

**REDESARROLLOS URBANOS:
DE LA FIGURA DEL PLAN PARCIAL A SU APLICACIÓN. SECTOR DEL
CHAGUALO EN MEDELLÍN.**

**TRABAJO DE TESIS PRESENTADO EN CUMPLIMIENTO DE LOS
REQUISITOS PARA OPTAR AL TÍTULO DE MAGÍSTER EN ESTUDIOS
URBANO-REGIONALES.**

**EDINS FERNANDO FIGUEROA BURBANO
ARQUITECTO.**

**DIRECTORA:
GILDA WOLF AMAYA
Mg. EN ESTÉTICA.**

**ESCUELA DE PLANEACIÓN URBANO-REGIONAL
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA, SEDE MEDELLÍN
JUNIO DE 2014.**

Agradecimientos.

Agradezco al personal administrativo y académico de la Facultad de Arquitectura, especialmente de la Escuela de Planeación Urbano – Regional por su contante compromiso en los asuntos investigativos.

Agradezco de manera especial a la profesora Gilda Wolf Amaya, por la dedicación, las constantes asesorías y la trasmisión inagotable de conocimientos hasta la culminación de este proyecto investigativo.

A las profesoras Catalina Ortiz y Análida Rincón, por disponer del tiempo para las observaciones, ajustes, revisión y evaluación de este proyecto.

Agradezco al grupo de investigación de la cohorte 2010, por la amistad, el apoyo y las discusiones interdisciplinarias alrededor de las problemáticas urbano regionales.

Finalmente agradezco a todas las personas que de una u otra forma hicieron parte de este proyecto académico.

Dedicatoria.

Como es lógico dedico este trabajo a mis padres y hermanos, quienes gestaron en mí, las virtudes del respeto, perseverancia en el trabajo y la responsabilidad reflejada en este proyecto académico.

A Johana Posada por la paciencia y entendimiento de mi constante insistencia en el cumplimiento del rigor académico, necesario para el desarrollo de esta Tesis.

TABLA DE CONTENIDO

Resumen.....	7
Introducción.....	8
Metodología.....	10
Capítulo I. Soporte teórico-normativo de la investigación. Conceptos y relaciones.....	17
1.1 Marco Teórico.....	17
1.1.1 Redesarrollo Urbano.....	17
1.1.2 Componentes del territorio. Atributos y dimensiones.....	20
1.1.3 Instrumentos de planificación: El Plan Parcial.....	25
1.2 Marco Normativo: Evolución regulatoria del plan parcial.....	27
1.2.1 Para el caso Medellín.....	34
Capítulo II. Contextualización entorno a la aplicación del plan parcial.....	39
2.1 Aplicación de la figura del Plan Parcial.....	39
2.2 Planes parciales en Medellín.....	40
Capítulo III. Estudio de caso. Transformación urbana: de las grandes áreas verdes al Redesarrollo focalizado.....	52
3.1 El sector: Proceso de transformación urbana del Chagualo.....	52
3.2 Localización.....	52
3.3 Historia del barrio.....	53
3.4 Descripción.....	57
3.4.1 Sector 1. Industrial y servicio de transporte de carga.....	61
3.4.2 Sector 2. Proyectos masivos de vivienda en altura.....	65
3.4.3 Sector 3. Vivienda tradicional de estratos medios bajos + comercio de pequeña escala.....	66
3.4.4 Sector 4. Comercial – industrial.....	64
3.4.5 Planes parciales en el sector.....	72
Capítulo IV. Integralidad urbana: interrelación de atributos y dimensiones.....	76
4.1 Atributos y dimensiones del barrio el Chagualo.....	76

4.2 Atributos.....	76
4.2.1 El suelo.....	76
4.2.2 La vivienda.....	79
4.2.3 El espacio público y equipamiento.....	81
4.3 Atributos y dimensiones de los Planes Parciales.....	85
4.3.1 El suelo.....	85
4.3.2 La vivienda.....	87
4.3.3 El espacio público y equipamiento.....	90
4.4 El espacio público como elemento integral (estado, análisis y cuantificación.....	93
4.5 Elementos de Valoración.....	94
4.6 Plan Parcial Torres de la Fuente (Z3_RED_4).....	95
4.6.1 Lectura valorativa de la intervención y componentes del espacio público.....	95
4.7 Plan Parcial Paseo de Sevilla (Z3_RED_4).....	98
4.7.1 Lectura valorativa de la intervención y componentes del espacio público.....	98
Conclusiones.....	101
Referencias Bibliográficas.....	106
Índice de Tablas.	
1. Marco regulatorio referente a planes parciales para Medellín.....	28
2. Planes parciales Medellín.....	44
3. Áreas de planificación planes parciales de Medellín.....	47
4. Planes parciales vs normativa regulatoria.....	48
Índice de Mapas.	
1. Mapa de usos primer nivel.....	57
2. Mapa de usos segundo nivel.....	58
3. Mapa de usos tercer nivel.....	59
4. Mapa de usos cuarto nivel.....	60
5. Mapa de usos quinto nivel.....	61
6. Mapa de sectorización según actividades.....	62

7. Mapa localización de manzanas.....	69
---------------------------------------	----

Índice de Planos.

1. Plano de los planes parciales aprobados y en proceso de formulación en Medellín.....	43
2. Plano de ubicación Plan Parcial Torres de la Fuente.....	73
3. Plano de ubicación Plan Parcial Paseo de Sevilla.....	74

Índice de Figuras.

1. Esquema metodológico de la investigación.....	15
2. Figura de interrelación de atributos y dimensiones “urdimbre”.....	23
3. Figura de localización de sitios de interés cercanas a los planes parciales Torres de la Fuente y Paseo Sevilla.....	52
4. Figura de propuesta “Medellín Futuro 1913”.....	53
5. Figura de alrededores sector el Chagualo.....	54
6. Figura de trama rectangular en el Chagualo.....	54
7. Figura de alrededores sector el Chagualo 1950.....	55
8. Figura de configuración del Chagualo 1971.....	55
9. Figura de industria en el Chagualo.....	55
10. Figura de parqueo de tractomulas en la calle.....	63
11. Figura de proyectos masivos de vivienda 1.....	64
12. Figura de proyectos masivos de vivienda 2.....	64
13. Figura de complejo comercial Easy.....	64
14. Figura de mixtura de usos.....	67
15. Figura de bodegas Pisende (Comercio).....	68
16. Figura de cesión espacio público Torres de la Fuente.....	96
17. Figura de estado del espacio público Torres de la Fuente.....	96
18. Figura de interrelación entre atributos y dimensiones.....	103

Anexos.

1. Encuesta 1. Residentes planes parciales.....	108
2. Encuesta 2. Residentes sector tradicional.....	109
3. Encuesta 3. Sector servicios.....	110
4. Encuesta 4. Estudios de caso (elementos de valoración).....	111

Resumen.

Este estudio, plantea la comprensión del fenómeno del Redesarrollo Urbano propuesto y ejecutado en la zona céntrica de la ciudad de Medellín. De esta manera, el desarrollo de esta tesis se basa específicamente en el análisis de la figura de planeación “Plan Parcial” y su componente integral en dos estudios de caso; plan parcial Torres de la Fuente y plan parcial Paseo de Sevilla localizados en el polígono Z3 RED 4, sector del Chagualo en Medellín.

La investigación toma como punto de partida la concepción, enfoque y expectativas de aplicación sobre la cual surge la figura, y su posterior aplicación en el contexto urbano. Al respecto, se analizan las transformaciones focalizadas del redesarrollo urbano en el sector y el cambio de los atributos del territorio y las dimensiones del desarrollo producto de tales intervenciones.

Los resultados de la investigación, no solo permiten percibir las drásticas transformaciones morfológicas producto de un modelo densificador puntual caracterizado por la sobreexplotación del suelo con fines rentables, sino que además, devela los nocivos efectos interrelacionados de atributos y dimensiones que surgen de la aplicación del instrumento en dos de las manzanas del sector. Igualmente, vemos como cada intervención de plan parcial, no cumple con los enfoques y expectativas de aplicación planteados para zonas en proceso de “Redesarrollo”, trasfigurando y minimizando el carácter integral del plan parcial como instrumento dinamizador del espacio urbano.

Palabras clave: plan parcial, redesarrollo urbano, atributos, dimensiones, componente integral.

INTRODUCCIÓN.

En Colombia, el proceso de ocupación y configuración urbana de los territorios durante la primera mitad del siglo pasado, se puede caracterizar a partir del crecimiento desbordado de las ciudades por fuera de un marco de planificación definido, así como por los conflictos derivados de intervenciones puntuales. Estas dinámicas, impulsarían un arduo ejercicio en la postulación de leyes y normas bajo nuevos enfoques al respecto de la ocupación, configuración espacial y desarrollo urbano a lo largo de la segunda parte del siglo pasado.

A partir de ello, en el país se consolidan e incorporan nuevos mecanismos de intervención urbana a través de la Ley 388/97 como la figura del plan parcial. Este instrumento, se adopta en la ciudad de Medellín al considerarse un territorio con amplios desfases socio-espaciales, con precariedad de nuevos suelos para el proceso urbanizador y consecuentemente como el espacio idóneo para la búsqueda de un mejor aprovechamiento del atributo suelo. Bajo este panorama, este instrumento se emplea como una herramienta de planificación, cuyo objetivo es la transformación urbana de varias zonas de la ciudad de forma integral e incluyente, donde se prestigie la articulación de los componentes del territorio y se evidencie el balance entre los elementos socio-espaciales bajo el correcto ejercicio de la planificación.

Con las disposiciones del Plan de Ordenamiento de Medellín, al orientar el crecimiento de la ciudad hacia adentro, se ha planteado la necesidad del retorno e interés de nuevos desarrollos urbanos hacia zonas céntricas de la ciudad, incorporando terrenos a proyectos de urbanización que hasta hace diez (10) años permanecían a la sombra de la dinámica urbana. En este sentido, la franja del río y especialmente el sector del Chagualo, se perfila como la zona con mayor potencial de desarrollo urbano; entre otras cosas por poseer una configuración predial que facilita el englobe y desarrollo de terrenos, además de estar dentro del área de incidencia de importantes sistemas estructurantes y centralidades, cuya excelente

disposición de infraestructura preestablecida no es más que el producto de su localización estratégica.

Al respecto, las transformaciones urbanas, a las cuales está siendo sometido el sector del Chagualo, muestran un acelerado proceso de densificación por nuevos desarrollos focalizados y ejecutados a través de planes parciales de Redesarrollo de iniciativa privada, generando un nuevo y marcado perfil urbano característicamente diferenciado del contexto donde se desarrollan. La problemática de estos proyectos, es que se cimentan en normativas técnicas que no permiten distinguir la correcta articulación entre los atributos del territorio y las dimensiones del desarrollo, además de que permiten la focalización del desarrollo urbano de solo algunas manzanas del sector en las cuales, se han permitido altos beneficios hacia los promotores y mínimas configuraciones espaciales que resguarden elementos valorativos de carácter urbano y social.

De este modo, desde el análisis realizado en los estudios de caso, se concibe que la aplicación del plan parcial, así como la fijación de premisas de crecimiento, de normas regulatorias y técnicas aprobadas por la administración municipal; van en contravía del enfoque fijado desde la Ley 388/97 y de las expectativas de aplicación que esbozan acuerdos como el 023 del 2000 para zonas bajo el tratamiento de Redesarrollo y que sus mismas Fichas Resumen de Normativa Urbana se han encargado de minimizar.

El trayecto fijado para la realización de la investigación constituyó un primer acercamiento a través de la formulación del proyecto de tesis, como ruta para el desarrollo investigativo. Desde aquí el estudio plantea como hipótesis que el carácter integral de los planes parciales de Redesarrollo orientados al centro de la ciudad, se entiende a partir del enfoque de aplicación de la figura y la articulación de los atributos del territorio y las dimensiones del desarrollo.

Al respecto, se define como objeto de investigación: las transformaciones urbanas en zonas de Redesarrollo incluidas las del plan parcial, interpretadas como un instrumento que conceptualmente permitiría el desarrollo integral de los territorios, pero que desde su aplicabilidad o funcionalidad representan un mecanismo poco efectivo al ser utilizado como un mero rentabilizador del suelo urbano direccionado a fortalecer el musculo inversionista.

El objetivo general busca valorar la aplicación de la figura del plan parcial en el sector del Chagualo en Medellín, teniendo en cuenta el carácter integral que este instrumento plantea para los nuevos desarrollos urbanísticos de la ciudad. Los objetivos específicos buscan: 1) identificar las transformaciones urbanas del sector del Chagualo, incluyendo las desarrolladas a través de la figura del plan parcial, 2) ponderar los atributos del territorio y las dimensiones del desarrollo de los planes parciales y de su entorno y 3) comparar diferentes áreas de intervención a través de la figura del Plan Parcial, para encontrar la escala adecuada de intervención; de acuerdo a elementos de valoración, dinámica del sector y a propósitos de la figura.

Desde una forma operativa, los objetivos específicos buscan en principio la exploración conceptual sobre las cuales surge y debería operar el plan parcial. En ese sentido, se describe la configuración de los planes parciales y la reconfiguración del contexto donde se desarrolla cada uno de ellos para establecer la relación entre los atributos del territorio y las dimensiones del desarrollo. Finalmente se evalúa la percepción de ciertos elementos de valoración que dan cuenta del componente funcional e integral de la figura.

METODOLOGÍA.

La Metodología define el conjunto de actividades a desarrollar para lograr el alcance de cada uno de los objetivos, la búsqueda y análisis de la información. El método elegido tiene que ver con un “diseño mixto de investigación con método de

estudios de caso” (Yin, 2009. Citado en López *et al.* 2012:84), pues la investigación parte desde un “enfoque explicativo” en la comprensión de un fenómeno urbano (Redesarrollo), desarrollado por el plan parcial en un sector específico, que sirve como pretexto para hacer deducciones sobre la zona céntrica de la ciudad.

La selección del sector de estudio se realizó de acuerdo a los siguientes criterios: 1) localización dentro de uno de los polígonos de Redesarrollo establecido por el Acuerdo 023 de 2000, 2) identificación de dos desarrollos de plan parcial, 3) progresiva producción inmobiliaria a partir del año 2000, con crítico detrimento de los componentes del territorio. El estudio de caso es el sector del Chagualo en el centro de Medellín, en cuyo perfil urbano sobresalen los planes parciales en tratamiento de Redesarrollo Torres de la Fuente y Paseo Sevilla.

Categoría de análisis.

La discusión de esta tesis, en relación a las dinámicas urbanas y regionales se enmarca en una categoría de análisis que se relaciona específicamente con las transformaciones urbanas bajo el tratamiento de Redesarrollo; desarrollado a través del plan parcial. En función de esta categoría, se definen las variables de análisis que permiten orientar el logro de los objetivos mencionados en la introducción.

Variables de análisis.

Basado en nuestro objeto de discusión y en la categoría de análisis, se establecen las siguientes variables: 1) proceso de transformación y configuración físico espacial, 2) incidencias normativas en la reconversión físico espacial, 3) interrelación de atributos y dimensiones (suelo, vivienda, espacio público y equipamiento). Para el análisis del espacio público, se plantean doce (12) elementos de valoración. (Ver anexo 4).

Fuentes e instrumentos de recolección de información.

Revisión documental: con este procedimiento, se logra la construcción del soporte teórico, logrando identificar algunas premisas para direccionar la investigación. El acercamiento a conceptos de redesarrollo focalizado y densificación masiva desde sus problemáticas expuesto por López (2012), introduce nuevos elementos importantes de análisis que relaciona el efecto de las modificaciones normativas urbanas en la reconversión de territorios a otros de mayor atractivo rentable.

Con respecto a los atributos y dimensiones del territorio, es de valiosa importancia las aproximaciones planteadas por el Ministerio de Desarrollo Económico, que posteriormente complementa Giraldo (1999), desde un enfoque que determina la ciudad como un organismo “complejo”, donde convergen tanto atributos como dimensiones en una especie que el autor denomina como “urdimbre”, donde la modificación de uno de ellos afecta a los demás de manera interdependiente y cuya correcta articulación permite el desarrollo urbano integral de los territorios.

Con esta revisión documental, también nos acercamos al proceso evolutivo de las normativas relacionadas a planes parciales de manera sistematizada y analítica desde dos aspectos: 1) el enfoque y expectativa de aplicación y, 2) la aplicación del instrumento como tal.

Igualmente se tiene la revisión de mapas documentados desde principios de siglo pasado para la construcción histórica del sector, donde también se resaltan los aportes de estudios previos hechos por Serna (1998) y Quesada (2006) respectivamente.

Trabajo de Campo.

Recorridos: en el sector del Chagualo, se hicieron en total cuatro (4) salidas de campo. Las dos primeras se realizaron el 11 de Noviembre de 2011 y el 07 de Marzo de 2012, donde se logró caracterizar el área de estudio al identificar usos, densidades y actividades del sector; trabajo que se consolidó con un levantamiento cartográfico y registro fotográfico.

Otras dos salidas de campo durante el mes de Mayo y Junio del 2013, se enfocaron en los planes parciales Torres de la Fuente y Paseo de Sevilla, además del acercamiento a proyectos de similares características (Turín, Capri) para identificar su configuración urbana y las problemáticas producto de su aplicación. Igualmente se lograron conversaciones informales con habitantes y miembros de la Junta de Acción Comunal.

Realización de encuestas: se realizaron ciento ochenta (180) encuestas, subdivididas en dos (2) tipos. El primer tipo de encuesta tiene que ver con la percepción por parte de los pobladores acerca de los atributos y dimensiones; se hicieron sesenta (60) encuestas en el sector tradicional y otras sesenta (60) a los residentes de las torres (planes parciales). El segundo tipo, se relaciona con la percepción de los elementos de valoración en el espacio público generado por los planes parciales. También se desarrollaron sesenta (60) encuestas.

La información fue procesada y seleccionada con el fin de contribuir con las variables de análisis. Los encuestados se definen como fuente primaria de información ya que su selección tuvo como punto de partida su relación directa con el objeto de estudio.

Herramientas de recolección de información.

Matriz de Revisión bibliográfica: esta herramienta sirvió para el control, organización y análisis de la información documental. Su contenido especifica datos como la fecha de consulta, nivel de revisión, título, autor, página de referencia, palabras claves y temáticas del texto, con el propósito de ubicar fácilmente la información, con base en esta matriz se hizo una guía de lectura para la revisión detallada de los diferentes textos.

Registro fotográfico: esta actividad fue constante durante el proceso investigativo, especialmente en las salidas de campo. Su registro permitió tener un soporte ilustrativo y explicativo, a lo consignado en el texto de la tesis al considerarse como una memoria visual.

Guía de la encuesta estructurada: se compone a través de un cuestionario direccionado a resolver las variables de análisis tres (3) y cuatro (4). (Ver anexos).

Esquema Metodológico.

La investigación se desarrolla en cuatro (4) fases (Figura 1) que se organizaron conservando un orden sucesivo, de modo que el desarrollo de la investigación permitiera cumplir con los objetivos propuestos de forma ordenada. Se estructuraron de la siguiente manera:

Fase 1. Comprendió la elaboración del marco teórico y normativo a partir de conceptos, leyes y acuerdos que rodean temáticas como el Redesarrollo Urbano, atributos y dimensiones, la integralidad y la aplicación del plan parcial.

Básicamente consistió en la revisión bibliográfica y documental existente. Su contenido se expone en el Capítulo I. Titulado “Soporte teórico-normativo de la investigación. Conceptos y relaciones”.

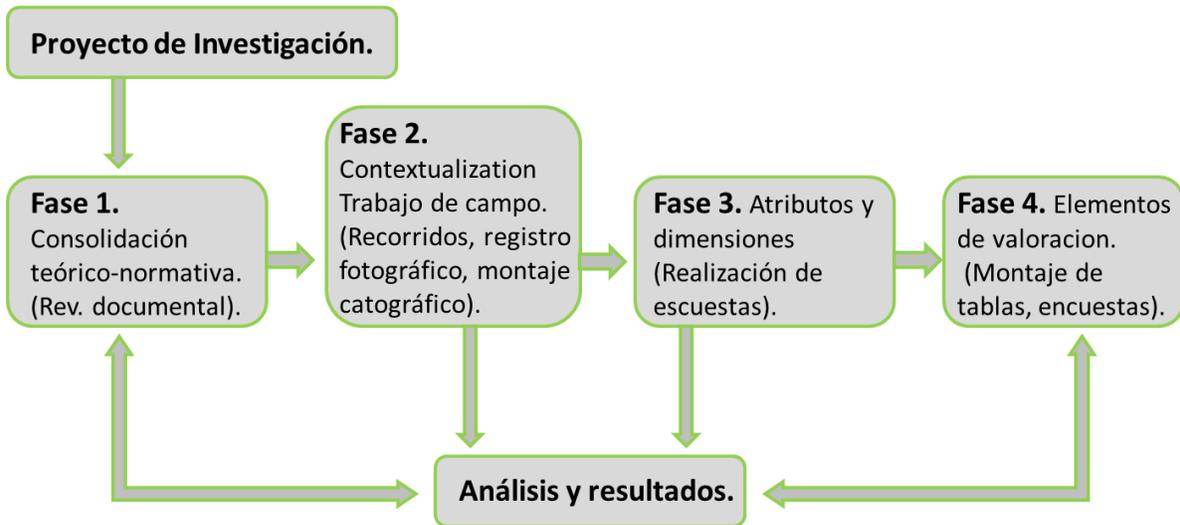


Figura 1. Esquema metodológico de la investigación.

Fase 2. Comprendió un acercamiento a antecedentes en términos de la aplicación de la figura en el territorio nacional-local y una reconstrucción histórica de transformación del sector; de donde se establecieron cuatro (4) sectores de acuerdo a las actividades que desarrolla el sector.

Se apoyó en la revisión documental.

Esta fase constituyó el trabajo de campo a través de recorridos por los planes parciales y el sector del Chagualo, además del análisis y construcción de información cartográfica. Los resultados están consignados en el Capítulo II. Titulado “Contextualización entorno a la aplicación del plan parcial”, y el Capítulo III. Titulado “Estudio de caso. Transformación urbana: del potrero al Redesarrollo focalizado”.

Fase 3. Consistió en identificar y exponer la interrelación de los atributos del territorio y las dimensiones del desarrollo de los planes parciales y su contexto. Se sustentó con el montaje de tablas y realización de encuestas.

Fase 4. Comprendió la ponderación de los elementos de valoración presentes en la espacialidad pública generada por los planes parciales localizados en el Chagualo. Esta fase constituyó la realización encuestas.

Los resultados de la Fase 3 y 4 se relacionan en el Capítulo IV. Titulado “Integralidad urbana: interrelación de atributos y dimensiones”.

Con esta investigación se quiere generar una reflexión que permita comprender los enfoques, conceptos y expectativas de aplicación del plan parcial, lastimosamente distorsionadas por el contenido de los instrumentos que los regulan; al mismo tiempo que permita corregir el sentido de interrelación entre lo que se ha denominado atributos del territorio y dimensiones del desarrollo, como elementos base de un correcto ejercicio de la planificación urbana integral.

CAPÍTULO I. SOPORTE TEÓRICO-NORMATIVO DE LA INVESTIGACIÓN. CONCEPTOS Y RELACIONES.

1.1 MARCO TEÓRICO.

Las aproximaciones conceptuales a las que hace referencia este capítulo, permiten tener un enfoque específico acerca de las temáticas que resultan de vital importancia para el transcurso y desarrollo de la investigación. Con base en ello, se exponen diferentes acercamientos teóricos que se enmarcan dentro de la categoría y variables de análisis planteadas para la de investigación, y que sirven para el entendimiento de las dinámicas que permean el campo de estudio.

1.1.1 Redesarrollo Urbano.

Sin duda alguna, la reestructuración física de las ciudades exhibe un drástico cambio en la configuración físico espacial de los territorios; estimulados en un principio por la articulación de normas técnicas flexibles, junto a lógicas de rentabilidad inmobiliaria, cuyo fin es la incorporación de grandes masas de población en espacios reducidos, además de crear nuevos patrones morfológicos y de usos, por otros de “carácter intensivo” (De Mattos, 2002. Citado en Vicuña *et al*, 2011), que apuntan a la maximización de la explotación de las rentas del suelo en zonas específicas de la ciudad.

De manera generalizada, este proceso de reconfiguración ha generado perfiles urbanos que se desarrollan haciendo énfasis precisos al respecto de la densificación a unas tasas increíblemente altas, y alturas por fuera de cualquier escala humana; que operan de manera localizada en zonas estratégicas del territorio. Esta creciente modalidad de intervención y producción de inmuebles, en la mayoría de casos desarrollada en zonas excelentemente dotadas por infraestructura preestablecida, ha reconvertido la morfología urbana, tipología de usos y actividades predominantes; al incorporar otro tipo de producción

inmobiliaria de ámbito residencial, con alturas considerables producto de la intensificación que significa el Redesarrollo Urbano.

Desde una mirada formal y de localización, López nos plantea que este creciente orden urbano estimula la “fragmentación espacial de la planificación urbana, lo que implica que la escala de planificación urbana se reduce, fragmentando el espacio en piezas urbanas de desarrollo inmobiliario focalizado” (López *et al.* 2012: 109), significando por un lado la aparición de intervenciones puntuales sobre el territorio y por otro la desvitalización de zonas periféricas. Este mecanismo de intervención como lo expresa Castillo, resulta una “práctica negativa” que requiere de la racionalización de los tamaños de los predios por una subdivisión predial con límites más amplios. (Castillo, 1946. Citado en Vicuña *et al.*, 2011: 147).

A partir de una visión normativa y de la rentabilidad, se puede percibir como ambos aspectos mantienen una estrecha relación para crear las condiciones más óptimas con el fin de garantizar el anclaje de capitales, reconvertidos en producción inmobiliaria de alto impacto lucrativo. Weber denomina esta dinámica como una “coartada neoliberal de destrucción creativa” (Weber, 2002. Citado en López *et al.* 2012: 81) direccionada a reconvertir mediante cualquier mecanismo, zonas potencialmente atractivas a la inversión inmobiliaria y de esa manera garantizar el retorno de capitales.

De acuerdo a los planteamientos de David Harvey en el año 1989, el autor alude a que esto no es más que una visión relacionada con la potencialización de la competitividad urbana impulsada: “[...] *por los gobiernos locales con un tinte cada vez más “empresarial”, con un éxito que se consideraría dependiente “de una asociación público-privada centrada en la inversión y el desarrollo económico especulativo a través de la construcción del lugar”; [...] “donde el estado estaría actuando cada vez más como un facilitador del mercado”.* (Hackwoth, 2007. Citado en López *et al.* 2012: 82).

Bajo esta perspectiva, los instrumento y políticas locales de “liberalización y desregulación” (Vicuña *et al*, 2011), favorecen el proceso densificador de la ciudad, al “mejorar el ambiente de inversión y atraer mayor cantidad de insumos del sector privado en el desarrollo de la propiedad urbana; con el fin de fomentar la participación del sector privado (desarrolladores, constructores, bancos y otras entidades financieras) en la reestructuración física del lugar”. (López *et al*. 2012: 82).

En ese sentido, se obtiene una visión netamente mercantil que parte del proceso urbanizador de las ciudades; donde el estado se convierte en un protagonista sumamente activo al concebir un clima más favorable para la inversión, como reflejo de la manipulación del musculo inversionista para garantizar la localización de los capitales en el territorio; que irían a establecer un nuevo patrón espacial de producción inmobiliaria, caracterizado por la reestructuración del paisaje urbano en cortos lapsos de tiempo con una específica “diferenciación tipológica respecto del entorno”. (Vicuña *et al*, 2011: 151).

Las incidencias de anclaje del capital financiero en sectores altamente rentables, exhibe consecuencias urbanas, sociales y políticas. Primeramente, el “estado deja de invertir en espacios no competitivos y se vuelve a aquellos de mayor potencialidad para la regeneración, anteponiendo criterios mayoritariamente de rentabilidad frente a los de desarrollo social o urbanos” (Wacquant, 2008. Citado en López *et al*. 2012: 83), pero al mismo tiempo, promueve la movilización de importantes inversiones hacia grandes proyectos de infraestructura vial que mejoran la localización estratégica de los futuros proyectos orientadores de la densificación de las ciudades.

En esta dinámica urbana, también se destaca la desmedida relocalización de grandes masas de población en porciones mínimas de terreno, sin contemplar la incorporación de servicios adicionales a tales poblaciones o en otras palabras sin proyectos yuxtapuestos y de soporte al Redesarrollo Urbano. Es decir, alejándose

de cualquier sentido integral de desarrollo urbano. No obstante, lo que si se destaca es la explotación masiva del suelo por la sobreproducción y “configuración compacta y aislada” (Vicuña *et al.* 2011) de torres de vivienda en altura que modifican de forma radical la morfología urbana de baja y media altura de zonas históricas, tradicionales y sectores consolidados.

La dinámica política del asunto se relaciona con el hecho de “responder frente a la sociedad civil por efectos ambientales o sociales indeseables de la regeneración, intensificando los efectos negativos expresados en términos de rechazo ciudadano especialmente por el conjunto de habitantes del entorno inmediato” (López *et al.* 2012), que surgen como respuesta a problemáticas agudizadas por formas de asentamiento territorial y configuraciones espaciales más depredadoras que las anteriores.

1.1.2 Componentes del territorio. Atributos y dimensiones.

La llamada planeación física desarrollada en el territorio nacional desde los años cincuenta (50), interpretó el ejercicio urbanístico mediante la interacción exclusiva de los atributos del territorio de manera conjunta, pero sin tener una misión incluyente de las dimensiones del desarrollo urbano, desdibujando la conceptualización y búsqueda de objetivos integrales de las intervenciones urbanísticas (Ministerio Desarrollo Económico, 1995: 61).

Entender que la ciudad no solamente está compuesta por elementos físicos, sino que al mismo tiempo desarrolla componentes no construibles, permite precisar que no hay una visión universal de ciudad. Al respecto, los denominados componentes del espacio urbano (atributos y dimensiones) parecen haber sido incluidos de forma independiente y fragmentaria; contrario a un enfoque de ciudad entendida como unidad, donde ambos componentes son considerados elementos constitutivos al momento de determinar cualquier método de intervención (Ministerio Desarrollo Económico, 1995: 51). Con esto se entiende, que las

problemáticas de las ciudades no son exclusivas del orden físico; “la ciudad es más que el conjunto de atributos (hardware urbano); es un organismo complejo con dimensiones económicas, institucionales, políticas, y ambientales (asimilables también a su propio software); en la cual cada intervención en cada uno de sus atributos o de sus dimensiones afecta el todo” (Giraldo; 1999: 57).

Según el Ministerio de Desarrollo Económico (1995), los atributos hacen parte de una serie de componentes del espacio urbano construido o construible que conforman la vivienda, equipamiento, transporte, servicios públicos domiciliarios, suelo y espacio público” respectivamente. De acuerdo a su forma de operar, se denominan “lugares” como es el caso del suelo, el espacio público y el equipamiento, cuyas características forman ambientes de socialización y sirven de soporte para demás atributos que irían a constituir redes para el funcionamiento de diversos “flujos” (agua potable, energía, bienes y servicios e información). Los atributos, como componentes del territorio “inciden globalmente sobre la ciudad pero tienen unas lógicas de diseño y desarrollo comandadas por su particular impacto sobre el espacio urbano a través de la construcción, modificación y re-estructuración del espacio construido” (Ministerio Desarrollo Económico, 1995: 40), convirtiéndose en unidades físicamente reconocibles.

Por el contrario, las dimensiones no expresan lógicas de emplazamiento espacial; es decir, no son reconocibles físicamente ni hacen parte del espacio urbano construido o construible, aunque en términos socio-espaciales puedan determinar el desarrollo de la ciudad de forma indirecta, aunque la distinción de su impacto no se perciba claramente (Ministerio Desarrollo Económico, 1995: 62). El reconocimiento de la dinámica económica, la social, la ambiental, la cultural, y la política-institucional, expresan la multi-dimensionalidad del territorio, que incide “involuntariamente” en el espacio físico construido, pero permanecen al margen de los impactos territoriales causados por ellas mismas, en muchos casos más significativos que aquellos que proponen modificaciones u objetivos específicamente espaciales.

El análisis de la articulación entre ambos componentes, ocupa un lugar privilegiado en la comprensión de la dinámica urbana, ya que se plantea la carencia de una visión con ámbito global que permita identificar la configuración de la ciudad desde aspectos físicos y socioculturales mediante el reconocimiento de esta interdependencia. En relación decimos que: *“los atributos hacen posible la producción de ciudad a través de la construcción de espacio urbano [.....]. Las dimensiones incorporan aquellos componentes de la producción de ciudad que no tienen necesariamente una expresión directa a través del espacio urbano construido [.....]. Es decir, la ciudad como espacio construido, a través de atributos, y la ciudad como fenómeno social complejo, a través de dimensiones, para generar el espacio urbano construido socialmente”.* (Giraldo, 1999).

En efecto, el espacio urbano representa la génesis y resultado del conjunto de atributos y dimensiones que desarrollan una interrelación, pero que en repetidos contextos no obedecen a una visión integral de la ciudad, por lo que algunas adoptan un rol más protagónico que las demás. Precisamente esa falta de visión e interrelación de los componentes principales, ha incidido en una “disfuncionalidad socio-espacial urbana, por la desarticulación entre atributos y dimensiones” (Ministerio Desarrollo Económico, 1995: 131).

Con base en ello, Fabio Giraldo plantea que “la ciudad se debe pensar desde la perspectiva de la complejidad” (Giraldo, 1999); como un tejido de constituyentes heterogéneos inseparablemente asociados. Esto representa una forma nueva de ver y concebir los fenómenos históricos sociales, y de adoptar mecanismos contra las formas heterodoxas que pretenden resolver los problemas tradicionales del territorio.

De esa manera, se parte de una realidad material, de reconocer el valor de las ciudades sin perder de vista la estrecha correspondencia de las dimensiones en la vida de los habitantes; pues la ciudad en su manifestación no es una sino múltiple,

representa diferentes escenarios interrelacionados para dar lugar a “la ciudad concreta, la ciudad real” (Giraldo; 1999).

Entre los aspectos esenciales que permiten tener una visión integral de ciudad como lo plantea Giraldo, se relaciona el hecho de captar la multicausalidad e interrelación de atributos y dimensiones (Figura 2). De esta manera la confluencia entre unos y otros forman una “*urdimbre*”, que muestra topológicamente la manera como se configura el espacio urbano”. (Giraldo; 1999: 69). Esta no es otra cosa más que la comprensión absoluta del modo de operar de un atributo o dimensión, al respecto del conjunto de atributos y dimensiones; lo que indica que a cada uno de ellos se le puede observar desde su propia especificidad, pero también desde la dimensión política económica cultural, social y medio ambiental a modo de articulación compleja (Giraldo; 1999), por cuanto cada uno de ellos es interdependiente, y la alteración de uno modifica otro o el conjunto total de atributos y dimensiones.

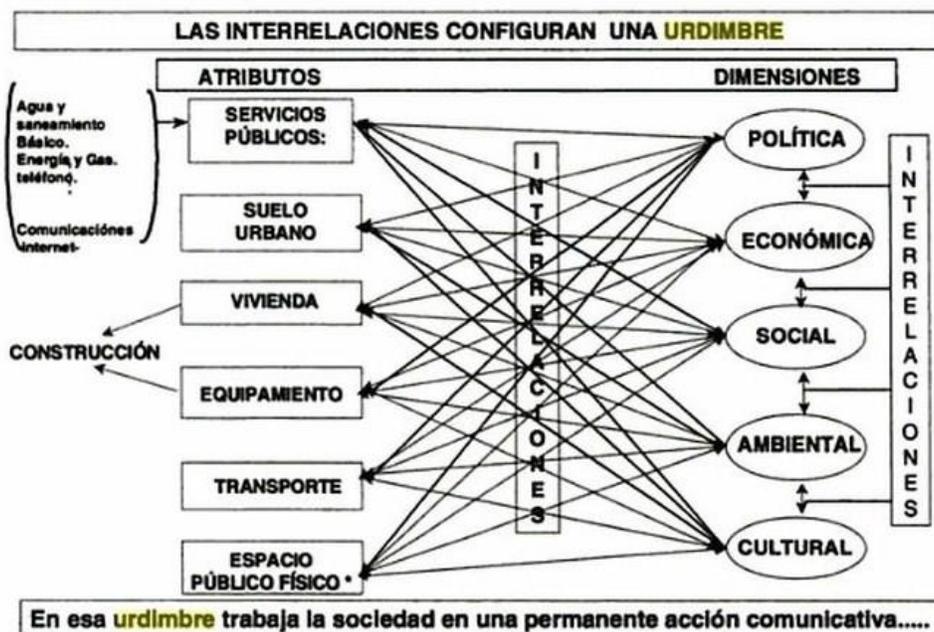


Figura 2. Interrelación de atributos y dimensiones “urdimbre”.

Fuente: Ciudad y Crisis 1999.

De lo anterior se deriva la necesidad fundamental para constituir la ciudad a partir de una visión integral, que reconozca su carácter complejo para que además de articular los diversos actores también incluya las más diversas actividades y funciones, bajo un pensamiento de trabajo integrado en función de un proyecto de ciudad (Ministerio Desarrollo Económico, 1995).

Al respecto, de lo que nos habla el desarrollo integral es de crear mecanismos para generar visiones más amplias del territorio, que facilitarían operaciones urbanas, que ofrecen justamente formas más equitativas de gestión de suelo, cumpliendo con los objetivos del desarrollo urbano integral, toda vez que la ciudad incentive la utilización de figuras que estimule formas asociativas de gestión, para el mejoramiento de infraestructuras, equipamientos y espacio público, atendiendo nuevas densidades y usos del suelo asignados a una zona, consolidando modelos urbanos que no se guían solamente por aspectos físicos, sino que además, corrija las fallas estructurales de las intervenciones puntuales.

En ese sentido, “se pretende que la búsqueda de los propósitos generales de ciudad, y los específicos a cada dimensión y atributo, se integren en un plano preciso como es el espacio urbano [.....] logrando de esta forma iluminar aspectos no enfatizados por el modo de pensar fragmentario. Es decir, se pregona por una intervención urbana ejercida a través de la coordinación, la complementariedad y la subsidiariedad de atributos y dimensiones”. (Ministerio de Desarrollo Económico, 1995).

Entendido así, los problemas de la ciudad no se pueden ver aisladamente, se trata de problemas complejos que están interconectados y son interdependientes. En esencia, la correcta convergencia de atributos y dimensiones hacen ver a la ciudad como un ente compuesto por elementos de cohesión e integración que dan un sentido de unidad. Dicha “unidad debe ser entendida como coherencia, articulación y armonía relativas, coexiste y se produce en medio de la diversidad, de la complejidad, de la heterogeneidad, de la contradicción, del cambio y de la

transformación permanente tanto de sus elementos como del conjunto”. (Giraldo, 1999).

1.1.3 Instrumentos de planificación: El Plan Parcial.

Como es bien conocido, el ejercicio de la planeación en años anteriores a la implementación de la ley 388 de 1997, había mostrado desbalances en los componentes de la configuración territorial. Este aspecto hizo necesaria la búsqueda de mecanismos garantes del desarrollo de fragmentos de ciudad con actividades y características dominantes, que buscaban remplazar la tradicional intervención física y puntual, considerada ineficiente al momento de resolver conflictos urbanos (Salazar, 2010: 10).

La respuesta proviene entonces al introducir una planificación que dé respuesta a “problemas urbanos que podrían llamarse de primera generación (vivienda, servicios públicos, equipamiento), como de segunda generación (transporte, renovación, periferia, patrimonio) y de tercera (sostenibilidad, competitividad, equidad, convivencia)” (Salazar, 2010: 20).

Para alcanzar estos objetivos, era necesario crear nuevos métodos de intervención, modificando los cánones establecidos de la división de la propiedad y la forma de crecimiento de la ciudad. Es decir eximiéndola de generar urbanizaciones muy pequeñas que si bien crean buenas rentas, no permite la creación de sistemas urbanos completos (Salazar, 2010: 24). Estos ideales, suponían la definición de amplias porciones de terreno que debían ser urbanizadas independientemente de la división inicial de la propiedad de la tierra; todo con el fin de configurar sistemas completos de ciudad con dotaciones adecuadas para las futuras poblaciones y usos de una zona.

En ese sentido, se busca precisamente resolver conflictos de este ámbito, cuyos objetivos pueden ser materializados mediante la figura del Plan Parcial, puesto

que el instrumento no solamente busca modificar la estructura de la propiedad, sino que además delimita áreas del terreno a intervenir sin dejar de crear posibilidades de conexión con urbanizaciones existentes, que permitan continuidad espacial evitando la aparición de espacios residuales adyacentes a sus límites de planificación.

Con estas condiciones, hace más de cuatro décadas, en el sistema urbanístico colombiano se establece una nueva estructura de principios y objetivos de las intervenciones urbanas a desarrollar en cada ciudad del territorio nacional. Estos lineamientos estaban cimentados en la integración de condiciones técnicas, jurídicas y financieras (Restrepo, 2011), que constituirían una aproximación más amplia del ordenamiento territorial, a través de la inclusión de nuevas prácticas para su desarrollo.

Desde el punto de vista práctico, la experiencia colombiana muestra como desde la Ley 09 de 1989 (Ley de Reforma Urbana) y la Ley 388 de 1997 (Ley de Desarrollo Territorial), se crea un abanico de instrumentos para la gestión del suelo; producto del reconocimiento de problemáticas causadas por desarrollos focalizados (predio a predio) y de la identificación de diferentes actores e intereses sociales, económicos, urbanísticos y ambientales inmersos en cada intervención urbana.

De esta manera, el plan parcial representa uno de los instrumentos “más potentes de la legislación urbanística colombiana, cuya concepción enfoques y expectativas de aplicación fueron establecidas por la Ley de Desarrollo Territorial y sus decretos reglamentarios”. Al respecto, en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, se incluye la figura del plan parcial, que se define como un: [...] *“instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macro-proyectos u otras operaciones*

urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley” (Artículo 19. Ley 388 de 1997).

De acuerdo a Fabio Giraldo, “los planes parciales son unidades físicas integradas de planeación y ordenación del territorio, sobre los cuales se diseñan la ordenación y uso del suelo, los índices de edificabilidad, intensidades de ocupación, la dotación de la infraestructura de servicios, espacio público etc” (Giraldo, 1999). Básicamente esta figura es la entrada en detalles de las determinaciones del POT y los demás instrumentos de planificación.

En términos generales, este es el instrumento idóneo que sintetiza la base de la nueva práctica del urbanismo colombiano para viabilizar la transformación del territorio de forma integral (García, 2006), siempre y cuando cree posibilidades de intervenciones en diferentes escalas para garantizar suelo para infraestructuras y equipamientos colectivos, que mejoren la calidad de vida, asegurando procesos de urbanización que minimicen el problemático desarrollo urbano puntual y segregante y toda vez que permita concertar intereses de actores (Pinilla, 2008), corresponsables del desarrollo de nuevo suelo urbano y de áreas ocupadas.

1.2 Marco Normativo: Evolución regulatoria del plan parcial.

El marco regulatorio referente a planes parciales en Colombia, está determinado por un permanente proceso evolutivo de intereses nacionales como locales (Ver tabla 1). Al respecto, existen normativas cuya aplicación debe ser acogida en todo el territorio nacional, y otras dedicadas a aspectos específicos de cada municipio o entidad territorial, con alcances vinculados a objetivos expuestos en cada Plan de Ordenamiento Territorial, Plan Básico de Ordenamiento Territorial o Esquema Básico de Ordenamiento Territorial. Para el caso de Medellín aplican todas las normativas de carácter nacional y local descritas en la Tabla 1.

TABLA 1. MARCO REGULATORIO REFERENTE A PLANES PARCIALES PARA MEDELLIN.	
Ley 9 o Ley de Reforma Urbana de 1989	Acuerdo Municipal 62 de 1999 (POT de Medellín).
Ley 388 de 1997.	Decreto Municipal 1212 de 2000.
Decreto Nacional 2181 de 2006.	Acuerdo Municipal 23 de 2000.
Decreto Nacional 4065 de 2008.	Acuerdo Municipal 46 de 2006.
Decreto Nacional 4300 de 2007	Decreto Municipal 409 de 2007.

Fuente: Elaboración propia. Junio de 2014.

A manera de contextualización, la Ley 9 o Ley de Reforma Urbana de 1989, constituye una de las aproximaciones más importantes, al introducir disposiciones relativas a la formulación y ejecución de planes de desarrollo municipal, al manejo del espacio público y a la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo para el desarrollo de actuaciones urbanísticas (Restrepo, 2010).

Esencialmente, la Ley de reforma Urbana estaba inspirada entre otros, en los siguientes principios: defender el derecho a la ciudad para todos los ciudadanos; superar las condiciones de informalidad en las relaciones comunidad-ciudad; introducir factores de racionalidad en el diseño de los centros urbanos; y agilizar los procesos para el manejo del desarrollo urbano. (Giraldo, 1999: 87).

La problemática de esta Ley, radica en que durante la vigencia de la Reforma Urbana, *“el marco jurídico invocado por la ley no articuló los principios constitucionales vigentes al ejercicio de una función pública. En estas circunstancias las autoridades locales no propiciaron la participación ciudadana con el fin de construir verdaderos acuerdos urbanos. Esto significa que la planeación urbana continuó dando énfasis a la práctica exclusivo de lo físico. Fuerte separación entre los niveles de concepción del plan y de construcción de la ciudad; malestar sentido por los habitantes de las grandes urbes, sin respuesta a objetivos políticos, sociales y económicos o en otros términos ciudades habitadas por hombres y mujeres pero no por ciudadanos y ciudadanas”* (Giraldo, 1999).

Estas problemáticas, representan el primer punto de inflexión de la norma al respecto de los objetivos integrales de aplicación que se pretendían alcanzar; en todo caso diluidos por el mismo modo de intervención físico desarrollado tiempo atrás y desarticulado de todo intereses general.

Nueve años más tarde, como ejercicio de perfeccionamiento la Ley 388 de 1997, pretende cambiar el panorama expuesto hasta la fecha, mejorando e implementando nuevos mecanismos que alimentarían el anterior marco regulatorio al respecto del ordenamiento urbanístico, al mismo tiempo que establece una base de principios relacionados con la distribución equitativa de cargas y beneficios, prevalencia del interés general sobre el particular y la función pública de la propiedad. Estos tres aspectos, serían materializados a través de los instrumentos de financiación, gestión y planeación igualmente definidos por la Ley.

Desde la entrada en vigencia de este nuevo marco regulatorio, surgen nuevos acuerdos, decretos y normativas urbanas que funcionarían en virtud del carácter descentralizado y autónomo que se pretende difundir desde la aplicación de esta Ley, al permitir crear a cada municipio sus propias determinantes al respecto del desarrollo urbano.

Los artículos 19 y 27 de la Ley, especifican aspectos relacionados a la figura del plan parcial. El primero establece, la complementariedad del instrumento con los POT y demás instrumentos de planeación que desarrolle (unidades de actuación urbanística, macroproyectos, operaciones urbanas especiales), además de exponer principios, directrices y tipos de suelo al cual está dirigido. El segundo, es relativo al procedimiento que deben seguir los interesados en formular planes parciales. Se precisa quienes pueden participar en su formulación y desarrollo, las entidades encargadas de la revisión, recomendación y aprobación.

Con esta serie de postulaciones, la Ley buscó “integrar los componentes sectoriales y físicos del plan en un contexto de concertación público privada en

función del carácter político de la ciudad que debería concentrarse en un pacto social para la construcción de un proyecto colectivo” (Giraldo, 1999: 90).

“Aunque estas reformas le habrían conferido la posibilidad de adelantar una gestión integral de la ciudad, la velocidad con que se produjeron evidenció un enorme rezago de las capacidades de gestión de las localidades, regiones y la nación [...] las limitaciones en materia de planificación urbana impidieron una gestión coherente de los atributos urbanos, provocaron la multiplicación de esfuerzos y la ausencia de propósitos colectivos de ciudad, derivando en crisis generalizadas de gobernabilidad del espacio urbano” (Giraldo, 1999: 89-90); circunstancias determinantes que impidieron el avance en la perspectiva del desarrollo integral de las ciudades.

Posterior a ello, aparece el Decreto Nacional 2181 de 2006 que regula de manera general, lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997. Relaciona especialmente, procedimientos para desarrollar planes parciales mediante el tratamiento de desarrollo en suelos urbanos y áreas comprendidas en suelos de expansión urbana para su incorporación al perímetro urbano.

El decreto define además tres etapas para la formulación y desarrollo de planes parciales que se clasifican a continuación: etapa de formulación y revisión. Inicia con la solicitud de determinantes que debe guiar la formulación del plan parcial (delimitación, condiciones técnicas, normas aplicables).

Este proceso contiene aspectos relacionadas con la respuesta a la solicitud de determinantes, formulación y radicación, información pública y citación a propietarios y vecinos. Finalmente se hace la revisión del proyecto de plan parcial. Cada uno de estos aspectos debe estar acompañado por documentos que den informe, soporte y justifique la propuesta de plan parcial.

La etapa de concertación y consulta, representa la etapa de diálogo, recomendación y revisión del proyecto, entre las entidades estatales y los encargados de la formulación del plan parcial. Esta etapa, incluye la concertación con la autoridad ambiental competente, que en ningún caso podrá desviarse del tema ambiental y un segundo proceso que incluye la emisión del concepto por parte del consejo consultivo de ordenamiento.

La etapa de adopción, determina que una vez concluidas las dos etapas anteriores, se da inicio a la adopción del plan parcial a través de decreto expedido por el alcalde municipal, donde se establecen los términos de vigencia del proyecto de plan parcial.

Este decreto inicialmente representa una determinante de orden exclusivamente procedimental; que si bien establece desde sus fases ciertas expectativas al respecto de iniciativas incluyentes (fase de concertación y consulta), estas no representan más que una demagogia especialmente con las recomendaciones hechas por moradores. Igualmente, al ser un decreto de orden nacional se considera como una guía protocolista, puesto que los ámbitos reales de aplicación y demás determinantes las establece cada localidad al compás de sus especificidades y dando cumplimiento a la potestad de autonomía conferida a partir de la Ley 388 de 1997.

Decreto Nacional 4065 de 2008. Reglamenta las actuaciones y procedimientos para incorporar al desarrollo urbanístico zonas de expansión y zonas sin urbanizar en suelo urbano, además de dictar otras disposiciones para la participación en plusvalías generadas en procesos de urbanización y edificación de inmuebles.

Al respecto, este decreto determina condiciones de actuación, dependiendo del tipo de suelo que se pretenda desarrollar. Para ello define, que la actuación de urbanización en suelos de expansión, debe ser ejecutada mediante la adopción del respectivo plan parcial en cualquiera de los casos, mientras que el suelo

urbano, puede ser desarrollado a través de plan parcial siempre y cuando se necesite de gestión asociada y a través de la aprobación de proyecto urbanístico o licencia de urbanización sin trámite de plan parcial. Esto último si el terreno a urbanizar cumple con lo dispuesto en el Artículo 4, numeral 2.2, 2.2.1, y 2.2.2. Es decir, cuando el predio o predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos y cumpla con alguno de los siguientes requisitos:

2.2.1. Se trate de predio(s) localizado(s) en zonas cuya área no supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, delimitadas por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes y garanticen las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial.

2.2.2. Se trate de un solo predio cuya área supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, que para su desarrollo no requiera de gestión asociada y se apruebe como un solo proyecto urbanístico general según lo señalado en el artículo 42 del Decreto 564 de 2006.

Las disposiciones sobre tamaño de predios y áreas de que tratan los numerales 2.2.1.y 2.2.2., sólo serán de aplicación en los municipios y distritos que hayan adoptado los planes de ordenamiento previstos en el literal a) del artículo 9° de la Ley 388 de 1997. No obstante, la actuación de urbanización deberá llevarse a cabo mediante plan parcial cuando no se cumpla alguno de los requisitos de que tratan los numerales 2.2.1.y 2.2.2.

Parágrafo 1°. En todo caso, para adelantar el trámite de urbanización sin plan parcial el municipio o distrito debe contar con la reglamentación del tratamiento urbanístico de desarrollo en los términos de que trata el siguiente Capítulo, el cual se aplicará en armonía con lo dispuesto en este decreto.

Parágrafo 2°. También se requerirá plan parcial siempre que el predio o predios objeto de la actuación de urbanización se encuentre en alguna de las situaciones

previstas en el artículo 10 del Decreto 2181 de 2006 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 3°. La adopción de los planes parciales se sujetará a lo previsto en el Decreto 2181 de 2006 y las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 4°. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1° del Decreto 564 de 2006, las normas contenidas en el presente decreto son de obligatorio cumplimiento por parte de quienes se encarguen del estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas en los municipios y distritos.

Decreto Nacional 4300 de 2007. Subrogó o modificó el Decreto 2181 de 2006 en los artículos 1, 5, 12, 16, y derogó del mismo los artículos 13, 14, 15 y 17. Con lo que corrigió, agregó y reglamentó algunos procedimientos para la formulación y adopción de los planes parciales en todo el territorio nacional.

Algunos decretos subrogados hacen parte del proceso aclaratorio de la fase de formulación y adopción; mientras que otros componentes señalan, *“los términos para la concertación con la autoridad ambiental, para la expedición del decreto de adopción del plan parcial, determinantes ambientales para la formulación del plan, cartografía oficial del plan parcial, asignación de nomenclatura urbana en suelo de expansión, modificación de planes parciales y adecuación de los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollen y complementen a lo dispuesto en el Decreto 2181 de 2006 y a lo señalado en este decreto”* (Restrepo, 2011: 98).

Además, derogan el proceso de concertación ante el Concejo Consultivo de Ordenamiento y el plazo para el concepto emitido por esta entidad.

Lo anterior indica que a la fecha, tanto el Decreto 2181 de 2006 como el 4300 de 2007, son los documentos vigentes a nivel nacional en cuanto a formulación, adopción y desarrollo de áreas urbanas y de expansión a través de la figura del plan parcial.

1.2.1 Para el caso de Medellín.

Acuerdo 62 de 1999. Es el POT de Medellín; funciona como instrumento de carácter normativo técnico y político para el ordenamiento del territorio con objetivos de largo plazo. Como herramienta de acción física y administrativa, representa la carta de navegación para cumplir con objetivos planteados al respecto de los atributos y dimensiones del territorio.

Este acuerdo, es esencial por el discurso y el tinte empresarial y de innovación que adquiere la ciudad, que simultáneamente estaría focalizado hacia la reconversión y densificación de zonas específicas bajo la premisa del “crecimiento hacia dentro”; en principio estableciendo un nuevo despliegue de normas técnicas para la intervención de territorio, modificando drásticamente atributos como el suelo que consecuentemente tendría implicaciones no solo en él mismo; sino que además tendría efectos espaciales, sociales, económicos políticos etc. Es decir, en todos los atributos y dimensiones que componen el paisaje urbano, especialmente de la zona céntrica de la ciudad.

Llama la atención el andamiaje retórico y discursivo esencial para la atracción y movilidad de capital privado anclado prioritariamente en el Redesarrollo Urbano. En ese sentido, el Acuerdo 062 de 1999 en relación a planes parciales del centro de la ciudad, estableció la posibilidad de desarrollarlos a nivel de manzana únicamente en los tratamientos de redesarrollo, por considerar que se trata de sectores con una estructura urbana muy consolidada, de buena calidad en términos de vías y redes de servicios donde la escala del plan parcial podría ser de una manzana para facilitar el proceso de transformación.

Teniendo en cuenta que la mayoría de estos polígonos de redesarrollo se encuentran en el centro expandido de la ciudad se estableció que debería elaborarse un plan especial para el centro y que éste estableciera entre otras cosas, una estructura de espacios públicos, equipamientos y movilidad, a esa

escala y así, cada plan parcial de manzana podría ceder sus obligaciones urbanísticas a través de parques, vías y equipamientos en los sitios concentrados e identificados por el plan del centro.

Tal plan no vino a elaborarse sino hasta el año 2008 y sin embargo en su ausencia se hicieron varios planes de manzana que no tuvieron un marco de planificación zonal, ni una identificación de cesiones adecuada, así que cada uno de ellos creó pequeños espacios públicos en su manzana y el resultado es bastante deplorable, tanto en su cuantía como en disposición, resultado de la ausencia del plan del centro que debería haber integrado estas intervenciones de pequeña escala.

A esto se suma, que la edificabilidad establecida posteriormente por las fichas (Acuerdo 23 de 2000) era demasiada alta y las cesiones también establecidas, eran muy bajas; en conclusión una idea que no era del todo mala, pero que requería de un instrumento de planificación y gestión de mayor escala, tuvo un efecto poco positivo sumado a los altos índices de construcción autorizados.

Decreto 1212 de 2000. Establece los contenidos y procedimientos para la adopción de planes parciales en Medellín. Relaciona aspectos fundamentales como tramites, componentes de diseño, participación social, gestión urbanística, reparto equitativo de cargas y beneficios, además de promover la asociación entre organismos públicos, privados y comunitarios. Todo su contenido debe respetar las reglamentaciones nacionales existentes y especialmente lo dispuesto en el Acuerdo 62 de 1999.

Este decreto fue derogado en su totalidad por el decreto nacional 2181 de 2006; sin embargo, los planes parciales formulados antes de este año, están regulados por el decreto 1212 de 2000.

Acuerdo 23 de 2000. Reglamentación complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial, que contiene de forma precisa la normativa estructural y general de cada polígono de tratamiento.

Este acuerdo básicamente sirvió de soporte a los objetivos del crecimiento emanados por el POT de Medellín en el año 2000 (crecimiento hacia adentro). Resulta entonces necesario aclarar los lineamientos que desde este instrumento de planificación se fijan para las intervenciones en zonas de Redesarrollo que en ciertos casos, dejan reconfiguraciones urbanas contrarias a lo esperado, con amplios déficits de los componentes del territorio aunque sustanciales beneficios a los promotores del desarrollo urbano.

Esta normativa de manera clara, pretendía establecer políticas en zonas de “redesarrollo” que buscaban “privilegiar su transformación hacia la optimización de su potencial, permitiendo mayores aprovechamientos y diversidad de usos”; de tal manera que se lograra la “densificación de sectores con localización estratégica y buena dotación central de infraestructura y transporte”, permitiendo crear mecanismos de “protección a los habitantes y moradores de sectores sometidos a procesos planificados de transformación” (Ficha resumen de normativa urbana Z3 RED 4. Acuerdo 23 de 2000).

Adicional a ello, el componente dimensional del asunto, estaba referido a la espacialidad pública que se pretende convertir sin éxito, “en el elemento principal del sistema estructurante urbano, como factor clave del equilibrio ambiental y principal escenario de integración y cohesión social así como de la construcción de ciudadanía”. La configuración de estos espacios incorporarían “condiciones de control ambiental, buena accesibilidad, generosos, con calidad urbanística y vinculado al tejido urbano”, contribuyendo a la “construcción de una ciudad equitativa y a la consolidación de una cultura de planeación y gestión urbanística democrática y participativa” (Ficha resumen de normativa urbana Z3 RED 4. Acuerdo 23 de 2000).

De acuerdo al cumplimiento de objetivos, efectivamente la ciudad en términos de densificación tuvo un desarrollo incluso excesivo propio del modelo Redesarrollista; lo que se tradujo en el repoblamiento de polígonos y en la

priorización para la creación de zonas residenciales de alta densidad aprovechando las ventajas comparativas ofrecidas por las zonas de Redesarrollo. De esta manera, se logran reposicionar sectores que permanecían a la sombra de la dinámica urbana con una nueva y llamativa propuesta para la mitigación del déficit residencial.

En consecuencia, los demás componentes fueron minimizados y peor aún degradados como efecto de la permisividad de normativas con altos índices de construcción y ocupación; que sumado al bajo pago de obligaciones que a pesar de ser minúsculo se han desarrollado de manera desobediente, sin un criterio solidario de planificación principalmente con los pobladores quienes no dejan de presenciar la depredación de sus territorios, y donde ha primado el aprovechamiento del metro cuadrado mejor localizado; que los teóricos espacios para la integración, la construcción democrática y participativa.

Finalmente, con este acuerdo, las determinantes del POT son llevados a un plano más específico, como vemos, representando uno de los mayores desaciertos de la administración local en términos del desarrollo urbano integral y de la correcta articulación de los atributos y dimensiones.

Acuerdo 46 de 2006. Es la revisión y ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial para Medellín. Relaciona al plan parcial con los tratamientos de desarrollo, redesarrollo y renovación urbana. El decreto plantea además la concreción a través de la figura de los principios básicos consagrados en la Ley 388 de 1997.

Como instrumento de intervención urbana, determina diferentes tipos de suelo donde se pueden desarrollar planes parciales; al mismo tiempo que establece reglamentación específica correspondiente a objetivos, condiciones de aplicación, etapas de ejecución, conformación de Unidades de Actuación Urbanística, zonas y criterios para el uso de aprovechamientos y pago de obligaciones, así como mecanismos para participación y concertación del proyecto. El decreto indica, que

el plan parcial debe ilustrar los diferentes instrumentos emanados de la Ley 388 de 1997 que garantizarán la viabilidad del proyecto.

En esta revisión, se estableció que efectivamente, el redesarrollo y la densificación había dejado unos efectos muy nocivos para la ciudad; especialmente los desarrollados mediante planes parciales de una manzana por lo que ese criterio se eliminó. No obstante, surgió algo mucho más grave: a la mayoría de los sectores de redesarrollo se les quito la obligación del plan parcial, no como hubiera sido más lógico haber establecido escalas más grandes que la manzana, sino que se les eliminó la obligación, incentivando de tal manera al gremio constructor promotor del desarrollo urbano de la ciudad, pues volvieron al predio a predio, sin una apuesta integral de transformación.

Adicional a ello, en los sectores que se permite vivienda se está desarrollando VIS aplicando solamente normas nacionales, es decir de nuevo muy altas densidades sin la obligación de cumplir con ninguna cesión u obligación urbanística. Igualmente, en los sectores de redesarrollo que mantuvieron la obligación de plan parcial, les prohibieron la vivienda; factor que tiene congelados sectores muy estratégicos del centro y de las antiguas zonas industriales.

Decreto 409 de 2007. Es un instrumento regulatorio referente a procesos de urbanización, parcelación y construcción en suelos urbanos, de expansión y rural del municipio de Medellín. Esta normativa debe ser acogida por los planes parciales a desarrollar desde el año en que empezó a regir el decreto.

CAPÍTULO II. CONTEXTUALIZACIÓN ENTORNO A LA APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

2.1 Aplicación de la figura del Plan Parcial.

El proceso evolutivo de los instrumentos de planificación en Colombia, está ligado a una serie de factores determinantes. En nuestro caso, el rápido crecimiento de las ciudades por fuera de un marco consistente de regulación y la inmadurez institucional para hacer frente a las crecientes intervenciones puntuales, son dos aspectos esenciales, que movilizaron intereses hacia la búsqueda de proyectos de desarrollo integral especialmente en las principales ciudades del país.

Durante los años 80, Bogotá mostró una gran voluntad política para la producción de suelo urbano en grandes porciones de terreno (Ciudad Salitre), incluyendo medidas de concertación con demás actores del desarrollo. Estas iniciativas, aunque no se desarrollaron en el marco de la figura del plan parcial representan un ejemplo exitoso, “cuyo mérito está en la utilización de métodos de vanguardia y en el anticipo de muchos planteamientos posteriormente expedidos y consagrados en la Ley 9 de 1989”.

Entre los impactos positivos de intervenciones integrales de este tipo, se destaca la generosidad en cuanto a calidad de la espacialidad pública generada, además del alto porcentaje de terrenos planificados, cuyas ideologías de intervención serían adoptadas por otros proyectos de igual envergadura (Operación Nuevo Usme, Ciudadela el Recreo) y que posteriormente instaurarían lo que deberían ser en un futuro la figura del plan parcial, cuyo mayor reto consistiría en romper con los patrones tradicionales de hacer ciudad.

Con la Ley 388 de 1997 la figura del plan parcial entra en vigencia, abriendo un marco regulatorio de mayor claridad para el ordenamiento urbano. En algunas ciudades, este instrumento se complementó con nuevos métodos de gestión y

financiación donde la ya activa Bogotá, además de Medellín y Pereira mostraron interés en su aplicación; convirtiéndolas en ciudades pioneras de los casos más exitosos, y cuya experiencia es la muestra más viva “del aporte al desarrollo urbano en cuanto al uso adecuado de un instrumento de planificación para las nuevas áreas de urbanización” (Ferro, 2010: 25).

De esta manera, se inicia un arduo proceso de formulación, aprobación y aparición de planes parciales de carácter público, privado y de gestión mixta de características similares, aunque algunos más afortunados que otros.

Debates generados en ciudades como Medellín, evidencian que la aplicación de la figura revela aciertos y desaciertos que van desde la creación de espacios de calidad y excelentemente dotados, hasta la aparición de factores que permean la integralidad de la figura con desbalances urbanísticos, sociales, económicos, culturales y políticos.

En efecto, vemos como la historia nos enseña que la concepción de intervenciones a gran escala materializadas por el plan parcial, son factor fundamental para revalorar y proyectar a nivel de actuaciones urbanas integrales los nuevos suelos urbanos.

2.2 Planes Parciales en Medellín.

Para la historia del urbanismo en la ciudad, es importante reconocer el proceso evolutivo de los componentes de planificación urbana desde inicios de los años 50 con el Plan Regulador de Wiener y Sert, la transición de la Ley 9 de 1989 a la Ley 388 de 1997 (Ley de Desarrollo urbano), además de la formulación y proceso de adopción del primer POT de la ciudad en 1999.

Con la adopción del POT, Medellín ha sido el escenario para implementar un modelo de crecimiento “controlado”, consolidando los bordes de expansión de

manera decisiva a través de la premisa "crecimiento hacia adentro" (Acuerdo 062 de 1999), privilegiando procesos de consolidación, renovación y redesarrollo, del área urbana especialmente del área céntrica urbana o corredor del río.

Con este modelo, la ciudad ha alcanzado uno de los más altos desarrollos urbanísticos del país, a través de grandes proyectos de infraestructura y espacio público, adelantados en gran medida bajo la normativa de planes parciales. Esta forma de intervenir el espacio urbano, aparece desde el año 2000 con el plan parcial Naranjal considerada la primera intervención de este tipo en el país, y cuyo tratamiento corresponde al de Renovación Urbana. Su gestión estuvo liderada por la administración municipal, quien sería el regulador de estas acciones como muestra de voluntad política para ejecutar acciones que vincularan el conjunto de atributos y dimensiones, yuxtapuesto al logro del equilibrio territorial y cumplimiento de las premisas del crecimiento en Medellín.

Desde entonces, la ciudad ha desarrollado un ejercicio constante de formulación, adopción e implementación de planes parciales en distintos tratamientos urbanísticos; incorporando normativas que regulan este instrumento y creando las propias conforme las necesidades territoriales, las prácticas urbanísticas y las relaciones entre los agentes del desarrollo urbano de la ciudad.

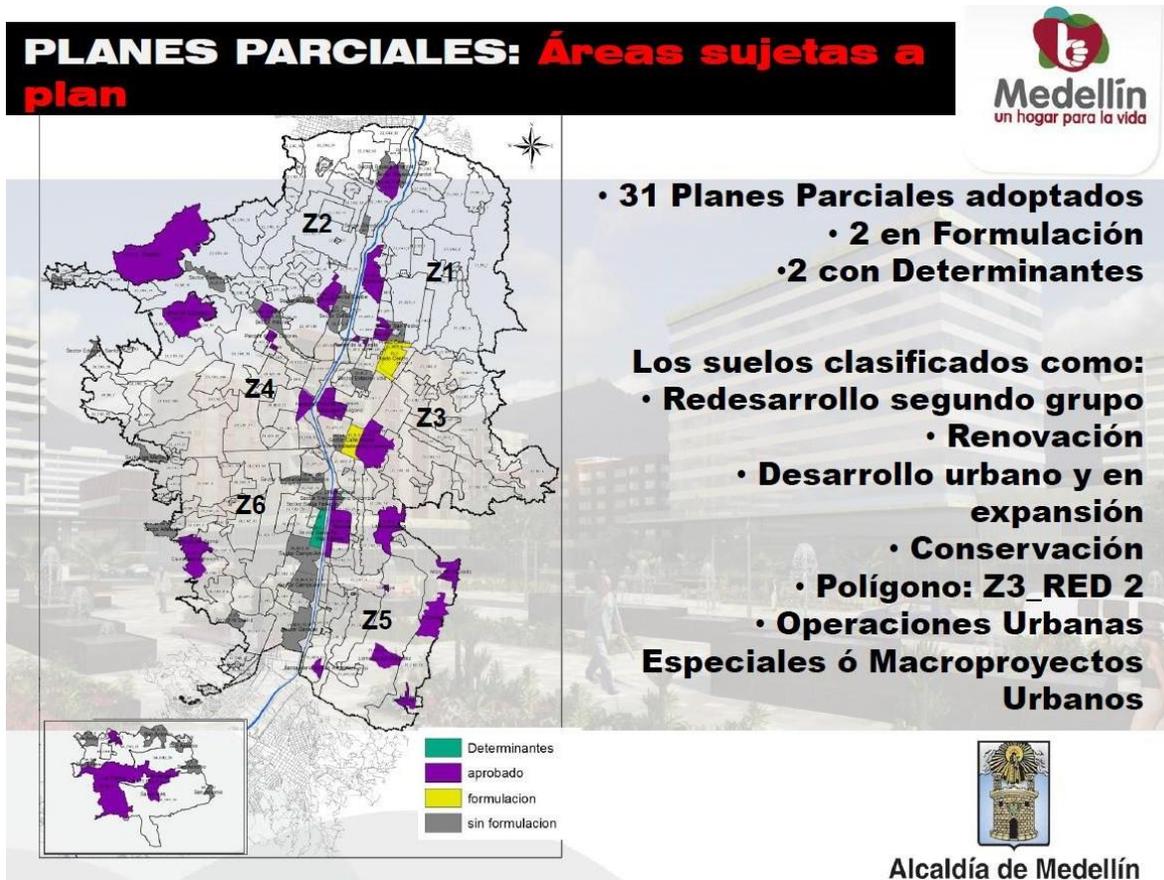
Los principios que sustentan las acciones del Municipio para promover los planes parciales son los siguientes:

- a. Contribuyen a aplicar estrategias de gestión del suelo y financiación de proyectos que se reflejan en el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados de intervenciones urbanas.
- b. Superan los desarrollos predio a predio, mediante la implementación de estrategias de integración del suelo.
- c. Mejoran la productividad urbana a través de un adecuado aprovechamiento del suelo.

- d. Favorecen el desarrollo de mejores estándares de habitabilidad para los nuevos y actuales residentes que consoliden vivienda de mayor calidad.
- e. Propician la generación y adecuación de espacio público, que responda a necesidades y estándares de la población moradora y futura, articulando a la estructura urbana existente con las nuevas intervenciones.

Este conjunto de lineamientos, también se fundamentan en principios de competitividad, sostenibilidad ambiental, equidad social y equilibrio funcional del territorio, constituyendo un imaginario colectivo de ciudad y el deber ser del ordenamiento territorial para dirigir el desarrollo futuro de la ciudad, mediante el pacto social y ciudadano. Este modelo debe ser cumplido al ejecutarse sobre la ciudad cada actuación urbanística, especialmente las referentes a planes parciales.

A la fecha, ya han sido aprobados 31 planes parciales, con los cuales la ciudad ha logrado dejar planificados y gestionados suelos para el cumplimiento de los objetivos del ordenamiento territorial para los próximos 11 años, ocupando más de 780 hectáreas estratégicas para el crecimiento hacia adentro y la definición del borde urbano (García; 2010). (Ver plano 1).



Plano 1. Planes parciales aprobados y en proceso de formulación en Medellín.

Fuente: Fichas planes parciales – Conceptos y aplicaciones – Medellín Abril de 2013.

Igualmente, el caso de Medellín, muestra un ejemplo de diversidad y heterogeneidad de áreas a desarrollar en diferentes tratamientos. Como resultado, la ciudad ha planteado desde el año 2000 intervenciones de este tipo a lo largo de sus seis zonas extendidas en el perímetro urbano y de expansión, además de los que están localizados en el área corregimental. Es de anotar, que las seis zonas de la ciudad no tienen ningún fundamento ni valor territorial; es decir que solamente cumplen un papel limítrofe entre diferentes comunas y barrios de la ciudad; por lo que cada plan parcial puede tener diferente tratamiento, escala de intervención y año de aprobación.

Los treinta y un (31) planes parciales (Ver tabla 2) aprobados, se encuentran en diferentes estados o fases. Las áreas de planificación a través de la figura oscilan

entre 2'305.176 m² y 9.635 m², siendo el plan parcial de Pajarito el de mayor extensión y el de Torres de la Fuente el de menor extensión respectivamente.

TABLA 2. DATOS PLANES PARCIALES MUNICIPIO DE MEDELLÍN.									
Nro	PLAN PARCIAL	ÁREA NETA M2	ÁREA ESP.PÚBL. M2	%	INICIATIVA	PROMOTOR	UGs/UAU	AMes	VIGENCIA
ZONA 1									
1	MORAVIA Z1-MI-6¿	187,948	62,302	33,15	PÚBLICA	Mpio Medellín	3 UG	0	6 años.
2	SEVILLA Z1-RED-3	77,372	32,310	41,76	PÚBLICA	Alcaldía de Medellín	20 UAU	3	15 años
TOTAL		265,320							
ZONA 2									
3	PLAZA DE FERIAS Z2-RED-18	100,478	20,096	20	MIXTA	Municipio de Medellín	4 UG	2	6 años.
4	PAJARITO Z2-DE-4	1.881,557	329,271	17,5	PÚBLICA	EDU	8 UG	4	10 años.
5	EVERFIT Z2-RED-28	179,932	76,547	42,54	PRIVADA	Confecciones Colombia	12 UAU	2	10 años.
6	INDURAL Z2-RED-25	115,686	39,436	34,09	PRIVADA	Exaedro	8 UAU	3	15 años
TOTAL		2.277,653							
ZONA 3									
7	SAN LORENZO Z3-R6, Z3-CN2-12,	157,107	23,566	15	MIXTA	Mpio de Medellín	11 UG	4	6 años
8	PASEO SEVILLA Z3-RED-4	8,819	1,984	22,5	PRIVADA	Constructora Sevilla, Buen Vivir, Coninsa, Ramón H	2 UG	1	5 años
9	TORRES DE LA FUENTE Z3-RED-4	7,428	1,650	22,21	PRIVADA	Torres de la Fuente, Bemsá Y C.A.S.A	2 UG	1	5 años.
10	GUAYAQUIL MANZANA Z3-R3	3,569	1,572	44,05	PRIVADA	Arq. Santiago Vélez	4 UG	2	10 años
11	GUAYAQUIL POLIGONO Z3-R-3	43,205	17,475	40,45	PRIVADA	Hoja S.A.	19 UAU	2	11 años.
12	CORAZON DE JESUS Z3-R-4	99,803	26,242	26,29	MIXTA - COMUNITARIA	Municipio de Medellín y Fundación CORAJE	23 UAU	6	15 años.
13	ASOMADERA Z3-D-1	369,100	110,411	29,91	PRIVADA	Fajardo Moreno Arquitectos.	10 UAU	3	10 años.
TOTAL		689,031							
ZONA 4									
14	NARANJAL Z4-R-7	85,312	16,000	18,75	PÚBLICA	Mpio de Medellín	8 UAU	4	10 años
15	PARQUE DE LOS COLORES Z4-RED-14	26,895	5,379	20	PRIVADA	Constructora Capital	3 UG	0	5 años
16	ALTOS DE CALAZANS Z4-DE-3	740,798	225,844	30,49	PRIVADA	Constructora Monserrate, Los Pisquines	7 UAU	6	15 años
17	INVATEX Z4-RED-14	14,534	2,907	20	PRIVADA	Suria S.A.	2 UAU	4	10 años
TOTAL		867,539							

TABLA 2. DATOS PLANES PARCIALES MUNICIPIO DE MEDELLÍN.

	ZONA 5								
18	ARGOS Z5-RED-7	19,195	3,117	16,24	PRIVADA	Londoño Gómez	2 UAU	1	10 años.
19	SIMESA Z5-RED-7	252,670	59,398	23,51	PRIVADA	Valores Simesa, Londoño Gómez, Coninsa, Ramón H, Arquitectura y Concreto	37 UG	0	20 años.
20	VILLA CARLOTA Z5-RED-7	71,727	16,505	23,01	PRIVADA	Servientrega	6 UAU	2	15 años.
21	LA CUMRE Z5-D-3A	115,495	20,789	18	PRIVADA	Ingeniería Inmobiliaria	4 UAU	17	10 años.
22	SANTA MARIA DE LOS ANGELES Z5-RED-9	50,187	10,037	20	PRIVADA	Vértice	7 UAU	4	10 años
23	LOMA DE LOS GONZALEZ Z5-CN2-18	60,269	11,300	18,75	PRIVADA	Coninsa, Ramón H	6 UAU	8	12 años
24	ALTOS DEL POBLADO Z5-D-2	57,693	5,770	10	PRIVADA	CONASAFALTO, Coninsa Ramon H. Londoño Gómez	5 UAU	3	16 años
25	SAN LUCAS Z5-D-3	45,287	29,403	64,93	PRIVADA	Cantagirone	4 UAU	2	20 años
26	VIZCAYA Z5-CN1-4	12,759	2,534	19,86	PRIVADA	Centro Comercial Vizcaya	1 UAU	0	4 años
TOTAL		685,282							
	ZONA 6								
27	LOMA DE LOS BERNAL Z6-D-5	120,533	27,202	22,57	PRIVADA	Familia Bernal	5 UG	2	12 años
28	CIUDADELA EL RINCON Z6-DE-1	263,861	36,974	14,01	PRIVADA	PSI	5 UG	2	20 años
TOTAL		384,394							
	CORREGIMIENTOS								
29	SAN ANTONIO DE PRADO SA-D-11	43,031	24,233	56,32	PRIVADA - COMUNITARIA	Corpovidas	3 UG	2	10 años.
30	EL VERGEL SA-D-13	125,465	83,989	66,94	PRIVADA	CONINSA & Ramón H S.A	10 UAU	2	15 años
31	SANTA INÉS SA-CN1-18	69,988	22,279	31,83	PRIVADA		1 UG	0	7 años.
TOTAL		238,484							
TOTAL AREA NETA: 5.407,703 M2									
	517,861 M2	9,60%	Porcentaje de planes parciales con cesion superior al 40%.						
	2.236,594 M2	41,40%	Porcentaje de planes parciales con cesion entre 20% y 40%.						
	2.653,248 M2	49,00%	Porcentaje de planes parciales con cesion inferior al 20%.						

Fuente: Documentos Técnicos de Soporte. Decretos de Adopción. Fichas planes parciales Alcaldía de Medellín. Abril de 2013.

<http://www.medellin.gov.co/irj/portal/ciudadanos?NavigationTarget=navurl://abed7da8496c9f250a88468cd781>

58f0

La zona uno (1), (Nororiente de Medellín) vemos que está conformada por dos (2) planes parciales cuyas áreas representan 155.934 m^2 y 451.810 m^2 , que corresponderían a un área total de planificación de 607.752 m^2 . La zona dos (2), (Noroccidente de Medellín) está compuesta por cuatro planes parciales respectivamente, con áreas de planificación que van desde los 120.030 m^2 hasta $2'305.176 \text{ m}^2$. De todas las zonas esta es la que presenta una mayor área de intervención en planes parciales con un área total de $2'886.157 \text{ m}^2$.

Por otro lado la zona tres (3), (Centro Oriente de Medellín) la conforman siete planes parciales cuyas áreas de planificación van desde los 9.635 m^2 hasta los 491.445 m^2 . El total de área desarrollada en la zona es de $1'194.842 \text{ m}^2$ localizando en su interior dos (2) de los planes parciales con la menor área intervenida, que corresponden a lotes de manzana ubicados en el sector del Chagualo.

Para la zona cuatro (4), (Centro occidente) tenemos que está compuesta por cuatro planes parciales con áreas que van desde 29.122 m^2 hasta $1'234.101 \text{ m}^2$ y con un área total de planificación de $1'511.075 \text{ m}^2$. Mientras tanto, la zona cinco (5), (Suroriente de Medellín) ha propuesto nueve intervenciones de planes parciales en sus límites siendo la zona con mayor cantidad de intervenciones propuestas. Su área total de planificación a través de la figura es de $2'183.607 \text{ m}^2$.

Por su parte, en la zona seis (6), (Suroccidente de Medellín) se han planteado dos (2) planes parciales cuya área total de planificación es de 477.508 m^2 ; lo que significa que ha planteado intervenciones de mayor formato, al igual que las zonas corregimentales cuya área total de planificación es de 310.829 m^2 correspondiente a tres (3) planes parciales. (Ver tabla 3).

TABLA 3: ÁREAS DE PLANIFICACIÓN PLANES PARCIALES MEDELLÍN									
ZONA 1									
PLAN PARCIAL	MORAVIA Z1MI-6	SEVILLA Z1-RED-3							
ÁREA DE PLANIFICACIÓN M2	45183	55.934							
TOTAL ÁREA INTERVENIDA M2	607.752								
ZONA 2									
PLAN PARCIAL	PLAZA DE FERIAS Z2-RED-18	PAJARITO Z2-DE-4	EVERFIT Z2-RED-28	INDURAL Z2-RED-25					
ÁREA DE PLANIFICACIÓN M2	287.267	2.305.176	281684	12.030					
TOTAL ÁREA INTERVENIDA M2	2.886.157								
ZONA 3									
PLAN PARCIAL	SAN LORENZO Z3-R6, Z3-CN2	PASEO SEVILLA Z3-RED-4	TORRES DE LA FUENTE Z3-RED-4	GUAYAQUIL MANZANA Z3-R3	GUAYAQUIL POLIGONO Z3-R-3	CORAZON DE JESUS Z3-R-4	ASOMADERA Z3-D-1		
ÁREA DE PLANIFICACIÓN M2	286.593	17.048	9.635	13.421	12.700	264.000	491445		
TOTAL ÁREA INTERVENIDA M2	1.194.842								
ZONA 4									
PLAN PARCIAL	NARANJAL Z4-R-7	PARQUE DE LOS COLORES Z4-RED-14	ALTOS DE CALAZANS Z4-DE-3	INVATEX Z4-RED-14					
ÁREA DE PLANIFICACIÓN M2	25.297	32.555	1234.101	29.122					
TOTAL ÁREA INTERVENIDA M2	1.511.075								
ZONA 5									
PLAN PARCIAL	ARGOS Z5-RED-7	SIMESA Z5-RED-7	VILLA CARLOTA Z5-RED-7	LA CUMRE Z5-D-3A	SANTA MARIA DE LOS ANGELES Z5-RED-9	LOMA DE LOS GONZALEZ Z5-CN2-18	ALTOS DEL POBLADO Z5-D-2	SAN LUCAS Z5-D-3	VIZCAYA Z5-CN14
ÁREA DE PLANIFICACIÓN M2	42.841	306.215	146.400	1004.978	53.693	288.993	221728	106.000	12.759
TOTAL ÁREA INTERVENIDA M2	2.183.607								
ZONA 6									
PLAN PARCIAL	LOMA DE LOS BERNAL Z6-D-5	CIUDADELA EL RINCON Z6-DE-1							
ÁREA DE PLANIFICACIÓN M2	125.605	351903							
TOTAL ÁREA INTERVENIDA M2	477.508								
CORREGIMIENTOS									
PLAN PARCIAL	SAN ANTONIO DE PRADO SA-D-11	EL VERGEL SA-D-13	SANTA INÉS SA-CN118						
ÁREA DE PLANIFICACIÓN M2	58.044	214.831	69.988						
TOTAL ÁREA INTERVENIDA M2	342.863								

Fuente: Documentos Técnicos de Soporte. Decretos de Adopción. Fichas planes parciales Alcaldía de Medellín. Abril de 2013.

Teniendo en cuenta lo anterior y haciendo una relación del número de planes parciales en cada zona al respecto del área total planificada en cada intervención, vemos que la zona tres (3) es la que más intervenciones de pequeño formato ha propuesto, mientras que la zona dos (2) es la que más área de planificación propone en cada plan parcial.

Es de anotar, que el área de planificación así como los demás componentes está regulada por la normativa vigente al momento de su aprobación (Ver tabla 4); lo que nos deja un total de veinte tres (23) planes parciales afectados por el Acuerdo 023 del 2000, que permitía la formulación de planes parciales en áreas correspondientes a la manzana; factor especialmente aplicado en la zona tres (3). Mientras tanto ocho (8) planes parciales pertenecen a lo expuesto en el Acuerdo 046 del 2006 cuya área mínima de intervención la representa el polígono en los

tratamientos de Renovación, Desarrollo y Redesarrollo, dando posibilidad de adicionar otras áreas para su efectiva vinculación a la malla urbana.

TABLA 4: PLANES PARCIALES VS NORMATIVA								
ZONA 1								
PLAN PARCIAL	MORAVIA Z1-MI-6	SEVILLA Z1-RED-3						
AÑO ADOPCIÓN	Agosto 22 de 2006	Abril 21 de 2010						
ALCALDE	SERGIO FAJARDO	ALONSO SALAZAR						
NORMATIVA	Acuerdo 023 de 2000	Acuerdo 046 de 2006						
ZONA 2								
PLAN PARCIAL	PLAZA DE FERIAS Z2-RED-18	PAJARITO Z2-DE-4	EVERFIT Z2-RED-28	INDURAL Z2-RED-25				
AÑO ADOPCIÓN	Diciembre de 2002	Junio 17 de 2002	Febreo 17 de 2009	Febreo 18 de 2011				
ALCALDE	LUIS PEREZ	SERGIO FAJARDO	ALONSO SALAZAR	ALONSO SALAZAR				
NORMATIVA	Acuerdo 023 de 2000	Acuerdo 023 de 2000	Acuerdo 046 de 2006	Acuerdo 046 de 2006				
ZONA 3								
PLAN PARCIAL	SAN LORENZO Z3-R6, Z3-CN2	PASEO SEVILLA Z3-RED-4	TORRES DE LA FUENTE Z3-RED-4	GUAYAQUIL MANZANA Z3-R3	GUAYAQUIL POLIGONO Z3-R-3	CORAZON DE JESUS Z3-R-4	ASOMADERA Z3-D-1	
AÑO ADOPCIÓN	Junio 12 de 2003	Mayo de 2004	Julio 23 de 2004	Junio 09 de 2005	Julio 18 de 2007	Agosto 10 de 2007	Diciembre 10 de 2010	
ALCALDE	LUIS PEREZ	SERGIO FAJARDO	SERGIO FAJARDO	SERGIO FAJARDO	SERGIO FAJARDO	SERGIO FAJARDO	ALONSO SALAZAR	
NORMATIVA	Acuerdo 023 de 2000	Acuerdo 023 de 2000	Acuerdo 023 de 2000	Acuerdo 023 de 2000	Acuerdo 12 de 2000	Acuerdo 023 de 2000	Acuerdo 46 de 2006	
ZONA 4								
PLAN PARCIAL	NARANJAL Z4-R-7	PARQUE DE LOS COLORES Z4-RED-14	ALTOS DE CALAZANS Z4-DE-3	INVATEX Z4-RED-14				
AÑO ADOPCIÓN	Septiembre 08 de 2009	Diciembre 20 de 2005	Marzo 06 de 2007	Agosto 17 de 2007				
ALCALDE	ALONSO SALAZAR	SERGIO FAJARDO	SERGIO FAJARDO	SERGIO FAJARDO				
NORMATIVA	Acuerdo 023 del 2000	Acuerdo 23 de 2000	Acuerdo 23 de 2000	Acuerdo 23 de 2000				
ZONA 5								
PLAN PARCIAL	ARGOS Z5-RED-7	SIMESA Z5-RED-7	VILLA CARLOTA Z5-RED-7	LA CUMRE Z5-D-3A	SANTA MARIA DE LOS ANGELES Z5-RED-9	LOMA DE LOS GONZALEZ Z5-CN2-18	ALTOS DEL POBLADO Z5-D-2	SAN LUCAS Z5-D-3
AÑO ADOPCIÓN	Diciembre 12 de 2005	Enero 17 de 2006	Abril 17 de 2007	Junio 28 de 2007	Julio 23 de 2007	Julio 24 de 2007	Agosto 27 de 2009	Noviembre 12 de 2009
ALCALDE	SERGIO FAJARDO	SERGIO FAJARDO	SERGIO FAJARDO	SERGIO FAJARDO	SERGIO FAJARDO	SERGIO FAJARDO	ALONSO SALAZAR	ALONSO SALAZAR
NORMATIVA	Acuerdo 023 de 2000	Acuerdo 023 de 2000	Acuerdo 023 de 2000	Acuerdo 023 de 2000	Acuerdo 023 de 2000	Acuerdo 023 de 2000	Acuerdo 46 de 2006	Acuerdo 46 de 2006
ZONA 6								
PLAN PARCIAL	LOMA DE LOS BERNAL Z6-D-5	CIUDADELA EL RINCON Z6-DE-1						
AÑO ADOPCIÓN	Diciembre 03 de 2003	Mayo 07 de 2007						
ALCALDE	LUIS PEREZ	SERGIO FAJARDO						
NORMATIVA	Acuerdo 23 de 2000	Acuerdo 023 de 2000						
CORREGIMIENTOS								
PLAN PARCIAL	SAN ANTONIO DE PRADO SA-D-11	EL VERGEL SA-D-13	SANTA INÉS SA-CN1-18					
AÑO ADOPCIÓN	Enero 23 de 2007	Junio 10 de 2010	Agosto 17 de 2007		6.792.631	19 Planes parciales aprobados por Sergio Fajardo. 73.8 %		
ALCALDE	SERGIO FAJARDO	ALONSO SALAZAR	SERGIO FAJARDO		1711708	9 Planes parciales aprobados por Alonso Salazar. 18.6 %		
NORMATIVA	Acuerdo 023 de 2000	Acuerdo 046 de 2006	Acuerdo 023 de 2000		699.465	3 Planes parciales aprobados por Luis Pérez. 7.6 %		
					9.203.804			

Fuente: Documentos Técnicos de Soporte. Decretos de Adopción. Fichas planes parciales Alcaldía de Medellín. Abril de 2013.

Uno de los datos a subrayar, es que la cantidad de áreas planificadas a través del plan parcial desde mediados del año 2004 al 2007 fue el más alto. Este evento, puede ser reconocido como la maratón del plan parcial, en cuanto a proyectos aprobados, ya que durante este lapso la administración logró dejar planificados 6'792.631 m², (19 planes parciales), correspondientes al 73.8% del total aprobado

hasta la fecha y vinculados específicamente al periodo legislativo de Sergio Fajardo Valderrama (2004–2007), cuyas determinantes son las que contiene el Acuerdo 023 del 2000.

Otros nueve (9) planes parciales están regulados por el Acuerdo 046 del 2006; área que corresponde a 1'711.708 m²; es decir, un 18.6% aprobado en el periodo legislativo de Alonso Salazar (2008–2011); mientras que el restante 7.6% (699.465 m²), fueron decretados en el mandato de Luis Pérez (2001–2004).

De esta manera, desde el año 2008, los territorios planificados de la ciudad a través del plan parcial, disminuyeron considerablemente (75%) con respecto al periodo 2004 - 2007; lo que indica, que en términos de área, el plan parcial desde esta fecha, no representa un mecanismo efectivo, mientras que en lo referente a densidad, la ciudad ha mantenido elevados índices sobre todo en la franja de río, coincidiendo con los tratamientos de Redesarrollo y con los planes parciales aprobados con las determinantes del Acuerdo 023 del 2000.

Por otro lado también podemos decir que como elemento general de análisis en el plan parcial; los espacios públicos pueden determinar el concepto de integralidad de cada una de las intervenciones. Al respecto, la recopilación de datos, muestra los porcentajes de suelo cedido por cada plan parcial para la cesión y pago de obligaciones en construcción de espacios públicos, zonas verdes y equipamientos en relación con la cantidad del suelo correspondiente al área neta de intervención (Ver tabla 2). Esto teniendo en cuenta que la cesión de tales obligaciones se hace sobre dicha área, en variadas ocasiones disminuida por la presencia de Áreas de Manejo Especial en casi la totalidad de los proyectos.

Según los datos, siete (7) planes parciales tienen un porcentaje de cesión superior al 40% del área neta. Estas, a su vez corresponden a los corregimientos San Antonio de Prado y El Vergel, mientras que los demás están localizados en suelo urbano (zona 1, 2, 3, 5). De estos planes parciales cinco (5) son de gestión

privada, uno (1) de gestión privada – comunitaria y uno (1) de gestión pública. Estos planes representan el 9.60% de la totalidad del área neta intervenida.

Siguiendo con la discriminación, quince (15) planes parciales oscilan entre 20 y 40% del área neta. Uno de ellos localizado en corregimiento mientras que el resto en suelo urbano. Uno (1) es de gestión mixta, uno (1) pública, uno (1) privada – comunitaria, mientras que el restante (12) son de gestión privada. Estos planes parciales representan el 41.40% de la totalidad. En este rango se encuentran los planes parciales objeto del presente estudio Torres de la Fuente y Paseo Sevilla; cada uno con un porcentaje de cesión del 22.21% y 22.5% respectivamente.

Finalmente nueve (9) planes parciales tienen un porcentaje de cesión inferior al 20% del área neta de intervención. De ellos uno (1) es de gestión mixta, dos (2) públicos y cinco (5) privados. Estas intervenciones representan el 49.00% de la totalidad localizando cinco (5) de ellos en la zona cinco (5), mientras que el resto poseen características de sectores tradicionales y populares que han padecido síntomas de inequidad en lo que a procesos urbanos se refiere, acentuando y agudizando aún más la orfandad urbanística padecida desde tiempo atrás.

Como resultado tenemos que los planes que ceden mayor porcentaje (superior a 40%), no son algo significativo para la totalidad del área intervenida con el planes parciales en la ciudad (9.60%). Los que ceden entre 20 y 40% suman un 41.40%, y lo crítico del asunto se sitúa en los planes parciales que cede un porcentaje inferior al 20%, representando el 49.00% de todas las áreas a desarrollar a través del plan parcial (Ver tabla 2).

En términos de aplicabilidad, el ejercicio permite aclarar que los planes parciales cumplen con la normativa que los regula independientemente si esta es adecuada o ineficiente. Como es lógico, en algunas zonas los principales beneficiarios son los constructores quienes utilizan la norma en beneficio propio; lo que sí es claro, es que las políticas han sido altamente permisivas, además del hecho de que las

administraciones han mostrado una especie de inmadurez institucional para gestionar y administrar actuaciones urbanísticas de este tipo, dado que en la actualidad los planes parciales gestionados públicamente se encuentran inactivos o su proceso de ejecución está suspendido.

Igualmente, la gestión del territorio prácticamente está en manos de entidades privadas quienes han demostrado ser muy eficaces para viabilizar las intervenciones urbanas; más aún cuando tales proyectos prometen grandes beneficios hacia ese gremio. Consecuentemente, esto pone de manifiesto la incapacidad institucional para hacer frente, gestionar y culminar procesos de desarrollos urbanos en amplias zonas de la ciudad.

Así, la gestión de la administración municipal se refiere exclusivamente a su agilidad para expedir normativas aplicadas a cada uno de los casos y dependiendo del tránsito gubernamental. Estas regularizaciones funcionan como derroteros a seguir por cada una de las intervenciones, que en gran medida han facilitado el saqueo de las bondades que poseen algunas zonas de la ciudad.

CAPÍTULO III. ESTUDIO DE CASO. TRANSFORMACIÓN URBANA: DELASGRANDES ÁREAS VERDES AL REDESARROLLO FOCALIZADO.

3.1 El sector: Proceso de transformación urbana del Chagualo.

3.2 Localización.

Según planeación municipal el barrio El Chagualo está localizado en la zona Centro Oriental de Medellín y delimitado al norte, con la calle 67 (Barranquilla), al oriente con la carrera 55 (Av. Ferrocarril), al occidente con la carrera 62 (Av. Regional), y al sur con la calle 59 (Cuba).

Su topografía es plana, con adecuadas redes de infraestructura, que lo ponen en una excelente condición de localización por su cercanía a importantes ejes viales estructurantes de la ciudad, y a equipamientos de tipo barrial, zonal, y de carácter metropolitano. (Figura 3).



Figura 3. Localización sitios de interés cercanos a los planes parciales Torres de la Fuente y Paseo de Sevilla (El Chagualo).

Fuente: Google Earth 2012.

El polígono se encuentra dentro de la Ficha Resumen de Normativa Urbana Z3_RED-4 para un total de 22 manzanas con un área de 251.000 m², y con usos del suelo dirigido al comercio industrial, mecánica automotriz, proyectos masivos de vivienda, vivienda tradicional, industria y a oferta de servicios del transporte.

3.3 Historia del barrio.

El sector empieza a ser referenciado desde comienzos del siglo pasado. La cartografía de propuestas para “Medellín Futuro de 1913” representa el primer antecedente que incluye al sector, a través de la organización de la ciudad a nivel de manzanas ortogonales, a partir de ejes viales (Cuba y Barranquilla, esta última antigua carretera al mar...1913), que extendían sus trayectos hasta la zona y que serían sus futuras determinantes limítrofes. Durante este estado inicial, la mayor parte del sector, estaba constituido por el predominio de grandes áreas verdes despobladas dedicadas al pastoreo de vacas y caballos. (Serna; 1998) (Figura 4).



Figura 4. Plano de propuesta “Medellín Futuro”

Fuente: Archivo. Biblioteca Pública Piloto.

Para el año de 1932, todos los alrededores insinuaban una trama rectangular (Figura 5). Para el año de 1944 (Figura 6), este modo de configuración permea el sector, apareciendo tímidamente las primeras viviendas de tipo popular, que a finales de los años 70 representaba, *“uno de los sectores más característicos con cuya imagen muchos residentes de la ciudad lo identificaban. [...] Se trataba de un sector de vivienda de un solo piso, en su mayoría de bahareque, con calles sin pavimentar y con la reputación de ser sede de actividades relacionadas con la compraventa de droga, en dosis pequeñas”* que posteriormente desapareció para darle paso a proyectos viales entre la calle 67 (Barranquilla) y la avenida del ferrocarril (Quesada, 2006).



Figura 5. Trama rectangular en el Chagualo. **Figura 6. Alrededores sector el Chagualo.**
Fuente: Archivo. Biblioteca Pública Piloto.

Según planimetría consultada; desde los años 50 el sector empieza a ser denominado como Los Álamos. A esta denominación, se yuxtapone la aparición de la Facultad de Química de la Universidad de Antioquia y de la Facultad de Agronomía de la Universidad Nacional; esta última en el sector de Otrabanda (Figura 7). Este proceso persiste en el año de 1966 y representa la ocupación del sector en menos del 50% cuyos desarrollos se localizan en los costados de las avenidas el Ferrocarril y Barranquilla. En esta etapa se muestra el trazado de algunas vías al interior del sector, reconocido para la fecha de 1971 con el apelativo del Chagualo (Figura 8).

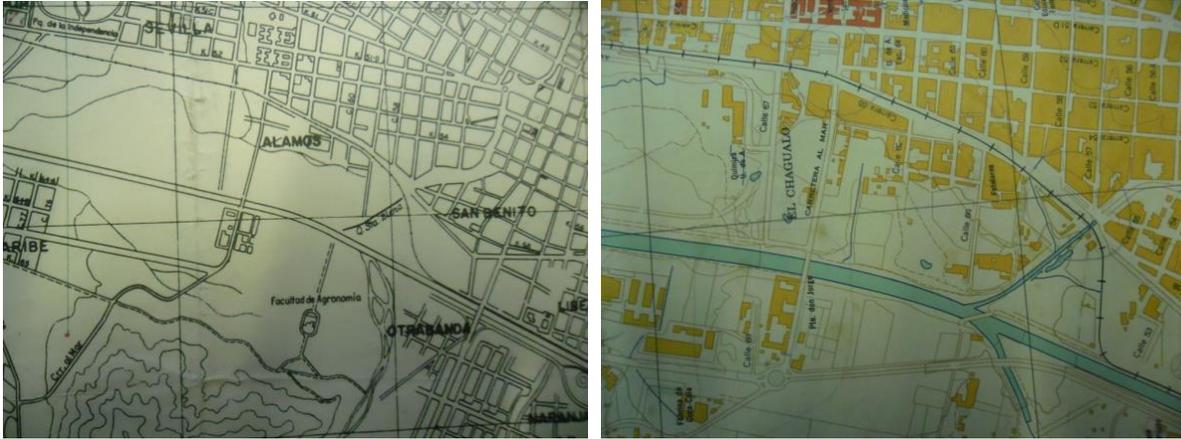


Figura 7. Alrededores sector el Chagualo 1950. Figura 8. Configuración el Chagualo 1971.

Fuente: Archivo. Biblioteca Pública Piloto.

Con alguna industria establecida desde 1884, (textiles Fatelares y en 1993 con la creación de textiles Pepalfa S.A.) (Figura 9) el sector empieza a ser reconocido como una de las zonas industriales de Medellín, instalando usos del suelo asociados a la industria de la madera y el servicio del transporte, como consecuencia del traslado de actividades del barrio Corazón de Jesús y Guayaquil, por disposición de la administración municipal al darle al sector el carácter de uso industrial. Estos hechos, llevaron a la vivienda tradicional a perder su estado de uso dominante desde 1970.



Figura 9. Industria en el Chagualo.

Fuente: Web.

El proceso de transformación del sector desde entonces, constituyen la construcción de la Avenida Alfonso López (Del Ferrocarril), la ampliación de la Calle 67 (Barranquilla) y su puente sobre el río, la Ciudad Universitaria de la Universidad de Antioquia, La Plaza Minorista, el puente Horacio Toro, y el Aula Ambiental del Instituto Mi Río; orientando la ocupación espontánea del barrio hacia actividades del sector secundario y terciario ocupando lotes vacíos, principalmente los más cercanos al río.

En esta etapa, la infraestructura vial jugó un papel importante en la configuración espacial, ya que el sistema de arterias viales no solo lo dejó aislado y lo relegó hasta convertirse en una comunidad de borde de ciudad (aún en el centro), sino a sufrir la profunda decadencia de sus actividades tradicionales (estancamiento, cierre y salida de establecimientos comerciales y de servicios), a subsistir con insuficiencia de equipamientos comunitarios y a padecer una larga orfandad político - administrativa en lo que pudiera llamarse un ejemplo de marginalidad social, económica, cultural, política y espacial (Dinámicas de Medellín, 2002).

Con las nuevas disposiciones del Plan de Ordenamiento de Medellín (POT), al orientar el crecimiento de la ciudad hacia adentro, se ha planteado la necesidad del retorno e interés de nuevos desarrollos urbanos hacia zonas céntricas de la ciudad, que gozan de buena infraestructura y excelente localización, donde se pretende incorporar terrenos a proyectos de urbanización, que hasta hace poco permanecían a la sombra de la dinámica urbana.

Con estas perspectivas, desde el año 2004 el Chagualo, muestran un acelerado proceso de densificación por proyectos masivos de vivienda de gran impacto, en las dinámicas tradicionales del sector. Estos desarrollos son: Ciudadela Sevilla, Torres de Turin, Capri, Torres de la Fuente y Paseo Sevilla, estos dos últimos desarrollados a través de la figura del Plan Parcial cuya aplicación son el objeto empírico de este estudio.

3.4 Descripción.

De acuerdo al levantamiento de usos realizado (Ver mapas 1, 2, 3, 4, 5), el Chagualo posee en la actualidad el carácter de actividad múltiple de donde surgen cuatro sectores con las actividades que prevalecen en la zona. Cada sector posee usos diferentes, sin embargo desarrollan uno o dos que predominan sobre el resto. A partir de los usos desarrollados en cada una de las construcciones, se discriminaron los sectores que se ilustran y describen a continuación.



Mapa 1. Usos primer nivel.



Mapa 2. Usos segundo nivel.



Mapa 3. Usos tercer nivel.



Mapa 4. Usos cuarto nivel.



Mapa 5. Usos quinto nivel.

3.4.1 Sector 1. Industrial y servicio de transporte de carga.

El polígono está localizado sobre la carrera 58 y a los largo de la calle 65, comprendiendo las manzanas 10, 11, 14, 15, 16, 17, 18, y parte de las manzanas 1, 4, 9, y 13, (Ver mapa 6), definidas en el plano. Su carácter industrial data desde

los años noventa (90) cuando se estableció este uso para el sector por parte de la administración municipal. (Acuerdo 038 de 1990).



Mapa 6. Sectorización según actividades.

Además de estar estratégicamente localizado dentro del sector por su cercanía a la Avenida Regional, que le otorga facilidades de acceso y salida de materias primas y productos elaborados; este sector en su estructura interna, cuenta con una adecuada red vial para el proceso industrial facilitando el acceso, parqueo, cargue y descargue de grandes tractomulas, pero con precariedad de espacios

públicos, en la mayoría de los casos determinados por las aceras de vías generalmente invadidas por vehículos (Figura 10).



Figura 10. Parqueo de tractomulas en la calle.

Fuente: Archivo personal 2013.

Las actividades desarrolladas en esta zona se relacionan especialmente con el tratamiento de la madera, el hierro, el procesamiento de carnes y los servicios asociados al transporte de carga.

Es importante destacar que esta es una de las actividades que durante décadas identificó la zona, principalmente por las industrias Pepalfa, Fatelares, Helados la Fuente y Seriautos, que funcionaban como referentes del barrio dominando la dinámica del sector. En la actualidad, este carácter ha perdido protagonismo, a causa de la liquidación de algunas industrias y por su desplazamiento hacia otros sectores. La dinámica desde el año 2000 muestra la destinación de estos lotes para proyectos masivos de vivienda, bodegas para materiales de construcción, y un gran complejo comercial. (Figuras 11, 12,13).

De acuerdo a estas dinámicas, la configuración espacial de esta zona manifiesta un perfil urbano de baja y media altura (máximo 4 niveles), que hasta ahora prevalecen en los lotes de mayor formato. Esta representación formal del paisaje urbano dentro del Chagualo es fácilmente distinguible, pues son piezas urbanas

con una alta ocupación del territorio sin un orden lógico de acomodación sobre el mismo.



Figura 11. Proyectos masivos de vivienda 1.

Figura 12. Proyectos masivos de vivienda 2.



Figura 13. Complejo comercial Easy.

Fuente: Archivo personal 2012.

Este polígono cuenta con un área de 59.594 m² aproximadamente; es decir el 23.7% del área total construida en la zona.

3.4.2 Sector 2. Proyectos masivos de vivienda en altura.

Estas intervenciones surgieron a partir de los años 90 con las torres de apartamentos Ciudadela Sevilla localizada en parte de las manzanas 20, en la 19 con Paseo Sevilla, en la 21 con Torres de la Fuente y en las manzanas 6 con las torres de apartamentos Capri y en la 12 con Turín.

La densidad vertical de estas torres (21 niveles), las hace sobresalir con respecto a su contexto inmediato, cuyas densidades oscilan entre uno y máximo cuatro niveles. Igualmente, este tipo de configuración urbana ha tenido un carácter espacialmente focalizado, intentando promover el Redesarrollo Urbano sin el diseño de un plan regulador integral para el territorio.

Como antecedente se establece una estrategia normativa municipal innovadora para incentivar el desarrollo de terrenos específicos, a través de una regulación frágil en cuanto a límites de altura y constructibilidad máxima, la cual debe entenderse como efecto de la modificación descrita. Tal estrategia ha significado la reconversión de una buena parte de los terrenos industriales y residenciales de tamaño medio, surgiendo nuevas zonas espacialmente intensificadas de inversión inmobiliaria para proyectos en altura, que se insertan como torres compactas y aisladas de su contexto inmediato.

La representación y configuración de atributos en este sector, hace referencia a: la sobreexplotación del suelo, una configuración espacial de las viviendas con precarias características espaciales, la readecuación de zonas para el tránsito vehicular y las mínimas expresiones de espacios públicos dispuestos en zonas de difícil acceso que igualmente muestra una configuración de equipamientos casi imperceptible.

Este polígono cuenta con un área de 29.289 m² aproximadamente; es decir el 11.7% del área total construida de la zona. Sobre estos proyectos se hará mayor énfasis en el capítulo IV.

3.4.3 Sector 3. Vivienda tradicional de estratos medios bajos + comercio de pequeña escala.

Esta es una de las actividades más antiguas de la zona, cuya localización corresponde a las manzanas 2, 3, 7, 8 y en parte de las manzanas 6, 12 y 13 respectivamente. En la manzana número 23 al frente de la calle Barranquilla, aún existen rastros de vivienda tradicional, aunque ha pasado a tener un carácter más comercial debido al ofrecimiento de servicios demandados por estudiantes de la Universidad de Antioquia como papelerías, fotocopiadoras y bares.

En la vivienda localizada en la zona sur sucede algo similar, pues aunque mantiene unas densidades que oscilan entre uno y cuatro niveles máximo, empieza a modificar su vocación con actividades complementarias desarrolladas, sobre todo en los primeros niveles. Las actividades con las cuales comparte territorio son las dedicadas a tiendas de barrio, restaurantes, panaderías, hospedajes y servicio de talleres para automóviles, dejando el uso de la vivienda a partir del segundo nivel en la mayoría de las construcciones (Figura 14). Los usos complementarios están asociados a la prestación de servicios a estudiantes, conductores y residentes quienes son los habitantes permanentes de la zona.



Figura 14. Mixtura de usos.

Fuente: Archivo personal 2012.

El tránsito vehicular está determinado tanto por vehículos privados como por rutas de transporte público sobre todo en la carrera 56, con excesiva invasión de las vías, relativa precariedad de arborización, zonas de parqueo y de espacios públicos.

La configuración de este sector se caracteriza por una fragmentación del suelo por pequeños globos de tierra, que albergan tipologías residenciales de mayor calidad habitacional en comparación con la solución de vivienda que las torres ofrecen. Por otro lado, la espacialidad pública está relacionada con la apropiación de la calle como escenario de diferentes actividades de tipo cultural y recreativo.

Este polígono cuenta con un área de 11.548 m² aproximadamente; es decir el 4.6% del área total construida de la zona.

3.4.4 Sector 4. Comercial – industrial.

Este sector es un conjunto de varios periodos de implantación. Hacen parte de las manzanas 1, con el Mall Fontana, la 19, con las bodegas Pisende (Figura 15), la manzana 21, con la zona comercial del Proyecto Torres de la Fuente, en la manzana 23, en frente de la Universidad de Antioquia y con un centro comercial localizado en la antigua zona de Fatelares (Easy), lo que indica que estas actividades no tienen un orden lógico de implantación.



Figura 15. Bodegas Pisende (Comercio).

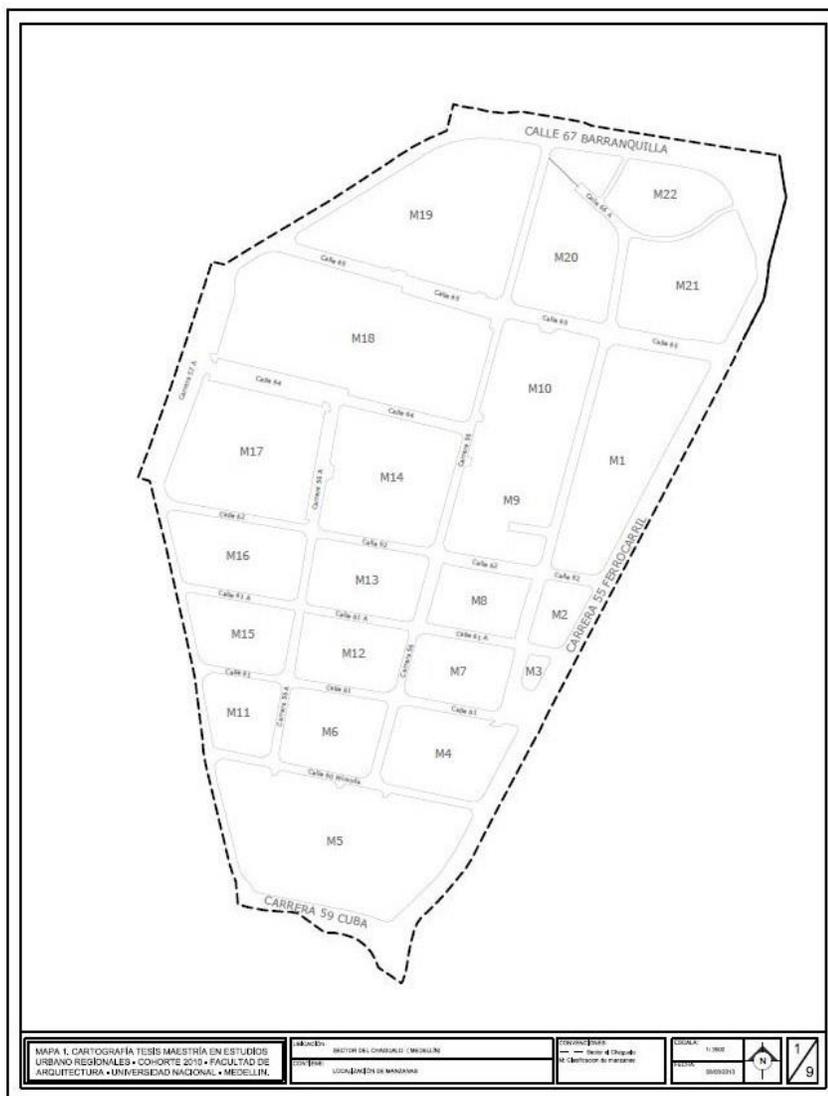
Fuente: Archivo personal 2012.

La gama de comercio es muy variado, entre ellas se puede encontrar misceláneas, zonas de comidas rápidas, tiendas, carnicerías y bares, que permite un dinamismo de este uso en el sector.

El conjunto de construcciones comerciales hacia la calle 67 (Barranquilla), son el producto de un proceso de remodelación y adaptación a actividades comerciales orientadas a suplir demandas de la población estudiantil de la Universidad de Antioquia; mientras que las desarrolladas en los demás sectores operan dependiendo del tipo de población (trabajadores, estudiantes, nuevos residentes), y en algunos casos como adaptación de la vivienda para generarse un soporte económico adicional.

Estas dinámicas han hecho que los componentes esenciales de la vivienda sean permeados por las cuestiones económicas. Igualmente, la red vial y espacio públicos se han visto sobreutilizados a falta de zonas de parqueo que ocupan la mínima expresión de espacialidad publica existente.

Este polígono cuenta con un área de 30.103 m² aproximadamente; es decir el 11.9% del área total construida de la zona. Para una mejor identificación de cada sector, se presenta el siguiente cuadro con la actividad perteneciente a cada una de las manzanas (Ver mapa 7).



Mapa 7. Localización de manzanas.

<p>MANZANA 1. Bodegas de cementos Argos. Baldopisos. Inter Suelas. Mall Fontana. Importadora de productos Químicos L & FLTDA.</p>	<p>MANZANA 2. Proveedora J y M. Saferbo mensajería. Tienda Ferrocarril. Extintores y Accesorios. Tienda1. Tienda 2. Odontología estilo sonrisa. Vivienda Popular.</p>
<p>MANZANA 3. Aceites y lubricantes. Aceros y reformas. Euro-acero. Cocinas industriales y domésticas. Cafetería. Laboratorio de Inyección ultra-diesel. Distrillantas ferrocarril. Gatos y Gatos reparación. Vivienda Popular.</p>	<p>MANZANA 4. Lubricantes cinco estrellas. Servillantas. Carpintería. Hogar Infantil Centro de la Divina Providencia. Parqueadero "JL Muelles y repuestos". Marmolería China.</p>
<p>MANZANA 5. Centro Comercial Easy.</p>	<p>MANZANA 6. Lanas. Envíos y servicios. Panadería Frito Pan. Torres de Apartamentos CAPRI. Bodegas Creaciones Zaratex. Vivienda Popular.</p>
<p>MANZANA 7. Tienda. Unidad Básica San Antonio MaríaClaret. Restaurante del Choco. Restaurante Ángela. Sala de internet. Transportadora triple AAA. Punto de servicio Gana. Punto de servicio Envía. Tienda esquina. Mall Raíces. Daili llantas. Estelar Express. Vivienda Popular.</p>	<p>MANZANA 8. Almacénsistifrenos. Tecn Sony. Atenciautos. Tienda el chagualo. Cordimudanzas. Restaurante el Chagualo. Audio diesel asociado LTDA. Bodegas. Taller de mecánica industrial. ParqueaderoSistifrenos. Vivienda Popular.</p>
<p>MANZANA 9. Café internet. DLC El Chagualo. Taller monautos. Rectificadora Asermotos. Plastiser. Guía transportes LTDA. Carnes Friso. Granero Conavi. Industrias de hierro. M10.</p>	<p>MANZANA 10. Restaurante y panadería Vally. Restaurante y cafetería el Otoño. Restaurante Bar Punto Verde. BrostyOjaldre. Montallantas. Transportes único LTDA. Cedro Rojo. Sicosis Bar. Vivienda Popular.</p>

Residencias el buen descanso. Vivienda Popular.	
MANZANA 11. Deposito VillaDuque. Bomba de Gasolina. La esquina del pollo. DrogueríaSta Isabel.	MANZANA 12. Restaurante Lunarcito. Edificio de apartamentos TURIN. Vivienda Popular.
MANZANA 13. Parqueadero Cortes y estibas. Restaurante la Estrella de David. Panadería la esquina del buen sabor. Mudanzas transantamaria S.A. Transprogreso del Choco. Restaurante Santandereano. Decormiplast. Trasteos y despachos Cardona. Tienda. Sede social el Chagualo. Vivienda Popular.	MANZANA 14. Restaurante delicias del Chagualo. Servicio de Taller Motul. Mármoles y Servicios SA. Parqueadero. Tecnifibras Boyacá. Carga y trasteos Unidos LTDA. Vivienda Popular.
MANZANA 15. Ab&C industriales. Restaurante 2do Nivel. Tienda.	MANZANA 16. Parqueadero “Resortes Hércules”. Multiservicios Car Inyección. Taxímetros caliche. Transportes futuro LTDA. Coopetransa. Refrimodulares. ColdPrint. Almacén alimentos.
MANZANA 17. Transportes el Siete SAS. LogiCuartas S.A. distribución y transporte. Carnes Vally. Transportes Osorio Ríos SAS. Alfo Rent. Transportes Segovia. Districondor. Transportes Sierra LTDA. Expreso Cisneros NUS LTDA. TQM. Cargas S.A. Flota Nordeste. Auto latas. Fricar. Sotra AND. Servire encauche de Colombia S.A. Tapizadas m.	MANZANA 18. Alquipanel. Bomba de gasolina. Academia de billar. Mármoles. UNE. Repuestos San Diego. Maderas Ramírez. Comercial de maderas S.A. Armando maderas. Amayran“Aceros, mármoles y granitos”. Maderas W Giraldo. Cafetería y Restaurantela Estrella.
MANZANA 19. OutletPisende – Bodegas. Restaurante Boccasos. El templo del vallenato. Restaurante Doménico. El son de Bantu “Salsa y Rock”.	MANZANA 20. Zona fresca. Peluquería Damas. Tienda la Pollera. ReposteríaPastiojaldre la U. Torres de apartamentos SEVILLA.

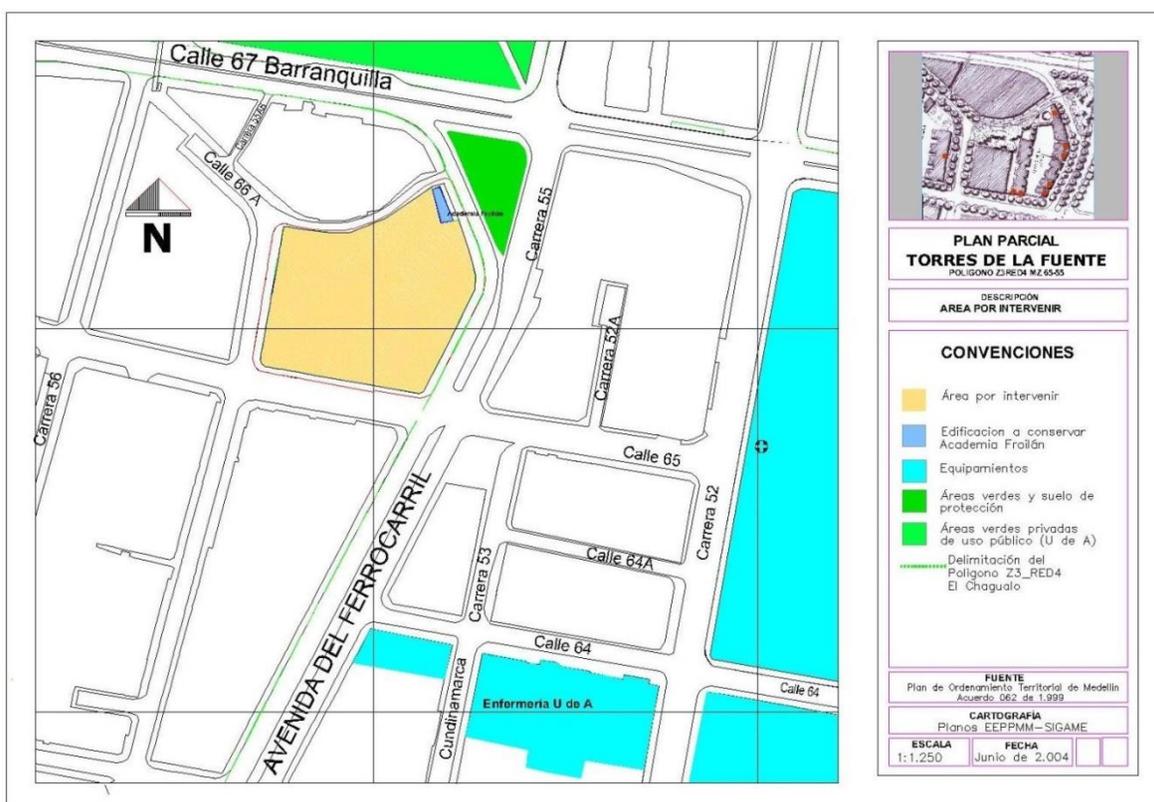
<p>Fotocopias. Multitoner. Servicredito. Cotrafa. Botero Soto. Tienda. Cubano express. Sala de belleza. Tienda. Miscelánea. Torres de apartamentos PASEO SEVILLA.</p>	
<p>MANZANA 21. Parque E. Buffalosfood. Miscelanea. Torres de la Fuente. Minimercado la Fuente. Gana. La fuente comunicaciones. Sabrositos food. Helados alegría. Sala de belleza Marina. Licorera Licofuente. Miscelánea Un plus de variedades. Farmacia estación Torres de la Fuente. Panadería Amasijos. Comidas el parche. Tosti pizza. Panadería tostaitos y calienticos. HeladeríaMoe. Sala de belleza la Fuente. Mekatos la Fuente. Bantu. Torres de apartamentos LA FUENTE.</p>	<p>MANZANA 22. Tienda cerámica Corona. Conmarmoles. Maxi copias. Librería José Manuel Arango. Taberna punto U. Centro de copiado la U. net. Sala de Internet. Tienda. U de A. technology. Farmafácil. Vivienda Popular.</p>

Fuente: Levantamiento Octubre de 2011 y Noviembre 2012.

3.4.2 Planes parciales en el sector.

En el sector existen dos intervenciones de este tipo que corresponden al plan parcial Torres de la Fuente y al plan parcial Paseo Sevilla, aprobados desde el año 2004 mediante decreto y desarrollados de acuerdo a lineamientos de las Fichas Resumen de Normativa Urbana (Acuerdo 023 de 2000, derogado en el año 2006 por el decreto nacional 2181).

El área de planificación del plan parcial “Torres de la Fuente”, corresponde a la manzana 65-55, al interior del barrio el Chagualo delimitada así: al Norte, iniciando en el cruce de la carrera 55ª con la calle 66ª, se continúa con el borde sur de la calle 66ª hasta el cruce con la carrera 55 (Avenida del Ferrocarril), luego se continúa en dirección sur por el borde occidental de la carrera 55 hasta el cruce con la calle 65, se continúa en dirección occidental por el borde norte de la calle 65 hasta el cruce con el borde oriental de la carrera 55ª y de allí se continua hacia el norte por el borde oriental de la carrera 55ª hasta su cruce con el borde sur de la calle 66ª, punto de partida. (Ver plano 2).

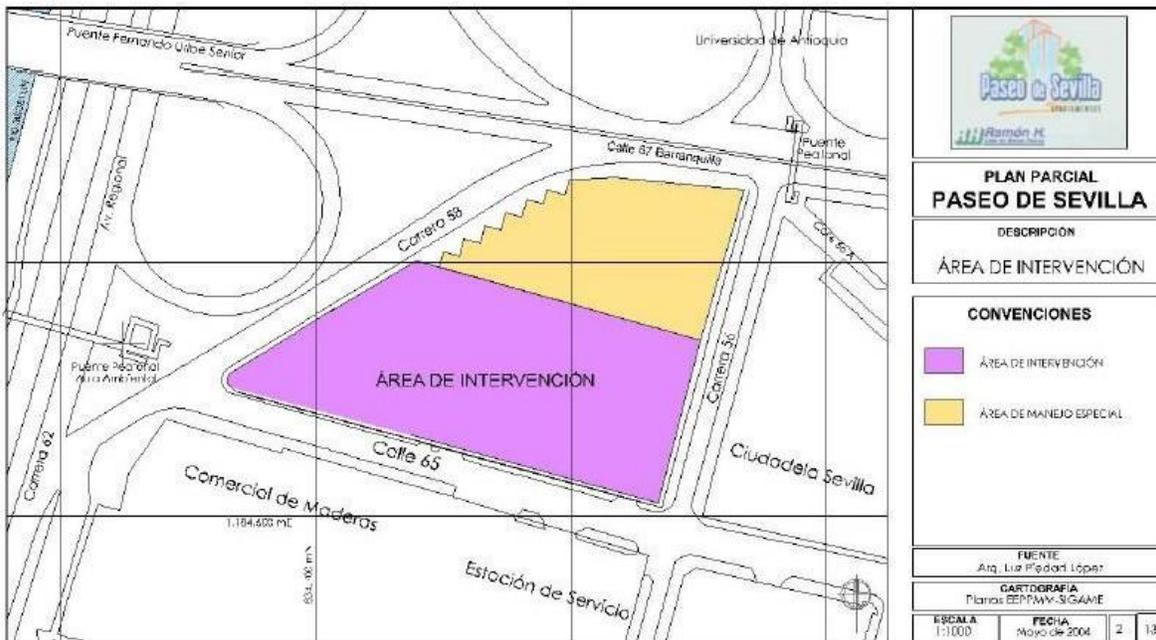


Plano 2. Localización plan parcial Torres de la Fuente.

Fuente: Decreto de Adopción 1026 – Medellín Junio de 2004.

Este plan parcial fue aprobado el 23 de Julio de 2004 con un área de planificación de 9.634,83 m², área que contiene 2 unidades de actuación urbanística y un Área de Manejo Especial (Academia Froilán).

El área del Plan Parcial “Paseo Sevilla” está ubicada en la Zona Centro - Oriental, barrio El Chagualo, el cual pertenece a la Comuna N° 10 La Candelaria. El área de planificación está contenida en el Polígono Z3-RED-4, determinado como área de planeamiento del tratamiento de Redesarrollo, y corresponde a la manzana localizada entre las calles 65 y 67 (Barranquilla) y las carreras 56 y 58. (Ver plano 3).



Plano 3. Localización plan parcial Paseo de Sevilla.

Fuente: Decreto de Adopción 691 – Medellín Mayo de 2004.

Este plan parcial fue aprobado en Mayo de 2004 con un área de planificación de 17.048,53 m², área que contiene dos (2) unidades de actuación urbanística y un (1) Área de Manejo Especial.

La discusión que enmarcan estos planes parciales, se relaciona con los aportes de esta figura especialmente en la zona céntrica de la ciudad; de tal manera, vale la pena recordar que estas intervenciones estaban reguladas por normativas que en gran medida favoreció su configuración físico espacial al permitir unas densidades absurdamente altas y unas obligaciones relativamente bajas. En ese sentido, la

aplicación de la figura empieza a sacrificar atributos importantes como la configuración de espacio público y por consiguiente la destinación de suelos para equipamiento, que se suman a las precarias condiciones de habitabilidad por la visión rentable que se pretende lograr a través de la oferta de vivienda.

Igualmente, llama la atención configuraciones espaciales de similar impacto que se han venido desarrollando en el sector del Chagualo. Lo dramático del asunto es que estas intervenciones se desarrollan por fuera de la figura del plan parcial, aunque los contextos y efectos generados por estas intervenciones, expresan los mismos síntomas que las intervenciones generadas en el marco de la figura.

CAPÍTULO IV. INTEGRALIDAD URBANA: INTERRELACIÓN DE ATRIBUTOS Y DIMENSIONES.

4.1 Atributos y dimensiones del barrio el Chagualo.

El Chagualo como zona céntrica de Medellín, padece uno de los fenómenos de transformación más evidentes de la ciudad. Factores como la densificación, el replanteamiento urbano a partir de políticas de crecimiento de la ciudad, el proceso demográfico, el déficit y localización de vivienda para estratos bajos, la mudanza de usos y actividades, han influido en el sector, exhibiendo un cambio en lo que respecta a los atributos y las dimensiones del mismo.

Esta situación, representa un factor clave para entender la correlación que debe existir entre atributos y dimensiones, para posteriormente establecer determinantes que guiarían un proceso de desarrollo urbano adecuado, teniendo en cuenta ambos aspectos de manera conjunta.

4.2 Atributos.

Entendemos los atributos del territorio como organismos materiales, como elementos tangibles y como espacios donde se expresan multiplicidad de relaciones de convivencia. Como tal, es la representación a través de objetos y espacios de un contexto social y de la sociedad en sí; es la ciudad formal, pensada y en variedad de casos concebida.

4.2.1 El suelo.

Este atributo se constituye como uno de los componentes más esenciales del territorio, ya que en gran medida garantiza la existencia de los demás atributos.

Desde el año 2000 las políticas de crecimiento hacia dentro, el comportamiento del mercado inmobiliario en la ciudad y el consecuente desarrollo urbano, delimitó sectores aledaños al río donde en un principio se localizaron las áreas productivas de la ciudad y que hoy hacen un replanteamiento en la ejecución de su desarrollo urbanístico. Estas zonas, por sus excelentes condiciones de localización e infraestructura, ofrecen grandes ventajas al momento de intervenirla en un lapso corto o de forma inmediatesta.

La trayectoria de las propiedades, haciendo una clasificación de mayor a menor formato, nos muestra que se reparten entre los sectores de la industria, los servicios, la vivienda tradicional, el comercio y la copropiedad, todos de forma sectorizada. No obstante, la última toma especial auge, debido al ya presente y acelerado redesarrollo de pequeños y focalizados globos de tierra que fueron intervenidos mediante el plan parcial y demás lotes que esperan ser intervenidos de igual manera o con la misma destinación.

La escasez del suelo en el sector, pero sobre todo su demanda hace más de una década, ha incidido de manera decisiva sobre otros atributos de vital importancia; pues la sobre-utilización del mismo y el aumento de costos trajo como consecuencia la imposibilidad de cubrir y subsanar componentes básicos del territorio como espacios públicos, equipamientos, construcción de infraestructura y zonas de parqueo.

Tal dinámica, sumada al cambio del uso y de actividades económicas ha hecho de este atributo un objeto mercantil. Vemos como de una pequeña porción de terreno sobresalen una cantidad geométrica de nuevos propietarios ajenos al sector con capacidad de adquisición, pero sobre todo una alta presencia del sistema de arrendamiento, poniendo en conflicto dinámicas de propiedad, sostenibilidad y de adquisición del suelo por personas que aún no lo poseen.

A pesar de ello, la comunidad tradicional ha formado ciertos vínculos con sus propiedades. Entre ellas, en el hecho de que es el único patrimonio que tienen, porque desarrollan alguna actividad comercial o porque también se han visto beneficiados de la dinámica residencial y su dinámica económica ahora depende de ello. Estas respuestas coinciden con personas que adquirieron sus propiedades hace muchos años por precios relativamente económicos o cuyos terrenos les fueron donados.

Es claro, que para el sector del servicio asociado especialmente al transporte, la dinámica representa una amenaza constante de lo cual son conscientes. Llegará el momento en que sus actividades complementarias ya no puedan ser soportadas por el sector o sean incompatibles con la dinámica residencial; situación que los ubicaría en una especie de desplazamiento intra-urbano obligándolos a buscar nuevas instalaciones dejando atrás, las condiciones de localización, la cercanía a todo, al trabajo, a los amigos y a la gente servicial.

Podemos decir entonces, que el cambio en la dinámica del suelo, está asociado a la reconfiguración y desplazo de propiedades donde antes se localizaban las empresas de mayor formato o que estaban subutilizadas (zonas de parqueo, industrias) según el POT. Si este patrón es consecuente; los predios aledaños al río (sector industrial), serían los más atractivos para la construcción de unidades residenciales, por la facilidad para su englobe y adquisición. Consecuentemente serán los próximos en cambiar de uso para dar paso a una verticalización obediente al Redesarrollo puntual a menos que se llegue a materializar planes de intervención a nivel zonal.

Viendo la dinámica del suelo, desde otros atributos vimos cómo influye directamente en el espacio público y el equipamiento además de la nueva configuración que la vivienda plantea. Desde el punto de vista social, uno de los temas fundamentales tiene que ver con el cambio en el tipo de población y el progresivo y exagerado crecimiento demográfico al interior del sector,

especialmente desde los últimos trece (13) años. Esta dinámica es de especial cuidado ya que incide al interior del barrio con efectos que varían desde el punto de vista que se les observe.

Como se ha dicho en páginas anteriores, hace algunos años el sector fue receptor de actividades industriales, servicios y la cuna de una parte del comercio y toda vivienda tradicional. Esta dinámica arrojaba un dato muy preciso acerca del prospecto de población y sus características esenciales que para la época estaba constituida por residentes y población flotante (trabajadores) de la zona industrial y de servicios.

En el año 2005 la cantidad de población localizada en el Chagualo era de 4.170 habitantes, posterior a la aprobación de ciertos proyectos habitacionales sobre la Universidad de Antioquia, aproximadamente 1551 viviendas, la población se duplicaría en un lapso de cinco años, tiempo en el cual deberían ser desarrollados en su totalidad los planes parciales. Esto permite establecer que el cambio de uso guiado hacia una dinámica residencial, incongruente con los usos que el barrio engendró y obtuvo un reconocimiento, obligó a su reubicación en diferentes sectores de la ciudad mostrando un cambio y salida de un tipo de población, por grandes masas de sujetos con particularidades residenciales que irían a localizarse en menos de la décima parte del sector, que es el espacio correspondiente a los planes parciales.

4.2.2 La vivienda.

Cuando nos referimos a la vivienda tradicional del sector, vemos que esta ha disminuido cada vez más con respecto a su área y sentido. Si en un principio, fue la cesión de terrenos para construir parte de lo que hoy es la Universidad de Antioquia, y posteriormente, la ampliación de vías y el traslado de usos del barrio Corazón de Jesús y Guayaquil; la dinámica que desde hace más de una década

está delimitando aún más la zona tradicional residencial son los proyectos masivos de vivienda.

Su configuración física, nos muestra una baja densidad vertical, con edificaciones que no exceden los cuatro niveles en cuyo zócalo desarrollan algún tipo de actividad económica como soporte a sus ingresos familiares. Al respecto, vemos como las condiciones propias del hábitat, han cedido a las presiones del capital y a las tendencias de la modernización de la ciudad, incrementando el comercio, tiendas de barrio, hospedajes y restaurantes, llevando a las antiguas construcciones a vivir un proceso de transformación con fines transaccionales, perdiendo el sentido de la vivienda por la cuestión económica, guiadas en parte, a suplir demandas de trabajadores de las empresas del transporte e industrias y particularmente a las nuevas masas de población insertas en el sector.

La dinámica propia habitacional, desarrollada a partir del segundo nivel en adelante, en su interior se fundamenta en aspectos y actos de la vida cotidiana, con espacialidades que satisfacen todas las actividades del ser como sujeto habitacional, con áreas significativamente mejores al respecto de los nuevos prototipos que el mercado inmobiliario ofrece como solución de vivienda. Sus necesidades en este sentido, no pasan de ser particularidades de cada hogar, como por ejemplo cambiar el piso, las humedades, la adición de otro baño, cambio de pintura, iluminación y reemplazo de acabados. Todos estos, son aspectos que se pueden corregir, mejorar y adicionar porque condiciones como el área lo permiten.

Por otro lado, la configuración externa, permite generar mecanismos para el reconocimiento del vecino del frente, de crear un escenario para las relaciones interpersonales, del poder ver a Juan invitando a Pedro desde su balcón a cerrar la 56 entre la 61 y la 61ª para desviar la ruta de Alfonso López y poder echarse un picadito; mientras María y los demás son fieles espectadores desde las aceras de las viviendas que cumplen la función de graderías improvisadas.

En términos generales, el 80% de los residentes se sienten a gusto con la residencia donde viven, ya que reconocen las condiciones habitacionales de su vivienda, además que asocian el aspecto de localización y cercanía a demás servicios cercanos al sector y al centro, como un aspecto beneficioso que les genera cierto tipo de ahorros sobre todo en el atributo del transporte. Si bien tienen cierto tipo de inconformidades y demandas, estas pasan a un segundo plano, pues existe un fuerte sentido de arraigo que les impide concebir la idea de trasladarse; más aún, cuando las problemáticas se relacionan con aspectos básicos de diseño y distribución espacial.

En fin, este atributo, que se fundamenta como uno de los derechos de segunda generación, que se materializa en el pleno respeto a la dignidad del ser humano, a su libertad y a la vigencia de sus derechos democráticos; debe estar considerado en cada uno de los replanteamientos urbanos que se pretendan desarrollar en la ciudad; como es lógico, bajo parámetros de igualdad de condiciones y bienestar que generan ciertos aspectos de un hábitat digno.

4.2.3 El espacio público y equipamiento.

El POT, como carta de navegación para el desarrollo urbano de la ciudad, hace un llamado urgente a la reconfiguración urbana de sectores como el Chagualo mediante nuevos proyectos urbanísticos que suministren paisajes urbanos mejor distribuidos, aprovechando sus cualidades e intentando enmendar el desamparo urbano padecido.

La tradición de este atributo, muestra un panorama desalentador desde cualquier contexto que se le observe. La inexistencia de todo el sistema de equipamientos, incluso trece años después de la aplicación de las nuevas políticas de desarrollo, pone en duda la efectividad de estos instrumentos y la capacidad de las instituciones encargadas de velar por la responsabilidad y el desarrollo integral

conjunto, generando una especie de incertidumbre al respecto del futuro próximo y lejano de este atributo en sectores céntricos de la ciudad.

La insuficiencia de este componente, es el producto de la falta de proyección y generación de obras de infraestructura, así como de la generación de espacialidades públicas e intervención de zonas degradadas, especialmente aquellas donde siempre ha existido la deuda social y la ausencia de la figura estatal; más aún cuando los precarios equipamientos que existían fueron desplazados o trasladados del barrio.

La conjunción de tales problemáticas, se concentran en las dinámicas sociales a partir de exigencias centradas básicamente en términos de necesidades de los habitantes, donde claramente persiste un déficit urbanístico, caracterizado por la insuficiencia del componente cultural, de espacios para la recreación y desarrollo de relaciones interpersonales, dado que la mayoría de construcciones han ocupado la totalidad de las manzanas y que las nuevas intervenciones destinan precarias porciones de sus lotes para suplir estas prioridades y urgencias.

Sumado a ello, una de las dinámicas observadas es la invasión de las zonas de circulación que son la mínima y errada expresión del espacio público existente. Las actividades complementarias a la actividad industrial y de servicios ha dispuesto de ella cuando existe la necesidad, contribuyendo a la congestión de vías, al deterioro físico, a la acumulación de basuras y a la poca disponibilidad de áreas para amoblamiento urbanístico y paisajístico que dan cuenta del deterioro de la dinámica ambiental del sector. Igualmente este atributo se ve afectado por la dinámica del suelo por la inserción en el barrio tradicional de servicios asociados a la mecánica automotriz en conjunto con el servicio de las mudanzas, ocupando los andenes y dificultando el tránsito peatonal.

Asimismo, los habitantes se muestran ajenos a este tipo de responsabilidades que se las atribuyen a la Junta de Acción Comunal o a organismos externos. Esto

trasgrede la dinámica cultural complementaria del ser humano como la recreación, ya que un 85% de pobladores opta por no hacerlo a falta de la disponibilidad de espacios y se soporta en el hecho de que en sus días de descanso prefieren quedarse en casa viendo televisión, escuchando música, estudiando o descansando.

Como es lógico, a tal ausencia, nuevos espacios sociales resurgen o se reconfiguran yuxtaponiendo su fin primario con actividades de ocio; es así como un 70% de personas reconocen la “tienda de la esquina y especialmente la calle” como un componente esencial para la materialización de las relaciones sociales y recreativas. Hasta hace pocos meses, niños, jóvenes y adultos, permanecían cada miércoles en la noche y cada domingo en la tarde a la expectativa del llamado a un picadito de fútbol en frente de la tienda “El Chagualo”. “Este espacio aparecía como elemento de interacción social, al constituirse a través de la comunicación, como un lugar de contenido calórico y significativo; como un lugar que al momento de atribuirle un significado, se constituye en un espacio social que expresa una realidad a la vez física y humana”. (Iñiguez y Pol, 1994. Citado en Escalante, 2006: 17).

Asimismo, la búsqueda inagotable por espacios para todas estas actividades y necesidades como sector las encuentran por fuera de él (alrededores, área metropolitana y demás municipios), es por ello que al interior del barrio no exista un léxico relacionado con el parque, la plaza, la ciclo vía o el espacio público donde puedan compartir en comunidad y como familia.

Al respecto, surgen dinámicas políticas, como gesto de expresión. Desde la comunidad provienen malestares continuos que desatan protestas por accidentes, por la ubicación de los carros en las calles, por un mejor control urbanístico. La comunidad recurre a tales acciones ya que ninguno de los demás mecanismos de expresión les ha facilitado exigir soluciones a sus derechos como ciudadanos. Las demandas generadas oscilan entre los siguientes aspectos:

1. Creación de sitios para el parqueo de vehículos automotores, tanto particulares como los que pertenecen a cada servicio de transporte.
2. Oferta de espacio público adicional al del espacio de la calle.
3. Continuidad de zonas verdes y antejardines.
4. Reducción de obstáculos que dificultan la circulación peatonal.
5. Uso de predios vacantes como parqueaderos.
6. Recuperación y generación de zonas de vegetación.

Estos requerimientos se enuncian, teniendo en cuenta la población de trabajadores, las nuevas y futuras masas de población y especialmente la alta presencia infantil y juvenil quienes apropian y adaptan la calle como escenario deportivo y social. (Perfil sociodemográfico 2005 – 2015).

Desde hace algunos meses, el sector exhibe la presencia de canchas sintéticas y el centro comercial Easy, que si bien soporta ciertas actividades económicas desarrolladas, son equipamientos que no aseguran el beneficio comunitario en general. El 75% de la comunidad los percibe como un fracaso, como espacios limitados; además insisten en que estos usos están dirigidos a cierto tipo de personas con cierta capacidad de acceso.

En síntesis, son intervenciones indiferentes y poco serias frente a las insuficiencias del entorno; más aún cuando están soportadas por “planes regulatorios sobre usos del suelo y distribución de cargas y beneficios, que terminan minimizando o anulando el impacto esperado, generando pocos proyectos de espacio público, para la libre movilización y el esparcimiento en la ciudad”. (Escalante, 2006: 11).

4.3 Atributos y dimensiones de los planes parciales Torres de la Fuente y Paseo Sevilla.

La historia nos recrea una imagen física con usos predominantemente industriales y de servicios que disipan su presencia bajo la dinámica del Redesarrollo. Necesidades básicas comunitarias a solucionar mediante un modelo de ocupación con edificaciones en altura, equipamientos y espacio público complementarios, que localizan el comercio en los primeros pisos, para aportar dinamismo al sector y como apoyo a los desarrollos residenciales.

Nos referimos entonces, al conjunto de propiedades y efectos que contienen los proyectos de vivienda en altura (planes parciales) y sus actividades complementarias; que en todo caso reforman dinámicas espaciales, sociales y culturales en la búsqueda por la optimización del uso del suelo.

4.3.1 El suelo.

La dinámica del suelo, es uno de los atributos que ha sufrido mayores trastornos una vez fueron aplicadas las políticas de redesarrollo en esta zona. El cambio de uso, el desplazamiento y reemplazo de actividades por la aforada producción de vivienda en altura o copropiedad, suponen la constitución de nuevas multitudes de propietarios en lotes donde existían pocos predios, lo que termina por permear drásticamente la dinámica económica y de la propiedad.

Para nuestros estudios de caso, hemos pasado de tener máximo veinte (20) propiedades entre ambas intervenciones por un número inaudito que corresponde a 1403 nuevos títulos de propiedad, proporcionales a la totalidad de viviendas generadas.

Este fenómeno desemboca en una dinámica económica que toma cada vez más fuerza y que está relacionada por un lado con el control de la tierra y por otro con

la remuneración derivada de la sobre-explotación del suelo y de la propiedad como tal. Esto indica que la dinámica que persiste, es la generación de vivienda vistas como instrumentos de generación de capital al servicio especialmente del mercado inmobiliario e inquilinato, cuyas rentas oscilan entre 600 y 700 mil pesos mensuales, creando excelentes ingresos para sus propietarios independientemente de las mínimas condiciones habitacionales generadas, para la cantidad de personas que viven en una vivienda y en comparación del área disponible para ellas.

Esto tiene origen en las dimensiones políticas del desarrollo urbano para la ciudad que operan en la zona, puesto que han permitido altas densidades que terminan en la especulación del suelo urbano elevando sus precios y contribuyendo a la aglomeración focalizada. En ese sentido, el manejo del instrumento regulador ha favorecido la valorización de propiedades que hace algunos años se podían adquirir por la mitad e incluso, por la tercera parte del precio actual.

Como es lógico, al aplicar tales políticas de intervención masiva se hace inevitable el deterioro el paisaje urbano en general. En relación, la espacialidad o atributo netamente público sufre trastornos en cuanto a disposición y cantidad; que en todo caso vienen a ser factores determinantes al momento de establecer estas intervenciones como unidad integral, además si partimos del hecho de un crecimiento geométrico de la población a quienes se supone este atributo serviría de soporte.

Igualmente la dinámica socio-económica en que deriva la modificación de usos del suelo; corresponde al pago del arrendamiento que se considera como uno de los mayores egresos donde llama la atención la gran preocupación en cumplir con este gravamen por las personas que viven en estas circunstancias. En ese sentido, podríamos decir, que el fenómeno que marca la diferencia es el modelo de arrendamiento; si bien, este es un patrón presente en el sector tradicional, en las torres de vivienda persiste aún más, con la notable diferencia de los

sobrecostos que genera el vivir en una unidad cerrada en comparación con los que genera la vivienda tradicional.

4.3.2 La vivienda.

Siguiendo la línea de objetivos propuestos a nivel de ciudad en términos de vivienda para las zonas céntricas de la ciudad, y en torno a su mecanismo de crecimiento al respecto de la disponibilidad de suelo para ello, se ha dicho que: *“las unidades residenciales cerradas en altura, encajan a la perfección en los objetivos propuestos, pues ellas mismas se contienen, [...] aprovechan el espacio al máximo desde su densificación en altura y dinamizan el mercado inmobiliario generando ganancias para quienes las construyen”.* (Escalante, 2006: 10).

Esta tipificación del contexto habitacional, crea grandes cambios que se perciben tanto al interior de la unidad residencial como en el contexto inmediato o en su área de influencia, creando serios inconvenientes desde la “relación con el ocupante, con los atributos de la ciudad y con su imagen” (Escalante, 2006: 3).

En los conjuntos residenciales objeto de estudio, la sobre utilización del espacio sigue siendo el común denominador de cada intervención. En la sumatoria de ambos casos la vivienda proyectada era de 1.403 unidades, en lotes que sumaban un área de 18.289 m²; obteniendo una densidad de 842 viviendas por hectárea en un caso y 709 en el otro. (Fichas planes parciales, Alcaldía de Medellín).

Esta densificación tiene serias consecuencias desde la perspectiva funcional, desde “el re-conocimiento de la calidad espacial”, desde los elementos básicos de la vivienda, de sus áreas mínimas, las alturas, la ventilación, los materiales, el bienestar que ello genera y que finalmente se traducen, en elementos de valoración del patrimonio que se adquiere o del espacio que se reside.

“Este concepto, aplicado a la vivienda se refiere al establecimiento de condiciones mínimas de alojamiento, con el suministro de unos servicios básicos y con una distribución tal del espacio que se cuente con un lugar adecuado para cada actividad del individuo o la familia”. (Saldarriaga, 1982. Citado en Escalante, 2006: 23).

El efecto más dramático de este atributo, se localiza en la dimensión social y más precisamente en las condiciones de habitabilidad que el residente obtiene; guiadas en parte por las condiciones mínimas de espacio, insuficientes para las actividades cotidianas del hogar, donde los ruidos del apartamento superior, el continuo mal estado de ascensores por el uso masivo e inadecuado forman una sumatoria de malestares que deterioran la calidad de vida de los residentes; situaciones que se traducen en una falta de apropiación y tranquilidad, en el deseo de trasladarse a una vivienda de mayor área y en el mayor de los casos por fuera de un conjunto cerrado, donde se permita crear relaciones de vecindad, con entornos sensibles a las necesidades de los residentes.

En esa misma línea estas residencias, mezclan diferentes poblaciones como lo son familias a veces numerosas, personas solteras que trabajan y estudian, además de la considerable población estudiantil que se ha instalado en estos sectores buscando una oferta académica específica.

En ese sentido, los conflictos por habitabilidad al interior de los conjuntos persisten. Por un lado, existen familias numerosas que desarrollan sus actividades cotidianas en espacios muy reducidos (47 a 54 m²) al igual que la población estudiantil que para disminuir costos de arrendamiento servicios o comida, deciden compartir una vivienda entre grupos que oscilan entre cuatro (4) y nueve (9) personas. Y en segundo lugar los factores tienen que ver en gran medida por la diferencia de hábitos y actividades propias de cada grupo poblacional; los ruidos de reuniones internas, entradas y salidas constantes propias de la vida universitaria, y especialmente la constante rotación de población (estudiantes),

son acciones que no dialogan con hábitos regulares de la vida familiar. Esto genera malas relaciones vecinales, que convergen en la inseguridad que da el no conocer al vecino además del síntoma de comunidades extrañas que impulsa la mezcla de hábitos que riñen.

Desde el exterior, estos hitos residenciales se perciben como elementos que por un lado rompen drásticamente con el perfil urbano al respecto del contexto donde están situados, yendo a configurar una imagen específica de ciudad a partir de grandes masas volumétricas que desconfiguran las condiciones mínimas del modo de habitar cotidiano, y de relaciones con el entorno.

Si bien, este modelo de intervención ha generado cientos de vivienda nuevas, no parece subsanar el déficit habitacional que se propone, si tenemos en cuenta que gran parte de los residentes de estos nuevos proyectos no son propietarios directos sino que residen bajo el mecanismo del inquilinato o arrendamiento. La dinámica que se observa, es que las condiciones de localización y los beneficios que se generan a partir de ello, son aprovechadas en primera instancia por quien construye. En segundo lugar, aparecen las personas que adquieren vivienda no por necesidad sino con fines transaccionales; es decir que compran sobre planos, terminan el apartamento en obra blanca y al término de cuatro a seis meses se publicita en arrendamiento o en el peor de los casos, es sacado a la venta a un precio sumamente excesivo (más del doble). El ciclo termina con el residente quien realmente es el último beneficiario, quien rara vez percibe el tema de la apropiación y el estado de bienestar que genera tener vivienda propia.

“Esta deficiencia provocada por el mercado, creó una burbuja especulativa que dejó sin posibilidades de acceso a vivienda, por la vía del mercado, a un segmento muy grande de la población. Situación que determina la necesidad de orientar programas de vivienda para grupos pobres fundamentalmente al mejoramiento de las condiciones de los entornos” (Ministerio de Desarrollo Económico, 1995).

Finalmente, vale la pena aclarar que estas intervenciones residenciales cumplen con todas las reglamentaciones establecidas. Al respecto, podemos plantear la idea de que existe una producción de vivienda en masa, con proyectos de similares características y consecuentes a los lineamientos de planificación para una ciudad como Medellín.

“Prueba de ello son las unidades residenciales en altura que estamos construyendo en la ciudad, con su amplia contribución a una manera de habitar tan específica y particular que nos pone en camino de la cimentación de una cultura de masas de conjuntos residenciales cerrados en altura que obedecen a las disposiciones de los grupos de decisión que fijan los lineamientos de desarrollo territorial y política residencial”. (Escalante, 2006: 37).

En cualquiera de los casos, este tipo de producción de vivienda tiene serias implicaciones negativas que exigen respuestas de planificación por parte de las autoridades locales responsables del desarrollo urbano; siempre y cuando tales políticas de redesarrollo no sigan favorecimiento la acción de las empresas de construcción por medio de normas, inicialmente, permisivas y facilitadoras que van en detrimento de las bondades que deberían generar la localización central, y la proximidad a los principales ejes estructurales de la ciudad.

4.3.3 El espacio público y equipamiento.

Una de las directrices sobre las cuales se han cimentado las intervenciones en sectores céntricos de la ciudad bajo el tratamiento de redesarrollo, es que estas zonas tienen un gran potencial para constituirse como espacios excelentemente equipados, que no solamente atiende y mejore la calidad de vida de los moradores sino que además incida en las nuevas masas de población. No obstante, el modelo compacto, vertical y denso, parece haber sucumbido ante la necesidad más urgente que es precisamente la de proveer terrenos para usos colectivos, que

en este caso ya resultaban insuficientes y que la construcción en altura (planes parciales) ha tendido a agudizar aún más.

El chagualo, además de ser un sector donde las obligaciones (vías, equipamientos, espacios públicos) son significativamente reducidas, se observa que al cabo de la construcción de los proyectos objeto de estudio, persisten desfases en cuanto a la cesión y dotación de áreas para espacios públicos así como para la construcción de equipamientos. En ambos planes parciales, el cumplimiento de este requisito es casi imperceptible incumpliendo lo pactado en cada decreto de adopción.

La percepción de las cesiones logradas; indican precariedad, deslocalización y falta de correspondencia colectiva; ya que se insertan de forma residual sin garantizar en parte el acceso, disfrute y uso por los habitantes de los conjuntos y mucho menos por la comunidad aledaña, conduciendo a que los principales actores de estos espacios sea un círculo muy reducido de sujetos, en ciertas ocasiones ajenos a las torres de vivienda, que reconfiguran el espacio con acciones que no son propiamente las de la vida en comunidad.

La crisis de este atributo, tiene fundamentos claves relacionados con su ubicación, elementos paisajísticos así como las condiciones del mobiliario que no son las óptimas para su apropiación, además, que gran parte de ellas se configuran al interior de las construcciones, limitando aún más su acceso. En estos casos, programas de construcción, adecuación o mejora de infraestructura urbana, de equipamientos y espacios públicos, así como el lugar donde son localizados, resultan imprecisos al momento de evaluar estas intervenciones desde sus responsabilidades con el sector y su efectivo comportamiento.

Es claro entonces, que la configuración y disposición de estos espacios, en ningún momento soporta la idea de que el sector sea o se proyecte como uno de los mejor equipados; por el contrario han requerido del poco espacio exterior para

zonas de parqueo, agudizando los “déficits asociados con la carencia de dotaciones comunitarias y urbanísticas o, lo que también es común, con la baja calidad de los atributos propios de la exterioridad o entorno urbano” (Ministerio de Desarrollo Económico, 1995: 144).

En todo caso, insistimos en que estas intervenciones están soportadas con las reglamentaciones exigidas. No obstante, también es claro que el objetivo de estos proyectos ha sido más lucrativo que funcional. La aparición de estos conjuntos cerrados, desarrolla densidades que van muy por encima de unas obligaciones públicas que no representan algo significativo con respecto del área y demanda total del sector, hecho que materializa al máximo las políticas de redensificación y crecimiento hacia dentro en sectores servidos de infraestructura, “sin tener en cuenta demás directrices dictadas por el Plan de Ordenamiento para Medellín respecto a espacio público, y al barrio como unidad básica” (Escalante, 2006: 55).

La dinámica apunta a que los sectores mejor localizados desde el punto de vista del “*menor pago de obligaciones*”, tiendan a ser desarrollados con mayor prontitud que sectores donde el desarrollo puede ser más equilibrado. Tal parece que: “*La obligación de construir o mejorar un espacio público o equipamiento, aunque contribuyera a una mejor calidad de vida urbana, parece no ser rentable, no ofrece ganancias, lo que está desembocando en que sólo se desarrollen residencialmente los sectores que no exigen ceder obligaciones. Así, nos enfrentamos a una situación particularmente problemática porque la redensificación atrae población, crea una presión a la infraestructura urbana existente, y en algunos sectores ya es claramente insuficiente*” (Escalante, 2006: 56).

En estos casos, la focalización de objetivos hacia la optimización de todos los atributos urbanos; se ha fundamentado en aspectos facilistas y de corto plazo, que convergen en espacialidades precarias y de baja calidad carentes de algún tipo de

política, plan o programa conjunto de ciudad o zona; esbozando el detrimento funcional de los atributos, como estructurantes y ejes de las actividades urbanas.

“En síntesis, la crisis del espacio público urbano es la más clara expresión de la debilidad política e institucional, de la ausencia de liderazgo en el proceso de consolidación y creación concertada del patrimonio colectivo, de la ausencia de una conciencia colectiva que lo proteja, que promueva su desarrollo, que entienda su importancia para el desarrollo tanto del individuo como del grupo humano al cual pertenece”. (Ministerio de Desarrollo Económico, 1995: 161).

En efecto, hemos visto un aumento en términos cuantitativos de la oferta ambiental y paisajística así como de espacio público y equipamientos, desde que los proyectos masivos de vivienda entregaron a la administración municipal la totalidad de sus obligaciones. Sin embargo, advertimos la presencia de dinámicas sociales de inseguridad y falta de acceso para toda la ciudadanía específicamente de los sectores aledaños o tradicionales.

Finalmente, esta mínima presencia de los atributos y dimensiones mencionados cubre a escala micro ciertas áreas y cierta población, incrementando la crisis cuando tales espacios son los últimos dispuestos para el disfrute ciudadano; lo cual indica que los usuarios permanecieron durante aproximadamente siete años por lo menos con la insuficiencia y precariedad de esta oferta que no parece tener un futuro alentador.

4.4 El espacio público como elemento integral (estado, análisis y cuantificación).

“La ciudad es el lugar donde se puede desarrollar colectivamente la comunicación; donde se produce ese maravilloso acto todos los días, en las esquinas, en las calles, en las plazas públicas: vivir en comunidad. Por ello, un proyecto político trascendente para nuestras ciudades, es generar al interior de

ellas espacios acuerdos y espacios de comunicación, de organización y participación colectiva, para vivir y crear consensos democráticos entre los diferentes actores que conforman la vida urbana, públicos y privados, individuales y colectivos. [...] El suelo como atributo soporta hasta el espacio público, atributo resultado de la manera como se articulan, producen, intercambian y son los demás atributos. [...] Este espacio se debe diferenciar claramente del atributo espacio público físico, y como tal tiene mayor jerarquía que cualquier atributo". (Giraldo: 1999).

4.5 Elementos de Valoración.

Para nuestro juicio, resulta de gran importancia el estudio de la espacialidad pública como el lugar donde convergen elementos del orden integral, que denotan la efectiva funcionalidad de la figura del plan parcial.

Al respecto, del espacio público cedido correspondientes al pago de obligaciones; se analizan elementos de valoración como la apropiación, habitabilidad, iluminación, limpieza, amoblamiento, cantidad de espacio, nivel de agrado, comodidad, seguridad, así como el registro visual, auditivo, la localización del espacio público y la cantidad de población que soporta cada uno de ellos. Estos constituyen nuestros elementos de valoración, para determinar si los espacios públicos cedidos (parques, plazoletas, zonas verdes, sistema de equipamientos), guarda algún tipo de correspondencia integral que se refleje en la configuración final de la intervención.

Para tal efecto, se ha hecho, un seguimiento a los elementos valorativos de estas intervenciones cuyos resultados se describen a continuación.

4.6 Plan Parcial Torres de la Fuente (Z3_RED_4).

En su contexto, se han dado principalmente usos como la industria y los servicios, no obstante durante la última década se han dado dinámicas de redesarrollo guiadas a la transformación del uso por un carácter residencial. El plan se propuso una intervención privada que constaba de un área de planificación de 0,96 ha (9.635 m²), a desarrollar a través de dos(2) unidades de gestión que arrojarían un área neta de 0,74 ha (7.428 m²), localizando 675 unidades de vivienda y generando 1.650 m² de espacio público para una población de 2700 habitantes. Es decir, una relación de 0.61 m² por cada uno.

Los datos anteriores surgen según lo dispuesto en el Acuerdo 023 de 2000, acerca de los aprovechamientos para el polígono Z3_RED 4 que define un rango de aprovechamientos en índice de construcción mínimo de dos (2) y máximo de diez (10), y de ocupación del 80%, estableciendo un “modelo de ocupación con edificaciones en altura, equipamientos y espacio público complementarios, localizando el comercio en los primeros pisos como apoyo a los desarrollos residenciales”.

El plan fue aprobado, mediante decreto 1026 del 2004 y tendría una vigencia de cinco (5) años, donde se optó por un índice de construcción del 4.09 para una unidad de gestión y 5.2 para la otra respectivamente; estableciendo el índice más alto desarrollado en la zona a través de la figura.

4.6.1 Lectura valorativa de la intervención y componentes del espacio público.

Este plan parcial, es el que menos nivel de aceptación tuvo debido a las problemáticas que muestra en términos de localización, configuración y composición del espacio público. El 40% de las personas consultadas, afirman que sienten conformidad al respecto; no obstante sienten desconcierto al respecto

de ciertos componentes, como la inseguridad, el tamaño, y el carácter encerrado que posee. El restante 60% aseguran que están mal localizados precisando la necesidad de reubicación especialmente por las actividades desarrolladas en la zona de Bantú, como el excesivo consumo de drogas de los estudiantes de la Universidad de Antioquia.

Consecuencia de ello, es el pésimo aspecto visual (Figura 16), que lo inscribe como una zona degradada producto de basuras y uso indiscriminado de los precarios mobiliarios dispuestos y demás componentes del espacio, (Figura 17) por parte de personas ajenas al sector; que en todo caso muestran una falta de pertenencia para con los componentes que lo conforman.



Figura 16. Estado esp. púb. Torres Fuente. Figura 17. Cesión esp. púb. Torres de la Fuente.

Fuente: Archivo personal 2013.

Demás inconformidades corresponden a ruidos constantes en las horas nocturnas y mayormente los fines de semana que desde estos espacios se producen. Los residentes se lamentan del sonido que provocan los bares de los alrededores y los que provienen del pasaje comercial instalado sobre la avenida el ferrocarril, que hipotéticamente le aportarían dinamismo al sector y funcionarían como apoyo a las unidades residenciales.

Del seguimiento hecho, un 10% de personas estuvieron de acuerdo con todo lo que se les preguntó (Ver anexo 4). El 30% de personas insistían en la inconformidad relativa a dos (2) aspectos y otro 10% de personas con inconformidad de tres (3) aspectos. Las respuestas a estos tres porcentajes anteriores provienen de una población heterogénea con diferentes tipos de edades. Un restante 40% de personas exhiben desconcierto con cuatro (4) y seis(6) aspectos y un mínimo porcentaje del 10% con inconformidad de 8 aspectos. Estos últimos dos porcentajes resultan de personas con mayoría de edad (entre 50 y 65 años).

Entre los aspectos que palidecen está el carácter pluralista de cada intervención, pues en todas las visitas realizadas no se reconoció a ninguna persona perteneciente al sector tradicional, lo que indica que estos planes parciales perdieron de vista la vocación de la figura como elemento integral del desarrollo urbano, donde se evita el compromiso con la ciudadanía y no permiten distinguir el adecuado manejo de las dimensiones del desarrollo.

En este caso en específico, el uso de la figura trasgrede los planteamientos iniciales para suelos en redesarrollo. No se trata entonces de un reciclaje de suelo sino más bien de una depredación de los atributos y una negación a las dimensiones del desarrollo urbano; socavados por los elevadísimos índices de ocupación y construcción, además de la falta de claridad en la construcción del equipamiento correspondiente a una unidad básica comunitaria barrial propuesta en el decreto de adopción.

4.7 Plan Parcial Paseo de Sevilla (Z3_RED_4).

Esta intervención posee condiciones similares al plan citado en el punto anterior, aplicando las mismas determinantes en cuanto a índices de conformidad con el Acuerdo 023 del 2000 para la totalidad del polígono Z3_RED4. Además de las dinámicas nombradas el sector antes de la formulación poseía una baja densidad poblacional y una incipiente dotación de espacio público y equipamientos.

Al respecto, el plan propone “incrementar la actividad residencial y sus actividades complementarias con el fin de generar una nueva dinámica social, espacial y cultural, que consolide el barrio *El Chagualo como una zona residencial excelentemente equipada*, mediante un modelo de ocupación que optimice el uso del suelo, a partir de la construcción de edificaciones en altura”.

Adicional a ello, plantea un área de planificación de 1,70 ha (17.048 m²), un área neta de 0,88 ha (8.819m²); al mismo tiempo que establece un promedio de “aprovechamiento medio u óptimo que corresponde a un índice de construcción de 4.5 definido para el área de intervención y sustentado en los criterios señalados en el documento técnico de soporte; con el cual se reporta un total de 39.685,81 metros cuadrados edificables”, de donde se generan 1.984 m² de espacio público destinado a subsanar las dotaciones del mismo en la zona y que cubrirán 2.912 habitantes.

4.7.1 Lectura valorativa de la intervención y componentes del espacio público.

Es de anotar, que la configuración de este espacio no se materializó sino hasta la culminación del proyecto “Faro del Rio” cuya construcción comenzó a inicios del año 2012 en la unidad de gestión dos (2) según los planos protocolizados del plan; es decir, aproximadamente un (1) año después del tiempo de vigencia aprobado, lo que indica que los residentes del proyecto Paseo de Sevilla y los habitantes del

sector tradicional vivieron con esta carencia durante siete (7) años, tiempo que se percibió como un espacio residual, sin función ni carácter definido.

Desde su funcionamiento, se afirma un constante malestar en cuanto a la percepción en el ruido de carros sobre la avenida Oriental y Barranquilla, donde según los datos obtenidos se reconoce normalidad al respecto si se tiene en cuenta el punto donde están localizados.

Paradójicamente, existe una amplia aceptación al respecto de la localización; así se insista en el hecho de la inseguridad por el consumo de drogas, el carácter encerrado que posee, el mal estado de los elementos mobiliarios y la suciedad que son los factores a los que se alude con mayor frecuencia. Estas afirmaciones surgen del seguimiento que arrojó un 12.5% de personas conformes con todos los elementos valorativos consultados, un 12.5% con inconformidad en un solo aspecto, otro 12.5% con inconformidad en 2 aspectos; mientras que los mayores porcentajes se sitúan al respecto de 3 y 4 aspectos con un 37.5% y 25 % respectivamente. También se establece que el nivel de conformismo no tiene un rango de edad ni tipo de población definido.

El síntoma de la falta de apropiación por parte de los habitantes del sector tradicional en los dos estudios de caso resulta crítico, además que persiste la falta de claridad al respecto de la construcción de equipamientos que irían a localizarse en el espacio público cedido en la unidad de gestión uno (1); a no ser que hayan sido desarrollados bajo otra modalidad, o cedidos en otro sector, caso aún más crítico pues según la normativa todas estas responsabilidades debían haber sido contribuidas en el área de intervención, para subsanar carencias en sectores donde precisamente se buscaba erradicar este tipo de insuficiencias.

Por otro lado, los planes parciales del Chagualo tienen un carácter estrictamente focalizado, pues desarrolla dos (2) de las cuatro (4) áreas de planificación más bajas de toda la ciudad, donde la percepción que se tiene de los elementos de

valoración deja mucho que desear. El panorama desalentador surge de la caracterización, des-localización y configuración de los espacios netamente públicos, que evaden en gran medida las mínimas responsabilidades adquiridas en contraprestación al beneficio derivado de la densificación. En estas intervenciones, el índice de construcción como de ocupación fue el más alto desarrollado en esta zona, si se tiene en cuenta demás planes parciales regulados por el mismo decreto y el mismo tratamiento.

Cabe anotar, que en los últimos años el sector viene desarrollando una serie de intervenciones por fuera del plan parcial (Turín y Capri). Estos proyectos, se caracterizan por manejar la misma configuración urbana y causar los mismos efectos sobre los demás atributos y dimensiones que muestran los planes parciales desarrollados en el sector. Es decir, que existe una gran similitud entre los proyectos desarrollados a través de la figura y los que se realizan por fuera de ella; llevándonos a inferir que la figura en este contexto, perdió de vista el enfoque y expectativas que se plantearon para su aplicación.

En definitiva, más que la figura del plan parcial, es la permisividad de las normativas y sus pálidos y teóricos principios de equidad urbana, que sumados a las benéficas propuestas de distribución espacial en función del musculo inmobiliario; omiten dinámicas esenciales de los contextos des-localizando mínimos y tardíos elementos de valoración que indican el fracaso de cada propuesta al respecto de su carácter integral, que para estos casos privilegia la densificación bajo la dinámica residencial.

CONCLUSIONES.

- ✓ Como respuesta a la pregunta planteada para la investigación, podemos concluir, que entre los factores que inciden en el carácter integral de los planes parciales de Redesarrollo dirigidos al centro de la ciudad, se encuentra la disposición de normas altamente flexibles dirigidas al incremento del mayor volumen construido que orientan el detrimento de los atributos y dimensiones del territorio.
- ✓ En relación a la verificación de la hipótesis donde se plantea que el carácter integral de los planes parciales de Redesarrollo orientados al centro de la ciudad, se entiende a partir del enfoque de aplicación de la figura y la articulación de los atributos del territorio y las dimensiones del desarrollo; se establece que el componente discursivo en relación a planes parciales plantea soluciones de carácter integral para estos sectores; no obstante, el componente técnico contradice tal enfoque de aplicación, impidiendo la correcta articulación de atributos y dimensiones como elementos básicos para el desarrollo urbano integral.
- ✓ A partir de lo anterior, se entiende la actual dinámica residencial del sector del Chagualo, orientada por la invariable preferencia de ciertas formas arquitectónicas donde se ha aplicado un sistema de densificación de las zonas céntricas de la ciudad, bajo la premisa del crecimiento “hacia adentro” sustentado en el escaso suelo para futuros desarrollos urbanos, el alto déficit de vivienda, y las precarias condiciones de espacio público lastimosamente agudizado por los altos índices de ocupación, edificabilidad y las mínimas obligaciones derivadas de la aplicación del Acuerdo 023 del 2000.
- ✓ El modo de intervención Re-desarrollista del territorio representa el saqueo, la depredación y detrimento de la riqueza urbana social, al privilegiar el protagonismo de la gestión privada directamente relacionada con la esfera económica-inmobiliaria característica desde la implementación del Acuerdo

062 de 1999 y el Acuerdo 023 del 2000; actuando así como acelerador de la vivienda en masa y como un vehículo para la verticalización del Chagualo. Es decir, como intervenciones urbanas de naturaleza económica que privilegian la construcción de vivienda y la explotación del suelo, al funcionar como meros rentabilizadores del espacio construible, con focalización sólo en aquellos terrenos que presentan mayor interés inmobiliario en el corto plazo.

- ✓ Desde los atributos estudiados, se establecen afecciones directas en las dinámicas sociales, económicas, políticas, culturales y ambientales. En ese sentido, desde la dinámica del suelo, se establece una relación directa con el factor económico-inmobiliario; en tanto que la propiedad es vista como una mercancía y objeto de rentabilidad que se sustenta en el mercado y creciente mecanismo del inquilinato.
- ✓ A partir del cambio de uso del suelo, se crea una relación con el ámbito social al incorporar una gran conglomeración de masas de población de hábitos diferenciados que entran en conflicto entre ellas y con las comunidades moradores; además de establecer una serie de escenarios en términos específicos de la habitabilidad; cuyo mayor efecto es la instalación de familias numerosas o grupo poblacionales extensos (estudiantes) en precarios y mínimos espacios residenciales.
- ✓ Desde el ámbito cultural y ambiental los elementos paisajísticos además de ser mínimos, han sucumbido ante la sobreutilización y ocupación del suelo por lo que no parecen atractivos para las personas, y que en definitiva los lleva a tomar otro tipo de actividades y espacios para el esparcimiento o peor aún a no hacerlo.
- ✓ Desde la perspectiva política, relacionamos las reacciones de manifestación que traen todas las inconformidades anteriores agudizadas al no tener en cuenta las observaciones hechas por las comunidades moradoras al respecto

de tales intervenciones. Todas las interrelaciones entre atributos y dimensiones se ilustran en la figura 18.

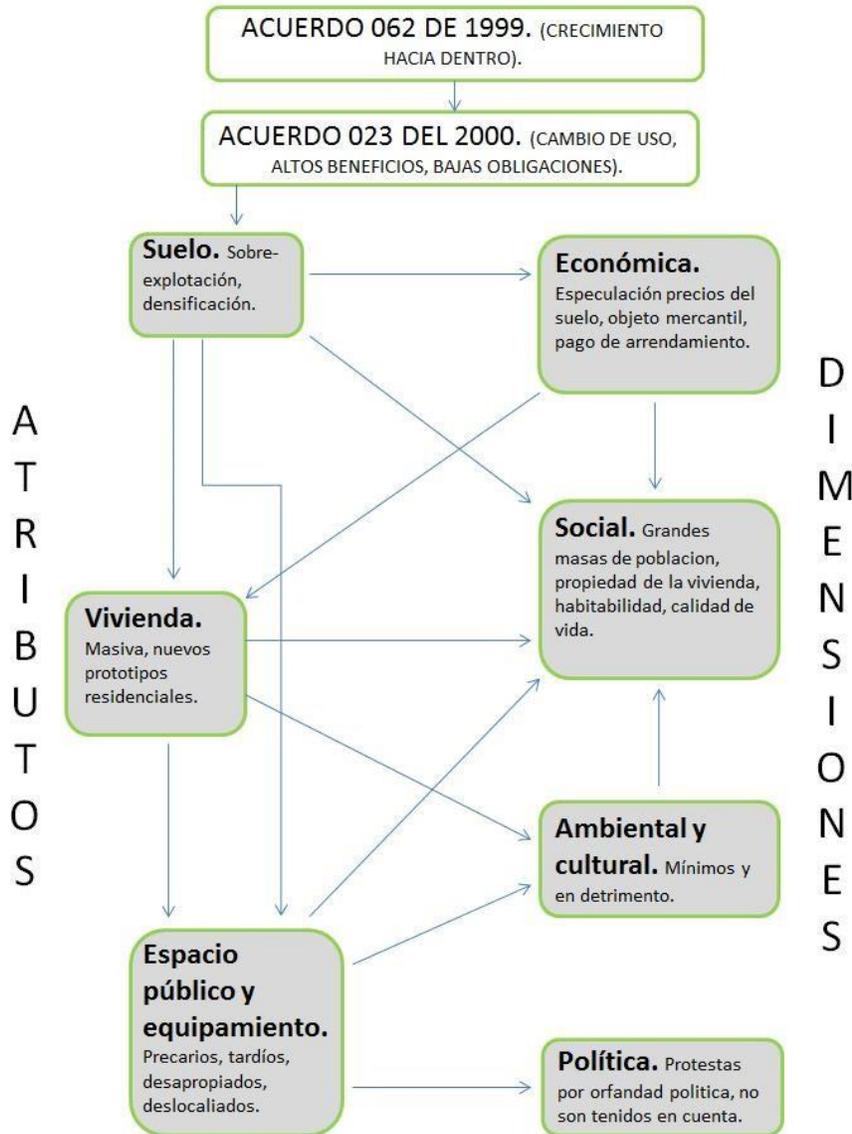


Figura 18. Interrelación de atributos y dimensiones, planes parciales Torres de la Fuente y Paseo de Sevilla (El Chagualo).

Fuente: Elaboración propia.

- ✓ Partiendo del análisis del espacio público, vemos que surge esencialmente desde la dinámica económica del suelo que en todo caso afecta la cantidad y calidad del mismo (precarios, tardíos, desapropiados, deslocalizados). En

consecuencia, se establece una relación con dinámicas como la social, afectando la calidad de vida de los ciudadanos.

- ✓ Otro aspecto importante es que algunos elementos que componen el espacio público, han sido subvalorados al momento de establecer determinantes para cualquier desarrollo urbano en la zona. En cualquier sentido, en el Chagualo ha existido una gran distorsión en la forma de implementar la correcta articulación de los atributos del territorio y las dimensiones del desarrollo.
- ✓ Una vez finalizados los planes parciales, se encuentra la falta de calidad de los mínimos espacios públicos generados, baja aceptación de los elementos de valoración consultados y una frágil configuración de equipamientos proyectados. En ambos planes parciales, resulta crítico el panorama pues ninguno incluye condiciones para la apropiación de las personas del contexto inmediato, además que los equipamientos han dejado de ser construidos o dispuestos al finalizar cada intervención; es decir, que el sector en cuanto a espacios públicos como equipamientos sufrió su inexistencia como mínimo cinco (5) años adicionales que era el lapso de vigencia de cada plan.
- ✓ Después de la implementación de los planes parciales, se concluye que los desequilibrios siguen siendo excesivos, lo que indica que sin una adecuada revaloración del uso de la figura será imposible conseguir el clima de solidaridad, participación y adecuado ejercicio de la planificación, pues en este caso ni la vivienda, ni los espacios públicos, ni los equipamientos lograron subsanar las necesidades de la zona ni de las nuevas masas de población; situaciones que precisamente se pretendían corregir según los enfoques y conceptos del Acuerdo 062 de 1999 como del Acuerdo 023 del 2000, así como de las expectativas de aplicación de la figura del plan parcial.
- ✓ Finalmente podemos afirmar que estas intervenciones son consecuentes con los requerimientos que hace la administración municipal. No obstante, hay que

examinar si las entidades responsables de velar por el adecuado desarrollo urbano cuentan con la suficiente madurez institucional, dado que hasta el momento estarían cumpliendo una función de carácter facilitador al permitir el saqueo, privatización y detrimento de la riqueza social de sectores excelentemente localizados.

Referencias bibliográficas.

Acuerdo 062 de 1999.

Acuerdo 023 del 2000.

Giraldo Isaza, F. (1999). Ciudad y Crisis. Bogotá. Pontificia Universidad Javeriana. Editorial Tercer Mundo. 207 P.

En el corazón de Medellín, El Chagualo. Recuperado el 06 de octubre de 2011, de <http://www.elmundo.com/portal/resultados/detalles/?idx=134187>. El mundo.

Fichas Resumen de Normativa Urbana. Acuerdo 023 del 2000.

García Bocanegra, J. C. (2006). Guía metodológica para la formulación de Planes Parciales de Desarrollo. Medellín. Área metropolitana del Valle de Aburrá.

García Bocanegra, J. C. (2010). Las ciudades del mañana: Gestión del suelo urbano en Colombia. Washington DC. Banco Interamericano de Desarrollo.

López et al. (2012). Urbanismo pro-empresarial en Chile: políticas y planificación de la producción residencial residencial en altura en el pericentro del Gran Santiago. Revista INVI. Volumen 27. P. 75 – 104.

Ministerio de Desarrollo Económico, viceministerio de vivienda y agua potable. Ciudades y ciudadanía. (1995). La política del salto social. Bogotá.

Mejía Escalante, M. (2006). Del discurso de vivienda al espacio de residencia. El caso de vivienda en altura en sistema constructivo de cajón. Tesis. (Magister en estudios Urbano Regionales). Universidad Nacional de Colombia. (Sede Medellín). Facultad de Arquitectura.

Pinilla, J. F. & Villegas C. (2008). Las alterativas del derecho urbano colombiano para la obtención pública de suelo: entre las formas expropiatorias tradicionales y las nuevas formas de gestión del suelo. Bogotá DC.

Quesada Gómez, H. (2006). De la expansión urbana al crecimiento hacia adentro. Tesis. (Magister en estudios Urbano Regionales). Universidad Nacional de Colombia. (Sede Medellín). Facultad de Arquitectura.

Restrepo, A. (2011): Poder y gestión del suelo. Estudio de planes parciales en la ciudad de Medellín. Trabajo de Tesis presentado en cumplimiento de los requisitos para optar al título de Magíster en Estudios Urbano Regionales. Medellín, Colombia: Escuela de Planeación Urbano-Regional, Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín.

Serna, A. (1998). El espacio público en el centro de Medellín: Hacia una tipología de sus usuarios. Universidad de Antioquia. Centro de investigaciones sociales y humanas. Dpto. de Sociología. Medellín. P. 67 – 72.

Salazar Ferro, J. (2010). Las ciudades del mañana: Ordenamiento urbano y consolidación de políticas del suelo. Washington DC. Banco Interamericano de Desarrollo.

Vicuña, M. & Schlack E. (2011). Componentes normativas de alta incidencia en la nueva morfología del Santiago Metropolitano: una revisión crítica de la norma de “Conjunto Armónico”. Revista EURE. Volumen 37. P. 131 – 166.