



UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA

LA RENOVACIÓN URBANA Y LAS TRANSFORMACIONES SOCIO ESPACIALES EN LA FORMULACIÓN Y PUESTA EN MARCHA DE LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA. CASO NARANJAL Y ARRABAL, MEDELLÍN-COLOMBIA, ENTRE LOS AÑOS 2000 A 2016.

Pablo Echeverri Rendón

Universidad Nacional de Colombia

Facultad de Arquitectura, Escuela de Estudios Urbano Regionales

Medellín, Colombia

2016

LA RENOVACIÓN URBANA Y LAS TRANSFORMACIONES SOCIO ESPACIALES EN LA FORMULACIÓN Y PUESTA EN MARCHA DE LOS PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA. CASO NARANJAL Y ARRABAL, MEDELLÍN-COLOMBIA, ENTRE LOS AÑOS 2000 A 2016.

Pablo Echeverri Rendón

Tesis o trabajo de investigación presentada(o) como requisito parcial para optar al título de: **Magíster en estudios Urbano Regionales**

Director (a):

Doctora Análida de la Cruz Rincón Patiño

Universidad Nacional de Colombia

Facultad de Arquitectura, Escuela de Estudios Urbano Regionales

Medellín, Colombia

2016

*A mi esposa e hijas que siempre están
allí, en todo momento, en la presencia y
en el corazón.*

*A mis compañeros que me apoyaron.
A mi asesora en este difícil camino.*

Resumen

Las ciudades son creaciones humanas, por ello mismo se transforman en la medida de sus necesidades, a veces y por las mismas dinámicas urbanas surgen sectores que con el paso de los años decaen presentándose conflictos funcionales de uso y ocupación, que contribuyen a la degradación del sector, generándose desequilibrios de todo tipo desde lo físico, lo económico y hasta lo social, estos se ven representados en la subutilización de la infraestructura, el deterioro del espacio público y una desgaste paulatino en su articulación con el entorno circundante, lo que causa una segregación socio espacial del sitio. Este es el caso de los Barrios Naranjal y Arrabal en Medellín. Como alternativa de cambio se plantea un plan parcial de renovación urbana, con el que mejorar las condiciones urbanas, densificar el sector con más vivienda y transformar los usos y adecuar el sector al modelo de ciudad establecido en el POT. Pero este proceso tiende a generar el desplazamiento de los habitantes iniciales, en forma directa porque les compran su predio y se van a otra parte o indirecta porque aun que se pueden quedar, al mejorarse las condiciones del barrio, con construcciones nuevas de mejor calidad con mayor estrato socio económico y nuevas formas de habitar que no les son propias no podrán mantenerse allí. El reto para la renovación urbana es mejorar el área espacial y socialmente y la protección a moradores

Palabras Claves: Ciudad, Normatividad urbana, Renovación urbana, Plan parcial de renovación urbana de Naranjal y Arrabal.

Abstract

The cities are human creations, therefore they are transformed to the measure of their needs, sometimes and by the same urban dynamics arise sectors that later decay with the passage of the years presenting functional conflicts of use and occupation, that contribute to the degradation of the sector, generating imbalances of all kinds from the physical, the economic and even the social, these are represented in the underutilization of the infrastructure, the deterioration of the public space and a gradual wear down in its articulation with the surrounding environment, which causes a segregation of the site. This is the case of the Naranjal and Arrabal neighborhoods in Medellín. As an alternative for change, a partial plan for urban renewal is proposed, with which to improve urban conditions, densify the sector with more housing and transform the uses and adapt the sector to the model of city established in the POT. But this process tends to generate the eviction of the initial inhabitants, directly because they buy their property and they go to another part, or indirectly because even though the conditions of the neighborhood are better, with new constructions of better quality with greater socioeconomic stratum and new forms of inhabiting that are not their own, they can't be maintained there. The challenge for urban renewal is to improve the space and social area and the protection of the people that has always lived there.

Tabla de contenido

Resumen	IV
Abstract.....	V
Lista de ilustraciones.....	VII
Lista de tablas	IX
Introducción	10
1 De la renovación urbana a la gentrificación	16
1.1 La ciudad viva, un proceso de renovación permanente	16
1.1.1 Renovaciones individuales.	19
1.1.2 Renovaciones estatales.	24
1.1.3 Producción de la ciudad.	27
1.2 El deterioro urbano construido desde un modelo de desarrollo	28
1.2.1 La planificación urbana.....	29
1.2.2 Deterioro urbano.....	32
1.2.3 Gentrificación.	38
2. La legislación urbana en el ordenamiento de la ciudad	43
2.1 Las normas urbanísticas y la apropiación de la ciudad	46
3. El camino de la transformación socio espacial	75
3.1 El sustento municipal para fomentar la transformación con los planes parciales	77
3.2 Los primeros pasos: 1998 a 2000.....	82
3.3 El primer plan: Decreto 1284 de 2000	92
3.4 Del olvido al segundo plan: 2000 a 2009	100
3.5 Las afectaciones: 2010 a 2015	111
3.5.1 Transformaciones espaciales.....	112
3.5.2 Transformaciones sociales.	128
4 Conclusiones	142
Referencias.....	149

Lista de ilustraciones

Ilustración 1. Evolución urbanística de Medellín entre 1770 y 1932.....	21
Ilustración 2 Vista Aérea la Avenida de los libertadores con la plaza de toros de la Macarena y Naranjal.	25
Ilustración 3. Plano Villa de Medellín.....	48
Ilustración 4. Plano topográfico de Medellín en 1875.....	48
Ilustración 5. Plano de Medellín 1913.	53
Ilustración 6. Naranjal calle 46 hacia occidente, carrera 64 hacia norte.....	75
Ilustración 7. Vista de la calle 46 como se ve el nuevo Naranjal frente al Naranjal actual.	76
Ilustración 8 Vista aérea de Naranjal a finales de los años 90.	79
Ilustración 9. Ubicación de Naranjal.	83
Ilustración 10. Ficha Resumen de Normativa Urbana.	85
Ilustración 11. Planes Parciales de Renovación Urbana sobre el eje vial de San Juan.	88
Ilustración 12. Polígono de intervención.....	93
Ilustración 13. Subdivisión de polígono de intervención.....	95
Ilustración 14. Planteamiento espacial propuesto por la mesa de trabajo...	97

Ilustración 15. Área del polígono de intervención y unidades de actuación urbanísticas.....	100
Ilustración 16. Propuesta Desarrollo plan parcial de Naranjal y Arrabal....	107
Ilustración 17. Vista de la Carrera 64 hacia el metro.....	111
Ilustración 18. Ejecución del Zócalo y la torre uno del proyecto Nuevo Naranjal.....	113
Ilustración 19. Proyecto presentado para desarrollar en el Caracol.....	115
Ilustración 20. Proyecto propuesto en la rivera de la quebrada la Iguaná con la Carrera 73.	118
Ilustración 21. Desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística No. 2. Proyecto Nuevo Naranjal.	120
Ilustración 22. Comparativo de la sección longitudinal (Norte Sur), con el desarrollo del proyecto del plan parcial y sin el proyecto.	121
Ilustración 23. Comparativo de la sección Transversal (Occidente Oriente), con el desarrollo del proyecto del plan parcial y sin el proyecto.....	121
Ilustración 24. Vista aérea de cómo se vería el plan parcial de Naranjal y Arrabal una vez ejecutado.....	122
Ilustración 25. Valores metro cuadrado estimados para compra de predios en Naranjal y Arrabal y posibles proyectos a realizar en las UAU.....	124
Ilustración 26. Rangos de áreas de lotes en Naranjal.	125
Ilustración 27. Proyecto de crecimiento físico de Naranjal.	126
Ilustración 28. Valores de la propiedad en el Nuevo Naranjal.....	128
Ilustración 29. Proyecto de ubicación de las viviendas tipo VIS y VIP en Arrabal.....	133

Lista de tablas

Tabla 1. Licencias de Construcción expedidas en Medellín entre los años de 1915 y 1975.....	19
Tabla 2. Evolución del número de edificaciones en Medellín entre 1938 y 1973.	20
Tabla 3. Número y porcentajes de Pisos por Manzanas.	89
Tabla 4. Número y porcentaje de Lotes en las manzanas de Naranjal especificado en rangos de área.	90
Tabla 5. Estado de las construcciones por Manzanas de Naranjal.	91
Tabla 6. Datos generales del censo de población, en cuanto a la vivienda del polígono de intervención.	131
Tabla 7. Datos del censo de población en cuanto al comercio, formal e informal.	134

Introducción

La ciudad es entendida en este trabajo como un objeto construido a través de generaciones y generaciones de habitantes que han buscado y buscan en ella cumplir con sus sueños, como afirma Ítalo Calvino en su nota preliminar a las ciudades invisibles, “Las ciudades son un conjunto de muchas cosas, memorias, deseos, signos de un lenguaje; son lugares de trueque, [...] trueque de palabras, de deseos, de recuerdos,…” (Calvino, 2007, p. 15), se habita una ciudad que ha ido creciendo con sus habitantes, con sus costumbres y hábitos, en las que las cuadras y manzanas se han ido anexando, hilándose con las calles y carreras y otros espacios públicos como parques, plazoletas y plazas y cuando unimos todo se conforma una imagen coherente de ciudad. Ese proceso, es coherente para los que la habitan.

Nuestra pretensión en esta investigación, es estudiar y pesquisar una pequeña parte de la ciudad de Medellín, parte de los barrios El Naranjal y Arrabal, que si bien poseen un adelanto en su conformación urbana, desde la municipalidad, es catalogado dentro del Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 62 de 1999, por su proceso de avance y posterior desarrollo como un sector de la ciudad en fase de “*deterioro*” al igual que otras zonas que han sido calificados como “...Zonas Deterioradas o en Conflicto Funcional” (Colombia. Concejo de Medellín, 1999), planteándose la necesidad de generar estrategias de transformación urbana tendientes a superar no solo el deterioro y el conflicto funcional sino también “...con miras a generar nuevos desarrollos en áreas de expansión, una transformación urbanística significativa en sectores de localización estratégica, buena dotación de

servicios públicos, transporte y equipamientos...” (Colombia. Concejo de Medellín, 1999), con ello se busca no solo contribuir a que estos barrios mejoren sus condiciones espaciales y sociales sino también contribuyan a “... aportar a la construcción del “Modelo de Ciudad” propuesto por el Plan” (Colombia. Concejo de Medellín, 1999), pero también como lo dice en la revisión de POT, elaborada en el 2006, en torno al mismo tema de la renovación urbana, para que se puedan “aprovechar al máximo su potencial” (Colombia. Concejo de Medellín, 2006).

El Naranjal y Arrabal, representan en el momento actual la experiencia de mayor impacto para la comunidad en particular y la ciudad en general; y es el abre bocas para la implementación de un proceso de intervenciones dirigidas a la renovación de sectores o territorios con ubicaciones estratégicas.

Para ello y en el marco de la ley de ordenamiento territorial (ley 388 del 1997), se plantea por parte del municipio su desarrollo a través de:

“Las operaciones o proyectos de renovación urbana a realizar en estos sectores se planearan y ejecutaran mediante el instrumento de planificación del plan parcial y a través de mecanismos de gestión asociada, con el fin de obtener condiciones espaciales y ambientales de alta calidad y desarrollar políticas sociales con los habitantes de la zona, con cargo a los incrementos de suelo generados por los cambios de usos y los mayores aprovechamientos en edificabilidad que efectivamente permiten los procesos de renovación” (Colombia. Concejo de Medellín, 1999).

Esta investigación gira en torno a varios elementos que se van aclarando en la medida en que se avanza; El primero hace referencia al surgimiento de la ciudad como construcción social y su transformación a través del tiempo, transformación que se realiza en dos sentidos el primero hace referencia a cómo sus habitantes transmutan sus predios y con ellos la urbe a partir de suplir sus necesidades de vivienda, sus necesidades económicas y sociales, por otra parte está la intervención institucional a través de grandes proyectos generalmente ampliaciones viales, y construcción de puentes, construcción de edificaciones públicas, entre

otros proyectos que intervienen el territorio cambiando sus entramados, no solo físicos sino también sociales, pero hay otras mutaciones urbanas que no son tan obvias, surgen en algunos barrios aledaños a las zonas centrales de las ciudades incluso en el centro mismo en muchos casos por el abandono del estado y por el desinterés mismo de sus propietarios iniciales, esto lo podemos ver en los barrios El Naranjal y Arrabal a los que el estado no ha llegado con sus inversiones y solo se mantienen por el interés de quienes los habitan, que con sus pocos recursos e intereses logran que el sitio les llene sus expectativas. Al cambiarse las políticas institucionales, cuando desde el estamento municipal se entra a revisar las condiciones urbanas, la movilidad, la cercanía con instituciones educativas, recreativas, deportivas, administrativas, la disponibilidad de servicios públicos, entre otras, se los encuentran disfuncionales, carentes de lo necesario, con detrimento de sus condiciones sociales y espaciales, pero con muchas posibilidades de crecimiento futuro, si se tiene en cuenta el modelo de ciudad establecido, es por ello que se plantea su intervención a través de lo que llama el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), la renovación urbana, miraremos pues sus elementos y conceptos.

Este recorrido nos llevará por las diferentes formas en que se renueva la ciudad hasta un proceso relativamente nuevo en el que se plantea un cambio socio espacial de sitios con condiciones similares al polígono de estudio en donde las comunidades iniciales van siendo “*desplazadas*” por otras nuevas que llegan al sitio y lo transforman no solo desde la parte social sino también económica, influyendo en las condiciones de vida del sector generando niveles de consumo y precios a los que los habitantes iniciales, por una parte no pueden manejar y que por los incrementos de precio de las propiedades se ven en la tentación de vender y salir hacia otras zonas de la ciudad donde sus expectativas de vida se acondicionan más a sus costumbres, a su modo de habitar el territorio, este proceso es denominado gentrificación, está latente en los procesos de renovación urbana, no solo en el sector de estudio, sino en todos los que se realizan bajo este concepto; Aunque no se puede desconocer que desde la normativa nacional (Ley 9 del 1989, capítulo 4) y municipal (Acuerdo 62 de 1999 Artículo 158) y el actual POT acuerdo

48 de 2014 que contempla la Protección a Moradores como principio y como Política Pública, se ha planteado la necesidad de garantizar sus derechos buscando el mejoramiento integral de su vida, como elemento importante de la renovación urbana.

Por otra parte, veremos los planes parciales de renovación urbana como el procedimiento propuestos por la administración municipal para desarrollar las zonas declaradas en “deterioro y conflicto funcional”. Para conocer el proceso de formulación del plan parcial de renovación urbana de Naranjal y Arrabal, que inicia en el año 1998 con la instauración de una Mesa Permanente de Trabajo del Sector de Naranjal, entre la comunidad y sus representantes, el municipio personificado por la Promotora Inmobiliaria de Medellín y el sector privado, que entre otras acciones promueve la integración con la comunidad y la promoción de la participación ciudadana a través de un concurso de ideas para el mejoramiento de la zona.

En el año 2000 a través del decreto 1284, se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal, el cual posteriormente es modificado por el decreto 1309 de 2010 Por el cual se revisa y ajusta el Plan Parcial de renovación urbana de Naranjal en los polígonos Z4-R7 (sector Naranjal) y Z4-CN1-12 (Sector Arrabal) (Colombia. Alcaldía de Medellín, 2009a). En estos, se establecen las condiciones y procesos necesarios que llevaran a el polígono a adquirir unas mejores condiciones socio espaciales que lo integren de una manera más adecuada al modelo de ciudad establecido.

Para lograr lo anterior se establece una metodología que parte de conocer el crecimiento de la ciudad a partir de las necesidades de sus habitantes y de las propias visiones de futuro de la administración frente a las necesidades que percibe del crecimiento de la urbe, para luego revisar la estructura legal que ha regido el proceso de crecimiento y transformación de la ciudad que hoy habitamos, una vez conozcamos esa normatividad nos enfocaremos en los documentos realizados por el municipio para la formulación, aprobación y puesta en marcha del plan parcial de

renovación urbana de El Naranjal y Arrabal, tratando de conocer su pasado barrial a través de los artículos publicados en la prensa en torno a las expectativas surgidas en ese proceso, como los demás que fueron surgiendo en la ejecución del proceso iniciada en el año 2013, las apreciaciones de la EDU como entidad gestora. Seguidamente a la luz de los acontecimientos, algunas entrevistas con personas de la comunidad, tomando elementos de internet (<http://www.antesquedesaparezca.com/elnaranjal/>) en el cual se encuentran entrevistas, documentos y elementos que cuentan las acciones desarrolladas no solo por la institucionalidad sino también por la misma comunidad que se opone al proceso, no porque estén en contra de la renovación sino por la forma como se viene desarrollando la misma, en cierta forma olvidando lo establecido en los decretos por los que se acoge el plan parcial.

Con este trabajo se pretende por una parte contribuir a entender la ciudad como un hecho cambiante no solo por sus elementos físicos sino también por encontrarse en constante relación con las vivencias y percepciones de las personas que la habitan, ya que son ellas quienes la construyen, la habitan la transforman de acuerdo a las necesidades individuales y colectivas. En si se pretende mostrar a la ciudad como un organismo vivo, en constante mutación.

Se explora el desarrollo normativo colombiano y de la ciudad de Medellín en torno al ordenamiento del territorio, partiendo de las normas que desde el momento en que los españoles llegaron impusieron para la fundación de las villas y el poblamiento del territorio (leyes de indias), estas mezcladas con las comunidades que llegaron y las existentes el territorio mismo, moldearon la ciudad que hoy se ve, como resultado de esa mezcla y la interacción desde lo colectivo hasta lo individual, adquiriendo las características que hoy la diferencian de las demás.

Se reflexiona también, en torno a los planes parciales como elementos de planificación secundaria que surgen en la ley 388 del 97, que como instrumentos articuladores de las políticas urbanas establecidas en los POT buscan concretar las diferentes condiciones del lugar desde lo urbanístico hasta lo legal, pasando por lo

financiero y en los casos como el del presente estudio la comunidad que habita el sitio.

1 De la renovación urbana a la gentrificación

Una vez el ser humano construyó la villa y se adoptó a vivir en ella esta se hizo cada más importante para su vida, tanto así que esta creció y se desarrolló cada vez más hasta adquirir las dimensiones de lo que es hoy la ciudad. Este crecimiento se ha dado por un sinnúmero de factores que contribuyeron a generar la transformación de las realidades socio- espaciales del lugar, contribuyendo a cambiar desde sus construcciones físicas y espaciales hasta la cultura misma de los habitantes, estos cambios se han ido superponiendo a través de la historia hasta obtener lo que es actualmente la ciudad.

Es por ello que debemos entender la ciudad como un ente dinámico que se transforma con el paso del tiempo y que no solo crece en extensión, sino que también se renueva adaptándose a las condiciones no solo del territorio sino también por el fluir afanoso de la sociedad humana y sus culturas.

1.1 La ciudad viva, un proceso de renovación permanente

La ciudad, como producción social se transforma a partir de los constantes cambios que ocurren en la sociedad y en el territorio debido a la interacción entre ellos. Es por esto que se habla de la ciudad como un organismo vivo, que dependiendo de las condiciones del lugar, de sus habitantes y de las necesidades de los mismos se adapta (o es adaptada) a ellos; según Soto (2011) “Las ciudades representan una compleja trama material y simbólica en constante construcción, cuya dinámica urbana ha sido interpretada desde distintas perspectivas. En efecto, las ciudades

se construyen con planos, calles, casas, parques, pero también con múltiples y diversas formas de vivir en ella”, entendemos entonces la ciudad, como el fruto de los procesos de transformación socio-espacial, como dice Dieter Frick (2014) “como obra social, económica, ecológica así como constructivo espacial” a partir de las relaciones entre los habitantes, sus necesidades y el territorio en el que habitan, en donde se cristalizan en hechos físicos que constituyen la ciudad tal como la vivimos, generándose a la vez por un lado la integración de nuevos territorio a la vida urbana y por el otro la degradación de otros al interior de la ciudad por el abandono de sus propios habitantes o instituciones.

Queda definido entonces que la ciudad no es estática y va cambiando transformándose acorde a las necesidades de la sociedad que la habita, Sola Morales la asemeja a los organismos vivos:

Al igual que los órganos crecen en un ser viviente, se adaptan y se transforman, también en la ciudad sus órganos, sus arquitecturas, crecen, se adaptan y se transforman en interacción constante con un medio natural o social que pre establece el ámbito de estos mismos cambios (Morales, 2015).

Es decir, la urbe no se puede desligar de la sociedad que la construye y se construye en ella, lo cual constituye un proceso social, espacial y temporal permanente, surge entonces una paradoja que solo finalizará con la desaparición de los pobladores y de la sociedad que ellos constituyen.

Es necesario identificar y comprender este proceso que en principio se desarrolla en largos periodos de tiempo; por su carácter de permanente evolución se va ajustando a las nuevas generaciones de habitantes, lo que unido a los constantes cambios científicos y tecnológicos –nuevas formas de construcción, nuevos sistemas de transporte, nuevas economías, etc.- ha dado como resultado la ciudad que tenemos en la actualidad.

Pero con este proceso de cambio permanente no se explican todos los ajustes urbanos de las ciudades y en particular los de nuestras ciudades en Latinoamérica, ya que como dice Sola Morales (2015) “Cada vez con más frecuencia asistimos a procesos de mutación súbita en los que no se cumplen ni la noción de transformación evolutiva, ni siquiera el proceso supuestamente lógico que va desde el planeamiento a la edificación”. Es decir el esquema de planeación, mediante el cual la ciudad se modifica a partir de un proceso lógico-racional que debería partir con el diagnóstico del problema, la presentación y aprobación del proyecto y posterior adecuación urbanística para proceder con la edificación del proyecto, y por último la ocupación del mismo y con ello la consecuente construcción de una comunidad que lo habita, este proceso lógico no siempre ha funcionado así, más aún en nuestra ciudad históricamente pocas veces ha ocurrido así, las presiones existentes desde lo económico, lo social, lo político entre otros campos generó unos procesos de urbanización por fuera de los marcos lógicos y legales. El nuevo reto del urbanismo es entonces adecuarse a este problema y contribuir desde esta disciplina a la comprensión del espacio global de la ciudad, no solo al predio o el terreno en el cual se implantará el proyecto, es necesario visualizar más allá, comprender el entorno inmediato donde se desarrollará el proyecto, ya que lo que ocurre en una parte de la ciudad generalmente afecta a toda la ciudad.

Parece perfectamente claro que el crecimiento urbano depende por una parte de los intereses propios de sus habitantes, los cuales buscan la solución de sus necesidades de vivienda, comercio, recreación, industria o cualquier otro uso que ayude a llenar sus expectativas, a partir del territorio de la ciudad, y por el otro lado es el Estado quien concreta el territorio a partir de políticas de ordenamiento en un proceso cuyo objeto, es el de ajustar por una parte el uso de la ciudad y por otra la ocupación de la misma para contribuir al progreso integral y sustentable del territorio desde lo humano, lo ecológico y lo físico y obtener así una ciudad socialmente justa, armónica y sostenible.

Es desde este enfoque que se quiere visibilizar las diversas formas en que ocurre la renovación urbana, iniciando por la que cada individuo hace con su inmueble,

pasando por las modificaciones urbanas que realiza el municipio para mejorar condiciones de movilidad en sectores determinados hasta las que se realizan a partir de la alianza entre los privados y lo público para renovar amplias zonas de la ciudad a través de los denominados planes parciales y los macro proyectos urbanos.

1.1.1 Renovaciones individuales.

La ciudad se ha dicho es un ser viviente que crece acorde a las necesidades de sus habitantes, ellos la adecuan y la habitan, a partir de sus propios intereses ya sea vivienda, recreación, comercio, industria o a partir de cualquier otra necesidad familiar o social, es dentro de los procesos de construcción de la ciudad, donde podemos ver como el simple proceso de licenciamiento de las construcciones nos muestra el aumento a través de los años de las edificaciones, esto es en sí mismo un efecto de transformación urbana, (ver tablas 1 y 2).

Tabla 1. Licencias de Construcción expedidas en Medellín entre los años de 1915 y 1975.

11.1 Construcción

11.1.1 NUMERO DE LICENCIAS DE CONSTRUCCION 1915 a 1975

Años	Número de licencias	Años	Número de licencias	Años	Número de licencias
1915	116	1935	365	1955	1.764
1916	81	1936	601	1956	1.987
1917	76	1937	697	1957	1.392
1918	52	1938	961	1958	1.833
1919	70	1939	1.048	1959	1.993
1920	57	1940	1.212	1960	1.535
1921	102	1941	1.453	1961	2.433
1922	140	1942	1.155	1962	3.429
1923	180	1943	1.039	1963	2.361
1924	220	1944	1.491	1964	3.403
1925	299	1945	1.363	1965	4.095
1926	286	1946	1.457	1966	2.443
1927	394	1947	1.372	1967	2.363
1928	492	1948	1.550	1968	2.847
1929	318	1949	1.643	1969	2.499
1930	190	1950	1.273	1970	2.852
1931	81	1951	1.394	1971	2.385
1932	103	1952	1.968	1972	1.913
1933	243	1953	2.107	1973	2.574
1934	302	1954	1.970	1974	1.955
				1975	1.015

FUENTES:

De 1915 a 1937 Oficina de Catastro. Anuario Estadístico Municipio de Medellín
 De 1938 a 1950 Contraloría General de la República. Anuario General de Estadística.
 De 1951 a 1963 DANE – Anuario General de Estadística y Boletín Mensual de Estadística.
 1964 Planeación Municipal. Anuario Estadístico de Medellín.
 De 1965 a 1970 DANE – Estadísticas Básicas de la Construcción.
 De 1971 a 1972 DANE – Boletín Mensual de Estadística No. 262/263.
 De 1973 a 1975 DANE – Medellín.

Fuente: (Colombia. Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE-, 1976).

Tabla 2. Evolución del número de edificaciones en Medellín entre 1938 y 1973.

11.2.2 NUMERO DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS, SEGUN CENSOS DE 1938-1951-1964-1973

Censos	Número de edificios y viviendas		
	Total	Cabecera	Resto
1938	26.558	17.817	8.741
1951	52.456	47.461	4.995
1964	106.941	103.041	3.900
1973 1/	175.769	170.521	5.248

1/ Estas cifras corresponden únicamente a vivienda y son de carácter provisional.

NOTA: Definición de edificio según Censo de 1951 es: Toda construcción destinada para habitación o usos diferentes, que constara de pisos, muros y techados sin importar los materiales que hubieren intervenido en la construcción. Las instalaciones separadas de un edificio se tomaron como parte de este.

FUENTES:

Contraloría General de la República. Censo de Edificios y Vivienda 1938
DANE -Censo de Edificios y Vivienda 1951 y 1964.Censo de Población y Vivienda 1973 Departamento de Antioquia.

Fuente: (Colombia. Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE-, 1976).

La ciudad va cambiando con las necesidades de la familia, es tradicional ver como en nuestros barrios la casa se amplía para darle paso a una nueva familia, los padres les ceden a los hijos el “aire” cuando se casan para que construyan su propio hogar. Así el perfil de los barrios va cambiando día a día. Este no es un hecho reciente en las ciudades en las primeras eras de la ciudad en Mesopotamia, ya ocurría:

“La vida de una casa construida con ladrillos de adobe se reducía probablemente a un periodo de 75 años, al cabo del cual se desmoronaba por la acción de los agentes atmosféricos. Los cascotes se nivelaban y servían de cimientos a la nueva casa, con lo que se elevaba el nivel efectivo del suelo. Este proceso solía ser continuo; la ciudad se regenera célula a célula.” (Morris, 2016).

Otro de los elementos que contribuyo a la metamorfosis de la ciudad es el proceso de industrialización iniciado a principios del siglo XX, lo que desencadeno un alto flujo de migrantes en busca de empleo, generándose el crecimiento de la urbe y la consecuente urbanización de los terrenos aledaños al perímetro urbano

establecido, “No está de más acotar que las grandes urbanizaciones se empezaron a construir en Medellín a partir de 1917, con el barrio Berlín, situado por fuera del perímetro urbano.” (Perfetti, 1995). En el plano realizado en 1932, por Guillermo Palacios & C ingenieros (Tomado de Biblioteca virtual Luis Ángel Arango <http://admin.banrepcultural.org/node/74706> MEDELLIN: La ciudad y su gente. Rodríguez Jiménez, Pablo, Revista Credencial Historia. Bogotá. Edición 231 marzo de 2009), se observa como fue la transformación de Medellín entre los años de 1770 y 1932 y su proyección para los años futuros. Como se puede ver la ciudad se fue creciendo en la medida de las necesidades de su progresión poblacional es de resaltar la gran transformación que se da entre 1908 y 1932 debido al proceso de industrialización.

Ilustración 1. Evolución urbanística de Medellín entre 1770 y 1932.

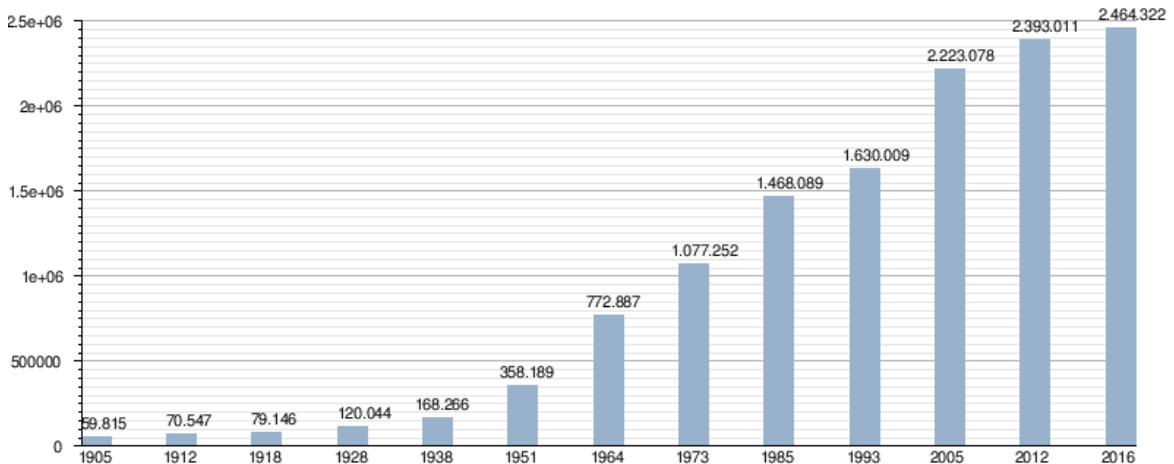


Fuente: (Rodríguez, 2009).

En la primera mitad del siglo XX la ciudad va creciendo a partir de las necesidades de mano de obra de las empresas que jalonaron el desarrollo, para 1951 la población había crecido de 59.815 habitantes en 1905 a 358.159 en 1951. En el

periodo del 50 al 80, debido al incremento de la industria favorecido por la política de sustitución de las importaciones y la violencia política que generó grandes migraciones del campo a la ciudad, hechos que contribuyen al aumento de la tasa de crecimiento poblacional lo cual influye directamente en el incrementando los procesos de urbanización, transformando la ciudad, sobre todo en sus áreas periféricas. (Ver Ilustración 2)

Ilustración 2 Crecimiento demográfico de Medellín desde 1905



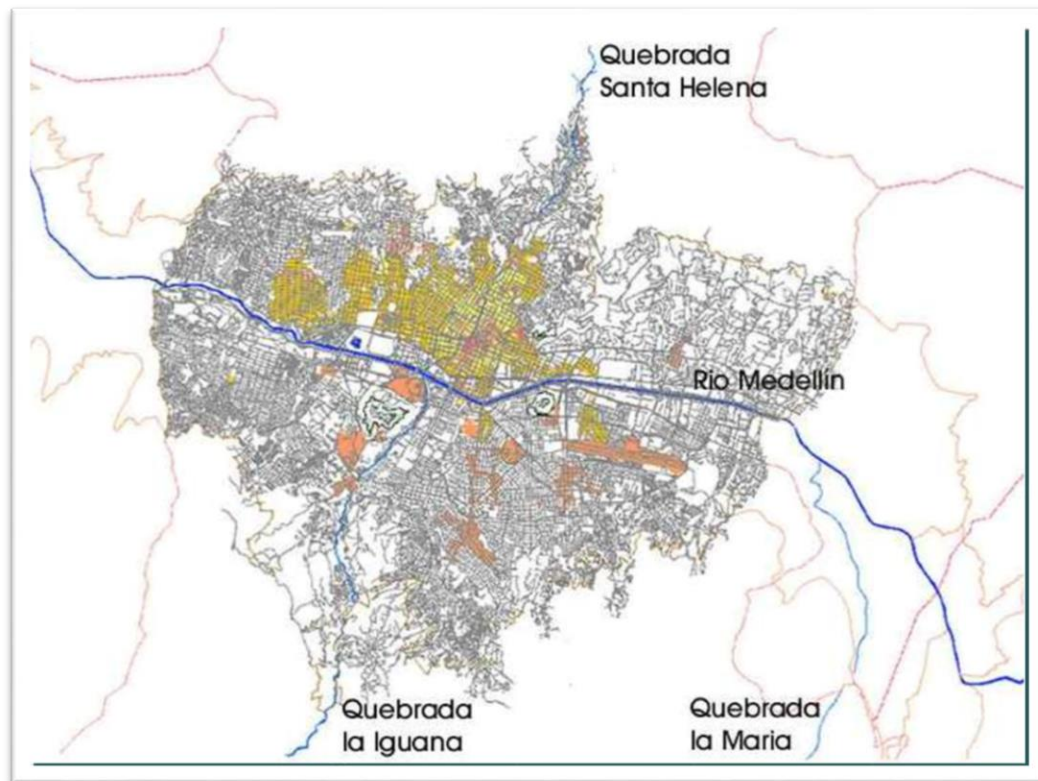
Fuente: Datos de 1905 a 1938 Historia de Antioquia - Datos de 1951 a 2016 censos del DANE - 2016 estimación del DANE.

Tomado de : <https://es.wikipedia.org/wiki/Medell%C3%ADn>

Por otro lado, y a partir de las necesidades económicas los habitantes propietarios de predios buscan que estos no solo cumplan sus expectativas de un lugar donde vivir, también buscan que este les brinde un apoyo económico y surgen los locales comerciales hacia la calle y los pisos altos que contribuyan con el arrendamiento de estos a mejorar la situación económica de la familia, incluso cuando es un predio de ubicado en una zona comercial ampliarlo o crecerlo en altura mejorando su condición económica uno de los casos más trascendentes es lo ocurrido con el edificio donde se ubicaba el teatro Junín y el hotel Europa demolido a finales de los años 60 y donde desde los años 70 se encuentra el edificio Coltejer que más allá de su simbolismo nos muestra la transformación del lugar.

Desde la década de los años 30, se presentó un proceso de urbanización acelerador, en el valle pues el crecimiento entre 1938 y 1951 registró un ritmo anual de 6.76% de las construcciones, lo cual genera transformaciones adicionales en la estructura económica, social y política que forjaron una significativa concentración de población en la cabecera municipal, posteriormente y desde finales de los 50 y principios de los años 80, se dio el incremento de las migraciones hacia la ciudad debido al acrecentamiento de la violencia en el campo colombiano este flujo de nuevos pobladores transforma la ciudad, generándose sobre todo en las zonas altas de las Monañas, los barrios de invasión como se puede ver en la siguiente imagen donde vemos en Amarillo como era la ciudad en 1932, en Naranjado se ve el crecimiento hasta 1950 y en gris como la ciudad se expandió para 1985.

Ilustración 3 Crecimiento de Medellín entre los años de 1932, 1950 y 1986.



Fuente: <https://es.slideshare.net/isvimed/presentacin-pot-por-juan-david-mesa-villegas-y-sarita-ospina-londoo>.

1.1.2 Renovaciones estatales.

Por otro lado, la ciudad se renueva también desde los planteamientos institucionales generalmente con ideas planificadas y con una visión de ordenamiento ulterior, es así que cuando en 1913 se plantea la necesidad de que la ciudad tenga un plano de Medellín futuro, se está proponiendo en proyectar cómo debe crecer la ciudad a partir de unas necesidades ya claras, se plantea como la ciudad industrial a la que llegarán nuevas personas a ocupar los puestos que le brinda la industria textil naciente, para estos, es necesario proyectar barrios que ofrezcan las garantías necesarias de habitabilidad, para que no retornen al campo y sus familias pueden obtener las ventajas de habitar en una gran ciudad.

Transversal a este proceso de pensar la ciudad hacia el futuro, surge otro elemento inherente a la posibilidad de desarrollar los predios que se urbanizan, su valorización, ya que, al mejorar las condiciones de un terreno, su valor cambia aumentando el precio y facilitando la especulación inmobiliaria.

“En síntesis, esa búsqueda de equilibrio, con una distribución homogénea de la trama urbana, generalmente llevaba implícita una valorización proporcional de las tierras. Sin embargo, algunas propuestas específicas quedaban en la mira especuladora, tras de una sobrevaloración del espacio público...” (Perfetti, 1995)

Luego de los planteamientos realizados frente a la ciudad futura se pasa a las obras así, entre los proyectos de renovación urbana propuestos, además de los nuevos barrios están algunos proyectos dirigidos a solucionar los inconvenientes que de por sí surgen en las ciudades con el crecimiento, como son la sanidad, la vivienda y la movilidad, entre otros, por lo cual se realizaron intervenciones tendientes a suplir estas necesidades.

Entre los proyectos que buscaron solucionar los problemas de sanidad que se fueron gestando en el crecimiento de la ciudad, está la cobertura de la quebrada Santa Elena, a la cual llegaban todas las aguas negras de la ciudad y para evitar los malos olores y los problemas de sanidad que generaba se cubrió, igualmente

se realiza la rectificación y canalización del río, que debido a sus constantes crecidas generaba grandes problemas con sus inundaciones hacia ambos costados de la ribera, por ello se planteó la necesidad de modificar su cauce evitando por una parte, las mencionadas inundaciones y por otro, los constantes daños a los puentes que conectaban la ciudad con las áreas pobladas en el costado occidental del río. Este proyecto que se realiza en casi treinta años cambió la cara de la ciudad, ya que con ello no solo se mejoró la situación de los terrenos a ambos lados del río, sino que se dio paso a la construcción de lo que en su momento se conoció como el paseo de los libertadores que hace alusión a las avenidas paralelas al río y que hoy conocemos como la autopista y la avenida regional. Frente a este proceso dice Fernando Botero (1996) en su texto *Medellín, 1980-1950: historia urbana y juego de intereses*, “La revista *“progreso”* de febrero de 1912 daba cuenta de los trabajos en torno a la canalización del río y se refería a la necesidad de las avenidas futuras “para hacer el paseo más hermoso y elegante de la ciudad”. (Botero, 1996)

Ilustración 4 Vista Aérea la Avenida de los libertadores con la plaza de toros de la Macarena y Naranjal.



Fuente: Foto de Gabriel Carvajal Pérez, 1969. Archivo fotográfico Biblioteca Pública Piloto (Colombia. Alcaldía de Medellín, 2011).

Por otro lado y hacia los años 70 la ciudad se renueva con otras intervenciones estatales que modifican la estructura urbana, como el traslado y centralización de las sedes de la alcaldía y la gobernación hacía la zona donde se encontraban las bodegas de la estación del tren en Guayaquil y con ello la ampliación de la calle San Juan (Calle 44) y la avenida del ferrocarril (Carrera 57) esto transformará toda la zona del mercado de Guayaquil ya que adicionalmente se trasladará la antigua plaza hacia lo que hoy es la plaza minorista.

“Se ejecutan así los proyectos de la calle San Juan, de la Avenida del Ferrocarril, -conformando el Anillo vial de doble direccionalidad en el centro- como las calles aledañas a la Alpujarra; se construye el centro administrativo y se “sanea” El Pedrero, la terminal de buses y la Terminal de ferrocarril que conformaban el sector de Guayaquil, con todas sus actividades complementarias” (Gómez, 2008).

Otro de los grandes procesos de renovación urbana que transformó la ciudad es el realizado para ampliar de la carrera 46 desde la glorieta de la avenida 33 hasta conectarse con la autopista, este procesos iniciado en 1973, con el que se buscaba facilitar la movilidad desde y hacia el centro de la ciudad, ampliando la carrera existente a dos vías en ambos sentidos con separador amplios andenes y tres carriles por vía, esto generó la ruptura de la unidad urbana generando un rompimiento en el cual a cada lado de la vía se aprecian la atomización de diferentes estructuras urbanas que generaban una unidad de vida una residencial y la otra comercial que aún hoy no se han podido hilar completamente. Así la ciudad se ha renovado continuamente con otros procesos que se nos haría largo entrar a analizar pero que cambiaron la ciudad y conformaron la que hoy tenemos y que sigue en transformación.

Como se ha mostrado en el proceso de transformación de la ciudad, está por un lado el aporte que en gran parte hacen los habitantes con las reformas, ampliaciones y mejoramiento de sus inmuebles y por otra parte están las políticas estatales de intervención que ordenan de una u otra forma el territorio. Cuando

analizamos el crecimiento de la ciudad de Medellín podemos ver que se partió del centro hacia afuera, a mediados del siglo pasado y siguiendo las directrices trazadas por los CIAM (Congreso Internacional de Arquitectura Moderna), la ciudad pensó su desarrollo a través de la planificación por zonificación, que visto desde hoy generó en el territorio segregación, y desarrollos diferenciados; la mirada del movimiento funcionalista de mediados del siglo XX que combinó la zonificación y la privatización dio como resultado una ciudad fragmentada no solo desde lo espacial, es decir con barrios netamente industriales o residenciales o de comercio, poco productiva y segregada socialmente una ciudad que es la negación de sí misma, “ya que en ella se trastoca así el sentido mismo de la ciudad como espacio de convivencia humana, de encuentro de complementación y enriquecimiento cultural” (Velásquez, 2007), sino también desde lo social, donde la organización del espacio logra separar y homogeneizar los barrios residenciales estratificándolos y diferenciándolos generando fuertes disparidades sociales.

Lo que contribuyó a reforzar aún más a “... la ciudad en una mercancía, en un valor de cambio, destruyendo su principal rasgo: ser el espacio de encuentro entre personas, grupos y culturas diferentes y un lugar para el disfrute y la satisfacción de las necesidades humanas” (Velásquez, 2007). Así mismo llevo la ciudad a propiciar que la renta del suelo fuera la dinámica principal del crecimiento generando que los sectores especialmente hacia el centro de la ciudad cayeran en decadencia, estancamiento, degradación y consecuentemente en subutilización del suelo con grandes deficiencias en su funcionalidad.

1.1.3 Producción de la ciudad.

Como pudimos ver la ciudad se va construyendo a través de la sumatoria de las diferentes formas en que los individuos intervienen su predio y como la municipalidad arbitra el territorio, “El recorrido que hemos descrito indica que las ciudades modernas han sido “fabricadas” ofreciendo garantías a las actividades económicas, a la seguridad de los sujetos y la legitimidad de las instituciones estatales, y hasta preocupándose por embellecer su territorio, permitiendo a sus

habitantes el disfrute estético del espacio urbano” (Sanabria, 2009). La ciudad es sensible a todo los actores que la ocupan y la intervienen, se mantiene en constante relación entre las pequeñas o medianas transformaciones de los habitantes y las grandes transformaciones realizadas por la institucionalidad, acompañadas en muchas ocasiones de cambios en la sociedad que la habita el sitio reformado y la ciudad misma, un ejemplo de ello es la renovación urbana del sector de Guayaquil realizada en los años 80, con todas sus obras transmutó no solo la parte física del sector sino también las costumbres no solo del área que se intervino sino también de la urbe e incluso de la región. Por otro lado, la renovación de la vivienda genera para la ciudad una nueva visión del sitio y para los propietarios un nuevo estado, tal vez mejores recursos para su subsistencia o el simple apoyo a sus familiares, y con ello se mejoran las condiciones de convivencia en el sector, el barrio, la ciudad. pero como se ha dicho la ciudad también crecerá partir de los intereses de los individuos, quienes ante el surgimiento de las necesidades que se imponen desde las decisiones del estado y las propias necesidades buscaron adaptarse a las disposiciones de la municipalidad en algunos casos y en otros sobreponerse a ellas para así mitigar de alguna forma sus propias necesidades, a está en constante movimiento, cambiando y adaptándose no sólo al territorio mismo, sino también al contexto local nacional e incluso internacional.

1.2 El deterioro urbano construido desde un modelo de desarrollo

Nuestra ciudad como ya hemos visto ha ido creciendo, transformándose y reformándose a través de los años, en algunos momentos lentamente y en otros sobre todo a partir de la segunda década del siglo XX aceleradamente, debido a las decisiones de la sociedad que la habita y más específicamente a sus dirigentes y a quienes han estado al frente de las determinaciones con las que se ha planeado la ciudad. Estás, aunque en general se han planteado buscando mejorar las condiciones de vida de los habitantes.

1.2.1 La planificación urbana.

Hasta Finales de siglo XVIII la ciudad creció a partir de la estructura que se le había establecido de acuerdo a las normas de fundación señaladas por las leyes de indias, adecuadas a las condiciones topográficas e hidrológicas del sitio y a las necesidades del momento, "El territorio urbano a lo largo del río se caracteriza por los núcleos fundacionales de las cabeceras municipales que en su mayoría responden a un trazado ortogonal derivado de la reinterpretación de las leyes de india" (Schnitter, 2005). La ciudad siguió su crecimiento más o menos ordenado acorde a la mencionada normatividad.

Es en el ocaso del siglo XVIII que se comienza a pensar en ordenar crecimiento de la ciudad y en cómo regularlo; dice el profesor Luis Fernando González en su libro *Medellín, los orígenes y la transición a la modernidad: crecimiento y modelos urbanos 1775-1932*.

La ciudad presentaba un acelerado crecimiento, y considerando el estado actual de su infraestructura, como calles estrechas, y pocas áreas verdes, se manifestó la necesidad de sentar las bases de una ciudad con sus plazas, avenidas y calles satisfaga las exigencias del progreso y la higiene (González, 2007).

Por lo tanto, en los inicios la planificación urbana de la ciudad busca solucionar el caos y el desorden que generan esas calles estrechas y los problemas de salubridad pública que se crean por esa situación es así como mediante el acuerdo 4 de 1890, se establece:

Ordenó este acuerdo que el ingeniero del distrito procediera a trazar el plano para el ensanchamiento futuro de la ciudad, teniendo como directrices los requerimientos del tráfico, la salubridad, y la estética en una urbe populosa. Además, decretó que los ciudadanos no podrían realizar intervenciones físicas de ningún carácter (ni plazas, ni locales, ni construcción de edificios) sin previa aprobación del ingeniero del

distrito, quien determinaría el debido perfil de las calles de conformidad con el plano; el incumplimiento de este mandato se sancionaría con una multa y la destrucción de la obra. Las calles debían ser trazadas con 16 metros de ancho y las avenidas no podrían tener menos de 20 metros, sujeta esta obligación al permiso de alineación del edificio. Incluso se reglamentó la colocación de las ventanas dentro de los cuerpos de construcción, ya que los salientes acostumbrados perjudicaban el campo de tránsito de los vehículos. También dispuso el acuerdo que la ubicación de sistemas de infraestructura (fuentes, alcantarillas) estaría definida en el plano junto a la demarcación de plazas, avenidas y calles. La proyección del plano comprendía, además del área construida, una considerable extensión al norte de la ciudad, a cuyos propietarios les solicitaron las cesiones correspondientes en favor del distrito (Perfetti, 1995).

Solo hasta 1913 se realiza “la adopción de un Plano de la Ciudad Futura con funciones reguladoras” (Melo, 2004) con este se plantea una nueva ciudad en la que no solo se piensa en cómo será en el futuro sino que también se plantean elementos como la necesidad de solicitar licencia para cualquier construcción que se vaya a realizar, “El acuerdo de 1913 obligó a los habitantes a solicitar permiso para construir, reestructuró la oficina del ingeniero del distrito y creó una comisión que estudiaría las modificaciones pertinentes [...] Además se expidieron las normas reglamentarias de urbanización y construcción...” (Perfetti, 1995), se comienza así a pensar en una ciudad que crece y que es necesario ordenar hacia el futuro, por otro lado, también se abre con esto la idea de renovar la ciudad adecuarla a las nuevas condiciones que se presentan, ampliar sus calles estrechas, alinearlas dejando atrás los caminos y los callejones para adecuarla al crecimiento industrial que genera el incremento poblacional y por ende el aumento físico de la ciudad.

Pero el rápido crecimiento urbano supera los planos de la ciudad futura lo que reactiva la preocupación por crecimiento, lo que generará de nuevo la necesidad de direccionar el crecimiento de la urbe, “...precisamente en 1948, que la ciudad

después de varias décadas de entender como necesario el planeamiento urbano, contratará la elaboración de un Plan Regulador...” (Schnitter, 2005), el planteamiento es la realización de un proyecto de planificación urbana pensado para un futuro más amplio y es así como a finales de los años cuarenta y principios de los cincuenta del siglo pasado influenciado como ya dijimos, por los planteamientos del CIAM que ya se conocían en la ciudad difundidos en principio por Ricardo Olano (miembro de la Sociedad de Mejoras Públicas –SMP- y exconcejal de la ciudad), Le Corbusier y por Karl Brunner que estuvieron por el país en los años 40, al respecto dice el profesor Luis Fernando Acebedo:

“La penetración arrolladora del Movimiento Moderno de los CIAM en Colombia a finales de los años 40 y la presencia de Le Corbusier en el país marcó una fractura radical con el acumulado que Brunner había logrado en varias ciudades (Bogotá, Medellín y Manizales, entre otras), tanto desde el punto de vista de la Planeación como desde la Academia.[...] Ambos quisieron aportarle un Plan Regulador a las principales ciudades colombianas, y ambos se quedaron en el intento, con algunas aplicaciones aisladas y muchas veces tergiversadas” (Acebedo, 2004).

Es entonces que, para realizar este trabajo, el ordenamiento futuro de la ciudad se contrata a José Luis Sert y Paul Lester Wiener quienes aplican sus conocimientos de las teorías de la arquitectura moderna, basados los Congresos internacionales de arquitectura moderna (CIAM) y la Carta de Atenas –como producto de los mismos-; introduciendo conceptos como los de la Zonificación, la jerarquización vial, los parques lineales los barrios residenciales entre otros elementos urbanos.

Entonces se tiene un lineamiento de cómo debe crecer la ciudad, “Ya no es posible, especialmente en las ciudades de alguna importancia, que la población se extienda en forma caprichosa, guiada únicamente por el estrecho criterio de algunos urbanizadores, que apenas si dejaban reducidas callejuelas” (Betancur, 2003).

Se esperaba entonces que la ciudad crecería de una forma organizada teniendo en cuenta la línea trazada para su progreso a partir del plan, este no alcanzo un gran porcentaje de ejecución; solo se verá cumplido parte de su propósito en el desarrollo del occidente la ciudad, teniendo en cuenta que para esta fecha (años 50 y 60) era donde se previó el área de expansión de la ciudad se realizaron obras de urbanismo, aprestando el terreno para las futuras unidades vecinales, las zonas comerciales y de servicios. Surgen entonces la Unidad Deportiva Atanasio Girardot y el barrio los Alcázares en la Floresta como elementos que concretaron las propuestas del plan piloto, al igual que más adelante se realizará el centro administrativo de la alpujarra como elemento que concreta la zonificación de los servicios administrativos del estado, aunque no tal y como se planteó en el plan.

Pero no todo fue tal como se planteó, en revisiones posteriores se realizan cambios en la zonificación establecida, como en la estructura vial que distorsionan la estructura general del plan, igualmente no se controló el proceso de ubicación y construcción de las viviendas, estas se desarrollaron en las zonas de pendiente en vez de realizar construcciones en altura en las zonas de menor pendiente entre otros elementos que desfiguraron las premisas planteadas en el Plan.

1.2.2 Deterioro urbano.

Como ya dijimos anteriormente la ciudad no se transforma solo por los efectos de la planeación estatal, también es modificada por los propietarios de los predios ya que con el pasar de los años adecuan sus construcciones a sus necesidades, pero también la ciudad se transmuta por los cambios políticos, económicos y sociales que empiezan a generar movimientos inesperados en la población, no planeados por el Estado. En este sentido y refiriéndose a la distorsión que en algunos casos genera la norma, el profesor Carlos Julio Calle (citado por Osorio, 2008) plantea: “El sistema periférico suburbano, abrió la posibilidad de cambiar y de salir del centro con rapidez. El sistema no genero una continuidad de la trama y lo único que logro fue drenar la vida de los sistemas interiores cuyas calles quedaron vacías” (p. 93), es así como las calles del centro que en el día presentan una actividad

desenfrenada y caótica, en la noche se convierte en el lugar de las soledades ya que el comercio y los servicios generadores del todo ese barullo cierran sus locales y oficinas y el centro pierde toda su vitalidad.

En cierta medida ese es el análisis que se hace en el acuerdo 62 de 1999 Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín donde se plantea que el modelo de ciudad debe estar enfocado en “en los principios básicos sobre sostenibilidad ambiental, competitividad, equidad social y equilibrio funcional del territorio” (Concejo de Medellín, 1999) y se agrega como componente del modelo de ciudad “Un crecimiento orientado hacia adentro, con énfasis en las zonas centrales próximas al río dotadas de excelente infraestructura, que experimentan actualmente procesos de estancamiento, degradación o subutilización.” (Concejo de Medellín, 1999), Igualmente nos plantea la búsqueda de “Un centro tradicional y representativo con recuperada calidad y significación, mediante proyectos e intervenciones estratégicas a su interior y en su periferia.” (Concejo de Medellín, 2006). Esto teniendo en cuenta que los sectores centrales de la ciudad se caracterizan por presentar todas las condiciones necesarias para la vida urbana, desde una trama vial y de transporte capaz de conectarlo con toda la ciudad, hasta la disponibilidad de la prestación de todos los servicios públicos domiciliarios, aun así, es un sector básicamente de servicios, oficinas y comercio, con muy poca oferta de vivienda, por ello solo funcionan de día, ya que la gente sale de su trabajo y el centro se va quedando solo, pierde toda su animosidad al llegar la noche, esto produce una sensación de inseguridad para aquellos que habitan el sector central, este entre otros elementos, sustenta las presiones económicas del sistema inmobiliario y del sector terciario de la economía que ven en estas zonas la posibilidad de negocio, con menor inversión y mayor rentabilidad, debido a que los proyectos no tendrían que invertir recursos para la adecuación del terreno.

Por otra parte el crecimiento urbano hacia la periferia genera un elevado costo del terreno y del proceso de urbanización, lo cual hace que los terrenos ya urbanizados y subutilizados de la zona central de la ciudad sean el punto de mira del modelo de ciudad planteado en el POT, viabilizando mejoras de carácter urbano y arquitectónico, esto por una parte genera el incremento del valor del suelo y por

otra parte forja el desacuerdo de las comunidades que allí habitan, ya que para ellos ese es su hogar y tienen el derecho de habitar en él, bajo condiciones que aunque no son las más óptimas, ya que reconocen que se podrían mejorar las condiciones del lugar, como es el caso que acá se investiga, donde lo que predomina es el comercio surge como elemento a tener en cuenta la comunidad que allí habita, no solo los residentes, también los trabajadores formales e informales que tiene el sector como su hábitat.

Pero, esa misma situación vista desde los urbanistas del sector privado y público es óbice para buscar el cambio de uso de estos barrios degradados, estas intervenciones producen por un lado mejoras espaciales en el sector lo cual trae como consecuencia un incremento del valor de las propiedades y los terrenos a su vez se transforma la forma de habitar, de esta forma se impacta a los residentes locales y al incrementarse inversión y densifique el comercio y la vivienda se generan una revalorización de los predios, también de los impuestos, de los servicios y consecuentemente el costo de vida que los moradores iniciales, generalmente de bajos ingresos, no podrán manejar, surge entonces la inconformidad y posteriormente los conflictos sociales sumado a esto, el hecho latente de ser reubicados, ya sea en el propio sitio o en otro cercano o lejano y la demolición de su vivienda, de su hábitat, es sentido por la comunidad , en cierta forma, como una agresión a su forma de vida, incentivando la necesidad de luchar por lo propio.

Como hemos visto la ciudad es un espacio de transformación constante entre lo que es y lo que se quiere que sea, entre el interés particular de cada individuo y el interés del Estado que tiene la obligación de regular la ciudad, es en fin la consecuencia de un proceso permanente de Mutación, en donde las diferentes culturas a través de la concertación y el constante intercambio de modos de vida e intereses la moldean, son estas dinámicas las que la materializan con las diferentes decisiones de carácter privado o público. Así se constituye una ciudad: unas veces sustituyendo lo ya existente, otras ampliando sus límites o en otras ocasiones

superponiendo nuevos elementos a los ya existentes. En fin, la ciudad es vida, es movimiento es transformación.

Cuando hacemos referencia a esta transformación, a este movimiento, generalmente esperamos que sea para bien, pero no siempre es así, o por lo menos no dependiendo de lo que cada uno sienta, respecto al lugar del cambio, una cosa pensara el que lo habita, otra cosa se pensara desde el estado, otra diferente desde el sector privado y por último un tercero como observador (no siempre imparcial), pensara posiblemente otra cosa. Esta complejidad en términos de percepciones, intereses y proyectos de ciudad es inherente a la construcción de la sociedad y del espacio, que se expresa en la ciudad, es en últimas un juego de poder entre lo que se sueña como ciudad desde el Estado y lo que se sueña como ciudad desde los individuos y las comunidades. Como dice Lefebvre (1978) “lo urbano es más o menos, obra de ciudadanos, en vez de imposición como sistema a este ciudadano”.

Se entiende desde los órganos estatales que el deterioro urbano es la manifestación dentro de un sector de la ciudad de hechos como la desarticulación, el uso inapropiado del suelo, la sub utilización o inapropiada utilización de los espacios públicos, la incapacidad de atender las demandas funcionales, económicas y sociales que se han alcanzado en otros sectores de la urbe y por tanto se considera que el sector requiere reactivarse a la luz de nuevas condiciones urbanas y los recientes lineamientos normativos.

Por otra parte se observa que las áreas de renovación no son definidas por el municipio aleatoriamente entre las diferentes zonas de la ciudad, estas son identificadas y elegidas cuidadosamente, siguiendo las políticas y directrices establecidas en el plan de ordenamiento territorial, con las que se pretende una vez comprendida la problemática de la ciudad, fomentar el crecimiento hacia adentro, buscando generar una ciudad más compacta donde se aprovechen las zonas que ya cuentan con la infraestructura de servicios públicos, de vías y de servicios teniendo en cuenta no solo el estado de deterioro o de conflicto funcional que puedan tener, sino la existencia de potencialidades económicas, de infraestructura

y de políticas que contribuyan con su transformación a la construcción del modelo de ciudad planteado.

Es entonces que cuando se analiza la normativa urbana para un sector determinado de la ciudad se encuentra que la zonificación que se le estableció en los años 50 hoy no aplica por una de dos razones, i.) Por los cambios de usos ocurridos en el sector debido al abandono de los anteriores propietarios. En este sentido como nos dice Jairo Osorio en su texto Niquitao: una geografía de cruces:

En esta formación sin fin de la villa, la reutilización de las viviendas, de los sitios, genera en las acomodaciones, nuevos usos que violentan sus formaciones originales. Se crean así los inquilinatos, los talleres, las pensiones. El estrago. Porque la ciudad es más un producto de las necesidades, que los anhelos, de las emergencias de la planificación (Osorio, 2008).

Y ii.) Por el cambio de la misma norma que modifica los usos del sector puede ser que en principio se establecieron como zonas residenciales y posteriormente se clasifican como zonas comerciales o viceversa.

Esto genera cambios drásticos en el sector, a este panorama debemos agregarle otro que ya no depende de la normatividad urbana o de los intereses particulares de los habitantes, poseedores o propietarios del sector son parte de los impactos de la globalización, el centro comienza a perder su atractivo como lugar de ocio, o de recreo o de estudio o incluso de comercio, los mercados inmobiliarios ya no ven en él el lugar del progreso, es un sitio que se deteriora aceleradamente, y las ventajas que tenía se van perdiendo, las calles se llenan de ventas ambulantes que le hacen competencia directa a los comercios tradicionales y aunque hay mucha gente son pocos los compradores, por lo tanto el comercio y los compradores se van a buscar mejores condiciones en nuevos barrios donde hay nuevas construcciones donde el lujo y la seguridad que la gente desea ésta a la orden del día Surgen entonces en los centros comerciales, los centros financieros, culturales entre otros, se cambia la centralidad como elemento primordial e inmanente de la

ciudad por estos nuevos sitios donde lo que importa es la función y no la gente, “La centralidad como un denso entramado de actividades y de relaciones múltiples se va diluyendo en función de una red de flujos sin nodos que los articulen” (Acebedo, 2010). El centro pierde su importancia económica, política y social, el espacio que queda lo toman los otros, los ciudadanos que nadan tiene y que ahora se aprovechan del abandono, los ciudadanos que pierden su trabajo y encuentran en las ventas ambulantes la solución a sus afujías, el espacio público se deteriora, las edificaciones se menoscaban, surge entonces ese conflicto funcional del que nos habla el Plan de Ordenamiento Territorial al que hay que “atacar para mejorar las condiciones urbanas”.

Desde siempre la ciudad se ha transformado con cada nueva edificación, con cada mejoramiento de una casa, la ciudad se renueva, se asemeja a un ser vivo que está en constante cambio, a veces se ilumina con los nuevos sectores y edificios, otras se oscurecen con el abandono de los barrios, pero siempre está al servicio de la comunidad y en constante proceso de renovación

Pero el desarrollo de la ciudad no puede realizarse a partir de los intereses de cada individuo, eso sería un caos, por ello es que desde los griegos fue necesario establecer condiciones para que los individuos pudieran realizar sus intereses en sus predios a partir de los requerimientos del estado que les imponen condiciones de lo que podrán o no hacer en su predio, en Colombia desde la reforma constitucional del 1 de agosto de 1936 se introduce la función social de la propiedad como elemento regulador de lo que los individuos pueden desarrollar o no en su predio, esta noción la recoge la ley 9 del 89 , lo retoma la constitución colombiana de 1991, en su artículo 58 que adicionalmente le agrega la función ecológica y que posteriormente desarrolla la ley 388 del 97 estableciendo como un principio general del ordenamiento territorial que la propiedad debe cumplir una función social y ecológica, por lo cual los municipios deben acoger “el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.” (Ley 388 de 1997, 1997) en lo que se llamara los Planes de

Ordenamiento Territorial para los municipios de más de 100.000 habitantes como es el caso de Medellín con el objeto de “complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible...” (Ley 388 de 1997, 1997)

A partir de que el municipio comprende lo anteriormente expuesto y entendiendo que los instrumentos que propone la ley son los apropiados para la recuperación de las zonas que presentan problemas de conflicto frente a lo propuesto en el POT, la institucionalidad ve el esquema de los planes parciales como la alternativa que propone la ley para estas zonas, es decir la posibilidad de renovar la ciudad, ya no a partir del interés particular de cada propietario de predio, sino a partir de la intervención de todo un sector de la ciudad homogenizado en su morfología urbana y que requiere ser aprovechado en toda su potencialidad. Los planes parciales son el instrumento propuesto por la institucionalidad para mejorar las condiciones de los sectores que se consideran deteriorados o en conflicto funcional; con este proceso se busca:

Que aprovechando su localización estratégica en la ciudad y sus excelentes condiciones de infraestructura de servicios público y movilidad, se promuevan procesos de intensificación y diversificación de la utilización del suelo y de las construcciones, a fin de lograr, entre otros fines, el mejoramiento integral de vida de los moradores, el aprovechamiento intensivo del suelo, la racional densificación y mezcla de usos, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales (Colombia. Concejo de Medellín, 2006).

1.2.3 Gentrificación.

El término gentrificación se le atribuye a la socióloga de origen alemán radicada en Gran Bretaña desde mediados de los años treinta, Ruth Glass (1912 – 1990). Ella a través de la observación de los procesos existentes en su barrio, la acelerada

transformación de las viviendas, el cambio de arrendatarios a propietarios y el aumento de la renta de los inmuebles con el consecuente desplazamiento de los anteriores residentes, trabajadores de clase baja por unos nuevos habitantes de las clases medias “*gentry*”. Por lo cual acuñó el término en 1964 el cual ahora es usado actualmente para identificar procesos generalmente urbanos que tienen que ver con los desplazamientos de las clases populares que habitan las zonas ubicadas generalmente en los barrios centrales de las ciudades que han incurrido en “conflictos funcionales”.

The links between housing and class struggle in London (particularly in Islington, where she lived) became her long-term research interest, and concerns about the accelerating rehabilitation of Victorian lodging houses, tenurial transformation from renting to owning, property price increases, and the displacement of working-class occupiers by middle-class incomers led her to coin the term “gentrification” in 1964 (Slater, 2011)¹.

Por otra parte según María Alba Sargatal (2000), en su texto el estudio de la gentrificación, nos dice: “El fenómeno fundamentalmente urbano conocido como gentrificación consiste en una serie de mejoras físicas o materiales y cambios inmateriales -económicos, sociales y culturales- que tienen lugar en algunos centros urbanos viejos, los cuales experimentan una apreciable elevación de su estatus”.

Como se puede deducir de los escritos anteriores el proceso de gentrificación tiene como punto de partida un barrio o sector deprimido de la ciudad generalmente aunque no siempre ubicado en la zona central de la ciudad o su entorno más cercano, en este comienzan a ocurrir fenómenos inmobiliarios en los cuales propiedades en decadencia son compradas para renovarlas generando nuevas

¹ "Los vínculos entre la vivienda y la lucha de clases en Londres (particularmente en Islington, donde vivía) se convirtieron en su interés por la investigación a largo plazo, y las preocupaciones acerca de la rehabilitación acelerada de casas de alojamiento victorianas, la transformación de tenencia de alquilar en la propiedad, los aumentos de precios propiedad, y el desplazamiento de los ocupantes de la clase trabajadora por los ingresantes de la clase media la llevó a acuñar el término "gentrificación" en 1964 "(Slater, 2011)

formas de ocupación del sector, este comprador es generalmente de las clases media baja y media alta en su mayoría aunque también podrían ser de las elites de la sociedad. En la medida que este esquema se repite va ocurriendo por los procesos mismos del mercado inmobiliario el incremento del valor de la propiedad lo que genera no solo que los predios cuesten más, sino también se eleva el valor de los arrendamientos, esto desencadena otro elemento del proceso y es el hecho que los antiguos arrendatarios no pueden pagar los nuevos cánones de arrendamiento por lo cual se tiene que ir hacia sitios que se acomoden a su presupuesto, los cuales quedan hacia las periferias de la ciudad.

Plantea Neil Smith que:

El esfuerzo por recolonizar la ciudad supone una práctica sistemática del desalojo. En sus distintos planes e informes de trabajo dirigidos a gentrificar las zonas urbanas deprimidas que todavía permanecen, el gobierno de la ciudad de Nueva York no ha propuesto jamás un plan para reubicar a las personas desalojadas. Se trata de un sensacional testimonio del programa real. Al rechazar toda conexión entre la gentrificación y el desplazamiento, los funcionarios de la ciudad se han negado a admitir la posibilidad de que la gentrificación provocara el fenómeno de las personas sin techo. En palabras de un estereotípico artista del Lower East Side, las políticas públicas están dirigidas a hacer que las personas con hogar «no vean personas sin hogar (Smith, 2013).

Aunque hay autores que hablan de diferentes tipos de gentrificación como gentrificación rururbana (Nates, 2008), en la cual las familias campesinas ubicadas en áreas rurales son desplazadas por la aparición de fincas de recreo en lotes previamente subdivididos o los predios con casas incluidas son compradas a sus propietarios, los cuales al momento de cerrar el negocio deben entregar sus viviendas y abandonar su terruño, algunas veces en la misma zona otras con

familiares que habitan en el lugar y otras irán a engrosar los barrios periféricos de la gran ciudad.

Pero concentrémonos en la gentrificación en el sentido tradicional del término, ese que ocurre por lo general en las zonas denominadas como de renovación urbana en las cuales el estado o los particulares transforman invirtiendo recursos para mejorar las condiciones ya sea de una propiedad o varias, reformándolas, adecuándolas a nuevas condiciones de habitabilidad o comerciales o demoliéndolas para construir una nuevas edificaciones con mejores condiciones arquitectónicas, e incluso urbanísticas, generando que el valor del predio aumente y en la medida que nuevos inversionistas invierten en el sector y las condiciones mejoran cada vez más, se va generando el desplazamiento de los antiguos habitantes del sector, básicamente de dos formas, la primera es que con el alto costo que el sector va adquiriendo, cambia el sector de estrato y ellos no pueden pagarlo teniendo que vender para desplazarse hacia sectores donde sus condiciones económicas estén más acorde. La segunda forma es que el propietario del predio al ver el alto precio que su vivienda adquiere lo negocia, -algunas veces por parte en dinero y parte en elementos construidos o solo por el dinero, generando también que se tenga que desplazar hacia otro lugar donde las condiciones de hábitat sean las apropiadas a su forma de vida.

En torno a este desplazamiento dice Neil Smith:

Activistas, inquilinos y personas corrientes sabían exactamente qué era la gentrificación y cómo afectaba a su vida cotidiana. La gentrificación era cada vez más reconocida por lo que era: un cambio dramático pero imprevisto de lo que la mayoría de las teorías urbanas del siglo XX habían vaticinado como el destino de los barrios pobres del centro de las ciudades (Smith, 2013).

Es así que debemos entender la gentrificación como un proceso generalmente lento en el tiempo y que se ve reflejado no solo en la aparición de nuevos habitantes de estratos sociales más altos, sino en una dinámica urbana en donde el predio va

valorizándose, por un lado y por el otro el nivel de estratificación también aumenta haciendo que los antiguos habitantes del sector pierdan su capacidad de solventar su subsistencia en el barrio generando así la necesidad de vender y buscar un nuevo sitio para vivir acorde a sus expectativas sociales y económicas. Nos aclara el mismo Smith:

La gentrificación es el proceso, por el que los barrios pobres y proletarios, ubicados en el centro de la ciudad, son reformados a partir de la entrada del capital privado y de compradores de viviendas e inquilinos de clase media —barrios que previamente habían sufrido una falta de inversión y el éxodo de la propia clase media. Los barrios más humildes de clase trabajadora están en proceso de reconstrucción; el capital y la alta burguesía están volviendo a casa, y para algunos de los que se encuentran a su paso, no se trata precisamente de algo agradable. La mayoría de las veces esta explicación daba por terminada la conversación, pero de vez en cuando también llevaba a exclamaciones acerca de que la gentrificación parecía ser una gran idea: ¿acaso la había inventado yo? (Smith, 2013).

La renovación urbana se realiza generalmente en zonas urbanas pobladas por gentes de bajos estratos socio económicos, es por ello que no es extraño que se den procesos la gentrificación, ya que habitualmente con las mejoras del espacio público, las construcciones y la calidad de vida en las áreas intervenidas, llegan nuevos pobladores con mayores posibilidades económicas y diferentes condiciones sociales al sitio, generándose un choque socio cultural y económico que lleva a los moradores iniciales a abandonar su lugar de vivienda ya sea porque les compran su propiedad o porque no pueden vivir en las nuevas condiciones sociales que surgen con los nuevos habitantes.

2. La legislación urbana en el ordenamiento de la ciudad

Con el descubrimiento de la agricultura y la capacidad el hombre de domesticar a los animales las sociedades humanas cambiaron su forma de vida, las comunidades pasaron de ser nómadas a ser sedentarias y con ello cambió su percepción del mundo, sus costumbres y su forma de vida variaría radicalmente, surgen entonces las primeras aldeas, estas son el fundamento de lo que hoy conocemos como la ciudad, en ella aparecerán como elementos constitutivos y determinantes los espacios para el uso común y los del uso privado; elementos sin los cuales hoy una ciudad no podría existir, igualmente surgirá la complicada relación entre el uno y el otro ya que es latente en la ciudad el conflicto entre lo público es decir el espacio que es común a todos y lo privado que es el espacio propiedad del sujeto y en el cual desarrollará sus actividades particulares. esto en las primeras ciudades no será de mayor problema por la cantidad de espacio disponible y por el tipo de sociedad que las habitaba, pero en la medida en que la ciudad se va poblando, se generan conflictos entre un espacio y el otro que visto desde los individuos se constituye en un conflicto entre los el sujeto y la sociedad o de otra forma entre el individuo propietario y el estado que organiza, por ello se hace necesario establecer mecanismos de ordenamiento, de control que permitan que los continuos ensanchamientos y modificaciones de la ciudad se realicen de tal forma que contribuyan al mejoramiento de la calidad de vida de las personas que la habitan o habitarán.

Es preciso concretar el significado y la importancia de estos espacios sin los cuales la ciudad no podría funcionar porque es a partir de ellos que se regulará el orden de la urbe, el primero es el espacio público "... son aquellos bienes destinados al uso, goce y disfrute de la colectividad y por tanto están al servicio de esta en forma permanente [...] Ejemplos de este tipo de bienes son las calles, las plazas, los parques, los puentes, los caminos, etc." (Colombia. Corte Constitucional, 2011), el segundo es el espacio privado este hace referencia al derecho que tiene un individuo o un grupo de individuos "para usar, gozar y disponer de sus bienes como a bien lo tenga y siempre y cuando no vulnere la ley o los derechos de los demás" (Colombia. Corte Constitucional, 2011). Es precisamente por las características de cada uno de ellos, que en el discurrir de la vida urbana se presentan tensiones, las cuales, se hará necesarios que el estado, como administrador del territorio, entre a mediar a través de una normatividad que por una parte le establezca condiciones claras para el uso y disfrute de la propiedad privada a los individuos y por otra parte determine las mejores condiciones de funcionamiento del espacio público en beneficio de la comunidad.

Desde el estado como ente regulador del territorio existe una dinámica normativa con la que se intenta el ordenamiento territorial a partir de comprender no solo las necesidades de la población sino también de las complejas dinámicas del crecimiento social y del desarrollo urbano, teniendo en cuenta que el ordenamiento del territorio no puede ser en absoluto una respuesta de los intereses privados, este es, de acuerdo a nuestra constitución y nuestras leyes, una proyección de lo público en este sentido es claro que la normatividad que ordena el territorio es de competencia de los municipios. Los Hechos y procesos del urbanismo de los municipios y sus zonas rurales involucran a todos los habitantes de manera directa e indirecta ya que las consecuencias de las acciones urbanísticas y constructivas implican no solo a los propietarios de los predios a intervenir, sino que generan consecuencias que tocan a toda la comunidad y van desde las facilidades que existen para la movilidad hasta la efectiva prestación de los servicios públicos, pasando por el uso del espacio público.

Surge entonces el dilema de si el desarrollo de la ciudad se debe realizar a partir de las necesidades de cada individuo en particular o este se debe pensar desde la institucionalidad en torno a las necesidades de la colectividad. Cuando se examina una ciudad como Medellín, desde este argumento, podemos encontrar que hay sectores donde lo que potenció el desarrollo y las relaciones entre lo público y lo privado fueron los intereses estatales, esto se pueden ver en la trama urbana de Medellín en su zona originaria y en el subsecuente crecimiento con un orden establecido por una normatividad traída por los españoles (Leyes de Indias), y con ellas la ciudad creció formándose barrios como Buenos Aires, Boston, Villanueva, y que posteriormente ya con una normatividad municipal que se venía formulando desde los planos de Medellín futura y que hacia mediados del siglo XX con el proyecto de Wiener y Sert, se consolidaran barrios como Belén, Laureles, Conquistadores, la Floresta entre otros.

Por otra parte, y sobre la base de los intereses individuales surgen barrios en la ciudad con trama de carácter laberíntico o con tramas irregulares como Nuevos Conquistadores, Villa Laura, Moscú. La Avanzada, Blanquizal o la Florida entre otros, que surge básicamente por los procesos de desplazamiento del campo a la ciudad, en el cual los individuos marginados de sus pueblos por la violencia y buscando mejores oportunidades de vida, llegaban a invadir un terreno generalmente en las laderas de la ciudad y lo adecuaban a sus necesidades, posteriormente llegaron otros y realizaban el mismo procedimiento y de esta forma se constituyeron los barrios conocidos en su momento como invasiones, este proceso de ocupación aunque por motivos diferentes se dio también en sectores del Poblado como los Balsos, San Lucas, los Naranjos y el Tesoro, las Lomas, Altos del Poblado entre otros a los que habitantes de barrios consolidados como Prado y Laureles, se retiran a sus fincas ubicadas en este sector, que posteriormente por las posibilidades económicas se densifica a través de la construcción de edificaciones sin considerar las necesidades urbanas y sin que el estado controlará estos procesos.

En este proceso de ordenar el territorio, es el estado quien tiene la competencia, a través del derecho de establecer procesos que regulan el crecimiento y el desarrollo de la ciudad, surge con ello la normatividad urbana, que con el fin de ordenar la ciudad instaure una serie de pautas jurídicas que entre otras cosas condiciones de distribución de las actividades que se desarrollan dentro del territorio municipal, el tipo y la altura de las edificaciones entre otras restricciones que buscan mejorar las condiciones de habitabilidad de la ciudad y ordenar su crecimiento futuro. El derecho urbano agrupa y sistematiza en forma integral y administrativa los procesos que regulan el desarrollo urbano, la planeación, la gestión, el control y la evaluación buscando la mayor eficacia en la ocupación del territorio.

2.1 Las normas urbanísticas y la apropiación de la ciudad

Con el descubrimiento de la agricultura y la capacidad del hombre de domesticar a los animales surgen las primeras aldeas estas son el primer embrión de la ciudad y en la medida en que se van poblando se hace necesario establecer mecanismos de ordenamiento, de control que permitan que el crecimiento de la ciudad avance beneficiando a sus habitantes, los nuevos y los futuros.

Al momento de llegar los españoles a América encontraron comunidades indígenas organizadas acorde a su cosmología esto les permitía tener aldeas organizadas en torno a sus creencias religiosas y a sus propias leyes.

Por otra parte, los descubridores traían su propia normatividad, a este respecto dice Brewer-Carías:

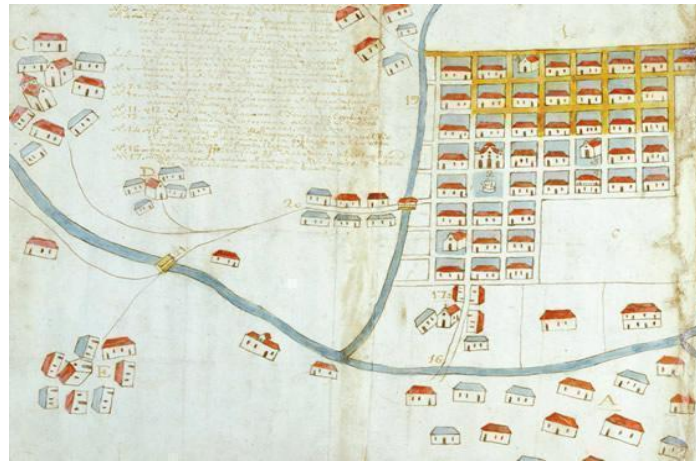
Esta increíble empresa no solo fue “ordenada” en cuanto a la adopción de una sola forma urbana reticular para las ciudades, que se repitió regularmente, sino que, por sobre todo, fue “ordenada” en el sentido que fue realizada con el acatamiento a precisas normas jurídicas que al efecto se fueron dictando desde la corona (Brewer-Carías, 2008).

Así los españoles fueron fundando pueblos en los nuevos territorios acordes a lo que ordenaban las leyes de indias, de esta manera la corona tomaba posesión jurídica de ellos anexándolos a sus territorios. En cuanto a los poblados indígenas, “por Real Cédula de 20 de junio de 1500 se declaró a los indios como vasallos libres de la corona” (Brewer-Carias, 2008), aun así fueron agrupados y encomendados a un español el cual tenía la responsabilidad de velar no solo por su fe religiosa sino también de su protección de esta manera surgen las encomiendas las cuales en muchos casos fueron el origen de muchos pueblos de América (Brewer-Carias, 2008).

Los pueblos fundados por los españoles se siguieron apoyando para su crecimiento en lo establecido por las leyes de india, “... un modelo de ciudad especialmente diseñado para América se hubiese ideado y aplicado en todo el continente americano...” (Brewer-Carias, 2008), desde 1513 con las instrucciones dadas a Pedrarias Dávila, se establecen las normas necesarias para la fundación y el ordenamiento de los pueblos fundados “... resulta claramente la idea de orden que debía tenerse en el establecimiento de los pueblos, para que fundados en forma ordenada, en el futuro pudieran sin esfuerzo seguir desarrollándose de esa forma a medida que fueran agrandándose” (Brewer-Carias, 2008).

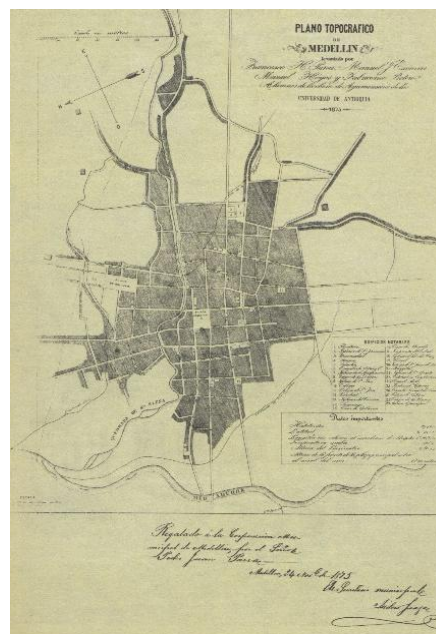
Cuando se observa a través de los planos históricos la ciudad de Medellín podemos observar como el crecimiento urbano se fue dando poco a poco y en los primeros 200 años hasta finales de 1800 la ciudad mantuvo los lineamientos urbanísticos establecidos por las leyes de indias, como lo dice el profesor Morcillo “Este conjunto de normas –todavía válidas- les dieron a nuestras ciudades de América las características de habitabilidad a escala y comodidad humana...” (Morcillo, 2007), incluso a comienzos del siglo XX todavía se puede ver claramente el concepto establecido en las mencionadas normas en la ciudad, en sus nuevos desarrollos urbanísticos se ve la aparición del parque y alrededor del mismo van surgiendo las manzanas y las calles y carreras siguiendo lo establecido, lo vemos con villa nueva donde se desarrolla lo que será el parque bolívar con la catedral metropolitana, en Belén vemos el parque y la iglesia igualmente en Boston, la América, Robledo.

Ilustración 5. Plano Villa de Medellín.



Nota: atribuido a José María Giraldo (Colombia. Alcaldía de Medellín, 2013).

Ilustración 6. Plano topográfico de Medellín en 1875.



Nota: levantado por dibujantes de la Universidad de Antioquia. Tomado de <https://goo.gl/CkNuZj>.

Con la llegada del visitador Juan Manuel Mon y Velarde, Oidor con funciones de corregidor (1784 y hasta 1789) la Villa crecía acorde las necesidades particulares

de sus habitantes por lo cual el paisaje que encontró Mon y Velarde fue una villa rodeada de algunas casas repartidas sin mucho orden por el valle de aburra.

Dice el profesor Luis Fernando González en su texto sobre *Medellín, los orígenes y la transición a la modernidad: Crecimiento y modelos urbanos 1775 – 1932*. “... El segundo momento, más o menos coincidente en la periodización del presente trabajo, corresponde a la formación y estructuración de la ciudad burguesa, y lo aborda desde los proyectos urbanísticos que plasman el pensamiento de las elites...” (González, 2007), es en este periodo de la vida de la ciudad que se hacen los primeros “planes”, dice el profesor González, que

Mon y Velarde planteaba sus ordenanzas, en cuanto a lo urbano arquitectónico, teniendo cuidado de que se ajustaran a las realidades locales, no obstante, el espíritu común que pudiera tener en principio. Entre ese espíritu general tenía claro que para ordenar e intervenir en el territorio era necesario el conocimiento de su realidad, por lo cual ordenó la realización de los padrones generales para hacer un seguimiento de habitantes, tenencia de la tierra y calidades, estados, oficios y facultades con el fin de hacer una planificación territorial equilibrada (González, 2007).

Por otra parte, el Visitador con funciones de corregidor Mon y Velarde (1747-1791) establece *en sus ordenanzas del 15 de febrero de 1788 buscando el ordenamiento de la ciudad*:

...la obligatoriedad de licencia para construir viviendas [...] se prohibía construir en sitios “excusados y remotos”, y en la medida que en tales parajes las construcciones se fueran arruinando se debía obligar a ejecutar la nueva construcción “en sitios públicos y desembarazados”, ya fuera en el recinto de la villa o en sus inmediaciones, con el propósito de ir concentrando la población e ir de esta manera haciendo un control social efectivo de la población (González, 2007).

Hacemos acá un paréntesis en torno al hecho mismo de la norma, En su texto “El uso de la norma y la apropiación territorial en la disputa por la ciudad” de la Profesora Análida Rincón, encontramos que:

La norma como acto de poder: Es en la concepción de la norma como práctica social que la lucha por el uso de la norma se establece. [...] El ejercicio del poder define los procesos normativos para instaurar y legitimar, por ejemplo determinados modelos urbanísticos, proyectos económicos y usos del territorio en detrimento de otros (2009).

Es en este campo donde las ordenanzas de Mon y Velarde entran a dictaminar lo que se puede o no hacer en la villa hacia dónde y cómo crece; generar el control del territorio en torno al poder controlar el crecimiento para mantener un orden y de cierta forma se podría decir para brindar mejores servicios a los pobladores. De esta forma los proyectos urbanos logran cristalizarse como poder hegemónico a través de la norma, adquiriendo los proyectos urbanos una politización jurídica.

De este momento hacia adelante la ciudad va a crecer rápidamente,

Sin duda es claro este momento histórico en el despegue del centro urbano de la villa [...] algo que si logro con el desarrollo alcanzado por la “villa Ilustrada” entre el último cuarto del siglo XVIII y el primero del siglo XIX. Fue un periodo de auge y crecimiento, que superaba con creces los precedentes (González, 2007).

Esto es un hecho cierto y demostrado, con el aumento de las viviendas pues en 1787 eran 181, mientras en 1798 había 277 en el marco de la villa, el mismo que para 1808 tenía 380...” (González, 2007), todo esto genera un desarrollo adicional ya que la ciudad creciente en viviendas requiere adaptarse a las personas que las habitan brindándole servicios adicionales como mejores vías y para su mejor administración surgen los primeros barrios. Según Francisco de Paula Muñoz:

Medellín debe más a la naturaleza que al arte. Más a Dios que a los hombres. Sus calles son de mediana anchura, empedradas, torcidas en la parte más antigua y rectas en las más reciente, de aceras estrechas é interrumpidas y, a estilo español, desaguadas por el centro (citado por González, 2007).

Para exponer que en Medellín no había pasado nada, desde 1826 año de su erección como capital y 1870, momento en que se escribe la nota.

Mientras esto pasaba en Medellín, en el país, se expedía la ley 153 de 1887 con la cual son derogadas la totalidad de las leyes impuesta por los españoles, por lo cual las únicas normas que rigieron para el ordenamiento de la nación y sus municipios, son aquellas establecidas en el código civil colombiano sancionado mediante la ley 57 de mayo de 1887, es de anotar que dicha normatividad no se encuentra en un capítulo específico del código, sino que se encuentran disgregadas en él.

Aparecen entonces dentro del código civil normas en las cuales se establece el “uso y goce de bienes de uso público² (Art. 678), la prohibición de construir en los bienes de uso público y fiscales (Art. 679), límite de las construcciones privadas (Art. 680) y el límite a las construcciones de edificios (Art. 681):

Adicionalmente encontramos las que hacen referencia a las servidumbres que hacen referencia a los muros y elementos colindantes entre predios como: El Art. 904 que habla de las cercas divisorias entre predios colindantes, el Art. 910 que habla sobre la existencia del derecho presunción de medianería, el Art. 911 presunción de la medianería, el 912 imposición de la medianería o el 912 que habla sobre el aprovechamiento de la medianería, entre otros

Se encuentran otras en las cuales se restringe el poder del propietario en el uso de su predio como los que establecen en los Art. 932, 933 y 935 en los cuales claramente se resalta lo establecido por el Art. 669 en el cual se establece que el propietario tiene el derecho real para gozar y disponer de lo suyo siempre y cuando su uso no vaya contra la ley o el derecho de los otros.

Así mismo lo referente a las servidumbres de tránsito en las que se habla desde cómo se constituyen (Art. 908), que derechos se tienen sobre ella (Art. 905) hasta como se extinguirán (Art. 907) igualmente existen normas sobre las servidumbres de acueducto (Art. 918), Especificaciones del conducto por el que se transportan (Art. 921), Condiciones del ejercicio del derecho (Art. 922) entre otras.

Igualmente se encuentran normas que tienen que ver con las acciones mediante las cuales los ciudadanos o el estado pueden demandar el cumplimiento de las normas de contenido urbanístico esta que se encuentran en el Título XIV De algunas acciones posesorias especiales entre los Art. 986 y 1007 Nos hablan desde la denuncia de obras Nuevas (Art. 986) Hasta los plazos de prescripción de las acciones posesorias (Art. 1007) pasando por la construcción de Ingenio o molino (Art. 1001) y por las acciones populares o municipales (Art. 1005), entre otras.

Es claro entonces que las normas estipuladas en la ley 153 de 1887 -Código Civil Colombiano- no son específicamente unas normas con las cuales se pretendiera la planificación urbana de los municipios, más bien a lo que apuntaban era básicamente era a generar unas reglas dirigidas a la limitación del derecho real de dominio de los particulares en circunstancias específicamente urbanas, aunque es necesario resaltar que algunas de ellas todavía siguen vigentes en normas como la ley 810 de 2003 en la cual se establecen las sanciones a las infracciones urbanísticas y en la ley 472 de 1998 con la cual son reglamentadas las acciones populares.

Siguiendo con la ciudad de Medellín encontramos que a finales del siglo XIX y Principios del siglo XX que la ciudad despegara de su letargo con el surgimiento de las industrias textiles, cerveceras, de calzado entre otras, con llegada del primer avión y del ferrocarril la ciudad iniciara su crecimiento, surgirán los barrios obreros que recibirán a las familias de los trabajadores de las nuevas fábricas; barrios como Aranjuez, San Joaquín por mencionar dos.

En 1889 se realiza el primer plano para el ensanchamiento futuro de la ciudad, buscando ordenar el crecimiento y solucionar problemas como la estrechez de las

vías, así como generar condiciones higiénicas que contribuyeran al mejoramiento de la calidad de vida de la población, pero también a controlar el crecimiento desordenado, limitar los intereses de los privados, la especulación inmobiliaria y presentar algunas acciones con el fin de mejorar y ampliar la malla urbana.

En 1913, se realiza el plano de Medellín futuro, la ciudad es vista desde una mirada higienista, donde los médicos plantean desde su visión desde la salud como deberá ser la expansión de la ciudad estableciendo la necesidad de hacer obras que contribuyan al mejoramiento de la sanidad pública de la ciudad y estableciendo los parámetros de una ciudad que se preparada para, la industria. A partir de este momento la ciudad es estudiada y planeado su crecimiento acorde a las necesidades que surgen de su nueva estructura de producción, las condiciones de los trabajadores de las empresas y sus necesidades van a establecer la tónica del crecimiento y el surgimiento de nuevos elementos como la sociedad de mejoras públicas y las empresa públicas municipales, que contribuirán no solo a la realización de las obras necesarias para el bienestar de la ciudadanía sino también a planificar el desarrollo futuro de la ciudad.

Ilustración 7. Plano de Medellín 1913.



Fuente:

<http://arquitectura.medellin.unal.edu.co/escuelas/habitat/galeria/displayimage.php?pid=1884&fullsize=1>.

Es necesario establecer que la ciudad venía presentando una transformación acelerada y que el Plano del Medellín futuro de 1913, pretendió dar solución a esta problemática, pero de su modelo urbanístico muy poco se cumplió, la especulación inmobiliaria no fue frenada y el crecimiento de la ciudad rebasó sus límites planteados en el plan, habría que reconocer que el mayor logro del plan es en cuanto al reordenamiento del centro la incorporación de las ideas de la sanidad desde el urbanismo, y el establecimiento de ejes urbanos que orientarían el crecimiento urbano.

En 1947 el estado a través de la ley 88 define lo que se debe entender por área urbana “se entiende por área urbana de los municipios la extensión comprendida dentro de la nomenclatura legal correspondiente o la determinada por los concejos municipales por medio de acuerdos.” (Ley 88 de 1947, 1947) por lo cual los municipios que no lo hayan establecido la nomenclatura de sus calles y carreras lo deben hacer para con ello determinar cuál es su área urbana.

Por otra parte, deberán establecer normas tendientes a controlar que las edificaciones nuevas respeten la alineación y de esta manera “no perjudiquen la alineación de las calles ni el plano de urbanización general.” (Ley 88 de 1947, 1947), Así mismo los municipios de más de diez mil (10.000) habitantes deberán establecer normas que regulen la construcción y exigir que se presenten planos para ser aprobados cuando se vayan a realizar edificaciones nuevas. A demás la ley impone a los municipios con presupuestos mayores a los doscientos mil pesos (\$200.000.00) establecer los parámetros de ordenamiento y planificación a través de un plano regulador en el cual

“no solo comprenderá las enmiendas y mejoras que deban hacerse a la parte ya construida, atendiendo al posible desarrollo, sino los nuevos barrios que hayan de levantarse, así como los sitios donde deban ubicarse los edificios públicos, sitios de recreo y deporte, templos, plazas y áreas verdes, escuelas y demás edificios necesarios a la población.”

Con lo establecido por la ley 88 de 1947 se le facilita a la ciudad que ya había adelantado contactos con los arquitectos Paul Lester Wiener y José Luis Sert para realizar el contrato para realizar el plan regulador para Medellín.

Como ya habíamos mencionado desde finales del siglo XIX y hasta mediados del siglo XX una ciudad creció en torno a un imaginario de ser una ciudad industrial, en la cual la sanidad y la estética son elementos claves de la planificación a partir de este concepto es que se va a establecer un marcado control urbano sobre su crecimiento en el cual se aplicaran alguna de las políticas establecidas por los CIAM sobre todo en lo que hace referencia a la zonificación. Esto se consolidó con el plan piloto para Medellín entregado y aprobado en el año de 1950 que establecía:

Se ha tenido como base al establecer el uso futuro de la tierra en el Área Metropolitana, la clasificación de acuerdo a las cuatro funciones establecidas como standard internacionales por el C.I.A.M. son: habitar, trabajo, recreación, (cultivar el cuerpo y el espíritu), y circular (transporte).” [4] La propuesta definía en las diferentes escalas, los usos de la tierra y las comunicaciones, -áreas residenciales, zonas industriales y comerciales, áreas verdes, servicios sociales y el centro cívico (Schnitter, 2005).

Sobre la base de este se realiza en 1952 el plan regulador en el cual se desarrollaban las directrices de establecidas, visto retrospectivamente por Sert en 1977 en reunión con los directores y exdirectores de planeación se concuerda en que de este solo se implementó el 10% como máximo de la propuesta realizada en 1952, como dice Schnitter “Del balance sobre lo ejecutado según el plan, parecía como si nada o muy poco se hubiera realizado, sin embargo podríamos afirmar que aun cuando su aplicación se realizó de manera fragmentaria, su impacto fue positivo.” (Schnitter. 2007). Es en la zona occidental de la ciudad donde se aplicaron más ampliamente las directrices establecidas en el plan.

Para 1959 se adopta un plan director que surge de la revisión del plan piloto, en el se retoman básicamente los algunos elementos que conformaban el “plan vial,

zonificación y división comunitaria” (Schnitter. 2007), se concentró más en hacer una normativa en cuanto a lo físico, apoyándose en la zonificación ya establecida y dejando a un lado los componentes sociales y económicos que también hacen parte del desarrollo de la ciudad, generándose segregación social al por la política de Zonificación de usos. en 1960 la oficina creada para la administración del plan se convierte en oficina de planeación que hacia 1969 realiza la primera revisión en profundidad de lo establecido por Sert y Wiener en 1950 y 1952 donde se pudo constatar la poca implementación de las propuestas del plan piloto,

“...se confirmaba cierta ineficacia de la planeación y, así, quedaba en cuestión el papel de la actividad planificadora en la ciudad. Aun así, durante los últimos años de la década del cincuenta y la década del setenta, el proceso de planeación y ordenamiento urbano en Medellín mantendría un auge considerable.” (Castrillon & Cardona, 2014)

Posteriormente con el decreto 1333 o código de régimen municipal, con el cual se les da autonomía a los municipios:

Artículo 2º.- La legislación municipal tiene por objeto dotar a los Municipios de un estatuto administrativo y fiscal que les permita, dentro de un régimen de autonomía, cumplir las funciones y prestar los servicios a su cargo, promover el desarrollo de sus territorios y el mejoramiento socio-cultural de sus habitantes, asegurar la participación afectiva de la comunidad en el manejo de los asuntos públicos de carácter local y propiciar la integración regional (Colombia. Presidencia de la República, 1986).

Hasta este momento cada municipio a partir de una normatividad de carácter nacional establecía si lo consideraba necesario una normatividad que le permitiera organizar su crecimiento, como lo hemos visto Medellín se encontraba adelantada en este campo, con la expedición de esta ley, los municipios de más de 20.000 habitantes tendrán la obligación de establecer sus parámetros de desarrollo no

solamente poblacional y de manejo de sus recursos sino del territorio mismo, como se expresa en el artículo 32 de la mencionado decreto:

Artículo 32º.- El desarrollo de las áreas urbanas se regulará dentro de una política Nacional de equilibrio entre las diversas regiones del territorio y entre las zonas rurales, urbanas y de conservación ecológica. Así mismo se procurará la óptima utilización del suelo urbano y de los limitados recursos de inversión en vivienda, infraestructura y equipamiento y la participación de la sociedad en el valor de la tierra que se deba exclusivamente al crecimiento de las ciudades o al gasto público (Colombia. Presidencia de la República, 1986).

A continuación, el artículo 33 dispone la obligación a los municipios superiores a 20.000 habitantes de “formular su respectivo plan integral de desarrollo con base en las técnicas modernas de planeación urbana y coordinación urbano regional” y el artículo 34 establece qué elementos deberá tener la planificación urbana del territorio municipal:

1o. La reglamentación de la construcción y el desarrollo de programas habitacionales según las necesidades de protección y restauración de la calidad ambiental y de la vida, dando prelación a las zonas con mayores problemas;

2o. La localización adecuada de servicios públicos cuyo funcionamiento pueda afectar el ambiente;

3o. La fijación de zonas de descanso o de recreo y la organización de sus servicios para mantener ambiente sano y agradable para la comunidad;

4o. La regulación de las dimensiones adecuadas de los lotes de terreno, de las unidades de habitación y de la cantidad de personas

que pueda albergar cada una de estas unidades y cada zona urbana (Colombia. Presidencia de la República, 1986).

Como podemos ver se establecen los parámetros para que el municipio regule su crecimiento urbano sin deteriorar el medio ambiente, así como también el uso que los privados puedan hacer de sus predios dependiendo del uso, la ocupación y las zonas urbanas donde estos se ubiquen.

ARTÍCULO 39. Los Municipios están en la obligación de levantar el plano regulador que indique la manera como debe continuarse la urbanización futura de la ciudad. Este plano no sólo comprenderá las enmiendas y mejoras que deban hacerse a la parte ya construida, atendiendo al posible desarrollo, sino los nuevos barrios que hayan de levantarse, así como los sitios donde deban ubicarse los edificios públicos, sitios de recreo y deporte, templos, plazas y áreas verdes, escuelas y demás edificios necesarios a la población (Colombia. Presidencia de la República, 1986).

Igualmente se le da la libertad para establecer normas en cuanto a las secciones viales y su utilización por parte de las empresas municipales, las zonas de reserva para su crecimiento futuro y de protección ecológica, las formas como puede desarrollar los proyectos catalogados de utilidad pública y si es del caso como expropiar los terrenos necesarios para desarrollarlos, por otra parte, se determinara la necesidad de zonificar el territorio para evitar afectaciones entre los diferentes usos que se pueden desarrollar en el municipio.

Es así como en uso de las atribuciones legales que establece el decreto 1333 de 1986 el municipio promulga el acuerdo 38 de 1990 Por medio del cual se expide el Estatuto Municipal de Planeación, Usos del Suelo, Urbanismo y Construcción de Medellín. Que tiene como objetivo:

ARTÍCULO 1o. Objeto y ámbito del Estatuto. El presente Estatuto, expedido para el Municipio de Medellín, contiene las normas básicas reguladoras del desarrollo urbano y, en especial, aspectos tales como zonificación, la sectorización, la formulación del Plan Vial, la ordenación de los terrenos, los usos del suelo y la planeación, realización y control de las obras.

Y por otra parte aclara que:

ARTÍCULO 2o. Normas que lo conforman. El Estatuto, para su debida integración, comprende las normas generales de carácter constitucional y legal sobre planeación, urbanismo y construcción, y las especiales en los niveles Municipal y Metropolitano, en el área de su aplicación.

El surgimiento de la ley 9 del 89 o como es más conocida la ley de reforma urbana genera un cambio de dirección en la legislación que hasta el momento regía la cuestión urbana, ya que hasta ese momento se consideraba lo urbano como un problema relacionado con políticas de carácter social y de policía, es por ello que los asuntos del crecimiento y regulación del municipio se ve inicialmente en el tratamiento que se realizaba, como lo vimos, desde el código civil hasta el que se le da en el código del régimen municipal, pasando por los postulados realizados desde la visión planteada desde la sanidad y la zonificación urbana.

Así como decreto 1333 rompe con los paradigmas de la autonomía municipal frente al estado centralista, la ley 9 del 89 o de reforma urbana impondrá unos nuevos paradigmas en torno al ordenamiento del territorio, en ella se establecen directrices que van más allá de ser unas simples herramientas dentro de un marco jurídico existente, sobrepasando los mecanismos de planificación urbana con que contaban los municipios para el ordenamiento territorial. aunque hay que reconocer que en algunos elementos falta claridad y se queda corta en otros tantos, tales como entender el municipio como un territorio integral sobre la base no solo del desarrollo físico sino también el ambiental ya que el ordenamiento del ambiente, de las zonas

rurales, de las zonas de riesgo y los suelos de protección, solo se vinieron a incorporar con la ley 388 del 97, que es una ampliación y mejoramiento de esta ley.

Así mismo no concreta el tema de la propiedad privada ya que la afecta mediante la expropiación y frente a la extinción de dominio, lo cual generó un sinnúmero de demandas en torno a estas afectaciones de la propiedad y a otros elementos que la ley traía y que no se encontraban en la legislación colombiana “La ley 9 fue objeto en vigencia de la antigua Constitución de 14 demandas de Constitucionalidad que atacaron prácticamente todo su articulado” (Pinilla, 2003), otro de los elementos en que se queda corta esta ley es en torno a la planificación del municipio ya que en ella se plantea que cada alcalde elegido popularmente deberá presentar en los primeros meses de su mandato ante el concejo municipal un plan de desarrollo a través del cual se concretan los programas y proyectos con los cuales el alcalde pretende realizar su administración por tanto el horizonte de planeación estaba restringido al periodo del alcalde ya que el siguiente debía presentar un nuevo plan de desarrollo, la ley 388 al establecer los Planes de Ordenamiento Territorial para los municipios de más de 100.000 habitantes, los Planes Básicos de ordenamiento Territorial para municipios entre 30.000 y 100.000 habitantes y los Esquemas Básicos de Ordenamiento Territorial para los municipios de menos de 30.000 habitantes, establece que estos tendrán una vigencia de su contenido estructural de tres periodos constitucionales de las administraciones municipales:

“1. El contenido estructural del plan tendrá una vigencia de largo plazo, que para este efecto se entenderá como mínimo el correspondiente a tres períodos constitucionales de las administraciones municipales y distritales, teniendo cuidado en todo caso de que el momento previsto para su revisión coincida con el inicio de un nuevo período para estas administraciones.

2. Como contenido urbano de mediano plazo se entenderá una vigencia mínima correspondiente al término de dos períodos constitucionales de las administraciones municipales y distritales, siendo entendido en todo caso

que puede ser mayor si ello se requiere para que coincida con el inicio de un nuevo período de la administración.

3. Los contenidos urbanos de corto plazo y los programas de ejecución regirán como mínimo durante un período constitucional de la administración municipal y distrital, habida cuenta de las excepciones que resulten lógicas en razón de la propia naturaleza de las actuaciones contempladas o de sus propios efectos.

4. Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana; la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo; la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macro proyectos de infraestructura regional o metropolitana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal o distrital, así como en la evaluación de sus objetivos y metas del respectivo plan.

No obstante, lo anterior, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo plan de ordenamiento territorial, seguirá vigente el ya adoptado.” (Ley 388 de 1997, 1997)

Esto busca contribuir a establecer un modelo de desarrollo para el municipio acorde a sus condiciones particulares de territorio, sociedad, economía entre otros elementos que caracterizan a cada municipio, con esto se traza un horizonte de planificación a 12 años, donde cada candidato a la alcaldía debe tener en cuenta lo establecido en el POT, para plantear su plan de gobierno y posteriormente cuando sea elegido el plan de desarrollo con el cual contribuirá a las metas establecidas en el POT.

Aun así, la ley de reforma urbana (ley 9 del 89), fue el primer paso hacia una normatividad territorial clara y enfocada en comprender el área municipal como un todo, en el cual, se requiere la democratización de la propiedad y la coherencia del desarrollo del municipio teniendo en cuenta tanto lo urbano como lo rural.

seguirá en vilo, y gran parte del poder de las administraciones locales en el manejo de los asuntos del suelo, seguirá siendo abordado desde un saber dogmático que se resiste a incorporar instituciones claves que, como la función social de la propiedad, la función pública del urbanismo y el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios del desarrollo urbano, redefinen claramente el contenido urbanístico de la propiedad y en tal sentido su contenido económico.

Algunos de los elementos novedosos que trajo consigo esta ley y que para nuestro caso de estudio son importantes, son, la obligatoriedad de todos los municipios de formular planes de desarrollo, aunque en la ley del código de régimen municipal ya se exigía, en esta no solo se amplía a todos los municipios teniendo en cuenta población, sino que se establecen nuevos elementos de planificación más precisos.

En primer lugar, establece que los municipios deberán reglamentar cómo será el manejo del territorio frente a su desarrollo urbano y las construcciones al igual que se debe establecer cómo se realizará las cesiones urbanísticas como método para la adición de nuevo espacio público a la urbe.

No podemos dejar de resaltar la importancia que tiene para cualquier municipio establecer cuáles serán los parámetros para el desarrollo de su territorio al igual que el límite de las condiciones de lo que será su zona urbana, semiurbana y rural al igual que la normatividad a través de la cual se realizará el ordenamiento territorial, a partir de establecer los usos permitidos, prohibidos o restringidos, cuál o cuáles serán las zonas para su futuro crecimiento, adicionalmente reglamentar los procesos con los cuales se obtendrán nuevos espacios públicos o se ampliarán los existentes las denominados cesiones obligatorias gratuitas, mediante estas las construcciones que se realicen, deberán compensar al municipio con destino de obtener o mejorar por esta vía nuevos y mejores espacios públicos para el disfrute

de la comunidad; es así como en sentencia del consejo de estado se establece su importancia y el procedimiento para que estas sean incorporadas a las áreas públicas:

Según la jurisprudencia del Consejo de Estado sólo a partir de la Ley 9ª de 1989 (artículo 7º), se estableció, en lo que toca con el espacio público, lo concerniente a las cesiones obligatorias gratuitas y sólo con la expedición de la Ley 388 de 1997 en su artículo 117 se adicionó el artículo 5º de aquélla, y se estableció que la incorporación de las áreas públicas se produce con la protocolización, en la oficina de registro, de la escritura de constitución de la urbanización, en la cual se determinan las áreas públicas objeto de cesión (Colombia. Consejo de Estado, 2000).

Además la ley 9 del 89 dentro de los parámetros de planificación le establece a los municipios que se deben constituir zonas de tratamientos urbanísticos acorde con las diferentes características e intereses urbanísticos de las áreas del territorio municipal, con ello se pretende direccionar las intervenciones que se realicen dentro del territorio y que afectarán los usos, las alturas y las tipologías de sector al igual que el espacio público y la movilidad, teniendo en cuenta las particularidades físicas, sociales y las dinámicas propias del ámbito de cada uno de los polígonos que se establecerán apuntando al cumplimiento del Modelo de Ordenamiento adoptado por el municipio. En este mismo sentido es de resaltar la importancia que tendrá para los municipios establecer las zonas de reserva de tierras para el futuro crecimiento municipal, lo cual permitirá organizar el desarrollo hacia zonas, no solo aptas para la construcción de las diferentes tipologías constructivas y la realización de las obras de urbanismo necesarias para su funcionamiento sino que se cuente con la disponibilidad de dotar a dichas zonas de los servicios públicos, de movilidad y demás elementos necesarios para el desarrollo de la vida urbana allí, evitando que todas las áreas rurales aledañas a la cabecera municipal sean afectadas por la presión inmobiliaria que genera el crecimiento urbano.

Otro de los elementos de la ley novena es el concepto de espacio público, (Art. 5 ley 9 de 1989) que hasta ese momento no estaba visiblemente definido dentro de la legislación, en él se establece en primer lugar que este (el espacio público) es un bien común que pertenece a todos los ciudadanos, por tanto en su definición se involucran además de los elementos urbanísticos o arquitectónicos que lo limitan, también se tienen en cuenta elementos de carácter social, cultural, administrativo y hasta políticos que se relacionan con su construcción, utilización y aprovechamiento. Con esta definición se contribuye a clarificar hasta dónde van los derechos y los deberes de los propietarios de los inmuebles y del estado, frente a las vías y espacios de uso común de los ciudadanos y por tanto a restringir la intervención de los actores públicos y privados frente al espacio público.

Como lo podemos ver en la sentencia del Consejo de Estado, Radicación número: 15001-23-31-000-2002-02582-01(AP), Consejero ponente María Claudia Rojas Lasso:

Así mismo, se indicó que las áreas de cesión obligatoria gratuita son definidas por el artículo 5o. de la Ley 9 de 1989, como "el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes", señalando en su inciso segundo, entre otras, las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal, como vehicular, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, los parques, plazas, zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, etc., y en general "todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan por consiguiente zonas para el uso o el disfrute colectivo. (Consejo de Estado, 2011).

Con esta ley se instauran los novedosas herramientas para intervenir desde la administración municipal la propiedad, entre ellos la extinción de dominio, los reajustes de tierras entre otros y las bases para lo que la ley 388 del 97 denominará como expropiación por vía administrativa, sobre la base que la propiedad debe cumplir una función social establecido en la reforma constitucional del 1 de agosto de 1936, este es un proceso que trae esta ley que venimos analizando con el cual se pretende agilizar el desarrollo de las obras catalogadas como de utilidad pública y de interés social por lo cual se requiere una mayor premura en la consecución de los predios necesarios para su ejecución ya con él se evitan las trabas jurídicas de la expropiación por vía judicial con la que se venía actuando y que generaba retrasos considerables en los proyectos, eso sí es muy cuidadosa en la definición de cuáles proyectos se pueden catalogar en el rango de utilidad pública e interés social para evitar excesos de los administradores que puedan desfavorecer a las comunidades y al municipio en sí.

Otro punto a rescatar de la ley de reforma urbana como se le conoce a la ley 9 del 89 tiene que ver con la definición de lo que son los planes de renovación urbana como elemento novedoso de nuestra legislación y es que aunque esta se practicaba no eran claros sus perspectivas frente a los sitios y las comunidades donde estas se realizaban, es así como se plantean las reglas y los marcos jurídicos para la agilizar los procedimientos necesarios no solo para el desarrollo de las obras sino también para garantizar los derechos de defensa de los moradores y de los propietarios que vayan a ser afectados por la renovación urbana.

“ARTICULO 39. Son planes de renovación urbana aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales,

todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.” (Ley 9 del 89, 1989)

Como se puede ver no solo establece las características de los sitios a intervenir sino también los objetivos a conseguir con dichas actuaciones, es importante tener en cuenta que acá se empieza a hablar de la necesidad de que el proceso se realice teniendo en cuenta a los moradores como los directamente afectados por el proceso. Es por ello que se impone la obligación de proteger a los moradores, este es un concepto que reflexiona la ejecución de los proyectos desde el ámbito de las personas y sus derechos jurídicos. Es importante tener en cuenta que la ley no es muy concreta en el tema y quedan muchas dudas para su ejecución. Es decir, el concepto tiene validez jurídica ya que hace parte de la legislación y por tanto brinda derechos y deberes a los actores del proceso, se quiere decir con ello que el estado debe prevenir los efectos adversos que se pueden producir en los moradores por los proyectos de renovación urbana, igualmente los moradores tienen derechos con relación al lugar que habitan.

Se manifiesta en la ley que siempre que haya moradores que se vean afectados de una u otra forma es necesario establecer mecanismos mediante los cuales sean protegidos frente a las adversidades del proyecto, ya que por el hecho mismo de ser habitantes del sector a renovar tienen derechos que no solo tienen que ver con el vivir en el sector sino también con todas las prácticas relacionadas con el habitar un sector como los usos e incluso las prácticas sociales de la convivencia en una sociedad determinada en la que se han generado lazos de amistad y relaciones de vecindad elementos que sustentan la razón misma de la protección que les brinda la ley.

La protección a moradores es un reconocimiento por parte del estado de los derechos del habitar, derechos que son inherentes a las comunidades que viven un sector independientemente del estado de deterioro o conflicto funcional del barrio, sector o polígono de clasificación. Con este reconocimiento se hace explícito que los habitantes del sitio a intervenir no solo tienen derechos en cuanto a la

propiedad, sino que el vivir en un sitio da unos derechos en torno al hábitat, (otros harían referencia a la morada).

En torno a los moradores la ciudad de Medellín desde el POT acuerdo 62 de 1999, retomo como ejercicio de ciudadanía el reconocimiento a los moradores como elemento esencial de los proyectos de renovación urbana tanto así que para la formulación del plan parcial de renovación urbana de Naranjal y arrabal que nos convoca en esta investigación, el proceso de diagnóstico y formulación se realizó de la mano de los moradores del barrio, teniéndolos en cuenta desde sus necesidades e intereses futuros en torno a los cambios necesarios para que el sector superara los elementos de deterioro físico y conflicto funcional en el cual está catalogado el sector. Igualmente, con las revisiones posteriores del POT en el 2006 (Acuerdo 46) y 2014 (Acuerdo 48) se mantiene como política pública de intervención en las comunidades la protección a moradores.

Como ya vimos la ley 9 del 89 estableció herramientas fundamentales para el desarrollo urbanístico de los municipios colombianos, estas sumadas con algunos preceptos de carácter urbanístico, incorporados en la constitución del 1991 sobre todo aquellos que establecen competencias en materia de ordenamiento territorial se constituyen en la base del derecho urbano que rige hoy en el país. La carta magna del 91, reconoce al municipio como la célula fundamental de la división política administrativa del país, por lo cual encarga de ordenar autónomamente su progreso, la prestación de los servicios públicos básicos y del ordenamiento territorial. Por lo tanto, le da una importante prevalencia a la planificación del desarrollo territorial, especificando las responsabilidades de los actores institucionales dentro del territorio. Con todo ello se reconoce que Colombia se ha ido convirtiendo en un país con unas dinámicas más enfocadas a lo urbano y por tanto se establecieron elementos de organización con criterios integrales que incentivan la eficiencia de las políticas municipales de progreso urbano sin olvidar que lo rural es también un elemento vital del progreso del municipio.

Una vez promulgada la constitución se vio la necesidad de adecuar la ley 9 del 89

a la nueva realidad del país para ello se aprobaron varias leyes que como la ley del medio ambiente (99 de 1993), la ley orgánica de las áreas metropolitanas (128 de 1994), la ley de los servicios públicos domiciliarios (142 de 1994) o la ley orgánica del plan (152 de 1994) complementa por una parte los elementos necesarios para la planificación del municipio y por otra parte desarrollan los preceptos constitucionales de autonomía municipal, ordenamiento territorial, prestación de servicios públicos y conservación y protección del medio ambiente. Pero solo hasta la aparición de la ley 388 del 97, se logran compaginar estos principios constitucionales con el ordenamiento territorial. Ordenamiento donde no solo son los intereses del estado los que rigen el desarrollo municipal, con esta ley se busca ampliar la participación de las comunidades en planificación del territorio, ya que se les asume como parte interesada en ello, es así que se obliga al municipio a hacerlos parte en las discusiones del POT, pero también se generan espacios para que las comunidades y los particulares desarrollen ejercicios de planificación en zonas específicas del municipio a través de los planes parciales.

Los planes parciales fueron incorporados al ejercicio del urbanismo por la ley 388 del 97, son catalogados como instrumentos de planificación de segundo nivel, articulan la planificación y la gestión a la vez que desarrollan y complementan los Planes de Ordenamiento Territorial (POT), los Planes Básicos de Ordenamiento Territorial (PBOT) y los Esquemas de Ordenamiento Territorial (EOT) –a los que nos seguiremos refiriéndonos con el genérico de POT) que deben formular los municipios acorde a la ley, en los cuales entre otros elementos importantes para la planificación del municipio se establecerán las zonas, polígonos o sectores donde se deberán en los cuales su progreso urbanístico y contractivo parte de realizar planes parciales con los cuales garantizar el adecuado desarrollo del sector acorde a los lineamientos establecidos por el municipio. Los planes parciales son:

Uno de los instrumentos más potentes para lograr una adecuada y positiva transformación de los territorios urbanos y de expansión urbana en el marco de la nueva práctica del urbanismo colombiano, es el Plan Parcial, toda vez que reúne y articula las posibilidades de

gestión planificada y concertación de intereses entre diferentes escalas y actores, comprometidos en el desarrollo de una determinada porción de nuevo suelo urbano o de renovación de áreas urbanas ya ocupadas (García, 2006)

Se busca entonces planificar, gestionar y ejecutar el desarrollo de un sector específicamente delimitado del municipio en cuanto a las condicionantes estructurales, las posibilidades de crecimiento, de diseño urbanístico, la configuración de los espacios públicos y privados y los demás elementos que se requieran para potenciar el terreno en favor de la comunidad acorde a lo establecido en los artículos 2 y 3 de la ley 388 de 1997.

Con los parámetros establecidos por el POT los planes parciales cumplen un papel relevante al establecer un régimen específico para el área de planificación, mediante la constitución de derechos y gravámenes urbanístico al igual que la capacidad de promover, complementar y de instaurar parámetros concretos en torno a los usos, edificabilidad, infraestructura tanto de espacios públicos como privados, al igual que el reparto equitativo de cargas y beneficios, las áreas de cesión así como el establecimiento de medidas para la financiación y demás elementos económicos a tener en cuenta para la realización y culminación de acuerdo a las condiciones territoriales, sociales, de ubicación, entre otros elementos que presentan determinadas zonas (los llamados polígonos) definidos por el POT para que alcancen un desarrollo óptimo.

Por otra parte, con los planes parciales se busca un cambio de en la conciencia constructora y urbanizadora de los individuos mostrando un esquema de desarrollo de los predios en conjunto en vez del tradicional desarrollo predio a predio, ya que a través de este nuevo esquema obtienen utilidades todos los participantes, los propietarios una mayor edificabilidad y por ende mayor rentabilidad económica y el municipio la creación de nuevos y mejores espacios públicos para la comunidad en general.

Otro de los elementos que no podemos dejar pasar al hablar de los planes parciales

hace referencia a las funciones y alcances que ellos tienen respecto a su polígono de actuación. Para Maldonado, Pinilla, Rodríguez y Valencia (2006): “Cada plan parcial debe contener un conjunto de programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo”.

Es necesario resaltar el hecho que en la ley 388 del 97 no se hace referencia a la protección a moradores dentro de los procesos de renovación urbana u otros procesos en los cuales se pueda ver afectada la comunidad de los sectores, que se vayan a intervenir de una u otra forma, teniendo en cuenta que la misma ley no deroga los artículos concernientes a la protección a moradores, es importante hacer tener en cuenta a un elemento notable en la formulación y ejecución de los planes parciales y es el que hace referencia a la participación de las comunidades no solo de los propietarios sino también de los vecinos y terceros interesados ya que dentro de los procesos se requiere que para su aprobación que haya sido consultado y socializado con las comunidades, en este sentido el municipio de Medellín en su plan de ordenamiento territorial acuerdo 62 del 99 establece en el artículo 12:

“Del imaginario de ciudad, los objetivos estratégicos y políticas.” En las políticas del objetivo 8 que se debe “Proteger a los habitantes y moradores de sectores sometidos a procesos planificados de transformación, sin detrimento del principio de prevalencia del interés general sobre el particular. Y en el artículo 158. Del tratamiento de renovación (R). La importancia de estos procesos para el tratamiento para la consolidación del modelo de ciudad, así como que “... se promuevan procesos de intensificación y diversificación de la utilización del suelo y de las construcciones, a fin de lograr, entre otros fines, el mejoramiento integral de vida de los moradores, el aprovechamiento intensivo del suelo, la racional densificación y mezcla de usos” (Concejo de Medellín, 1999, p. 82).

Este concepto se desarrollará posteriormente en el decreto 1212 de 2000 expedido

por el municipio de Medellín a través del cual se regula "...los contenidos y procedimientos de los planes parciales" y donde se establece entre otros elementos:

ARTÍCULO 21°- DESARROLLO DE CONTENIDOS DEL PLAN PARCIAL A PARTIR DE SU CLASIFICACIÓN. A partir de los contenidos básicos anteriormente enunciados y además de lo establecido en el artículo 19 de la Ley 388 de 1.999, las propuestas de planes parciales deberán desarrollar y presentar para cada uno de ellos, dependiendo de su clasificación:

- Todos los proyectos de planes parciales de manera independiente al tratamiento en que se localicen deberán analizar las actuales condiciones de sostenibilidad ambiental, social y económica, como punto de partida para elaborar las hipótesis de intervención.

9.1. Gestión social.

Las propuestas de planes parciales que se realicen en tratamientos de renovación, redesarrollo, consolidación, conservación y mejoramiento integral deberán adjuntar a la propuesta el recuento del proceso de gestión social adelantado y si existen actas de compromiso levantadas con la comunidad o sus representantes de manera que garanticen a la administración el camino adelantado hacia la construcción de consensos en torno al plan parcial y de sus proyectos. Igualmente se deberán proponer las estrategias específicas de vinculación de la comunidad a los proyectos, modelos de asociación con actores participantes y propuesta de protección a moradores.

En las propuestas de planes parciales en tratamiento de desarrollo en suelos urbanos y de expansión, se deberá desarrollar la propuesta de modelo de consenso y asociación con los propietarios y otros actores

participantes.

ARTÍCULO 23°- MECANISMOS DE CONSULTA Y PARTICIPACIÓN.

Los proyectos de planes parciales deberán promover desde su etapa de formulación procesos de participación comunitaria que incluya a los principales actores intervinientes, partiendo de los propietarios del suelo y de tratarse de espacios urbanos ya ocupados o desarrollados, con las comunidades que habitan el área de planificación.

Para todos los planes parciales, será necesario el levantamiento de actas de las reuniones adelantadas con la comunidad que muestren un proceso de información y concertación con las comunidades existentes, tal como lo establecen los contenidos del artículo 21 del presente decreto.

Será requisito indispensable la formulación de programa específicos para la protección de moradores, en los planes parciales de renovación urbana.

El demostrar activa y positiva participación de las comunidades residentes en un área objeto de una propuesta de plan parcial, será tomado en cuenta para la aprobación de planes parciales, cuando existan diferentes propuestas presentadas para estudio de manera simultánea a la Secretaría de Planeación (Colombia. Alcaldía de Medellín, 2000a). Resaltado fuera de texto.

Como vemos los planes parciales se encuentran pensados como procesos que integran no sólo las normas los predios y el entorno, sino también a las comunidades en busca de una mejor ciudad, con más vivienda, más y mejor espacio público y donde el municipio es a la vez quien los reglamentar y beneficiario, pero por otro lado es el coordinador entre los postulantes y la comunidad ya que actúa como veedor del proceso, también es revisor y es quien lo debe aprobar no solo pensando en el proyecto en sí, sino también en las

afectaciones que de una u otra forma pueden perjudicar a los habitantes del sector, los vecinos involucrados y la comunidad en general como terceros interesados.

Como se puede ver la norma es clara en la importancia que tiene los moradores dentro de los procesos de renovación urbana ya que de una u otra manera serán ellos los mayores afectados con la ejecución del proyecto una vez este sea aprobado por el alcalde municipal y se inicie la ejecución.

Desde el Primer POT la Medellín viene incorporando a los moradores como eje de la gestión urbana, plantea no solo en el acuerdo 62 de 1999 sino en su revisión del 2006 (acuerdo 42) y la del 2014 (Acuerdo 48), la obligación de proteger a los moradores en los procesos de renovación urbana, teniendo en cuenta que ellos son propietarios, arrendatarios, usufructuarios de cualquier otra forma, trabajadores formales e informales, por lo cual es importante tenerlos en cuenta para agilizar los diferentes procesos que requiere la gestión de un plan parcial de renovación urbana, es necesario resaltar la importancia de la protección a moradores en el acuerdo 48 del 2014, cuyas normas están vigentes, en él desde El Marco Estratégico donde se establecen los principios rectores del plan en su numeral 8 nos plantea a los moradores como actores fundamentales de la transformación urbana:

“La Protección a Moradores. Como fundamento de la intervención en el territorio para la protección de los habitantes de sectores en procesos de transformación y a los demás actores económicos, sin detrimento del principio de prevalencia del interés general sobre el particular, promoviendo un ordenamiento territorial democrático e incluyente, que le apueste a la población como el centro de sus decisiones, y a su bienestar, como el objetivo principal. Con una sociedad que asume la corresponsabilidad como modelo de gestión desarrollando el principio de precaución de la ley 1523 de 2.012”. (Concejo de Medellín, 2014)

Pero no se queda allí dentro de los objetivos específicos del plan establece que: “Aplicar la política de protección a moradores donde se requieran procesos de

reasantamiento, favoreciéndolo en sitio, y la garantía de permanencia de las actividades económicas y productivas siempre que esté en armonía con la norma general del POT.” (Concejo de Medellín, 2014), Plantea entonces unas políticas y directrices muy claras en torno a la protección de los moradores estableciendo que en los diferentes casos en los que se puedan ver afectados deben desarrollar las acciones necesarias de protección a moradores teniendo en cuenta especialmente a aquellos que se encuentren en situación de pobreza, amenaza y vulnerabilidad, tanto para los individuos como para las actividades industriales para las cuales se establece que se les debe respetar el derecho de Permanencia. Como se dijo el plan de ordenamiento territorial de Medellín, desde el acuerdo 62 del 99 hasta la revisión del 2014, siempre ha tenido a los moradores de las zonas a intervenir como actores que hay que tener en cuenta en el desarrollo de las diferentes acciones que realice el municipio en las comunidades.

3. El camino de la transformación socio espacial

Ilustración 8. Naranjal calle 46 hacia occidente, carrera 64 hacia norte. Fotografías propias



Fuente: Fotografías, Pablo Echeverri Rendón

Como hemos dicho la ciudad se transforma de muchas formas desde aquella en la cual los individuos construyen o mejora su vivienda hasta las grandes transformaciones urbanas que cambian el territorio y la forma de vida de los habitantes de la ciudad como es el caso de la zona de la alpujarra en Medellín. Esta metamorfosis no solo hace diferente lo espacial también transmuta la forma de vivir y habitar el sector ya sea porque se cambian los usos y las tipologías urbanas o solo porque se aumenta la densidad y se construyen grandes edificios multifamiliares y unidades residenciales cerradas, esto genera paralelamente la modificación de la forma de ocupar el lugar de quienes allí habitan, en principio porque las condiciones sociales cambian, se aumentan los habitantes, el tipo de edificaciones que generalmente son en altura contribuye al aislamiento social, es

decir las personas conocen a quienes viven en el edificio pero no a quienes habitan el barrio, por otra parte la vivencia del espacio público se hace más escasa y las personas solo lo transitan para ir de un lugar a otro, ya no como sitio de encuentro, de recreación o de ocio, ese está dentro, en las zonas comunes de los multifamiliares y de las urbanizaciones.

Ilustración 9. Vista de la calle 46 como se ve el nuevo Naranjal frente al Naranjal actual.



Nota: fotografía propia con imagen del proyecto perteneciente a EDU.

Cuando estas transformaciones urbanas se plantean en sectores como El Naranjal y Arrabal, donde se pretende la reconversión de una superficie de 216.848 M², (Departamento administrativo de planeación, 2009) que presentan ventajas diferenciales por su ubicación dentro de la ciudad y por sus condiciones topográficas y de dotación urbana, se favorece el mejoramiento del territorio pero también el encarecimiento de los terrenos, si no se generan acciones por parte de la institucionalidad para controlar que esto suceda a través la declaratoria de proyecto o la declaratoria de utilidad pública o interés social entre otras que trae la ley que contribuyen a disminuir o evitar la especulación inmobiliaria.

Estos barrios se encuentran ubicados en la periferia del centro urbano de la ciudad de Medellín, en el cual confluyen intereses públicos, comunitarios y privados y donde se puede observar un cambio en la forma como se construye la ciudad ya no solo desde las necesidades de la comunidad sino desde la visión de la ciudad como negocio donde las mejoras de la infraestructura urbana, de los espacios públicos y de los privados genera rentabilidad inmobiliaria, Harvey en su texto sobre urbanismo y desigualdad social enuncia: "... tanto el cambio en la forma espacial de la ciudad como los continuos procesos de demolición, renovación y creación de recursos que ello implica afectarán a la distribución del ingreso. Y pueden formar un mecanismo fundamental para la redistribución del ingreso real" (Harvey, 1977), el cual afecta de una u otra manera a la comunidad.

Se hace necesario entrar a considerar no solo los cambios físicos reales que se dan en el polígono de intervención sino cuales son los planteamientos socio espaciales que van a generar la transformación de la zona de El Naranjal y Arrabal, comenzaremos revisando la situación del barrio previa a los planes parciales aprobados para la mencionada transformación desde el decreto 1284 del 2000 y los hechos que llevaron a su revisión y adopción del nuevo decreto del plan parcial decreto 1309 del 2009 y los procesos surgidos de este al momento de la ejecución de las obras que hasta el momento se han realizado.

3.1 El sustento municipal para fomentar la transformación con los planes parciales

Los Barrios El Naranjal y Arrabal se encuentran ubicados en La zona Centro Occidental de la ciudad de Medellín y hacen parte de la comuna 11 en compañía de barrios como San Joaquín, Bolivariana, Lorena, el Velódromo, Florida Nueva, suramericana y Carlos E. Restrepo entre otros. Tienen como característica diferenciadora dentro de la comuna que son los únicos que cuentan con viviendas dentro del estrato 2 y 3 mientras que el 98,2 % de los demás barrios se encuentran catalogados entre los estratos 4 y 5 primando el estrato 5 con un 73.1%. Según

datos del plan de desarrollo local comuna 11 Laureles -Estadio de 2007. Fase de Diagnóstico y primera etapa de la– fase de Formulación.

El Barrio El Naranjal surge por los años cincuenta en predios que todavía se inundaban con las crecientes de la quebrada La Hueso, nadie sabe a ciencia cierta el porqué de su nombre, algunos lo explican por los cultivos de naranjas agrias que dicen había en el sector, pero otros no están de acuerdo con ello ya que insisten en que no hay o hubo un naranjo en esta zona. Con el pasar de los años el sector pasó de ser una zona industrial con empresas que como Tejicondor e industrias LUX, que atraían hacia el sector una comunidad de obreros que construyeron sus casas cerca de su sitio de labor, para los años 80 se fue transformando en un sector de bodegas y luego talleres, en los 90 consolidó su vocación de talleres con todo tipo de servicios a automóviles y camiones al igual que de bodegas parqueaderos y centro de acopio de material de reciclaje.

La historia del barrio Arrabal es algo diferente, inicialmente se le conoció como los libertadores que era una porción del barrio San Joaquín, pero con el pasar de los años sus habitantes le dan el nombre del primer café que allí se encontraba, por el cual lo conocemos hoy como Arrabal, este surge en la década de 1930 sobre la vía que une a la ciudad con la fracción de la América en el costado occidental del río en terrenos de don Fernando Echeverri, que con la intención de construir casas para obreros loteo y vendió su finca.

Fue hasta entrados los años setenta cuando el barrio de carácter netamente residencial empezó a sufrir una metamorfosis lo que lleva según Luis Fernando Rivera a la desaparición del barrio, “La situación económica asfixiante, los bajos ingresos, el desempleo permanente y la agobiante situación a que sometían los caros servicios públicos y las famosas “valorizaciones” que cobraban a precios de estrato 5 a sectores de estratos 0 al 2 obligaron a los habitantes del barrio a alquilar “piezas” de sus casas a fin de paliar la terrible situación económica” (Rivera, 2014), las casas fueron convirtiéndose en inquilinatos, talleres y almacenes lo que contribuyó a la transformación del barrio, “luego se progresó hasta tumbar las

puertas del hogar materno para convertir los cuartos de la familia en tapicerías, venta y cambio de aceite, talabarterías, etc.” (Rivera, 2014).

Ilustración 10 Vista aérea de Naranjal a finales de los años 90.



Fuente: tomada de la presentación del acuerdo 1284 del 2000 (Colombia. Alcaldía de Medellín, 2000b).

Es ese proceso de mutación por lo cual El Naranjal y arrabal son vistos desde la administración municipal como barrios en franco deterioro esto aunado a que las labores de los talleres y los centros de reciclaje ocupan los espacios públicos para la realización de sus actividades de mecánica y los procesos de acopio y selección realizados por los recicladores lo que contribuye según la institucionalidad con la imagen negativa del sector. Por lo cual se plantea que la manera más adecuada para la transformación de las condiciones urbanas y sociales del sector es a través de la renovación urbana.

Para el año de 1999, teniendo en cuenta el proceso que se adelantaba en el diagnóstico y la formulación del plan de ordenamiento Territorial el cual planteaba un modelo de ciudad compacta, es decir se plantea un “crecimiento orientado hacia adentro, con énfasis en las zonas centrales próximas al río dotadas de excelente infraestructura, que experimentan actualmente procesos de estancamiento, degradación o subutilización”. (Concejo de Medellín, 1999) y que para ese momento ya se tenía claro que la administración municipal había catalogado al barrio El Naranjal como un sector en deterioro y por tanto se plantea intervenirlo a

través de un proceso de plan parcial de renovación urbana, la oficina de planeación municipal realiza un convenio con la promotora inmobiliaria de Medellín para:

Realizar un proyecto de intervención urbana, que permita identificar el problema central del sector de El Naranjal, que diseñe y plantee los mecanismos de participación, el proyecto de diseño urbano, las herramientas de gestión, la participación del municipio y las alternativas de participación del sector privado en su implementación". (Municipio de Medellín, Sociedad Colombiana de Ingenieros y Arquitectos, 1999).

Una vez planteado el proceso mediante el cual se busca mejorar las condiciones de polígono por parte del municipio se implementa un proceso en el cual se integra la comunidad, como parte, ya que ellos van a ser los directamente afectados o beneficiados con el proceso, por ello se realiza un trabajo de sensibilización con la comunidad a través de lo que se denominó "La Mesa de Trabajo por la Renovación Urbana con sentido social de El Naranjal" en la que además de la promotora inmobiliaria participa la comunidad representada en principio por CORNARANJAL, que "fue la organización comunitaria a través de la cual se inició el proceso de acercamiento con la comunidad para crear la Mesa de Trabajo de Naranjal, hasta alcanzar la elaboración de una propuesta concertada sobre un "Programa de renovación urbana integral con sentido social". (Departamento administrativo de planeación, 2009), algunos habitantes, inquilinos y comerciantes del sector interesados se invita a la Sociedad Colombiana de para que a través de ellas conocer y comprender la situación socio espacial del sector y se planteen alternativas para mejorar las condiciones físico espaciales del sector, sus necesidades y requerimientos por lo que se "decidió apoyar a la comunidad del sitio y su organización social - CORNARANJAL - para que, de una manera organizada, generaran las condiciones de comprensión y participación cualificada en la dilucidación de una imagen objetivo de desarrollo económico, social y urbanístico de la zona" (Jaramillo & Monoya, 1999). Una vez se adelantó el trabajo con la comunidad y el análisis de la situación, se propone la realización de un

concurso a través de la sociedad colombiana de arquitectos que estableciera un modelo para el desarrollo del polígono teniendo en cuenta los intereses de la comunidad y del municipio. El resultado del concurso muestra una propuesta de crecimiento de las edificaciones desde San Juan y hacia el Norte donde las edificaciones de vivienda más alta se desarrollan cerca de la estación de Suramericana del metro, en tanto en San Juan se propone el desarrollo de las unidades de comercio.

Ilustración 11. Esquema de la propuesta de la Mesa de Trabajo de la Comunidad

Plan de Intervención Urbana para la zona del Naranjal

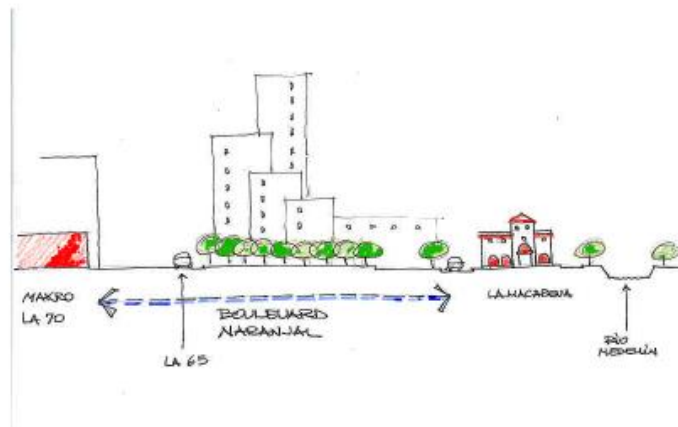


Esquema de la propuesta de la Mesa de Trabajo de la Comunidad

Fuente: (Promotora Inmobiliaria de Medellín, 1999b).

Ilustración 12. Esquema de la propuesta de la Mesa de Trabajo de la Comunidad

Plan de Intervención Urbana para la zona del Naranjal



Esquema de la propuesta de la Mesa de Trabajo de la Comunidad

Fuente: (Promotora Inmobiliaria de Medellín, 1999b).

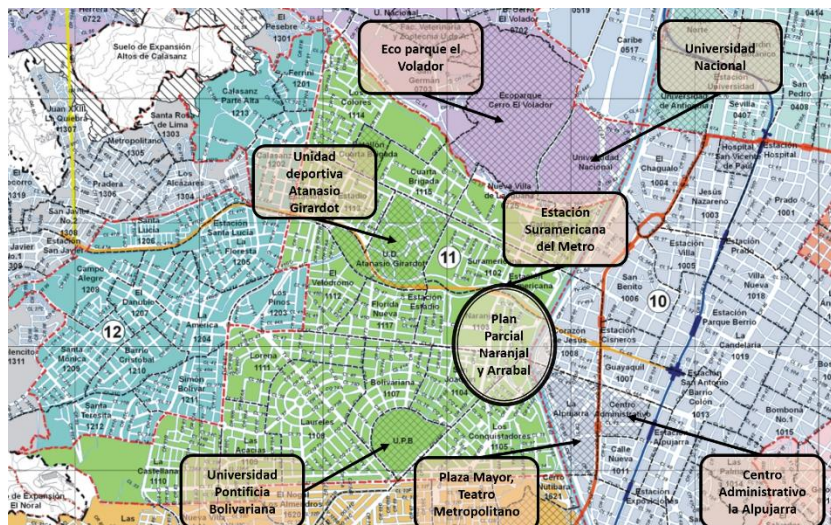
Es de anotar que aunque al principio y debido a las inconsultas y poco amigables intervenciones estatales en el sector, como la de 1965 en que el acuerdo 75 de ese año prohibía los talleres de reparación de Vehículos en la comuna de la América; O que 1973 la resolución No. 15 de ese año en la cual se establecía que “por el creciente número de talleres de diversos tipos de industria menor, cuya ubicación en tal sitio impide un adecuado desarrollo urbanístico” (El Colombiano, 13 de Septiembre de 1996) por lo cual se declara la zona como área de reforma urbana; A principio del 90 en la administración de Luis Alfredo Ramos se “...pretendió sacarlos a las malas, sin siquiera preguntarles qué pensaban” (El Mundo, 1999); en enero de 1994 cuentan los habitantes se toman acciones y se cerraron algunos de los negocios, “dejando sin el pan de cada día a unas 500 personas” (Flórez, 1994), es por esto que la mesa encuentra un fuerte rechazo por parte de comunidad al proceso, pero con trabajo y ejercicios de sensibilización se logró, por una parte la comprensión de los conceptos de renovación urbana y de planes parciales y por otra el hecho de que los pobladores se sintieran participes del proyecto no como sujetos pasivos sino como elementos determinantes en el proceso, “como lo expresan sus pobladores, por primera vez la comunidad es tenida en cuenta para ser consultada sobre proyectos y desarrollos posibles en la zona” (Jaramillo & Monoya, 1999).

Es así como a través de la mesa y en la misma comunidad va surgiendo la comprensión de que la renovación urbana puede generar beneficios compartidos para los habitantes, comerciantes, arrendatarios, trabajadores formales e informales al igual que para la ciudad en general cambiándose la actitud negativa a la intervención a una actitud más abierta y propositiva, en donde a través de una intervención con “sentido social” se arrojen “...aprendizajes significativos para futuras intervenciones en territorios parecidos en la ciudad de Medellín” (Jaramillo & Monoya, 1999).

3.2 Los primeros pasos: 1998 a 2000

Como parte de las estrategias planteadas por el municipio para superar los problemas ya mencionados de deterioro y conflicto funcional, en cumplimiento de lo establecido en el POT, por el gran potencial de desarrollo del sector de El Naranjal y por su ubicación geográfica dentro de la ciudad, se establece entonces como mecanismo de transformación en este sector de la ciudad, formular un plan parcial de renovación urbana, que partiendo de las necesidades de la comunidad que allí habita y del modelo de ciudad propuesto en el POT (Colombia. Concejo de Medellín, 1999), se realice un proceso piloto que además de desarrollar los instrumentos propuestos en la ley 388 del 97 establezca unos criterios sociales para la formulación y gestión de los proyectos renovación urbana, en los cuales además de consultar las necesidades de los habitantes se genere “...una positiva transformación funcional, urbanística y ambiental de este sector...” (Colombia. Concejo de Medellín, 1999), pero también brinde estrategias, procedimientos y formas de actuar para los posteriores planes parciales de renovación urbana en la ciudad y el país.

Ilustración 13. Ubicación de Naranjal.



Nota: adaptado sobre plano de comunas de Medellín. Tomado de Planeación Municipal.

Los estudios de diagnóstico realizados para comprender la situación del barrio al momento de la formulación del plan parcial en 1999, nos muestran un sector con una muy buena localización dentro del contexto urbano, a diez minutos a pie del

centro administrativo de la alpujarra, con una estación del metro -estación suramericana- en la esquina noroccidental del polígono, con vías de carácter estructurante dentro de la ciudad como lo son la calle 44 San Juan, la carrera 65, la avenida Bolivariana y la Calle 47 D (que hace parte de la conexión con el valle del río Cauca), y con unos usos que a la vez que complementan los característicos de la zona centro oriental del centro de la ciudad, igualmente contribuyen con su deterioro.

Por otro lado se encuentra que el polígono en principio fue para vivienda de clase obrera, impulsada por las fábricas allí asentadas desde principios de los años 30, hacia los años 60 y por las dificultades económicas del momento aparecieron los primeros talleres y comercios minoristas de repuestos, lo que contribuyó al desmejoramiento de la vivienda entre otras cosas por la subdivisión de las mismas para locales y las adecuaciones a inquilinatos, a esto se le añade la falta de espacios públicos apropiados y la utilización de los existentes como talleres de mecánica, la suma de estos elementos contribuyó a la percepción expresada por el municipio de que el sector requiere una intervención de carácter integral por considéralo como un polígono que no contribuye a la estrategia establecida para el desarrollo de la ciudad, específicamente del sector central y en cumplimiento del modelo de ciudad al que se apunta el POT.

Aproximarse al análisis del sector del El Naranjal ubicado prácticamente en centro geográfico de la ciudad de Medellín y del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, es comprender dos importantes realidades; la primera es que se trata de un fenómeno típico que se presenta en las zonas de borde o periféricas de los centros de las grandes ciudades de la actualidad, la segunda es la constatación evidente del impacto y contradicciones que las anteriores reflexiones sobre la dinámica de las ciudades colombianas produce, en este caso en un entorno territorial bastante limitado para la expansión, pero que al mismo tiempo cuenta con una de las

mejores infraestructuras urbanas del país (Promotora Inmobiliaria de Medellín, 1999b, p. 28).

Ilustración 14. Ficha Resumen de Normativa Urbana.



Fuente: tomado del acuerdo 23 de 2000.

En el proceso de transformación de la ciudad, del que ya hemos hablado, se plantea para este sector que, aunque lo que en años anteriores fue válido, ahora no lo es tanto. Por ello requiere ser modificado a la luz de los acontecimientos del momento, que para 1999 implicaban un replanteamiento de la aptitud del polígono de intervención, buscando la mejora de las condiciones urbanas del sector desde la mejora de sus espacios públicos hasta la densificación pasando por una mejor articulación a la de la ciudad misma.

Es importante hacer un paréntesis para revisar la ubicación del sector dentro del contexto urbano del centro de la ciudad y sus características como zona sujeta a procesos de renovación urbana, ya que los Barrios El Naranjal y Arrabal, Polígono Z4_R7, según el acuerdo 23 de 2000, ficha resumen de normativa urbana, se encuentran dentro de un gran fragmento de la ciudad en la cual el acuerdo 62 del 99 (POT), considera es necesario realizar “un conjunto de actuaciones orientadas a la obtención de los principales objetivos estratégicos del Plan, ya que pueden modificar un problema crítico o aprovechar un potencial especial, contribuyendo a generar impactos significativos en la estructura espacial y a orientar favorablemente el desarrollo” (Colombia. Concejo de Medellín, 1999, p. 49). Estos proyectos reúnen no solo ejercicios de renovación urbana como del que aquí se trata y el de renovación urbana del barrio corazón de Jesús, sino también proyectos de recuperación de la calidad ambiental, como la integración urbana del río y quebradas afluentes, proyectos de resignificación urbana como el plan de recomposición del espacio urbano de la Alpujarra y del espacio cívico de la plaza de Cisneros entre otros, que en la medida que se realicen podrán aportar a la consolidación del sistema estructurante y a la construcción del modelo de ciudad.

Tanto en el acuerdo 62 de 1999 “Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín”, como en su revisión realizada en el 2006 y aprobado por el concejo como acuerdo 46 de 2006 “Por el cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones” y en el POT actual aprobado como acuerdo 48 de 2014, “Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento

Territorial del Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones complementarias”, encontramos que se plantean en torno a la calle 44 (Avenida San Juan) reconocida como elemento estructurante del crecimiento y desarrollo histórico de la ciudad, una gran zona de renovación a través de diferentes polígonos, que van desde la carrera 65 con el plan parcial de El Naranjal y Arrabal hasta la carrera 43 A con el plan parcial de San Lorenzo.

Esta porción del centro de la ciudad presenta como característica general ser parte del Centro Tradicional y Representativo Metropolitano según la ficha Z4-R7 del acuerdo 23 del 2000 y por presentarse una gran oferta de negocios minorista y mayorista en diferentes tipos de actividades comerciales que van desde las cacharrerías hasta los talleres vehiculares de automóviles y camiones pasando por cantinas y bares hasta oficinas de toda índole, lo que genera gran afluencia de personas en el día.

En este sector es poca la vocación al uso residencial y presenta como característica una tipología de construcciones en su mayoría de poca altura y dedicada generalmente al comercio y actividades afines, lo que ha ido generando a través de la historia deterioro no solo en las edificaciones, sino también en el imaginario social ya que la comunidad asume estos sectores (El Naranjal, Barrio Triste, la bayadera, Niquitao, Calle Nueva y San Lorenzo) como sitios peligrosos y en retroceso sobre todo en horas de la noche, con presencia de todo tipo de asaltantes y personas de la calle que ocupan los lugares cuando los consumidores, comerciantes, empleados y demás transeúntes se van a sus casas y el barullo de la vida urbana se transforma en soledad, quedando las calles, los edificios y los comercios apagados solo quedan en funcionamiento algunas cantinas con sus prostitutas y los habitantes de la calle, generándose la percepción de soledad e inseguridad en horas de la noche. Esto adicionado con la inapropiada utilización del espacio público y la falta de mantenimiento de las edificaciones llevo a que la municipalidad asuma que es solo a partir de ejercicios de renovación urbana que esta gran zona, podrán adecuar al modelo de ciudad establecido desde el POT acuerdo 62 del 99 y sus revisiones posteriores en el 2006 (Acuerdo 46) y 2014 (Acuerdo 48).

Ilustración 15. Planes Parciales de Renovación Urbana sobre el eje vial de San Juan.



Nota: construcción Propia sobre plano del MapGis del Municipio de Medellín.

Lo que se plantea desde la renovación urbana estos sectores es una gran transformación donde iniciando con los usos y continuando con la edificabilidad, la altura y la densificación se mute hacia espacios amplios y abiertos con mayor cantidad de zona verdes y espacios públicos y edificios en altura que alberguen vivienda y sus servicios complementarios. Se generan así vías espaciosas y arborizadas bordeadas de edificios donde se desarrollan en los primeros cuatro pisos comercio y oficinas y en la plataforma edificaciones residenciales en torres generalmente de 16 a 20 pisos.

Estos planteamientos rompen con la estructura del área a intervenir, ya que los análisis de la tipología urbana nos muestra una ocupación donde las “edificaciones hasta de dos pisos de altura representan el 89.26 %, de estas el 50,31 % tienen sólo un piso lo que muestra el bajo grado de consolidación del sector” (Promotora

Inmobiliaria de Medellín, 1999a), lo cual riñe con el planteamiento del modelo de ciudad que se estaba planteando en ese momento como parte de la formulación del POT que se convertirá en el acuerdo 62 de 1999. Como se puede ver en la Tabla 3, en la cual se presentan las manzanas del polígono con su correspondiente ocupación por número de pisos y el porcentaje de los mismos dentro del total de la manzana, el barrio presenta un alto porcentaje de dispersión ya que las construcciones de un piso la podemos ubicar a lo largo y ancho del polígono en tanto no se encuentra una continuidad en la distribución de las de dos pisos y mucho menos en las de tres y cuatro que se encuentran no solo pocas sino dispersas; por otro lado en cada uno de los polígonos de intervención se encuentra un sector de 5 pisos relacionado con urbanizaciones ya consolidadas, esto igualmente riñe con la perspectiva del modelo de ciudad establecido por el POT “Un crecimiento orientado hacia adentro, con énfasis en las zonas centrales próximas al río dotadas de excelente infraestructura, que experimentan actualmente procesos de estancamiento, degradación o subutilización” (Colombia. Concejo de Medellín, 1999, Art. 11).

Tabla 3. Número y porcentajes de Pisos por Manzanas.

Manzana	CERO PISOS		UN PISO		DOS PISOS		TRES PISOS		CUATRO PISOS	
	No. Edif.	%	No. Edif.	%	No. Edif.	%	No. Edif.	%	No. Edif.	%
O4	1	20.00	45	27.44	15	12.30	11	32.35	0	0.00
O5	0	0.00	44	26.83	16	13.11	0	0.00	0	0.00
18	0	0.00	20	12.20	36	29.51	4	11.76	0	0.00
19	3	60.00	19	11.59	17	13.93	5	14.71	1	50.00
20	1	20.00	23	14.02	17	13.93	9	26.47	0	0.00
23	0	0.00	4	2.44	10	8.20	5	14.71	0	0.00
24	0	0.00	9	5.49	11	9.02	0	0.00	0	0.00
total	5	1.53	164	50.31	122	37.42	34	10.43	1	0.31

Fuente: (Promotora Inmobiliaria de Medellín, 1999a).

Tabla 4. Número y porcentaje de Lotes en las manzanas de Naranjal especificado en rangos de área.

RANGOS (M2)	No. DE LOTES	PORCENTAJE	AREA (M2)	PORCENTAJE
0 – 99	51	28.02	3.288	6
100 – 299	90	49.45	17.045	31
300 – 499	20	10.99	7.791	14
500 – 999	12	6.59	8.652	16
1000 – 1999	6	3.30	9.405	17
2000 ó más	3	1.65	8.810	16
Total	182	100.00	54.991	100

Fuente: (Promotora Inmobiliaria de Medellín, 1999a).

Otro de los elementos espaciales a tener en cuenta es el tamaño de los predios que ya que 133 predios es decir un 75 % del total presentan áreas de menos de 300 Mt2 en tanto el porcentaje de los predios con áreas entre los 300 y 999,99 Mt2 corresponden al 18% para un total de 32 predios y aquellos mayores a 1.000 Mt2 son solo el 5% representados en 9 lotes y los que presentan áreas entre los 2.000 Mt2 y los 5999,99 Mt2 son solo 3 lo que representa un poco más del 2%, es importante destacar que de estos tres predios uno es fue calificado como área de manejo especial estas son zonas ubicadas dentro del polígono de intervención con buenos niveles de consolidación, con licencias de urbanismo vigentes o zonas ya cedidas como espacio público que se tienen en cuenta al momento de la planificación pero que no se benefician de las actuaciones a desarrollar dentro del plan parcial. y esta representan por la edificaciones donde funciona Corantioquia en tanto los otros dos lotes usados como parqueaderos de vehículos de carga, por último el lote de mayor área unos 6.000 Mt2 corresponde a la segunda área de manejo especial representada por la urbanización la Macarena (Promotora Inmobiliaria de Medellín, 1999a).

En Arrabal las cosas son similares, de los 102 predios en total del polígono, 87 es decir el 87% corresponden a lotes con áreas menores a los 299,99 Mt2, los predios entre los 300 Mt2 y los 499,99 son 11 y corresponden al 11%, los que tienen áreas entre los 500 y 999,99 son tres y representan el 3%, en arrabal no hay predios entre los 1000 y 1999,99 Mt2 y solo 1 con un área mayor a los 6000 Mt2 que corresponde a las urbanizaciones Tairona I y II catalogadas como área de manejo especial.

Según el Diagnostico general realizado la aprobación del Plan parcial en el 2000, en el área de intervención los usos se encuentran relacionados con actividades que suplementarias a las del costado oriental del rio en la zona del barrio Sagrado Corazón de Jesús, más conocido como barrio Triste, pero ellas al mismo tiempo son generadoras del deterioro encontrado en el sector; A través de los años se ha ido presentando un fenómeno de “expulsión” de la vivienda, transformándose el sitio en una zona de talleres y de servicios no solo a pequeños vehículos sino también a los de gran capacidad, por tanto la densidad habitacional es muy baja, también es necesario mencionar que en el documento de formulación se establece que la calidad de las viviendas es muy baja, el 38, 95 % de las construcciones están catalogadas de malas en tanto el 33, 44% presenta condiciones de calidad regular y el restante 27,61 % es de buena calidad (Promotora Inmobiliaria de Medellín, 1999a).

Tabla 5. Estado de las construcciones por Manzanas de Naranjal.

Manzana	Total Edificaciones		Bueno		Regular		Malo	
	No. Edif.	Porcentaje	No. Edif.	Porcentaje	No. Edif.	Porcentaje	No. Edif.	Porcentaje
04	72	22.08	30	33.33	18	16.51	24	18.90
05	60	18.41	15	16.67	22	20.18	23	18.11
18	60	18.41	12	13.34	20	18.35	28	22.05
19	45	13.80	13	14.44	14	12.84	18	14.17
20	50	15.34	10	11.11	21	19.27	19	14.96
23	19	5.82	7	7.78	7	6.42	5	3.94
24	20	6.14	3	3.33	7	6.42	10	7.87
total	326	100	90	27.61	109	33.44	127	38.95

Fuente: (Promotora Inmobiliaria de Medellín, 1999a).

Como hemos visto los planteamientos desde el punto de vista el polígono presenta por un lado unas condiciones urbanísticas estratégicas respecto a la ciudad, por lo cual es considerado como una zona transcendental para el cumplimiento del modelo de ciudad planteado, ya que por encontrarse en la periferia del centro con buenas condiciones de acceso y movilidad, por su infraestructura vial y su cercanía al metro, por la dotación de servicios públicos, por considerarse que sus construcciones han llegado al agotamiento de su vida útil, por la baja densidad y la inapropiada ocupación del espacio público, elementos que contribuyen a que el polígono sea considerado con las condiciones apropiadas para realizar una renovación urbana.

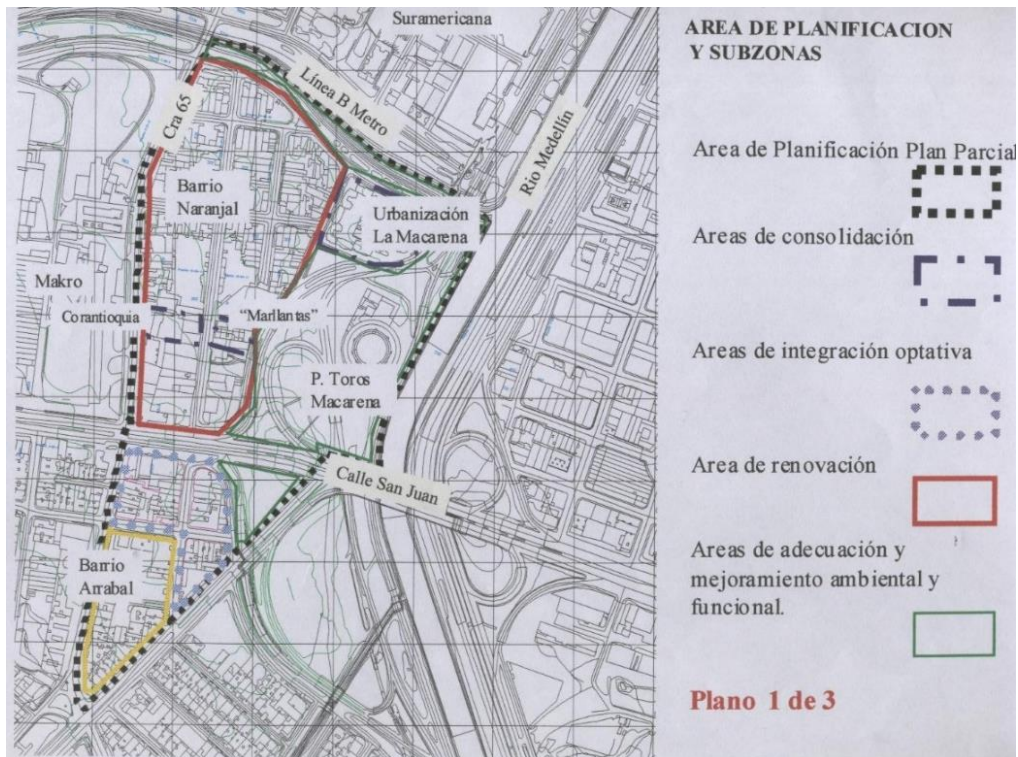
3.3 El primer plan: Decreto 1284 de 2000

A partir del diagnóstico y el trabajo realizado en la mesa de trabajo ya mencionados y una vez aprobado el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de Medellín, acuerdo 062 del 30 de diciembre de 1999, se formula y presenta el Plan parcial de renovación urbana de El Naranjal y Arrabal, con el cual se pretende solucionar los conflictos funcionales frente a el modelo de ciudad establecido dentro del POT, para la administración municipal, como se puede ver en los análisis que se presentan del sector los elementos más relevantes del conflicto se deben a la baja densidad del sector, la utilización inapropiada de los espacios públicos y la contaminación ambiental que allí se genera, por tanto para buscar una solución a los mencionados problemas se propone la figura de los planes parciales presente en la ley 388 del 97 como el mecanismo más apropiado para alcanzar el desarrollo de la zona.

Mediante el decreto 1284 de diciembre 19 de 2000 la administración municipal aprueba el plan parcial de renovación urbana de los polígonos Z4_R_7 Correspondiente a la parte oriental del barrio El Naranjal en un área de intervención localizada entre las calles 44 San Juan y la 47 D y las carreras 65 y la autopista sur y el polígono Z4_CN2_10A correspondiente a la parte del barrio arrabal que se encuentra entre la calle 44 San Juan y la carrera 64, avenida Bolivariana y entre las carreras 65 y 63 D, fue el primero de su tipo aprobado en la ciudad y el país

entre sus objetivos estaba cumplir con el modelo de ocupación establecido en el plan de ordenamiento territorial (POT) acuerdo 62 del 28 de diciembre de 1999, y desarrollar este sector de la ciudad.

Ilustración 16. Polígono de intervención.



Fuente: decreto 1284 de 2000, Municipio de Medellín.

El decreto de plan parcial acoge los elementos desarrollados en la mesa y se plantea como principios generales para la intervención del sector aplicar los mecanismos de gestión urbana postulados en la ley de desarrollo territorial y a partir de ello realizar una transformación urbanística y ambiental del sector, buscando el beneficio de la comunidad en particular y el de la ciudadanía en general, es por ello que se promueve la participación de los diferentes actores involucrados por un lado el municipio como ente de ordenamiento y control urbanístico, por otro la comunidad como los directamente beneficiarios o perjudicados según sea el caso, pero también las empresas de carácter privado que podrán actuar como ejecutores de los proyectos urbanísticos y los ciudadanos en general que como terceros interesados pueden presentar aportes u objeciones al proceso es por lo cual se

establecen mecanismos y procedimientos dentro del decreto, con los cuales se busca garantizar los elementos necesarios para el correcto desarrollo jurídico y financiero y el reparto adecuado de las cargas y beneficios que contribuyan a asegurar la viabilidad del plan.

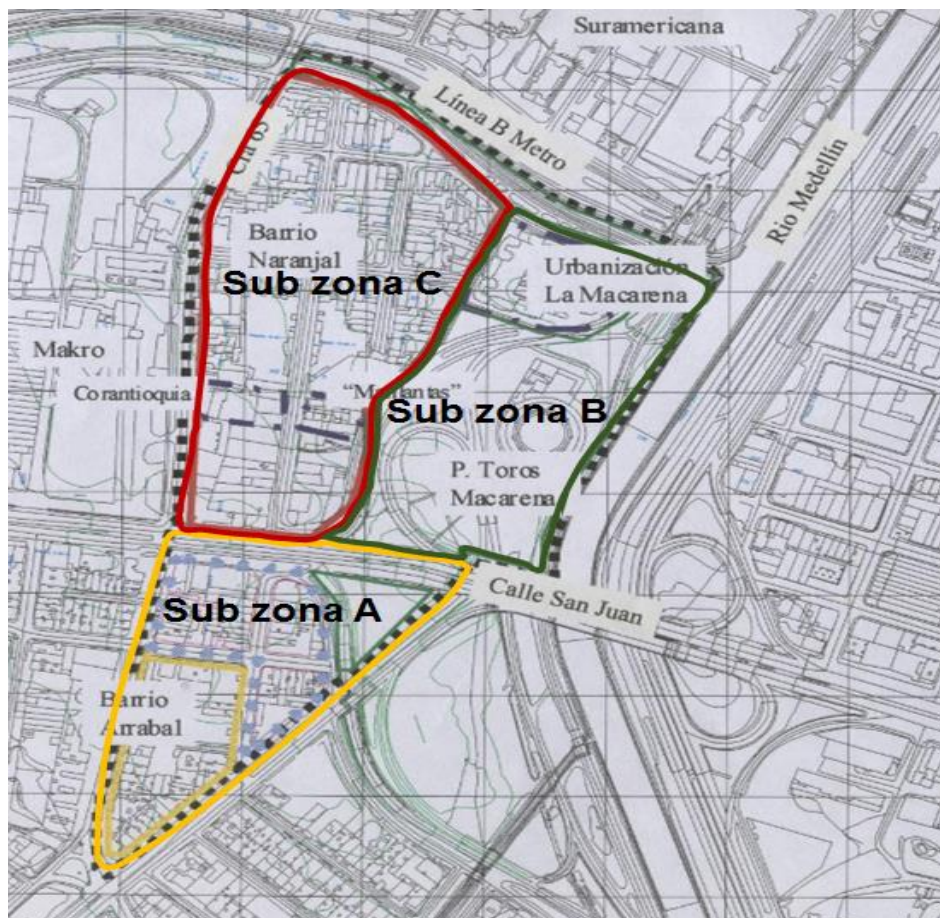
El plan pretende entonces desarrollar dentro del sector proyectos que potencien los usos tradicionales existentes y permitidos en el sector central combinándolos con proyectos de vivienda alta densidad y con ello contribuir a la utilización más eficiente de la infraestructura urbana existente en estos sectores.

El polígono está conformado por un área de 216.848 Mt², y se subdivide en tres sub zonas homogéneas que son: La primera denominada como Sub zona A (que pertenece al polígono Z4 CN2 10 A), se desarrollará en el sector del barrio arrabal y dentro de este está constituida por tres manzanas ubicadas entre la calle 44 San Juan hasta la avenida Bolivariana y entre la Avenida 65 y el cruce de la calle 44 San Juan con la Avenida Bolivariana, debido al nivel de consolidación de esta zona, se establece que no se requiere realizar el proyecto a través de integración inmobiliaria por tanto el desarrollo se podría hacer predio a predio.

La segunda o Sub zona B se encuentra constituida por la zona verde en los alrededores de la plaza de toros de la Macarena, las vías y la zona de retiro de la quebrada.

Y la tercera es decir la sub zona C en la cual se establecen cinco unidades de gestión que deberán cumplir con lo reglamentado por este plan en cuanto a su desarrollo. Es de anotar que estas unidades de gestión son un desarrollo novedoso de la ley 388 del 98, se plantea con esta figura la integración predial necesaria para la realización de los proyectos que componen el plan, definiéndolas como “unidad programática, pues identifican operaciones o proyectos urbanísticos ejecutables de manera autónoma y requieren, para su ejecución, la aplicación del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios.” (Alcaldía de Medellín, 2000).

Ilustración 17. Subdivisión de polígono de intervención.



Para la ejecución del plan parcial se plantea un modelo de gestión lineal en el cual se establecen las Unidades de gestión definidas en el decreto 1284 como:

“Las Unidades de Gestión presentan unidad programática, pues identifican operaciones o proyectos urbanísticos ejecutables de manera autónoma y requieren, para su ejecución, la aplicación del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios. Para su desarrollo, será necesaria la integración inmobiliaria de los predios que componen cada una de ellas.” (Alcaldía de Medellín, 2000)

Estas son una innovación propuestas en el plan, se pretende con ellas generar un proceso que a partir de la integración de los predios que conforman la unidad se desarrolle un solo planteamiento general el cual contará con una sola licencia y se podrá ejecutar por etapas si se requiere teniendo en cuenta que cada una debe cumplir independientemente con el cumplimiento de las cesiones establecidas en el plan.

En el plan se determina un orden en el cual se desarrollaran las unidades de gestión empezando por la primera que resulta de los acuerdos de la mesa de trabajo, en esta unidad se programa la ejecución de un centro automotriz en el cual se reubicaran los mecanismos del sector; es así como cuando el alcalde Juan Gómez Martínez presento el decreto ante la comunidad del barrio el Naranjal uno de los mecánicos del sector expreso “Los mecánicos ya no tememos por nuestra suerte, eso sí, esperamos que de acuerdo con el plan nos reubiquen a todos en el centro automotriz que nos prometieron” (El Colombiano, 2000), es importante destacar que el plan se realiza sobre la base de un planteamiento general conciliado en la mesa de trabajo en el cual se acuerdan los intereses de la partes y como principal elemento de estrategia de protección a los moradores, una zona en la que se ubicara todo lo relacionado al uso comercial y de servicios sobre la calle 44 San Juan con un centro denominado Unidades Integrales de Talleres de Servicios Automotores Modernos (UITAS), como el principal elemento del plan parcial para la protección a moradores pactado en la mesa de trabajo. En tanto la vivienda en edificaciones más altas se desarrolla hacia la zona donde está ubicada la estación del metro haciendo una costura urbana con la urbanización de Brasilia al otro lado de la quebrada la Hueso y la calle 47, con lo que se pretende, no solo mejorar las condiciones urbanas y sociales de los barrios intervenidos sino aportarle a la ciudad un sector recuperado espacial, social y funcionalmente.

En la gráfica anterior se puede observar el resultado del planteamiento espacial de las características acordadas por los participantes dentro de las discusiones realizadas en la mesa de trabajo incorporado en el plan parcial, en este se observa un crecimiento vertical del sector desde la calle 44 (San Juan) hacia la estación del

metro en la calle 48 (Pichincha); con ello se pretende hacer una zona de talleres denominada las Unidades Integrales de Talleres de Servicios Automotores Modernos (UITAS), entre la calle 44 y la continuación de la calle 45, en tanto desde esta misma calle y hacia la estación del metro se realizara todo lo relacionado con el uso residencial y zonas comerciales en los zócalos de los edificios todo ello se integrará a través amplias vías arborizadas y un bulevar verde. También se plantea el reto dentro del diseño socio espacial, promover y mantener dentro, los elementos de participación comunitaria trabajados en la mesa para posibilitar el acceso de la comunidad no solo a los procesos de diseño, sino también en los de reubicación en los locales y en las viviendas a realizar en el sitio.

Como elemento de referencia traemos nuevamente la imagen de realizada para el concurso fomentado por la mesa de trabajo en el que se plantea como deberá ser el desarrollo urbano del plan parcial.

Ilustración 18. Planteamiento espacial propuesto por la mesa de trabajo.

Plan de Intervención Urbana para la zona del Naranjal



Esquema de la propuesta de la Mesa de Trabajo de la Comunidad

Fuente: (Promotora Inmobiliaria de Medellín, 1999b).

Es así como se plantea dentro de los considerandos del decreto la importancia por una parte de “una positiva transformación funcional, urbanística y ambiental en este sector a borde de río” (Colombia. Alcaldía de Medellín, 2000b), a la vez que al momento de su ejecución “su desarrollo se asuma con criterio social y amplia participación de la comunidad afectada y de la ciudadanía en general” (Colombia. Alcaldía de Medellín, 2000b), igualmente se reconocen los parámetros establecidos en la mesa y los procesos de concertación con realizados con la comunidad. Esto se ve reflejado en los principios generales del plan donde se instituye que se debe “Direccionar con criterio social todas las acciones y proyectos que se deriven de la aplicación del plan parcial, de manera que se logre una transformación que beneficie al conjunto de las comunidades que habitan o laboran en el sector” (Colombia. Alcaldía de Medellín, 2000b), en tanto en el artículo 5 de las estrategias territoriales se resalta la necesidad de “Determinar al interior del área de planificación las zonas que permiten la realización de un proceso de renovación urbana auto sostenible con la participación de sus propietarios, promotores interesados y comunidad vinculada, y diferenciarlas de aquellas que debido a su elevado nivel de consolidación requieren de un manejo especial” (Colombia. Alcaldía de Medellín, 2000b).

Es de aclarar que el decreto no habla de la protección a moradores en sí, pero como ya dijimos se estipula que se les debe tener en cuenta, no solo al momento de realizar la gestión de los predios a través de alguno de los sistemas que trae la ley (Reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación entre participes), sino también en los procesos de diseño y ejecución al igual que al momento de ofertar las viviendas y locales se les tendrá en cuenta siguiendo los lineamientos establecidos en la mesa de trabajo y lo establecido en el POT que en el artículo 12 dice que se debe “Proteger a los habitantes y moradores de sectores sometidos a procesos planificados de transformación, sin detrimento del principio de prevalencia del interés general sobre el particular” (Colombia. Concejo de Medellín, 1999) y a su vez en el art. 158 que insta que, en las zonas de renovación urbana:

se busca que aprovechando su localización estratégica en la ciudad y sus excelentes condiciones de infraestructura y accesibilidad, se promuevan procesos de intensificación y diversificación de la utilización del suelo y de las construcciones, a fin de lograr, **entre otros fines, el mejoramiento integral de vida de los moradores**, el aprovechamiento intensivo del suelo, la racional densificación y mezcla de usos, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales (Colombia. Concejo de Medellín, 1999). Resaltado propio.

Como se puede observar el trabajo realizado por la mesa, fue el punto de partida del proceso que llevó a la aprobación del decreto 1284 de 2000, con ello se logró la credibilidad de la comunidad en este proceso, el Documento Final Sobre Revisión Y Ajustes Al Plan Parcial De Naranjal, realizado por el Centro de Estudios de Opinión (CEO) de la Universidad de Antioquia y el Grupo Naranjal del Área Metropolitana. Realizado en el 2006, resalta este hecho trascendental en los procesos con las comunidades afectadas:

2) La imagen del sector determinada por los pobladores fue la base para los diseños arquitectónicos ganadores en el concurso impulsado institucionalmente, los cuales se convierten en un referente obligado para la propuesta definitiva del plan.

3) En Naranjal se logra trascender la idea de la participación como un anexo a la planificación y se convierte esta como una estrategia propia y transversal al proceso mismo de la planificación en lo relativo a los planes parciales (Centro de Estudios de Opinión, 2006).

3.4 Del olvido al segundo plan: 2000 a 2009

Ilustración 19. Área del polígono de intervención y unidades de actuación urbanísticas.



Fuente: (Colombia. Empresa de Desarrollo Urbano -EDU-, 2013).

Luego de 6 años de haber sido aprobado el plan parcial de Naranjal, este se fue a llenar los estantes de la oficina de planeación como un documento más que allí reposa, solo hasta el año 2006 en el que el Área Metropolitana del Valle de Aburra, promoviendo su interés en las políticas de planificación considera necesario realizar un análisis de este plan que desde la política nacional y local se planteó como piloto para el desarrollo de los futuros planes de renovación urbana y que luego de su aprobación como decreto 1284 del 2000 no había avanzado nada en su ejecución y estaba en el olvido, por lo cual se propuso investigar las causas por las cuales no se había ejecutado ninguno de sus planteamientos socio espaciales e incluso cuales habían sido las transformaciones del sector en esos años frente a lo establecido en el plan parcial, frente las nuevas propuestas de ciudad aprobadas en la revisión del plan de ordenamiento territorial de Medellín acuerdo 46 del 2006, las nuevas condiciones de movilidad y frente a las presiones inmobiliarias generadas con la misma aprobación del decreto. Adicionalmente el decreto 1284,

no abonaba su ejecución, ya que carece de los elementos de gestión urbana y social que garanticen, no solo la viabilidad económica y urbanística, sino también la protección en condiciones de equidad de los habitantes del sector,

Se crea entonces un el grupo Naranjal del Área Metropolitana y se contrata con Centro de Estudios de Opinión (CEO) de la Universidad de Antioquia, un estudio que dé cuenta, cuales son los elementos que no han permitido que se avance en la ejecución de la renovación urbana de Naranjal y cuales, si los hay, han sido los avances, pero igualmente que cambios sociales y espaciales se han dado en el sector con la aprobación del plan parcial.

Los primeros hechos que surgen con la revisión del decreto 1284 resaltan que a pesar de encontrarse en línea con los planteamientos de la ley 388 del 97 es decir se logra la participación y concertación con la comunidad en los lineamientos básicos para el desarrollo del plan de renovación urbana del sector no se responde a las nociones establecidas en la ley para la protección a moradores, también se encuentra rigidez en lo planteada para la ejecución de las unidades de actuación urbanísticas.

Externo a lo propuesto en el decreto se encuentra que hubo falta de interés de algunas de las administraciones posteriores para adelantar las acciones necesarias para su ejecución, aunque si se delimitaron las Unidades de actuación urbanística mediante el decreto 045 del 2002 y a través de los decretos 1598 y 2210 del 2001, se designó la entidad coordinadora que gestionaría la ejecución del plan como adelantar los procesos de ajuste o integración de terrenos o realizar las acciones necesarias para conseguir la financiación del proyecto, realizar los avalúos entre otros hechos que retrasaron o impidieron la ejecución del plan.

En el documento técnico de soporte con el cual se sustenta el decreto 1309 encontramos que:

“En el sector habitan 1.994 personas. De ellas 615 son residentes y el resto – 1.329 personas- realizan actividades económicas formales e informales

dentro de las 11 manzanas que integran el área de intervención. Los residentes, que conforman 183 hogares, habitan en 76 viviendas propias y 103 arrendadas que se ubican, predominantemente, en el estrato tres (3) . Igualmente, se encuentran allí radicadas 275 unidades económicas formales y 75 actividades económicas informales. De las unidades económicas formales, 248 tienen sus locales en arrendamientos y únicamente 27 son propietarios de local.” (Departamento administrativo de planeación, 2009)

De las 11 Manzanas a las que se hace referencia 3 son en Arrabal y las restantes 8 se ubican en Naranjal, no se tiene en cuenta la manzana correspondiente a la urbanización la Macarena considerada como área de manejo especial. Es importante establecer que estos datos se basan en el estudio elaborado por el Centro de estudios de Opinión de la Universidad de Antioquia, que en el 2006 realizó un censo en la zona y de las 310 unidades de vivienda encontradas en el sector solo se pudieron censar 247 de las cuales 178 correspondían a naranjal y Arrabal y 68 a la unidad residencial la Macarena, si analizamos los datos encontramos que en las 178 viviendas de ubicadas en Naranjal y Arrabal, habitan las 615 personas que se mencionan en tanto las restantes 234 personas habitan en la urbanización la macarena, lo que nos da un promedio de 3.44 habitantes por vivienda en la Urbanización y de 3.45 Habitantes por vivienda en Arrabal y Naranjal, por lo cual podríamos establecer que en las viviendas que no respondieron la encuesta hay un potencial de aproximado de 217 habitantes.

Comparado con lo que establece el diagnóstico realizado para la formulación del plan parcial en 1999. En el cual solo se analizaron las 8 manzanas de Naranjal se encontró que: 666 personas que habitaban naranjal en 120 viviendas y conformaban 165 Hogares.

Tabla 6 Relación de viviendas hogares y personas en 1999

MANZANA	VIVIENDAS	HOGARES	PERSONAS
O4	16	24	94
O5	8	8	28
18	15	18	79
19	22	28	113
20	36	47	219
23	13	16	57
24	10	24	76
TOTAL	120	165	666

Fuente: Diagnostico plan parcial de renovación urbana de Naranjal 1999.

En el estudio realizado por el CEO, en el que se apoya el municipio para sustentar el plan parcial también se encuentra que:

- En el área de estudio existen 715 edificaciones de las cuales 310 el 43.2% corresponden a uso residencial en tanto 329 el 46.1% son dedicadas a unidades económicas formales y 76 el 10.7% a actividades informales.
- De las 247 el 79 % del total de unidades de vivienda, se encontró que habitan en ellas 251 hogares. De los cuales el 38.5 % son propietarios el 3.3% se encuentran en el proceso de pagarla, en tanto el restante 58.2% se encuentran arrendadas o en otro tipo de tenencia.
- En cuanto a la propiedad de los locales donde funcionan las unidades económicas se encuentra que el 90%, están tomadas en arriendo, de estas solo el 3% es subarriendo, en tanto el 10% son locales propios.

- Todas las edificaciones con los servicios públicos domiciliarios. Con una excelente cobertura en energía, acueducto y alcantarillado pero no tanta en telefonía fija y gas.
- En cuanto a la permanencia en el sector el estudio arroja que el 60.1% de los habitantes del sector lleva allí más de 6 años, en tanto un 38.9% llevan en el sector menos de 6 años.
- El 50% de las cabezas de familia trabajan en otras áreas diferentes a su lugar de habitación y un 35% trabaja en el polígono de intervención o en los barrios vecinos” (Centro de Estudios de Opinión, 2006).

Como se puede ver las cosas respecto al diagnóstico del 2000 con el que se formuló y aprobó el decreto 1284 encontramos que existe una variación ya que de 120 viviendas con 165 hogares solo en Naranjal en 1999, se pasó a que en las 247 viviendas encuestadas en había 251 hogares en el 2006.

Es de resaltar que el estudio encuentra que un 45 % de los habitantes del sector considera como buena la intervención, para un 13% es muy buena, pero un 43 % considera que les puede ser desfavorable la intervención del barrio, por lo que se recomienda “sensibilizar y promover la participación de los empresarios, alrededor de los beneficios que puede representar para ellos, una intervención de renovación urbana de Naranjal desde lo social” (Centro de Estudios de Opinión, 2006).

Para el año 2009, con el recurso antes mencionado, el decreto 1284 y las normas nacionales y municipales expedidas para reglamentar la formulación y adopción de los planes parciales, entre ellas el decreto 1212 del 2000 expedido por el municipio de Medellín y los decretos nacionales 2181 del 2006 y el 4300 del 2007 y el acuerdo 46 del 2006, mediante el cual se aprueba la revisión y ajuste del plan de ordenamiento territorial (acuerdo 62 de 1999), se realiza un trabajo de análisis del sector desde sus características físicas y sociales que da como resultado el documento técnico de soporte sobre el cual se fundamenta el nuevo decreto para el plan parcial de renovación urbana de El Naranjal y Arrabal. Se menciona en el

documento técnico de soporte, revisión del plan parcial de Naranjal de octubre del 2009 menciona:

Una vez revisado el Decreto 1284 de 2000 y cuyo análisis determinó que no se consideraron algunos elementos de gran relevancia en el proyecto, entre otros: no contaba con una estructura equitativa de reparto de cargas y beneficios; la parte de la ejecución del plan supeditaba su desarrollo a una primera etapa ubicada en la unidad de gestión uno por estar asociada a la protección a moradores; adicionalmente no respondió en forma precisa y adecuada a la política de protección a los habitantes y moradores en cuanto a la definición de proyectos sociales que garantizarán con la transformación del sector mejorando sus condiciones de vida actual o mínimamente conservarlas (Colombia. Alcaldía de Medellín, 2009b).

El proceso de revisión con el que se ajusta el decreto, va más allá de los temas mencionados, se adentra en los elementos necesarios para la ejecución y la gestión del mismo así garantizar la adecuada distribución de cargas y beneficios que contribuyan a la concreción en el proyecto de las vías, los espacios públicos y los equipamientos sociales y comunitarios necesarios en el sector acorde a las proyecciones de vivienda, comercio y otros usos a desarrollar en plan.

Por lo tanto, se verifican desde las áreas totales de la zona a intervenir, las de las cinco (5) unidades de actuación planteadas en el sector de El Naranjal y tres (3) en arrabal, igualmente se aclara el concepto de las áreas de manejo especial y acorde a ello se disminuyen de Cuatro (4) -de ellas tres (3) en El Naranjal y una (1) en arrabal- existentes en el decreto 1284 a dejar solo dos (2) en el nuevo decreto con el que se oficialice la formulación , también se analizan las dinámicas de transformación del sector, la capacidad de soporte, la ocupación, las nuevas políticas establecidas por las normas y la obligación de establecer los sitios en donde se construirán las viviendas de interés social (VIS), según lo establecido en el decreto 1309 se distribuyen de la siguiente manera:

“El diez por ciento (10%) del total de los metros cuadrados construidos en vivienda, se destinarán a desarrollos de viviendas de interés social –VIS-, de conformidad con los artículos 8° numeral 7 y 92 de la Ley 388 de 1997, en concordancia con el Acuerdo Municipal 23 de 2000 y específicamente la ficha normativa correspondiente al Polígono Z4_R_7. repartidos de la siguiente manera: 10.384 m² aproximadamente corresponden a vivienda de Interés social –VIS- y 2.610 m² corresponden a vivienda de interés prioritario –VIP-, las cuales se localizarán en la Unidad de Actuación Urbanística N°1, según el reparto de cargas y beneficios, como se señala en el artículo 35° de este Decreto.” (Alcaldía de Medellín, 2009).

Ilustración 20 Reubicación VIS y VIP en el sector de Arrabal.



Fuente: Presentación NARANJAL Y ARRABAL PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA Según Decreto 1309 de 2009, abril 15 de 2013

Ilustración 21 Propuesta Desarrollo plan parcial de Naranjal y Arrabal.



Fuente: Presentación NARANJAL Y ARRABAL PROYECTOS DE RENOVACIÓN URBANA Según Decreto 1309 de 2009, abril 15 de 2013

Ilustración 22 Modelo de desarrollo propuesto por el acuerdo 1309 del 2009



Fuente: (Colombia. Alcaldía de Medellín, 2009b).

Un hecho que plantea el diagnóstico del 2009, hace relación a las dinámicas generadas en el sector de Naranjal, no solo por los usos prohibidos sino también a

la forma como los usos permitidos son desarrollados de manera inconveniente por el uso inadecuado de los espacios públicos, también se encuentra la tipología de viviendas en arriendo, sub arriendo e inquilinatos, también grandes lotes de carácter privado en los cuales la ocupación es mínima pero su uso intensivo, ya que son predios arrendados a una persona que a su vez sub arrienda pequeñas porciones del terreno, esto genera la población más vulnerable en el proceso de renovación urbana, ya que al no ser propietarios no hacen parte directa de la negociación de los predios, es así como se plantea en el diagnóstico que:

La mayoría de los inmuebles de Naranjal están destinados para actividades económicas desarrolladas en su mayoría por arrendatarios y subarrendatarios, estos últimos hacen parte de la población flotante más vulnerable del barrio, en menor cantidad se encuentran los predios destinados para vivienda e inquilinatos o vecindades, de igual forma habitados en su mayoría por arrendatarios, siendo la población que habita los inquilinatos la población residente una de las más vulnerable (Colombia. Alcaldía de Medellín, 2009b).

Por otra parte, el diagnóstico nos muestra un sector de Arrabal con una composición tipológica, más de orden residencial, aunque solo a primera vista, ya que son edificaciones antiguas que han tenido intervenciones para ser convertidas al comercio muchas de ellas sin dotarlas de las condiciones adecuadas para su funcionamiento lo que como en Naranjal ha contribuido a la invasión del espacio público para el desarrollo de las actividades que allí se realizan.

Más allá de los elementos físicos que se reafirma desde el diagnóstico y formulación del 2000 y los desarrollados en el 2006, está el elemento de la participación comunitaria que como ya vimos fue trabajada desde el 98 con la intención de hacer partícipe a los habitantes y usuarios del sector de los planteamientos frente a la renovación urbana y que buscaban no solo sensibilizarlos en torno al estado del barrio y las necesidades de cambio sino

también a que pensarán en cómo sería esa transformación desde su punto de vista. Es así como el documento de diagnóstico del 2009 menciona:

El equipo técnico del CEO, comienza a realizar un trabajo participativo con la comunidad, se estableció un sitio de información, llamado “Punto de Encuentro Naranjal” donde la comunidad tuvo la oportunidad de contar con asesores del grupo de trabajo los cuales brindaron información acerca de plan parcial y el proceso de ajuste; se conformaron unas mesas de trabajo que fueron un espacio de deliberación que sirvió para la realización de reuniones amplias, por sectores y reuniones de grupos focales, con resultados altamente satisfactorios en materia de: organización de la comunidad, sensibilización acerca de la importancia de los ajustes al Plan y expectativas favorables (Colombia. Alcaldía de Medellín, 2009b).

Con esas expectativas de la comunidad y con la intención de retomar lo dispuesto en el capítulo IV de la ley 9 del 89, el 41 y 119 de la ley 388 del 97, el artículo 12, objetivo 8, políticas y el artículo 158 del acuerdo 62 de 1999, que se reafirman en los artículos 13, 134 y 245 en el acuerdo 46 del 2006 (con el que se revisa el plan de ordenamiento territorial del 99,) frente a la política de protección a moradores de los sectores en los que se requiere para su adecuación al modelo de ciudad intervenirlos de a través de planes parciales de renovación urbana, se aprueba el decreto 1309 de 2009 a través del cual “Por el cual se revisa y ajusta el Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal en los polígonos Z4-R7 (sector Naranjal) y Z4-CN1-12 (Sector Arrabal)” (Colombia. Alcaldía de Medellín, 2009a). En este desde las consideraciones se establece como uno de los elementos principales la importancia de los habitantes del sector a intervenir y desataca que: “integrando elementos no considerados en el plan inicial, como es el programa de Gestión Urbanística e Inmobiliaria, y de Gestión Social que garantiza la viabilidad financiera del plan y la protección a los moradores” (Colombia. Alcaldía de Medellín, 2009a) y se desarrollará dentro del articulado del decreto con elementos como la identificación de mecanismos que garanticen la implementación de una gestión

social para la protección de los moradores en todos los procesos encaminados a la ejecución del plan. Es así como en el inciso final del artículo 5 se lee:

Generar las condiciones necesarias para garantizar dentro de un marco de derechos y obligaciones, la protección a los moradores del ámbito de actuación y en forma especial a los más vulnerables, generar también condiciones para el manejo de los impactos sociales producidos por la renovación, el acompañamiento social, la información, sensibilización, promoción y concertación de los acuerdos para el desarrollo de las unidades de gestión urbanística, la formación de competencias ciudadanas y la participación de los diferentes actores involucrados, para llevar a la práctica los proyectos y las acciones de interés social (Colombia. Alcaldía de Medellín, 2009a).

Esto se concreta entre otros artículos en el 48, donde se establecen las obligaciones del operador urbano o gerente del plan parcial al cual se le impone que “Para garantizar la ejecución del plan parcial, el cumplimiento de las cargas urbanísticas que de él se derivan **y la implementación de la política de protección a moradores**, el plan parcial deberá contar con un Operador Urbano o Gerente del Plan Parcial” (Colombia. Alcaldía de Medellín, 2009a) –resaltado fuera de texto-, para lo cual en el capítulo 2 se le establecen los fundamentos, los principios, las estrategias y los programas necesarios para asegurar el cumplimiento “de la política de protección a moradores” (Colombia. Alcaldía de Medellín, 2009a). Pero el decreto va más allá al comprometer a las secretarías de la administración municipal a participar de la protección a los moradores del sector, es así como se lee en el artículo 62 que habla sobre la implementación del programa de gestión social que: “al ser un proyecto de ciudad y estar en el Plan de Desarrollo Municipal, las diferentes Secretarías de la Administración Municipal deberán dar prioridad a los moradores de Naranjal en los proyectos que se están adelantando en cada una de ellas” (Colombia. Alcaldía de Medellín, 2009a).

3.5 Las afectaciones: 2010 a 2015

Una vez aprobada de revisión del plan parcial de renovación urbana de El Naranjal y Arrabal con decreto 1309 de 2009, el municipio a través de la Empresa de Desarrollo Urbano de Medellín encargada como operador urbano o gerencia del plan, comienza a realizar diferentes acciones para lograr su ejecución, entre ellas conseguir un socio que contribuya con la financiación y otro con la ejecución de las obras urbanas y de las construcciones a realizarse en el sector. Los lugares en la ciudad son el resultado de dos elementos que están íntimamente ligados a la construcción del hábitat, por un lado, está el espacio que hace referencia al terreno como espacio físico y por otro esta la comunidad que habita ese espacio. Para la consolidación de un sector urbano se requiere que este sea apropiado por las personas que allí moran; Esa apropiación parte de las vivencias de las personas del espacio público, donde se construyen los imaginarios del barrio y donde las dinámicas sociales le dan un sentido de pertenencia a las personas que hacen que el sector sea algo más que edificaciones y espacios de circulación entre ellas.

Ilustración 23. Vista de la Carrera 64 hacia el metro.



Fuente: Fotografía, Pablo Echeverri Rendón

Esta construcción de imaginarios en el fragmento de ciudad limitado por el polígono de intervención, esta mediada por la ausencia de espacios públicos apropiados como parques, plazas e incluso escuelas o iglesias, en El Naranjal y Arrabal la integración social parte de vivenciar la calle y el andén, es decir las relaciones entre los diferentes actores se hace en el uso que se le ha dado a estos espacios; los mecánicos, los recicladores, los negocios de comidas, los niños, las amas de casa, entre otros usan la calle y el andén para su trabajo, para la recreación y el ocio y de esta forma se construye la relación con el otro, que no solo es el cliente sino también el vecino, es allí en esta interrelación callejera de diferentes formas de habitar el espacio público donde se negocia la convivencia y donde los intereses de la comunidad se consolidan y se reconocen como una comunidad.

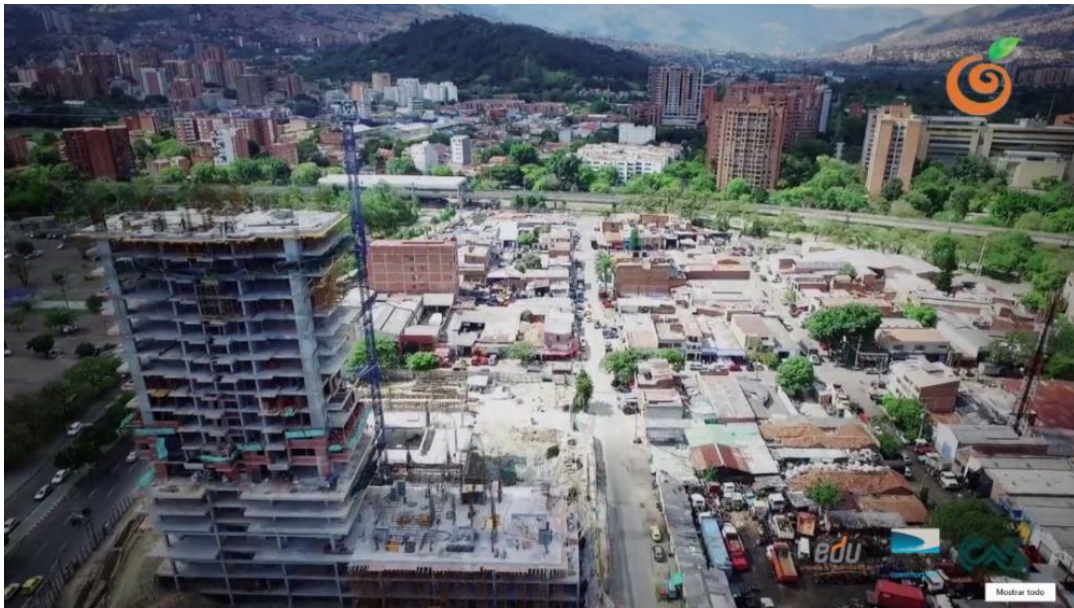
A partir de ello surge la pregunta por la ejecución que hoy se está dando en el proceso de gestión del plan parcial de renovación urbana de Naranjal y Arrabal.

3.5.1 Transformaciones espaciales.

La renovación urbana implica siempre el cambio de una situación existente hacia otra que en principio es para mejorar, cuando se ve el polígono en su situación actual frente a las propuestas del plan parcial el cambio es evidente, pero en ello están implícitos algunos elementos que no son tan obvios y solo cuando se ve desde la comunidad que habita el sitio y desde las propuestas y el desarrollo mismo del plan parcial, se encuentran algunas situaciones que cuestionan el proceso. Habíamos dicho que la renovación se da día a día en la ciudad, desde la que hace cada propietario al aprovechar su lote y construir su futuro, hasta la que hace la ciudad ampliando una vía o construyendo un puente o como en este caso trasmutando un barrio de pequeñas construcciones y espacio público deficiente y poca densidad a uno de grandes edificios, parques y amplios espacios públicos. En la imagen siguiente podemos ver una vista aérea del proyecto en ejecución dentro de la unidad de actuación dos, el desarrollo de las torres denominadas Nuevo Naranjal, en tanto a su alrededor podemos ver el contraste entre las alturas del nuevo naranjal y el viejo Naranjal con sus calles ocupadas por las labores de

mecánica, reciclaje y la forma de habitar que sus pobladores construyeron, esto visto desde afuera del polígono desde la ciudadanía es un gran cambio pero desde el interior la situación tiene otro punto de vista.

Ilustración 24. Ejecución del Zócalo y la torre uno del proyecto Nuevo Naranjal.



Fuente: (Alturia, 2016).

Como se ha mencionado, los barrio El Naranjal y Arrabal se constituyeron a partir de las acciones no planificadas de sus moradores, en su proceso de conformación la participación de la administración municipal fue poca, por lo cual sus habitantes a partir de sus propios intereses produjeron un barrio en el cual la mezcla de actividades que van desde lo residencial hasta los talleres de mecánica de vehículos pesados, pasando por las bodegas de materiales de reciclaje a los inquilinatos en los cuales moran algunos de sus habitantes. Entre todos sus usos encontramos una carencia total de equipamientos ya que no se encuentran escuelas o colegios, ni instituciones de carácter cultural, ni templos, ni siquiera una cancha donde los niños, jóvenes o adultos puedan realizar actividades de carácter deportivo e incluso recreativo.

Los diferentes grupos sociales se han ido apropiando de los espacios públicos (calles, carreras, andenes y zonas verdes) generando en su utilización vínculos de integración entre la comunidad en general y con el sitio mismo. “Un 90% de la gente que vive aquí depende directa o indirectamente del comercio que hay en la zona. Si los comerciantes se van. ¿De qué vamos a vivir? La comunidad en su mayor parte está acostumbrada a compartir este tipo de vida. Nos es cotidiano todo esto. Porque además no es tan negativo. Hay es que mejorar” (El Colombiano, 1993) según comenta un líder comunitario en El Colombiano, 20 de septiembre de 1993, citado en El Naranjal antes que desaparezca <http://www.antesquedesaparezca.com>.

Es los usos, donde se descubre el carácter informal del barrio, se ve como la comunidad de manera espontánea se apropia del espacio, no solo desde sus elementos físicos sino también las formas de ocupar y usar el mismo, dando como resultado unos sectores diferentes a los de la comuna 11 (en la cual se le ha ubicado) no solo por estar clasificados como estrato 2 y 3 a diferencia de los demás barrios de la comuna 11 que son clasificados en estratos 4 y 5 sino también por ser eminentemente comerciales y muy poco residencial.

Con el plan parcial de renovación urbana se pretende cambiarle la cara al barrio, transformándolo en un sector con una mayor densidad habitacional, se modifican los elementos comerciales que hoy se encuentran allí incluso prohibiendo algunos de los usos regulares como el de servicios al vehículo pesado, las pequeñas actividades de carácter industrial y restringiendo las de reciclaje que allí se mueven, ya sea trasladándolas hacia otros sitios de la ciudad como lo es el denominado caracol ubicado cerca de la terminal de transporte norte, donde se reubicaran los talleres de mecánica a vehículos pesados y livianos y los de reciclaje para los que se ha propuesto la alternativa de trasladarlos a un parque ambiental que se construiría la escombrera ubicada en la calle 55 con la carrera 74 en la rivera de la quebrada la Iguaná.

De acuerdo a la doctora Gloria María Gonzales, directora de vivienda y hábitat de la Empresa de Desarrollo Urbano (EDU) entidad encargada de gestionar el plan parcial, en entrevista realizada el 16 de diciembre, la solución de llevar a los mecánicos a sector del Caracol, “fue siempre temporal”, aunque:

Se quiso, realizar también un proyecto denominado clúster, para asociar al clúster del transporte, ya que estaba cerca de la terminal del transporte y de caribe, zona donde era posible llevar el servicio al vehículo porque ya en el centro tiende a desaparecer, pero no fue posible cerrar el proyecto, se hicieron muchas gestiones se buscaron inversionistas, pero inversionistas que realmente estuvieran interesados en el negocio del transporte como tal no fue posible (Funcionaria EDU, 2016, comunicación personal).

Ilustración 25. Proyecto presentado para desarrollar en el Caracol.



Fuente: (Colombia. Empresa de Desarrollo Urbano -EDU-, 2013).

Para la comunidad esto no está todavía claro ya que, para la solución del problema del vehículo liviano, el decreto 1284 proponía la realización de una unidad integral

de servicios automotrices en la unidad de actuación urbanística 1, tal como se había planteado en la mesa de trabajo del 99 y se proponía desarrollarla como inicio en el plan parcial ya que hacia esa edificación se trasladarían los talleres de mecánica y de servicios al vehículo ubicados en el sector. Con la aprobación del decreto 1309, esta intención de ubicar a los servicios al vehículo liviano se reparte en diferentes unidades de actuación urbanística en ellas se establece como uso complementario (Ver artículo 38 del decreto 1309 del 2009), pero en todas las unidades de actuación los Talleres de reparación, mantenimiento y servicio al vehículo se definen como uso prohibido, aunque en el párrafo del artículo 38, se establece que:

PARÁGRAFO: En el subsuelo público de la calle 45 entre las carreras 65 y 63 A, se permite la localización de talleres de reparación, servicio y mantenimiento del vehículo liviano, almacenes de repuesto y almacenes para el comercio y servicios complementarios a los talleres de servicio al vehículo. La propuesta de intervención y ocupación del espacio público deberá presentarse ante el Departamento Administrativo de Planeación para su aprobación (Colombia. Alcaldía de Medellín, 2009a).

Para la EDU, como entidad gestora del plan parcial, la reubicación de las actividades de mecánica al vehículo liviano es un compromiso del plan parcial por lo cual es una obligación para ellos encontrar una solución:

Entonces que dice el plan parcial frente al vehículo liviano, [...] voy a destinar un dinero tres mil millones para que se haga un centro de servicios al vehículo y pague los arrendamientos temporales hasta que usted construya ese centro al vehículo, usted vera donde les paga el arrendamiento temporal pero manténgalos ahí, entonces la solución a moradores que haremos es construir ese centro de servicios al vehículo [...] si porque esto si quedo como una carga dentro del plan parcial y que el dinero está en la bolsa (Funcionaria EDU, 2016, comunicación personal).

Como se puede observar, aunque la solución está planteada y el gestor del proyecto tiene parte de los recursos, la situación es complicada, porque como decíamos, la gente tenía una idea de lo que se iba a desarrollar a partir del plan parcial formulado en el 2000 y esperaba que la ejecución del proyecto fuera de la misma manera, cuando se comienza a realizar un proyecto con viviendas de mayor estrato y locales comerciales que no se adecuan a sus condiciones y además trasladan a los mecánicos de la manzana correspondiente a la unidad de actuación dos, al sector del Caracol en unas condiciones no muy apropiadas, se aumenta la preocupación en la comunidad, si se le agrega el desconocimiento de los habitantes de cómo van los procesos diferentes a la construcción en sí misma, y que esta se encuentra retasada en su cronograma de entregas aumenta el desasosiego de los habitantes de los barrios.

La EDU por su parte adelanta individualmente los procesos de compra de los predios concernientes a la unidad de actuación tres donde se pretende continuar con el mismo modelo de edificaciones de la unidad dos, pero según ellos va desarrollando paralelamente acciones tendientes a realizar el proyecto de la unidad integral de servicios automotrices en la unidad de actuación uno ubicada sobre San Juan entre las carreras 64 y 65 como se tenía proyectado desde el decreto 1284, "...mire que siempre nos circunscribimos en el polígono, no estamos pensando en irnos para ninguna parte..." (Funcionaria EDU, 2016, comunicación personal). Para ello se ha diseñado un proyecto y se ha socializado con los propietarios del sector, además "...hemos firmado un memorando de entendimiento, es un acuerdo de voluntades, no es un contrato, donde los dueños de los lotes de esta unidad de actuación uno, junto con puertas y ventanas estrecharon la mano con nosotros y nos dijeron, nos interesa" (Funcionaria EDU, 2016, comunicación personal).

En cuanto al problema del reciclaje según la EDU, la actividad de reciclaje no está catalogada dentro del plan parcial como una

obligación, solo se plantea como una condición normativa en la que se establece que el reciclaje es un uso restringido en las unidades de actuación urbanística 4 y 5, esto obviamente genera unas dificultades adicionales ya que el municipio no tiene recursos para desarrollar proyectos en este sentido, según González, “No hay dinero para construir esto en el plan parcial, no hay recursos ni para dotarlo, no está dentro de las cargas” (Funcionaria EDU, 2016, comunicación personal), pero el plan parcial va más allá al establecer que dentro de estas mismas unidades de actuación urbanística (la 4 y la 5), dentro del parque lineal de la quebrada la Hueso y como aprovechamiento del subsuelo “Se contempla además un proyecto para ubicar en un área estimada de 3.000 m² del subsuelo de este espacio público, un Centro de Acopio de Residuos Sólidos y Reciclaje” (Colombia. Alcaldía de Medellín, 2009a), tendiente a mitigar los impactos que, según la visión del plan parcial, genera esta actividad dentro del polígono.

Ilustración 26. Proyecto propuesto en la rivera de la quebrada la Iguaná con la Carrera 73.



Fuente: (Colombia. Empresa de Desarrollo Urbano -EDU-, 2013).

La EDU en un principio plantea un proyecto de parque ambiental al que se trasladaría esta actividad en el sector de la calle 55 entre la carrera 70 y 73 barrio Los Colores, donde en este momento se encuentra una escombrera de empresas varias de Medellín, la propuesta era hacer a nivel de peatón un parque, y en un nivel inferior los espacios para el adecuado manejo de los elementos a reciclar, ya que se busca cambiar la imagen que se tiene del proceso de reciclaje, pero el proyecto ha encontrado rechazo por parte de los habitantes de ese sector de la ciudad que instauraron una acción popular por lo cual el proyecto no se pudo realizar allí. Al no poder realizarse de esta forma La EDU retoma la propuesta del plan parcia de desarrollar un proyecto de parque ambiental en las unidades de actuación 4 y 5 como lo establece el plan parcial y avanza un poco más estructurando un proyecto que busca la capacitación de la población afectada y la cualificación del proceso de reciclaje, que no solo mejore las condiciones económicas sino también el proceso de reciclaje, para ello, busca socios inversionistas dentro de las diferentes instituciones públicas y privadas, encargadas del tema como la secretaria del medio ambiente y empresas varias Cartón de Colombia, entre otras, sin obtener respuesta positiva a este proyecto.

Las mayores transformaciones se dan es en cuanto a la vivienda, este que es un barrio de poca altura donde la mayor cantidad de edificaciones es de uno y dos pisos que son básicamente comerciales, plantea el plan parcial convertirlo en un barrio básicamente residencial y con altas torres de vivienda que en su zócalo tendrán uso comercial y de servicios adecuados para la nueva comunidad que habitara el nuevo Naranjal.

Ilustración 27. Desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística No. 2. Proyecto Nuevo Naranjal.



edu Transformamos integralmente el hábitat en favor de la gente

RENUOVA TU ESTILO DE VIDA UAU 2

Este complejo habitacional contara con:

4 etapas en las cuales se tendrá:

- ❖ 240 apartamentos aproximadamente por etapa
- ❖ Locales comerciales desde 19 mt²
- ❖ Oficinas desde 50 mt²

Medellín Alcaldía de Medellín

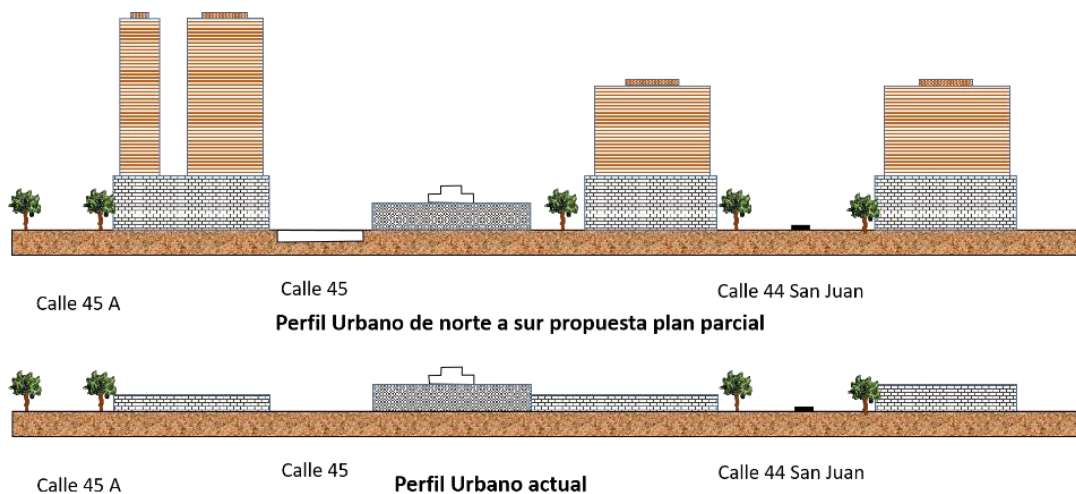
Fuente: (Colombia. Empresa de Desarrollo Urbano -EDU-, 2013).

La EDU en su exposición del proyecto de la unidad de actuación urbanística 2, presenta un proyecto que consta de un zócalo de carácter comercial y de servicios y cuatro torres con 240 apartamentos cada una es decir que se pasa de un barrio que tiene de acuerdo a los estudios realizados para la formulación del plan parcial, “310 unidades físicas de vivienda –predominantemente tipo apartamento y unifamiliares- y de ellas se logró obtener información en 246 unidades (79%) que, se declararon habitadas casi todas por un hogar (247 viviendas para 251 hogares)” (Colombia. Alcaldía de Medellín, 2009b, p. 116), a tener en una sola unidad de actuación urbanística 960 unidades de vivienda y si tenemos en cuenta el indicador promedio de numero de habitantes para el año 2015 que es de 3,55 habitantes por vivienda de acuerdo a la circular 61 expedida el 4 de mayo de 2015 por el departamento administrtrativo de planeación, obtendremos que en solo la unidad de actuación urbanística 2 se incrementa la población del barrio El Naranjal en 3.408 nuevos habitantes. De acuerdo a los estudios realizados en el 2006 por el Centro de Estudios de Opinión de la Universidad de Antioquia (Centro de Estudios de Opinión, 2006), el numero total de habitantes de El Naranjal era de 849, es decir hay un incremento de el 301.4 (%) por ciento. En edificaciones el cambio es similar según esta misma entidad para el 2006 habia 713 unidades físicas (construcciones)

y lo que se construye en la UAU 2 son además de las 960 viviendas 114 oficinas y 68 locales comerciales es decir un total de 1142 unidades físicas incrementándose en un 60.2(%) por ciento.

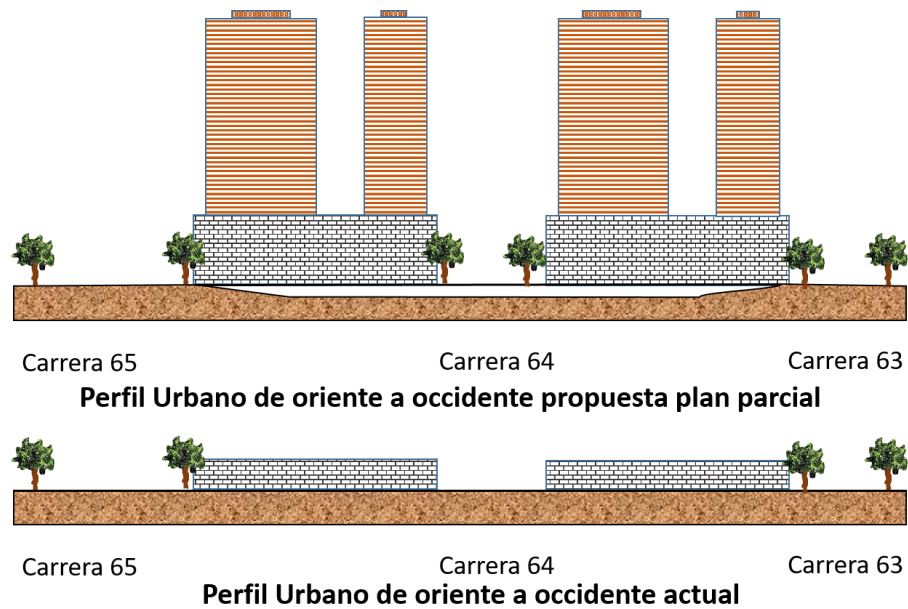
Esto obviamente genera un gran cambio del espacio público, es por ello que el plan parcial propone la construcción de una nueva vía que es la prolongación de la calle 45 de manera subterránea a través del proyecto y la ampliación de las vías internas del proyecto al igual que en la unidades de actuación 4 y 5 construir un parque ambiental. Lo anterior se puede observar en la siguiente ilustración que nos muestra el perfil urbano actual de El Naranjal y como transmuta a partir de la ejecución del plan parcial.

Ilustración 28. Comparativo de la sección longitudinal (Norte Sur), con el desarrollo del proyecto del plan parcial y sin el proyecto.



Nota: realización propia, escala visual.

Ilustración 29. Comparativo de la sección Transversal (Occidente Oriente), con el desarrollo del proyecto del plan parcial y sin el proyecto.



Nota: realización propia, escala visual.

Si observamos la imagen del proyecto que se presenta en el documento técnico de soporte revisión plan parcial de Naranjal podemos ver claramente cómo se incrementan las alturas y se renuevan las vías con amplias zonas verdes y antejardines al igual que la creación de parque al interior del proyecto.

Ilustración 30. Vista aérea de cómo se vería el plan parcial de Naranjal y Arrabal una vez ejecutado.



Fuente: <https://goo.gl/neBciy>.

Esto genera que una vez se plantea realizar el proceso de transformación del polígono de Naranjal comienza paralelamente a ocurrir una serie de fenómenos que afectan en primera instancia al territorio pero que afectara a la comunidad tarde o temprano. Pensar en la modernización de un sector “en deterioro y conflicto funcional” como el que acá se estudia, genera un efecto que a primera vista es solo espacial y económico pero que con el paso del tiempo y la ejecución del proyecto traerá consecuencias de índole social.

El plan parcial está ubicado en un territorio en el que subyace una comunidad con unos intereses y una forma de habitar construida en el tiempo que les genera un arraigo a ese territorio es por ello que, desde su punto de vista para los habitantes de El Naranjal y Arrabal, sus viviendas donde han construido sus hogares, los locales de los que viven y en general el barrio no tiene precio, “Está muy mal hecho que los de plata nos quieran sacar de aquí. No hay derecho [...] Lo mejor es que nos presten para mejorar las casas, no podemos pasar a un estrato alto, porque nos comerían los impuestos y los costos de los servicios” (Jiménez, 2010). Esto incorpora al terreno mismo un valor de carácter social y emocional, “Mi propiedad vale mucho porque en ella vivo” Expresa habitante de Naranjal quien alquila 16 habitaciones a 9.000 o 12.000 pesos diarios a personas que laboran como recicladores, venteros ambulantes y cuidado de carros entre otros oficios” (Jiménez, 2010).

Por otro lado, el valor de cambio tiene que ver con las fluctuaciones y las especulaciones del mercado, visto desde el punto de vista del polígono del plan parcial antes de su formulación los predios del barrio -considerado como un sector deprimido- no tenían un precio muy elevado “Como una novia fea, el sector de Naranjal y la Bayadera, al igual que otros barrios como Niquitao o el Corazón de Jesús, nunca tuvieron pretendientes entre los notables señoritos de la administración municipal” (Vera, 1998), para el año 2000 con el plan parcial ya formulado y aprobado las valores se elevaron y este elemento seguirá constante mientras se realiza el proyecto, si vemos los valores de compra de los predios

encontramos que las ofertas de compra por metro cuadrado van según “Valorar S.A. fue la firma que le puso precio a la tierra de Naranjal y que el mínimo de 700.000 pesos y el máximo de 1,2 millones de pesos por metro cuadrado es prácticamente lo mismo que el gremio estimó al aplicar las técnicas de valoración” (Jiménez, 2010).

Ilustración 31. Valores metro cuadrado estimados para compra de predios en Naranjal y Arrabal y posibles proyectos a realizar en las UAU.

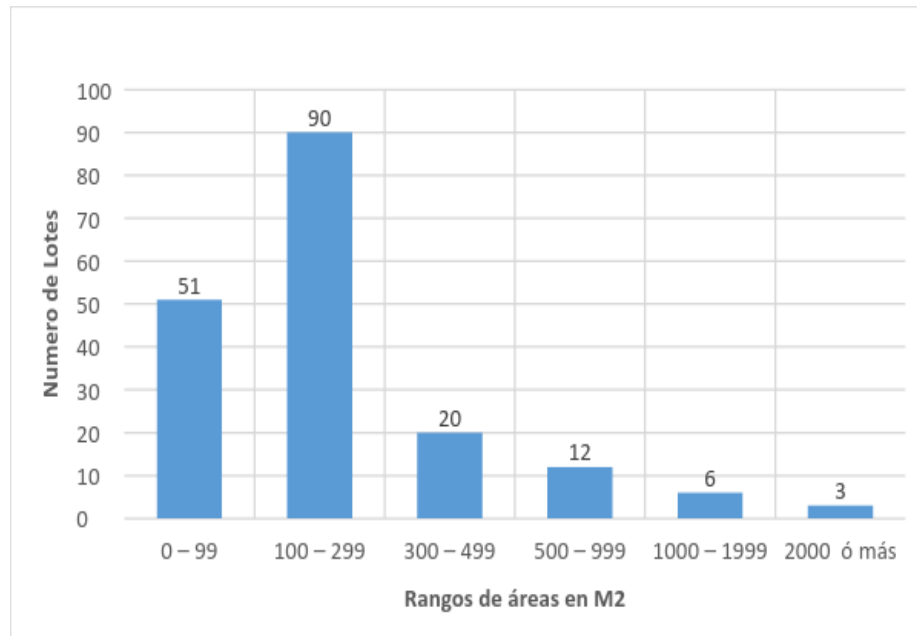


Fuente: (Vera, 1998).

Como se puede ver el valor de cambio es variable, depende de los diferentes elementos que mueven el mercado inmobiliario, puede subir o bajar acorde a las circunstancias, cómo evoluciona el contexto, como dice Harvey “El mercado de la vivienda se caracteriza por lo que los economistas llaman efectos de «externalidad»” (Harvey, 1977). Entre ellas para el caso de El Naranjal y Arrabal, surge un “quiebre urbanístico” que afecta directamente el precio de los predios; lo que hasta el 2000 se definía en una relación entre propietario y normas, ahora el costo de un lote se define a partir de criterios que tienen poco que ver con la cantidad de metros cuadrados en sí mismo, el primer factor es la ubicación: existe mayor valor cuando se está a sólo minutos de los puntos centrales de la ciudad. El

segundo corresponde a las condiciones naturales del lugar y el tercero a las condiciones que permite la normatividad urbana: si el suelo es plano o Monañoso, si está o no atravesado por corrientes de agua, si sus vías de acceso son apropiadas, si cuenta con la disponibilidad de todos los servicios público y si su desarrollo puede ser horizontal o vertical, si se debe o no ceder terrenos para las áreas verdes o las nuevas vías a construir, es por ello que lo importante no son los metros cuadrados que se compran sino la posibilidad de hacer un edificio de 20 pisos o solo construir una casa de tres, en el plan parcial de renovación urbana de El Naranjal y Arrabal se plantean desarrollos donde la densidad -tanto habitacional como comercial- es un factor importante, es decir se pasa de un barrio tradicional con alturas en promedio de dos pisos y pocas o casi nulas zonas verdes diferentes a las de las vías ocupadas por los talleres, a un sector donde se promueven las edificaciones en altura acompañadas de amplias zonas verdes y nuevas vías que mejoran la conectividad y la movilidad en el sector.

Ilustración 32. Rangos de áreas de lotes en Naranjal.



Fuente: (Promotora Inmobiliaria de Medellín, 1999b).

Acá es importante resaltar que es solo con lo establecido en el plan parcial que se pueden hacer grandes edificaciones ya que, si no existiera la normatividad que se

establece en y se fuera a desarrollar el barrio predio a predio, las condiciones de altura, densidad y cesiones serían diferentes. Si analizamos un predio típico del sector que de acuerdo al diagnóstico realizado para la formulación del decreto 1284 del 2000 por la promotora inmobiliaria de Medellín el mayor número de lotes existentes en el sector tienen un área entre los 100 y los 299 M2, la norma establecida para el sector de acuerdo a los artículos 252 y 256 del POT establece que si se va a construir predio a predio en este sector, la densidad máxima permitida es de 390 viviendas por hectárea, en tanto el índice de construcción está entre 2 y 5 no tendría restricciones de altura y debe ceder 4 M2 por Habitante para zonas verdes y 20 M2 por cada 100 M2 construidos en otros uso, mientras tanto el índice de ocupación sería de 80% para la plataforma y de 60% en la torre, por tanto si se fuera a sacar la licencia de construcción para un predio con un área de 299 M2, el número máximo viviendas que podríamos hacer es de 12 y podríamos obtener licencia máximo para un área máxima de 1495 M2 a construir y tendríamos que ceder 192M2 de para zonas verdes, en este sentido el desarrollo predio a predio frente al plan parcial no cumple con las expectativas del modelo de ciudad establecido en el POT.

Ilustración 33. Proyecto de crecimiento físico de Naranjal.



Fuente: (Ángel, 2015).

En tanto que al hacer la integración de los predios como establece el plan parcial se incrementa la densidad y la cantidad de metros cuadrados que se podrán construir, pero igualmente establece que es necesario hacer unas cesiones no solo para las vías, espacios públicos, zonas verdes y parques sino también para la gestión de proyectos destinados a la protección a moradores desde lo socio económico, socio habitacional y socio cultural, que obviamente genera cargas para el proyecto, estas se verán compensadas con el incremento de los índices de ocupación, que genera más superficie comercializable de viviendas, locales y oficinas entre otros, lo que brinda unos mayores beneficios.

Esto obviamente genera una mayor rentabilidad e igualmente mejora las posibilidades de cesiones dentro del mismo plan parcial que contribuye a mejorar las condiciones urbanas del sector, lo cual favorece la mejora del espacio público no solo en tanto a las vías existentes, a la construcción de nuevas vías y mejores zonas verdes, andenes y parques dentro del área de planificación que hoy son prácticamente inexistentes.

Se genera obviamente un cambio en el estrato social pasándose de 2 y 3 a 5 lo cual genera también un incremento en la renta del suelo, por tanto, crece el interés del sector inmobiliario, se acrecienta el precio del suelo y con ello el de las unidades de vivienda, de comercio y de oficinas nuevos, lo que traerá nuevos residentes con una capacidad de compra más alta aumentando el nivel de vida del sector, esto va generando entre los nuevos habitantes y los pobladores iniciales una resistencia implícita en tanto no son un grupo que se pueda llamar homogéneo, existen grandes diferencias desde lo cultural, lo económico, lo educativo entre otros elementos sociales que los distancia, de hecho los moradores originales los ven como invasores que quieren apropiarse de su hábitat. por ello, es difícil que se puedan constituir como un conjunto uniforme, como una sola comunidad, esto a su vez genera desplazamiento de la comunidad actual que acostumbrada a un nivel de vida más bajo, a una forma diferente de habitar el espacio, no podrá habitar el sector y por una u otra razón se moverá hacia otros lugares más acordes con su forma de habitar.

Ilustración 34. Valores de la propiedad en el Nuevo Naranjal.



Fuente Empresa de desarrollo urbano (EDU)

3.5.2 Transformaciones sociales.

Visto más allá de los elementos físicos que constituyen el barrio, están sus habitantes que a través del tiempo lo han construido, son ellos quienes con el paso de los años transformaron esos pantanales de otrabanda en lo que son hoy los barrios El Naranjal y Arrabal. Para los habitantes del sector el barrio es un “paraíso oculto” (El Naranjal Antes que Desaparezca, 2016b), surgió en el costado occidental del río Medellín una vez se inició su canalización a finales de los años treinta del siglo pasado, hoy es un barrio consolidado en el cual conviven talleres de mecánica, el comercio, la pequeña industria, los recicladores y la vivienda. Desde su conformación urbana es un barrio horizontal, son pocas las edificaciones que se alzan más allá del segundo piso, la ciudad ha cambiado con el tiempo, pero sectores como Naranjal y Arrabal han mantenido su conformación urbana, aun cuando se han ido transformando sus formas de habitar, de residencial a una mezcla de comercio, vivienda y pequeña industria, con una organización social,

económica y simbólica acorde a sus necesidades, ubicación y acontecimientos del diario vivir lo cual riñe con el modelo de ciudad establecido en el POT y sus modificaciones posteriores.

El sentir general de la comunidad es “No nos negamos al proyecto, pero tampoco queremos esperar a ver cómo se acaban nuestros negocios por la intervención de la EDU. Ya nadie viene a buscar nuestros servicios porque creen que ya no existimos”, dijo el presidente de la corporación Servicio Vehicular El Naranjal.” (Morales, 2014) este comentario aparecido en el periódico el Tiempo en febrero 3 de 2014, muestra el estado de incertidumbre de una parte importante de los habitantes del sector, en tanto otros se han conformado con lo que les ofrece la EDU, que es la entidad encargada de la gestión del Plan Parcial de Renovación Urbana de El Naranjal, es el caso de Leonardo Betancur que comenta para el sitio de internet <http://todoloquehay.com/elElNaranjal> “Como dice el dicho, Leo estaba feliz, optimista y cómodo. El desplazamiento urbano para él, ya venía hace muchos años tocando la puerta, y sin problemas lo dejó pasar y le ofreció algo para tomar” (El Naranjal Antes que Desaparezca, 2016a), y en entrevista para el Tiempo en abril 4 del 2014 “no creía en el plan porque hace 20 años lo escuchó por primera vez y hasta 2009 permaneció en el olvido. “En cinco gobiernos se habló del proyecto, en 2009 volvió, cuando la EDU hizo el censo de propietarios y comerciantes” explicó (Pareja, 2014).

Otros, sin embargo, se quejan de que no han sido ni siquiera censado, que no se le ha tenido en cuenta en el proceso y que no saben que van a hacer al momento que toquen su puerta para que abandonen el barrio, estos en su gran mayoría arrendatarios o tenedores del predio que llevan años viviendo o trabajando en el sector y que ven cómo avanzan las obras en la Unidad de Gestión 2 se preguntan por su futuro. “A pesar que este plan de renovación urbana apenas comienza, se perciben ya inconformidades pues, como lo asevera Manuel González, vecino del lugar, a pesar que se ha venido haciendo la socialización del proyecto, esto no ha sido suficiente. Según afirman los inconformes, la EDU ambiciona tener todo el

sector desalojado sin antes asegurar ni explicar a donde irán sus residentes” (Cantor, 2013).

En censo realizado en el 2006 para el proceso de revisión y ajuste del plan parcial de El Naranjal y Arrabal como proyecto piloto de gestión pública urbana, se encuentra que el número de habitantes del polígono de intervención en el 2000 cuando se aprobó el decreto 1284 eran 666 personas habitando en 120 viviendas conformando 165 hogares. Para el 2006 cuando se realizó el estudio de revisión del plan parcial por parte de CEO, había una ligera variación había 179 hogares en los cuales habitaban 615 personas es decir una variación del 8.5% en los hogares, pero una variación del menos 7.7% en las habitantes, es importante tener en consideración que en el 2006 el CEO no pudo censar 63 viviendas por lo cual estos datos no son absolutos, esto que tiene dos explicaciones ambas válidas y probables, la primera es que en los aproximadamente 6 años que hay entre la aprobación del decreto 1284 y su revisión en el 2006, las familias que habitan en el barrio, han crecido y se han conformado nuevas familias a partir de las ya existentes en tanto la otra se sustenta en que nuevas familias llegaron al sector, ya sea por alguna facilidad o por la esperanza de obtener un beneficio con la ejecución del plan parcial.

Independientemente de porque se da, es obvio que existe una variación palpable entre un momento y el otro, hoy como se puede ver en las diferentes manifestaciones de la comunidad uno de los problemas sociales que se presenta en la ejecución del plan parcial, es lo que hace referencia a las condiciones del censo de moradores del sector, la comunidad se queja que no todas las personas han sido censadas, lo cual a la luz de los anteriores datos es factible, ya que si en los primeros 6 años hubo una variación del 28.4 (%) por ciento , no es extraño que 10 años después exista una diferenciación igual o mayor. La siguiente tabla extraída del Documento Técnico de Soporte de revisión y ajuste del acuerdo 1284 del 2000, nos muestra la variación no solo de las familias y habitantes del sector sino también como vario el número de hogares por vivienda. Se observar como

entre el momento de formular el plan parcial hay un incremento de 126 personas y 44 nuevos hogares.

Tabla 7. Datos generales del censo de población, en cuanto a la vivienda del polígono de intervención.

DATOS GENERALES RESULTANTES DEL CENSO EN EL POLÍGONO DE RENOVACIÓN Z4_R7 2006										
CRITERIO BASICO	TIPO DE VIVIENDA									
	VIVIENDA					MIXTO (Vivienda + Comercio)				
TIEMPO DE PERMANENCIA EN EL SECTOR X número de personas	Han vivido toda la vida	Antes de adopción pero no toda la vida	Total	Han vivido toda la Vida	Antes de adopción pero no toda la vida	Total				
Antes de Adopción -Hasta 2000	268	201	469	6	4	10				
Entre 2000 -Hasta La Fecha	126		126	10		10				
TOTAL DE PERSONAS			595			20				
	615									
ATENENCIA DE LA TIERRA	Propietario	Arrendatario	Subarriendo	Usufructo	Total	Propietario	Arrendatario	Subarriendo	Usufructo	Total
Antes de Adopción -Hasta 2000	67	52	0	10	129	2	1	0	0	3
Entre 2000 -Hasta La Fecha	7	36	1	0	44	0	3	0	0	3
TOTAL DE UNIDADES	74	88	1	10	173	2	4	0	0	6
	179									
NUMERO DE HOGARES POR VIVIENDA	Con 1 HOGAR	Con 2 HOGARES	Con 3 HOGARES	Total	Con 1 HOGAR	Con 2 HOGARES	Con 3 HOGARES	Total		
Antes de Adopción -Hasta 2000	126	2	1	129	3	0	0	3		
Entre 2000 -Hasta La Fecha	44	0	0	44	3	0	0	3		
TOTAL DE VIVIENDAS	170	2	1	173	6	0	0	6		
	179									

Fuente: (Colombia. Alcaldía de Medellín, 2009b).

Es por ello que una de las reivindicaciones de los habitantes es entorno al censo según ellos dicho censo está cerrado por parte del operador urbano, en un comunicado a la opinión pública presentado en rueda de prensa del 18 de diciembre de 2013 se lee en su primer punto, “El censo poblacional que define los afectados del proyecto no se elaboró adecuadamente, ni cubrió a la totalidad de los beneficiarios, ni tampoco conto con la presencia de la personería de Medellín. No debe olvidarse que este instrumento es básico e indispensable para cualquier desarrollo que implique la afectación de los habitantes” (Líderes Comunitarios Naranjal, 2013). La EDU a través de la doctora Gloria María González, nos dice, “...si la gente que nunca se vio reflejada en ese censo hubiera venido y dicho, venga [...] yo no estoy ahí, pero tengo esta prueba, esta prueba y esta prueba, la EDU tendría que incorporarlo” (Funcionaria EDU, 2016, comunicación personal), igualmente en charlas callejeras con las habitantes es reiterativa la queja de que el censo se encuentra cerrado y que hay personas que habitan el barrio y no se encuentran en ninguno de los censos realizados hasta la fecha, por diferentes

motivos. La EDU explica que con la nueva administración municipal se actualizó el censo que este nunca estuvo cerrado.

Pero el problema del censo es mucho más profundo, en principio está la relación con el reparto equitativo de cargas y beneficios; desde la aprobación del plan parcial se establecen unas acciones; no solo destinadas a mejorar las condiciones urbanas, espaciales y constructivas del área de intervención, están también involucradas las obras necesarias para la aminorar los efectos negativos de la renovación en los moradores, estos que a pesar de habitar el sector por un tiempo determinado, son directamente afectados, porque las edificaciones en las que residen o los locales comerciales en los que trabajan van a ser demolidos he integrados con los demás predios que conforman la manzana y en ellos desarrollar las edificaciones parques o vías proyectadas por el plan parcial, por lo cual tendrán que ser reubicados, el acuerdo establece que se debe hacer en el mismo sitio.

Ese proceso va más allá de solo construir o traslada a los moradores, implica obviamente unos costos administrativos y de adecuación y de construcción que el plan parcial debe tener proyectados y si se observa el análisis financiero se hizo para el decreto 1284 del 2000 y se adecuado con la revisión del decreto 1309 del 2009 ya que habían pasado 9 años y luego de la su aprobación han pasado seis años y el proyecta ya se está ejecutando pero va muy lento, lo cual implica que los valores proyectados en el 2009 ya no son tan proporcionados e igual hay que comprar los predios, mover unas familias y locales a los cuales según el plan parcial y la EDU como gestora deben pagárseles una prima de traslados y los arrendamientos temporales necesarios y a las familias que tengan niños estudiando se les dará un auxilio escolar, mientras se construye la edificación a la cual se podrán trasladar una vez se termina la construcción. Como veníamos diciendo a todos los propietarios de viviendas afectados con el plan parcial se les debe brindar una solución.

Por ello la EDU viene desarrollando un proyecto que incluya las viviendas de interés social (VIS) y las viviendas de interés prioritario (VIP), en la unidad de actuación urbanística 8 ubicada en Arrabal, en este punto nos aclara la doctora González “...El urbanizador debe generar una oferta que incluso en el plan parcial quedo tan abierta que dice que se puede hacer por fuera del plan parcial, nosotros lo que siempre hemos tenido claro es que no nos queremos llevar por fuera del plan parcial a los moradores vivienda sino que queremos hacerlo dentro del plan parcial, NO en Naranjal, pero si dentro del plan parcial” (Funcionaria EDU, 2016, comunicación personal).

Ilustración 35. Proyecto de ubicación de las viviendas tipo VIS y VIP en Arrabal.



Fuente: (Colombia. Empresa de Desarrollo Urbano -EDU-, 2013).

Como venimos diciendo el plan parcial en su ejecución debe generar los recursos necesarios para su propia ejecución es a eso que hace referencia el componente financiero, Conseguir unos recursos iniciales y en la medida que se desarrollan los proyectos pagar los recursos iniciales y posteriormente con las utilidades de las etapas iniciales pagar las etapas posteriores, es por ello que el plan parcial inicia con la unidad de actuación 2 en ella se construyen como ya dijimos apartamentos, locales y oficinas de alto costo y se han iniciado los procesos de compra para la ejecución de la unidad de actuación urbanística 3 con características similares, para

ello el municipio aportó un capital semilla de diez mil millones de pesos como capital semilla y consiguió un inversionista privado para que aportara otros quince mil millones de pesos para la construcción de las obras necesarias de la unidad con la que se empezó, una vez se obtuvo un inversionista con estas cualidades se inicia la obra, que como dijimos con anterioridad se encuentra bastante retrasada, con lo cual se retrasan todos los demás procesos y las demás unidades, generando en la comunidad el desconcierto con el cual hoy se mira el plan parcial.

La comunidad de las unidades comerciales presenta una situación similar, aun cuando hay unas variaciones de la población a atender mucho más grandes, de acuerdo al diagnóstico realizado en el 2006 se pasó de 644 unidades a 1227 con un incremento del 47.5 (%) en personas y similar en locales que se incrementa en el 53.1 (%) por ciento los datos son tomados de la siguiente tabla que trae el documento técnico de soporte de revisión y ajuste del acuerdo 1284 del 2000 que nos muestra dichas variaciones entre el censo del 2000 y el del 2006, de la misma manera y siendo consecuentes con la información se podría esperar que de esa fecha al 2016 exista una nueva variación, lo cual plantea para el plan parcial un problema similar al de las viviendas, se requieren mayores recursos ya que son mayores las personas afectadas.

Tabla 8. Datos del censo de población en cuanto al comercio, formal e informal.

CRITERIO BASICO	TIPO DE UNIDAD					TIPO DE UNIDAD				
	UNIDADES ECONOMICAS FORMALES					UNIDADES ECONOMICAS INFORMALES				
TIEMPO DE PERMANENCIA EN EL SECTOR X personas	Empleados Permanentes	Empleados Ocasionales	Trabaja el dueño exclusivamente	NS/NR	Total	Empleados Permanentes	Empleados Ocasionales	Trabaja el dueño exclusivamente	NS/NR	Total
Antes de Adopción -Hasta 2000	496	90	56	2	644	12	9	63	0	84
Entre 2000 -Hasta La Fecha	436	138		6	583	9	9		0	18
TOTAL DE PERSONAS	1163	292	56	8	1227	21	18	63	0	102
TIEMPO DE PERMANENCIA EN EL SECTOR X Negocios	Unica Sucursal		Otros		Total	Unica Sucursal		Otros		Total
Antes de Adopción -Hasta 2000	117		12		129	46		1		46
Entre 2000 -Hasta La Fecha	131		15		146	29		0		29
TOTAL DE NEGOCIOS	248		27		275	75		1		75
TENENCIA DE LA TIERRA	Propietario	Arrendatario	Subarriendo	Total		Propietario	Arrendatario	Subarriendo	Otro	Total
Antes de Adopción -Hasta 2000	24	100	5	129		39	5	1	1	46
Entre 2000 -Hasta La Fecha	3	138	5	146		22	6	0	1	29
TOTAL DE UNIDADES ECONOMICAS	27	238	10	275		61	11	1	2	75

Fuente: (Colombia. Alcaldía de Medellín, 2009b).

En este sentido, la comunidad de Naranjal está en constante transformación con una dinámica propia a través de la cual se adecua a las condiciones que el tiempo y las situaciones socioeconómicas le imponen, es por ello que se transformase a sí mismo acorde a las necesidades de sus habitantes:

Pero todos estos elementos hacen parte del cosmos propio del barrio. Es decir, el barrio El Naranjal tiene su propio equilibrio que está regulado y potencializado por las necesidades, dependencias y exigencias de las diferentes actividades económicas y sociales que allí se presentan, pero también por las necesidades externas, de transeúntes y clientes con coches clásicos y no tanto, que llegan al barrio por un repuesto, arreglo y mantenimiento a su vehículo (El Naranjal Antes que Desaparezca, 2016).

Esto aunado a las condiciones mismas del terreno y las pocas intervenciones realizadas por la municipalidad contribuyeron a las dinámicas urbanas y sociales que han regido su transformación a “Los bajos precios de estas tierras, por ser consideradas hostiles para la urbanización y por sus condiciones hídricas, fomentaron en los años 30 y 40 del siglo XX el establecimiento de pequeñas, medianas y grandes industrias, talleres, molinos y diferentes tipos de fábricas” (El Naranjal Antes que Desaparezca, 2016). Estas dinámicas socio espaciales generaron en la comunidad un arraigo por su barrio, que aun reconociendo la necesidad de mejorar en algunos hechos es un barrio en el que se vive bien. “...en El Naranjal es posible vivir y trabajar. Por su variedad de usos el barrio es muy rico en actividades sociales y laborales, experiencias de vida y relaciones sociales” (El Colombiano, 2000). Esto se ve reflejado en la opinión de la comunidad frente a la renovación urbana cuando se les presento el proyecto en 1999:

Son conscientes también de que deben darle paso al desarrollo y que la utilización actual del suelo está siendo desperdiciada. Sin embargo, nunca estuvieron de acuerdo con la manera arbitraria como procedieron a sacarlos [...] El cambio de El Naranjal es muy bueno

para los que tienen casa. Ojalá nos ayuden a quienes somos inquilinos, para quedar en un apartamento en esta misma zona (El Mundo, 1999).

Esto nos muestra un barrio con un gran sentido de pertenencia, una comunidad que quiere lo que ha construido y que a pesar de que sabe que no es lo mejor para la ciudad si lo es para ellos y que con su modo de vida y con el hábitat que han construido no le hacen daño a la ciudad, también son personas con un sentido claro de la oportunidad a través de la cual pueden mejorar su nivel de vida, pero se encuentra hoy, con la incertidumbre de ¿qué va a pasar? Hoy, la unidad de actuación urbanística dos se viene desarrollando, lentamente (aunque retrasada), la plataforma correspondiente al zócalo ya está levantada, ya se entregaron en una de las torres los primeros apartamentos, y la segunda torre va terminando su proceso, faltan la torre tres y la cuatro, la negociación predial fue rápida según nos comentó Gloria González de la EDU y algunos de los mecánicos de esta unidad fueron trasladados al sector del caracol, ubicado cerca de la glorieta de Caribe, todavía falta solucionar lo referente a la negociación con los habitantes de las aproximadamente 176 viviendas a las que se les está proponiendo sean trasladados hacia al sector de Arrabal, donde se realizara el proyecto de vivienda de interés social y faltando también por solucionar la negociación con los recicladores y los demás talleres del sector, la comunidad todavía no tiene claro su futuro, más aun cuando se piensa que desde el año 1998 se viene hablando con la comunidad en torno al proceso, que para el año 2000, Se llegaron a unos acuerdos a través de la concertación entre los moradores, los privados y las instancias públicas, y que la comunidad veía con buenos ojos lo que se había pactado, pero diferentes inconvenientes presentados en el decreto dificultaron su ejecución, luego de varios estudios se revisa y se concreta el nuevo decreto del plan parcial, que ahora se ejecuta.

Para la comunidad el orden de ejecución del proyecto parte de su reubicación en el sector de ellos como comunidad afectada, no solo los residentes sino los talleres

y las unidades comerciales existentes en el sector esto además de ser lo pactado en el principio es para ellos la forma lógica de trabajar, pero como ya vimos la visión financiera es contraria a esto, para esta es primero construir lo que se puede vender para con ello obtener los recursos necesarios para la construcción de las cargas del proyecto es decir el equilibrio entre las cargas y los beneficios, ya que el municipio por sí solo no tiene los recursos para ello, de hecho este fue uno de los elementos que impidió la ejecución del decreto 1284.

Es así como los habitantes, residentes o trabajadores del área de intervención sienten que se rompen los pactos realizados en el pasado, reubicar a los mecánicos en el mismo sector de Naranjal a través de la construcción de un centro integral de servicios al automóvil, generar una separación de usos para de esta forma aislar al sector residencial, que se integra al de comercio y servicios como usos complementarios, cuidando mantener a los moradores en el sector e incluso involucrándolos dentro de la empresa gestora del proyecto que se crearía para la ejecución del plan parcial.

El plan parcial está pensado y escrito para hacer de la comunidad un actor no pasivo, se espera por el contrario que las acciones se realicen con un criterio social, de tal “manera que se logre una transformación que beneficie al conjunto de las comunidades que habitan o laboran en el sector” (Colombia. Alcaldía de Medellín, 2000b). Y de la misma forma establecía como hecho relevante:

Facilitar el concurso de actores públicos, privados y comunitarios, hacia el desarrollo de las actuaciones urbanísticas, planes y programas que componen el plan parcial, con base en la generación de esquemas de gestión asociativa. Se puede observar una intención clara de no solo de hacer una renovación urbana sin olvidar a los moradores, pero con un criterio de ciudad (Colombia. Alcaldía de Medellín, 2000b).

Por su parte en el decreto 1309 del 2009, retoman los elementos de participación de la comunidad desde el artículo 3. Principios del plan parcial, se promulga:

Direccionar con criterio social todas las acciones y proyectos que se deriven de la aplicación del plan parcial, de manera que se logre una transformación que beneficie al conjunto de las comunidades que habitan o laboran en el sector.

Facilitar el concurso de actores públicos, privados y comunitarios, hacia el desarrollo de las actuaciones urbanísticas, planes, programas y proyectos que componen el plan parcial, con base en la generación de esquemas de gestión asociativa.

Identificar mecanismos de participación social, que aseguren la viabilidad de este plan parcial y la sostenibilidad del mismo, incluyendo estrategias de gestión social que garanticen la aplicación de los principios de protección a moradores, equidad, inclusión, restablecimiento de las condiciones iniciales y el derecho de preferencia (Colombia. Alcaldía de Medellín, 2000b).

Por otra parte, en el artículo 5 que habla de “ESTRATEGIAS TERRITORIALES Y SOCIALES APLICADAS EN EL PLAN PARCIAL”. Se retoman planteamientos del plan del decreto 1284 con los cuales se pretende mejorar las condiciones de los moradores tenemos entonces que se busca:

Determinar al interior del área de planificación las zonas que permiten la realización de un proceso de renovación urbana auto sostenible, con la participación de sus propietarios, promotores interesados y comunidad vinculada, y diferenciarlas de aquellas.

Determinar la localización de un centro de comercio y de servicios, relacionado con el vehículo liviano y con actividades complementarias, buscando alternativas para que sea ocupado por los actuales trabajadores de estas actividades en el barrio.

Generar las condiciones necesarias para garantizar dentro de un marco de derechos y obligaciones, la protección a los moradores del ámbito de actuación y en forma especial a los más vulnerables, generar también condiciones para el manejo de los impactos sociales producidos por la renovación, el acompañamiento social, la información, sensibilización, promoción y concertación de los acuerdos para el desarrollo de las unidades de gestión urbanística, la formación de competencias ciudadanas y la participación de los diferentes actores involucrados, para llevar a la práctica los proyectos y las acciones de interés social (Colombia. Alcaldía de Medellín, 2000b).

El desafío entonces que el plan de Renovación urbana del urbana de Naranjal y Arrabal, Decreto 1309 del 2009, es la participación efectiva de la comunidad, a partir de desarrollar un proceso en el cual los habitantes sean más que meros observadores de las acciones del estado, el planteamiento pretende que a partir de la concertación la comunidad pueda expresar sus sentimientos, sus pretensiones y desacuerdos es decir que entre la comunidad el estado y los particulares construyan el futuro de los directamente afectados y a través de ellos de la ciudad misma.

No basta con que las normas estén escritas los planes parciales de renovación urbana deben establecer procesos internos de participación comunitaria que permitan la ágil y pronta ejecución de las obras para el beneficio de la ciudad, con lo cual no solo se protege a los moradores sino también a la ciudadanía en general que ve esas zonas “en deterioro y conflicto funcional resurgir para embellecer el área de intervención y la ciudad entera.

Por último es necesario miraremos el punto de la compra de los terrenos, como se ha dicho los procesos de renovación urbana se realizan en general en zonas urbanas cercanas al centro de la ciudad con una alta subdivisión predial en las que

habitan o trabajan, personas de estratos bajos para los cuales su predio y su vivienda o local es el único patrimonio real que tienen así la construcción no sea la mejor, con el tiempo estas zonas van adquiriendo preponderancia por las ventajas comparativas que tienen frente a las periferias de las ciudades, por lo cual como en este caso se pretende sean renovadas para el beneficio de la ciudad.

El plan parcial propone para su ejecución la integración de los diferentes predios de las manzanas para convertirlos en unidades de actuación urbanística y desarrollar a partir de esto un esquema de grandes torres concentradas en una parte del nuevo lote conformado y en el resto zonas verdes y espacios públicos apropiados para los nuevos habitantes y la ciudad misma.

Para hacer esa integración predial se requiere o que los propietarios de los lotes existentes se integren como socios al proyecto aportando cada uno su predio, lo que le da la posibilidad de recibir beneficios equitativos acorde con lo que aporta y la otra forma de integración predial es que la entidad gestora del proyecto, para el caso de Naranjal y Arrabal es la EDU, adquiera los predios a cada uno de los propietarios.

Los desarrollos jurídicos en torno a la ley 9 de 89 y la ley 388 del 99, planteados anteriormente, dan las bases legales para que en los procesos de renovación urbana se tenga en cuenta a los moradores, entendidos estos no solo como el propietario del predio, sino también al poseedor, arrendatario y tenedor, para que al momento de la adquisición de los predios en los que habitan o trabajan no salga perjudicados.

Por ello se establece un proceso para esta adquisición, el cual busca garantizar un precio justo y en el caso de este plan parcial un acompañamiento socio económico y socio cultural a través del cual los moradores tengan además de un precio acorde a lo que tiene sino también diferentes alternativas de reubicación o reposición que contribuyan a disminuir la incertidumbre de la intervención.

La EDU, afirma que al momento no se han intervenido predios residenciales y que por lo tanto en ese uso específico no ha habido ningún tipo de afectados, esto de por sí y por los procesos que ya se han adelantado como la construcción que se viene desarrollando en la UAU 2, en vez de darle y tranquilidad a la comunidad la estresa más ya que no se ven que favorezcan a la comunidad y que estas tengan por el contrario temor a ser desplazadas hacia sectores diferentes de la ciudad, como vienen siendo trasladados los mecánicos hacia el Caracol en el Barrio Caribe, y a las familias se les ofrezca ser trasladadas a los proyectos de vivienda de interés social que realiza actualmente el municipio en diferentes sectores de la ciudad. Igualmente, la EDU afirma que la negociación de los predios se hace de manera individual acorde a lo establecido en la ley, es decir de acuerdo a los avalúos catastrales que se realicen y que solo se hacen los avalúos al momento en que se vaya a desarrollar el proyecto.

4 Conclusiones

Más allá del diagnóstico, la formulación, la aprobación y la ejecución de los planes parciales de renovación urbana, existen algunas condiciones que para este que fue el primero que se formuló y tal vez para los otros que ya se han aprobado o están en proceso de aprobación, aunque se tiene en cuenta no se consideran en su principal característica y son el tiempo, la especulación inmobiliaria y el crecimiento de la comunidad.

El primero es tal vez el de mayor incidencia en el proceso ya que influirá directamente en los otros y en la misma posibilidad de avance del plan, por lo mismo es el más importante ya que aunque en general los planes parciales se delimitan en el tiempo para establecer su condición normativa, teniendo en cuenta las diferencias entre las particularidades de cada uno de los planes parciales que se han aprobado en la ciudad se encuentra que el elemento tiempo está mejor administrado cuando este es guiado por los mismos propietarios de los predios como en el caso del plan parcial de SIMESA, la gestión del proyecto es más ágil, debido a que como se puede ver en el mencionado plan parcial de SIMESA las unidades de actuación urbanísticas están pensadas de tal manera que cada una se puede desarrollar independiente de las otras e incluso se pueden desarrollar en paralelo, una vez realizado el urbanismo general, pero en los de renovación urbana donde más allá de los componentes físicos se encuentra una comunidad, los moradores, que su recurso es en algunos casos el terreno cuando son propietarios en el caso de naranjal según el censo del 2009 eran el 43.18% de los 179 predios utilizados en vivienda, siendo más complicado en los predios cuyo uso es comercial

o industrial donde solo el 9.81% de los 275 predios destinados a estos usos son propiedad de quien los utiliza dejándonos un global en el que solo el 18.20 % de las personas que habitan o trabajan en el barrio son propietarios en tanto el 81.80 % de los habitantes del barrio son arrendatarios, sub arrendatarios o poseedores de cualquier tipo. Esto nos presenta una diversidad de comunidad que va a ser directamente afectada en el proceso y que en principio no se tiene en cuenta, por lo cual y para evitar ser desalojados del sitio buscaran no ser perjudicados en el proceso, se evidencian las dificultades con la comunidad en la gestión de cada una de las unidades de actuación urbanística ya que los procesos de socialización, adquisición y traslado de los moradores del sector son más complicados que los que se vislumbran en la formulación, diagnóstico y aprobación del plan parcial de renovación urbana.

Esto genera una distorsión del tiempo de ejecución del proyecto, ya que se hace necesario llegar a acuerdos con estos individuos, que cuando se mira retrospectivamente el proceso de este plan parcial, se encuentra que a través de la mesa de trabajo instaurada en el 98/99 para conocer los problemas y necesidades de la comunidad no solo se escuchó a la comunidad sino también se les tuvo en cuenta sus necesidades en el plan parcial (decreto 1284 del 2000), que establecía

En este plan parcial que se analiza es muy claro el problema del tiempo, si tenemos en cuenta que ya desde 1998 ya se había comenzado a socializar y se llegó a acuerdos con la comunidad, se formuló y aprobó en el 2000 (decreto 1284 del 2000) y solo hasta 13 años después y luego de ser revisado y adecuado en el 2009 (Decreto 1309 del 2009), se iniciaron los procesos de adquisición de predios y obras en el 2013 pero solo hasta finales del 2016 se inició la entrega de los primeros apartamentos de la primera torre, nos muestra que el tiempo es un elemento a tener en cuenta desde los primeros pasos de la formulación de los planes parciales de renovación urbana. Podríamos decir en defensa que fue el primer plan parcial que se formuló y que igualmente es el primero de renovación urbana que se pensó, que hubo inexperiencia y que no había ni las herramientas ni los conocimientos que hay hoy 16 años después y con muchos más planes parciales formulados, por ello mismo es que es necesario analizar este componente del instrumento porque en

todo ese tiempo las condiciones físicas, económicas y sociales de los habitantes cambian y esto afectará uno de los elementos estructurantes de los planes parciales, el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Las cargas buscan garantizar los recursos físicos y financieros relacionados con la dotación de infraestructura vial, de servicios públicos domiciliarios, equipamientos públicos y para el caso de los planes parciales de renovación urbana los costos necesarios para realizar las acciones sociales y proyectos para la protección de los residentes y moradores para completa ejecución del plan parcial se distribuyan equitativamente entre los propietarios de inmuebles que componen el plan parcial. Los beneficios son los resultados obtenidos en el desarrollo del plan parcial.

CAPITULO 2 ÁREAS DE CESIÓN, OBLIGACIONES URBANÍSTICAS Y OBLIGACIONES ESPECIALES ARTÍCULO 25°. OBLIGACIONES Y CARGAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. Las cargas de este plan parcial estarán constituidas por: obligaciones de cesión de suelo para vías, espacios públicos y equipamientos; área construida para equipamientos; obligaciones especiales de carga social para programas y proyectos sociales, con el fin de garantizar la protección a los moradores y por la construcción obligatoria de vivienda de interés social (Colombia. Alcaldía de Medellín, 2000b).

Esto implica que al momento en que el Plan parcial se aprueba se ratifican los costos necesarios para terminar el proyecto, realizándose las obras y proyectos urbanísticos y sociales para culminar el proyecto y obteniendo los beneficios esperados. Esto implica no solo tener previstos a través de un cronograma las variaciones del índice de precios al consumidor y las variaciones en los salarios mínimos sino también los costos financieros de los créditos y los posibles incrementos debidos a la especulación inmobiliaria que se vayan a dar durante el tiempo esperado de ejecución que son 10 años en general. Si no se calcula

correctamente en el tiempo las expectativas financieras no darán y el proyecto podrá fracasar.

A lo anterior hay que agregar que al momento mismo de aprobarse el plan parcial ocurre un cambio en las expectativas inmobiliarias de la zona a intervenir ya que como lo vimos la nueva normatividad aprobada con el plan cambia las perspectivas de lo que se puede hacer, no es lo mismo lo que se puede construir sin plan parcial a lo que se puede hacer con el mismo, esto de por si aumenta el valor de los predios y si a eso le agregamos las nuevas mejoras urbanas propuestas, el cambio de estrato y la diferenciación de usos el incremento del valor de los predios es más alto. Pero visto desde el pequeño propietario esto no se ve reflejado en el valor de su predio ya que este vale por lo que se puede hacer solo en su lote y no en lo que se puede hacer luego de la integración inmobiliaria, esa es la gran verdad que afecta a los moradores de las zonas a intervenir con la renovación urbana, por lo cual el trabajo social debería enfocarse a que los pequeños propietarios entiendan la importancia de unirse para que su predio valga a partir de que se integra con los otros y aprovechar el mecanismo de asociación entre participes que ofrece la ley.

Como se puede ver como línea transversal a la renovación urbana el decreto 1309 de 2009, proyecta a los moradores, sus intereses y el mejoramiento de su calidad de vida, como eje central del proceso o procesos necesarios para llevar a cabo el mejoramiento del sector, esto se ve claro tanto en el documento de diagnóstico y formulación como en el decreto mismo, a pesar de ello se encuentran latentes algunas contradicciones dentro del mismo decreto, ya que, de los elementos planteados en la justificación de las acciones a realizar para solucionar los problemas en torno al espacio público y la misma densidad del sector encontrados en el 1999 y que aún siguen vigentes para el 2009, es la transformación total de la zona a intervenir para una utilización más eficiente de este territorio.

Es allí donde se pierde la perspectiva de la comunidad ya que esa transformación da al traste no solo con las edificaciones y replantea el uso del barrio, sino que destruye los hogares y la comunidad existente, rompe los lazos sociales

construidos con las vivencias de años de coexistencia de los moradores; Claro mejora la calidad de vida en la zona; Calidad de vida que será ajena a quienes han habitado y trabajado por muchos años en el barrio. Las personas del barrio quieren permanecer allí, no se rehúsan al cambio urbano, pero se preguntan por qué por tantos años nunca han existido políticas públicas que permitan acondicionar el barrio con espacios y edificaciones para la educación, la cultura y el deporte y ahora lo quieren arrasar por completo porque todo el barrio es considerado un caos, que hay que integrar a la ciudad puesto que ésta sí ha evolucionado, modernizándose, embelleciéndose e internacionalizándose.

Es por ello mismo que los habitantes del sector, en el que han construido una comunidad, en el que han vivido, trabajado con todas las limitaciones de espacio público existentes se han recreado, se preguntan ante el esquema mediante el cual se viene desarrollando el plan parcial por qué después de casi 60 años de estar poblando este sitio sin que el municipio se preocupara por dotar el barrio con las mínimas condiciones de urbanas de dotación social, escuela o tan solo una cancha, para la educación y recreación de la comunidad, hoy se los está sacando de su barrio, con la disculpa de mejorar las condiciones del sector, a lo que ellos no se niegan, reconocen la necesidad de mejorar las condiciones del barrio, pero sin arrasar lo que han construido y no solo arrasar las construcciones sino también la integridad social que se vive allí, para modernizar, embellecer y dotar al sector de modernas edificaciones y espacios públicos adecuados para nuevos habitantes en tanto ellos deberán irse a otros lugares de la ciudad en condiciones tal vez similares o posiblemente peores de las que hoy tienen, como dice un habitante del sector “El Naranjal en este momento, le digo la realidad es el punto negro para el municipio y la alcaldía de Medellín” (El Naranjal Antes que Desaparezca, 2016).

Pero son los intereses particulares, los que más generan problemas en los procesos de renovación urbana ya que son muchos los intereses que se mueven en torno a los proyectos de este tipo. Por un lado, está el estado que apelando al bienestar general de todos los habitantes de la ciudad plantea la transformación de los sitios que denomina como en “deterioro y conflicto funcional”, por otro se

encuentra la comunidad afectada con el proceso que acepta que es necesario intervenir la zona para mejorarla, teniéndolos en cuenta para que esas mejoras los beneficien y no como se ha encontrado los desaloje del sector sin poder disfrutar esas mejoras, es importante también comprender que la comunidad se divide en diferentes tipos de actores, que enfrentan afectaciones diferentes, ya que se tienen los propietarios de predios que no los ocupan sino que se lucran con su arriendo, los propietarios que viven o trabajan en su predio, igualmente están los arrendatarios de negocios y residencias, los subarrendatarios y los trabajadores formales e informales del sector, todos ellos afectados y que esperan ser de una u otra forma compensados por la intervención que cambiara su vida. Por ultimo está el sector inmobiliario que ve en el desarrollo del plan parcial una oportunidad económica de adquirir predios a bajo costo, integrarlos y desarrollar proyectos de vivienda y comercio a gran escala.

Por ultimo tenemos que mencionar el problema de desalojo de los moradores, como ya dijimos son de muchos tipos y el plan parcial no los tiene en cuenta a todos, aun así, las posibilidades de que las comunidades iniciales del proceso se mantengan y sean beneficiados con las mejoras en los espacios del barrio son pocas, revelándose así el proceso conocido como gentrificación, que como ya se mencionó, es un proceso a través del cual los moradores de un sitio son desplazados paulatinamente por los cambios realizados en su barrio como surgimiento y fortaleciendo los espacios públicos, locales comerciales y residencias de mejor calidad, los cuales son ocupados generalmente por personas de mayor estrato social, generando que aunque en un principio los moradores iniciales se puedan quedar en el sector sin ser desplazados, con el tiempo y en la medida que el sector se valorice, al mejorarse las condiciones, por su localización cerca del centro, con excelentes espacios públicos y con sistema de transporte masivo a no más de 5 cuadras, y con construcciones nuevas de mejor calidad que en la ellos habitan y nuevas formas económicas, sociales y culturales que no les son propias, tendrán que vender para desplazarse hacia sectores donde sus condiciones económicas, sociales y culturales estén más acorde a sus formas de habitar. Por otra, es que al incrementarse el valor del suelo el propietario del predio, al ver el

alto precio que su propiedad adquiere, lo negocia, algunas veces por parte en dinero y parte en elementos construidos o solo por el dinero, generando también que se tenga que desplazar hacia otro lugar donde las condiciones de hábitat sean las apropiadas a su forma de vida.

Nos queda latente la pregunta ¿Podrán los antiguos habitantes al momento de subirse el costo de la vida en el sector se mantener allí, incluso los que reciban viviendas de interés prioritario (VIP) mezcladas con viviendas para clases cuatro y cinco? Es una pregunta a la que solo el tiempo dará una respuesta. Creemos que la gran mayoría con el tiempo se reacomodaran en otros sitios más acordes a su forma de vivir.

Referencias

- Acebedo, L. F. (2004). El urbanismo y su dimensión integral e integradora. *Revista Urbanismos*, 1(1), 144–160.
- Acebedo, L. F. (2010, August). La anti-ciudad o la pérdida del sujeto urbano. *Agenda Cultural Alma Máter*, pp. 1–3. Medellín.
- Alturia. (2016). App de renovación urbana: el Nuevo Naranjal.
- Ángel, M. M. (2015). Transformaciones urbanas en el valle y las laderas.
- Betancur, A. (2003). *La ciudad: Medellín en el 5 cincuentenario de su fundación: pasado, presente y futuro*. Medellín: Instituto Tecnológico Metropolitano.
- Botero, F. (1996). *Medellín, 1890-1950: historia urbana y juego de intereses*. Medellín: Universidad de Antioquia.
- Brewer-Carias, A. R. (2008). *El modelo urbano de la ciudad colonial y su implantación en Hispanoamérica*. Bogotá: Universidad Externado de Colombia.
- Calvino, I. (2007). *Las ciudades invisibles*. Madrid: Susaeta.
- Cantor, J. E. (2013, September 30). Desazón e incertidumbre en Naranjal por proyecto de renovación urbana. *Bitácora: Revista Digital Pregrado En Comunicación*.
- Centro de Estudios de Opinión. (2006). *Documento final sobre revisión y ajustes al Plan Parcial de Naranjal: Parte I: diagnóstico del área de planificación*. Medellín: Universidad de Antioquia. Recuperado de <https://goo.gl/V3EodZ>
- Colombia. Alcaldía de Medellín. (2000a). *Decreto 1212 de 2000 (diciembre 5): por el cual se reglamenta el Acuerdo Municipal 062 de 1999, Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, en cuanto a los contenidos y procedimientos de los planes parciales*. Medellín: Alcaldía de Medellín.
- Colombia. Alcaldía de Medellín. (2000b). *Decreto 1284 de 2000: por el cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal*. Medellín: Departamento Administrativo de Planeación.
- Colombia. Alcaldía de Medellín. (2009a). *Decreto 1309 de 2009: por el cual se*

- revisa y ajusta el Plan Parcial de Renovación Urbana de Naranjal en los polígonos Z4-R7 (sector Naranjal) y Z4-CN1-12 (Sector Arrabal). Medellín: Secretaría General.*
- Colombia. Alcaldía de Medellín. (2009b). *Documento técnico de soporte revisión Plan Parcial Naranjal*. Medellín: Departamento Administrativo de Planeación.
- Colombia. Alcaldía de Medellín. (2011). *Medellín: una ciudad que se piensa y se transforma: Departamento Administrativo de Planeación - 50 años 1960-2010*. Medellín: Alcaldía de Medellín.
- Colombia. Alcaldía de Medellín. (2013). *El libro de los parques: Medellín y su Centro*. Medellín: Vicealcaldía de Educación, Cultura, Recreación, Deporte y Participación.
- Colombia. Área Metropolitana del Valle de Aburrá. (2006). *Guía metodológica para la formulación de planes parciales de desarrollo*. Medellín: Área Metropolitana del Valle de Aburrá.
- Colombia. Concejo de Medellín. (1999). *Acuerdo 62 de 1999: por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín*. Medellín: Alcaldía de Medellín.
- Colombia. Concejo de Medellín. (2006). *Acuerdo 46 de 2006: por el cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín y se dictan otras disposiciones*. Medellín: Alcaldía de Medellín.
- Colombia. Congreso de la República. (1947). *Ley 88 de 1947: sobre fomento del desarrollo urbano del municipio y se dictan otras disposiciones*. Bogotá: Diario Oficial.
- Colombia. Consejo de Estado. (2000). *Sentencia N° AP-049 de Consejo de Estado - Sección Primera, de 3 de Agosto de 2000. M. P. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo*. Bogotá: Consejo de Estado.
- Colombia. Corte Constitucional. (2011). *Sentencia T-575 2011: acción de tutela instaurada por Virginia Sánchez León en representación de la Junta de Acción Comunal de "La Alborada" contra la Oficina de Cobro de la Subdirección de Impuestos a la propiedad de la Secretaría de Hacienda Distrital*. Bogotá: Corte Constitucional.
- Colombia. Departamento Administrativo Nacional de Estadística -DANE-. (1976). *Medellín en cifras: ciudad tricentenaria, 1675-1975*. Medellín: DANE.

- Colombia. Empresa de Desarrollo Urbano -EDU-. (2013). *Naranjal y Arrabal: proyectos de renovación urbana, según Decreto 1309 de 2009*. Medellín: Empresa de Desarrollo Urbano -EDU-.
- Colombia. Presidencia de la República. (1986). *Decreto 1333 de 1986: por el cual se expide el Código de Régimen Municipal*. Bogotá: Diario Oficial.
- El Colombiano. (1993, September 20). Un barrio que puede mejorar. *El Colombiano*.
- El Colombiano. (2000, June 1). Presentan plan de renovación urbanística para el sector Naranjal: para vivir y trabajar. *El Colombiano*.
- El Mundo. (1999, June 26). Naranjal, zona de renovación urbana: del temor a la incredulidad. *El Mundo (Colombia)*.
- El Naranjal Antes que Desaparezca. (2016). A ritmo de grasa: cronología del barrio El Naranjal.
- El Naranjal Antes que Desaparezca. (2016). El Naranjal: un barrio no planeado. Recuperado de <https://goo.gl/H221R6>
- El Naranjal Antes que Desaparezca. (2016). Otra cara para el Barrio. Recuperado de <https://goo.gl/ptAoQJ>
- Flórez, J. R. (1994, January 21). Ataque en Naranjal. *El Mundo (Colombia)*.
- Frick, D. (2014). *Una teoría del urbanismo*. Bogotá: Universidad del Rosario.
- Gómez, B. (2008). Procesos de transformación de la ciudad de Medellín: descentramientos - aglomeración - polarización: 2000-2007. In *VII Seminario Nacional de Investigación Urbano-Regional de ACIUR: Diversidad y Desigualdad en los Territorios Contemporáneos* (pp. 1–14). Medellín: Asociación Colombiana de Investigadores Urbano Regionales. Recuperado de <https://goo.gl/SDir4k>
- González, L. F. (2007). *Medellín, los orígenes y la transición a la modernidad: crecimiento y modelos urbanos 1775-1932*. Medellín: Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín, Escuela del Hábitat - CEHAP.
- Harvey, D. (1977). *Urbanismo y desigualdad social*. Madrid: Siglo Veintiuno.
- Jaramillo, J., & Monoya, C. (1999). *Renovación urbana integral con sentido social: esbozo de propuesta de trabajo: Mesa de trabajo Naranjal*. Medellín:

- Promotora Inmobiliaria de Medellín.
- Jiménez, G. (2010, July 25). Aterriza el precio de Naranjal. *El Colombiano*.
- Lefebvre, H. (1978). *El derecho a la ciudad*. Barcelona: Península.
- Líderes Comunitarios Naranjal. (2013). *Comunicado a la opinión pública*. Medellín. Medellín: Líderes Comunitarios Naranjal.
- Maldonado, M. M., Pinilla, J. F., Rodríguez, J. F., & Valencia, N. (2006). *Planes parciales, gestión asociada y mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios en el sistema urbanístico colombiano: marco jurídico, conceptos básicos y alternativas de aplicación*. Bogotá: Lincoln Institute of Land Policy.
- Morales, S. (2015). Presente y futuros: arquitectura en las ciudades.
- Morcillo, P. P. (2007). *Derecho urbanístico colombiano: historia, normativa y gestión*. Bogotá: Temis.
- Morris, A. E. J. (2016). *Historia de la forma urbana: desde sus orígenes hasta la Revolución Industrial*. Barcelona: Gustavo Gili.
- Nates, B. (2008). Procesos de gentrificación en lugares rururbanos: presupuestos conceptuales para su estudio en Colombia. *Antropología Social*, (10), 253–269.
- Osorio, J. (2008). *Niquitao, una geografía de cruces*. Medellín: Instituto Tecnológico Metropolitano.
- Pareja, D. J. (2014, April 4). Inician obras del plan parcial de Naranjal. *El Tiempo*.
- Perfetti, M. V. (1995). *Las transformaciones de la estructura urbana de Medellín: la colonia, el ensanche y el plan regulador*. (Trabajo de grado). Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid, Departamento de Urbanística y Ordenación del Territorio, Madrid. Recuperado de <https://goo.gl/xyN9lh>
- Promotora Inmobiliaria de Medellín. (1999a). *Diagnóstico general*. Medellín: Promotora Inmobiliaria de Medellín.
- Promotora Inmobiliaria de Medellín. (1999b). *Principales consideraciones para el Plan Parcial de El Naranjal*. Medellín: Promotora Inmobiliaria de Medellín.
- Rincón, A. (2009). El uso de la norma y la apropiación territorial en la disputa por la ciudad. In P. Brand (Ed.), *La ciudad latinoamericana en el siglo XXI: globalización, neoliberalismo, planeación* (pp. 219–245). Medellín: Universidad

- Nacional de Colombia, Sede Medellín.
- Rivera, G. (2014). *Historia del barrio Arrabal*. Medellín: Gildardo Rivera.
- Rodríguez, P. (2009). Medellín: la ciudad y su gente. *Credencial Historia*, (231).
- Sanabria, F. (2009). De tramoyeros a tramoyistas: consideraciones cívicas para un pacto ético en Colombia. *Educación Y Ciudad*, (16), 7–26.
- Sargatal, M. A. (2000). El estudio de la gentrificación. *Biblio 3W: Revista Bibliográfica de Geografía Y Ciencias Sociales*, 5.
- Schnitter, P. (2005). Construcción fragmentaria, característica del crecimiento metropolitano de la ciudad de Medellín, Colombia: lectura cartográfica de tres momentos significativos. *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía Y Ciencias Sociales*, 9(194).
- Slater, T. (2011). Gentrification of the City. In G. Bridge & S. Watson (Eds.), *The New Blackwell Companion to the City* (pp. 571–585). New York: Wiley-Blackwell.
- Smith, N. (2013). *La nueva frontera urbana: ciudad revanchista y gentrificación*. Madrid: Traficantes de Sueños.
- Soto, P. (2011). La ciudad pensada, la ciudad vivida, la ciudad imaginada: reflexiones teóricas y empíricas. *Revista de Estudios de Género. La Ventana*, 4(34), 7–38.
- Velásquez, F. E. (2007). *Conversaciones sobre el derecho a la ciudad*. Bogotá: Fundación Foro Nacional por Colombia.
- Vera, W. A. (1998, August 25). Naranjal quiere dejar de ser una “novia fea.” *El Colombiano*, p. 5 B.