----------------------------------|----------------------------|---------|---------------------------------------|--|--|--|---------------------------------|---|--|
| | | #Predios EPP | | | | | | el Sistema Público- ectivo | EPP | No EPP | | |
| No. Manzana Ecoparque Quebrada Ana Díaz | Insumo que | #Predios No | | Don't a | | Lotes propiedad | EQ Colindante | Entorno a generar | #Predios EPP con registro de licencia antes del Acdo.48/14 | #Predios no EPP con licencia | Componte hidrológico e hidráulico | |
| | precede la delimitación del EPP | EPP | Predios con más de 3 pisos | Predios con más de 2 | más con | del Municipio de Medellín | EQ al interior de la manzana | | | | | |
| | | Imprecisión /Inconsistencia | | propietarios | | | EP existente Colindante | Frente mínimo del EP proyectado | #Predios EPP ≥4pisos | #pisos permitidos en | | |
| | | cartográfica | | | | | EP existente al interior de la manzana | | avalados en registro de licencia | las licencias | | |
| Cl. 47 Caucharieros Desicos Societa S S S S S S S S S S S S S S S S S S S | | 0 predios (no tiene lote catastral | | | | | Unidad Deportiva Atanasio Girardot y Colegio Jesús María | Consolidación del retiro de la Quebrada | Ninguno | Ninguno | Aguas arriba, la quebrada cuenta con sección rectangular que sirve de paso vial, no se observan elementos que comprometan la estabilidad del cauce, | |
| Manzana 3 | SIMAP y PEOZ (Zona 4) | asociado). | Ninguno | Ninguno | Ninguno | no Ninguno | Ninguno | Ana Díaz | | | aguas abajo pasa a una estructura tipo canal con sección mayor en la parte superior del canal, pero reducida en la base, este tipo de cambios no sistémicos | |
| G. Aus OSE Caupamentos Basices Sociales | | 0 predios | | | | | Ninguno | Cumple con frente | Ninguno | Ninguno | pueden generar problemas de capacidad, más aún cuando aguas arriba descarga la quebrada Zanjón América (afluente). Se | |
| | | N/A | | | | | Ninguno | mínimo de 10 m. | Ninguno | Ninguno | presentan 4 descargas asociadas a vertimientos en la quebrada. | |
| Equipment of the say o | | 1 predio | | | | | Iglesia La Presentación de Nuestra Señora, Plaza de Mercado La América y lote destinado a equipamiento Salud | Consolidación del retiro de la Quebrada Ana Díaz | Ninguno | Ninguno | | |
| CL 45F CL 45F CL 45E CL 45E | | | | | | | Ninguno | | | | La quebrada cuenta con una sección | |
| Laure)es Estadio CL 45D | PEEP, SIMAP y PEOZ (Zona 4) | 0 predios | Ninguno | Ninguno | Ninguno | 1 predio (CBML 12030370001) | Zonas Verdes Recreacionales aledañas a la Qda. Ana Díaz | Cumple con frente | Manua | Managa | trapezoidal similar en toda la longitud y sin cambios abruptos de sección, su pendiente es uniforme. Se presentan 20 descargas asociadas a vertimientos en la quebrada. | |
| CL 44 CL 44 CL 44 | | Una porción del predio coincide con espacio público existente | | | | | Ninguno | Cumple con frente mínimo de 10 m. | Ninguno | Ninguno | | |

| | | | Variables d | e consolidación EPP | | Criterios para la | generación de EP | Licencia | ıs | Variables medio Ambientales | | | | | |
|---|--|---------------------------------|----------------------------------|---------------------|---------------------------------|--|--|--|----------------------------------|---|--|--|--|--|--|
| | | #Predios EPP | | | | | el Sistema Público- ectivo | EPP | No EPP | | | | | | |
| No. Manzana Ecoparque Quebrada Ana Díaz | Insumo que precede la | #Predios No | Predios con más de 3 pisos | Predios Bradios | Lotes propiedad | EQ Colindante | Entorno a generar | #Predios EPP con registro de licencia antes del Acdo.48/14 | #Predios no EPP | | | | | | |
| | delimitación del EPP | EPP | | con más con de 2 | del Municipio de Medellín | EQ al interior de la manzana | | | con licencia | Componte hidrológico e hidráulico | | | | | |
| | | Imprecisión | | propietarios | de incaciiii | EP existente Colindante | Frente mínimo del EP proyectado | #Predios EPP ≥4pisos | #pisos permitidos | | | | | | |
| | | /Inconsistencia cartográfica | | | | EP existente al interior de la manzana | | avalados en registro de licencia | en las licencias | | | | | | |
| * ST 45D BY | | | | | | Ninguno | Espacio público colindante a la quebrada | | | | | | | | |
| Manzana 5 | Lotes de Oportunidad – Decreto 351/07 | | | | | | Plaza de Mercado La América | y centro comercial. Solo un predio consolidado generaría espacio intersticiales e inseguros. | Ninguno | 1 predio | La quebrada cuenta con una sección trapezoidal similar en toda la longitud y sin | | | | |
| Laureles Estadio CL 45A Liquementos de Introcetinicianos | | 3 predios | 1 predio | 4 predios 2 predios | Ninguno | Zonas Verdes Recreacionales aledañas a la Qda. Ana Díaz | Cumple con frente mínimo de 10 m. | 1 predio (CBML 12030130004) | CBML: 12030130012: 3 pisos | cambios abruptos de sección, su pendiente es uniforme. Se presentan 12 descargas asociadas a vertimientos en la quebrada. | | | | | |
| CL 45 | | N/A | | | | Ninguno | millimo de 10 m. | 12000100004) | | | | | | | |
| CL 45 | Lotes de Oportunidad – Decreto 351/07 | | | | | | | | | | Plaza de Mercado La América | Espacio público colindante a la quebrada y a los equipamientos | | | |
| Manzana 6 Equipervierous Direitor Cornarille tor Latificials Fetablic | | 24 predios | 4 and die | Once the America | Nia | Instituto Colombiano de Bienestar Familiar | colectivos. Solo un predio consolidado generaría espacio intersticiales e inseguros. | Ninguno | 0 predios | La quebrada cuenta con una sección trapezoidal similar en toda la longitud y sin cambios abruptos de sección, su pendiente es uniforme. Se presentan 1 descargas asociadas a vertimientos en la quebrada. | | | | | |
| CR 79A | | 9 predio | - 1 predio | 2 predios 1 predio | Ninguno | Zonas Verdes Recreacionales aledañas a la Qda. Ana Díaz | Frentes de EPP mayores a 10.00 m | Ninguno. La licencia encontrada del predio mayor a tres pisos (CBML 12030080024) solo registra | N/A | | | | | | |
| | | N/A | | | | Ninguno | | 12030080024) solo registra 3 pisos | 1 | | | | | | |

| | | | Variables d | e consolidac | ión EPP | | Criterios para la | generación de EP | Licer | ncias | Variables medio Ambientales |
|--|---|--------------------------------|----------------------------------|-----------------|------------------|---------------------------------|--|---|--|---------------------------------|---|
| | | #Predios EPP | | | | | | l Sistema Público- ectivo | EPP | No EPP | |
| No. Manzana Ecoparque Quebrada Ana Díaz | Insumo que precede la delimitación del EPP | #Predios No EPP | | Predios | nás con 2 RPH | Lotes propiedad | EQ Colindante | Entorno a generar | #Predios EPP con registro de licencia antes del Acdo.48/14 | #Predios no EPP con licencia | Componte hidrológico e hidráulico |
| | | | Predios con más de 3 pisos | con más de 2 | | del Municipio de Medellín | EQ al interior de la manzana | Entorno a general | | | |
| | | Imprecisión /Inconsistencia | o pisos | propietarios | | | EP existente Colindante | Frente mínimo del | #Predios EPP ≥4pisos | #pisos permitidos | |
| | | cartográfica | | | | | EP existente al interior de la manzana | EP proyectado | avalados en registro de licencia | en las licencias | |
| Sales and other spirals | | 13 predios | | | | | Plaza de Mercado La América y Lote destinado a Equipamiento de Salud | Áreas inseguras por edificios consolidados que generan espacios intersticiales | Ninguno | N/A | Aguas arriba la quebrada cuenta con una estructura tipo box culvert que posee problemas asociados a capacidad hidráulica. Aguas abajo entrega una |
| CR 79A | PEEP y Lotes de Oportunidad – Decreto 351/07 | | 2 predios | 7 predios | os 6 predios | Ninguno | Ninguno | | | | sección trapezoidal, su pendiente es uniforme. A la salida del box culvert se |
| CI 44A | | 0 predios | · | ' | predios | 3 | Zonas Verdes Recreacionales aledañas a la Qda. Ana Díaz | Frentes de EPP mayores a 10.00 m | 2 predios | N/A | observa una caída que disipa la energía con que proviene de la cobertura donde se observan problemas de tipo erosivos en el lecho del cauce. Se presenta 1 |
| المام Manzana 7 | | N/A | | | | | Ninguno | - mayoroo a roloo m | | | descargas asociadas a vertimientos en la quebrada. |
| The Later of the second of the | | | | | | | Plaza de Mercado La América | Áreas inseguras por | | | |
| 98.76B | PEEP, lotes de | 13 predios | | | | | Lote destinado a Equipamiento de Salud | edificios consolidados que generan espacios intersticiales | 3 predios | 1 predio (CBML 12030040008) | Aguas arriba la quebrada cuenta con una estructura tipo box culvert que posee problemas asociados a capacidad hidráulica. Aguas abajo entrega una |
| Laureles Estadio Laureles Estadio Manzana 8 CL 44 | Oportunidad – Decreto 351/07. | 1 predio | 1 predio | 5 predios | 5 predios | Ninguno | Zonas Verdes Recreacionales aledañas a la Qda. Ana Díaz | Frontos do EDD | | | sección trapezoidal, su pendiente es uniforme. A la salida del box culvert se observa una caída que disipa la energía con que proviene de la cobertura donde se observan problemas de tipo erosivos |
| | NA | | | | | | Ninguno | Frentes de EPP mayores a 10.00 m | 1 predio (CBML 12030040009) | 3 pisos | en el lecho del cauce. Se presenta 1 descargas asociadas a vertimientos en la quebrada. |

| | | | Variables d | e consolidad | ción EPP | | Criterios para la | generación de EP | Lice | ncias | Variables medio Ambientales | |
|--|---|--|----------------------------------|-----------------|---------------|---|---|---|--|---------------------------------|---|--|
| | | #Predios EPP | | | | | | el Sistema Público- ectivo | EPP | No EPP | | |
| No. Manzana Ecoparque Quebrada Ana Díaz | Insumo que precede la | #Predios No | | Predios | | Lotes propiedad | EQ Colindante | Entorno a generar | #Predios EPP con registro de licencia antes del Acdo.48/14 | #Predios no EPP con licencia | Componte hidrológico e hidráulico | |
| | delimitación del EPP | EPP | Predios con más de 3 pisos | con más de 2 | on más con | del Municipio de Medellín | EQ al interior de la manzana | Entorno a general | | | | |
| | | Imprecisión /Inconsistencia | | propietarios | | | EP existente Colindante | Frente mínimo del EP | #Predios EPP ≥4pisos avalados en registro | #pisos permitidos en | | |
| | | cartográfica | | | | | EP existente al interior de la manzana | proyectado | de licencia | las licencias | | |
| Hat Franceton Region Resided Country Region R | | 10 : | | | | | Placa Polideportiva El Manicomio y Sección Escuela Pedro Castro | Consolidación del área libre de los equipamientos | 1 predio (CBML | | | |
| CLAZE cusparventos Rigaria Sociales suprarventos Rigaria Soc | PEEP, SIMAP y Lotes de | 48 predios | | | | 2 predios | Unidad Deportiva Barrio Cristóbal y Liceo Salazar y Herrera | colectivos, reconfiguración de los bordes de la Qda. Ana Díaz. | 12110240038) | N/A | La quebrada se encuentra cubierta en la totalidad del tramo, no cuenta con capacidad hidráulica suficiente para evacuar los caudales que por ella | |
| Contractive Country Country Special Special Special Country Co | Oportunidad – Decreto 351/07 y PEOZ (Zona 4) | 11 predios 2 zonas verdes que pertenecen al Subsistema de Movilidad, 2 retranqueos en la delimitación del EPE y una porción de EPP que es EPE | 5 predios | 16 predios | 24 predios | (CBML: 12110240063 y 12110240034) | Parque Las Américas | Frentes de EPP mayores a 10.00 m | | | discurren. La zona ubicada entre la cl 39 y cl 40 con la Cr. 86ª se categoriza como una zona con condiciones de riesgo por inundaciones. No fue posible evaluar la cantidad de descargas asociadas a vertimientos en la quebrada. | |
| Manzana 9 | | | | | | | Área libre Unidad Deportiva Barrio Cristóbal y zonas verdes recreacionales -cesión urbanística. | | 5 predios | N/A | | |
| | | 1 predio (CBML 12120260001) | | | | | Tanque de Agua EPM- Micro Central de Energía EPM - La América | Consolidación del Ecoparque de la Quebrada Ana Díaz | N/A | N/A | La quebrada transita por sección trapezoidal y entrega a la estructura | |
| | | | | | | | Ninguno | | | | hidráulica tipo box culvert que no posee capacidad hidráulica al igual que el paso | |
| Laureles Estado Manzana 10 | SIMAP, PEEP y PEOZ (Zona 4) | Ninguno | Ninguno | Ninguno | | 1 predio (CBML 1212026000) | Zonas Verdes Recreacionales aledañas a la Qda. Ana Díaz, Parque Almería | Frontos do EDD | | | vial ubicado en la Cr. 88 con cl 35, lo que puede llegar a comprometer la estabilidad del tramo ya que se presentan dos | |
| Manzana 10 - September 19 - Septembe | | N/A | | | | | Zona verde Qda. Ana Díaz. | - Frentes de EPP mayores a 10.00 m | N/A | N/A | controles hidráulicos sin capacidad adecuada. Se presentan 2 descargas asociadas a vertimientos en la quebrada. | |

| | | | Variables d | e consolidación EPI | | Criterios para la | generación de EP | Lice | encias | Variables medio Ambientales |
|--|--|--------------------------------|----------------------------------|----------------------|--------------------|--|---|--|--|--|
| | | #Predios EPP | | | | | el Sistema Público- ectivo | EPP | No EPP | |
| No. Manzana Ecoparque Quebrada Ana Díaz | Insumo que precede la | #Predios No | | Predios Bradi | Lotes propiedad | EQ Colindante | Entorno a generar | #Predios EPP con registro de licencia | #Predios no EPP con licencia Componte hidrológico | |
| | delimitación del EPP | EPP | Predios con más de 3 pisos | con más cor RPI | Municipio | EQ al interior de la manzana | | antes del Acdo.48/14 | | Componte hidrológico e hidráulico |
| | | Imprecisión /Inconsistencia | | propietarios | | EP existente Colindante | Frente mínimo del | #Predios EPP ≥4pisos avalados en registro | #pisos permitidos en | |
| | | cartográfica | | | | EP existente al interior de la manzana | EP proyectado | de licencia | las licencias | |
| | | | | | | Ninguno | Se considera que una porción del EPP puede | | | |
| Manzana 11 | Lotes de Oportunidad – Decreto 351/07 | 14 predios | 2 predios | 5 predios 4 predi | 12 100000002 | Ninguno | ser conservado por la existente del Bien Fiscal. El área donde están el predio consolidado en el costado norte genera áreas y espacios intersticiales. | Ninguno | Ninguno. Del predio con CBML 12100050007 localizado en el costado sur de la manzana no fue posible identificar un registro de licencia. | La quebrada transita por sección trapezoidal y entrega a la estructura hidráulica tipo box culvert que no posee capacidad hidráulica al igual que el paso vial ubicado en la cr 88 con cl 35, lo que puede llegar a comprometer la estabilidad |
| CL 35C | | 43 predios | | | 12100050003 | Zonas Verdes Recreacionales aledañas a la Qda. Ana Díaz. | Frentes de EPP mayores a 10.00 m | 2 predios | N/A | del tramo ya que se presentan dos controles hidráulicos sin capacidad adecuada. No se presentan descargas asociadas a vertimientos en la quebrada. |
| Shebas | | N/A | | | | Zona verde recreacional vecinal | | | | |
| Manzana 12 | | 34 predios | | | | Tanque de Agua EPM- Micro Central de Energía EPM - La América | Áreas inseguras por edificios consolidados que generan espacios intersticiales | Ninguno | 3 predios (los predios con CBML 12100020016 y 12100020031 no cuenta con registro de licencia | La quebrada transita por sección |
| 10,100 | | | | | | Ninguno | intersticiales | | disponible) | trapezoidal y entrega a la estructura hidráulica tipo box culvert que no posee |
| Laureles Estadio Syphorriedtos de infraestructuras | Lotes de Oportunidad – Decreto 351/07 5 predio | 5 predios | 5 predios | 15 predios 12 predio | | Zonas Verdes Recreacionales aledañas a la Qda. Ana Díaz. | Frentes de EPP | 4 predios | 3, 4 y 6 pisos respectivamente (CBML: 12100020013, | capacidad hidráulica al igual que el paso vial ubicado en la cr 88 con cl 35, lo que puede llegar a comprometer la estabilidad del tramo ya que se presentan dos controles hidráulicos sin capacidad |
| G. 35C | | N/A | | | | Ninguno | mayores a 10.00 m | | 12100020013, 12100020032 y 12100020030) | adecuada. Se presentan 2 descargas asociadas a vertimientos en la quebrada. |

FASE DE FORMULACIÓN

7 FASE DE FORMULACIÓN ÁREA DE ESTUDIO ECOPARQUE ANA DÍAZ

7.1 DEFINICIÓN DE VARIABLES PARA LA PROPUESTA DE REDELIMITACIÓN

Con miras a realizar una propuesta de redelimitación del Ecoparque Ana Díaz, en el tramo objeto de estudio a partir del análisis y de las conclusiones expuestas anteriormente, se establecen a continuación las siguientes variables para la construcción de un matriz síntesis, las cuales son analizadas en cada una de las manzanas estudiadas, siempre en relación a los lotes destinados a espacio público proyectado desde el Acuerdo Municipal 48 de 2014.

La tabla que acompaña el listado de estas variables contiene, además de la categorización de cada una de ellas, la participación en porcentaje que cada variable representa, de acuerdo al factor de importancia que tiene cada una de las variables para llevar a cabo el proceso de redelimitación del espacio público proyectado al interior del área de análisis.

Es importante mencionar que estas variables fueron categorizadas como habilitantes o restrictivas, de tal manera que aquellas que "habilitan" son las que reiteran o confirman la permanencia del espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado que fue delimitado por el mencionado Acuerdo; las variables catalogadas como restrictivas, son aquellas que, en alguna medida, inviabilizan la permanencia de las áreas destinadas a espacio público proyectado al interior del área de estudio.

Tabla 1. Listado de variables y su peso en porcentaje – ase de formulación Ecoparque Ana Díaz

| Vari | ables de Formulación - Ecoparque Quebrada Ana Díaz | Categoría | Peso (%) de las variables con igual participación | Peso (%) de las variables según su nivel de importancia |
|------|---|-------------|--|--|
| 1 | Predios con más de dos (2) antecedentes de planificación. | Habilita | 8.33 % | 10 % |
| 2 | Predios con más de tres (3) pisos. | Restrictiva | 8.33 % | 10 % |
| 3 | predios con más de cuatro (4) propietarios. | Restrictiva | 8.33 % | 5 % |
| 4 | Predio con más de cuatro (4) destinaciones. | Restrictiva | 8.33 % | 5 % |
| 5 | Predios con RPH. | Restrictiva | 8.33 % | 5 % |
| 6 | Predio propiedad del Municipio. | Habilita | 8.33 % | 15 % |
| 7 | Espacio Público y/o Equipamiento existente al interior de la manzana. | Habilita | 8.33 % | 7.5 % |
| 8 | Predio con entornos inseguros. | Restrictiva | 8.33 % | 7.5 % |
| 9 | Predio con frentes menor a 10 m. | Restrictiva | 8.33 % | 5 % |
| 10 | Predios destinados a espacio público proyectado con más de tres pisos y con licencia que lo valida. | Restrictiva | 8.33 % | 10 % |

| Varia | ables de Formula | ción - Ecoparque Quebrada Ana Díaz | Categoría | Peso (%) de las variables con igual participación | Peso (%) de las variables según su nivel de importancia |
|-------|------------------------------|--|-------------|--|--|
| 11 | | a espacio público proyectado que se arrollar y cuentan con licencia de | Restrictiva | 8.33 % | 10 % |
| 12.1 | | Predios que son afectados por baja capacidad hidráulica del cauce en eventos extremos de lluvia. | Habilita | 1.04 % | 1.70% |
| 12.2 | | Predios con recurrencia asociada a puntos críticos por disposición inadecuada de residuos sólidos. | Habilita | 1.04 % | 0.50% |
| 12.3 | | Predios con afectaciones asociadas a la descarga de vertimientos en el cauce | Habilita | 1.04 % | 0.50% |
| 12.4 | Predios con | Predios ubicados al interior del retiro calculados a partir del borde superior de la estructura hidráulica del cauce. | Habilita | 1.04 % | 1.70% |
| 12.5 | restricciones ambientales | Predios donde se presentan problemáticas asociadas a las redes de alcantarillado de EPM. | Habilita | 1.04 % | 0.50% |
| 12.6 | | Predios ubicados al interior del retiro establecido en el retiro POT. | Habilita | 1.04 % | 1.70% |
| 12.7 | | Predios ubicados al interior del retiro calculados a partir de la mancha de inundación asociada a estudios hidrológicos e hidráulicos. | Habilita | 1.04 % | 1.70% |
| 12.8 | | Predios ubicados al interior de las zonas catalogadas con condiciones de Riesgos en el POT. | Habilita | 1.04 % | 1.70% |
| | Total | | | 100 % | 100 % |

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2017.

Tal y como se ilustra en la tabla anterior, las variables están clasificadas en cinco (5) rangos de acuerdo al factor de importancia que estas representan en la redelimitación del Ecoparque. Estos cinco (5) rangos de definen de la siguiente manera.

Tabla 2. Rango de representatividad de las variables de formulación y factores de importancia

| Rango | Representación en % | Factor de importancia |
|---------|---------------------|---------------------------|
| Rango 1 | 0% - 5% | De menor importancia |
| Rango 2 | 6% - 9% | Importancia media |
| Rango 3 | 10% - 14% | Importancia media - alta |
| Rango 4 | 15% — 19% | Importancia alta |
| Rango 5 | ≥20% | Importancia significativa |

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2017.

Estos rangos fueron definidos por el grupo técnico, de acuerdo a la información y el análisis realizado en la fase de diagnóstico.

A continuación, se definen cada una de las variables y se ilustran la situación encontrada en el territorio objeto de estudios.

7.1.1 EXISTENCIA DE INSUMOS TÉCNICOS QUE PRECEDE A LA DELIMITACIÓN DE LOS ESPACIOS PÚBLICO PROYECTADO

En este sentido, se tienen en cuenta el número de planes o estudio técnicos, diferente al Pan de Ordenamiento Territorial, que hayan identificado la manzana o parte de esta como un área potencial para la generación de espacio público. De esta manera, se estableció como criterio que aquellas áreas al interior de una manzana que hayan sido identificadas por más de dos (2) planes o estudios, se consideran áreas que deben ser conservadas dentro de la delimitación del espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado asociado al Ecoparque de la Quebrada Ana Díaz.

Categoría de la variable: En este sentido, esta variable se considera como un aspecto que habilita la permanencia de los espacios públicos proyectados al interior del área de estudio.

Peso de la variable: Esta variable tiene un peso del 10 % dentro del total de las variables, la cual la sitúa en el rango No. 2, con un factor de importancia media - alta.



Figura 1. Representación gráfica de la variable de formulación No. 1 - Predios con más de dos (2) antecedentes de planificación.

Predios habilitados - propuestos como esapcio público proyectado en dos (2) o mas estudios o planes

Predios restringidos - propuestos como esapcio público proyectado por menos de (2) estudios o planes.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2017

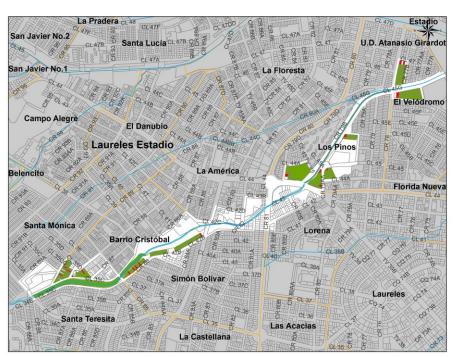
7.1.2 PREDIOS DESTINADOS ESPACIO PÚBLICO PROYECTADO CON MÁS DE TRES (3) PISOS

Esta variable tiene en cuenta la identificación de predios destinados espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado que presentan construcciones mayores a tres (3) pisos de altura. Esta variable fue retomada inicialmente de la fuente secundaria -base de datos catastral- y posteriormente se verificó mediante las visitas de campo realizadas por el equipo técnico.

Categoría de la variable: Se considera como un variable restrictiva, puesto que la adquisición por parte del Municipio de predios con construcciones mayores a tres (3) pisos puede llegar a representar un costo considerable dentro de la ejecución del proyecto que pretenda generar espacios públicos donde se localizan dichos predios.

Peso de la variable: Esta variable representa el 10% del total de las variables, la cual se ubica en el rango No 3, con un factor de importancia media - alta.

Figura 2. Representación gráfica de la variable de formulación No. 2 - Predios destinados espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado con más de tres (3) pisos



Predios habilitados: aquellos destinados a esapcio público proyectado con menos de tres (3) pisos

Predios que restringen - Predios destinados a esapcio público proyectado con más de tres (3) pisos

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2017

7.1.3 IDENTIFICACIÓN PREDIOS QUE CUENTAN CON MÁS DE CUATRO (4) PROPIETARIOS

Esta variable tiene en cuenta los predios destinados a espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado que cuentan con más de cuatro (4) propietarios registrados en la base de datos catastral, la cual fue consultada como fuente secundaria en la fase de diagnóstico. Esta variable se construye con base a la definición de la vivienda multifamiliar, la cual se constituye, según el artículo 338 del Acuerdo Municipal 48 de 2014, como los desarrollos habitacionales conformados por cuatro (4) o más unidades de vivienda. En ese sentido, se asume que, a partir de cuatro unidades de vivienda con sus respectivos propietarios, se está halando de una tipología de vivienda con un nivel de consolidación alto, que implica un factor de concertación de mayor complejidad para las partes.

Este mismo criterio es aplicado en aquellos predios cuya actividad esté asociada los servicios, el comercio, la industria, entre otros identificados en el área de estudio.

Categoría de la variable: Esta variable se considera restrictiva, puesto que, a mayor número de propietarios, más alto es el nivel de consolidación del sector y por lo tanto más complejo sería el proceso de negociación y adquisición de los inmuebles destinados a espacio público proyectado.

Peso de la variable: Esta variable tiene una representación del 5% dentro del total de las variables de formulación, clasificándose como una variable de menor importancia. No obstante, es importante mencionar que esta variable, al estar asociada al nivel de consolidación del área de estudio, está relacionada directamente con las variables No. 2, 4 y 5.

La suma de estas cuatro (4) variables representan el 25% dentro de total de todas las variables, los cual indica un factor de importancia significativa dentro de los rangos establecidos anteriormente.

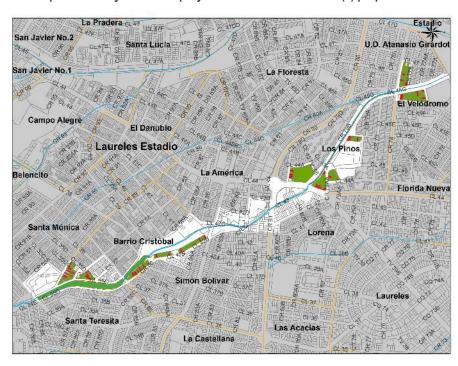


Figura 3. Representación gráfica de la variable de formulación No. 3 - Predios destinados espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado con más de cuatro (4) propietarios

Predios habilitados: aquellos destinados a esapcio público proyectado con menos de cuatro (4) propietarios

Predios que restringen - Predios destinados a esapcio público proyectado con más de cuatro (4) propietarios

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2017

7.1.4 PREDIO CON MÁS DE CUATRO (4) DESTINACIONES

Con relación al número de destinaciones, se definió una variable que tiene en cuenta los predios destinados a espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado que cuentan con más de cuatro (4) destinaciones registrados en la base de datos suministrada por Empresa Públicas de Medellín con corte a 2017, la cual fue consultada como fuente secundaria en la fase de diagnóstico. Al igual que la variable anterior, este criterio se construye con base a la definición de la vivienda multifamiliar, la cual se define como los desarrollos habitacionales conformados por cuatro (4) o más unidades de vivienda. En ese sentido, se asume que, a partir de cuatro (4) destinaciones, se está se consolidan los predios en donde el factor de concertación para la concreción del espacio público a generar es de mayor complejidad para las partes.

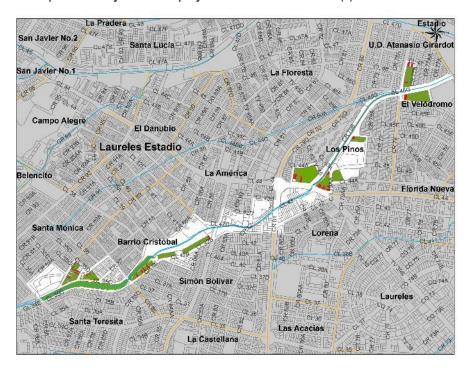
Este mismo criterio es aplicado en aquellos predios cuya actividad esté asociada los servicios, el comercio, la industria, entre otros identificados en el área de estudio.

Categoría de la variable: Al igual que la variable anterior, este criterio se considera restrictivo, puesto que, a mayor número de destinaciones, más alto es el nivel de consolidación del sector y por lo tanto más complejo sería el proceso de negociación y adquisición de los inmuebles destinados a espacio público proyectado.

Peso de la variable: Esta variable tiene una representación del 5% dentro del total de las variables de formulación, con un factor de importancia menor con respecto a las demás variables analizadas. Sin embargo, esta variable, al estar asociada al nivel de consolidación del área de estudio, está relacionada directamente con las variables No. 2, 3 y 5.

La suma de estas cuatro (4) variables representan el 25% dentro de total de todas las variables, los cual indica un factor de importancia significativa dentro de los rangos establecidos anteriormente.

Figura 4. Representación gráfica de la variable de formulación No. 4 - Predios destinados espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado con más de cuatro (4) destinaciones



Predios habilitados: aquellos destinados a esapcio público proyectado con menos de cuatro (4) destinaciones

Predios que restringen - Predios destinados a esapcio público proyectado con más de cuatro (4) destinaciones

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2017

7.1.5 IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS QUE CUENTAN CON REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL (RPH)

La existencia de Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH) es una variable que se considera importante a la hora de determinar la viabilidad de la permanencia de los predios destinados a espacio público proyectado. Esto se debe a que, como ya se mencionó en el documento de diagnóstico, el RPH representa un estatuto que regula los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal, aspecto que tienen un impacto en la viabilidad de adquisición de dichos predios para la generación de un futuro espacio público.

Categoría de la variable: esta variable se considera restrictiva, ya que al representar un factor que condiciona el proceso de negociación o adquisición de los predios, esta representa un aspecto que aumenta el nivel de complejidad del desarrollo de un proyecto de espacio público y disminuye el nivel de viabilidad de ser ejecutado.

Peso de la variable: Esta variable tiene una representación del 5% dentro del total de las variables de formulación, con un factor de importancia menor con respecto a las demás variables analizadas. Es importante reiterar que esta variable está asociada al nivel de consolidación del área de estudio, y que por lo tanto tiene una estrecha relación con las variables No. 2, 3 y 4. De esta manera, es posible decir que la suma de estas cuatro (4) variables representan el 25% dentro de total de todas las variables, los cual indica un factor de importancia significativa dentro de los rangos establecidos anteriormente.

San Javier No.1

San Javier No.1

La Floresta

Figura 5. Representación gráfica de la variable de formulación No. 5 - Predios destinados espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado con Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH)

Predios habilitados: aquellos destinados a esapcio público proyectado sin RPH

Predios que restringen - Predios destinados a esapcio público proyectado con más de RPH

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2017

La Castellana

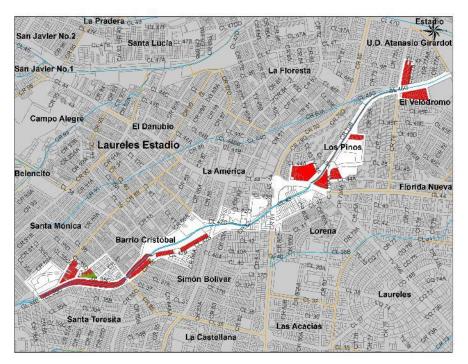
7.1.6 IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS DE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MEDELLÍN

Esta variable tiene en cuenta aquellos predios que hacen parte de patrimonio del Municipio de Medellín. En este sentido, se identifican los bienes fiscales a interior del área de análisis, mediante la consulta de fuentes secundarias tales como las bases de datos de las Secretarás de Suministro y Servicios y Gestión y Control Territorial.

Categoría de la variable: Esta variable está clasificada como un factor habilitante, es decir, que aquellos predios que parte del patrimonio del Municipio se consideran áreas potenciales para consolidar un espacio público de esparcimiento y encuentro a futuro, debió a la función social que conllevan dichos lotes.

Peso de la variable: Esta variable tienen un peso del 15% con relación al total de las variables analizadas. En este sentido, se observa que este criterio representa un factor de importancia alta a tener en cuenta para la redelimitación del Ecoparque de la guebrada Ana Díaz.

Figura 6. Representación gráfica de la variable de formulación No. 6 - Predios destinados espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado propiedad del Municipio de Medellín



Predios habilitados: aquellos destinados a esapcio público proyectado propiedad del Municipio de Medellír

Predios que restringen - Predios destinados a esapcio público proyectado de dominio privado

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2017

7.1.7 DIFERENTES A LOS ESPACIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES

De acuerdo con los criterios definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial vigente con relación a la generación de nuevos espacios públicos, el artículo 75 del Acuerdo establece en su numeral 4 que "La generación de nuevas áreas destinadas a espacio público de esparcimiento y encuentro, contribuirán a la consolidación de los sistemas públicos y colectivos de la ciudad y promoverán la integración a las centralidades, los corredores y los equipamientos existentes (...)".

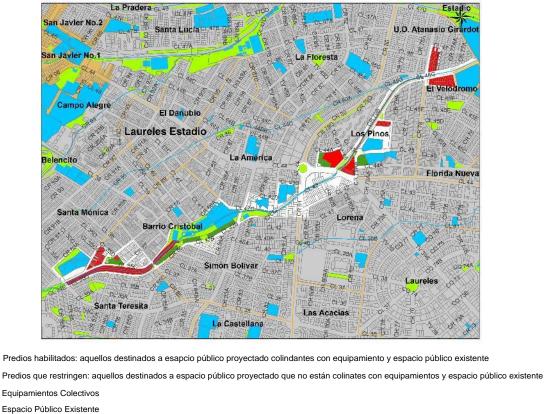
En este sentido, se definió como una variable a evaluar, la cercanía de los espacios público de escarmiento y encuentro proyectado a equipamientos colectivos, así como a espacios públicos

existentes al interior del área de estudio, de tal manera que fuera posible identificar el número de lotes que representan un potencial para ser conservados como parte del Ecoparque de la Quebrada Ana Díaz. Debido a que el área de estudio no alberga ninguna centralidad, dicho aspecto, si bien es analizado desde los aspectos generales, no es tenido en cuenta para la evaluación de esta variable.

Categoría de la variable: Esta variable se define como un aspecto habilitante, puesto que la cercanía a equipamientos colectivos y

Peso de la variable: Esta variable tiene un peso del 7.5 % dentro del total de las variables, la cual la sitúa en el rango No. 2, con un factor de importancia media.

Figura 7. Representación gráfica de la variable de formulación No. 7 - Predios destinados espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado propiedad del Municipio de Medellín



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2017

7.1.8 PREDIO CON ENTORNOS INSEGUROS

Subsistema de Centralidades

Continuando con el análisis de los criterios para la generación de espacios públicos establecidos en el Acuerdo Municipal 48 de 2014, se definió como una variable a evaluar el factor de seguridad asociado a los predios destinados a espacio público proyectado.

En este sentido, se observa que el numeral 5 del artículo 75 del mencionado acuerdo define que "(...) La geometría de estos espacios deberá generar condiciones de seguridad relacionadas con la visibilidad, la iluminación y la accesibilidad (...)". Por lo tanto, se identificaron aquellos predios destinados a espacio público proyectado al interior del área de estudio que encuentran entre medianeras o aquellos predios que resultan ser espacios residuales, cuyo factor de seguridad no es el deseable, a la luz de los criterios establecidos por el POT.

Categoría de la variable: Esta variable es de carácter restrictivo, puesto que aquellos predios destinados a espacio público proyectado que no satisfacen las condiciones mínimas de seguridad, ya sea por la geometría de los mismos, o por sus condiciones de accesibilidad, visibilidad, iluminación, entre otros aspectos, se consideran como áreas que deberían ser consideradas como no aptas para la consolidación del Ecoparque de la Quebrada Ana Díaz.

Peso de la variable: Esta variable se clasifica dentro del rango No. 1, con un factor de importancia menor y un peso del 7.5 % dentro del total de las variables. No obstante, se debe considerar que esta variable está asociada a la variable 10, las cuales, entre las dos, suman un total de 12.5%. Esta sumatoria se clasifica como dentro del rango No. 4, con un factor de importancia media - alta dentro del proceso de formulación del Ecoparque.

San Javier No.2

San Javier No.1

San Javier No.1

La Floresta

La Floresta

La Floresta

La Floresta

La America

Santa Mónica

Barrio Cristóbal

Simón Bolivar

Figura 8. Representación gráfica de la variable de formulación No. 8 – Factor se seguridad asociado a los predios destinados espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado

Predios habilitados: aquellos destinados a esapcio público proyectado con factor de seguridad alto

Predios que restringen: aquellos destinados a espacio público proyectado on factor de seguridad bajo

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2017

7.1.9 PREDIO CON FRENTES MENOR A 10 M

En relación a los aspectos a tener en cuenta para la generación de nuevos espacios públicos, se identifica el criterio establecido en el numeral 11 del artículo 75 del Acuerdo Municipal 48 de 2014 que "Las nuevas áreas tendrán como mínimo diez metros (10.00 m.) de ancho en el frente de acceso y de salida directo a vía pública peatonal o vehicular". Es así como esta variable busca identificar aquellos predios que, por la disposición geométrica de los mismos, no cumplan con la condición de 10.00 m mínimos de frente.

Categoría de la variable: Esta variable es también de carácter restrictivo, puesto que aquellos predios destinados a espacio público proyectado que no cumplan con la condición de tener un frente de acceso y salida mínimo de 10. 00 m se consideran como áreas no aptas para consolidar el Ecoparque de la Quebrada Ana Díaz.

Peso de la variable: Esta variable se clasifica como un factor de importancia menor, con un valor del 5% dentro del total de las variables a evaluar. Sin embargo, se debe considerar, al igual que en la variable anterior, que este criterio está relacionado a la variable No. 9, las cuales, entre las dos, tienen un peso del 12.5 %. En relación a las demás variables Esta sumatoria se clasifica como dentro del rango No. 4, con un factor de importancia media - alta dentro del proceso de formulación del Ecoparque.

Figura 9. Representación gráfica de la variable de formulación No. 9 – Predios destinados espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado con frentes menores a 10.00 m



Predios habilitados: aquellos destinados a esapcio público proyectado con frentes mayores a 10.00 m

Predios que restringen: aquellos destinados a espacio público proyectado con frentes menores a 10.00 m

7.1.10 PREDIOS DESTINADOS A ESPACIO PÚBLICO PROYECTADO CON MÁS DE TRES (3) PISOS Y CON LICENCIA QUE LO VALIDAN

Esta variable está asociada al nivel de consolidación de los lotes destinados a espacio público proyectado, en cuanto que busca identificar aquellos predios cuyas construcciones superen los tres (3) pisos, y que adicionalmente se encuentren legalmente constituidos mediante licencia de construcción.

Es así como, mediante la verificación de fuentes secundarias, tales como las licencias de construcción disponibles en la base de datos institucional, se identificaron aquellos predios destinados a espacio público proyectado que cumplen con la condición descrita anteriormente. Adicionalmente, y tal y como se mencionó en la definición de la variable No.3, la verificación de número de pisos también fue realizada mediante visitas de campo realizadas por el equipo técnico.

Categoría de la variable: Esta variable es también de carácter restrictivo, puesto que aquellos predios destinados a espacio público proyectado que cuenten con más de tres pisos avalados por licencias de construcción, representan predios cuyo nivel de consolidación es alto y que por ende pueden implicar altos costos de adquisición que inviabilicen la ejecución del proyecto de generación de espacios público asociados al Ecoparque de la Quebrada Ana Díaz.

Peso de la variable: Esta variable se clasifica dentro del rango No. 3, con un valor del 10% dentro del total de las variables a evaluar y cuyo factor de importancia es de carácter media - alto.

San Javier No.2

Santa Lucia 2 478 Barrio Cristobal

Balencito

La Froresta

La Floresta

La Floresta

Lorena

El Velodromo

La America

Florida Nueva

Campo Alegre

El Danublo

La America

Simón Bolivar

Santa Mónica

Barrio Cristóbal

La Castellana

La Castellana

Figura 10. Representación gráfica de la variable de formulación No. 10 –Predios destinados espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado con más de tres (3) pisos y con licencia que lo validan

Predios habilitados: aquellos destinados a esapcio público proyectado que no cuentan con construcciones mayores a 3 pisos avalados con licencia.

Predios que restringen: aquellos destinados a espacio público proyectado que cuentan con construcciones mayores a 3 pisos avalados con licencia.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2017

7.1.11 PREDIOS DESTINADOS A ESPACIO PÚBLICO PROYECTADO QUE SE ENCUENTREN POR DESARROLLAR Y CUENTAN CON LICENCIA CONSTRUCCIÓN VIGENTE.

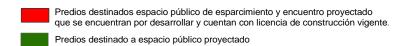
Esta variable se define con el fin de identificar aquellos predios destinados espacio público proyectado con un potencial de desarrollo total que en el momento de la revisión y ajuste del POT ya contaban con una licencia de construcción. Dichos predios, al contar con un permiso vigente de desarrollo, dejan de ser viables para ser incorporados al Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro.

Categoría de la variable: Esta variable es también de carácter restrictivo, puesto que aquellos predios destinados a espacio público proyectado que aún no se hayan desarrollado y que cuenten licencias de construcción, representan predios con un potencial de consolidación, cuya condición inviabiliza la posibilidad de ser adquiridos para ejecutar un proyecto de generación de espacios público asociados al Ecoparque de la Quebrada Ana Díaz.

Peso de la variable: Esta variable se clasifica dentro del rango No. 3, con un valor del 10% dentro del total de las variables a evaluar y cuyo factor de importancia es de carácter media alto.

Figura 11, Representación gráfica de la variable de formulación No. 11 - Predios destinados espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado que se encuentran por desarrollar y cuentan con licencia de construcción vigente.





Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2017

7.1.12 VARIABLES MEDIO AMBIENTALES

7.1.12.1 Predios que son afectados por baja capacidad hidráulica del cauce en eventos **EXTREMOS DE LLUVIA**

Esta variable está asociada a la posible afectación por incrementos súbitos de caudal en la quebrada asociado a eventos extremos de precipitación, dado que algunas de las estructuras hidráulicas presentes en el cauce de la quebrada no cuentan con capacidad hidráulica suficiente y adecuada para el recibo de los caudales que por ella discurren.

Categoría de la variable: Esta variable se define como un aspecto habilitante, puesto que la ejecución de proyectos como el Ecoparque propuesto serviría como una zona de protección adicional a los retiros establecidos amortiguando los posibles desbordamientos e inundaciones presentes en el cauce.

Peso de la variable: Esta variable tiene un peso del 1.70% dentro del total de las variables, la cual la sitúa en el rango No. 1, con un factor de menor importancia. No obstante, es importante mencionar que, al igual que las variables que se describen a continuación, estas hacen parte del grupo general de las variables ambientales, las cuales representan el 10% dentro del total de las variables evaluadas. De esta manera, las variables ambientales están categorizadas con un factor de media –alta importancia.



Figura 12. Representación gráfica de la variable de formulación No. 11.1 – Predios que son afectados por baja capacidad hidráulica del cauce en eventos extremos de lluvia.

Predios destinados a esapcio público proyectado Predios destinados esapcio público proyectado que son afectados por la baja capacidad hidráulica del cauce.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2017

7.1.12.2 PREDIOS CON RECURRENCIA ASOCIADA A PUNTOS CRÍTICOS POR DISPOSICIÓN INADECUADA DE **RESIDUOS SÓLIDOS**

Esta variable está asociada a las afectaciones asociadas a la presencia de residuos sólidos en el cauce de la quebrada o en su zona de influencia, que son recurrentes en el tiempo y que su posible caída al cauce puede generar problemáticas asociada a la obstrucción de estructuras hidráulicas con la consecuencia del desbordamiento del cauce.

Categoría de la variable: Esta variable se define como un aspecto habilitante, puesto que la ejecución de proyectos como el Ecoparque propuesto serviría para intervenir estos sitios y provectar soluciones tanto puntuales al problema de residuos como puntos limpios y campañas de sensibilización a la comunidad respecto al manejo de residuos sólidos.

Peso de la variable: Esta variable tiene un peso del 0.50% dentro del total de las variables, aportando al total del 10% que representan las variables ambientales, categorizadas con un factor de media – alta importancia.



Figura 13. Representación gráfica de la variable de formulación No. 11.2 – Predios con recurrencia asociada a puntos críticos por disposición inadecuada de residuos sólidos

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2017

Predios con recurrencia asociada a puntos críticos por disposición inadecuada de residuos sólidos.

7.1.12.3 Predios con afectaciones asociadas a la descarga de vertimientos en el cauce

Predios destinados a esapcio público proyectado

Esta variable está asociada a las afectaciones asociadas a la presencia de vertimientos directos de las redes de alcantarillado al cauce de la quebrada o en su zona de influencia. Dicha descarga genera contaminación puntual por la presencia de olores, trazas y elementos nocivos para la salud.

Categoría de la variable: Esta variable se define como un aspecto habilitante, puesto que la ejecución de proyectos como el Ecoparque propuesto serviría para intervenir estos sitios y proyectar soluciones tanto puntuales al problema de vertimientos como optimización los diseños de la red de alcantarillado.

Peso de la variable: Esta variable tiene un peso del 0.50% dentro del total de las variables, aportando al total del 10% que representan las variables ambientales, categorizadas con un factor de media – alta importancia.

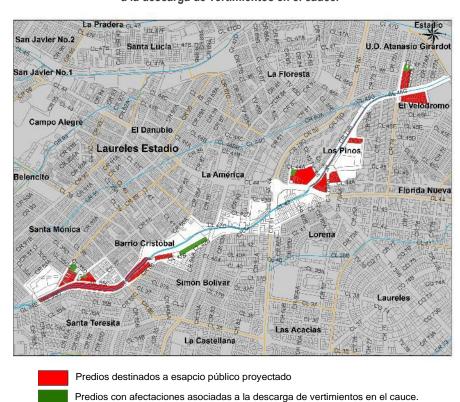


Figura 14. Representación gráfica de la variable de formulación No. 11.3 – Predios con afectaciones asociadas a la descarga de vertimientos en el cauce.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2017

7.1.12.4 PREDIOS UBICADOS AL INTERIOR DEL RETIRO CALCULADOS A PARTIR DEL BORDE SUPERIOR DE LA ESTRUCTURA HIDRÁULICA DEL CAUCE

Esta variable está asociada a la distancia establecida en el POT como retiros de protección, pero la distancia se calcula a partir del borde superior del cauce, a diferencia de la establecida en el POT dicha variable esquematiza de forma específica la distancia a la cual se deben establecer los retiros a las estructuras hidráulicas presentes en el cauce.

Categoría de la variable: Esta variable se define como un aspecto habilitante, puesto que la ejecución de proyectos como el Ecoparque propuesto serviría garantizar que dicha zona tenga los usos definidos en el POT como zonas de protección.

Peso de la variable: Esta variable tiene un peso del 1.70% dentro del total de las variables, aportando al total del 10% que representan las variables ambientales, categorizadas con un factor de media – alta importancia.

Et Velódromo Campo Alegre Laureles Estadio Barrio Cristobal La Castellana

Figura 15. Representación gráfica de la variable de formulación No. 11.4 – Predios ubicados al interior del retiro calculados a partir del borde superior de la estructura hidráulica del cauce.

Predios destinados a esapcio público proyectado

Predios ubicados al interior del retiro calculados a partir del borde superior de la estructura hidráulica del cauce.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2017

7.1.12.5 PREDIOS DONDE SE PRESENTAN PROBLEMÁTICAS ASOCIADAS A LAS REDES DE ALCANTARILLADO DE EMP

Esta variable está asociada a las problemáticas asociadas que se pueden presentar la con presencia de redes de alcantarillado en el sector asociado, dichas problemáticas se levantaron por medio de visitas de campo y revisión conjunta entre EPM y la Secretaría de Medio Ambiente.

Categoría de la variable: Esta variable se define como un aspecto habilitante, puesto que la ejecución de proyectos como el Ecoparque propuesto serviría para intervenir estos sitios y proyectar soluciones tanto puntuales al problema de las redes existentes con la optimización de los diseños de la red de alcantarillado.

Peso de la variable: Esta variable tiene un peso del 0.50% dentro del total de las variables, aportando al total del 10% que representan las variables ambientales, categorizadas con un factor de media – alta importancia.

Et Velódromo Campo Alegre El Danubio Laureles Estadio Barrio Cristobal La Castellana Predios destinados a esapcio público proyectado Predios donde se presentan problemáticas asociadas a las redes de alcantarillado de EPM.

Figura 16. Representación gráfica de la variable de formulación No. 11.5 – Predios donde se presentan problemáticas asociadas a las redes de alcantarillado de EPM.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2017

7.1.12.6 PREDIOS UBICADOS AL INTERIOR DEL RETIRO ESTABLECIDO EN EL ACUERDO MUNICIPAL 48 DE 2014

Esta variable está asociada a la distancia establecida en el POT como retiros de protección.

Categoría de la variable: Esta variable se define como un aspecto habilitante, puesto que la ejecución de proyectos como el Ecoparque propuesto serviría garantizar que dicha zona tenga los usos definidos en el POT como zonas de protección.

Peso de la variable: Esta variable tiene un peso del 1.70% dentro del total de las variables, aportando al total del 10% que representan las variables ambientales, categorizadas con un factor de media – alta importancia.

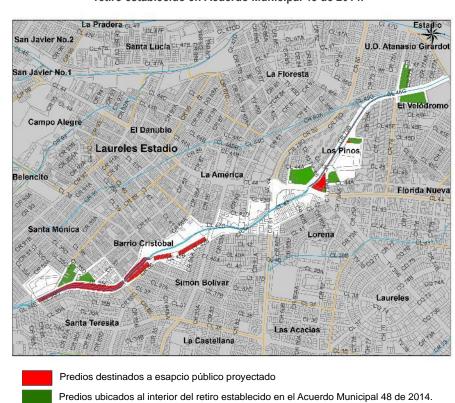


Figura 17. Representación gráfica de la variable de formulación No. 11.6 – Predios ubicados al interior del retiro establecido en Acuerdo Municipal 48 de 2014.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2017

7.1.12.7 RETIROS ESTIMADOS A PARTIR DE MODELOS HIDRÁULICOS: PREDIOS UBICADOS AL INTERIOR DEL RETIRO CALCULADOS A PARTIR DE LA MANCHA DE INUNDACIÓN ASOCIADA A ESTUDIOS HIDROLÓGICOS E HIDRÁULICOS

Esta variable está definida por medio de la estimación de caudales y la simulación del componente hidráulico en el cauce de la quebrada, dicha estimación genera una mancha de inundación con base en modelos hidráulicos que es más exacta que la que proyecta el POT; para esto se requiere de variables como topografía y estudios de mayor detalle, información faltante para el análisis en la quebrada Ana Díaz.

Categoría de la variable: Esta variable se define como un aspecto habilitante, puesto que la ejecución de proyectos como el Ecoparque propuesto serviría para realizar la simulación hidráulica del cauce en la zona de influencia del Ecoparque, desarrollando los estudios y diseños de las obras tendientes a construir para garantizar un adecuado tránsito de caudales y con esto evitar la amenaza asociada a desbordamientos e inundaciones.

Peso de la variable: Esta variable tiene un peso del 1.70% dentro del total de las variables aportando al total del 10% que representan las variables ambientales, categorizadas con un factor de media – alta importancia.

Figura 18. Representación gráfica de la variable de formulación No. 11.7 – Predios ubicados al interior del retiro calculado a partir de la mancha de inundación asociada a estudios hidrológicos e hidráulicos.



Predios destinados a esapcio público proyectado

Predios ubicados al interior del retiro calculados a partir de la mancha de inundación asociada a estudios hidrológicos e hidráulicos.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2017

7.1.12.8 PREDIOS ALEDAÑOS A ÁREAS EN CONDICIÓN DE RIESGO POR INUNDACIÓN SEGÚN EL ACUERDO MUNICIPAL 48 DE 2014

Esta variable está definida en el POT como zonas con condiciones de riesgo por inundaciones. La definición de dicha variable en el POT está asociada a que dichas zonas permiten la ocupación del territorio y construcción de nuevas viviendas en el sector.

Categoría de la variable: Esta variable se define como un aspecto habilitante, puesto que la ejecución de proyectos como el Ecoparque propuesto serviría para realizar la simulación hidráulica del cauce en la zona de influencia del Ecoparque, desarrollando los estudios y diseños de las obras tendientes a construir para garantizar un adecuado tránsito de caudales y con esto evitar la amenaza asociada a desbordamientos e inundaciones.

Peso de la variable: Esta variable tiene un peso del 1.70% dentro del total de las variables aportando al total del 10% que representan las variables ambientales, categorizadas con un factor de media – alta importancia.

Figura 19. Representación gráfica de la variable de formulación No. 11.8 – Predios destinado a espacio público proyectado aledaños a zonas en condiciones de riesgo por inundación según el Acuerdo Municipal 48 de 2014



Predios destinados a esapcio público proyectado

Predios destinado a espacio público proyectado aledaños a zonas en condiciones de riesgo por inundación

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2017

METODOLOGÍA PARA LA EVALUACIÓN DE VARIABLES DE FORMULACIÓN 7.2

La metodología implementada para la evaluación se variables de formulación se basó en la georreferenciación y cruce de cada una de las variables expuestas en el numeral anterior, de tal manera que permitiera identificar los aspectos restrictivos y habilitantes que le aplican a cada uno de los 199 predios destinados a espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado localizados al interior del área de estudio.

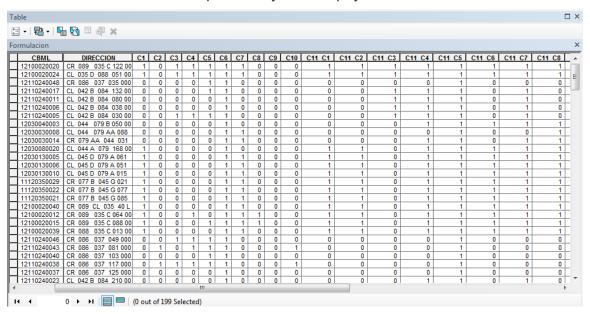
De esta manera, se evaluaron un total de doce (12) variables, dentro de las cuales se observa que aquella que está asociada a los aspectos ambientales, se desagregó en ocho (8) situaciones analizadas.

De esta manera, se generó una capa geográfica ligada a una base de datos que contiene los 199 predios evaluados y un campo para cada variable. Por consiguiente, se realizó un ejercicio de correlación, en donde cada predio fue evaluado mediante la asignación de valores.

Es así como, si la variable califica al predio como "restrictivo", es decir que según este criterio el predio no debería ser conservado como un espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado, se califica con un (1) punto. Si la variable califica al predio como "habilitado", esto

quiere decir que, según el criterio aplicado, el predio debe ser conservado como como un espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado y se califica con cero (0) puntos.

Figura 20. Base de datos con la evaluación de variables para cada predio destinado a espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2017.

Por lo tanto, cada predio puede tener un puntaje máximo de doce (12) puntos. En conclusión, mientras más puntos obtenga el predio evaluado, más restrictivo se considera, y, por ende, se define como un área de atención importante que debe ser analizada en detalle para la redelimitación del Ecoparque al interior del área de análisis.

Finalmente, se informa que se definieron cinco (5) rangos o escalas de evaluación con relación al puntaje máximo que podría obtener cada predio, los cuales se ilustran a continuación.

Figura 21. Rangos de evaluación de los puntajes obtenidos mediante el análisis de variables de formulación para cada predio destinado a espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado.



Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2017.

MODELACIÓN DE LAS VARIABLES Y EVALUACIÓN DE RESULTADOS 7.3

Con base en la metodología expuesta en el numeral anterior, se ilustra a continuación el resultado de la modelación de las variables que fueron evaluadas para cada uno de los predios destinados a espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado localizados al interior del área de estudio.

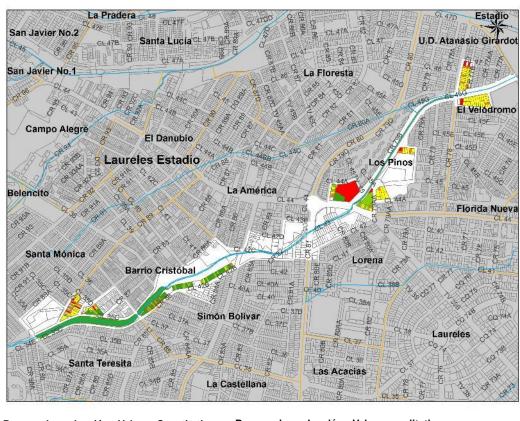


Figura 22. Modelación general de las variables de formulación – Ecoparque Quebrada Ana Díaz.



EPP: Espacio Público de Esparcimiento y encuentro Proyectado

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2017.

Con el fin de realizar un análisis detallado de los resultados obtenidos mediante este proceso de evaluación de variables, se presenta a continuación una descripción de las situaciones encontradas en cada una de las manzanas analizadas. Cabe anotar que en el campo "observaciones" se realizan propuestas con relación a la delimitación actual del Ecoparque, las cuales son visualizadas de manera concreta en el numeral 7.4 - Propuesta de delimitación- del presente documento.

Tabla 3. Resultado de la modelación de las variables de formulación por manzana - Ecoparque Quebrada Ana Díaz.

| Manzanas | Visualización evaluación de variables | Calificación |
|--------------|--|---|
| | | Observaciones |
| Manzana No.1 | CL.46 Laureles Estadio B. Weldormo P. Weldormo Q. Ana Diaz Q. Ana Diaz | Predios clasificados entre 4.40 y 6.60 puntos: 20 predios Predios clasificados entre 6.60 y 8.800 puntos: 5 predios Predios clasificados entre 8,80 y 11 puntos: 2 predios Se propone excluir de la delimitación los predios colindantes aquellos lotes colindantes a los predios que no fueron destinados a espacio público proyectado, ya que estos no aportan a la consolidación de un espacio público seguro y accesible, según los criterios establecidos en el Acuerdo Municipal 48 de 2014. |
| Manzana No.2 | Q. Ana Diaz Q. Ana Diaz CLAND CLAN | Predios clasificados entre 4.40 y 6.60 puntos: 27 predios Predios clasificados entre 6.60 y 8.800 puntos:1 predio Se propone excluir de la delimitación el predio colindante a al lote que no fue destinado a espacio público proyectado, el cual a su vez tiene un nivel de consolidación alto con diez pisos construidos y cuyo tango de calificación se encuentra entre los 8.80 y los 11 puntos. |
| Manzana No.4 | | Predios clasificados entre 2.20 y 4.40 puntos: 1 predio |

| Manzanas | Visualización evaluación de variables | Calificación |
|--------------|--|---|
| | | Observaciones |
| | Floreda Manzana 4 G. 485 G. | Este predio, al ser una zona verde asociada la red hídrica, se considera como un espacio público existente. Por lo tanto, se deberá proceder a realizar el informe técnico correspondiente, mediante el cual se realice el ajuste cartográfico indicado. |
| Manzana No.5 | Laureles Estadio Los Pinos | Predios clasificados entre 4.40 y 6.60 puntos: 6 predios Predios clasificados entre 6.60 y 8.800 puntos:2 predios Predios clasificados entre 8.80 y 11 puntos: 1 predio Se propone conserva los predios destinado a espacio público proyectado en esta manzana, puesto que estos cuentan con un nivel de consolidación medio-baja, y además colindan con área de servicio, condición que podría fortalecer la generación de un futuro espacio público. |
| Manzana No.6 | | Predios clasificados entre 4.40 y 6.60 puntos:7 predios Predios clasificados entre 6.60 y 8.80 puntos: 1 predio |

| Manzanas | Visualización evaluación de variables | Calificación |
|--------------|---|--|
| | | Observaciones |
| | Laureles Estadio Los Pinos CL 44A | Se propone conservar los lotes destinados a espacio público proyectado en esta manzana, puesto que estos colindan con un equipamiento institucional importante en el sector, y adicionalmente se encuentran calificados, en su mayoría, como áreas habilitadas para ser conservadas desde la evaluación de las variables. |
| Manzana No.7 | Laureles Estadio Los Pinos CL 44A CL 44A | Predios clasificados entre 2.20 y 4.40 puntos: 7 predios Predios clasificados entre 4.40 y 6.60 puntos:4 predios Predios clasificados entre 6.60 y 8.80 puntos: 1 predio Predios clasificados entre 8.80 y 11 puntos: 1 predio Se propone se conserven los lotes destinados a espacio público proyectado en esta manzana, puesto que se encuentran calificados, en su mayoría, como áreas habilitadas para ser conservadas desde la evaluación de las variables. |
| Manzana No.8 | | Predios clasificados entre 0 y 2.20 puntos: 6 predios Predios clasificados entre 2.20 y 4.40 puntos: 4 predios Predios clasificados entre 4.40 y 6.60 puntos:2 predios Predios clasificados entre 6.60 y 8.80 puntos: 1 predio |

| Manzanas | Visualización evaluación de variables | Calificación |
|--------------|--|---|
| | | Observaciones |
| | CL 44A Los Piros Laureles Estadio CL 44 Lorena | Se aclara que el predio con CBML 12030040001, si bien se encuentra calificado como un lote con potencial para ser conservado como espacio público proyectado, las variables de consolidación, tales como el número de pisos construidos, la existencia de RPH, el número de propietarios y destinaciones, no arrojan los datos de las condiciones actuales del predio, ya que este, aunque no se ha desarrollado, si cuenta con licencia vigente que le permitirá un grado de consolidación en altura y posiblemente en número de propietarios, entre otros aspectos. Actualmente, el predio registra cero (0) pisos construidos, sin RPH y con tan solo un propietario. Por tal motivo, las áreas resultantes de los predios colindantes a este lote no cumplirían con las condiciones necesarias para conformar un espacio público efectivo. De esta manera, se propone excluir la manzana completa de las áreas que conforman el Ecoparque Ana Díaz. |
| Manzana No.9 | Barrio Cristobal Laureles Estadio CL 428 | Predios clasificados entre 0 y 2.20 puntos: 12 predios Predios clasificados entre 2.20 y 4.40 puntos: 5 predios Predios clasificados entre 4.40 y 6.60 puntos: 2 predio Predios clasificados entre 6.60 y 8.80 puntos: 1 predio Se propone se conserven los lotes destinados a espacio público proyectado en esta manzana. |
| | | Predios clasificados entre 0 y 2.20 puntos: 6 predios |

| Manzanas | Visualización evaluación de variables | Calificación |
|---------------|--|---|
| Manzanas | Visualization Gvaluation ut variables | Observaciones |
| | | Predios clasificados entre 2.20 y 4.40 puntos: 5 predios |
| | Barrio Cristóbal Laureles Estadio CL 42B CL 42B | Se propone se conserven los lotes destinados a espacio público proyectado en esta manzana. |
| | Berrio Cristobal Laureles Estadio Gastino Delivar Simón Bolivar | Predios clasificados entre 0 y 2.20 puntos: 13 predios Predios clasificados entre 2.20 y 4.40 puntos: 1 predio Predios clasificados entre 6.60 y 8.80 puntos: 4 predios El predio que se observa en la imagen delimitado con una línea punteada roja, al ser una zona verde asociada al área libre del equipamiento, se considera como un espacio público existente. Por lo tanto, se propone se realice el ajuste cartográfico correspondiente. Por otra parte, se propone se conserven los lotes destinados a espacio público proyectado en esta manzana. |
| Manzana No.10 | | Predios clasificados entre 0 y 2.20 puntos: 1 predio |

| Manzanas | Visualización evaluación de variables | Calificación |
|---------------|---|--|
| IVIAIIZAIIAS | | Observaciones |
| | Seels Monta Santa Monica Seels Monta Santa Monica Seels Monta Seels Santa Monica Q. Ana Diaz Singa Beliva CL 35B Senta Taresita Santa Teresita CL 35B | Este predio, al ser una zona verde asociada la red hídrica, se considera como un espacio público existente. Por lo tanto, se propone se realice el ajuste cartográfico correspondiente. |
| | ************************************** | Predios clasificados entre 0 y 2.20 puntos: 2 predios |
| | | Predios clasificados entre 2.20 y 4.40 puntos: 1 predio |
| Manzana No.11 | | Predios clasificados entre 4.40 y 6.60 puntos:8 predios |
| | | Predios clasificados entre 6.60 y 8.80 puntos: 2 predios |
| | Laureles Estadio Barrio Cristobal Barrio Cristobal | Predios clasificados entre 8.80 y 11 puntos: 1 predio |
| | CL 35C | Se propone ajustar la delimitación, de tal manera que se excluyan los cinco (5) predios que no cumplen con las condiciones para conformar un espacio público efectivo, delimitados en la imagen con un perímetro azul. |

| Manzanas | Visualización evaluación de variables | Calificación |
|---------------|--|--|
| | | Observaciones |
| | Santa Monica Santa | Predios clasificados entre 4.40 y 6.60 puntos:21 predios Predios clasificados entre 6.60 y 8.80 puntos: 8 predios |
| | | Predios clasificados entre 8.80 y 11 puntos: 5 predios |
| Manzana No.12 | | Se propone se excluya manzana completa de la delimitación, puesto que en este sector se observa un nivel de consolidación alto y, adicionalmente, le aplican la mayoría de las variables restrictivas. |

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2017.

7.4 PROPUESTA DE DELIMITACIÓN

De acuerdo a la evaluación presentada en el numeral anterior, se presenta la propuesta de redelimitación del Ecoparque asociado a la Quebrada Ana Díaz al interior del área de estudio definido desde la fase de diagnóstico.

San Javier No. 2

CLA TIP

Bainto Lucia

Campo Alegre

Cam

Figura 23. Propuesta de redelimitación del Ecoparque asociado a la Quebrada Ana Díaz al interior del área de estudio – Predios excluidos como espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado.

Predios destinados a esapcio público proyectado que se conservan como parte de la propuesta de redelimitación del Ecoparque

Predios originales destinados a espacio público proyectado desde el Acuerdo Municipal 48 de 2014

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2017.

Como balance general se observa que, del total de 199 predios evaluados, 55 de estos fueron considerados como áreas que no cumplen con las condiciones ni criterios para ser transformados en espacios públicos de esparcimiento y encuentro. Dichos predios representan el 24 % del total del área original del Ecoparque definido en el Acuerdo Municipal 48 de 2014 dentro del área objeto de estudio.

Figura 24. Localización de los 55 predios que dentro de la propuesta de redelimitación de los espacios públicos proyectados asociados al Ecoparque de la Quebrada Ana Díaz que fueron considerados como áreas

CL 47A CL 45E CL 38A **CR 80B**

que no cumplen con las condiciones ni criterios para ser transformados en espacios públicos de esparcimiento y encuentro

Departamento Administrativo de Planeación, 2017.

Por otra parte, se identifican dos (2) predios destinados a espacios público de esparcimiento y encuentro proyectado que corresponde a zonas verdes existentes asociadas a la red hídrica, identificados con los CBML 12030370001 y 12120260001 respectivamente. Por lo tanto, dichos predios se consideran un caso de ajuste cartográfico, mediante el cual se deben clasificar estos lotes como espacios públicos de esparcimiento y encuentro existentes. Adicionalmente, una porción del predio con CBML 12110240063 destinada a espacio público proyectado es igualmente un caso de ajuste cartográfico, ya que esta área hace parte del área libre de la Unidad Deportiva Barrio Cristóbal y por tanto se debe clasificar como un espacio público existente. Dichos predios representan el 25% del total del área destinada a espacio público proyectado localizado al interior del área de estudio.

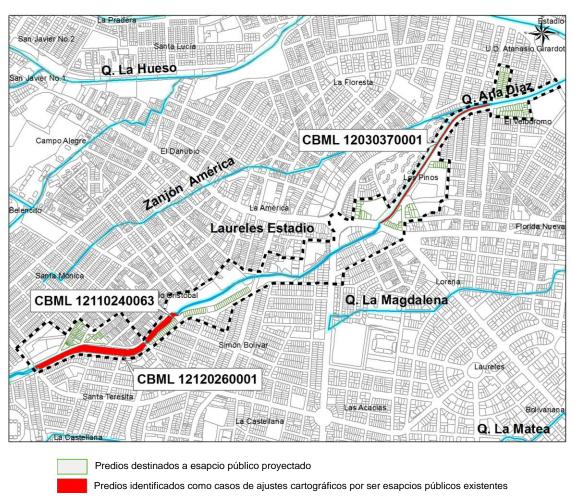


Figura 25. Predios destinados a espacio púbico de esparcimiento y encuentro proyectado identificados como casos de ajustes cartográficos.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2017.

De esta manera, se concluye que, de los 199 predios destinados a espacio público de esparcimiento y encuentro proyectado que fueron analizados y evaluados, se propone redefinir 58 de estos, acotando así el área que conforma el Ecoparque de la Quebrada Ana Díaz, mediante la conservación de 141 predios que se consideran son áreas potenciales para ser transformadas como espacios públicos.

Por otra parte, se observa que los predios propuestos para ser excluidos de la delimitación original establecida por el Acuerdo Municipal 48 de 2014 corresponden con las solicitudes presentadas por la comunidad residente al interior del área de estudio, relacionadas con requerimientos de revisión de ajustes cartográficos, tal y como se observa en la siguiente imagen.

San Javier No. 2

San Javier No. 2

San Javier No. 1

Campo Alegre

El Daniblo

Belepetto

Sagita Notice

Barrio Gristotal

Barrio Gristotal

Barrio Gristotal

Barrio Gristotal

Barrio Gristotal

Barrio Gristotal

Figura 26. Delimitación actual Vs la delimitación propuesta al interior del área de estudio - Ecoparque Ana Díaz

- Predios destinados a esapcio público proyectado que se conservan como parte de la propuesta de redelimitación del Ecoparque

 Lotes destinados esapcio público proyectado propuestos como área a ser redefinidas
- Localización de la procedencia de las solicitudes presentadas por la comunidad.

CL 35B Santa Teresita

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2017.

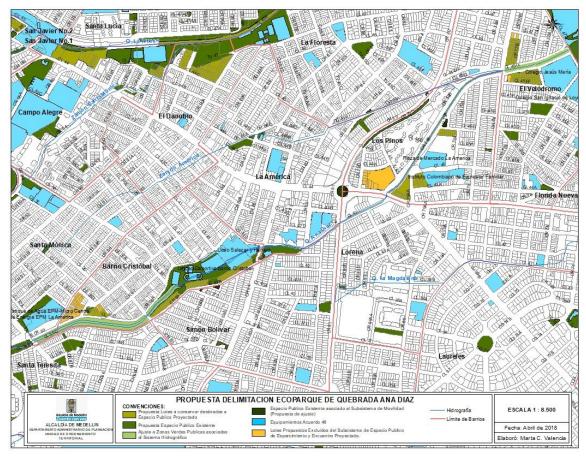


Figura 27. Propuesta urbanística definitiva - Redelimitación del Ecoparque Ana Díaz.

Fuente: Departamento Administrativo de Planeación, 2017.

Se resalta el hecho de que la manzana No. 12, localizada entre las calles 35C y 35D con carreras 88 y 89, fue redefinida en su totalidad, ya que esta presentaba la mayoría de restricciones para ser transformada como un espacio público efectivo. Dichas restricciones están asociadas a las variables de consolidación, tales como la presencia de una variedad de edificaciones con más de tres (3) pisos construidos, de predios con Reglamento de Propiedad Horizontal (RPH) y con más de cuatro (4) destinaciones, entre otros aspectos.

Adicionalmente, se observa que la presencia de los cinco (5) predios que no fueron destinados espacio público proyectado al interior de esta manzana representan un factor restrictivo de mayor importancia, en cuanto a que la geometría del espacio público a generar implicaría la presencia de zonas inseguras, que no cumplirían con las condiciones de visibilidad y accesibilidad exigidas en el Acuerdo Municipal 48 de 2014.

De igual manera, se observa que la manzana No. 8 se propone sea excluida en su totalidad, ya que la existencia de una licencia vigente asociada al predio con CBML 12030040001 inviabiliza la consolidación de un espacio público efectivo sobre los predios colindantes, ya que estos no cumplirán con los aspectos antes mencionados, tales como las condiciones de accesibilidad y seguridad que se deben garantizar en estos espacios.

Finalmente, se concluye que la propuesta de redelimitación del Ecoparque está basada en las variables urbanísticas y ambientales. Por lo tanto, se aclara que la evaluación integral de esta propuesta está también sujeta al análisis de las variables socio-económicas y demográficas, las cuales permitirán detallar elementos más precisos que sustenten la redefinición del Ecoparque desde todos los componentes en el tramo objeto de análisis.

8 LISTADO DE ANEXOS

A continuación, se relacionan los anexos que acompañan los tomo I, II y III del documento de diagnóstico y formulación del Ecoparque de la Quebrada Ana Díaz. Estos anexos se encuentran disponibles en formato digital.

- 8.1 ANEXO 1. CONCEPTOS RELACIONADOS CON LA DELIMITACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO PROYECTADO ASOCIADO AL ECOPARQUE ANA DÍAZ.
- 8.2 ANEXO 2. TABLA GENERAL LOTES OBJETO DE ESTUDIO ECOPARQUE ANA DIAZ
- 8.3 ANEXO 3. OFICIO CON RADICADO 201720042467 DE 21 DE JULIO DE 2017, SOLICITUD A BIENES INMUEBLES
- 8.4 ANEXO 4. TABLA DE ANÁLISIS RELACIONADA CON LA INFORMACIÓN CATASTRAL.
- 8.5 ANEXO 5. TABLA DE ANÁLISIS RELACIONADA CON EL NÚMERO DE DESTINACIONES
- 8.6 ANEXO 6 TABLA SOBRE LAS ZONAS GEOECONÓMICAS Y LOS VALORES POR M² DE SUELO
- 8.7 ANEXO 7. REGISTRO FOTOGRÁFICO SALIDA DE CAMPO, 27 DE JULIO DE 2017
- 8.8 ANEXO 8. REGISTRO FOTOGRÁFICO -SALIDA DE CAMPO, 3 DE AGOSTO DE 2017
- 8.9 ANEXO 9. TABLA SOBRE EL ANÁLISIS DE LAS LICENCIAS
- 8.10 ANEXO 10. INFORMACIÓN RELACIONADA CON LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS ANALIZADAS.
- 8.11 ANEXO 11. CÁLCULO RELACIONADO CON EL INDICADOR DE ESPACIO PÚBLICO DE ESPARCMIENTO Y ENCUENTRO EXISTENTE Y PROYECTADO POR HABITANTE ASOCIADO AL ÁREA DE ESTUDIO.
- 8.12 ANEXO 12. MAPAS