



Alcaldía de Medellín

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

DIAGNÓSTICO DEL PLAN PARCIAL PARA LA OPERACIÓN
URBANA ESPECIAL DE PALERMO

MEDELLÍN, 2019



📍 Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
☎ Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Commutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

CONTENIDO

1. ANTECEDENTES	20
2. JUSTIFICACIÓN	24
2.1. MARCO NORMATIVO	¡Error! Marcador no definido.
2.2. OPERACIONES URBANAS ESPECIALES.....	¡Error! Marcador no definido.
2.2.1. Operación Urbana Especial de Palermo.....	¡Error! Marcador no definido.
2.3. ARTICULACIÓN CON OTROS INSTRUMENTOS...	¡Error! Marcador no definido.
3. ÁREA DE PLANIFICACIÓN	28
3.1. CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DE LA OPERACIÓN URBANA ESPECIAL	28
3.2.1 Conformación predial	32
4. DIAGNÓSTICO DE LOS SISTEMAS FÍSICO ESPACIALES	42
4.1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA: DELIMITACIÓN Y REGLAMENTACIÓN	42
4.1.1. Sistema Hidrográfico: Ríos y quebradas con sus retiros	44
4.1.1.1. Aspectos y caracterización de la Quebrada La Presidenta.....	48
4.1.1.2. Antecedentes de inundaciones y avenidas torrenciales de la quebrada La Presidenta	56
4.1.1.3. Conclusiones	59
4.1.2 Red de conectividad ecológica.....	60
4.1.2.1. Identificación de elementos de la red de conectividad ecológica y demás áreas de interés ambiental	61
4.1.3. Criterios de manejo de la Estructura Ecológica Principal –EEP-:	62
4.2. ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO: DELIMITACIÓN Y CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA SU MANEJO	63
4.2.1 Amenaza por avenida torrencial.....	64
4.2.2 Amenaza por inundación.....	66
4.2.3 Amenaza por movimientos en masa	69



Alcaldía de Medellín

4.2.4. Criterios de manejo de las áreas de amenaza y riesgo.....	70
4.3 SUELO DE PROTECCIÓN.....	70
4.4. RECURSO AIRE.....	72
4.5. RUIDO	79
4.6. RESIDUOS	86
4.6.1 Residuos sólidos	86
4.6.1.1. Recomendaciones de manejo	95
4.6.2. Residuos líquidos	96
4.6.3. Huella Ecológica	100
4.7 CALIDAD DEL AGUA	105
4.8 INDIVIDUOS ARBÓREOS.....	107
4.9 CARACTERIZACIÓN DE FAUNA SILVESTRE	112
4.10. DIAGNÓSTICO DE LOS SISTEMAS PÚBLICOS Y COLECTIVOS	115
4.10.1. SUBSISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	115
4.10.1.1. Diagnóstico y cobertura en el área de planificación	115
4.10.1.2. Espacio público proyectado por el Plan de Ordenamiento Territorial	121
4.10.2. SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.....	126
4.10.2.1. Diagnóstico y cobertura en el área de planificación	126
4.10.3. SUBSISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE	130
4.10.3.1. Conformación del sector: Primeros asentamientos.....	130
4.10.3.2. Trazado urbano.....	138
4.10.3.3. Tipologías edificatorias	143
4.10.3.4. Identificación del Patrimonio Cultural inmueble en el área de planificación	145
4.10.3.5. Fichas de inventario de Bienes de Interés Cultural	148
4.10.3.6. Edificaciones con características arquitectónicas especiales	151
4.10.4. SUBSISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS	153



Alcaldía de Medellín

4.10.4.1. Cobertura de la red de servicios públicos en el área de planificación	153
4.10.4.2. Análisis del documento de factibilidad de servicios públicos.....	154
4.10.4.3. Levantamiento topográfico e investigación de redes de acueducto y alcantarillado	155
4.10.4.4. Diagnóstico de las redes de acueducto	156
4.10.4.5. Diagnóstico de las redes de alcantarillado	158
4.10.4.6. Criterios de manejo	165
4.10.5. SUBSISTEMA DE MOVILIDAD	166
4.3.4.1 Diagnóstico de los elementos del subsistema	169
4.3.4.1.1. Clasificación vial	170
4.3.4.1.2. Intersecciones viales	179
4.3.4.1.3. Accesibilidad actual	181
4.3.4.1.4. Transporte masivo	188
4.3.4.1.5. Corredores de Pasajeros – Rutas de TPC.....	189
4.3.4.1.6. Ciclo-infraestructura.....	193
4.3.4.1.7. Accesibilidad peatonal	195
4.3.4.1.8. Proyectos viales.....	197
4.3.4.1.9. Dinámica de estacionamiento público.....	200
4.3.4.2. Desempeño de la red vial en el área de planificación	202
4.3.4.3. Desempeño de la infraestructura peatonal.....	214
4.3.4.3.1 Desempeño del cruce peatonal crítico	215
4.3.4.3.2 Desempeño de los corredores peatonales de mayor demanda	218
4.3.4.4. Movilidad en Bicicletas	221
4.3.4.5. Oferta de acopios de transporte público individual.....	222
4.3.4.6. Zonas de cargue y descargue de mercancías.....	223
4.3.4.7. Siniestralidad vial	224
4.3.4.8. Conclusiones del diagnóstico del Subsistema de movilidad.....	226



Alcaldía de Medellín

4.3.4.9.	Consideraciones finales	¡Error! Marcador no definido.
4.11.	DIAGNÓSTICO DEL SISTEMA DE OCUPACIÓN	230
4.11.1.	SUBSISTEMA DE CENTRALIDADES	230
4.11.1.1.	Centralidad del Poblado	230
4.11.1.2.	Área de planificación en la centralidad del Poblado	¡Error! Marcador no definido.
4.11.2.	SUBSISTEMA HABITACIONAL	234
4.11.2.1.	Definición y enfoque del Subsistema Habitacional	234
4.11.2.2.	Estado Actual del Subsistema Habitacional en la Comuna 14	235
4.11.2.3.	Estado Actual del Subsistema Habitacional en el área de planificación	238
4.11.3.	USOS DEL SUELO Y MERCADO	242
4.11.3.1.	Usos del suelo en el área de planificación	242
4.11.3.2.	Análisis de mercado del área de planificación	246
4.11.3.3.	Público objetivo del proyecto	251
4.11.3.4.	Análisis de oferta comercial - Competencia	253
4.11.3.4.1.	Parque Lleras	254
4.11.3.4.2.	Provenza	256
4.11.3.4.3.	Astorga	258
4.11.3.5.	Posicionamiento	259
4.11.3.6.	Tendencias del mercado	263
4.11.3.7.	Reporte de la comisión de expertos	265
4.11.3.8.	Protocolos Urbanísticos y Ambientales –PAU-	267
4.11.3.9.	Conclusiones	268
4.11.4.	TRATAMIENTOS URBANOS	271
4.11.4.1.	Unidades morfológicas	271
4.11.4.2.	Zonas Homogéneas	¡Error! Marcador no definido.
4.11.4.3.	Tratamiento de Consolidación	274



Alcaldía de Medellín

4.11.5. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES	278
4.11.5.1. ELEMENTOS CONCEPTUALES	278
4.11.5.1.1. Crecimiento hacia adentro de la OUE Palermo	278
4.11.5.2. Aprovechamientos urbanísticos según Plan de Ordenamiento Territorial ¡Error! Marcador no definido.	
4.11.5.3. Aprovechamientos urbanísticos para la Operación Urbana Especial	282
4.11.5.4. Participación del municipio en el efecto plusvalía asociada al predio del Colegio Palermo	285
4.11.5.5. Obligaciones urbanísticas según POT	289
4.11.5.6. Obligaciones urbanísticas para la Operación Urbana Especial	290
5. CONDICIONES SOCIO ECONÓMICAS	291
5.1. POBLACIÓN: ANÁLISIS DEMOGRÁFICO	291
5.2. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	295
5.2.1. UNIDADES ECONÓMICAS FORMALES	297
5.2.1.1. Distribución de actividades económicas formales en el área de planificación	299
5.2.1.2. Caracterización de actividades económicas formales	300
5.2.1.3. Relación de las actividades económicas formales con el entorno	320
5.2.1.4. Previsión de impactos	330
5.2.1.5. Conclusiones	336
5.2.2. UNIDADES ECONÓMICAS INFORMALES	341
5.2.2.1. Caracterización de unidades económicas informales	342
5.2.2.2. Relación de las actividades económicas informales con el entorno	345
5.2.2.3. Previsión de impactos	349
5.2.2.4. Conclusiones	351
5.2.3. POBLACIÓN VISITANTE Y TRANSEÚNTE	353
5.2.3.1. Caracterización sociodemográfica y rasgos culturales	353



Alcaldía de Medellín

5.2.3.2. Relación de la población con el entorno	357
5.2.3.3. Previsión de impactos.....	360
5.2.3. SEGURIDAD	363
5.3. TALLER DE CO-CREACIÓN	367
5.3.1. HALLAZGOS.....	369
5.3.1.1. Sociodemografía y rasgos socioculturales.....	371
5.3.1.2. Relacionamiento con el espacio	372
Perspectiva de análisis de estos hallazgos:	373
5.3.1.3. Proyección de impactos.....	373
5.3.2. PERFILES DE PROGRAMAS Y PROYECTOS	¡Error! Marcador no definido.
5.3.2.1. Comunicación y relacionamiento	¡Error! Marcador no definido.
5.3.2.1.1. PROGRAMA 1: Dinamización social y económica	¡Error! Marcador no definido.
5.3.2.1.2. PROGRAMA 2: Protección a moradores ..	¡Error! Marcador no definido.
5.3.2.2. Diseño e intervención del espacio.....	¡Error! Marcador no definido.
5.3.2.2.1. PROGRAMA 1: Dinamización social y económica	¡Error! Marcador no definido.
5.3.2.2.2. PROGRAMA 2: Memoria y resignificación	¡Error! Marcador no definido.



Alcaldía de Medellín

ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Articulación de la Operación Urbana Especial con otros instrumentos de planificación complementaria. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.	¡Error! Marcador no definido.
Ilustración 2. Criterios para la definición del área de planificación. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.	¡Error! Marcador no definido.
Ilustración 3. Delimitación del área de planificación de la Operación Urbana Especial. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.	¡Error! Marcador no definido.
Ilustración 4. Localización de la Comuna 14 El Poblado. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.	¡Error! Marcador no definido.
Ilustración 5. Estructura Ecológica del área de planificación. CVG Servicios Ambientales. 2019.	43
Ilustración 6. Límite del Plan Parcial y quebrada La Presidenta. CVG Servicios Ambientales. 2019.	45
Ilustración 7. Retiro de la quebrada La Presidenta. CVG Servicios Ambientales. 2019.	47
Ilustración 8. Delimitación de la microcuenca asociada a la quebrada La Presidenta hasta el límite del Plan Parcial. CVG Servicios Ambientales. 2019.	49
Ilustración 9. Sitio inundable de la quebrada La Presidenta. CVG Servicios Ambientales. 2019.	58
Ilustración 10. Enlace estructurante de la Estructura Ecológica Principal en el Plan Parcial. CVG Servicios Ambientales. 2019.	60
Ilustración 11. Corredores verdes en el área destinada para el Plan Parcial. CVG Servicios Ambientales. 2019.	61
Ilustración 12. Amenaza por avenida torrencial en la quebrada La Presidenta. CVG Servicios Ambientales. 2019.	65
Ilustración 13. Fundación del templo San José del Poblado. 1616. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.	131
Ilustración 14. Conformación de las primeras manzanas. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.	133



Alcaldía de Medellín

Ilustración 15. Primeros trazados urbanos en el sector. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.....	133
Ilustración 16. Conformación del Parque del Poblado. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.....	134
Ilustración 17. Asentamiento de algunas familias representativas en la historia de El Poblado. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.	135
Ilustración 18. Trazado urbano del sector en 1945. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.....	138
Ilustración 19. Trazado urbano del sector en 1965. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.....	139
Ilustración 20. Trazado urbano del sector en 1975. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.....	141
Ilustración 21. Trazado urbano del sector de 1985-2005. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.....	142
Ilustración 22. Bienes de Interés Cultural del área de planificación. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.	147
Ilustración 23. Cobertura de la red de servicios públicos al interior del área de planificación. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.	153
Ilustración 24. Límite de prestación de servicio entre el circuito los Parras y el circuito campestre (Fuente: Página web de EPM. 2019)	156
Ilustración 25. Redes de acueducto existentes en la zona de estudio (Anexo 3). (Fuente: Página web de EPM e investigación propia de Soluciones Hidráulicas D-C SAS)	157
Ilustración 26. Redes de alcantarillado de aguas residuales existentes en el área de planificación. (Anexo 4) (Fuente: Página web de EPM y Soluciones Hidráulicas D-C SAS. 2019).	158
Ilustración 27. Redes de alcantarillado de aguas lluvias existentes en la zona de estudio (Anexo 6) (Fuente: página web de EPM y Soluciones Hidráulicas D-C SAS. 2019).....	161
Ilustración 28. Redes de alcantarillado de aguas combinadas existentes en la zona de estudio. (Anexo 7) (Fuente: Página web de EPM y Soluciones Hidráulicas D-C SAS. 2019)	163
Ilustración 29. Clasificación vial del área de planificación. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.....	170
Ilustración 30. Sentidos de circulación actuales. Vías y Tránsito. 2019.	178
Ilustración 31. Rutas de acceso actuales al área de planificación. Vías y tránsito. 2019.	183



Alcaldía de Medellín

Ilustración 32. Macrozonas para el análisis de los viajes de salida del área de planificación. Vías y Tránsito. 2019.....	184
Ilustración 33. Oferta de rutas de transporte público. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.....	191
Ilustración 34. Corredores de Ciclorruta cerca del área de planificación. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.	194
Ilustración 35. Resultados de la micro simulación para vehículos en el cruce carrera 43A x calle 10, hora pico a.m. Vías y Tránsito. 2019.	208
Ilustración 36. Resultados de la micro simulación para vehículos en el cruce carrera 43A x calle 10, hora pico p.m. Vías y Tránsito. 2019.	209
Ilustración 37. Volumen vehicular en pcu / hora cruce calle 10 x carrera 41. Vías y Tránsito.	210
Ilustración 38. Resultados de la micro simulación para vehículos hora pico p.m. Vías y Tránsito. 2019.	211
Ilustración 39. Resultados de la micro simulación para vehículos en el cruce carrera 34 x calle 10A, hora pico a.m. Vías y Tránsito. 2019.	212
Ilustración 40. Resultados de la micro simulación para vehículos en el cruce carrera 34 x calle 10A, hora pico p.m.	213
Ilustración 41. Corredor de comercio lineal definido por el Acuerdo 38 de 1990. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.	244
Ilustración 42. Posicionamiento de las zonas comerciales cercanas al área de planificación. Comercialise. 2019.....	260
Ilustración 43. Tratamientos urbanos del área de planificación. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.....	276
Ilustración 44. Alturas permitidas según Resolución 390 de 2015. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.	¡Error! Marcador no definido.
Ilustración 45. Unidades económicas informales en el sector. Fuente: Inspiralab, 2019. .	341

ÍNDICE DE GRÁFICOS

Gráfica 1. Datos PM2.5, Estación #84 - Medellín, El Poblado - I.E INEM sede Santa Catalina. SIATA. siata.gov.co . 2019.	75
Gráfica 2. . Indicador de la Huella Ecológica en diferentes países. Fuente: WWF, Informe Planeta Vivo 2006.	103





Alcaldía de Medellín

Gráfica 3. Variables consideradas en la Encuesta Origen / Destino del Valle de Aburrá. Área Metropolitana del Valle de Aburrá.	185
Gráfica 4. Número de viviendas por comuna al 2016. Fuente: Medellín cómo vamos, 2016. Informe de calidad de vida de Medellín.	237
Gráfica 5. Distribución del déficit cuantitativo de vivienda. Fuente: Medellín cómo vamos, 2016. Informe de calidad de vida de Medellín.	238
Gráfica 6. Venta de vivienda en el Poblado. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.	238
Gráfica 7. Prioridades de los Millenials y la Generación X. Comercialise. 2019.	252
Gráfica 8. Hábitos de compra del público general. Comercialise. 2019.	262
Gráfica 9. Hábitos de compra de los trabajadores del sector. Comercialise. 2019.	262
Gráfica 10. Pirámide poblacional Comuna 14-Poblado. Fuente: Perfil demográfico 2016-2020, comuna 14-El poblado. Alcaldía de Medellín.	292
Gráfica 11. Relación niños y mujeres en edad fértil en la Comuna 14-El Poblado. Fuente: Perfil demográfico 2016-2020, comuna 14-El poblado. Alcaldía de Medellín.	292
Gráfica 12. Relación dependencia demográfica Comuna 14-El Poblado. Fuente: Perfil demográfico 2016-2020, comuna 14-El poblado. Alcaldía de Medellín.	293
Gráfica 13. Distribución de la población por estrato socioeconómico. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.	294
Gráfica 14. Tasa de crecimiento barrio El Poblado 2005-2015. Fuente: Perfil Sociodemográfico por barrio Comuna 14 El Poblado 2005 – 2015. Alcaldía de Medellín, 2011.	294
Gráfica 15. Motivos de no participación en las encuestas. Inspiralab, 2019.	299
Gráfica 16. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con el número de pisos de la edificación en la que se encuentran. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	301
Gráfica 17. Distribución de unidades económicas formales por manzana. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	302
Gráfica 18. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con el sector económico. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	303
Gráfica 19. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con el sector económico. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	303



Alcaldía de Medellín

Gráfica 20. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con la actividad económica. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	304
Gráfica 21. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con la afiliación a Cámara de Comercio.	306
Gráfica 22. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con la pertenencia a algún clúster económico, asociación o agremiación.. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	306
Gráfica 23. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con la pertenencia a algún clúster económico, asociación o agremiación.. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	307
Gráfica 24. Grandes empresas sobre la Avenida El Poblado. Fuente: Inspiralab. 2019.	308
Gráfica 25. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con el tamaño de la unidad económica. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	308
Gráfica 26. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con el tamaño de la unidad económica. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	309
Gráfica 27. . Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con la cantidad de empleos directos que generan. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	310
Gráfica 28. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con la tenencia del negocio. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	312
Gráfica 29. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con la tenencia del negocio. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	312
Gráfica 30. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con el canon de arrendamiento. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	313
Gráfica 31. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con el canon de arrendamiento. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	314



Alcaldía de Medellín

Gráfica 32. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con el tiempo de constitución de la unidad de negocio. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	315
Gráfica 33. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con el tiempo de constitución de la unidad de negocio. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	315
Gráfica 34. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con el tiempo que lleva asentada en el lugar la unidad de negocio. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	316
Gráfica 35. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con el tiempo que lleva asentada en el lugar la unidad de negocio. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	317
Gráfica 36. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con el público objetivo de la unidad de negocio. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	317
Gráfica 37. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con el público objetivo de la unidad de negocio. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	318
Gráfica 38. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con la percepción sobre la zona. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	321
Gráfica 39. Distribución de unidades económicas formales por manzana de acuerdo con la percepción sobre la zona. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	321
Gráfica 40. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con la relación con los vecinos. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	322
Gráfica 41. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con la percepción de problemáticas relevantes en la zona. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	323
Gráfica 42. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con las razones para establecerse en la zona. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	325



Alcaldía de Medellín

Gráfica 43. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con si ha pensado trasladarse de zona. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	326
Gráfica 44. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con si considera que la zona se ha transformado. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019	326
Gráfica 45. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con si considera que la zona se ha transformado. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	327
Gráfica 46. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con el nivel de transformación que cree ha tenido la zona. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	328
Gráfica 47. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con el nivel de impacto negativo que han tenido las transformaciones de la zona para su negocio. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	329
Gráfica 48. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con el nivel de impacto positivo que han tenido las transformaciones actuales de la zona para su negocio. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	329
Gráfica 49. Distribución de unidades económicas frente a posturas de las transformaciones de la zona. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	330
Gráfica 50. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con la postura frente a las transformaciones de la zona por manzana. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	331
Gráfica 51. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con las actividades complementarias que le servirían a la unidad de negocio. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	332
Gráfica 52. Distribución de unidades económicas formales por manzana de acuerdo con las actividades complementarias que le servirían a la unidad de negocio. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.....	332
Gráfica 53. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con la percepción del impacto del desarrollo de nuevos espacios en el territorio. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	333



Alcaldía de Medellín

Gráfica 54. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con la percepción del impacto del desarrollo de nuevos espacios en el territorio, manzana 1. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.	334
Gráfica 55. Distribución de unidades económicas informales de acuerdo con los motivos para la creación de la unidad económica. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas informales de la zona. 2019.....	343
Gráfica 56. Distribución de las unidades económicas informales de acuerdo con si el tipo de público objetivo. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas informales de la zona. 2019.....	344
Gráfica 57. Distribución de las unidades económicas informales de acuerdo con si le gustaría formalizar la unidad económica. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas informales de la zona. 2019.	345
Gráfica 58. Distribución de las unidades económicas informales de acuerdo con la percepción de la zona. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas informales de la zona. 2019.	346
Gráfica 59. Distribución de las unidades económicas informales de acuerdo con la valoración de problemáticas de la zona. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas informales de la zona. 2019.	347
Gráfica 60. Distribución de las unidades económicas informales de acuerdo con cuánto se ha transformado la zona. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas informales de la zona. 2019.....	348
Gráfica 61. Distribución de las unidades económicas informales de acuerdo con nivel de impacto positivo de esta transformación. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas informales de la zona. 2019.....	348
Gráfica 62. Distribución de las unidades económicas informales de acuerdo con nivel de impacto negativo de esta transformación. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas informales de la zona. 2019.....	349
Gráfica 63. Distribución de las unidades económicas informales de acuerdo con el optimismo frente a la transformación del territorio. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas informales de la zona. 2019.....	350
Gráfica 64. Distribución de las unidades económicas informales de acuerdo con la actividad económica que le beneficia. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas informales 2019.	350



Alcaldía de Medellín

Gráfica 65. Distribución de las unidades económicas informales de acuerdo con el nivel de impacto de nuevos desarrollos en el territorio. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas informales de la zona. 2019.....	351
Gráfica 66. Distribución de la población flotante por sexo, de acuerdo con el momento del día. Fuente: Inspiralab, según encuesta a población flotante de la zona. 2019.....	354
Gráfica 67. Distribución de la población flotante por estrato. Fuente: Inspiralab, según encuesta a población flotante de la zona. 2019.....	354
Gráfica 68. Distribución de la población flotante de acuerdo con la procedencia. Fuente: Inspiralab, según encuesta a población flotante de la zona. 2019.....	355
Gráfica 69. Distribución de la población flotante de acuerdo con el nivel de escolaridad. Fuente: Inspiralab, según encuesta a población flotante de la zona. 2019.....	356
Gráfica 70. Distribución de la población flotante de acuerdo con la actividad que realiza en el sector. Fuente: Inspiralab, según encuesta a población flotante de la zona. 2019.	357
Gráfica 71. Distribución de la población flotante de acuerdo con los establecimientos que se frecuentan. Fuente: Inspiralab, según encuesta a población flotante de la zona. 2019.	358
Gráfica 72. Distribución de la población flotante de acuerdo con la hora del día en que se frecuentan los establecimientos del sector. Fuente: Inspiralab, según encuesta a población flotante de la zona. 2019.	359
Gráfica 73. Distribución de la población flotante de acuerdo con la percepción del territorio. Fuente: Inspiralab, según encuesta a población flotante de la zona. 2019.....	359
Gráfica 74. Distribución de la población flotante de acuerdo con los medios de transporte utilizados. Fuente: Inspiralab, según encuesta a población flotante de la zona. 2019.	360
Gráfica 75. Distribución de la población flotante de acuerdo con la valoración del espacio público del territorio. Fuente: Inspiralab, según encuesta a población flotante de la zona. 2019.	361
Gráfica 76. Distribución de la población flotante de acuerdo la percepción de las problemáticas del territorio. Fuente: Inspiralab, según encuesta a población flotante de la zona. 2019.	362
Gráfica 77. Porcentaje de hechos delictivos en el polígono de planificación. Fuente: Elaboración propia con base en información suministrada por la Secretaria de Seguridad, 2018-2019.	365
Gráfica 78. Distribución de la población flotante de acuerdo con la percepción de seguridad de la zona. Fuente: Inspiralab, según encuesta a población flotante de la zona. 2019.	366

ÍNDICE DE TABLAS



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

Tabla 1. Identificación predial. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.	41
Tabla 2. Parámetros morfométricos de la microcuenca asociada a la quebrada La Presidencia. CVG Servicios Ambientales. 2019.....	50
Tabla 3. Coordenadas geográficas y descripción de las obras en el cauce y retiro de la Quebrada La Presidenta - Tramo colindante con el Plan Parcial. CVG Servicios Ambientales. 2019.	54
Tabla 4. Coordenadas geográficas de los puentes en madera. CVG Servicios Ambientales. 2019.	55
Tabla 5. Antecedentes de inundación y avenidas torrenciales de la quebrada La Presidenta. CVG Servicios Ambientales. 2019.....	57
Tabla 6. Emisiones del contaminante PM2.5. CVG Servicios Ambientales. 2019.....	73
Tabla 7. Niveles de prevención, alerta y emergencia para el Valle de Aburrá, adaptados de la Resolución 2254 del 2017 del MADS. Acuerdo Metropolitano No. 4 de 2018. Modificado por CVG Servicios Ambientales. 2019.....	76
Tabla 8. Estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido expresados en decibeles dB(A), aplicables a la Operación Urbana Especial. Resolución 627 de 2006. Modificado por CVG Servicios Ambientales. 2019	81
Tabla 9. Generación de Residuos en el Subsector Instituciones Educativas. CVG Servicios Ambientales. 2019, con información del Convenio de asociación No. 46000056407 de 2014.	92
Tabla 10. Generación de Residuos en el Subsector Comercial. CVG Servicios Ambientales. 2019, con información del Convenio de asociación No. 46000056407 de 2014.....	93
Tabla 11. Generación de Residuos en el Subsector Restaurantes. CVG Servicios Ambientales. 2019, con información del Convenio de asociación No. 46000056407 de 2014.....	93
Tabla 12. Generación de Residuos en el Subsector Residencial. CVG Servicios Ambientales. 2019, con información del Convenio de Asociación No. 4600059602 de 2015	94
Tabla 13. Comportamiento en el tiempo de la GPC de Residuos Sólidos por Estrato, Subsector Residencial. CVG Servicios Ambientales. 2019, con información del Convenio de Asociación No. 4600059602 de 2015.	95
Tabla 14. Espacio público existente en el área de planificación. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.....	117
Tabla 15. Lotes localizados en espacio público proyectado. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.....	124





Alcaldía de Medellín

Tabla 16. <i>Inventario de equipamientos de la Comuna 14. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.</i>	127
Tabla 17. <i>Resumen de la revisión de capacidad hidráulica de las redes de alcantarillado de aguas residuales existentes en el área de planificación (Fuente: Soluciones Hidráulicas D-C SAS. 2019).</i>	160
Tabla 18. <i>Cámara de inspección perteneciente al colector la presidenta con rebose de aguas residuales. Soluciones Hidráulicas D-C SAS. 2019.</i>	161
Tabla 19. <i>Resumen de la revisión de capacidad hidráulica de las redes de alcantarillado de aguas lluvias existentes en la zona de estudio. Soluciones Hidráulicas D-C SAS. 2019.</i>	163
Tabla 20. <i>Resumen de la revisión de capacidad hidráulica de las redes de alcantarillado de aguas combinadas existentes en la zona de estudio. (Soluciones Hidráulicas D-C SAS. 2019)</i>	164
Tabla 21. <i>Generalidades del área de influencia comercial primaria. Comercialise. 2019.</i>	249
Tabla 22. <i>Generalidades del área de influencia comercial secundaria. Comercialise. 2019.</i>	250
Tabla 23. <i>Resumen de las marcas por categoría localizadas en el Parque Lleras. Comercialise. 2019.</i>	254
Tabla 24. <i>Resumen por calificación de las marcas localizadas en el Parque Lleras. Comercialise. 2019.</i>	255
Tabla 25. <i>Resumen de las marcas por categoría localizadas en Provenza. Comercialise. 2019</i>	256
Tabla 26. <i>Resumen por calificación de las marcas localizadas en Provenza. Comercialise. 2019.</i>	257
Tabla 27. <i>Resumen de las marcas por categoría localizadas en Astorga. Comercialise. 2019.</i>	258
Tabla 28. <i>Resumen por calificación de las marcas localizadas en Astorga. Comercialise. 2019.</i>	259
Tabla 29. <i>Tratamiento urbanístico por zona homogénea. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.</i>	274
Tabla 30. <i>Índice de Capacidad de Soporte en el área de planificación. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.</i>	¡Error! Marcador no definido.
Tabla 31. <i>Lotes objeto de Plusvalía por cambio de uso. Fuente: Acuerdo 48 de 2014. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.</i>	¡Error! Marcador no definido.



Alcaldía de Medellín

Tabla 32. *Cálculo efecto plusvalía predio del Colegio Palermo. Fuente: Resolución 003. Departamento Administrativo de Planeación. 2019. ¡Error! Marcador no definido.*

Tabla 33. *Liquidación efecto plusvalía predio del colegio Palermo. Fuente: Resolución 15912 de 2017 ¡Error! Marcador no definido.*

Tabla 34. *Análisis de aprovechamientos urbanísticos en lotes sujetos a la participación del Municipio en el efecto plusvalía. Departamento Administrativo de Planeación. 2019..... ¡Error! Marcador no definido.*

Tabla 35. *Cesiones públicas en el área de planificación. Fuente: Acuerdo 48 de 2014. ¡Error! Marcador no definido.*

Tabla 36. *Cantidad y tipología de hechos delictivos en el área de planificación. Departamento Administrativo de Planeación. 2019. 365*



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

1. ANTECEDENTES

El Plan de Ordenamiento Territorial clasifica la centralidad del Poblado como la segunda más importante después del Centro de Medellín (centralidad metropolitana), debido a las múltiples dinámicas urbanas, sociales y económicas que se llevan a cabo en su interior. Adicional a esto, la centralidad tiene gran importancia patrimonial para Medellín, debido a su protagonismo en el proceso fundacional del municipio:

Aunque en 1675 Medellín se refundara en la zona que hoy es conocida como el Parque de Berrio, el Poblado se conservó como el centro de una amplia zona rural que servía para el abastecimiento de la nueva población.

Dicha situación duró bastante tiempo, ya que la ciudad poco se extendió hacia esta zona; con el tiempo, El Poblado comenzó a consolidarse como un lugar de residencias campestres y fincas de recreo para la clase alta de la ciudad, y su cabecera (Parque del Poblado) comenzó a configurarse como una pequeña centralidad.

Para mediados del siglo XX, la preocupación del estado se centró en proyectar la ciudad, para que esta pasara de ser un pequeño poblado a convertirse en una gran metrópolis (Naranjo, 2010), gracias a la consolidación de empresas prestadoras de servicios públicos, grandes obras de infraestructura y planes piloto en desarrollo.¹

Debido al crecimiento poblacional exponencial y a las migraciones masivas producto de la violencia de los años 50, la mancha se expandió sin ningún tipo de planificación, por lo que muchas familias comenzaron a trasladar su residencia a lugares más tranquilos, situación que convirtió El Poblado en un sector de vivienda exclusiva, al cual se agregó la pavimentación de la Avenida Medellín-Poblado-Envigado y la construcción del Club Campestre de Medellín, ícono social de la clase alta de la ciudad.

Durante esta etapa aparece una estrecha relación con la naturaleza expresada por la comunidad que hace uso de las quebradas, convertidas en espacios para la recreación o como escenarios para el encuentro: La Poblada, La Presidenta, La Volcana, La Aguacatala, incluso las orillas del río Medellín. De esta forma las quebradas no sólo delimitaron territorios, sino que estuvieron ligadas a algunos de los personajes y los acontecimientos más significativos

¹ Plan Medellín Futuro en 191 y el Plan Piloto de Wiener y Sert, aprobado en 1951 y modificado en 1959, el cual buscaba ordenar el espacio urbano a partir de las 4 funciones asignadas desde el urbanismo: habitar, trabajar, circular y recrear.



Alcaldía de Medellín

del sector, sobre todo si se tiene en cuenta que la utilización de estos lugares estaba determinada por el estrato socio-económico, debido a que las quebradas que utilizaban los sectores populares, eran diferentes a las utilizadas por la élite (Peralta, 2001, 72).

No fue hasta los años 60, cuando se inició el proceso de construcción masiva de edificios residenciales en Medellín, en la primera mitad de la década del 70 se construyó el primer edificio residencial en El Poblado, llamado comúnmente el “*Edificio Blanco*”. (Naranjo, 2010): Los primeros edificios se localizaron próximos a equipamientos de ciudad y además se da el trazado y construcción de rutas de transporte y vías principales, estas intervenciones y estrategias en relación al sistema de movilidad, sumado a las nuevas políticas de crédito que empezaron a impulsarse en el país, fomentaron la oferta de suelo apto para el desarrollo inmobiliario, incrementando las cifras de población y urbanización en la zona.

De esta forma, las casas tradicionales de una sola planta del sector comenzaron a ser reemplazadas por pequeños conjuntos residenciales y edificios de 3 a 5 plantas, sujetos a la norma de la época que limitaba los índices de construcción. Algunas normatividades, tales como el Decreto 109 de 1974 y el 108 de 1975, incentivaron un mejor aprovechamiento de los lotes para los desarrollos urbanísticos masivos, lo cual generó un cambio en la tipología edificatoria del sector, dándose el tránsito de casas unifamiliares a conjuntos multifamiliares.

Posteriormente, aparecieron cada vez más edificios, localizados en la Avenida El Poblado, Las Vegas, la variante las Palmas y la vía regional hasta la calle 10, vías que mejoraron el acceso a este sector y lo convirtieron en un corredor que comunica el centro de la ciudad con el sur del valle. Más adelante, los hijos de la élite tradicional comenzaron a heredar inmuebles, los cuales fueron siendo loteados debido al aumento de los impuestos por valorización. (Naranjo, 2010).

A partir de los años 80 comenzó el boom de la construcción en la zona, el cual incluía no sólo edificios de apartamentos, sino de centros económicos, ejecutivos, etc. Para esta década la economía del narcotráfico alteró significativamente las condiciones de vida urbana de la zona, siendo las unidades cerradas la forma de vivienda más común, apetecida y ofertada; en gran medida, como respuesta a la violencia e inseguridad que crecían cada vez más, las cuales se vivieron de forma más dramática en los años 90, producto de la guerra entre los carteles del narcotráfico, lo cual conllevó al rechazo de los ciudadanos por los espacios públicos abiertos de encuentro e intercambio, consolidándose los conjuntos residenciales como sinónimo de seguridad y estatus, al convertir las viviendas en sedes de autoabastecimiento con servicios como piscinas, zona de juegos y vigilancia continua.

A partir de los años 90, la ciudad comenzó un período de reactivación social y económica, El Poblado se consolidó como una nueva centralidad que contaba con la presencia de importantes





Alcaldía de Medellín

entidades financieras y bancarias, así como de hoteles de renombre tales como el Dann Carlton, el Poblado Plaza, el Portón de Oviedo y el Sheraton. (Naranjo, 2010).

Con la formulación del primer Plan de Ordenamiento Territorial –POT- del municipio de Medellín, el Acuerdo 62 de 1999, se dieron beneficios para la actividad edificadora en la zona, lo que desencadenó la actividad constructora en El Poblado, iniciando con la vocación comercial que conserva en la actualidad, debido al apogeo de centros comerciales, restaurantes, discotecas, bares, etc.

Con el amplio desarrollo de El Poblado comenzó a fortalecerse y afianzarse la idea de un centro alterno al tradicional, debido a su fuerte capacidad de atracción de personas, elevados intercambios de bienes y servicios y espacios multifuncionales de diferentes escalas.

La existencia de dos elementos constitutivos del espacio público de vital importancia para Medellín como el parque del Poblado, referente fundacional del Municipio y el Parque Lleras, han convertido al Poblado en el segundo centro urbano de la ciudad y principal centro de esparcimiento con la Zona Rosa y la Milla de Oro². Por lo tanto, el Acuerdo 48 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial vigente, clasificó la centralidad del Poblado como de primer orden, a la cual se le otorgó la misión de descongestionar la centralidad Metropolitana (Centro de Medellín) y constituir centros de empleo alternativos, con el ánimo de contribuir a la sostenibilidad y la competitividad de la ciudad.

En función de lo descrito anteriormente, se han generado en el sector diversas dinámicas que han hecho que de las 45 viviendas que construyó el Banco Hipotecario circundando el Parque Lleras en el año 1930, solo 5 persistan en la actualidad *“porque sus casas de portones, patios centrales y solares, esconden recuerdos y siguen siendo ese lugar al que llegan sus sobrinos, hijos y nietos”*.

Entre las dinámicas que han aportado al desplazamiento de la vivienda se encuentran la proliferación de negocios de microtráfico según datos aportados por la Secretaría de Seguridad, la Comuna 14, después de La Comuna 10 (Centro de la ciudad); es la segunda en la que más hurto a personas se registran. Según los reportes, entre el 1 de enero y el 23 de junio de 2018, se registraron en la Centralidad del Poblado 933 hurtos a personas y 233 a establecimientos comerciales.

Por otro lado, el acelerado crecimiento de la industria hotelera en el sector responde principalmente a la demanda por el incremento en la llegada de viajeros al Municipio. Según la información del Sistema de Indicadores Turísticos de Medellín –SITUR-, entre las tres zonas de la ciudad a las que hace seguimiento (Poblado, Laureles-Estadio-Belén y Centro), El

² Esta información es retomada a partir de información histórica de la ciudad y de la comuna 14-El Poblado.



Alcaldía de Medellín

Poblado fue la que mayor ocupación tuvo en el año 2016, con un promedio de Ocupación Hotelera en los últimos cuatro meses del año 2018 del 72%.

La evolución del sector ha contribuido notablemente al desempeño de la economía local, ya que se han convertido en espacios importantes para la dinamización del lugar y la generación de empleo. Sin embargo esta situación ha hecho que corporaciones como Zona Rosa, de la mano de los pocos residentes, luchan por combatir el ruido y encontrar un punto medio en el que comerciantes y residentes puedan coexistir, sin embargo no se ha contado con éxito alguno a la fecha; entre las tres estaciones que miden diariamente el nivel de ruido del municipio de Medellín, la del Politécnico Jaime Isaza Cadavid, ubicada en El Poblado, registró el mayor ruido durante 2017, con un promedio anual de 78,6 decibeles durante el día y 73,9 en la noche; es decir, 13,6 decibeles más de lo permitido durante el día y 18,9 más de la regla en el horario nocturno.

Adicional a lo anterior, la historia de los carteles en las décadas de los 80 y 90 creó un imaginario entre algunos turistas extranjeros que se relaciona con la figura de Pablo Escobar. Así, Medellín se dio a conocer en el mundo por la producción de drogas y ahora está en la mira del llamado “*Narcoturismo*”, una actividad en la que el turismo se centra en el consumo de drogas y prostitución. Según un estudio realizado por la Revista Semana, la prostitución para turistas se ejerce esencialmente en la zona del centro de la ciudad (Comuna 10) y en El Poblado (Comuna 14). Por lo tanto, un turismo responsable y libre de delito es la apuesta de la Alcaldía de Medellín, en conjunto con la oficina de las Naciones Unidas contra la Droga y el Delito, para fortalecer la lucha contra la explotación sexual y comercial de menores de edad y otras prácticas ilegales mal asociadas al turismo.

De esta forma, con el ánimo de resignificar la memoria del sector y recuperar la apropiación de la centralidad del Poblado, la Administración municipal ha emprendido acciones en tres dimensiones principales:

- Seguridad: Con una inversión cercana a los 38.000 millones de pesos en seguridad y convivencia para la comuna, 14 se conformó el Puesto de Mando Unificado para el Parque Lleras, el cual funciona de manera permanente todos los fines de semana y reúne, además, la institucionalidad para garantizar seguridad y tranquilidad a los habitantes del sector.
- Apropiación y resignificación del sector: Se han generado nuevos contenidos para complementar el desarrollo económico del sector; a la fecha, el 6% de la inversión del cuatrienio para la comuna 14, es decir, unos 20.803 millones de pesos han sido invertidos para fortalecer esta línea de acción, con la cual se busca generar nuevas ofertas comerciales y fortalecer las capacidades de los empresarios del sector.





Alcaldía de Medellín

- Infraestructura y sostenibilidad: Fortalecimiento del sistema de espacio público para la centralidad de la Comuna 14, con intervenciones como el corredor de la 10, la restauración y puesta en valor patrimonial del parque El Poblado, la peatonalización de algunas vías cercanas al Parque Lleras y la participación en Plusvalía por cambio de uso del Colegio Palermo de San José.

2. JUSTIFICACIÓN

2.1. MARCO NORMATIVO

De acuerdo a lo establecido en el artículo 7 de La Ley 388 de 1997, se delega a los municipios el ordenamiento del territorio a través de los Planes de Ordenamiento Territorial, donde se regule específicamente los usos del suelo, la optimización del sistema de ordenamiento territorial y la coordinación de planes sectoriales y complementarios, conforme a las políticas nacionales y dentro de los límites de la Constitución Nacional.

Conforme a lo anterior, en la citada Ley se indica que la función pública del Ordenamiento del Territorio Local se ejerce mediante la actuación urbanística de las entidades distritales y municipales en las decisiones administrativas que le son propias en cuanto al ordenamiento. De acuerdo con lo planteado son algunas acciones urbanísticas la clasificación del suelo, la determinación de los espacios libres para parques y áreas verdes públicas, la determinación de las zonas no urbanizables por riesgo y en general todas las que fueren congruentes con los objetivos del ordenamiento del territorio, teniendo en cuenta que estas acciones deben estar contenidas o autorizadas en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen.

Para el caso de Medellín, la planificación territorial está en cabeza del Departamento Administrativo de Planeación, a quien le corresponde por delegación, la lectura de las necesidades del territorio identificando las posibilidades que tiene para potenciarlo y sacar el mejor provecho de este. Con base en las funciones establecidas, es tarea del Departamento Administrativo de Planeación identificar áreas que, de acuerdo a los lineamientos de la Ley 388 y el Plan de Ordenamiento Territorial, puedan ser desarrollables mediante el establecimiento de normas urbanísticas que potencien el territorio, mitiguen las condiciones actuales o suplan falencias, siempre teniendo como base la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, buscando alcanzar una planificación estratégica.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

Como se evidencia en la imagen a continuación, en términos de la Ley 388 de 1997³, las normas urbanísticas pueden ser:

- **Normas Estructurales:** Incluye clasificación del suelo, definición de áreas de protección y asignación de tratamientos urbanísticos, corresponde al componente General de los Planes de Ordenamiento Territorial, son de largo plazo.
- **Normas Generales:** Compila la reglamentación de usos, aprovechamientos y obligaciones, especificaciones de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios, definición de las características de la red vial, la localización de equipamientos y espacios públicos colectivos y definición de normas volumétricas. Corresponde a los componentes urbano y rural del Plan de Ordenamiento Territorial, son de mediano plazo.
- **Normas Complementarias:** Determina la localización de terrenos para la construcción de viviendas de interés social, la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo y normas específicas en desarrollo de planes parciales, Macroproyectos urbanos, etc.

³ Ley 388 de 1997. Artículo 15.





Alcaldía de Medellín



Ilustración 1. Normas urbanísticas de los Planes de Ordenamiento Territorial. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.

Las normas complementarias incluyen “*las decisiones que requieren ser ejecutadas en el corto plazo y **todas las regulaciones que se expidan para operaciones urbanas específicas** y casos excepcionales, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales*” a este grupo pertenecen las normas urbanísticas que se expidan en desarrollo de los planes parciales, mediante los cuales se desarrolle o complemente las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial para:

- (i) Áreas determinadas del suelo urbano
- (ii) Áreas incluidas en suelo de expansión
- (iii) Áreas que **deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales.**

Dando continuidad a lo indicado en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en su artículo 2.2.1.1, define el Plan Parcial como el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, para áreas que deban desarrollarse a través de operaciones urbanas especiales.





Alcaldía de Medellín

Según el Artículo 2.2.2.1.2.5.3 del Decreto en mención, la norma urbanística general, es decir, la que abarca los componentes urbano y rural del Plan de Ordenamiento Territorial que regula aprovechamientos, cesiones específicas y volumetrías básicas, sólo puede revisarse junto al componente urbano salvo en el caso de la formulación de planes parciales. Por lo tanto, al ser los entes municipales, los delegados para ordenar el territorio, identificar las problemáticas y las potencialidades de cada sector, tienen la potestad de determinar la necesidad de desarrollar operaciones urbanas especiales, cuya normatividad es de carácter complementario y se desarrolla bajo la figura del plan parcial⁴.

2.2. PLAN PARCIAL PARA LA OPERACIÓN URBANA ESPECIAL DE PALERMO

Teniendo en cuenta aspectos como la pérdida de la dinámica residencial, las actividades de índole barrial, y las tensiones generadas en el sector debido al traslado de sede del Colegio Palermo de San José, la notoria falta de integración urbana entre los parques Lleras y el Poblado, el aislamiento, poca vitalidad del parque lineal La Presidenta y el descontento de los residentes del sector con las dinámicas predominantes en la zona, se propone la formulación de un proyecto de alto impacto en el sector, orientado a la cualificación y puesta en valor histórico del sector, el cual abarque dimensiones urbanas como la movilidad, el espacio público, la vivienda, equipamientos, y mejoramiento ambiental y social, traducidas en la armonía entre la capacidad de soporte del sector y la densidad de ocupación actual y futura. Sin embargo, debido a que el polígono presenta valores urbanísticos en su trazado por ser un lugar representativo de la historia y el desarrollo municipal ya que durante la Colonia fue la sede del antiguo resguardo indígena de San Lorenzo de Aburrá; el Acuerdo 48 de 2014 le asignó el tratamiento de Consolidación nivel 4. De esta forma, el desarrollo de los predios en su interior se realiza sin la aplicación de ningún instrumento de planificación complementaria, es decir, de forma individual acorde con los aprovechamientos, densidades y metas de espacio público establecido en el artículo 280 del Plan de Ordenamiento Territorial.

Como se mencionó anteriormente, según el artículo 8 de la Ley 388 de 1997, mediante la identificación de áreas que requieren un proceso adicional de planificación y que son necesarias para concretar el modelo de ocupación propuesto por el Plan de Ordenamiento Territorial, se plantea el Plan Parcial para la operación urbana especial de Palermo, mediante el cual se busca establecer las condiciones espaciales para la puesta en práctica de las políticas, estrategias y objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial permitiendo superar las inequidades y dificultades propias del desarrollo predio a predio, mediante un modelo de gestión asociada, buscando implementar un desarrollo equilibrado de los predios que comprenden el área de planificación, contemplando las dimensiones financieras, sociales,

⁴ Ley 388 de 1997. Artículo 19.





Alcaldía de Medellín

urbanísticas y jurídicas que permitan potenciar su aprovechamiento, al tiempo que se mejoren las condiciones de habitabilidad y el Sistema Público y Colectivo.

3. ÁREA DE PLANIFICACIÓN

3.1. CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El artículo 524 del acuerdo 48 de 2014, reglamenta la participación en plusvalía por cambio de uso, estableciendo el predio del Colegio Palermo de San José, localizado en la Calle 9 # 39-07, identificado con CBML 14180080031 y matrícula inmobiliaria 694490, como uno de los predios que constituyen una oportunidad para la generación de nuevos espacios públicos de ciudad; generando la posibilidad de levantar la restricción de uso social obligado asignado previamente por el acuerdo 46 de 2006.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

En septiembre del año 2017, la Congregación de las hermanas franciscanas radicó ante el Concejo de Direccionamiento Estratégico la solicitud de aprobación del Planteamiento Urbanístico para la aplicación del efecto plusvalía y el pago en especie, en el predio del colegio Palermo, para lo cual, mediante acta del 12 de diciembre del mismo año, el Concejo de Direccionamiento Estratégico, emitió concepto positivo. Sin embargo, debido a la problemática social ya mencionada en el presente documento, la ausencia de la dinámica residencial y la desarticulación urbana entre los parques Lleras, El Poblado y La Presidenta, el Departamento Administrativo de Planeación propone la formulación del Plan Parcial para la Operación Urbana Especial de Palermo con el objetivo de llevar a cabo un proyecto de desarrollo de mayor impacto, que abarque dimensiones urbanas como la movilidad, el espacio público, la vivienda, equipamientos, y mejoramiento ambiental y social que aporte a la recuperación del potencial y características fundacionales del sector y el crecimiento hacia adentro planteado por el Plan de Ordenamiento Territorial, apuesta que entra en conflicto al momento en que el potencial edificatorio del predio Palermo no puede hacer uso de su edificabilidad en los términos del artículo 524, toda vez que el polígono al cual pertenece, establece los aprovechamientos por límite de altura.

En función de lo descrito anteriormente, el área de planificación del Plan Parcial, se delimita de la siguiente manera:

Iniciando en la intersección de la calle 10 con carrera 43B (esquina noroccidental del Parque del Poblado), desde este sitio continúa hacia el oriente por la calle 10 hasta la intersección con la carrera 40, luego en dirección sur llega hasta la calle 9A, continúa hacia el oriente hasta la intersección con la carrera 37A, luego hacia el sur hasta la calle 9 y posteriormente hacia el occidente hasta la carrera 39. A partir de este punto continua el recorrido hacia el sur por la carrera 39 hasta llegar al Parque Lineal Quebrada La Presidenta, por el cual, en dirección occidente continua hasta a la carrera 43A (Av. El Poblado), luego en dirección norte continua por la Av. El Poblado hasta la calle 9, en este punto gira hacia el occidente hasta la carrera 43B, continuando por esta hasta la calle 10, intersección donde se inició la descripción del polígono, identificado en la imagen a continuación:





Alcaldía de Medellín

Dicha área de planificación hace parte de la Comuna 14, en el costado suroriental del municipio de Medellín (ver imagen a continuación):



📍 Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
☎ Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Commutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

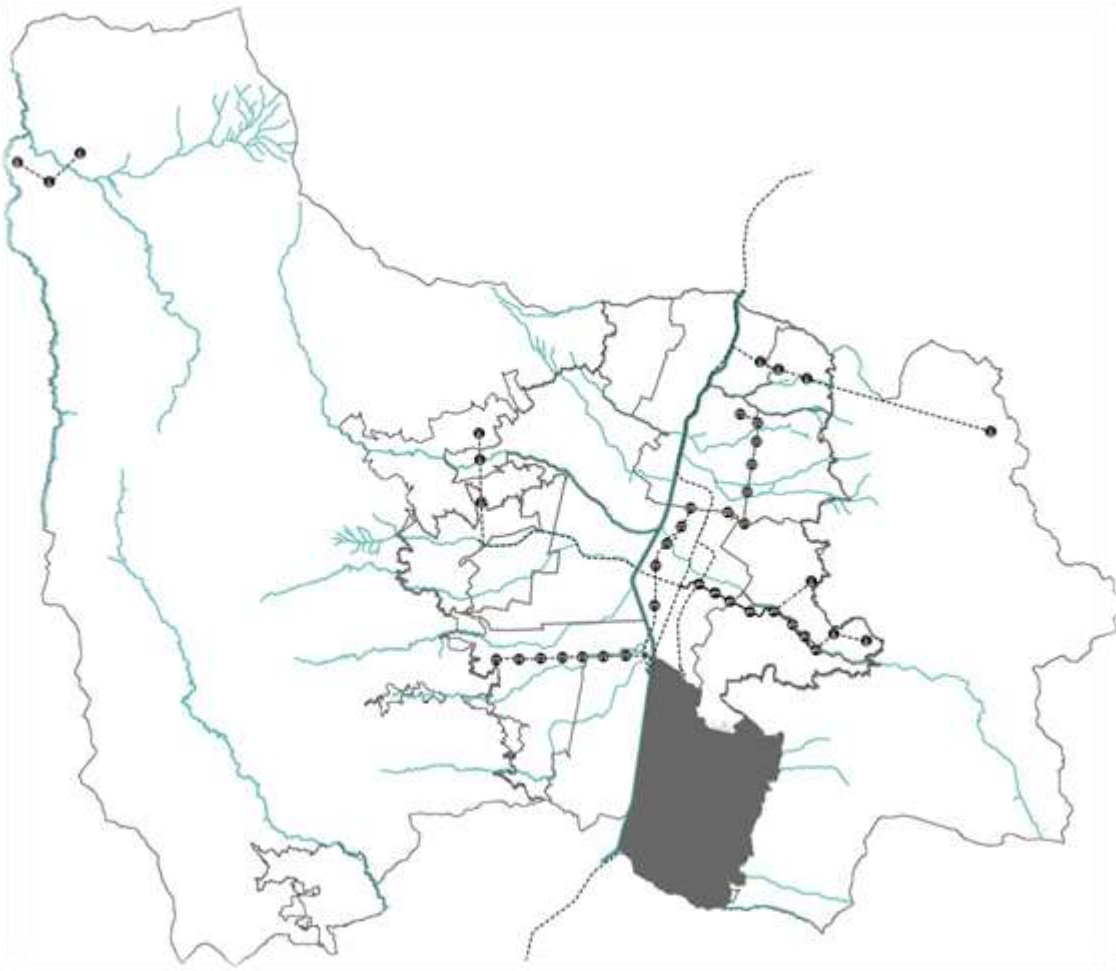


Ilustración 3. Localización de la Comuna 14 El Poblado. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.

La Comuna 14 tiene una extensión de 1441 Hectáreas (siendo esta la comuna con más extensión territorial de Medellín). Se encuentra conformada por 23 barrios: El Guamal, Barrio Colombia, Villa Carlota, Castropol, Lalinde, Las Lomas n.º 1, Las Lomas n.º 2, Altos del Poblado, El Tesoro, Los Naranjos, Los Balsos n.º 1, San Lucas, El Diamante n.º 2, El Castillo, Los Balsos n.º 2, Alejandría, La Florida, El Poblado, Manila, Astorga, Patio Bonito, La Aguacatala y Santa María de Los Ángeles. Su localización geopolítica (proximidad al altiplano del oriente, a las conexiones viales de la ciudad y región, etc.) hace de este sector de la ciudad, un territorio estratégico para dinamizar y desarrollar proyectos que impactan el interior de la Comuna y la ciudad. (Plan de Desarrollo Comuna 14. El Poblado).



Alcaldía de Medellín

3.1.1 Conformación predial

Los siguientes predios integran el área de planificación del Plan Parcial Palermo:

MANZANA 01							
# LOTE	CBML	DIRECCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	DESCRIPCIÓN PREDIAL	# PROPIETARIOS	ÁREA LOTE (M2)	# DE PISOS
84	14180180001	CR 042 009 009/013/015/17 y CL 009 042 006/010/012	619188 a 619196	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	14	240,10	14
85	14180180002	CL 009 042 014	462858	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	4	241,27	2
86	14180180003	CL 009 042 030	98202	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	2	232,95	1
87	14180180004	CL 009 042 038	81925	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	1	158,07	1
88	14180180005	CL 009 042 044	384060	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	1	149,76	1
89	14180180006	CL 009 042 054	71582	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	1	166,39	1
90	14180180007	CL 009 042 066	71585	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	1	203,96	3
91	14180180008	CR 043 A 009 010	71581	RESIDENCIAL - UNIFAMILIAR (1-3 PISOS)	2	209,92	2
92	14180180009	CR 043 A 009 026 y CR 043 A 009 030	900117819 a 900117820	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCAL UNIFAMILIAR TRANSICIÓN) - EQUIPAMIENTO S (IGLESIAS Y TEMPLOS)	2	1454,80	2





Alcaldía de Medellín

93	14180180010	CL 010 042 025/037/039/045 y CR 043 A 009 060/ 064/066/070/072/ 076/078	439615 a 439931 y 791244	COMERCIAL Y SERVICIOS (CENTRO COMERCIAL RECESIÓN)	386	1458,67	8
94	14180180011	CL 010 042 023	373397	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	2	230,39	4
95	14180180012	CR 042 009 047	19731	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	1	545,58	2
96	14180180013	CR 042 009 043	19703	COMERCIAL Y SERVICIOS (OFICINAS - CONSULTORIO S)	2	213,99	4
97	14180180014	CR 042 009 037	900117822	COMERCIAL Y SERVICIOS (OFICINAS - CONSULTORIO S)	1	224,69	2
98	14180180015	CR 042 009 021	900117821	COMERCIAL Y SERVICIOS (OFICINAS - CONSULTORIO S)	1	217,87	2





Alcaldía de Medellín

MANZANA 02							
# LOTE	CBML	DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	DESCRIPCIÓN PREDIAL	# PROPIETARIOS	ÁREA LOTE	# DE PISOS
69	14180170001	CR 041 009 005 CR 041 009 013	78327 169853	EQUIPAMIENTO S (CLÍNICAS, HOSPITALES Y CENTROS DE SALUD)	2	452,10	2
70	14180170007	CL 009 041 064/ 066/068/070	159338159344	RESIDENCIAL - UNIFAMILIAR (1-3 PISOS)	7	183,59	3
71	14180170008	CL 009 041 076	936730	RESIDENCIAL - UNIFAMILIAR (1-3 PISOS)	1	72,00	1
72	14180170009	CR 042 009 002	29276	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	3	134,22	1
73	14180170010	CR 042 009 024 /028/032	628312 y 663652 a 669473	COMPLEMENTARIOS - PARQUEADERO	88	589,58	13
74	14180170012	CL 010 041 045 CL 010 041 047	924425 924426	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	2	124,20	1
75	14180170013	CL 010 041 043	254569	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	6	577,18	2
76	14180170014	CL 010 041 021	168105	COMERCIAL Y SERVICIOS (HOTELES Y MOTELES)	1	445,18	4
77	14180170015	CL 010 041 009 CL 010 E 041 011 CR 041 009 051/055	240822 a 240849	COMERCIAL Y SERVICIOS (OFICINAS Y CONSULTORIOS)	43	627,57	5
78	14180170016	CR 041 009 063	47912	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	1	159,09	1
79	14180170019	CL 009 041 072	936731	RESIDENCIAL - UNIFAMILIAR (1-3 PISOS)	1	68,40	1





Alcaldía de Medellín

MANZANA 03							
# LOTE	CBML	DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	DESCRIPCIÓN PREDIAL	# PROPIETARIOS	ÁREA LOTE	# DE PISOS
47	14180160001	CR 040 009 015 CL 009 040 010	650411 650412	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	8	397,56	3
48	14180160002	CL 009 040 030	187034	COMERCIAL Y SERVICIOS (HOTELES Y MOTEL)	1	259	7
49	14180160003	CL 009 040 044	115447	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	1	71,55	2
50	14180160004	CR 041 009 006	355232	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	3	233	2
51	14180160005	CR 041 009 012	21808	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	1	305,01	1
52	14180160006	CR 041 009 022	73037	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	6	305	2
53	14180160007	CR 041 009 028	316735	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	1	297,67	1
54	14180160008	CR 041 009 038	12947	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	2	411	1



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

55	14180160009	CR 041 009 060/064 CL 010 040 069	130358 a 130373 y 947322	COMPLEMENTA RIOS (PARQUEADERO S)	26	351,35	6
56	14180160010	CL 010 040 061	335587	COMERCIAL Y SERVICIOS (HOTELES Y MOTELES)	1	366	7
57	14180160011	CL 010 040 047	84300	RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR 1- 3 PISOS)	4	355,00	2
58	14180160012	CL 010 040 037	77864	COMERCIAL Y SERVICIOS (NEGOCIO UNIFAMILIAR)	1	348	1
59	14180160013	CL 010 040 029	17000	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	3	292,79	1
60	14180160014	CL 010 040 025	462011	RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR 1- 3 PISOS)	4	293	2
61	14180160015	CL 010 040 015	152170	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	4	292,79	1
62	14180160016	CL 010 040 005	501269	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	1	280	1
63	14180160017	CR 040 009 049	352893	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	1	32,10	2
64	14180160018	CR 040 009 045	22617	RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR 1- 3 PISOS)	3	56	3
65	14180160019	CR 040 009 037	22616	RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR 1- 3 PISOS)	63	160	3
66	14180160020	CR 040 009 033	88831	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	2	157	2
67	14180160021	CR 040 009 029	236474	RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR 1- 3 PISOS)	4	297,67	1
68	14180160022	CR 040 009 017	324124	RESIDENCIAL (UNIFAMILIAR 1- 3 PISOS)	8	259	1





Alcaldía de Medellín

MANZANA 04							
# LOTE	CBML	DIRECCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	DESCRIPCIÓN PREDIAL	# PROPIETARIOS	ÁREA LOTE	# DE PISOS
36	14180090001	CR 042 008 031	301694	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	3	2999,29	3
37	14180090002	CL 008 042 030	11332	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (4 PISOS EN ADELANTE)	1	151	4
38	14180090003	CL 008 042 040 CL 008 042 036	232412 232412	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (1-3 PISOS)	2	108,74	3
39	14180090004	CL 008 042 046	193077	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	1	136	1
40	14180090005	CL 008 042 054	19290	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	2	135,50	1
41	14180090006	CR 043 A 008 004	131838	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	1	191	2
42	14180090007	CR 043 A 008 016	246731	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	1	380,19	1
43	14180090008	CR 043 A 008 024	48325	COMERCIAL Y SERVICIOS (OFICINAS Y CONSULTORIOS)	1	316	2
44	14180090009	CR 043 A 008 036	265808	INDUSTRIAL (BODEGAS, INDUSTRIA Y TALLERES)	4	719,61	3
45	14180090010	CR 043 A 008 046	97392	INDUSTRIAL (BODEGAS, INDUSTRIA Y TALLERES)	2	271	2
46	14180090011	CL 009 042 037/041/045/049/055 CR 043 008 066 /0070/0714/078/084	348231 a 348240	INDUSTRIAL (BODEGAS, INDUSTRIA Y TALLERES)	2	1606,69	2





Alcaldía de Medellín

MANZANA 05							
# LOTE	CBML	DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	DESCRIPCIÓN PREDIAL	# PROPIETARIOS	ÁREA LOTE	# DE PISOS
5	14180080001	CR 039 007 097	160037	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	1	407,81	2
6	14180080003	CR 043 A 007 D 004	337776	RECREATIVO Y DEPORTIVO (PARQUE SIN CONSTRUCCIÓN)	1	159	0
7	14180080004	CR 043 A 007 D 020	337775	RECREATIVO Y DEPORTIVO (PARQUE SIN CONSTRUCCIÓN)	1	133,18	0
8	14180080005	CR 043 A 007 D 028	143439	RECREATIVO Y DEPORTIVO (PARQUE SIN CONSTRUCCIÓN)	1	262	0
9	14180080006	CR 043 A 007 D 040	505797	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	1	328,76	1
10	14180080007	CR 043 A 007 D 046	150777	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	1	422	
11	14180080008	CR 043 A 007 D 058	254729	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	1	339,00	2
12	14180080009	CL 008 042 085	154076	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (4 PISOS EN ADELANTE)	2	251	5
13	14180080010	CL 008 042 055	83139	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (1-3 PISOS)	1	150,34	2
14	14180080011	CL 008 042 049 CL 008 042 047	83584 755288	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (1-3 PISOS)	5	157	3
15	14180080012	CL 008 042 039 CL 008 042 043	301447 301448	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (1-3 PISOS)	2	182,13	3





Alcaldía de Medellín

16	14180080013	CL 008 042 033	526509	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	2	234	2
17	14180080014	CL 008 042 025	9029	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (1-3 PISOS)	1	250,38	1
18	14180080015	CL 008 042 015	85288	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	2	198	2
19	14180080017	CL 009 039 021 /023/025	429031 a 429034	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	7	110,03	3
20	14180080018	CL 009 039 005 00101/007 00102/009 00103/013 00104/015 00105/087 00201- 00202-00203- 00204-00205	555291 a 555300	COMERCIAL Y SERVICIOS (OFICINAY CONSULTORIOS)	18	216	2
21	14180080019	CR 039 008 081	130699	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	1	211,00	2
22	14180080020	CR 039 008 071	9575	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	1	226	3
23	14180080021	CR 039 008 063	116159	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (4 PISOS EN ADELANTE)	3	247,60	6
24	14180080022	CR 039 008 053	35920	RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR (4 PISOS EN ADELANTE)	3	251	6
25	14180080023	CR 039 008 043	8707	COMERCIAL Y SERVICIOS (OFICINAS Y CONSULTORIOS)	1	264,42	3
26	14180080024	CR 039 008 035	132422	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	4	268	3





Alcaldía de Medellín

27	14180080025	CR 039 008 025	57028	COMERCIAL Y SERVICIOS (HOTELES Y MOTELES)	1	256,45	3
28	14180080026	CR 039 008 017	484910	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCAL UNIFAMILIAR)	2	248	3
29	14180080027	CR 039 008 007	29619	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	3	296,03	3
30	14180080028	CR 039 007 127	462063	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	1	265	2
31	14180080029	CR 039 007 117	469975	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR (1-3 PISOS)	1	306,77	2
32	14180080030	CR 039 007 105 00201	82002	COMERCIAL Y SERVICIOS (LOCALES)	1	313	4
33	14180080031	CL 009 039 097/097 0103/097 0105/097 0107	694490 y 800003821 a 800003823	EQUIPAMIENTOS (IGLESIAS Y TEMPLOS)	4	23149,96	5
34	14180080032	CL 009 039 032	941542	LOTE INVADIDO O CON MEJORAS	1	3677	0
35	14180080033	CL 009 039 033	941543	LOTE NO URBANIZABLE	1	100,44	0

MANZANA 06

# LOTE	CBML	DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	DESCRIPCIÓN PREDIAL	# PROPIETARIOS	ÁREA LOTE	# DE PISOS
1	14170120005	CR 043 A 007 050	711225 a 1176121	COMERCIAL Y SERVICIOS (OFICINAS Y CONSULTORIOS)	571	6469,79158	22
2	14170120006	CR 043 A 007 080 LOTE	729164	ESPACIO PÚBLICO (ZONAS VERDES)	1	10563	0





Alcaldía de Medellín

3	14170120009	CR 39 CL 07	578887	ESPACIO PÚBLICO (ZONAS VERDES)	2	3337,96726	0
---	-------------	-------------	--------	---	---	------------	---

Tabla 1. Identificación predial. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.

Nota: La tabla anterior se construyó de acuerdo a la base catastral vigente al mes de Junio de 2019. Cualquier variación deberá ser validada con el Departamento Administrativo de Planeación.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

4. DIAGNÓSTICO DE LOS SISTEMAS FÍSICO ESPACIALES

4.1 ESTRUCTURA ECOLÓGICA: DELIMITACIÓN Y REGLAMENTACIÓN

La Estructura Ecológica Principal –en adelante EEP- de Medellín se concibe como el elemento determinante del modelo de ocupación de la ciudad, puesto que constituye la *base natural* que soporta y determina los atributos territoriales, que a su vez representan los Sistemas Físico Espaciales: Público y Colectivo, y de Ocupación.

En este sentido, el Acuerdo 48 de 2014 define la Estructura Ecológica Principal como un sistema interconectado de las áreas con alto valor ambiental que sustenta los procesos ecológicos esenciales del territorio y a la oferta de servicios ecosistémicos, que se integran estructural y funcionalmente con la estructura ecológica regional, con la finalidad de brindar capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico y cultural de la población.

A partir de los lineamientos de la Política en Biodiversidad para Medellín –Acuerdo Municipal No. 10 de 2014, se fundamenta la delimitación de los elementos que conforman la Estructura Ecológica Principal del municipio; así como en los principios de Biodiversidad y Servicios Ecosistémicos acorde con lo propuesto por el (IDEAM, 2012).

La Estructura Ecológica se divide en Estructura Ecológica Principal y Estructura Ecológica Complementaria. La primera de ellas Corresponde al primer nivel de prioridad y se encarga de asegurar el mantenimiento o recuperación de funciones ecológicas esenciales para la prestación de servicios ecosistémicos. Por otro lado, la Estructura Ecológica Complementaria Busca asegurar funciones complementarias y conectoras de la Estructura Ecológica Principal, incluyendo áreas estratégicas para la prevención de inundaciones, avenidas torrenciales y movimientos en masa.

De igual forma, corresponde al conjunto de áreas legalmente protegidas, áreas naturales y seminaturales de interés estratégico para preservar la biodiversidad y garantizar la prestación de los servicios ecosistémicos, interconectadas estructural y funcionalmente para sostener en el tiempo la continuidad de los procesos ecológicos y evolutivos que mantienen la biodiversidad y la oferta de servicios ecosistémicos que soportan -o contribuyen al soporte- el desarrollo socioeconómico y cultural de la población de Medellín. (Acuerdo 48 de 2014).

A continuación, se presentan los componentes de la Estructura Ecológica para el área de Planificación del Plan Parcial Palermo:



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín



Ilustración 4. Estructura Ecológica del área de planificación. CVG Servicios Ambientales. 2019.

Como se observa en la ilustración anterior, el polígono de planificación se ubica un enlace estructurante de la red de conectividad ecológica del municipio de Medellín, el cual corresponde a un área priorizada que se constituye en un elemento de importancia que contribuye al propósito de asegurar el mantenimiento o recuperación de funciones ecológicas esenciales para la prestación de servicios ecosistémicos en el área de interés y en general, en la microcuenca de la quebrada La Presidenta.



Alcaldía de Medellín

De acuerdo con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, el manejo adecuado de este enlace estructurante permitirá la estabilidad y permanencia en el tiempo de la red ecológica, siempre y cuando se realice la debida gestión para su mantenimiento, acompañada de acciones de revegetalización como aporte a mejorar en el tiempo la calidad de los ecosistemas, en armonía con la restauración ecosistémica y la definición de usos protectores. La formulación del Plan Parcial deberá propender por acciones de mantenimiento, conservación y potenciación de este enlace.

4.1.1. Sistema Hidrográfico: Ríos y quebradas con sus retiros

Según lo establecido en el artículo 25 del Plan de Ordenamiento Territorial, el sistema hidrográfico corresponde al conjunto de componentes y elementos que contribuyen a mantener los servicios ecosistémicos de aprovisionamiento y regulación hídrica, a través de la conservación de depósitos y flujos naturales de agua superficial. En el municipio de Medellín este sistema se encuentra compuesto por humedales, ríos y quebradas con sus respectivos retiros, cuencas y microcuencas abastecedoras, cuencas de orden cero y zonas de recarga de acuíferos.

Estos elementos son a su vez, la base para la conformación de corredores de conectividad asociados a corrientes, que entran a formar la red de conectividad ecológica propuesta para Medellín. Jerárquicamente, se tienen: drenajes y corredores principales y drenajes y corredores secundarios. Varios de estos elementos son la base que toma el sistema de espacio público para consolidar un sistema de parques lineales de quebradas.

El área de planificación del Plan Parcial alberga en el costado sur una porción de la Quebrada La Presidenta (Corredor No. 16 del SIMAP), la cual según el Plan de Ordenamiento Territorial, se encuentra clasificada como un drenaje principal municipal que hace parte de la red de conectividad ecológica del territorio.





Alcaldía de Medellín



Ilustración 5. Límite del Plan Parcial y quebrada La Presidenta. CVG Servicios Ambientales. 2019.

Con respecto a las zonas de retiro, en el Artículo 26 del Acuerdo 048 del POT del municipio de Medellín (2014), se especifica que “En el suelo urbano la dimensión de los retiros será variable, partiendo de un retiro de mínimo de protección de diez metros (10 m) a estructuras hidráulicas y quince metros (15 m) medidos a partir del borde de la cota máxima de inundación de la corriente natural, si se tienen registros hidrológicos; o en su defecto, en relación con los bordes superiores del canal natural (cauce y cañón) o artificial, hasta fajas de máximas de sesenta metros (60 m), que aplican para el Río Medellín (Aburrá)”. No obstante, el retiro de la quebrada La Presidenta se definió conforme se encuentra establecido en la cartografía del



Alcaldía de Medellín

Plan de Ordenamiento Territorial⁵ (**¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**), donde se presenta un retiro variable entre 10 y 20 metros al interior del polígono, debido a que el cauce se encuentra canalizado en un tramo con longitud de 120 metros (ver **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**).

⁵ Plano Red hídrica, Acuerdo 048 de 2014. Última actualización febrero de 2018.





Alcaldía de Medellín



Ilustración 6. Retiro de la quebrada La Presidenta. CVG Servicios Ambientales. 2019.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín



Imagen 1. Canalización de la quebrada La Presidenta. CVG Servicios Ambientales. 2019.

4.1.1.1. Aspectos y caracterización de la Quebrada La Presidenta

La quebrada La Presidenta hace parte de la Macro cuenca Magdalena Cauca, la Sub cuenca del Río Porce y la Micro cuenca La Presidenta. ⁶

La microcuenca de la quebrada La Presidenta, se localiza en el Suroriente del municipio de Medellín. Se encuentra delimitada al sur con las cuencas de La Volcana, La Sucia y La Olleta, por el oriente con la cuenca de Santa Elena, por el occidente con el Río Medellín y por el norte con la sub cuenca de la quebrada La Poblada. Conforme con el Segundo levantamiento integrado de subcuencas hidrográficas del municipio de Medellín (año 2010), la quebrada La

⁶ Para llevar a cabo la caracterización de esta fuente hídrica es necesario estimar los parámetros morfométricos de la microcuenca asociada a la Quebrada, por lo tanto, se delimitó la microcuenca con las curvas de nivel del POT del municipio de Medellín (escala 1:2000 y 1:5000) hasta el límite del Plan Parcial.



Alcaldía de Medellín

Presidenta nace a partir de la cota 2600 m.s.n.m, y desemboca en el Río Medellín en la cota 1400, recorriendo un gran trecho en la zona rural para luego llegar al área urbana en la comuna 14 El Poblado. Su área de afloramiento (nacimiento) hace parte de la zona de influencia y amortiguamiento del Ecosistema estratégico del Parque Natural Regional Arví.

Como se observa en la imagen a continuación, a lo largo de su recorrido, la Micro cuenca de la Presidenta recibe varios afluentes entre los cuales destacan los de las quebradas La Poblada, La Chacona, La Sanín, La Escopetería, El Chambul,

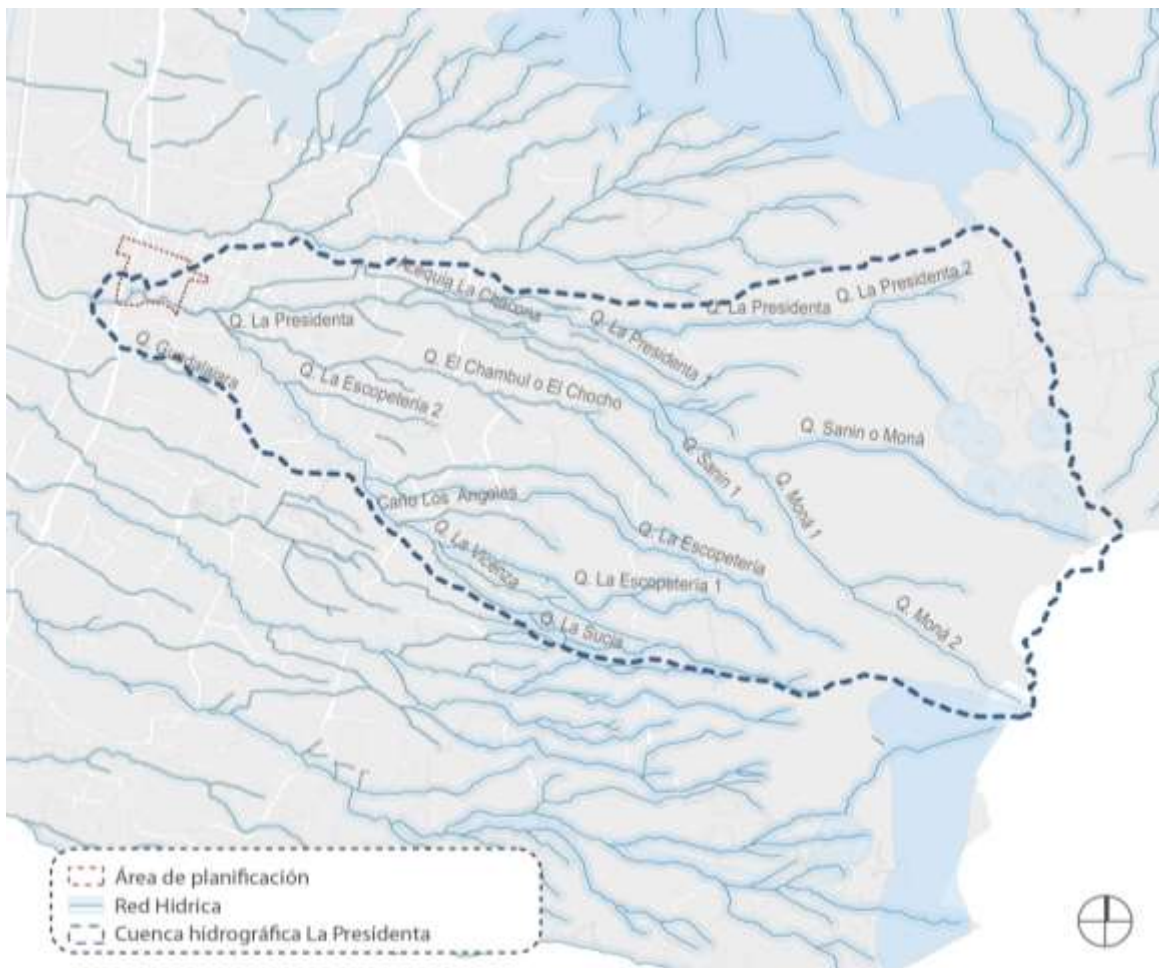


Ilustración 7. Delimitación de la microcuenca asociada a la quebrada La Presidenta hasta el límite del Plan Parcial. CVG Servicios Ambientales. 2019.



Alcaldía de Medellín

En la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** tabla se describen los parámetros morfométricos (características físicas) de la microcuenca asociada a la quebrada La Presidenta.

Parámetros	Resultado
Área (km ²)	8,70
Cota superior de la cuenca (m.s.n.m.)	2800,00
Cota superior del cauce (m.s.n.m.)	2745,00
Cota inferior de la cuenca (m.s.n.m.)	1496,00
Longitud del cauce principal hasta la divisoria (km)	6,07
Longitud del cauce principal (km)	6,00
Longitud de la cuenca (Km)	5,80
Perímetro (km)	14,44
Ancho de la cuenca (km)	1,43
Altura media de la cuenca (m.s.n.m.)	2059,55
Pendiente promedio del cauce (%)	20,82
Pendiente promedio del cauce hasta la divisoria (%)	21,48
Índice de compacidad (Kc)	1,38
Factor de forma (Kf)	0,24
Sinuosidad	1,05

Tabla 2. Parámetros morfométricos de la microcuenca asociada a la quebrada La Presidenta. CVG Servicios Ambientales. 2019.

Según el PIOM de la Quebrada (2007), la zona inferior de la microcuenca está caracterizada por la densidad de construcciones ya establecidas y cauces completamente intervenidos por canales artificiales y coberturas. De igual forma, posee gran cantidad de elementos que afectan el recorrido del cauce de distintas maneras: Aspectos como la invasión de retiro, fallas de las estructuras por socavación de lecho y paredes e incapacidad de las estructuras hidráulicas.

Para la caracterización del tramo de la quebrada La Presidenta que colinda con el Plan Parcial, el día 29 de mayo de 2019, profesionales técnicos de CVG Servicios Ambientales realizaron una visita al tramo de interés, en la que se evidenció que la Quebrada y su retiro se encuentran intervenidos por obras hidráulicas (canal, puente y llaves), obras de contención (muros) e infraestructuras sanitarias (MH y vertimiento), como se observa en las tablas a continuación:





Alcaldía de Medellín

Obra	Coordenadas geográficas		Descripción	Fotografía
	Latitud	Longitud		
CANAL	Inicio: 6°12'27.66" N	75°34'10.44" O	Esta obra hidráulica de canalización de la corriente está construida en concreto reforzado tipo escalonado.	
	Final: 6°12'28.91" N	75°34'13.02" O	La dimensión hidráulica es de 4,0 m de ancho por 3,0 m de altura y la longitud es de 120 m aproximadamente. En general se encuentra en buen estado.	
LLAVES TRANS-VERSALES	Llave 1: 6°12'26.81" N	75°34'7.84"O	Esta obra hidráulica, está construida en concreto. Presenta un vertedero en forma de trapecio. Y su funcionalidad es disipar la energía del flujo.	



Alcaldía de Medellín

Obra	Coordenadas geográficas		Descripción	Fotografía
	Latitud	Longitud		
	Llave 2: 6°12'27.10" N	75°34'8.51"O	Esta obra hidráulica está construida en concreto. Presenta un vertedero en forma de trapecio y su funcionalidad es disipar la energía del flujo.	
	Llave 3: 6°12'26.80" N	75°34'7.56"O	Esta obra hidráulica, está construida en concreto. Presenta un vertedero en forma de trapecio. Y su funcionalidad es disipar la energía del flujo.	
MURO DE CONTENCIÓN	Muro 1: 6°12'28.26" N	75°34'9.11"O	Esta obra de contención está construida en gaviones. Tiene una longitud de 5,0 m y una altura de 2,0 m aproximadamente. Ubicado en la margen izquierda de la Quebrada.	



Alcaldía de Medellín

Obra	Coordenadas geográficas		Descripción	Fotografía
	Latitud	Longitud		
	Muro 2: 6°12'28.17" N	75°34'9.61" O	Esta obra de contención está construida en gaviones. Tiene una longitud de 4,0m y una altura de 2,0 m aproximadamente. Ubicado en la margen derecha de la Quebrada.	
INFRAESTR. SANITARIAS	MH 1: 6°12'27.81" N	75°34'8.61" O	El MH está construido en concreto y es un pozo de inspección para el alcantarillado de aguas residuales. Ubicado en la margen derecha de la Quebrada, a la altura del Parque Lineal.	
	MH 2: 6°12'28.12" N	75°34'9.04" O	Construido en concreto y es un pozo de inspección para el alcantarillado de aguas residuales. Ubicado en la margen izquierda de la Quebrada, a la altura del Parque Lineal.	



Alcaldía de Medellín

Obra	Coordenadas geográficas		Descripción	Fotografía
	Latitud	Longitud		
	Vertimiento 6°12'28.48" N	75°34'9.38"O	Descarga de aguas residuales por una tubería de aproximadamente 0,35 m de diámetro	

Tabla 3. Coordenadas geográficas y descripción de las obras en el cauce y retiro de la Quebrada La Presidenta - Tramo colindante con el Plan Parcial. CVG Servicios Ambientales. 2019.

De igual se observaron tres puentes en madera que hacen parte del parque lineal La Presidenta.

Puente	Coordenadas geográficas		Descripción	Fotografía
	Latitud	Longitud		
1	6°12'26.91"N	75°34'7.96"O	Puente construido en madera y acero.	
2	6°12'28.03"N	75°34'8.75"O	Puente construido en madera y acero.	



Alcaldía de Medellín

Puente	Coordenadas geográficas		Descripción	Fotografía
	Latitud	Longitud		
3	6°12'29.44"N	75°34'13.80"O	Puente construido en madera y acero.	

Tabla 4. Coordenadas geográficas de los puentes en madera. CVG Servicios Ambientales. 2019.

Así mismo, se evidenció que en el tramo colindante con el Colegio Palermo de San José, se presenta una socavación del cauce en la margen derecha (sentido del flujo), como se observa a continuación:



Imagen 2. Socavación en la margen derecha de la quebrada La Presidenta. CVG Servicios Ambientales. 2019.



Alcaldía de Medellín

4.1.1.2. Antecedentes de inundaciones y avenidas torrenciales de la quebrada La Presidenta

La quebrada La Presidenta durante años ha generado afectaciones a los espacios y vías públicas en el tramo que colinda con el área de planificación; en repetidas ocasiones se han presentado inundaciones en el Parque lineal La Presidenta y la avenida El Poblado.

En la siguiente tabla resumen se evidencian los eventos de inundación y avenidas torrenciales de la quebrada, que han sido registrados por diferentes medios de comunicación del municipio de Medellín:

MEDIO DE COMUNICACIÓN	TITULAR DE LA NOTICIA	FECHA	FOTOGRAFÍA
EL COLOMBIANO	<i>“Aguas de La Presidenta inundaron andenes y vías en El Poblado⁷”.</i>	29 de octubre de 2013	
MINUTO 30	<i>“Árboles caídos e inundaciones dejaron las lluvias en El Poblado⁸”.</i>	7 de noviembre de 2014	

⁷ https://www.elcolombiano.com/historico/aguas_de_la_presidenta_inundaron_parte_de_el_poblado-EYEC_267366

⁸ <https://www.minuto30.com/arboles-caidos-inundaciones-dejaron-lluvias-poblado/285848/>



Alcaldía de Medellín

MEDIO DE COMUNICACIÓN	TITULAR DE LA NOTICIA	FECHA	FOTOGRAFÍA
EL COLOMBIANO	<i>"Cada vez serán más frecuentes los aguaceros del siglo"⁹.</i>	2 de marzo de 2017	
MINUTO 30	<i>"¡Impactante! La presidenta se desbordó y muestra su descomunal fuerza"¹⁰.</i>	15 mayo de 2018	

Tabla 5. Antecedentes de inundación y avenidas torrenciales de la quebrada La Presidenta. CVG Servicios Ambientales. 2019.

En las fotografías anteriores, se observa que entre los años 2013 a 2018 la quebrada La Presidenta ha generado inundaciones aguas arriba de la obra hidráulica que permite el paso de la avenida El Poblado. Esto, debido a que la obra trabaja a su máxima capacidad hidráulica generando remanso, por lo tanto, las velocidades disminuyen y la lámina de agua aumenta.

⁹ <https://www.elcolombiano.com/antioquia/por-que-tantos-aguaceros-en-medellin-y-el-valle-de-aburra-be6060407>

¹⁰ <https://www.minuto30.com/en-video-impactante-la-presidenta-se-desbordo-y-muestra-su-descomunal-fuerza/624395/>



Alcaldía de Medellín

Es importante resaltar que el sitio inundable se localiza al suroeste del área de planificación hacia el costado de la avenida El Poblado (ver imagen a continuación):



Ilustración 8. Sitio inundable de la quebrada La Presidenta. CVG Servicios Ambientales. 2019.



Alcaldía de Medellín

4.1.1.3. Conclusiones Debido a los fenómenos de socavación y vertimientos de aguas residuales domésticas y no domésticas, la quebrada La Presidenta, como muchos otros cuerpos de agua del Municipio sufren pérdida de amenidad y valor paisajístico. La tendencia ha sido a marginar, ocultar y degradar los cursos de agua como constante en la ocupación urbana. Por lo tanto, si bien el municipio ha adelantado medidas para la mitigación de esta problemática con la construcción del parque lineal que configura la quebrada, su presencia y apropiación se ha venido reduciendo cada vez más, hasta adquirir una connotación de espacio residual del sector.

De esta forma la formulación del Plan Parcial deberá articular la quebrada La Presidenta a los nuevos desarrollos, propendiendo por exaltar sus funciones ecológicas y paisajísticas atendiendo las siguientes recomendaciones:

- Aumentar la conectividad natural entre ecosistemas de la microcuenca La Presidenta a través de la consolidación de una red ecológica conformada por la quebrada y los espacios públicos propuestos en el planteamiento urbanístico.
- Recuperación de zonas erosionadas mediante obras de mitigación en las zonas públicas mas críticas de la quebrada La Presidenta.
- Ejecución de programas de cultura ambiental para el fortalecimiento de la participación de la comunidad en procesos enfocados al manejo sostenible del territorio.





Alcaldía de Medellín

4.1.2 Red de conectividad ecológica

La conectividad ecológica estructural busca promover y conservar procesos biológicos, además del mantenimiento de poblaciones viables de biota en un paisaje fragmentado. Así mismo, la generación y conservación de la red de conectividad contribuye con el mantenimiento de poblaciones de fauna y de servicios ecosistémicos. (Acuerdo 48 de 2014). Se clasifica en:

- Nodos y enlaces estructurantes existentes
- Nodos y enlaces estructurantes proyectados
- Áreas de interés recreativo y paisajístico.
- Corredores del Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas – SIMAP.

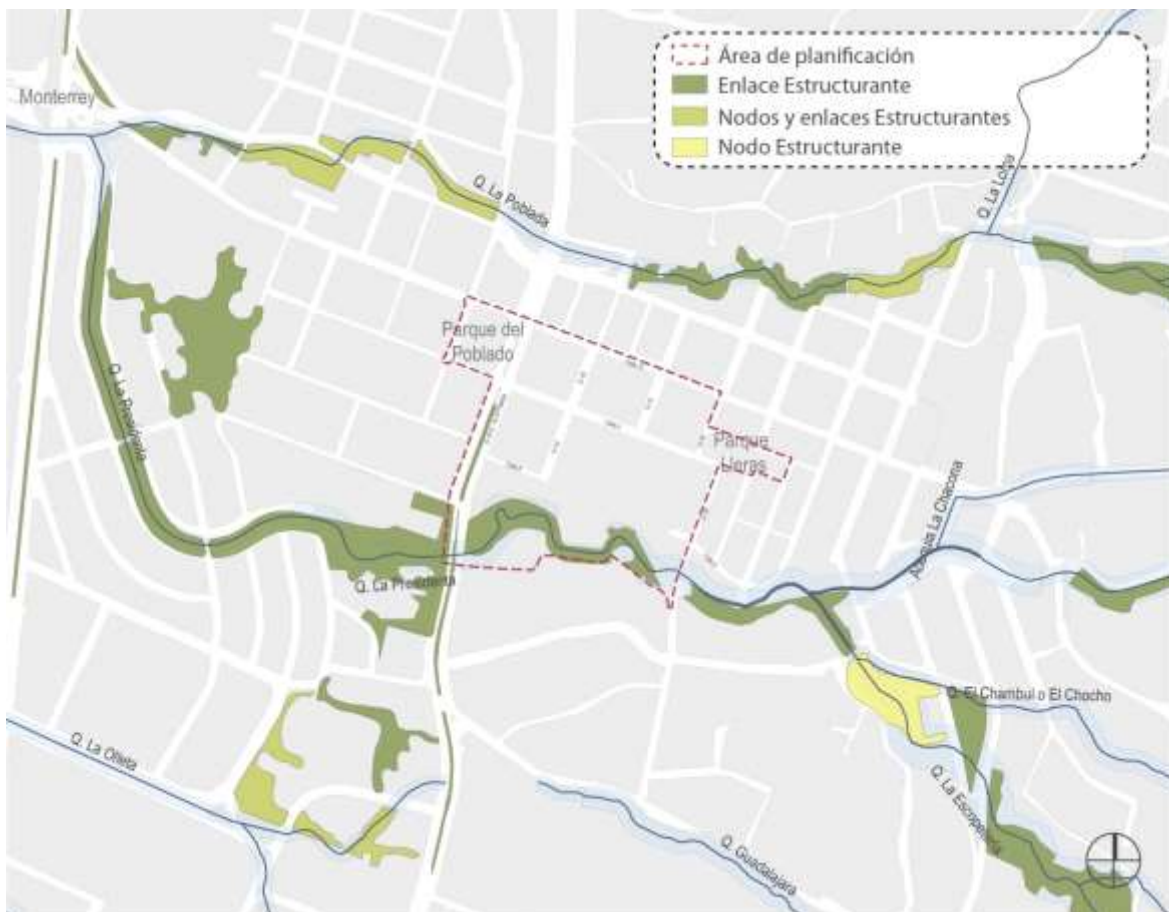


Ilustración 9. Enlace estructurante de la Estructura Ecológica Principal en el Plan Parcial. CVG Servicios Ambientales. 2019.



Alcaldía de Medellín

4.1.2.1. Identificación de elementos de la red de conectividad ecológica y demás áreas de interés ambiental

Según el POT del municipio de Medellín, al interior del área de planificación los elementos de la red de conectividad ecológica se encuentran asociados a:

- **Enlace Estructurante existente:** Comprenden áreas priorizadas a partir de análisis de métrica del paisaje, así como los corredores riparios definidos a partir del POMCA, del Río Aburrá y del Plan Maestro de Zonas Verdes Urbanas. Dentro del polígono del Plan Parcial se encuentra el corredor verde La Presidenta que se encuentra ubicado entre la avenida El Poblado y la carrera 39 con calle 8A (ver imagen a continuación).



Ilustración 10. Corredores verdes en el área destinada para el Plan Parcial. CVG Servicios Ambientales. 2019.



Alcaldía de Medellín

Por otra parte, en la Avenida el Poblado entre la Calle 6 y 10 existe otro corredor verde asociado al sistema de movilidad que hace parte de la red de conectividad ecológica.

- **Corredor del Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas – SIMAP:** Vincula aquellos corredores urbanos y urbano rurales, cuyo propósito es la integralidad de las áreas rurales y urbanas para establecer un continuo de espacio público con funciones ambientales definidas. La quebrada La Presidenta hace parte de los corredores urbanos de la red de conectividad ecológica.

4.1.3. Criterios de manejo de la Estructura Ecológica Principal –EEP-:

En la posterior fase de formulación del Plan Parcial, deberá reconocerse, fortalecer y complementar la tanto la Estructura Ecológica municipal como los nodos y enlaces complementarios de la red de conectividad ecológica definidos desde la Estructura Ecológica Complementaria.

Por lo tanto, teniendo en cuenta la función de la Estructura Ecológica definida por el Acuerdo 48 del 2014, que a su vez incorpora los lineamientos establecidos en el Acuerdo municipal 10 de 2014 o Política de Biodiversidad de Medellín, el proceso de formulación deberá:

- Generar, a partir del modelo de ocupación, una propuesta de articulación de los procesos de crecimiento urbano vertical con la Estructura Ecológica actual, fortaleciendo así los procesos ecológicos del sector, brindando las bases físico-espaciales para el mejoramiento de la calidad ambiental en el área de planificación.
- Articular los espacios públicos propuestos con la Estructura Ecológica, reemplazando pisos duros existentes u otros espacios deteriorados por zonas verdes con cobertura vegetal de piso y vegetación arbórea y arbustiva, incrementando así la diversidad de especies vegetales nativas con diferentes hábitos de crecimiento para mantener la multi-estratificación del conjunto de especies en el área de planificación.
- Incrementar el valor ecológico del sector para su preservación como zona para la regulación micro climática, ecológica y paisajística de su entorno, recuperando los elementos ambientales estructurantes existentes generando una conexión entre los mismos propendiendo así por el paso de fauna en el área de planificación.
- Articular la Estructura ecológica con las zonas verdes asociadas al subsistema de movilidad, manteniendo su carácter natural dedicado especialmente a la protección y recuperación de valores paisajísticos, permitiendo actividades recreativas informales, no programadas y de baja ocupación.





Alcaldía de Medellín

- Establecer las prácticas de manejo definidas en el Plan Maestro de Espacios Públicos Verdes Urbanos del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, para asegurar la permanencia de los individuos vegetales localizados en los espacios de valor patrimonial que hacen parte del inventario del patrimonio arbóreo incluido en el mismo estudio, con los mecanismos de control que defina la autoridad Ambiental competente.
- Generar espacios de diálogo que fortalezcan la cultura y educación ambiental de los actores de la zona (comerciantes, turistas, habitantes, transeúntes) como solución a las problemáticas ambientales del territorio.

4.2. ÁREAS DE AMENAZA Y RIESGO: DELIMITACIÓN Y CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA SU MANEJO

Conforme con al Acuerdo 48 de 2014, las áreas para la prevención de inundaciones y avenidas torrenciales (condición de riesgo) hacen parte de la Estructura Ecológica Complementaria, buscando asegurar funciones complementarias y conectoras de la EEP, así como la prestación de servicios ecosistémicos demandados por la población.

De igual forma, el POT establece: “*Los servicios ecosistémicos relacionados con el control de inundaciones se encuentran ligados a procesos de regulación hídrica en las cuencas. En este sentido, no sólo los ecosistemas en zonas inundables son importantes para la regulación, sino que además otros ecosistemas en otras zonas de la cuenca pueden aportar a la disminución de la velocidad de la escorrentía superficial durante altas precipitaciones.*”

Las Zonas de Amenaza por Avenidas Torrenciales (ZAAT) se encuentran identificadas en quebradas con evidencias o antecedentes de dicho fenómeno y se consideran de amenaza alta debido al grado de energía y destrucción que implica el mismo.

Las Zonas de Amenaza Alta por Inundaciones (ZAIA) corresponden a franjas de terreno con pendientes variables, susceptibles a ser afectadas por inundaciones lentas y/o desbordamientos originados por lluvias intensas, en las cuales han existido antecedentes o se carece de estructuras hidráulicas de protección. En este tipo de zonas el flujo puede sobrepasar sus límites naturales o cualquier obra hidráulica o de protección realizada, afectando las edificaciones localizadas sobre éstas o en sus márgenes.

Las Zonas de Amenaza Alta por Movimientos en Masa corresponden a áreas con inestabilidad manifiesta o con alta probabilidad de presentar movimientos en masa, debido a la acción en conjunto de la lluvia, la geología, la geomorfología y factores antrópicos. Este tipo de zonas, por sus condiciones físicas han presentado o pueden presentar procesos de remoción en





Alcaldía de Medellín

masa a futuro; mientras que, las Zonas de Amenaza Baja por movimientos en masa corresponden a áreas con aceptables condiciones de estabilidad, sin evidencias físicas o históricas de procesos morfodinámicos, o si existen, su densidad es baja, con baja probabilidad de que se presenten movimientos en masa, debido a la acción en conjunto de la lluvia acumulada y las pendientes¹¹.

Para determinar si dentro del Plan Parcial se localizan áreas de amenaza por avenida torrencial, por inundación y movimientos en masa, se superpuso la cartografía del POT de Medellín (2014) con el límite del Plan Parcial y se obtuvieron los resultados que se describen en los siguientes numerales.

4.2.1 Amenaza por avenida torrencial

Una avenida torrencial consiste en el aumento del caudal en un cauce con volúmenes excepcionales, cuyo fluido, además de agua, contiene una mezcla de escombros compuesta por suelo, roca y material vegetal. Son fenómenos naturales que por su gran potencial destructivo (debido a la rapidez con la cual ocurre, su corta duración y su largo período de retorno), son de particular interés para evaluar los riesgos naturales a los que se encuentra sometida una determinada cuenca hidrográfica, debido a sus posibles efectos adversos sobre la población, la economía y la infraestructura urbana.

Entre las quebradas con mayor posibilidad de presentar una avenida torrencial en Medellín, según criterios como la presencia de bloques en el cauce, morfología y longitud del drenaje y conocimiento de eventos previos reportados, se encuentran las quebradas La Poblada y La Presidenta.

En la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** ilustración se observa que la quebrada La Presidenta presenta amenaza alta por avenida torrencial en el tramo que se intercepta con el Plan Parcial, en un área equivalente al 15,43 % del polígono de planificación. En algunos tramos del área de interés la amenaza alta por avenida torrencial es mayor al retiro definido en el POT (ver **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**).

¹¹ Acuerdo 048 de 2014 – Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín.



Alcaldía de Medellín



Ilustración 11. Amenaza por avenida torrencial en la quebrada La Presidenta. CVG Servicios Ambientales. 2019.

Dado el poder destructivo de las avenidas torrenciales y a pesar de su baja recurrencia, el Plan de Ordenamiento Territorial prohíbe la ocupación de estas áreas con construcciones destinadas a usos de vivienda, comercio, industria, servicios o equipamientos (dotacionales) de las fajas de retiro o protección de las quebradas de características torrenciales, incluyendo las áreas de los conos de deyección o abanicos aluviales clasificados como de alta amenaza, por lo cual el modelo de ocupación del Plan Parcial deberá garantizar la no ocupación de las áreas definidas en el Acuerdo 48 de 2014 en condición de riesgo y propender porque los



Alcaldía de Medellín

nuevos desarrollos ayuden a disminuir la contaminación de la quebrada La Presidenta, situación que garantizará que el agua de la corriente fluya sin ocasionar daños.

4.2.2 Amenaza por inundación

En la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.** se muestra que la quebrada La Presidenta presenta amenaza alta por inundación en el tramo que se intercepta con el Plan Parcial en un área equivalente al 15,43 % (la misma de amenaza por avenida torrencial).

En algunos tramos del área de interés la amenaza alta por inundación es mayor al retiro definido en el POT (ver numeral **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**).



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín



Ilustración 14. Amenaza por inundación en la quebrada La Presidenta. CVG Servicios Ambientales. 2019.

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial, las áreas urbanizadas, ocupadas o edificadas caracterizadas como de amenaza alta por inundación que no poseen estudios de amenaza de detalle, tendrán que someterse a estudios de riesgo de detalle, que permitan definir la categoría del riesgo y si este es mitigable o no mitigable.

Así mismo, las zonas clasificadas de amenaza alta por inundación localizadas por fuera de la faja de retiro, que pretendan ser desarrolladas urbanísticamente, están en la obligación de desarrollar los estudios de riesgo de detalle, siguiendo las especificaciones técnicas y el procedimiento para la incorporación de sus resultados en la cartografía oficial del POT.



Alcaldía de Medellín

El mismo POT define que los terrenos identificados al interior de estas zonas de amenaza por inundación, que no estén urbanizados, ocupados o edificados, pueden ser factibles de adecuaciones de espacio público o equipamientos supeditados a la ejecución de los estudios de amenaza de detalle, y a la construcción de todas las obras de mitigación que de estos se deriven, previo concepto del Departamento Administrativo de Gestión del Riesgo de Desastres - DAGRD y el Departamento Administrativo de Planeación -DAP.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

públicos convencionales. La implementación o el desarrollo de cualquiera de las actuaciones, deberá cumplir con la norma urbanística que se establezca en el POT y las disposiciones establecidas en la Norma NRS-10, el Acuerdo Metropolitano 09 de 2.012 o demás normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan.

4.2.4. Criterios de manejo de las áreas de amenaza y riesgo.

De acuerdo a lo expuesto anteriormente, la Quebrada La Presidenta hace parte del suelo de protección del Municipio, bajo la categoría de zona con condición de riesgo alta por Inundación y Avenida Torrencial, hecho que condiciona las intervenciones urbanísticas que se puedan llevar a cabo en el polígono. Por lo tanto, en la etapa de formulación del Plan Parcial, se deberán atender las siguientes recomendaciones:

- La ocupación de áreas de amenaza y riesgo estará supeditada a la realización de estudios de riesgo de detalle. Hasta tanto no se posean, según el artículo 557, se restringe todo tipo de ocupación o intervención urbanística en los suelos categorizados como de Protección.
- Integrar los sistemas hídricos y forestales del sector, velando por la regulación y control estricto de las fajas de retiro o de protección de la quebrada La Presidenta, conservando los patrones naturales de drenaje, es decir, en lo posible, no ejecutar obras hidráulicas que alteren las condiciones hídricas del lecho de la misma (tales como el intercambio de aguas superficiales y subterráneas)
- Conservar la función prioritaria de la escorrentía urbana en el sostenimiento de la integridad ecológica (prestación de servicios ecosistémicos) de la quebrada La Presidenta, tales como regulación hídrica, aprovisionamiento, moderación y adaptación a eventos asociados con la variabilidad climática.
- De acuerdo con las disposiciones del Plan BIO2030, se deberá optimizar la conservación de la dinámica hidráulica de la quebrada La Presidenta y las condiciones naturales de su cauce, con un enfoque adaptativo del manejo hidráulico y la prevención del riesgo, ajustando en la mayor medida posible la ocupación y usos a la dinámica hidráulica fluvial.

4.3 SUELO DE PROTECCIÓN

En el Artículo 23 del Decreto 1807 de 2014 se especifica que *“Las áreas sin ocupar zonificadas en los estudios básicos como amenaza alta, en las que la información sobre intensidad y*



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

recurrencia o registros históricos de los fenómenos por movimientos en masa, avenidas torrenciales o inundación evidencian que la determinación de las medidas de reducción es insuficiente en el tiempo para garantizar el desarrollo de procesos de urbanización deben de considerarse como suelo de protección”. Por lo tanto, según lo estipulado en el Artículo 23 del Decreto 1807 de 2014 y en el artículo 14 del Acuerdo 048, el Plan Parcial debe contemplar los retiros de la quebrada La Presidenta, las amenazas por inundación y avenida torrencial como suelos de protección cuyo uso es conservación y protección. En la imagen a continuación se consolida el suelo de protección en el polígono de planificación.



Ilustración 16. Suelo de protección para la quebrada La Presidenta. CVG Servicios Ambientales. 2019.



Alcaldía de Medellín

4.4. RECURSO AIRE

El área de planificación se compone de 6 manzanas, las cuales en su mayoría poseen construcciones de diferentes niveles con usos mixtos, entre los que se encuentran: residencial, educación, hotelería, comercio, parqueaderos, áreas para la recreación pasiva (zonas verdes), entre otros.

Para la descripción de las condiciones de calidad del aire en la zona donde se ubica el área de planificación se realizó, por parte de profesionales de la empresa CVG Servicios Ambientales, una visita de campo el día 29 de Mayo de 2019 que permitió desde la observación directa el reconocimiento de fuentes de emisión de contaminantes atmosféricos en el área de estudio, tales como: fuentes móviles (vehículos automotores) y fuentes fijas (chimeneas):



Imagen 3. Fuentes fijas de emisión de contaminantes atmosféricos. CVG Servicios Ambientales. 2019.

El área de planificación cuenta con la influencia de dos corredores viales muy importantes para la conectividad de la ciudad los cuales son la calle 10 por el costado norte y la Avenida El Poblado por el costado oeste. Ambas con alto flujo vehicular (automóviles, buses, camiones y motos) lo que se ha convertido en la principal fuente de emisión de contaminantes atmosféricos del polígono. Los mayores contaminantes que se generan producto de los sistemas de combustión interna de estos vehículos son: material particulado (PM_{10} y $PM_{2.5}$), monóxido de carbono (CO), dióxido de carbono (CO_2), óxidos de nitrógeno (NO_x), óxidos de azufre (SO_x), hidrocarburos no quemados (HC) y residuos de plomo (Pb), como se observa en la tabla a continuación:



Alcaldía de Medellín

FUENTE	% EMISIONES PM 2.5 AÑO	TONELADAS / PM 2.5
CAMIONES	29%	538
VOLQUETAS	22%	408
FUENTES FIJAS	18%	334
MOTOS DE 4 TIEMPOS	13%	241
BUSES	8%	148
AUTOS	6%	111
TAXIS	2%	37
MOTOS DE 2 TIEMPOS	1%	19
TRACTOCAMIONES	1%	19
TOTAL	100%	1855

Tabla 6. Emisiones del contaminante PM2.5. CVG Servicios Ambientales. 2019.

Las emisiones del contaminante PM2.5 son las de mayor problemática en el Valle de Aburrá debido a los efectos que causa sobre la salud de la población; razón por la que muchos de los Planes y normativa existentes a nivel local se enfocan en la aplicación de medidas para hacer frente a esta problemática. Como se evidencia en la tabla anterior, los camiones y volquetas aportan el 51% de las emisiones de este contaminante en el Valle de Aburrá.

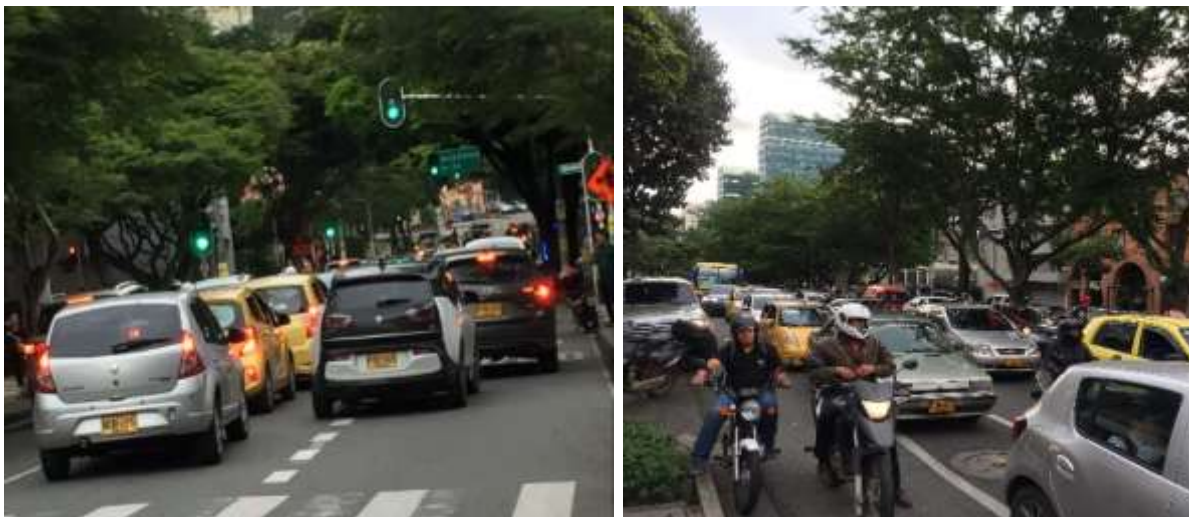


Imagen 4. Congestión vehicular por la calle 10 y la Avenida El Poblado - Comuna 14 El Poblado. CVG Servicios Ambientales. 2019.

La contaminación por fuentes fijas en el área de planificación corresponde a las chimeneas de los establecimientos comerciales que provienen a su vez de las cocinas de los restaurantes y de los sistemas de extracción de vapores de los locales en funcionamiento. Las cocinas del



Alcaldía de Medellín

sector funcionan con gas natural como combustible lo que genera un bajo aporte de contaminantes atmosféricos. La principal emisión por estas chimeneas es el vapor de agua por lo que no se causa riesgo a la salud de los residentes y transeúntes del polígono. Adicionalmente se realizó la consulta de información secundaria en la “Red de Monitoreo de Calidad del Aire, Meteorología y Ruido” del Área Metropolitana de Valle de Aburrá (AMVA) la cual cuenta con dos estaciones de monitoreo de aire cercanas al polígono: “Estación #84 - Medellín, El Poblado - I.E INEM sede Santa Catalina” y la estación “Medellín, Politécnico JIC”, las cuales monitorean la emisión de material particulado $PM_{2.5}$ en el sector.

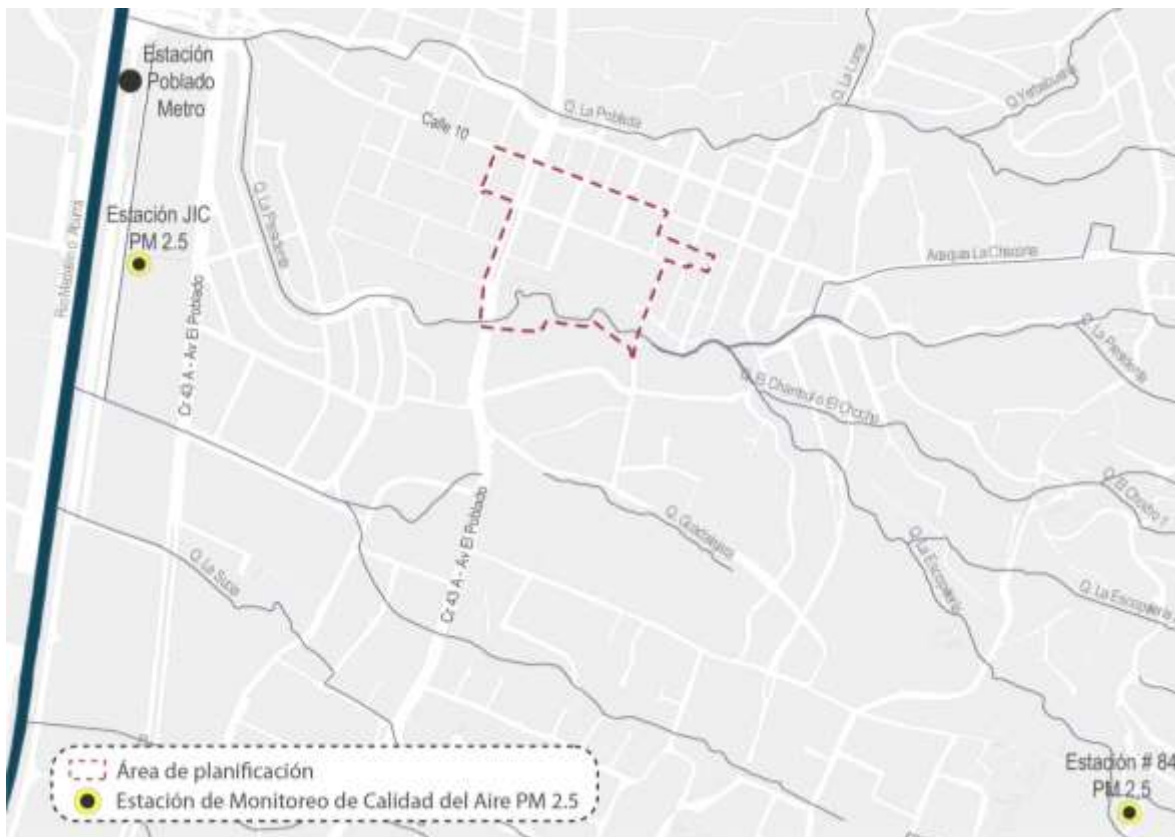


Imagen 17. Estaciones de Monitoreo de $PM_{2.5}$ cercanas al Plan Parcial. Fuente: SIATA, siata.gov.co, modificado por CVG Servicios Ambientales, 2019.

La “Estación #84 - Medellín, El Poblado - I.E INEM sede Santa Catalina” es de representación poblacional; si bien no monitorea todos los contaminantes atmosféricos, posee datos de medición en línea horarios y de forma continua del contaminante $PM_{2.5}$ (Ver **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**). El material particulado $PM_{2.5}$ corresponde a partículas inhalables finas que tienen diámetros de, por lo general, 2,5 micrómetros y menores, que en



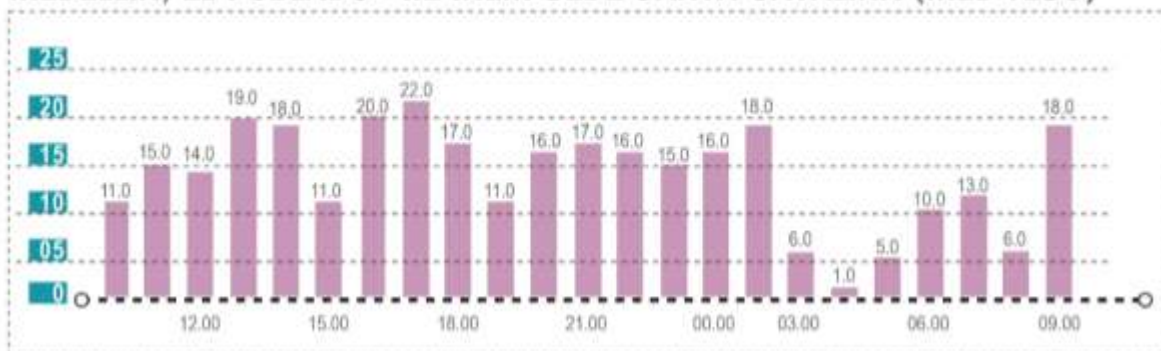
Alcaldía de Medellín

concentraciones iguales o superiores a $37 \mu\text{g}/\text{m}^3$, en un periodo de tiempo de 24 horas, afectan la salud humana de grupos sensibles, ocasionan la disminución en la capacidad respiratoria y generan problemas cardiovasculares.

En la ilustración se presentan los valores horarios de $\text{PM}_{2.5}$ registrados por la estación #84, correspondientes al 1 de junio de 2019, donde se evidencia un valor máximo reportado de $23 \mu\text{g}/\text{m}^3$, un valor mínimo de $9 \mu\text{g}/\text{m}^3$, con un promedio en las 24 horas de $14 \mu\text{g}/\text{m}^3$, lo que corresponde a una calidad de aire moderada para el sector, según lo dispuesto en la Resolución 2254 de 2017¹², expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible “Por la cual se adopta la norma de calidad de aire ambiente”; que define los puntos de corte del ICA para la calidad de aire buena entre 0 y $12 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en promedio 24 horas y para calidad de aire aceptable o moderada de 13 a $37 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en promedio 24 horas.

Estos rangos de clasificación de la calidad del aire (bueno y aceptable o moderado) definen los niveles de prevención, alerta y emergencia establecidos en el Acuerdo Metropolitano No. 4 de 2018 (AMVA) que adopta el nuevo Protocolo del Plan Operacional para Enfrentar Episodios de Contaminación Atmosférica en la jurisdicción del Área Metropolitana del Valle de Aburrá (POECA) como se aprecia en la **Error! No se encuentra el origen de la referencia.** y son la base para toma de decisiones respecto a las medidas que debe adoptar el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, buscando superar las crisis de contaminación atmosférica que se presenten en la región metropolitana. Estas medidas van desde el aumento en la restricción del pico y placa metropolitano, hasta la detención total del tránsito vehicular y la industria con emisión por fuentes fijas, entre otras.

MEDELLÍN, EL POBLADO - I.E INEM SEDE SANTA CATALINA (MED-TESO)



Gráfica 1. Datos $\text{PM}_{2.5}$, Estación #84 - Medellín, El Poblado - I.E INEM sede Santa Catalina. SIATA. siata.gov.co. 2019.

¹² Resolución 2254 de 2017 (MADS) “Por la cual se adopta la norma de calidad del aire ambiente y se dictan otras disposiciones”, tabla 6. Puntos de corte del ICA.



Alcaldía de Medellín

Contaminante	Tiempo de Exposición	Concentraciones ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) para los niveles Normal, Prevención, Alerta y Emergencia				
		Nivel I		Nivel II	Nivel III	Nivel IV
		Buena	Aceptable	Prevención	Alerta	Emergencia
		Verde	Amarillo	Naranja	Rojo	Púrpura
PM₁₀	24 Horas	0 - 54	55 - 154	155 - 254	255 - 354	≥ 355
PM_{2.5}	24 Horas	0 - 12	13 - 37	38 - 55	56 - 150	≥ 151
O₃	8 Horas	0 - 106	107 - 138	139 - 167	168 - 207	≥ 208
SO₂	1 Hora	0 - 93	94 - 197	198 - 486	487 - 797	≥ 798
NO₂	1 Hora	0 - 100	101 - 189	190 - 677	678 - 1221	≥ 1222
CO	8 Horas	0 - 5094	5095 - 10819	10820 - 14254	14255 - 17688	≥ 17689

Tabla 7. Niveles de prevención, alerta y emergencia para el Valle de Aburrá, adaptados de la Resolución 2254 del 2017 del MADS. Acuerdo Metropolitano No. 4 de 2018. Modificado por CVG Servicios Ambientales. 2019.

La estación “Medellín, Politécnico JIC” es de monitoreo semiautomática de tráfico e industrial que registra valores diarios del contaminante PM_{2.5}; según los datos registrados en el mes de abril de 2019, los valores se encuentran entre 13 y 38 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ promedio 24 horas, que representan una calidad de aire moderada en el sector.

El día 9 de abril, según la página del SIATA, se registraron concentraciones de PM_{2.5} de 38 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en promedio 24 horas, por lo que se alcanzó una calidad de aire dañina para la salud de grupos sensibles, condición perteneciente al Nivel II, que corresponde al estado de prevención por calidad del aire en el AMVA. Este incidente solo se presentó ese día, por lo que se mantuvo una calidad de aire moderada en promedio para el mes reportado en dicha estación.

En resumen, la calidad de aire en el polígono se ve afectada principalmente por el alto flujo vehicular que transita por los corredores viales (avenida El Poblado y la calle 10) y, en menor proporción, por las emisiones de fuentes fijas de los restaurantes y establecimientos comerciales del sector.

Las estaciones del SIATA reportan una calidad de aire aceptable o moderada en inmediaciones del área de interés, según la Resolución 2254 de 2017, ya que el contaminante criterio PM_{2.5} se mantiene muy constante entre 13 y 37 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ promedio 24 horas, siendo estos los puntos de corte del ICA para esta categoría.





Alcaldía de Medellín

4.4.1. Recomendaciones de manejo

El Área Metropolitana del Valle de Aburrá implementó el Plan Integral de Gestión de la Calidad del Aire – PIGECA, establecido en el Acta de ejecución N°5 del Convenio Marco de Asociación CA 529 de 2011, el cual contiene un conjunto de estrategias para reducir los niveles de contaminación y mejorar progresivamente la calidad del aire del área metropolitana del Valle de Aburrá para salvaguardar la salud pública y proteger el ambiente, así como para elevar el bienestar social y propiciar un desarrollo metropolitano sostenible.

Para lograr estas reducciones el PIGECA establece metas específicas para las fuentes fijas y fuentes móviles. Como estrategias para el control de emisiones vehiculares se encuentra el mejoramiento de combustibles, control del certificado de revisión técnico mecánica y fiscalización de vías, pico y placa ambiental y los planes de movilidad empresarial sostenible, mediante la Resolución Metropolitana 1379 de 2017.

Se recomienda que la formulación del Plan Parcial acate e implemente las medidas y estrategias establecidas en el Plan Integral de Gestión de la Calidad del Aire – PIGECA (identificadas a continuación) con el fin de llevar a cabo el plan de descontaminación municipal, mediante el control a diversos sectores causantes de la contaminación del aire (Vehículos, industria y comercio):

PLAN DE DESCONTAMINACIÓN DEL AIRE MEDIDAS ESTRUCTURALES DE MEDIANO Y LARGO PLAZO	
SECTOR TRANSPORTE	
	Avanzar en el mejoramiento de los combustibles vehiculares (Incorporación de Biocombustibles)
	Fomentar la circulación peatonal y en medios de transporte no contaminantes
	Fortalecer el sistema de inspección y mantenimiento vehicular
1	Aplicar normas de entradas más exigentes a vehículos nuevos
	Generar incentivos para la renovación del parque vehicular
	Moderar el incremento del transporte privado fortaleciendo el sistema de transporte público.
	Introducción acelerada de vehículos de ultra bajas emisiones y emisiones cero.



Alcaldía de Medellín

	Concertar con las Autoridades de Tránsito y Transporte las posibles acciones que se pueden llevar a cabo en el control de vehículos y tránsito por algunas vías, cuando se emita un nivel de prevención, alerta o emergencia.
	Ampliación, conectividad e integración de la red de infraestructura para la bicicleta
SECTOR INDUSTRIAL / COMERCIAL	
	Fortalecer las capacidades para el aseguramiento de la calidad en las mediciones de fuentes fijas
2	Limitar instalación de nuevas fuentes fijas de emisión, en zonas sensibles
	Evaluar el establecimiento de norma de entrada más exigente para la instalación de fuentes nuevas
	Evaluar incentivos para el uso de combustibles limpios
MEDIDAS COMPLEMENTARIAS	
3	Proteger, recuperar y restituir el arbolado y cobertura vegetal urbana
	Generar espacio público y consolidar corredores verdes
	Asegurar la efectividad y cobertura en el control y sanciones a agentes contaminantes

Tabla 8. Medidas estructurales del PIGECA. Área Metropolitana del Valle de Aburrá. 2011.

Adicional a lo anterior, la formulación del Plan Parcial deberá atender las disposiciones de la Resolución 627 de 2.006 del Ministerio de Salud o la norma que la modifique o complemente, la cual fija los niveles máximos de material particulado en el aire para todas las áreas de mixtura y los usos establecidos o nuevos.



Alcaldía de Medellín

4.5. RUIDO

Según los mapas de ruido elaborados por el AMVA, el principal generador de ruido ambiental en Medellín es el tráfico vehicular, seguido por las actividades comerciales. La Encuesta de Percepción Ciudadana, de ‘Medellín cómo vamos’ de 2016 reveló que solo el 19 por ciento de los habitantes de Medellín están satisfechos con el ruido de la ciudad.

El polígono de planificación presenta contaminación sonora evidenciada principalmente en las horas de la noche. Esta característica se asocia al alto volumen de los equipos de sonido utilizados en los establecimientos comerciales, principalmente los dedicados al entretenimiento, como: bares, restaurantes y discotecas y el ruido generado por el alto tráfico vehicular, proveniente de las vías principales de conectividad del sector, es decir, la avenida El Poblado y la Calle 10.



Imagen 5. Fuentes de emisión de ruido sector Parque Lleras – Al interior del polígono del Plan Parcial. CVG Servicios Ambientales. 2019.

Según información contenida en el periódico El Colombiano, del 21 febrero de 2018, la comunidad residente de los barrios Provenza y Centro de El Poblado interpusieron una acción popular referente a la contaminación auditiva, la cual, dio orden a la Alcaldía y a la Policía para “diseñar y ejecutar programas efectivos para controlar las fuentes de emisión de contaminación auditiva” en dichos sectores, problemática que hasta el momento no ha sido superada ya que continúan las quejas de los residentes del sector con mayor frecuencia los fines de semana.

La Alcaldía de Medellín con la entrada en vigencia del código de Policía y en aplicación del artículo 91, ha sellado 22 establecimientos comerciales por ruido en inmediaciones del Parque Lleras, medida aplicada en tiempos de 3 a 10 días calendario en los cuales se han impuesto



Alcaldía de Medellín

los comparendos respectivos, buscando ejemplificar al sector comercial de la zona en la importancia de un volumen moderado en sus establecimientos y el cumplimiento de las normas de ruido permitidas para este sector.

Sin embargo, si bien la Administración pública trabaja en campañas de concientización a los propietarios de los establecimientos sobre el peligro de la contaminación auditiva e informando acerca de las sanciones por sobrepasar máximos permisibles de niveles de emisión de ruido, aún persisten las quejas, por lo que con el fin de reducir progresivamente la contaminación acústica en el territorio, el Área Metropolitana del Valle de Aburrá emitió el Plan de Acción para la Prevención y Control de la Contaminación por Ruido, presentado a comienzos de octubre del presente año, en el cual se establece como meta reducir de manera progresiva el porcentaje de población urbana afectada por ruido del 9,1 por ciento en 2018 al 7,7 por ciento en 2030, con metas intermedias con corte al 2022, 2026 y 2030.

La Resolución 0627 de 2006¹³, expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, hoy MADS, ubica el polígono del planificación en el Sector C. Ruido Intermedio Restringido; Subsector “Zonas con usos permitidos comerciales, como centros comerciales, almacenes, locales o instalaciones de tipo comercial, talleres de mecánica automotriz e industrial, centros deportivos y recreativos, gimnasios, restaurantes, bares, tabernas, discotecas, bingos, casinos”; con niveles máximos permisibles de emisión de ruido para el día de 70 dB y para la noche de 60 dB:

SECTOR	SUBSECTOR	Estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido en dB(A)	
		Día	Noche
Sector C. Ruido Intermedio Restringido	Zonas con usos permitidos industriales, como industrias en general, zonas portuarias, parques industriales, zonas francas.	75	75

13 Resolución 0627 de 2006 (MAVDT) “Por la cual se establece la norma nacional de emisión de ruido y ruido ambiental”, Tabla 1. Estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido expresados en decibeles dB(A).





Alcaldía de Medellín

Zonas con usos permitidos comerciales, como centros comerciales, almacenes, locales o instalaciones de tipo comercial, talleres de mecánica automotriz e industrial, centros deportivos y recreativos, gimnasios, restaurantes, bares, tabernas, discotecas, bingos, casinos	70	60
Zonas con usos permitidos de oficinas.	65	55
Zonas con usos institucionales.		
Zonas con otros usos relacionados, como parques mecánicos al aire libre, áreas destinadas a espectáculos públicos al aire libre.	80	75

Tabla 9. Estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido expresados en decibeles dB(A), aplicables a la Operación Urbana Especial. Resolución 627 de 2006. Modificado por CVG Servicios Ambientales. 2019

Según información consultada de la Red de Monitoreo de Ruido Ambiental del Área Metropolitana del Valle de Aburra, no se tienen estaciones de monitoreo de ruido en el área de influencia del polígono, siendo la más cercana la “Estación #6 - Medellín - Politécnico Colombiano Jaime Isaza Cadavid (MED-PJIC)”, ubicada aproximadamente a 740 metros del área de área de planificación; su principal aportante son las fuentes móviles que transitan por la vías principales de alto flujo vehicular, tales como la avenida Las Vegas y la avenida Regional, por lo que estos aportes no están asociados directamente al polígono de planificación.



Alcaldía de Medellín

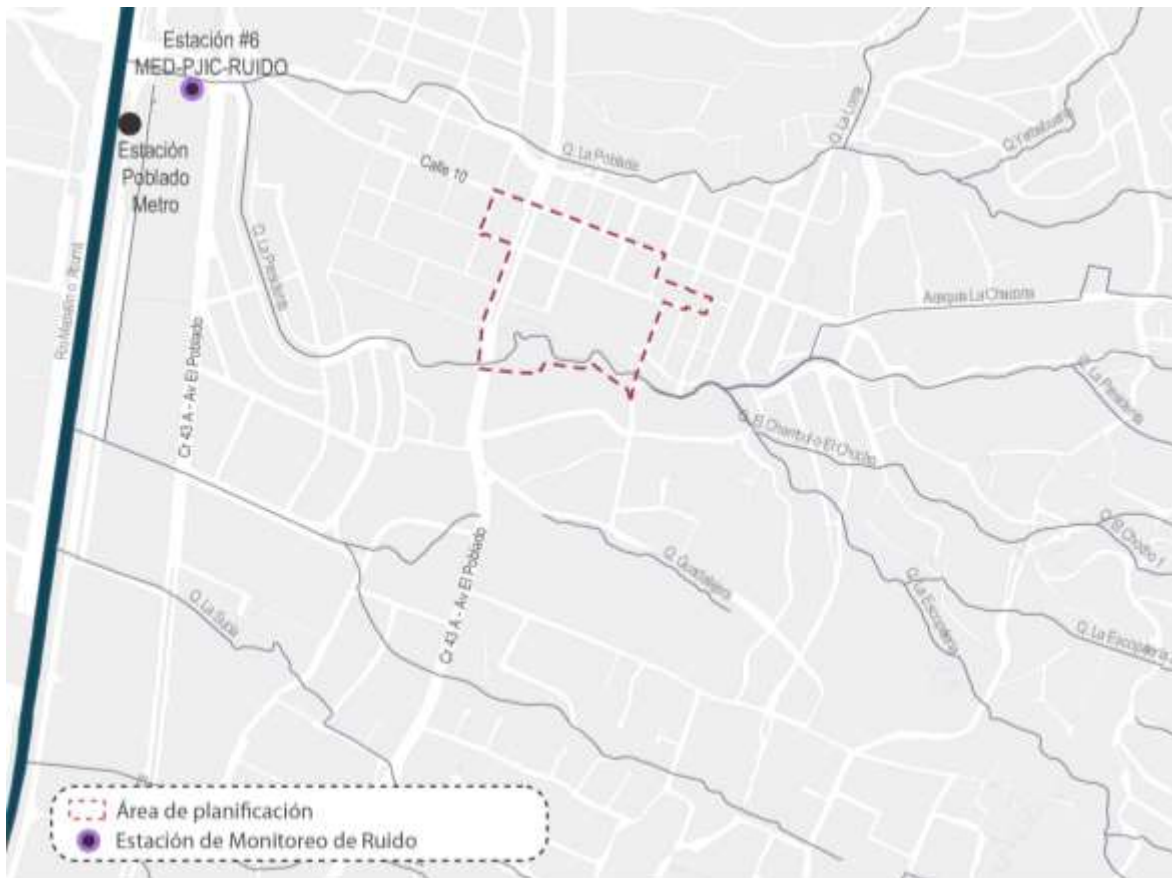


Ilustración 18. Ubicación de estación de ruido cercana al área de planificación. SIATA. siata.gov.co. Modificado por CVG Servicios Ambientales. 2019.

Como complemento al análisis se consultó el informe de actualización de los mapas de ruido de la zona urbana de los municipios de Bello, Itagüí y Medellín, elaborado para el AMVA por el consorcio PS-AAC en el año 2015. En este se presenta el mapa de ruido ambiental total (diurno y nocturno) para el municipio de Medellín, que permite ver el impacto relativo de los diferentes focos de ruido. En el mapa se observa que el área de planificación en el periodo nocturno presenta niveles de ruido que fluctúan entre 55 y 80 dB(A), siendo predominante el rango ubicado entre 60 y 65 dB (A), el cual cumple con la norma de ruido para el sector donde se encuentra localizado. Los rangos entre 75 y 80 dB(A) se asocian a los principales corredores viales de la zona (Avenida el Poblado y calle 10) donde se estaría superando el nivel máximo permisible.



Alcaldía de Medellín

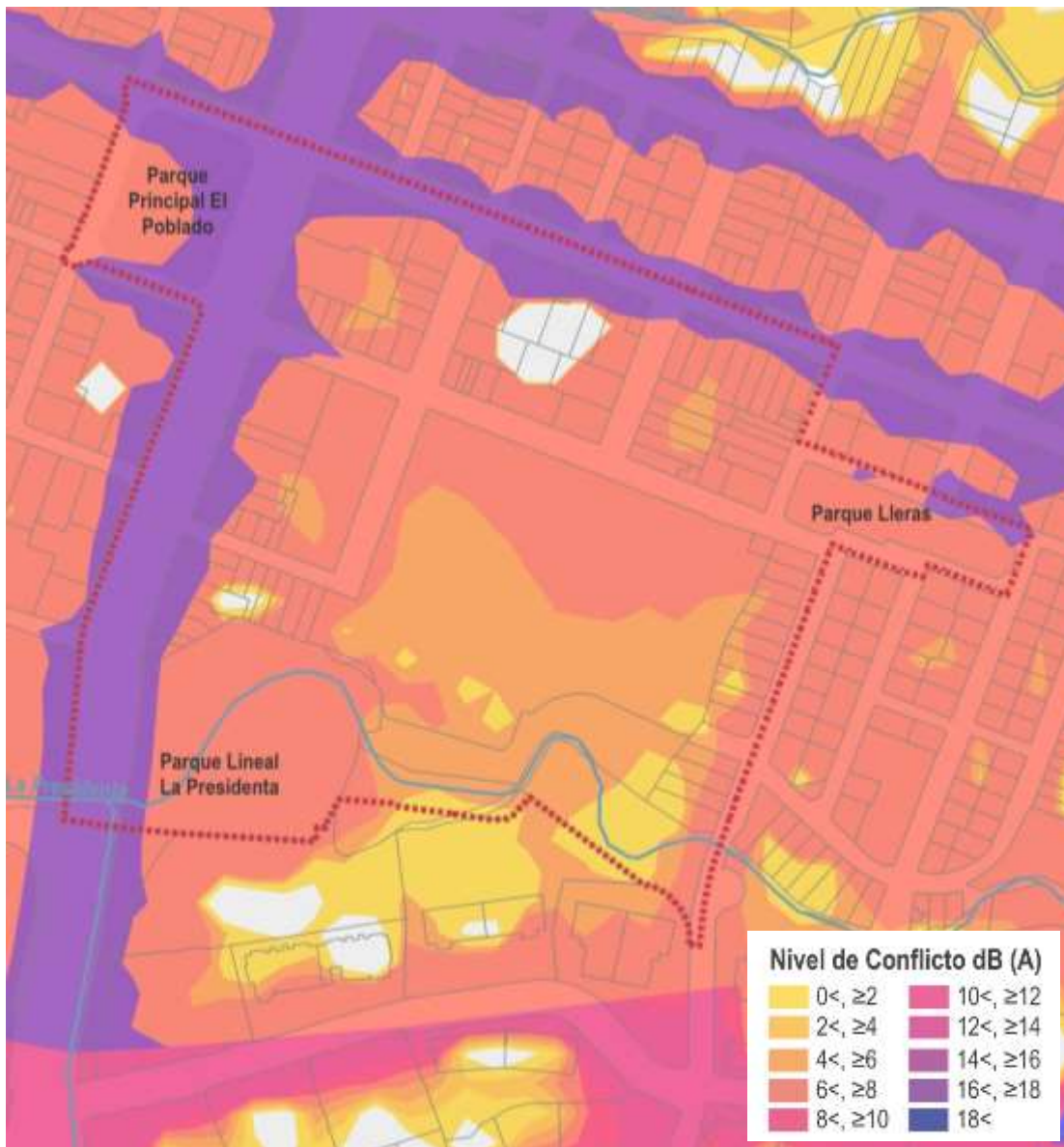


Ilustración 19. Mapa de ruido ambiental total (periodo nocturno) en el área de planificación. AMVA – Consorcio PS-AAC. 2015. Modificado por CVG Servicios Ambientales. 2019.

Para el periodo diurno se observa un aumento en los niveles de ruido, especialmente en el corredor de la quebrada La Presidenta, donde se alcanzan valores que se ubican en el rango de 65 a 70 dB(A) y, sobre las vías principales (Avenida el Poblado y calle 10) en las que los niveles son superiores a 80 dB(A), superando los límites máximos permisibles establecidos en la Resolución 0627 de 2006 (**¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**). Estas condiciones son propias de la dinámica del sector donde, como ya se ha mencionado,



Alcaldía de Medellín

predominan las emisiones de ruido asociadas al flujo vehicular y el funcionamiento de establecimientos comerciales.



Ilustración 20. Mapa de ruido ambiental total (periodo diurno) en el área de planificación. AMVA – Consorcio PS-AAC. 2015. Modificado por CVG Servicios Ambientales. 2019.

En el mencionado informe se incluye la evaluación complementaria al mapa de ruido, considerando algunas zonas representativas de la presencia de otros focos de ruido, en las que el mapa de ruido pudiera no ser suficiente para representar la problemática acústica existente; en estas zonas se realizaron mediciones continuas durante 1 semana con intervalos de medida no superiores a 1 hora para analizar la variabilidad del ruido. Una de las zonas



Alcaldía de Medellín

analizadas fue el parque Lleras, que se caracteriza por el ocio comercial y nocturno, para el cual se obtuvo un promedio de nivel de ruido en el día de 60,4 dB(A), cumpliendo con la norma vigente y en la noche de 64,8 dB(A), valor que supera la norma por 4,8 dB(A).

Así mismo, el informe realizó un análisis del ambiente sonoro en los espacios públicos, dentro de los cuales se encuentra el Parque El Poblado y el Parque Lleras, caracterizados por tener influencia del tráfico, conversaciones, música por altavoces y vendedores. Estos parques se encuentran en niveles cercanos a los 65 dB(A) de referencia para estos espacios durante el día, en los que el tráfico adquiere una mayor relevancia, por las dimensiones del parque y la proximidad de vías de tráfico (Avenida El Poblado y calle 10).

En resumen, el área de planificación presenta una contaminación por ruido proveniente principalmente de altos volúmenes de los equipos de sonido de establecimientos comerciales que operan en el sector, especialmente en horas de la noche, y del ruido generado por el alto flujo vehicular en los corredores viales como la avenida El Poblado y la calle 10, al costado norte y oeste del área de planificación respectivamente.

4.5.1. Recomendaciones de manejo

Para que sea factible la mezcla de uso residencial con otros usos en los desarrollos inmobiliarios propuestos por el Plan Parcial, deberán garantizarse los estándares máximos permisibles de niveles de emisión establecidos en el artículo 261 del Plan de Ordenamiento Territorial. Dichos niveles de emisión se expresan en decibeles (dB), diferenciado en el día y la noche de acuerdo con los sectores categorizados por la norma nacional en los siguientes sectores:

Sector A: tranquilidad y silencio.

Sector B: Tranquilidad y ruido moderado.

Sector C: Ruido intermedio restringido.

Sector D: Zona suburbana o rural de Tranquilidad y ruido

Según lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014, las viviendas propuestas por el Plan Parcial en la fase de formulación deberán cumplir puntualmente con el estándar de Sector tipo B, para lo cual será necesario el diseño e implementación de medidas de mitigación de ruido tales como insonorización de las actividades generadoras de ruido, medidas de distancia, barreras, orientación de las edificaciones o cualquiera que se genere para lograr este propósito, cumpliendo con los protocolos ambientales y urbanísticos específicos para actividades económicas y de servicios que generan este tipo de impactos.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

Según el artículo en mención, de no ser posible la mitigación de los impactos de ruido no será posible la aparición del uso residencial.

4.6. RESIDUOS

4.6.1 Residuos sólidos

Para el análisis de residuos se tomó como base la información recopilada en la visita al área de planificación, realizada el pasado 29 de mayo de 2019, en la que se consultó mediante entrevistas no estructuradas a algunos habitantes y residentes de la zona, lo relacionado con la gestión de residuos, prestadores de servicio, frecuencias de recolección, entre otros, y se logró evidenciar el estado habitual de la gestión de residuos en el área de estudio y sus alrededores. Esto se complementó con la consulta de información secundaria.

El crecimiento urbano y las actividades industriales han aumentado la generación de residuos sólidos, sin desarrollar estrategias para la atención a los problemas ambientales relacionados con la optimización en el uso de los recursos naturales, el desarrollo de programas de seguimiento y control para el cumplimiento de las normas ambientales, y la puesta en marcha de programas de modernización y reconversión industrial orientados a aumentar la eficiencia ambiental y económica. Es importante resaltar que, el área de planificación está compuesta por manzanas en las cuales se desarrollan actividades de tipo comercial, de servicios y de vivienda en menor proporción; por lo que allí se generan residuos principalmente de dos tipos: no aprovechables u ordinarios y aprovechables.

Los residuos no aprovechables u ordinarios se disponen con el prestador de servicios públicos, Empresas Varias de Medellín S.A E.S.P. (EMVARIAS), el cual se encarga de realizar la recolección, transporte y disposición final de los mismos con regularidad de lunes a sábado en horarios de 6:00a.m. a 2:00p.m., usando vehículos compactadores diseñados para esta labor. La disposición final de estos residuos se realiza en el relleno sanitario La Pradera ubicado en el municipio Don Matías, en jurisdicción de CORANTIOQUIA y con operación logística de la misma empresa EMVARIAS.

Para los residuos aprovechables o de reincorporación a un proceso productivo (cartón, plástico, metales, vidrio, entre otros), EMVARIAS dispone de dos rutas diarias de recolección de lunes a sábado denominadas Ruta Recicla, las cuales operan en horarios de 6:00a.m. a 2:00 p.m. y de 9:00p.m. a 5:00 a.m., dada la particularidad en horario que tiene el comercio y buscando dar mayor cubrimiento al programa de recolección de materiales reciclables de la zona. Con esta medida se busca en segunda instancia evitar que los habitantes de calle que permanecen por el sector tengan acceso a estos residuos y, buscando algún beneficio





Alcaldía de Medellín

económico, realicen prácticas inadecuadas de segregación de estos; lo que agudiza la problemática ambiental de residuos sólidos en la zona.

El área de planificación cuenta con un Punto Naranja Móvil de EMVARIAS, Grupo EPM, ubicado en el parque El Poblado, iniciativa que consiste no solo en apoyar la gestión de material reciclable común, si no aumentar la cobertura de recolección a materiales especiales de planes pos-consumo como son luminarias, pilas, baterías plomo ácido, medicamentos vencidos, envases de plaguicidas y Residuos de Aparatos Eléctrico y Electrónicos - RAEES. Este punto cuenta con un espacio pedagógico para la comunidad con folletos de información sobre la correcta disposición de los residuos sólidos e información en general, con lo que pretende apoyar temas de concientización y educación ambiental a los ciudadanos.



Imagen 6. Punto Naranja Móvil Emvarias. Emvarias. Punto Naranja. 2019.

Tradicionalmente en Colombia el servicio de aseo fue prestado por empresas municipales y su facturación se realizaba a través del cobro y recaudación de las tarifas por servicios de acueducto y alcantarillado. En los casos en que el servicio estaba organizado en forma independiente del municipio, su dotación y financiación fue insuficiente, así como la evaluación, control y vigilancia.



Alcaldía de Medellín

En consecuencia, la prestación del servicio era deficiente y con bajos niveles de cobertura y calidad, lo que condujo a finales de la década de los ochenta a vincular al sector privado a la prestación del servicio de aseo con diferentes modalidades, sin que se contara con la normatividad y regulación adecuada para el desarrollo de esta actividad. A partir de la expedición de la Ley de Servicios Públicos, Ley 142 de 1994, se establecen mecanismos que aseguran la prestación continua e ininterrumpida de los servicios públicos e incentiva la participación del sector privado.

Por lo tanto, el sector cuenta con empresas prestadoras del servicio de recolección de reciclaje por pedido, las cuales comercializan estos materiales, ofreciendo pagar a sus usuarios por el material que posteriormente es vendido a empresas de tratamiento y aprovechamiento de los mismos. Entre las empresas que prestan este tipo de servicio en el área de estudio se encuentran principalmente ARRECICLAR, RECIMED y COOTRAMA.

Otros servicios en el área de estudio, prestados por parte de Empresas Varias de Medellín S.A E.S.P., tienen que ver con el barrido de calles, andenes y pasos peatonales, limpieza de jardineras y zonas de libre esparcimiento; para lo cual EMVARIAS cuenta con un grupo de seis personas que realizan esta labor de lunes a sábados de 6:00 a.m. a 2:00 p.m.



Imagen 7. Personal de barrido de calles en el polígono del Plan Parcial. CVG Servicios Ambientales. 2019.



Alcaldía de Medellín

En la visita de campo se logró evidenciar que, aunque al interior y los alrededores del área de planificación se cuenta con múltiples contenedores y algunos puntos ecológicos para la disposición de residuos, son ineficientes en capacidad y mal aprovechados por los usuarios y los residentes del sector, siendo muy común encontrar residuos en bolsas al lado de los contenedores, cuando muchos de ellos se encuentran vacíos.



Imagen 8. Diferentes contenedores para residuos y puntos ecológicos dispuestos en el polígono. CVG Servicios Ambientales. 2019.



Imagen 9. Disposición de residuos al lado de los contenedores. CVG Servicios Ambientales. 2019.

También se logró evidenciar bolsas con residuos dispuestas en las esquinas de las vías, en las jardineras y pasos peatonales, sin separación, rotulación ni uso del código de colores aplicado por tipología de residuo, dificultando la labor de los prestadores del servicio de recolección, ya que al desconocer su contenido se ven en la obligación de abrirlas para poder verificar su tipología y que se dispongan en la ruta a la cual corresponden.



Alcaldía de Medellín

Diariamente pasan tres rutas por el polígono: una de ordinarios de 6:00 a.m. a 2:00 p.m. y dos de reciclaje de 6:00 a.m. a 2:00 p.m. y de 9:00 p.m. a 5:00 a.m., pero a cualquier hora es muy común encontrar bolsas a granel dispuestas por toda el área de estudio, lo que evidencia que los residentes, administradores de los establecimientos comerciales y usuarios en general no se acogen a los horarios de recolección establecidos.

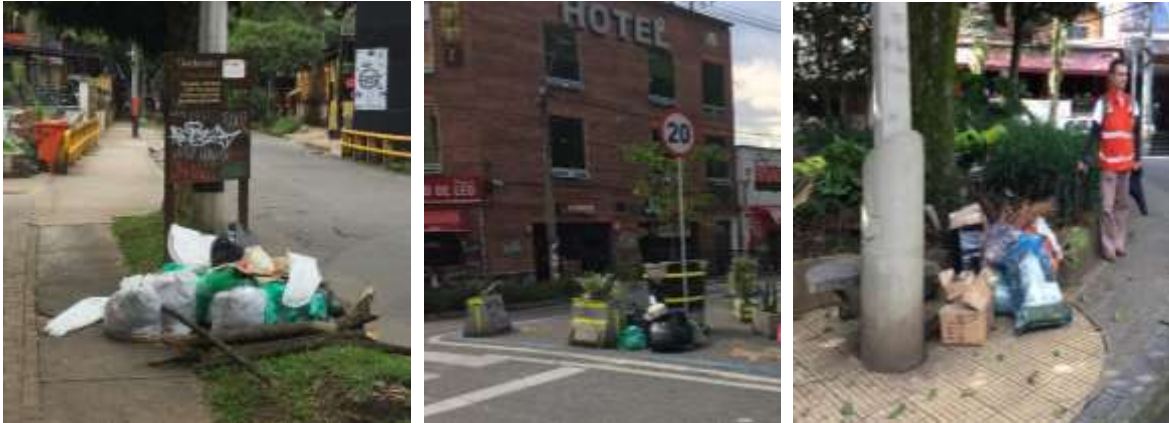


Imagen 10. Disposición de residuos sin clasificación ni separación por tipo. CVG Servicios Ambientales. 2019.

En el recorrido realizado por la margen izquierda de la quebrada La Presidenta, al interior del polígono, se encontraron residuos en el cauce del afluente producto del arrastre sólidos por las crecientes de la quebrada, mas no se encontró evidencia de disposición de estos materiales directamente desde el área de estudio.



Imagen 11. Residuos sólidos en el cauce de la Quebrada La Presidenta en el tramo que pasa por del polígono del Plan Parcial. CVG Servicios Ambientales. 2019.

En relación con el manejo de residuos sólidos al interior del polígono, se puede afirmar que existe una seria problemática derivada de la falta de conciencia de los administradores de los establecimientos, usuarios y los residentes del sector, ya que no están cumpliendo con los horarios acordados para ubicar los residuos en los puntos de recolección, lo que genera



Alcaldía de Medellín

contaminación ambiental (visual, olores ofensivos, aumento de plagas, entre otros), en toda el área de estudio.

Esta problemática está siendo aprovechada por los habitantes de calle y recicladores informales que habitan el sector, los cuales abren las bolsas que se encuentran dispuestas con residuos y esparcen su contenido buscando tomar los materiales con valor comercial y disponer de ellos para su beneficio personal, dejando los demás residuos expuestos directamente en el sitio donde realizaron esta improvisada segregación.

Adicionalmente, con el propósito de obtener información indicativa relacionada con la generación de residuos sólidos, en establecimientos comerciales, restaurantes, viviendas e instituciones, en los subsectores que se ubican en el área de planificación, se consultó el *Estudio de caracterización de residuos sólidos generados en el sector residencial y no residencial del municipio de Medellín y sus cinco corregimientos* (marzo de 2015), elaborado a través del Convenio de asociación No. 46000056407 de 2014, celebrado entre la Alcaldía de Medellín y la Universidad de Medellín, y la *Actualización del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS) del municipio de Medellín*, realizada en el marco del Convenio de Asociación No. 4600059602 de 2015, celebrado entre las mismas dos Instituciones, con lo cual se logró obtener cifras de referencia sobre la generación de residuos sólidos promedio día por Subsector, la Generación Per cápita (GPC) y su comportamiento porcentual por tipología de residuo (Ver tablas a continuación):



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

- Subsector de instituciones educativas:

SUBSECTOR	GENERACIÓN PROMEDIO (Kg/día)	GPC (kg/Persona*día)
Instituciones Educativas	181,1	0,09

Tipo de residuo	Composición física (%)	Composición física (Kg/día)
Biodegradables	45,19%	81,84
Ordinarios	29,88%	54,11
Plástico	16,20%	29,34
Papel	3,49%	6,32
Vidrio	2,55%	4,62
Cartón	0,86%	1,56
Textiles	0,52%	0,94
Metales	0,44%	0,80
Especiales	0,39%	0,71
Madera	0,36%	0,65
Peligrosos	0,12%	0,22
Total	100%	181,1

Tabla 10. Generación de Residuos en el Subsector Instituciones Educativas. CVG Servicios Ambientales. 2019, con información del Convenio de asociación No. 46000056407 de 2014.

- Subsector de establecimientos comerciales:

SUBSECTOR	GENERACIÓN PROMEDIO (Kg/día)	GPC (kg/Persona*día)
Comercial	18,73	0,43

Tipo de residuo	Composición física (%)	Composición física (Kg/día)
Biodegradables	30,25%	5,67
Ordinarios	25,69%	4,81
Plástico	11,67%	2,19
Papel	4,07%	0,76
Vidrio	2,62%	0,49
Cartón	2,26%	0,42





Alcaldía de Medellín

Textiles	3,09%	0,58
Metales	1,04%	0,19
Especiales	2,03%	0,38
Madera	15,17%	2,84
Peligrosos	2,10%	0,39
Total	100%	18,73

Tabla 11. Generación de Residuos en el Subsector Comercial. CVG Servicios Ambientales. 2019, con información del Convenio de asociación No. 46000056407 de 2014.

- **Subsector de restaurantes:**

SUBSECTOR	GENERACIÓN PROMEDIO (Kg/día)	GPC (kg/Persona*día)
Restaurantes	47,1	0,35

Tipo de residuo	Composición física (%)	Composición física (Kg/día)
Biodegradables	78,15%	36,81
Ordinarios	12,33%	5,81
Plástico	6,30%	2,97
Papel	0,09%	0,04
Vidrio	1,85%	0,87
Cartón	0,73%	0,34
Textiles	0,07%	0,03
Metales	0,19%	0,09
Especiales	0,00%	0,00
Madera	0,23%	0,11
Peligrosos	0,06%	0,03
Total	100%	47,10

Tabla 12. Generación de Residuos en el Subsector Restaurantes. CVG Servicios Ambientales. 2019, con información del Convenio de asociación No. 46000056407 de 2014.





Alcaldía de Medellín

- Subsector residencial:

SUBSECTOR	GENERACIÓN PROMEDIO (Kg/día)	GPC (kg/Persona*día)
Residencial	2,6	0,65

Tipo de residuo	Composición física (%)	Composición física (Kg/día)
Biodegradables	55,39%	1,44
Ordinarios	18,45%	0,48
Plástico	8,61%	0,22
Papel	2,81%	0,07
Vidrio	3,65%	0,09
Cartón	1,79%	0,05
Textiles	4,20%	0,11
Metales	1,36%	0,04
Especiales	0,93%	0,02
Madera	0,71%	0,02
Peligrosos	1,99%	0,05
Total	100%	2,6

Tabla 13. Generación de Residuos en el Subsector Residencial. CVG Servicios Ambientales. 2019, con información del Convenio de Asociación No. 4600059602 de 2015

De acuerdo a la información consultada en la actualización del PGIRS del Municipio de Medellín (2015), se pudo establecer que la generación Per Cápita (GPC) de residuos sólidos en el Subsector Residencial se mostraba desde el año 2006 en constante crecimiento según el estrato socioeconómico; no obstante, la información reportada para el año 2015 presenta una ligera tendencia a la disminución en la generación respecto al año 2011, como se muestra en la tabla a continuación:

GPC (Kg/Habitante/día)				
Estrato	2006	2009	2011	2015
1	0,32	0,34	0,44	0,37
2	0,29	0,37	0,47	0,41
3	0,42	0,42	0,52	0,43
4	0,45	0,52	0,60	0,53
5	0,55	0,70	0,74	0,65



Alcaldía de Medellín

6	0,69	0,99	0,88	0,81
---	------	------	------	------

Tabla 14. Comportamiento en el tiempo de la GPC de Residuos Sólidos por Estrato, Subsector Residencial. CVG Servicios Ambientales. 2019, con información del Convenio de Asociación No. 4600059602 de 2015.

Según lo anterior se evidencia que más del 50% de los residuos generados en los subsectores analizados previamente son biodegradables y ordinarios, seguidos por el plástico con porcentajes inferiores al 17%. En menor proporción se generan residuos como papel, vidrio, cartón, textiles, metales, madera, especiales y peligrosos.

También es evidente que, para el caso del subsector residencial, el estrato socioeconómico es un factor determinante en la producción de residuos sólidos, a mayor estrato mayor es también la GPC; situación que se podría explicar teniendo en cuenta que los ingresos económicos y el nivel de vida de la población favorecen la adquisición de productos y servicios con especificaciones que involucran empaques al vacío y prefabricados que por ende estimulan una generación de residuos superior a la de las poblaciones que no tienen facilidades de acceso a estos.

Dada a que una de las principales problemáticas encontradas en el diagnóstico ambiental para el área de planificación tiene que ver directamente con la recolección de residuos sólidos, se recomienda que la formulación del Plan Parcial plantee la necesidad de un equipamiento ecológico para la recolección de residuos sólidos que permita resolver las implicaciones asociadas a dicha problemática, especialmente teniendo en cuenta que la generación de residuos aumentará notablemente con la llegada de los nuevos desarrollos inmobiliarios, lo cual intensificará necesariamente las dificultades en mención.

4.6.1.1. Recomendaciones de manejo

Un estudio revelado por la Superintendencia de Servicios Públicos y el Departamento Nacional de Planeación reveló el panorama que tiene Colombia en materia de rellenos sanitarios, a donde anualmente llegan más de 9 millones de toneladas de basuras.

Según el informe, durante el año 2015, Colombia generó 9'967.844 toneladas de basura, de las cuales el 96.8 % fueron a parar a los rellenos sanitarios, un panorama preocupante si se tiene en cuenta que la vida útil de muchos de estos sitios está llegando a su final y que con el crecimiento poblacional que vienen presentando las ciudades, la capacidad de estos lugares se agota cada vez más rápido.

De esta forma, se evidencia la necesidad de incorporar nuevas estrategias que permitan manejar de forma diferenciada y responsable las basuras producidas. Por lo tanto, en la etapa





Alcaldía de Medellín

de formulación deberá procurarse al interior del área de planificación de la Operación Urbana Especial la inserción de nuevos puntos ecológicos o sistemas de recolección de residuos.

4.6.2. Residuos líquidos

Según el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Medellín, la quebrada La Presidenta, localizada al costado sur del área de planificación, se encuentra clasificada como un drenaje principal municipal que hace parte de la red de conectividad ecológica del territorio.

El área de planificación cuenta con cobertura del sistema de alcantarillado público operado por Empresas Públicas de Medellín (EPM), por lo que las Aguas Residuales Domesticas (ARD) y las Aguas Residuales no Domesticas (ARnD) deberían estar conectadas al sistema en su totalidad, evitando contaminar la Quebrada o el suelo con descargas directas con o sin tratamiento previo.

En revisión de campo, el pasado 29 de mayo de 2019, se logró identificar en el cauce de la Quebrada La presidenta dos descargas de aguas, que, dado su color y olor característico, se presume son residuales, una de ellas con descarga por un ducto de cemento de aproximadamente 0,35 m de diámetro y la segunda por afloramiento entre la obra de canalización y la cobertura natural del terreno, sin que se pudiese establecer su procedencia.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

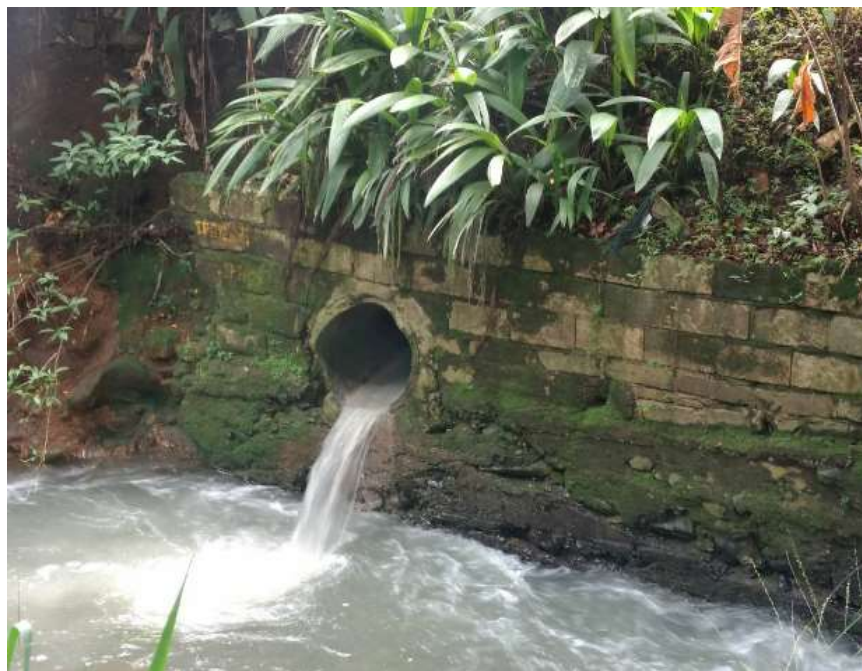


Imagen 12. Descargas de aguas residuales a la quebrada La Presidenta en el tramo que pasa por el polígono de estudio. CVG Servicios Ambientales. 2019.

En la siguiente ilustración se presenta la localización de los puntos donde se presentan los vertimientos detectados en la quebrada La Presidenta, en el tramo al interior del polígono de estudio.



Alcaldía de Medellín



Imagen 21. Localización de los vertimientos en la quebrada La Presidenta. CVG Servicios Ambientales. 2019.

Así mismo, durante la visita de campo se evidenció una falla en el sistema de alcantarillado público con descarga directa a la quebrada La Presidenta, lo que representa una afectación a las características físicas de la corriente hídrica en cuanto a color aparente y turbiedad, en todo el trayecto del cauce desde este punto hasta salir del polígono del Plan Parcial, este



Alcaldía de Medellín

hecho fue investigado con la empresa prestadora de servicio EPM, quien informó que este vertimiento se debió a una anomalía que ya fue corregida.



Imagen 13. Falla del sistema de alcantarillado público y afectación a la quebrada La Presidenta. Fuente: CVG Servicios Ambientales, 2019.

Como se aprecia en la imagen a continuación, el afluente hídrico ingresa al polígono con un color cristalino y baja turbiedad, manteniéndose con estas características hasta encontrar la falla del alcantarillado público a la altura de la media torta del Parque Lineal La Presidenta; de este punto en adelante cambia de forma considerable sus características físicas, evidenciándose color en tono gris claro con presencia de turbiedad, espumas y olores ofensivos.





Alcaldía de Medellín

Imagen 14. Falla del sistema de alcantarillado público y afectación a la quebrada La Presidenta. Fuente: CVG Servicios Ambientales, 201

4.6.3. Huella Ecológica

Partiendo de las condiciones particulares del municipio de Medellín, el Acuerdo 48 de 2014 establece ciertas apuestas territoriales, de las cuales se derivan los objetivos estratégicos y estrategias del Plan de Ordenamiento Territorial, constituidos en retos encaminados a la transformación y consolidación del Sistema de Ordenamiento, con el objetivo de atender las necesidades, problemáticas, dinámicas y tendencias de cambio.

El Marco Estratégico del POT señala como la primera apuesta territorial, la implementación del Urbanismo Ecológico como estrategia para la adaptación y mitigación al cambio climático. De esta forma, uno de los principales objetivos de la Operación Urbana Especial de Palermo, es definir un indicador de sostenibilidad ambiental, que dé cuenta del estado actual del área de planificación y los cambios que esta podría presentar una vez concretados los nuevos desarrollos inmobiliarios, mediante el cálculo de la Huella Ecológica en el área de planificación.

La Huella Ecológica es uno de los instrumentos más aplicados para evaluar el desarrollo sostenible, muestra el área necesaria para satisfacer las necesidades de consumo de agua, energía, productos alimenticios entre otros, de una población y la capacidad de carga del territorio en el cual se encuentran asentados.

Aunque existen varios conceptos de Huella Ecológica, los primeros en hablar del tema fueron Mathis Wackernagel y William Rees en la década de los noventa. Estos definieron la Huella Ecológica como: *“el área de tierra/agua requerida para producir los recursos consumidos y asimilar los desperdicios generados de una población definida, con un específico estándar de vida en cualquier lugar del mundo”*.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

En otras palabras, la Huella Ecológica puede entenderse como el impacto sobre el planeta o la capacidad de carga de este. Rees y Wackernagel (1996). *“La capacidad regeneradora de la Tierra ya no puede atender la demanda: el ser humano transforma los recursos en desechos más rápido de lo que la naturaleza tarda en transformar esos desechos en nuevos recursos”* (WWF. 2006). De igual forma, el crecimiento actual planetario reflejado por el indicador de Huella Ecológica evidencia que *“la humanidad consume ya cerca de 30% más de la capacidad de regeneración de la biosfera”* (Latauche. 2009.).

La Huella se mide en unidades estándar llamadas *Hectáreas Globales*, y a través de esta, se pueden promover estrategias para la conservación y la recuperación de los ecosistemas que proveen de bienes y servicios a los habitantes del territorio analizado.

Según el estudio de *Huella Ecológica en la Región Central de Antioquia como aporte a la gestión de planificación y el ordenamiento ambiental*, la Huella Ecológica para el municipio de Medellín es de 116.646km², cifra que como se muestra en la imagen a continuación, es el equivalente a 101,25 veces el área del valle de Aburrá (1.152 km²), lo que indica que se necesita un total 115.484,78 Km² de más para satisfacer las necesidades de la población asentada en el territorio municipal, el cual debe su sostenibilidad a las relaciones de flujos de materiales y energía, que se establecen con regiones y municipios vecinos, debido a que importa alimentos, agua, maderas, carbón y petróleo, al tiempo que exporta hacia otras regiones manufacturas, servicios, tecnología, aguas residuales contaminadas, gases de efecto invernadero y desechos sólidos. Agudelo (2010).



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

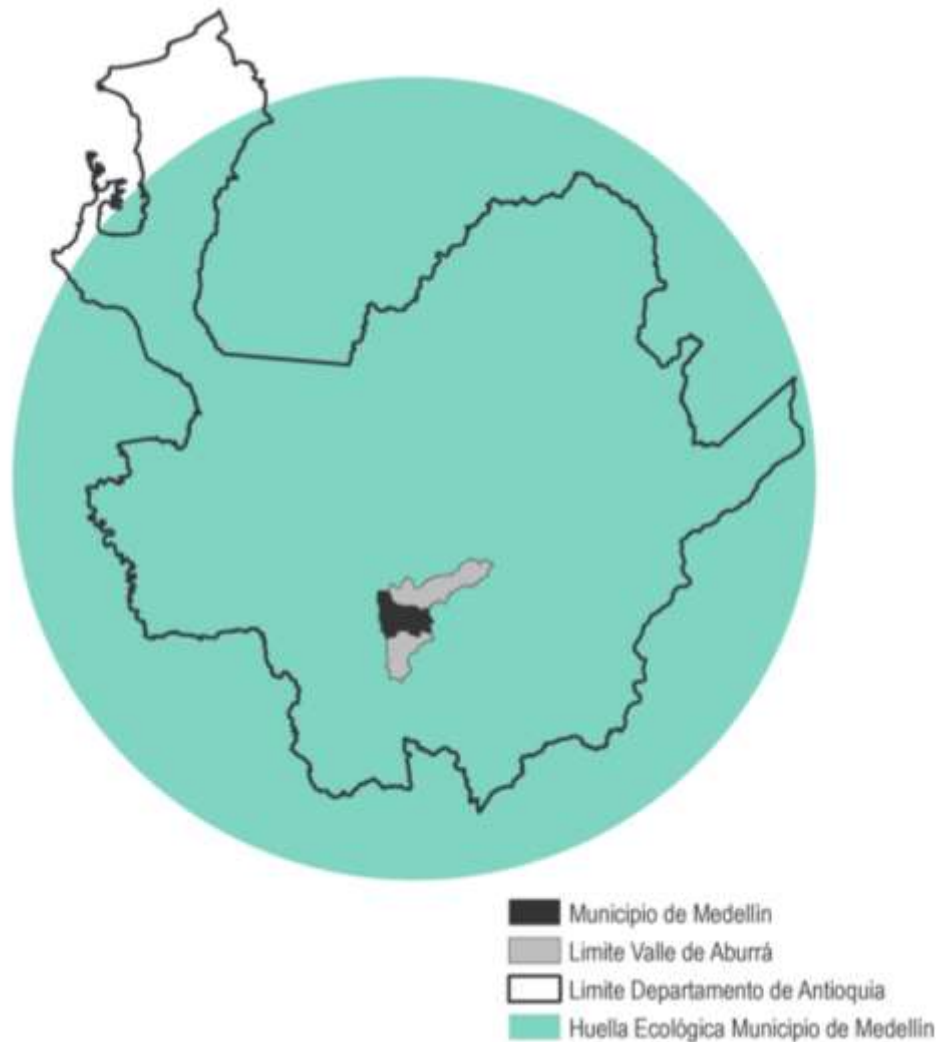


Ilustración 12. Equivalencia de la Huella ecológica de Medellín. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.

La tendencia mundial muestra que los países con mayor grado de desarrollo tienen una Huella Ecológica mayor que los países en vía de desarrollo (ver imagen a continuación), esto debido a que aún no se tiene conciencia de los graves impactos que tienen en el ambiente las acciones cotidianas del hombre y su modo de vida.



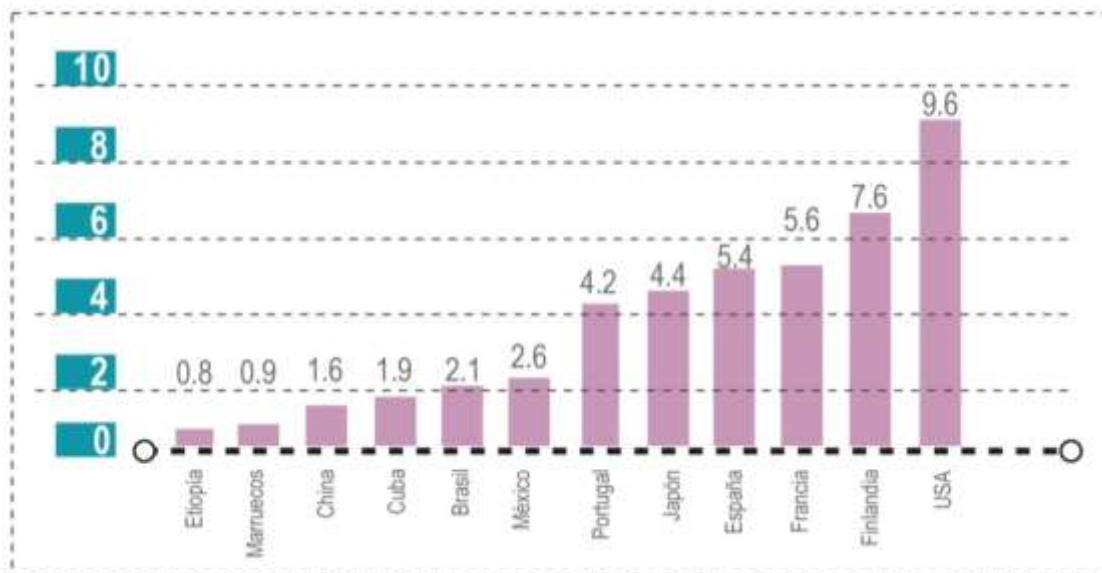
Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín



Gráfica 2. . Indicador de la Huella Ecológica en diferentes países. Fuente: WWF, Informe Planeta Vivo 2006.

Los desarrollos inmobiliarios de los últimos años se asocian cada vez menos al bienestar de ecosistemas y a la sostenibilidad ecológica. Es por esto, que en el año 2003 la Universidad Nacional de Colombia adelantó una investigación orientada a responder qué tan grande es la dependencia ecológica de los antioqueños, para lo cual se calcularon indicadores de sostenibilidad sobre la base del Planetoide Personal¹⁴, cuyos valores se ponderaron de acuerdo con los estratos socioeconómicos. La comparación de resultados del cálculo por distribución social, muestra que la Huella Ecológica más alta se presenta en los estratos socioeconómicos 5 y 6 (ver imagen a continuación) aproximándose a los promedios nacionales de países como Polonia e Italia.

¹⁴ Concepto que calcula el espacio ecológico que cada persona requiere para mantener su estilo de vida: consumo de alimentos, agua y producción de desechos.



Alcaldía de Medellín

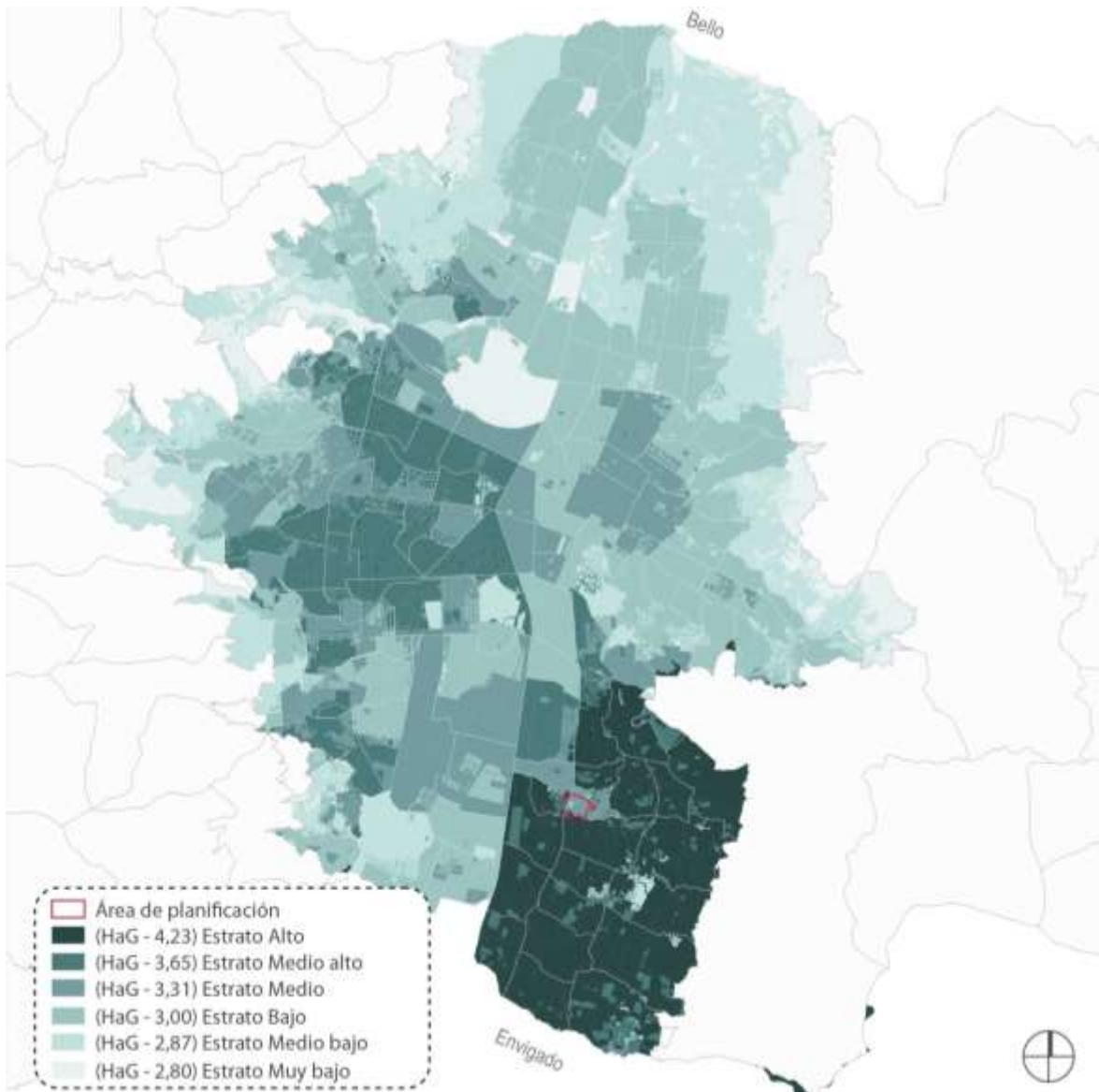


Ilustración 22. Distribución social de la Huella Ecológica por estrato socioeconómico en Medellín. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.

Según la imagen anterior, la comuna que cuenta con el índice de Huella Ecológica más alto en Medellín es la Comuna 14, El Poblado con un valor de 4,23 hectáreas por habitante (Ha/Habitante), comuna en la cual se localiza el área de planificación de la Operación Urbana Especial de Palermo.

Las acciones que se tomen en la formulación de la Operación Urbana Especial, en materia ambiental, deberán estar armonizadas a la reducción de la huella ecológica por los nuevos desarrollos y al incremento en la ocupación del territorio, a la construcción sostenible y a las



Alcaldía de Medellín

demás guías metropolitanas y disposiciones ambientales vigentes. Por lo tanto, por medio del cálculo de la Huella Ecológica se busca estimar si la población, tanto existente como futura, del área de planificación, presentaría excedentes o superávit ecológicos a través de la Bio-capacidad de su territorio, o por el contrario presenta un déficit ecológico por consumir más de los recursos que dispone.

De esta manera, el indicador ayudará a estimar cuantitativamente el balance ecológico, así como el establecimiento de políticas para el manejo y supervisión de recursos naturales que puedan estar seriamente comprometidos por los nuevos desarrollos propuestos por la Operación Urbana Especial.

4.7 CALIDAD DEL AGUA

En revisión de información secundaria extraída del PIOM (2007, Convenio AMVA y Alcaldía de Medellín) de la Quebrada La Presidenta, se encontró el análisis de un punto de calidad del agua, aguas arriba de la Avenida El Poblado contiguo del hotel Dann Carlton; el cual, según las condiciones del momento, se caracterizaba por tener un lecho rocoso, agua turbia con cierto contenido de sólidos, cobertura vegetal compuesta básicamente por maleza y algunos residuos sólidos en las márgenes.

Esta descripción presenta similitud con las condiciones actuales del tramo, evidenciadas durante el recorrido de campo, en cuanto a la turbiedad del agua, escasa cobertura vegetal en el retiro de la corriente y algunos residuos sólidos en las márgenes.



Imagen 15. Quebrada La Presidenta Avenida El Poblado (2007). PIOM Quebrada La Presidenta. 2007.



Alcaldía de Medellín

Según Información secundaria extraída de la página web del AMVA¹⁵, relacionada con el monitoreo de los principales afluentes del río Aburrá – Medellín, que determinan la calidad y cantidad del recurso hídrico; la quebrada La Presidenta cuenta con una estación de monitoreo denominada Q7, ubicada en las coordenadas (N 1179027,6, E 834032,6) en inmediaciones de la estación Poblado del metro, aguas abajo del área de planificación.

Según los registros disponibles de la mencionada Estación en el primer semestre de 2015, el índice de Calidad del Agua Global- ICA de la quebrada era “Regular” con un valor de 7,63 y con una clasificación del índice biológico BMWP “Muy Crítica”. (Ver Anexo 2).

Con los datos de información secundaria recopilada se concluye que la calidad de agua de la quebrada La Presidenta, para el año 2015 se catalogaba como Regular, viéndose afectada en mayor proporción por la presencia de *la Escherichia coli* (UFC) y de *Coliformes Totales* (UFC¹⁶), lo que presume una contaminación por vertimiento de aguas residuales domesticas en el lecho del afluente hídrico.

Estas condiciones de calidad del recurso hídrico pueden generar molestias a las comunidades ubicadas cerca de la corriente debido a la presencia de olores; así mismo, desde el punto de vista de calidad visual se puede causar un impacto pues el agua turbia se asocia a contaminación. En relación con el riesgo para salud de las poblaciones, este se considera bajo si se tiene en cuenta que el área urbana de Medellín y específicamente el polígono de interés cuenta con cobertura de acueducto; razón por la cual no se espera que el recurso sea captado para consumo humano o doméstico. Así mismo, la regular calidad del recurso hídrico puede generar afectaciones sobre la ictiofauna de la Quebrada y los recursos hidrobiológicos existentes en esta.

Con el fin de garantizar la preservación de la estructura físico-biótica de la cuenca y restablecer el equilibrio ecológico del sector, en la formulación de la Operación Urbana Especial se deberá tener en cuenta el planteamiento de medidas de manejo para la construcción y operación, encaminadas a prohibir los vertimientos de todo tipo sobre esta corriente natural. Esto garantizando las conexiones correctas a las redes de alcantarillado del sector y el cumplimiento de la normativa vigente.

¹⁵<https://www.metropol.gov.co/ambiental/recurso-hidrico/Paginas/aguas-superficiales/quebradas.aspx>

¹⁶ Los registros de calidad del agua correspondientes al año 2015 son los más recientes encontrados al momento de elaboración del presente documento.





Alcaldía de Medellín

4.8 INDIVIDUOS ARBÓREOS

Para la identificación de las coberturas vegetales presentes en el polígono del Plan Parcial se utilizaron como base las categorías propuestas en la metodología *CORINE Land Cover* adaptada para Colombia, para lo cual se elaboró una clasificación preliminar de coberturas mediante la fotointerpretación de una imagen satelital del área de planificación, corroborada en campo durante la visita realizada el 29 de mayo de 2019 por profesionales de CVG Servicios Ambientales.

La cobertura vegetal presente en el polígono corresponde a Tejido urbano continuo, es decir, espacio conformado por edificaciones y espacios adyacentes a la infraestructura edificada. Las edificaciones, vías y superficies cubiertas artificialmente cubren más de 80% de la superficie del terreno. La vegetación y el suelo desnudo representan una baja proporción del área del tejido urbano.

La vegetación presente al interior del área de planificación es en su gran mayoría de alto porte; individuos que proporcionan numerosos servicios ambientales y principalmente mitigan el impacto sobre la calidad del aire generado por la emisión de contaminantes atmosféricos debido al tránsito de vehículos por la avenida El Poblado y la calle 10; además generan barreras contra ruido y rompevientos y proporcionan sombra, alimento y nicho para la fauna existente. Sin embargo, los individuos de mayor tamaño se agrupan en los parques públicos del área de planificación (Parque El Poblado, Parque Lleras y parque lineal La Presidenta) y sobre las carreras (principalmente desde la 40 a la 43A), dejando las calles (8, 9 y 10) como los sitios más desprovistos de material vegetal.



Imagen 16. Vista de la densidad y proporción de la cobertura existente sobre la calle 10 con carrera 42. CVG Servicios Ambientales. 2019.



Alcaldía de Medellín

Sobre las carreras 41 y 42, con las calles 8, 9 y 10, se tiene la presencia de individuos arbóreos de alto porte como el Caucho (*Ficus elástica*) Falso laurel (*Ficus benjamina*), Oití (*Licania tomentosa*) y Chiminango (*Pithecellobium dulce*) los cuales, en su carácter de especies ornamentales, prestan adecuada función en restauración ecológica, aportan alto sombrío y son importantes como barreras rompevientos y ruido.

En la zona verde del parque lineal La Presidenta, se tiene mejor cobertura vegetal, existe un mosaico de individuos arbóreos de importancia ecológica que brindan un mejor aporte estético para la comunidad y los transeúntes del sector; además, contribuyen con el aporte de alimento, hábitat y refugio para la diversidad de fauna presente en este corredor natural de la ciudad:



Imagen 17. Paisajismo en el corredor verde de la quebrada La Presidenta e individuos en diferentes estados de desarrollo. CVG Servicios Ambientales. 2019.

Muchos de los individuos presentes en el parque lineal son propios de retiro de corrientes hídricas, toda la zona verde se encuentra bien conservada y recuperada para el disfrute de la comunidad y en beneficio de fortalecer las estructuras ecológicas de la ciudad. Solo algunos sectores se muestran desprovistos de material vegetal y existen en menor proporción individuos secos; además, algunas jardineras se evidencian sin mantenimiento, situación que da un carácter poco estético en sitios puntuales de este corredor verde.



Alcaldía de Medellín



Imagen 18. Jardineras sin mantenimiento e individuo seco en espacio sin cobertura en el corredor verde del parque lineal La Presidenta. CVG Servicios Ambientales. 2019.

En el parque El Poblado existen especies de alta importancia histórica y cultural como el Carbonero zorro (*Cojoba arborea*), la Palma fénix (*Phoenix canariensis*) y el Guayacán amarillo (*Handroanthus chrysanthus*), los cuales, además de su aporte ecosistémico, representan un valor para la memoria de la comunidad del sector y de la ciudad en general.



Imagen 19. Palma fénix (*Phoenix canariensis*) y Carbonero zorro (*Cojoba arborea*) de importancia histórica y cultural del parque El Poblado. CVG Servicios Ambientales. 2019.



Alcaldía de Medellín

En las instalaciones del colegio Palermo de San José, existen algunos individuos arbóreos que, por su altura, diámetro y cercanía a la zona de retiro de la quebrada La Presidenta, se convierten en especies de alta importancia ecológica, especialmente es el caso del Algarrobo (*Hymenaea courbaril*), el cual supera los 18 metros de altura y por su arquitectura de copa y tronco, se muestra como dominante en la zona verde donde se ubica. Igualmente, la abundancia de frutales como el Mango (*Mangifera indica*), Cítrico (*Citrus sp.*) Aguacate (*Persea americana*) y Guayabo (*Psidium sp.*) aportan alta cantidad de frutos que sirven de alimento a las especies silvestres.



Imagen 20. Algarrobo (*Hymenaea courbaril*) de alta importancia ecológica. CVG Servicios Ambientales. 2019.

Otras especies de alta importancia ambiental se encuentran en el parque Lleras, donde individuos como el Mamoncillo (*Melicoccus bijugatus*), el Mango (*Mangifera indica*), y la Palma de azúcar (*Syagrus romanzoffiana*) brindan alimento y refugio para la fauna. Igualmente, la considerable presencia de especies de carácter ornamental aporta color con sus flores y frutos, por tanto, hacen de este espacio un sitio muy atractivo para la comunidad y las diferentes especies de fauna silvestre.

En general, el sombrío que se presenta en las zonas verdes del polígono lo aportan individuos adultos de las especies Chocho (*Ormosia colombiana*), Terminalia (*Terminalia ivorensis*),



Alcaldía de Medellín

Urapán (*Fraxinus chinensis*), Pandurata (*Ficus lyrata*) y el Falso laurel (*Ficus benjamina*) entre otros.



Imagen 21. Individuos Urapán (*Fraxinus chinensis*), Falso laurel (*Ficus benjamina*) y Pandurata (*Ficus lyrata*) de alto porte e importancia ambiental. CVG Servicios Ambientales. 2019.

Es importante resaltar, que las intervenciones de carácter puntual que desde la Alcaldía Municipal de Medellín se vienen adelantando, como parte del programa “Cien Parques Para Vos”, en el parque El Poblado y muy próximamente en el parque Lleras, son acciones encaminadas a tener parques 100% accesibles, realizando mejoramientos y renovaciones de zonas verdes (jardineras) con obras civiles como alcorques, verjas, muros, bancas, pasamanos y renovación de pisos duros por semi blandos para mejorar el sistema de drenaje urbano sostenible.

En el parque Lleras, las intervenciones que se plantean próximamente, van orientadas a realzar su carácter cívico y exaltando igualmente su simbolismo ambiental y paisajístico.

En general, en el polígono del Plan Parcial, es claro que los sectores con mayor densidad arbórea se encuentran aislados debilitando la posibilidad de tener una adecuada conectividad de la fauna silvestre. No obstante, es posible generar paulatinamente articulación entre dichos núcleos verdes con el establecimiento de nuevos individuos arbóreos de mediano y alto porte en los espacios públicos propuestos por el Plan Parcial y en las franjas de amoblamiento de las vías, las cuales deberán articularse con la red de conectividad ecológica municipal promoviendo la circulación biológica del lugar.



Alcaldía de Medellín

Para la siembra de individuos arbóreos se deberá tener en cuenta lo que se estipula en el Manual de Silvicultura Urbana, Decreto Municipal 2119 de 2.011 y las exigencias que el AMVA determine.



Imagen 22. Algunos sitios desprovistos de vegetación en el polígono del Proyecto. CVG Servicios Ambientales. 2019.

4.9 CARACTERIZACIÓN DE FAUNA SILVESTRE

La empresa CVG Servicios Ambientales realizó una caracterización de la fauna existente en el sector en el año 2018, en la cual se reportó, en el área de planificación la presencia de 29 especies de aves de las 41 presentes y distribuidas en el Poblado. Ninguna de las especies bajo la categoría de amenaza; sin embargo, se resalta la presencia en el área de la especie endémica Guacharaca (*Ortalis columbiana*).

Igualmente, se registró la presencia de seis especies de mamíferos como Zarigüeya común, ardilla de cola roja y murciélagos; ninguno de los anteriores bajo alguna categoría de amenaza. En cuanto a los reptiles, se encontraron cuatro especies, las cuales corresponden a lagartijas, iguanas y una serpiente cazadora, esta última no reviste peligro para las personas. El estudio reportó anfibios como ranas y sapos.

El Plan de Manejo de la Microcuenca de la quebrada La Presidenta (PIOM, 2007), expresa que en la estación de muestreo E3 denominada Parque Lleras, ubicada en la calle 8 con la carrera 37 A, en trabajo realizado desde el 12 de noviembre 2005 al 20 de marzo 2006, haciendo recorridos en zigzag desde la orilla y en tramos de 15 metros longitudinales en promedio se registraron macroinvertebrados de los órdenes Ephemeroptera y Díptera como



Alcaldía de Medellín

los más representativos con las especies *Baetis sp* y *Chironomus sp*, lo cual indica, que en este tramo de la cuenca las aguas son limpias o poco contaminadas y se cuentan con adecuada vegetación donde estas especies de insectos pueden refugiarse. Además, las larvas de estas especies son un alimento importante de los peces y de otros animales acuáticos, los cuales, a su vez, son alimento de otras especies como reptiles y algunas aves.

En lo referente a la avifauna, según la información contenida en la formulación del Plan de manejo de la microcuenca de la quebrada la presidenta zona suroriental de Medellín de (2007), en la zona de retiro de la quebrada La Presidenta (...) *“existe una correlación entre la diversidad de aves y la presencia de mayor cantidad de estratos y complejidad en cuanto a la estructura de vegetación. Es decir, entre mayor complejidad se puede mantener una mayor cantidad de especies de aves”*.

Para complementar el análisis, se revisaron los reportes de avistamiento de aves en el programa eBird,¹⁷ el cual es una base de datos en línea de observaciones de aves en tiempo real que proporcionan a científicos, investigadores y naturalistas aficionados datos sobre la distribución y abundancia de aves en un sector o el mundo. En dicho programa, se tiene que para el Parque lineal La Presidenta, se reportan 83 especies avistadas al 25 de mayo de 2019; entre las cuales se tiene los siguientes grupos:

- **Crácidos:** Chachalaca Colombiana.
- **Palomas y Tortolitas:** Paloma Bravía, Columbina Colorada, Tortolita Azulada y Zenaida Torcaza.
- **Colibríes o Picaflores:** Colibrí Rutilante, Mango Gorjinegro, Amazilia Verdiazul, Amazilia Tzacatl y Trochilidae sp.
- **Garzas, Ibis y Afines:** Garcilla Bueyera y Ibis Afeitado.
- **Buitres, Gavilanes y Afines:** Zopilote Negro, Aura Gallipavo, Busardo Caminero y Busardo Aliancho.
- **Relojeros o Burgos:** Momoto Serrano.
- **Carpinteros:** Carpinterito Oliváceo, Carpintero Bellotero y Carpintero Coronirrojo.
- **Halcones y Caracaras:** Caracara Chimachima, Cernícalo Americano y Halcón Peregrino.
- **Loros, Pericos y Afines:** Catita Churica, Amazona Real, Cotorrita de Anteojos, Aratinga Pertinaz y Guacamayo Severo.
- **Hormigueros:** Batará Crestibarrado.

¹⁷Programa en línea para almacenar listas de observaciones de aves en tiempo real, consultado en <https://ebird.org/colombia/home>



Alcaldía de Medellín

- **Zorzales:** Zorzalito Piquigualda, Zorzalito de Swainson, Zorzalito sp. Zorzal Ventripálido, Zorzal Pardo, Zorzal Piquinegro y Mirlo Grande.
- **Gorriones y otros Passerellidae:** Chingolo Común.
- **Reinitas:** Reinita Charquera Norteña, Reinita Trepadora, Reinita Plañidera, Reinita Cerúlea, Reinita Castaña, Reinita Gorjinaranja, Reinita de Manglar, Reinita Cabecilistada y Reinita Canadiense.
- **Tángaras y Afines:** Tangara Azuleja, Tangara Palmera, Tangara Matorralera, Tangara Cabeciazul.

Lo anterior demuestra la importancia que tiene la vegetación presente como rastrojos, arbustos y árboles en la zona verde del parque lineal La Presidenta, así como los individuos de alto porte sobresalientes en los parques El Poblado, Parque Lleras y las carreras 41 y 42, para permiten la movilidad de las especies de aves y de otras poblaciones de fauna.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

4.10. DIAGNÓSTICO DE LOS SISTEMAS PÚBLICOS Y COLECTIVOS

4.10.1. SUBSISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Según lo establecido en el artículo 66 del Acuerdo Municipal 48 de 2014, el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, corresponde *“al espacio público efectivo de carácter permanente, destinado a la recreación, esparcimiento, ocio y encuentro ciudadano, adscritos al uso colectivo, cuya generación o adecuación son producto de la intervención directa del hombre y según el carácter cobertura, valoración cultural o patrimonial y actividad a la cual se destinan, prestan diversos servicios a la población cumpliendo funciones ecológicas, ambientales y sociales. Son espacios representativos por sus características singulares de localización y por su peso en la conformación de las diferentes estructuras que componen el territorio; por lo tanto; posibilitarán bajo un enfoque diferencial y de género, el reconocimiento de la heterogeneidad cultural, pluralidad y diversidad de grupos poblacionales, según sus especificidades, formas de habitar y utilizarlos, con el fin de garantizar la seguridad pública ser incluyentes para personas en situación de discapacidad, cognitiva y/o física y todo tipo de población, posibilitando la construcción social, el encuentro y el esparcimiento colectivo”*.

De igual forma, el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro se asocia a la Estructura Ecológica de Medellín, principal y complementaria, buscando relacionar de manera armónica al ser humano con la naturaleza en las áreas de mayor presión sobre los servicios ecosistémicos que se brinda, de mayor amenaza por movimientos en masa o inundaciones y de mayor potencial como áreas de encuentro ciudadano.

4.10.1.1. Diagnóstico y cobertura en el área de planificación

Según el Plan Especial de Ordenamiento de El Poblado – PEO-P, la Comuna 14 posee un total de 48 Hectáreas (481.040,19 m²) de suelo clasificado como espacio público de esparcimiento y encuentro ciudadano, entre los que se encuentran Ecoparques, parques cívicos, parques recreativos y zonas verdes recreacionales, como se evidencia en la imagen a continuación:



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín



Ilustración 23. Espacio público existente en la Comuna 14 El Poblado. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.

Como se evidencia a continuación, en el área de planificación de la Operación Urbana Especial se identifican 2.6 Hectáreas (26.451 m²) de suelo público para esparcimiento y encuentro, correspondientes a los parques¹⁸ de jerarquía Zonal¹⁹, El Poblado y Lleras, así como el parque lineal La Presidenta, los cuales se caracterizan por poseer valor e importancia en la conformación histórica de la ciudad, en la apropiación ciudadana y en su reconocimiento como símbolo de valores culturales, estéticos y urbanísticos y que conforman un grupo de espacio

¹⁸ El Plan de Ordenamiento Territorial define los parques como aquellos espacios libres situados al interior del territorio municipal, destinados a la recreación al aire libre, a la contemplación y contacto con la naturaleza así como a la recreación pasiva y activa. En el cual predominan los valores paisajísticos y naturales y la presencia destacada de vegetación, que en su conjunto prestan servicios ambientales fundamentales para la ciudad.

¹⁹ espacios públicos de esparcimiento y encuentro que atienden las necesidades colectivas de la población correspondiente a una zona, a los suelos urbanos de los corregimientos o a centros suburbanos del nivel 1.



Alcaldía de Medellín

público de proximidad que ofrece oportunidades de recreación, esparcimiento e intercambio social a escala barrial.

El Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro del área de planificación se clasifica según su naturaleza y función, su jerarquía y dominio territorial, su localización en el territorio y su nivel de consolidación, así:

NOMBRE	CATEGORÍAS					ÁREA (m2)	ÁREA (Ha)
	NATURALEZA Y FUNCIÓN			JERARQUÍA Y COBERTURA			
	DOMINIO	FUNCIÓN		TAMAÑO / ESCALA			
		SUBTIPO ORDENADOR	CATEGORÍA	ORDEN	JERARQUÍA		
PARQUE PRINCIPAL DEL POBLADO	Área de propiedad y Dominio público	Parque Cívico	Parque Cívico	Local	Nivel Zonal	4.485,80	0,4
PARQUE LLERAS	Área de propiedad y Dominio público	Parque Cívico	Parque Cívico	Local	Nivel Zonal	2.818,06	0,2
PARQUE LINEAL LA PRESIDENTA	Área de propiedad y Dominio público	Cívico	Ecoparque	Local	Nivel Zonal	20.148,08	2

Tabla 15. Espacio público existente en el área de planificación. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.

- **Parque Lleras:** Construido en 1930 por el Banco Central Hipotecario. La obra fue liderada por el gerente del banco Julio Eduardo Lleras, y en honor a su apellido se bautizó al parque.

Tiene una extensión de 2.818,06 m2 y posee alrededor una de las ofertas comerciales más amplias del sector: Bares, discotecas, cafés, restaurantes, tiendas de diseño, entre otros que lo han consolidado como la zona rosa por excelencia de Medellín. Sin embargo, con el pasar de los años la degradación social que ha vivido el parque es cada vez más notoria, debido al tráfico de drogas, la prostitución, los hurtos, las riñas entre otras actividades al margen de la ley, según algunos comerciantes “*El parque tuvo sus años de oro y se convirtió en el lugar preferido de empresarios, gente de la farándula y fue ícono del turismo. Ahora este lugar vive otra situación difícil.*” (El Colombiano. 2018). De esta



Alcaldía de Medellín

manera los comerciantes del sector reconocen que su público ha cambiado y que sus visitantes originales han ido migrando a sectores como Provenza. Si bien este diagnóstico es claro para la Administración municipal y se viene trabajando en programas que propicien ambientes de seguridad y buena convivencia, las cifras relacionadas con esta problemática aumentan cada vez más, desafortunadamente *“los pocos controles para la compra y consumo de alucinógenos incluso en horas del día, han favorecido la llegada de personas que se hacen pasar por vendedores ambulantes con el fin de expendir drogas a los turistas y ofrecerles, catálogo en mano, las mujeres disponibles. Este modelo, conocido como prostitución en modalidad abierta o callejera, termina su ciclo en negocios donde los proxenetas tienen alianzas con empleados que reciben un 10 por ciento de comisión”* (Semana.2016).

- **Parque del Poblado:** Tiene una extensión de 4.485,80 m². Tras más de dos años de la entrada en vigencia del Código de Policía, en el cual se prohibió el consumo de bebidas alcohólicas en espacio público se modificó por completo las dinámicas del parque del Poblado. Según un informe realizado por el periódico El Colombiano, usuarios recurrentes del Parque del Poblado declararon *“Hoy es una zona poco habitada, un espacio casi muerto. Lo han abandonado completamente”*.

Las dinámicas del parque se ven alteradas dependiendo de las horas del día; en la mañana es punto de encuentro de grupos de personas de la tercera edad, sin embargo en las noches pasa a ser un lugar desolado, ya que gran parte de sus antiguos usuarios se trasladaron hacia el atrio de la Iglesia San José del Poblado. Así el parque pasó de reunir multiculturalidad de tribus urbanas a ser un espacio vacío y con poca apropiación *“el atractivo era esa dinámica similar que ocurre en la Villa de Aburrá o en Carlos E. Restrepo, esa vida ya se fue del parque y pasó de ser un lugar seguro a un espacio donde, quizá, ni el CAI de la Policía, que en muchos momentos se encuentra solo, da la misma seguridad”* (Vivir en el Poblado. 2018). Tanto el parque Lleras como El Poblado hacen parte del proyecto 100 Parques para Vos, la iniciativa de la Administración municipal con la que ya fueron intervenidos los parques de Santa María de los Ángeles y Astorga (o La Bailarina).

La intervención tendrá como objetivo renovar estos espacios públicos para el disfrute ciudadano, mediante la actualización del piso del parque, accesibilidad, mejoramiento de zonas verdes, drenaje y renovación de mobiliario urbano y luminarias, como una apuesta por la valoración del conjunto de características físicas y culturales que permitan que el subsistema de espacio público funcione con eficacia simbólica para los ciudadanos, según una nota realizada por el Periódico Vivir en El Poblado, *“para evitar que terminen condenados al abandono, al deterioro o la baja apropiación y mal recibo, esto especialmente en las áreas de menor dinámica inmobiliaria”*.





Alcaldía de Medellín

- **Parque Lineal La Presidenta:** Posee una extensión de 20.148,08 m². Se proyectó en el año 2006 como una acción estratégica para la recuperación del patrimonio ambiental de la ciudad y la generación de espacio público en la zona suroriental.

A diferencia de los parques Lleras y El Poblado, el parque lineal La presidenta, pensado para vincular los bordes de retiro y protección de la quebrada, pertenece a la categoría de Ecoparque, debido a que se encuentra constituida por elementos propios de la naturaleza donde se pretende mantener la biodiversidad, conservación y restauración ecosistémica y por tanto, el acceso y disfrute público de sus valores naturales, está condicionada a la recreación pasiva, la contemplación, el ocio y el encuentro ciudadano.

Como dueños originales del terreno en el que hoy se localiza el parque lineal La Presidenta se encontraban el colegio Palermo de San José, Florida Plaza, el parqueadero de la terminal de transportes del Poblado y el hotel Dann Carlton, los cuales cedieron el terreno al Municipio, en calidad de espacio público para ser recuperado y transformado en un lugar de esparcimiento, interacción y tránsito entre el barrio Lleras y la avenida El Poblado. Sin embargo, si bien el Parque Lineal se contempló inicialmente como una opción para el encuentro ciudadano y el uso adecuado del tiempo libre, actualmente es poco utilizado.

En la etapa de formulación de la Operación Urbana Especial deberá aprovecharse el potencial representado por la quebrada con acciones orientadas a recobrar los atributos del parque lineal, optimizando sus características físicas y estéticas, aprovechando al máximo el área que hoy posee y su potencial como parte de la estructura ecológica municipal para enriquecer la calidad ambiental y paisajística de los nuevos desarrollos urbanísticos propuestos.





Alcaldía de Medellín



Ilustración 24. Espacio público existente en el área de planificación. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.

La formulación de la Operación Urbana Especial deberá garantizar tanto calidad como cobertura al Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro municipal: la calidad como una apuesta por la valoración del conjunto de características físicas y culturales que permitan que el espacio público tanto existente como propuesto, funcionen con eficacia simbólica para los ciudadanos; y la cobertura con el fin de incrementar los indicadores



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

cuantitativos y cualitativos del espacio público de esparcimiento y encuentro de manera equitativa en el territorio municipal.

4.10.1.2. Espacio público proyectado por el Plan de Ordenamiento Territorial

Uno de los grandes objetivos del ordenamiento territorial del municipio de Medellín consiste en dotar las áreas de la ciudad que presentan deficiencias en los estándares de espacio público de esparcimiento y encuentro, propiciando la creación de nuevos espacios que garanticen una mayor oferta, las cuales deberán ser utilizados de manera integrada a beneficios sociales y ambientales, más allá del uso recreativo o estético. Entre estos beneficios se incluyen, la reducción de la contaminación del aire, la regulación del microclima, el enriquecimiento de la biodiversidad, entre otros.

A pesar que el área de planificación se encuentra a escala de ciudad dentro un rango de alta dotación, comparativamente con otras áreas del municipio que se encuentran mucho más deficitadas de espacio público de esparcimiento y encuentro, en su interior se requiere la implementación de actuaciones de generación de nuevas áreas y mejoramiento de los espacios públicos existentes, que garanticen alta convocatoria y apropiación ciudadana.

Sin embargo, desde el Plan de Ordenamiento Territorial se proyectan para la Comuna 14 un total de 147 Hectáreas (1.479.561 m²) para la generación de espacio público de esparcimiento y encuentro, de las cuales 41 (4.119,55 m²) se encuentran localizadas en el área cercana al parque lineal La Presidenta, al interior del área de planificación como se evidencia en la imagen a continuación:



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín



Ilustración 25. Espacio público proyectado en el área de planificación. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.

Estos 4.119,55 m² de espacio público proyectado se localizan sobre los predios identificados a continuación, los cuales podrán permanecer hasta tanto sean adquiridos por la Administración para la conformación de espacio público:



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín



Ilustración 26. Predios localizados sobre el espacio público proyectado por el POT en el área de planificación. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.

La información general de los predios se relaciona en la tabla a continuación:



Alcaldía de Medellín

LOTES EN ESPACIO PÚBLICO PROYECTADO POR EL POT			
PREDIO	CBML	ÁREA (m2)	USO ACTUAL
P1	14180080006	328,74	Comercio y Servicios (Restaurantes El Aguacate y Pizza a la Leña, Miscelanea la 43)
P2	14180080007	421,97	Comercio y Servicios (Bar y restaurante La Senda internacional, Multiyale)
P3	14180080008	339	Hospedaje (Tamarindo Inn, GANA)
P4	14180080010	150,34	Comercio y Servicios
P5	14180080011	157,06	Comercio y Servicios
P6	14180080012	182,13	Comercio y Servicios
P7	14180080013	234,29	Comercio y Servicios (Café Zorba)
P8	14180080014	250,38	Comercio y Servicios (Bar Restaurante Rango Cocktails)
P9	14180080015	197,52	Comercio y Servicios (Notaría 17)
P10	14180080001	407,8	Comercio y Servicios
P11	14180080030	312,82	Residencial
P12	14180080029	306,77	Comercio y Servicios (Harley Davidson)
P13	14180080028	264,64	Comercio y Servicios

Tabla 16. Lotes localizados en espacio público proyectado. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.

En el mes de Julio de 2019, el Departamento Administrativo de Planeación llevó a cabo un taller de Co-creación, a través de una metodología de participación colectiva que incluyó a todos los actores (propietarios, arrendatarios, residentes y comerciantes), involucrados en el área de planificación en los procesos técnicos de diagnóstico y formulación de la Operación Urbana Especial.





Alcaldía de Medellín

En dicho encuentro la comunidad expresó la importancia del funcionamiento de los locales comerciales relacionados en la tabla anterior que hacen parte de la mancha de espacio público proyectado, ya que según informe suministrado por la Secretaría de Seguridad el área de planificación presenta hechos delictivos de diferentes tipologías como hurtos, asesinatos, capturas por estupefacientes, entre otros. Sin embargo, se evidencia una concentración de ellos en el Parque Lleras, a lo largo de la calle 10 y en el cruce del Parque Lineal la Presidenta con la Avenida el Poblado. Por lo tanto, debido a que algunos de estos locales comerciales cuentan con una amplia trayectoria que les ha permitido consolidarse como actividades económicas destacadas en la zona, generan atracción de población en distintas horas del día, razón por la cual garantizan habitantes permanentes que vigilan y velan por el cuidado, mantenimiento y seguridad del sector, dinamizando constantemente el escenario urbano.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

4.10.2. SUBSISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Según lo definido en el Acuerdo 48 de 2014, el subsistema de equipamientos colectivos está conformado por las construcciones de uso y propiedad pública o privada, destinadas a satisfacer las necesidades básicas, tanto las que permiten la prestación de servicios colectivos a los habitantes, como las que soportan el funcionamiento y operación del municipio en su conjunto y sostienen el desarrollo de actividades multisectoriales, buscando el fortalecimiento de las centralidades.

Este subsistema, está estrechamente relacionado con el subsistema de espacio público y de movilidad; con los cuales busca generar un equilibrio en el territorio al estar funcionalmente distribuidos, así como una adecuada infraestructura de soporte en el territorio para el funcionamiento y la dinámica urbana, y la vida diaria, garantizando el número y la jerarquía de los equipamientos, según la relación de las demandas poblacionales y la prestación de servicios.

El Acuerdo 48 de 2014 clasifica los equipamientos en los siguientes tipos de servicio:

- **Equipamientos Básicos Sociales:** Educación, salud, recreación y cultura. Buscan garantizar el pleno disfrute de los derechos básicos de la población
- **Equipamientos Básicos Comunitarios:** Comunitarios, de culto y asistencia social.
- **Equipamientos de Seguridad y Convivencia:** Fuerza pública, administración de justicia, justicia cercana al ciudadano y atención de desastres. Destinados a prestar servicios de seguridad, administración de justicia y aquellos enfocados a mejorar la convivencia y la paz
- **Equipamientos Institucionales:** Destinados a garantizar el funcionamiento administrativo estatal.

4.10.2.1. Diagnóstico y cobertura en el área de planificación

Por ser un sitio con una ubicación de interés colectivo y reconocido por la población municipal, la centralidad del poblado se ha convertido en un lugar estratégico para el desarrollo de equipamientos públicos. Adicional a esto, se encuentra articulada con otros servicios y espacialidades complementarias y medios y sistemas de transportes masivos y colectivos.

Actualmente la centralidad cuenta con un total de 82 equipamientos, (equivalentes a 1.7 Hectáreas), relacionados en la tabla a continuación:





Alcaldía de Medellín

INVENTARIO DE EQUIPAMIENTOS DE LA COMUNA 14		
CATEGORÍA	COMPONENTE	CANTIDAD
BÁSICOS COMUNITARIOS	Asistencia Social	6
	Comunitarios	7
	Culto	7
	Culturales	5
BÁSICOS SOCIALES	Educación	24
	Recreación y deporte	4
	Salud	10
INSTITUCIONALES	Institucional municipal	4
SEGURIDAD Y CONVIVENCIA	Instituciones municipales encargadas de la convivencia	1
	Justicia cercana al ciudadano	2
	Prevención y atención de desastres	1
INFRAESTRUCTURA	Sanitarios	1
	Servicios públicos	5
	Transporte	5
TOTAL		82

Tabla 17. Inventario de equipamientos de la Comuna 14. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.

Según la tabla anterior, en la Comuna 14 predominan los equipamientos básicos sociales, los cuales equivalen a un 46% del total de equipamientos localizados en el sector. A estos siguen los equipamientos básicos comunitarios que equivalen al 30%, los equipamientos de infraestructura con un 14% y finalmente los equipamientos institucionales y de seguridad y convivencia los cuales representan un 5% cada uno. (Ver imagen a continuación).

Según lo anterior, si bien los equipamientos institucionales y de seguridad y convivencia cuentan con la más baja participación en la Comuna 14, predominan los equipamientos educativos de gran extensión (en el grupo de básicos sociales), los cuales se encargan de la capacitación para el desempeño de actividades productivas, culturales y sociales.



Alcaldía de Medellín



Ilustración 27. Equipamientos existentes en el área de planificación. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.

El mes de Junio del presente año, la hermana Adela María Duque, religiosa franciscana misionera de María Auxiliadora y rectora del Colegio Palermo de San José, (equipamiento educativo de mayor extensión en área de planificación) anunció ante los medios locales que el Colegio Palermo se traslada y construirá una nueva sede “Ya tenemos la licencia de construcción oficial y la autorización para iniciar. Será en el municipio vecino de Envigado, en la Loma del Escobero, muy cerca de la transversal de la Montaña”. Además, se refirió al



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

compromiso que mantendrá la congregación con la ciudad al entregar el lote “*El compromiso es garantizar que el lote no se convierta en un lugar más de lo que venía pasando en El Poblado. Este es un legado social de nuestra congregación y no queremos ver la profundización de un problema de consumismo, de una doctrina ilegal, sino una transformación real y de beneficio para la comunidad*”.

En relación a lo anterior, si bien en la comuna 14 no se evidencia gran escases o déficit de equipamientos públicos, con el traslado de la sede del Colegio, quedaría como único equipamiento localizado al interior del área de planificación la Iglesia San José del Poblado, como se evidencia en la imagen a continuación:



Ilustración 28. Traslado del Colegio Palermo. Departamento Administrativo de Planeación. 2019



Alcaldía de Medellín

4.10.3. SUBSISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE

“Desde sus inicios, el sector correspondiente al parque del Poblado, estuvo sometido a vigilancia y supervisión por parte del estado. Sus instituciones de gobierno, su burocracia, marcos legales, valores cívicos y arquitectónicos, expresados por ejemplo en la temprana existencia de una alcaldía, un cuerpo de policía, comités encargados del ornato y de la preservación de las sanas costumbres, crearían a la postre un caserío marcado por la traza de la formalidad” (Peralta Agudelo, 2001).

Dicha formalidad se reforzó con la construcción del parque del Poblado y el templo San José del Poblado (localizados en el área de planificación de la Operación Urbana Especial), importantes referentes fundacionales de los gobiernos civil y eclesiástico para Medellín, debido a que a partir de ellos se estructuró la convivencia ciudadana, se legitimó el orden social existente y su injerencia directa en los asuntos públicos se convirtió en referente relevante para la conformación de la identidad espacial y cultural de El Poblado.

Debido a lo anterior, el subsistema de patrimonio cultural inmueble de la Operación Urbana Especial desarrolla un análisis del contexto urbano y la importancia de la representación arquitectónica, paisajística y de hito fundacional que aún en la actualidad perduran en el sector.

4.10.1.1. Conformación del sector: Primeros asentamientos

Medellín fue, durante la Colonia española, un núcleo poblado sin importancia política o económica, localizado en un valle fértil, favorable para la agricultura y la ganadería, que iría ganando importancia gracias al hallazgo de yacimientos de oro en zonas próximas.

- En el año 1616 cuando Francisco Herrera Campuzano da marcha al asentamiento poblacional, con una pequeña capilla llamada San Lorenzo por lo cual era conocido bajo el nombre del Poblado de San Lorenzo de Aburrá, un resguardo indígena para la protección de los nativos, el cual es considerado, además, como el núcleo fundacional de la ciudad de Medellín.

El proceso de ocupación de Medellín y el área metropolitana ha estado determinado por la configuración del valle del río Medellín, el cual se caracteriza por tener una topografía abrupta y una red hídrica compuesta por cerca de 60 cuencas y 700 corrientes de agua (Instituto Mi Río – PNUD, 1995). De esta forma, el levantamiento de El Poblado de San Lorenzo, obedeció no solo a una estrategia de cercanía a quebradas como La Presidenta y Chambúl, sino a una continuidad cultural de las prácticas de los pueblos en una ciudad cuyas dinámicas siguen girando alrededor de un eje principal: el río.





Alcaldía de Medellín

En 1720, la capilla fue demolida, y no fue recuperada hasta 1845, de la mano del célebre Arquitecto Belga Agustín Goovaerst que diseñó el embovedado, los capiteles, el altar central, el comulgatorio, el púlpito, las bancas. Colaboró también el Arquitecto Antioqueño Jesús María Mejía. Para esta época, los habitantes del sector se unieron para elevar un memorial al Obispo de Medellín para solicitar la proclamación en El Poblado de al menos una Viceparroquia.

La solicitud se autorizó el 29 de Diciembre de 1870 y en Octubre de 1871 elaboraron otra representación para lograr en esta oportunidad la fijación de una parroquia en plenitud de atribuciones.

La Arquidiócesis, considerando, entre otras cosas, que la población ascendía ya a 1.926 habitantes, que su cabecera se hallaba a más de una legua de la Parroquia de Medellín, y que poseía *“una iglesia perfectamente paramentada con todos sus ornamentos”*, decidió erigir la largamente anhelada Parroquia.



Ilustración 13. Fundación del templo San José del Poblado. 1616. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

Dice el autor Jaime Andrés Peralta en su libro Los Paisajes que han tejido nuestra historia, que la iglesia se convirtió en el hito más importante del sector *“debido al largo proceso de cohesión de esfuerzos y voluntades que realizaron sus habitantes para construirla”*.

La fecha de inicio de la nueva etapa de la vida social del sector se trazó a partir del 1 de Diciembre de 1876, época para la cual se comenzó a perfilar la malla urbana de aquella porción de la zona Suroriental del Valle de Aburrá. En poco tiempo, El Poblado cobraba forma de comunidad, para esta época ya tenía *“32 varas de largo y 18 de ancho, además de dos sacristías laterales”*.

Aquellos primeros lugareños vivían de dedicarse a actividades como la cacería de pájaros, venados, guaguas; la pesca de sabaletas, sardinas, etc; el comercio de madera de especies naturales que tenía un mercado inmediato en las casas de familia, la siembra de especies foráneas como el pino, el eucalipto y el ciprés para obtener mayor rentabilidad; y el cultivo de penca fiquera.

“Con notable rapidez se han ido agrupando alrededor de la capilla algunos bien contruidos edificios y como la carretera del sur está hecha hasta este punto bajo condiciones ventajosas, se ha establecido ya una feria semanal: como preludios seguros para una población que habrá de desenvolverse bien sobre base firme y segura por cuanto los terrenos son fértiles, los vecinos laboriosos y excelente la topografía”. (Uribe Ángel. 1887).

- El 1 de diciembre de 1876 la población de Medellín alcanzaba los 1926 habitantes, de esta forma, el sector se convirtió en un sitio, alterno a la plaza de Bolívar, para el asentamiento de nuevas familias. Por lo tanto, comenzaron a trazarse las calles de manera perpendicular, localizando en el centro la plaza principal, donde además se encontraban las autoridades locales y religiosas.

De esta forma comienza una nueva etapa de la vida social del sector y se da inicio a la conformación de la malla urbana de la zona suroriental del Valle de Aburrá (ver imagen a continuación):





Alcaldía de Medellín



Ilustración 14. Conformación de las primeras manzanas. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.



Ilustración 15. Primeros trazados urbanos en el sector. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

- Si bien el templo y algunas manzanas aledañas ya se encontraban erigidas, aún el sector no contaba con una plaza principal, por lo que se da inicio a la construcción de la plaza que más adelante sería conocida con el nombre de Parque del Poblado.



Ilustración 16. Conformación del Parque del Poblado. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.

“En territorio del distrito de Medellín, entre la ciudad y la villa de Envigado, sobre suave ladera y a corta distancia de las márgenes de Aburrá, existe un lindo pueblecito Llamado Poblado. Tiene alegre plaza, casas cómodas y bien construidas y una iglesia de regular aspecto. En sus alrededores hay lúcidas casas de campo, arboledas frutales y corrientes de superior agua potable”. (Uribe Ángel. 1887).

Una vez construida la casa cural, residencia del Sacerdote José Dolores Jiménez, el Poblado ya tenía plaza, calles y solares para la venta, por lo que al costado derecho de la iglesia, se



Alcaldía de Medellín

construyen la casa de la familia Posada Restrepo y la primera escuela pública de señoritas, a cargo de la Directora Juana Josefa Meza.

Al costado izquierdo del parque se asienta la primera generación de los Saldarriaga, y en el costado derecho los Mejía Posada, todos estos con sus negocios de herrería, carpintería, abarrotes, hornos para la quema de barro y la producción de ollas, vasijas y tejas. De igual manera, los habitantes se dedicaron a la construcción y el acarreo de piedras y arena; a la arriería y crianza de ganado vacuno y demás usos mixtos que posibilitaban la permanencia en el lugar y generaban actividades de intercambio de bienes y servicios en la plaza principal.

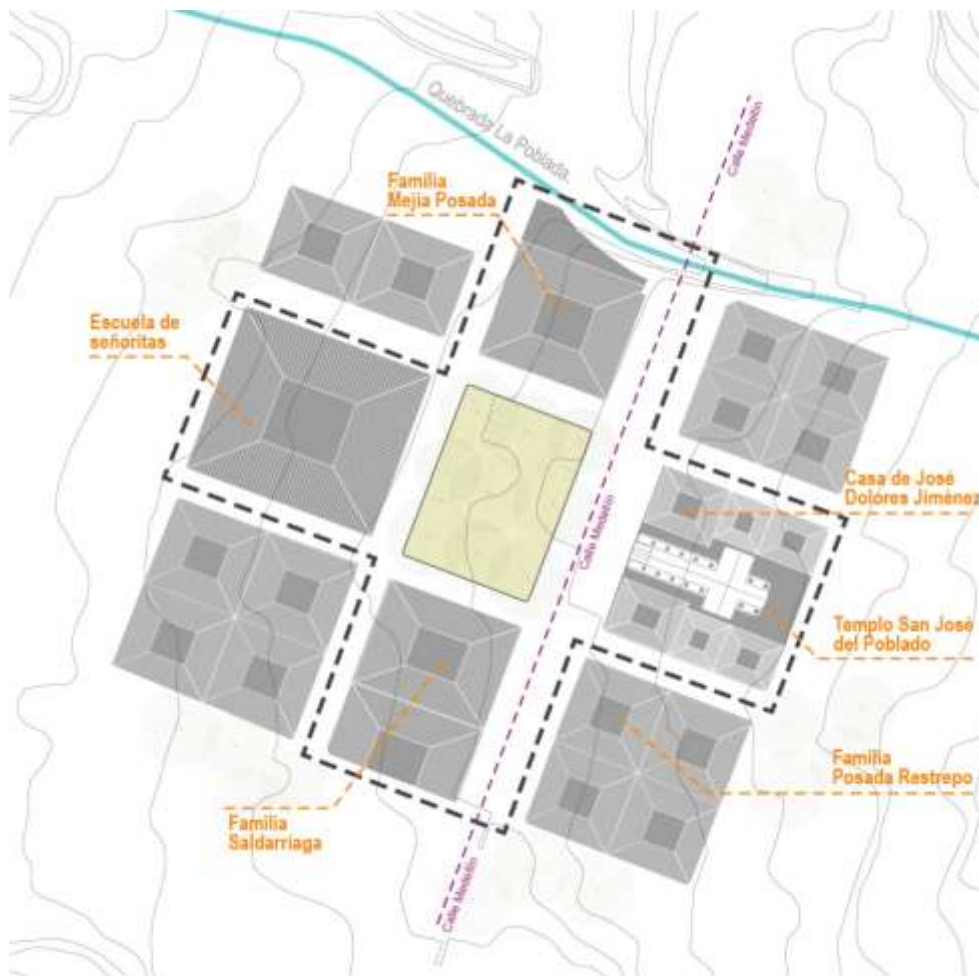


Ilustración 17.Asentamiento de algunas familias representativas en la historia de El Poblado. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.

Desde finales del siglo XIX se estableció cada miércoles en el parque del Poblado, una feria o mercado semanal, que activó la producción nativa y, conforme se incrementaban las ventas



Alcaldía de Medellín

aumentó la circulación de mercancías del Poblado hacia Medellín y Envigado; varios negocios se abrieron para aprovechar el nuevo auge comercial. Situación que da inicio a la condición de centralidad del sector.

El sistema vial era rudimentario; la siguiente etapa fue la del comienzo de la parcelación de las grandes fincas. Con la construcción, pavimentación y rectificación de la Avenida Medellín hoy Avenida el Poblado (ver imagen a continuación), único eje vial estructurante que en su ramal norte bajaba por el parque del Poblado por la hoy conocida Calle 9 y seguía por la carrera 43B hacia el cementerio, cruzaba por el barrio Villa Carlota y de ahí seguía hasta donde actualmente se localiza el Centro Comercial San Diego, sitio por el cual se entraba a la capital antioqueña.

Debido a que en el parque del Poblado paraban los coches de tiro y las mulas que iban hacia las poblaciones vecinas, el sector se convirtió más adelante en la estación o centro de acopio entre el oriente cercano y el sur del valle de Aburrá



Imagen 23. Construcción de la actual Avenida El Poblado. Departamento Administrativo de Planeación. 2019

La ciudad experimentó su mayor crecimiento poblacional durante la segunda mitad del siglo XX, donde se registraron crecimientos anuales promedio superiores al 6%. Estas cifras se deben tanto al crecimiento natural de la población urbana como al crecimiento por migraciones provenientes de áreas rurales debido a procesos originados en los conflictos políticos que empezó a sufrir el país (Botero Gómez, 1991).



Alcaldía de Medellín

En 1913, empezó la instalación de las primeras tuberías de hierro domésticas en el sector, la albañilería, la industria del tabaco y cabuya, los cultivos de flores y lavanderías también crecieron. Por lo tanto, hasta los años 50 del siglo XX, el sector dejó de ser un área rural sitio de veraneo de familias con alto poder adquisitivo, y su paisaje comenzó a cambiar, fruto de la industrialización de la ribera del río; de esta manera el pequeño caserío pronto se convirtió en *“una ciudad dentro de la gran ciudad, donde no faltaba nada y había de todo”*, como solían decir sus habitantes. Fue entonces cuando se le retiró a El Poblado su carácter de corregimiento.

Luego de esto, se convirtió en lugar de residencia y segundo centro urbano de Medellín, así como un uno de los principales lugares de esparcimiento, con la consolidación de la Zona Rosa y la Milla de Oro.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

4.10.1.1. Trazado urbano

Para analizar metodológicamente el proceso de urbanización y consolidación del barrio el Poblado desde sus estructuras morfológica y tipológica, se realiza una reconstrucción cronológica de planimetría secuencial suministrada por el banco documental de la Secretaría de Gestión y Control territorial, en la cual se identifican los procesos de parcelación y urbanización del sector.

Año 1945

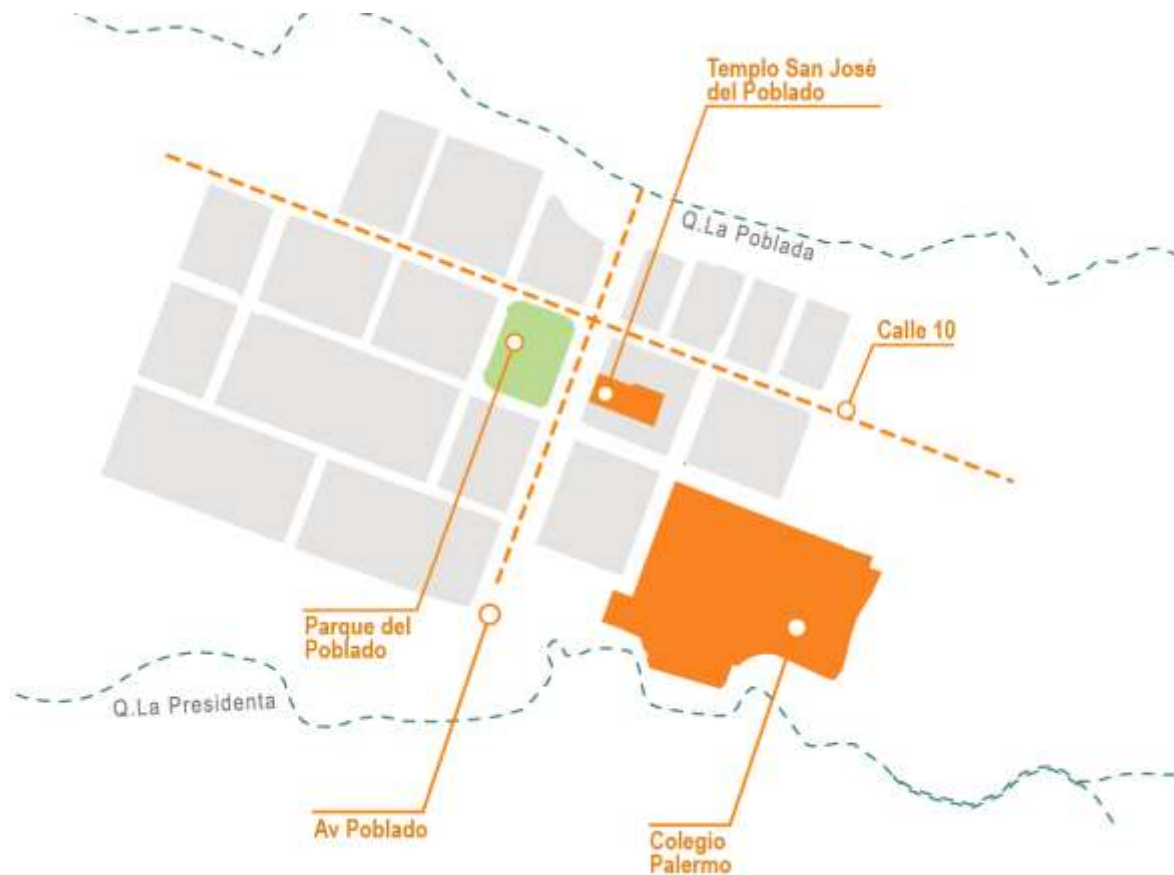


Ilustración 18. Trazado urbano del sector en 1945. Departamento Administrativo de Planeación. 2019

- Se identifican manzanas consolidadas entorno a la Iglesia San José del Poblado. Predomina una morfología urbana tipo damero, la cual obedece al crecimiento ortogonal de las primeras edificaciones asentadas.



Alcaldía de Medellín

- El ancho de las vías es relativamente amplio y no se evidencian andenes. La Avenida El Poblado es el eje estructurador que si bien rompió el trazado tradicional del sector, permitió el crecimiento a ambos costados de la vía. Para esta fecha ya se encuentra conformada de la Manzana del Colegio Palermo y se empiezan a evidenciar las primeras subdivisiones prediales.
- En este periodo, el sector se encuentra consolidado y demilimitado por dos quebradas: al norte la Quebrada La Poblada y al sur Quebrada La Presidenta. La condición de claustro del Colegio Palermo limitaba el crecimiento hacia el costado sur.

Año 1965



Ilustración 19. Trazado urbano del sector en 1965. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.



Alcaldía de Medellín

La ciudad de Medellín tuvo su gran desarrollo industrial en la primera mitad del siglo XX, representado por nuevas industrias que fueron llegando a la ciudad con el objetivo de fortalecer el crecimiento económico de la región, la expansión de la ciudad, el mejoramiento de los servicios públicos y la generación de nuevas oportunidades laborales para los ciudadanos. De esta forma, la economía antioqueña durante décadas estuvo caracterizada por lo grandes aportes que realizó la ganadería, la agricultura y la industria textilera, siendo esta última una generadora de empleo y alto mercado laboral en Medellín.

Por lo tanto, a partir de 1920, Medellín se volvió el destino favorito de los inmigrantes gracias a factores como la educación, el comercio y principalmente la industria y el rápido desarrollo económico y social, el crecimiento urbano se disparó y para 1930 ya era una ciudad con aproximadamente 60.000 habitantes.

Adicionalmente, las empresas procurando estabilidad para sus trabajadores empiezan a construir nuevos proyectos de vivienda en las zonas adyacentes a las fábricas. Por lo tanto, se evidencia un notable incremento en el crecimiento del sector, el barrio Lleras se encuentra completamente consolidado, con un número significativo de viviendas construidas por el Banco Central Hipotecario (BCH), agrupadas al alrededor del Parque que lleva su mismo nombre. *“La vara de lote la vendían a veinte centavos y las casas se podía comprar desde unos 2.500 a 4.000 pesos. Era un barrio muy bueno, nadie robaba, las casas se dejaban abiertas y los de aquí ya que como nos sentíamos más ciudadanos que los de las casas de abajo (Parque del Poblado), las de nosotros eran de cemento y las de ellos en tapia pisada”.*

Las calles 8, 9 y 10 paralelamente conforman el trazado de los nuevos barrios consolidados.

- Las quebradas La Presidenta y La Poblada siguen siendo el eje delimitador del sector; hacia el costado sur, a orillas de La Presidenta no se ha dado un crecimiento significativo. Sin embargo, hacia el norte, se empieza la densificación de la ribera de la quebrada La Poblada, densificación que permitió la conformación del barrio Patio Bonito; debido a que en el año 1962, cuando María Jesús Arango, viuda de Abraham Escobar, último heredero de la hacienda Patio Bonito, constituyó con sus hijos la Sociedad Urbanizadora Patio Bonito, momento en el cual sus tierras fueron divididas en 199 lotes -a 70 pesos la vara- para la construcción de viviendas unifamiliares hasta de dos pisos, en un área útil de 111.675 mt², lo que permitió la transformación de zona rural a barrio de ciudad.





Alcaldía de Medellín

Año 1975

- Se evidencia la expansión y el crecimiento en relación a la conformación de nuevos barrios como Manila, Astorga, Patio Bonito y Las Lomas. Patio Bonito, localizado al costado sur, se consolida en torno a la canalización de la Quebrada La Presidenta, y se caracteriza por tener manzanas alargadas longitudinalmente con divisiones prediales generosas, en las cuales se emplazan casas tradicionales de un nivel. Al costado norte, en torno a un parque central ya se encuentra completamente consolidado el barrio Manila, que a diferencia de barrios como Patio Bonito y Astorga, cuenta con casas de dos a tres pisos, con amplios solares y frentes. (Ver imagen a continuación):

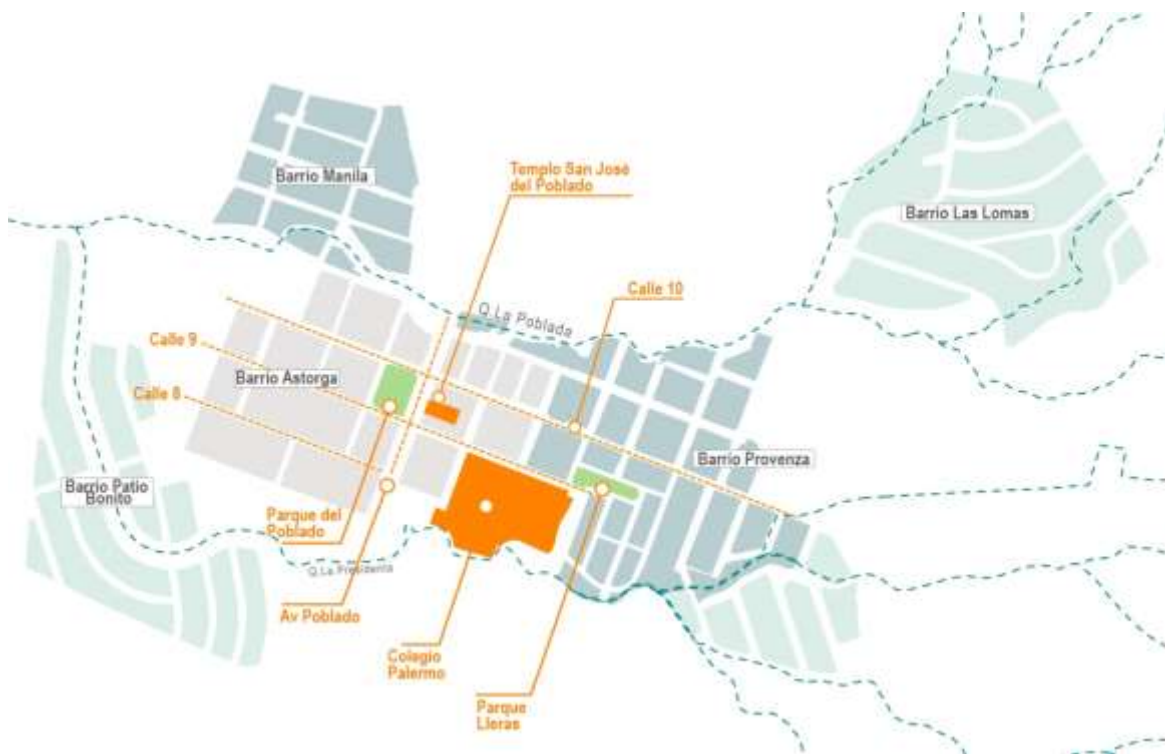


Ilustración 20. Trazado urbano del sector en 1975. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.

- En este periodo, la huella constructiva es la que define la delimitación y el perímetro urbano, el proceso de expansión y consolidación de los barrios va proporcionalmente integrado a la compra de lotes campestres y la red de servicios públicos lo que conlleva al crecimiento de un lote al lado de otro, es decir, en medianeros y se forman las dinámicas barriales. Una de los hechos que más marcaron el paso del sector a barrio de ciudad fue la construcción de la Urbanización Patio Bonito, ejecutada a partir de 1970 y reconocida como la primera urbanización privada de El Poblado.



Alcaldía de Medellín

- Para este año el Parque del Poblado ya es considerado una centralidad barrial, y por tal ya contaba con elementos que generaban arraigo por parte de sus habitantes, tales como parques, Iglesia, Colegio y zonas verdes recreativas.

Año 1985 -2005



Ilustración 21. Trazado urbano del sector de 1985-2005. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.

- Este periodo define la conformación actual del Poblado, ya que a la par que el municipio se modernizaba, empezaba a soportar las consecuencias de la violencia rural que desde los años treinta se vivía en Antioquia.

Las construcciones de la época responden a la situación social; la expansión del barrio se consolida con unidades cerradas, se empieza la construcción de multifamiliares elevados con zonas verdes privadas delimitadas por cerramientos que rompen completamente el trazado urbano original de la zona; los extensos predios y senderos carreteables propios de la época fundacional desaparecen, y un trazado irregular articulado por los elementos viales que hoy en día son los principales ejes conectores del lugar: Las Avenidas Las Vegas, El Poblado y la Carrera 34 Transversal inferior.



Alcaldía de Medellín

4.10.1.2. Tipologías edificatorias

Tomando en cuenta la planimetría anteriormente mencionada suministrada por el banco documental de la Secretaría de Gestión y Control territorial, se presenta a continuación la evolución de las tipologías edificatorias propias del sector, de acuerdo a sus características arquitectónicas, funcionalidad y valor patrimonial:

- **Tipología 1. Pareada:** La manzana está formada por predios de aproximadamente 200 m², en los cuales funcionan edificaciones diseñadas originalmente como viviendas unifamiliares, rectangulares, regularmente de una planta, adosadas a otra en lindero lateral. (Ver imagen a continuación).



Imagen 24. Tipología edificatoria pareada. Departamento Administrativo de Planeación 2019.

- **Tipología 2. Aislada:** Corresponde a viviendas aisladas y paramentadas uniformemente, que adecuadas a las características y dificultades topográficas del sector, se formaron en torno a la canalización de las Quebradas La Presidenta y La Poblada.

Las edificaciones de dos niveles que poseen una planta cuadrada, es decir, su ancho y su largo son proporcionales, las cuales responden a la arquitectura moderna de los años 70 de Medellín, con aproximadamente dos pisos de altura. La dimensión predominante de los predios es de aproximadamente 20m de ancho x 20m de largo, y con un área de 400m². (Ver imagen a continuación).



Alcaldía de Medellín



Imagen 25. Tipología edificatoria aislada. Departamento Administrativo de Planeación 2019.

- **Tipología 3. Manzana Cerrada:** Para mitad del siglo (décadas sesenta y setenta) se ejecutaron las obras 272 y 246 que abrieron las vías paralelas a la Avenida El Poblado y a la Regional.

Fue a partir de este periodo de tiempo que empieza a darse el auge de la construcción que no ha cesado casi en cuatro décadas. En 1.980 la economía del narcotráfico alteró significativamente las condiciones de vida del sector; los predios se vendieron en cifras astronómicas, los capitales ilegales se infiltraron en la vida productiva, nuevos imaginarios de éxito y prestigio se pusieron en escena y la avanzada de este estrato emergente, que pretendió en última instancia la conquista de los centros oficiales del poder, encontró allí uno de sus feudos principales. De esta forma comienza la densificación del área a través de unidades cerradas, las cuales funcionan como edificaciones de uso residencial de aproximadamente 12 pisos.

Estas unidades cerradas comienzan a caracterizar nuevas formas de habitar la ciudad, lo que algunos autores han señalado como la privatización del espacio público con el cierre de urbanizaciones que da como resultado la pérdida de la unidad barrial como referente urbano, de sus condiciones de entorno propicio para la socialización y desarrollo comunitario.

No se evidencia un tejido urbano claro u ordenado, los predios han sido desarrollados de forma independiente e irregular sobre el territorio. Las unidades de vivienda no tienen un área determinada.



Alcaldía de Medellín



Imagen 26. Tipología manzana cerrada. Departamento Administrativo de Planeación 2019.

Finalmente, con el cambio de la tipología pareada a la tipología aislada y la conformación de la manzana cerrada, el perfil urbano que caracterizó el área de planificación desde su fundación, se ha ido modificando con la aparición de los nuevos desarrollos inmobiliarios, de esta forma las amenazas al patrimonio urbano se han incrementado significativamente en los últimos años, con las crecientes presiones de la urbanización, situación que ha desencadenado la pérdida de las características arquitectónicas, paisajísticas y urbanas, en términos trazado, morfología y alturas, propias de los polígonos de Consolidación nivel 5.

De esta forma, se recomienda en la posterior etapa de formulación del Plan Parcial, que la morfología resultante de las intervenciones propuestas conforme un perfil urbano que cualifique y potencialice el desarrollo urbano del sector poniendo en valor la identidad patrimonial original del mismo.

4.10.1.3. Identificación del Patrimonio Cultural inmueble en el área de planificación

El Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble de Medellín, comprende todos aquellos elementos construidos que en su expresión arquitectónica, histórica, urbanística y paisajística poseen una significación y representatividad especial porque aún permanecen como vestigios de una época pasada y referencian en la actualidad la identidad colectiva; pueden ser inmuebles individuales o grupos de inmuebles que en conjunto se reconocen como de valor patrimonial.

Este subsistema hace parte del Sistema Nacional de Patrimonio en la medida en que en él se integran y articulan tanto Bienes Inmuebles de interés cultural del ámbito nacional y sus zonas de influencia, así como Bienes del ámbito departamental y municipal. Estos bienes cuentan con acto administrativo de declaratoria de “*interés cultural sujetos a un Régimen Especial de*



Alcaldía de Medellín

Protección” –REP–. De acuerdo a lo establecido en el artículo 136 del Acuerdo 48 de 2014, estos bienes se clasifican de acuerdo a su nivel de declaratoria en:

- **Bienes de Interés Cultural de la Nación -BIC-N-**: son bienes inmuebles con declaratoria de carácter nacional.
- **Bienes de Interés Cultural Municipal -BIC-M-**: bienes inmuebles con declaratoria del orden municipal.
- **Bienes de Interés Cultural Departamental -BIC-D-**: bienes inmuebles con declaratoria de orden departamental.

La categoría BIC declarados en el municipio de Medellín está conformada por las Subcategorías o Grupos: **Arquitectónico** (construcciones individuales o articuladas en conjuntos, con valor histórico, simbólico o estético), **Urbanístico** (fracciones del territorio urbanizado con características particulares de valor patrimonial destinados a satisfacer necesidades urbanas colectivas), **Paisajístico** (fracciones del paisaje en el municipio, con valores históricos, simbólicos o estéticos) y **Arqueológico** (vestigios y restos que permiten reconstruir y dar a conocer los orígenes y las trayectorias socioculturales del municipio).

Como se evidencia en la imagen a continuación, al interior del área de planificación de la Operación Urbana Especial se identifican dos Bienes de Interés Cultural –BIC- del ámbito municipal: El Templo San José del Poblado (perteneciente al grupo arquitectónico) y el Parque del Poblado (perteneciente al grupo urbanístico).



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín



Ilustración 22. Bienes de Interés Cultural del área de planificación. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.

Mediante Resolución 653 de 1983 “*Por medio de la cual se conforma relación de bienes muebles e inmuebles que constituyen el patrimonio cultural de la ciudad*”, debido a sus cualidades históricas, simbólicas y estéticas, el Templo San José del Poblado fue reconocido como Bien de Interés Cultural del ámbito municipal.

- **Parque del Poblado:**

Mediante Resolución municipal 116 de 1987, junto con un grupo de espacios públicos declarados y propuestos de ser protegidos, el parque del Poblado fue declarado Bien de Interés Cultural del ámbito municipal del municipio de Medellín.



Alcaldía de Medellín

4.10.1.4. Fichas de inventario de Bienes de Interés Cultural

1. IDENTIFICACIÓN

NOMBRE: Templo de San José del Poblado

DEPARTAMENTO: Antioquia

MUNICIPIO: Medellín

DIRECCIÓN: Calle 43 A # 9-30

BARRIO: Poblado

2. FOTOGRAFÍA



3. CLASIFICACIÓN TIPOLOGICA

GRUPO: Arquitectónico

SUBGRUPO: Arquitectura Religiosa

CATEGORIA: Templo

4. ORIGEN

FECHA: 1903 - 1927

DISEÑADOR: H.M Rodriguez e Hijos / Agustín Goovaerts (Interior)

USO ORIGINAL: Templo Religioso

5. PROTECCIÓN LEGAL

DECLARATORIA COMO BIC

Si

xx

No

ÁMBITO DE DECLARATORIA

Nacional

Departamental

Municipal xx

ACTO ADMINISTRATIVO

Resolución 653 de 1983, Alcalde

6. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL BIEN

El templo se localiza sobre la carrera 43A, entre las carreras 9 y 10 y conforma juntos a otras edificaciones más el conjunto de la manzana.

Se emplaza entre medianeros, sobre los cuales se presentan amplios retiros con respecto a las construcciones vecinas, donde se generan corredores que permiten accesos laterales a lo largo del templo. El atrio se desarrolla sobre la misma línea de paramento, pero se eleva sobre el nivel de la avenida, cerrado por una balaustrada en ladrillo





Alcaldía de Medellín

6. DESCRIPCIÓN FÍSICA DEL BIEN

La fachada principal destaca en su lenguaje la torre del campanario, situada en el centro de la fachada por una volumetría cuadrada compuesta por dos cuerpos, en el primero se ponderan sobre cada una de sus caras dos vanos en los que se inscriben seis pequeñas pilastras y dos arcos de medio punto y finalmente sobre el último cuerpo se desarrolla un balcón perimetral.

La parte baja de la fachada marca dos niveles correspondientes a la altura del coro. En la parte superior se destaca el frontón circular que marca la nave central y la parte inferior se compone de cinco arcadas de medio punto, donde se disponen los accesos laterales y el central y los dos arcos restantes son empleados como nichos.

El interior presenta tres naves separadas por columnatas cuidadosamente decoradas y arcadas donde la central es cubierta por una bóveda de cañón. Sobre las naves laterales o deambulatorios se disponen los confesionarios.

7. FOTOGRAFÍA DE DETALLE INTERIOR



8. VALORACIÓN Y SIGNIFICADO CULTURAL DEL BIEN

8.1 Criterios de valoración del Bien

Histórica

El templo hace parte de un documento histórico, ya que fue una de las primeras iglesias construidas en la ciudad, puesto que antes de la intervención a principios del siglo XX, existió una primera capilla hasta el año de 1720, que a su vez fue reemplazada por otra que comenzó a llamarse Iglesia de San José y que se construyó en el año de 1845.

Por tanto el templo en su lugar de emplazamiento tiene gran valor histórico, pues hizo parte del asentamiento indígena de la ciudad en su momento y su primera capilla como templo doctrinero.

Arquitectónica

La fachada en su lenguaje destaca un gran trabajo de mampostería y ornamentación donde se ostenta variedad de frisos, cornisas y arcos los cuales por su ejecución posee alto valor estético y material.



Alcaldía de Medellín

8. VALORACIÓN Y SIGNIFICADO CULTURAL DEL BIEN

El interior luce alto nivel de ornato, donde se destacan las arcadas que dividen las naves y el nivel decorativo del altar mayor.

Ambiental

Se destaca su emplazamiento en medianeros al retrasar la construcción del templo y utilizar los retiros laterales como corredores.

Cultural

La iglesia junto al parque es lugar de referencia para la comunidad del sector y la ciudad por su carácter de congregación de masas.

8.2 Significación Cultural

El templo por su carácter religioso representa valor simbólico para su contexto inmediato que sumado a su aporte estético y formal lo convierte en una edificación relevante para la ciudad. Por tales razones, proponemos se mantenga la declaratoria como BIEN DE INTERÉS CULTURAL de carácter municipal, en el nivel de CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA TIPO UNO (Conservación interna y externa).

9. RESPONSABLE DEL INVENTARIO Y VALORACIÓN

ENTIDAD: Departamento Administrativo de Planeación



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

4.10.1.5. Edificaciones con características arquitectónicas especiales

Los cambios de la vida moderna y las transformaciones del sector han afectado los hábitats urbanos y las condiciones de vida de sus pobladores, situación frente a la cual, algunas manifestaciones del patrimonio cultural inmueble constituyen una fuente de identidad que enriquece el legado fundacional de la zona. Por lo tanto, en el proceso de identificación y valoración patrimonial del área de planificación se identificaron los siguientes inmuebles que por sus cualidades arquitectónicas dan cuenta de la arquitectura tradicional del lugar:

1. IDENTIFICACIÓN

NOMBRE: Talabartería Guillermo Londoño
DEPARTAMENTO: Antioquia
MUNICIPIO: Medellín
DIRECCIÓN: Cra. 41 # 9 - 38
BARRIO: Poblado

2. FOTOGRAFÍA



2. IDENTIFICACIÓN

NOMBRE: Hotel Jardín de la 10
DEPARTAMENTO: Antioquia
MUNICIPIO: Medellín
DIRECCIÓN: Calle 10 # 40-47
BARRIO: Poblado

2. FOTOGRAFÍA



3. IDENTIFICACIÓN

NOMBRE: Galería La Balsa Arte
DEPARTAMENTO: Antioquia
MUNICIPIO: Medellín
DIRECCIÓN: Calle 10 # 40 - 37
BARRIO: Poblado

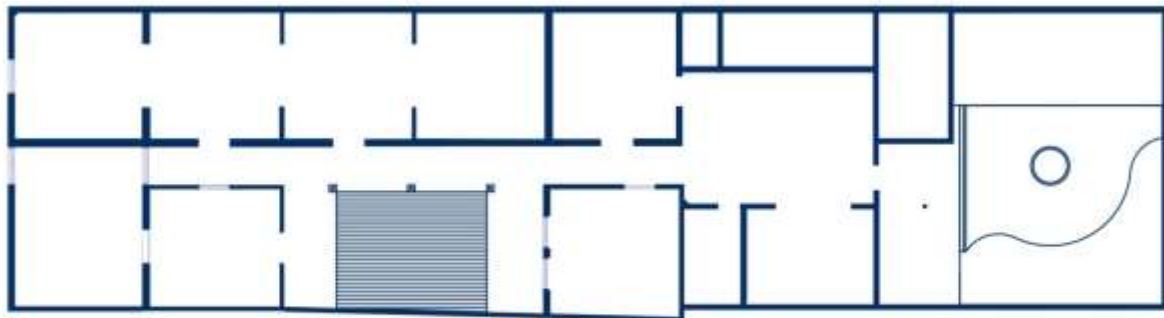
2. FOTOGRAFÍA



Cabe destacar entre los inmuebles presentados anteriormente, la Galería de arte LA BALSA, ya que debido a sus características formales, espaciales, funcionales, constructivas y tipológicas, da cuenta de la identidad original del sector, como se observa en las imágenes a continuación:



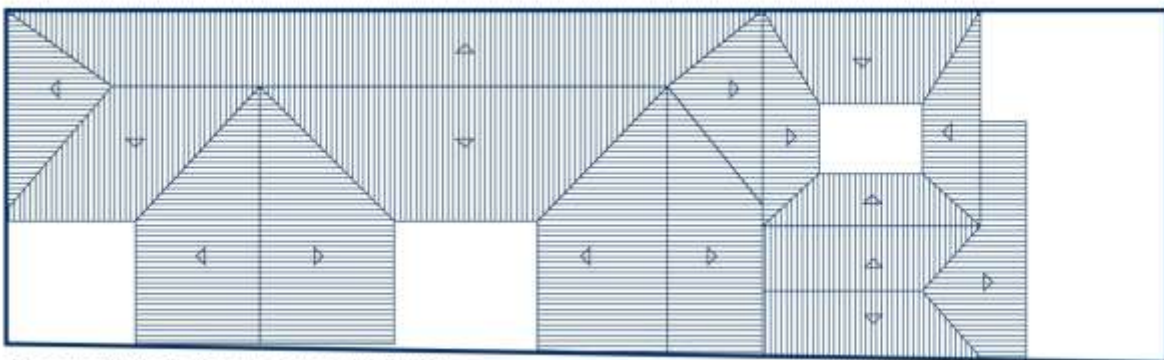
Alcaldía de Medellín



Planta General, Galería de Arte, LA BALSA



Sección General, Galería de Arte, LA BALSA



Plano de Cubierta, Galería de Arte, LA BALSA

La edificación tiene una distribución tradicional de vivienda de principios de 1900, con dos patios interiores y habitaciones tipo recamaras conectadas entre sí, tiene características estructurales en madera originales del primer planteamiento arquitectónico, piso en baldosa tradicional de 20x20cm y puertas en madera de dos alas, estos elementos perduran a pesar de las reformas existentes debido al uso actual del predio, el cual ha tenido modificaciones y reformas según la necesidad propia del uso (galería de arte).

Se recomienda considerar en la etapa de formulación de la Operación Urbana Especial la salvaguardia de este inmueble, catalogándolo como un Área de Manejo Especial -AME-.





Alcaldía de Medellín

4.10.2. SUBSISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

El Subsistema de Servicios Públicos lo constituyen todas aquellas infraestructuras o componentes aislados, que conforman redes de distribución que sirven para dotar con las diferentes modalidades de servicios públicos a todos los desarrollos ubicados en las diferentes clases y tipologías de suelo.

4.10.2.1. Cobertura de la red de servicios públicos en el área de planificación



Ilustración 23. Cobertura de la red de servicios públicos al interior del área de planificación. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.

Actualmente, el área de planificación presenta una condición de urbanización, lo que garantiza que cuenta con una infraestructura de servicios públicos cuya condición actual le permite a los



Alcaldía de Medellín

Operadores de Servicios Públicos la prestación del servicio, cobertura completa, y suplir la demanda actual de la población y usuarios asentadas en el territorio

Adicionalmente, en el área de planificación del Plan Parcial para la Operación Urbana Especial Palermo, los servicios públicos de acueducto y alcantarillado son prestados exclusivamente por Empresas Públicas de Medellín E.S.P. – EPM-. Es oportuno recordar que EPM funciona bajo la figura jurídica de Empresa Industrial y Comercial del Estado y es propiedad del Municipio de Medellín. Actualmente atiende a los 10 municipios que conforman el Área Metropolitana del Valle de Aburra (Medellín, Bello, Envigado, Itagüí, La Estrella, Sabaneta, Copacabana, Girardota, Caldas y Barbosa); con un total de 974.781 clientes aproximadamente, equivalentes a más de 3.6 millones de habitantes. Cuenta además con empresas filiales en Urabá, Occidente, Quibdó y el Oriente Antioqueño.

De igual forma, viene prestando un servicio eficiente con calidad y continuidad las 24 horas de los 365 días del año acorde con lo exigido por la Superintendencia de servicios públicos domiciliarios y lo establecido por la Ley 142 de 1994 *“Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones”* y sus decretos reglamentarios o modificatorios.

En la actualidad, EPM cuenta con una cobertura muy cercana al 100% en los servicios públicos de acueducto y alcantarillado en la zona urbana del Municipio de Medellín; únicamente existen algunos sectores aislados que no son incorporados al sistema de redes secundarias, colectores e interceptores que conforman el sistema de alcantarillado y, por lo tanto, las aguas residuales son descargadas directamente a fuentes superficiales. Esto último debido a que se encuentran en zonas de difícil recolección.

4.10.2.2. Análisis del documento de factibilidad de servicios públicos

La Administración Municipal presentó ante EPM la solicitud de factibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado; en dicho trámite se estableció un caudal equivalente a 7.6 l/s para las unidades de vivienda futuras y 28.9 l/s para las zonas de comercio futuras. Cabe resaltar que, una vez se determinen los aprovechamientos definitivos en la etapa de formulación, se deberá estimar nuevamente la demanda de agua y, en caso de que sean mayores a la establecida en el documento de factibilidad, será necesario solicitar ante EPM una revisión de este.

De acuerdo con la investigación realizada de las redes existentes en el sector y, teniendo en cuenta el entramado de redes secundarias de alcantarillado de aguas residuales, lluvias y combinadas y los colectores paralelos a las quebradas, se estima que los puntos de empalme en alcantarillado serán al colector norte de la quebrada La Presidenta y que la descarga de aguas lluvias se realizará directamente a la quebrada La Presidenta o a la quebrada La Poblada.





Alcaldía de Medellín

En lo referente al servicio de acueducto, se desataca que la zona se encuentra cubierta por el circuito Los Parras y el circuito Campestre; motivo por el cual, se considera que no habrá inconvenientes con los puntos de empalme.

4.10.2.3. Levantamiento topográfico e investigación de redes de acueducto y alcantarillado

Con el propósito de elaborar un diagnóstico real y preciso de las redes actuales de acueducto y alcantarillado que se encuentran en operación por parte de EPM, se realizó un levantamiento topográfico detallado de toda la zona de estudio en el cual se levantaron, altiplanimétricamente, los paramentos, bordes de vía, árboles, cajas, tapas, válvulas, hidrantes, postes, cajas de energía y telecomunicaciones y demás. Cabe resaltar que dicho levantamiento fue amarrado a la red geodésica nacional en las coordenadas MAGNA SIRGAS y se encuentra en trámite para su aprobación ante el Municipio de Medellín.

Simultáneamente, se realizó una investigación detallada de las redes de acueducto y alcantarillado involucradas en la zona de estudio. En cuanto a las redes de alcantarillado se investigaron aspectos como profundidades de entrada y salida y diámetros y material de la tubería, verificando además el estado físico y el sentido de flujo de estas.



Imagen 27. Investigación de redes, accesos y diámetros de cajas de inspección. Soluciones Hidráulicas D-C SAS. 2019.



Alcaldía de Medellín

4.10.2.4. Diagnóstico de las redes de acueducto

En lo referente a las redes de acueducto, luego de investigar en el sistema de información de EPM, se encontró que, en el perímetro de la zona de estudio, a excepción de las redes que se encuentran por la Carrera 43A (Avenida El Poblado), las redes corresponden a redes locales del circuito Los Parras; mientras que, las redes que prestan el servicio en la Avenida El poblado y parque El Poblado, corresponden a redes locales del circuito Campestre (Ver imagen a continuación):



Ilustración 24. Límite de prestación de servicio entre el circuito los Parras y el circuito campestre (Fuente: Página web de EPM. 2019)

La investigación de redes de acueducto indica que la zona de estudio del Plan Parcial está rodeado con una red de acueducto de diámetro Ø150 mm (6") que baja por la calle 10 hasta la avenida el poblado, que si bien es cierto sirve para el empalme de las redes que abastecerán



Alcaldía de Medellín

las vías internas de las UAU del plan parcial, las cuales actualmente se encuentran en tuberías con diámetros que varían entre Ø75 mm (3") y Ø150 mm (6"), al correr el modelo hidráulico del circuito Los Parras muestra que todo el sector cuenta con presiones equilibradas entre 20 y 60 m.c.a. Sin embargo al cargarle el caudal demandado para la Operación Urbana Especial de Palermo (36.4 l/s), se evidencia que se desequilibra las presiones de servicio en otros puntos del circuito, por lo tanto, además de las redes internas requeridas para las vías del plan parcial, es posible que el proyecto deba tener en cuenta inversiones adicionales que se requieren para reforzar el circuito y devolver las condiciones de servicio de presión y energía que originalmente se tienen.

En los siguientes esquemas se presenta el entramado de las redes de acueducto, que según el sistema de información de EPM, actualmente atiende a los usuarios localizados al interior del área de planificación.



Ilustración 25. Redes de acueducto existentes en la zona de estudio (Anexo 3). (Fuente: Página web de EPM e investigación propia de Soluciones Hidráulicas D-C SAS)



Alcaldía de Medellín

Con base en lo anterior, y de acuerdo a lo definido en mesas técnicas realizadas con la empresa prestadora de servicios públicos, EPM, se afirma que, las redes existentes están dotadas con la infraestructura necesaria en lo referente a hidrantes, válvulas de sectorización y control y presiones de servicio para atender la demanda de agua actual de los usuarios residenciales y comerciales asentados en el área de planificación.

4.10.2.5. Diagnóstico de las redes de alcantarillado

Luego de realizar un levantamiento topográfico e investigación de las redes existentes en operación al interior del área de planificación, se encontraron las siguientes redes públicas:

- **Red de alcantarillado residual:** Las redes de alcantarillado de aguas residuales se encuentran entre las calles 10 y calle 8 y las carreras 43B y 37A. En total se encontraron 29 tramos de tuberías con uso residual, equivalentes a 1146.1 m, las cuales se encuentran conectados por 30 cámaras de inspección (Ver imagen a continuación).



Ilustración 26. Redes de alcantarillado de aguas residuales existentes en el área de planificación. (Anexo 4) (Fuente: Página web de EPM y Soluciones Hidráulicas D-C SAS. 2019).



Alcaldía de Medellín

Para conocer el funcionamiento hidráulico de las redes de aguas residuales, se realizó una revisión de capacidad hidráulica de cada uno de los tramos de alcantarillado. En primer lugar, se elaboró un plano con las áreas tributarias propias y externas para estimar el aporte del caudal residual. Adicionalmente, se realizó una modelación para analizar la capacidad de las redes en mención, cuyos resultados se presentan en la tabla a continuación:

TRAMO		LONGITUD	DIAMETRO	PENDIENTE	CAUDAL DE DISEÑO	COTA TERRENO		COTA BATEA		q/Q
INICIAL	FINAL	(M)	(mm)	(%)	(l/s)	SUPERIOR	INFERIOR	SUPERIOR	INFERIOR	
C14	R1	91.25	200.00	5.49	1.92	1542.07	1537.06	1540.06	1535.05	0.03
R1	R2	12.62	200.00	6.26	1.92	1537.06	1536.39	1534.88	1534.09	0.02
R2	R3	69.98	200.00	4.40	3.65	1536.39	1532.80	1534.02	1530.94	0.05
R3	R4	20.91	200.00	4.35	3.65	1532.80	1531.75	1530.87	1529.96	0.05
R4	R5	35.13	200.00	4.53	4.46	1531.75	1529.91	1529.83	1528.24	0.06
R5	R6	3.27	200.00	3.67	4.46	1529.91	1529.73	1528.21	1528.09	0.07
R6	R7	35.81	200.00	4.66	5.75	1529.73	1527.80	1528.06	1526.39	0.08
R7	R8	6.83	200.00	4.69	5.75	1527.80	1527.46	1526.32	1526.00	0.08
R8	R9	21.46	200.00	5.73	5.75	1527.46	1526.73	1525.96	1524.73	0.07
R9	R10	77.36	200.00	4.98	6.99	1526.73	1523.03	1524.58	1520.73	0.10
R12	C40	87.56	375.00	3.68	1.76	1526.67	1524.11	1524.86	1521.64	0.01
C40		1444215.99		0.11	1.76	1524.11		1521.32		
R13	R10	82.79	200.00	0.98	1.50	1523.24	1523.03	1521.24	1520.43	0.05
R14	R15	36.57	200.00	1.53	1.50	1531.74	1531.39	1529.45	1528.89	0.04
R15	R19	24.28	200.00	2.10	1.88	1531.39	1530.15	1528.80	1528.29	0.04
R16	R17	31.24	200.00	0.74	1.93	1531.39	1531.46	1530.00	1529.77	0.07
R17	R18	44.14	200.00	1.04	3.20	1531.46	1531.14	1529.75	1529.29	0.10
R18	R19	17.96	200.00	4.57	3.20	1531.14	1530.15	1529.27	1528.45	0.05
R19	R20	58.81	200.00	4.83	7.40	1530.15	1527.21	1528.28	1525.44	0.10
R20	R21	29.36	200.00	4.97	7.40	1527.21	1525.37	1525.28	1523.82	0.10
R21	R22	74.58	200.00	2.68	8.85	1525.37	1523.52	1523.67	1521.67	0.16
R23	R24	34.96	200.00	4.52	1.50	1522.80	1521.35	1521.28	1519.70	0.02
R24	R26	12.02	200.00	7.40	1.50	1521.35	1520.73	1519.68	1518.79	0.02
R28	R29	19.44	200.00	3.45	1.50	1546.24	1544.79	1544.02	1543.35	0.02
R30	R31	28.03	200.00	5.92	1.50	1533.64	1532.16	1531.88	1530.22	0.02
R31	C018	74.75	200.00	19.06	2.24	1532.16	1517.93	1529.83	1515.58	0.02
R32	R33	96.96	200.00	1.66	3.41	1539.02	1537.11	1536.72	1535.11	0.08
R33	C02	8.90	200.00	5.17	3.41	1537.11	1537.51	1535.05	1534.59	0.05
R25	R26	9.19	200.00	6.53	1.50	1521.12	1520.73	1519.42	1518.82	0.02



Alcaldía de Medellín

Tabla 18. Resumen de la revisión de capacidad hidráulica de las redes de alcantarillado de aguas residuales existentes en el área de planificación (Fuente: Soluciones Hidráulicas D-C SAS. 2019).

Con base en los resultados obtenidos se analizó la relación “ q/Q ” (relación entre el caudal real “ q ” y el caudal a tubo lleno “ Q ”), teniendo en cuenta que para el alcantarillado residual esta relación debe ser menor o igual a 0.85.

De esta manera, se compararon los resultados obtenidos para cada tramo con el valor de referencia en mención y se evidenció que, desde el punto de vista hidráulico, todas las redes cuentan con capacidad suficiente para transportar los caudales residuales. Mientras que, desde el punto de vista físico, se identificó que la mayor parte de las tuberías están construidas en concreto; por lo cual, a pesar de no haber realizado una valoración física exhaustiva al interior de las tuberías, resulta prioritario determinar con EPM, en la fase de formulación, la vida útil remanente y con ello establecer si dichas tuberías requieren de reposición para atender las nuevas condiciones urbanas proyectadas a futuro por la Operación Urbana Especial.

- **Colector Quebrada La Presidenta:** Esta red tiene carácter de colector y pertenece al sistema de redes matrices de EPM (redes primarias).



Tabla 19. Cámara de inspección perteneciente al colector la presidenta con rebose de aguas residuales. Soluciones Hidráulicas D-C SAS. 2019.

A lo largo de su recorrido paralelo a la quebrada La Presidenta, cruza el área de planificación desde la Carrera 37A hasta la Avenida El Poblado. En el cruce del predio se evidenciaron 18 tramos del colector, donde se observa tubería de concreto con diámetro de $\varnothing 600$ mm (24”). Esta red resulta de gran importancia debido a que la mayor parte de las aguas residuales generadas al interior de Plan Parcial serán entregadas a este colector. Se debe tener especial cuidado en la conformación de las vías del Plan Parcial para así determinar si dicho colector



Alcaldía de Medellín

debe relocarse por cambios horizontales o verticales en las rasantes de las vías en mención. Resulta conveniente resaltar que durante la fase de investigación de campo se evidenció que la cámara CO5 presentaba rebose continuo de las aguas residuales con derrame directo a la quebrada La Presidenta; lo anterior debido, al parecer, a una obstrucción en la tubería con material sólido grueso. Dicho evento fue reportado a EPM para que procediera con las operaciones de mantenimiento pertinentes. (Ver numeral 4.6.2. Residuos líquidos).

- **Red de aguas lluvias:** En algunas de las calles y carreras de la zona de estudio se evidenciaron redes locales de alcantarillado de aguas lluvias separadas de las redes combinadas o de las redes de aguas residuales. El sistema de alcantarillado de agua lluvia está compuesto por 34 tramos de tubería, equivalentes a 1216.9m. Los diámetros encontrados varían entre de Ø250 mm (10") y Ø600 mm (24") repartidos entre tubos de concreto y PVC.



Ilustración 27. Redes de alcantarillado de aguas lluvias existentes en la zona de estudio (Anexo 6) (Fuente: página web de EPM y Soluciones Hidráulicas D-C SAS. 2019).



Alcaldía de Medellín

En lo referente a la revisión de capacidad hidráulica, los resultados de la modelación se presentan en la tabla a continuación:

TRAMO	TRAMO		LONGITUD (M)	DIAMETRO (mm)	PENDIENTE (%)	CAUDAL DE DISEÑO (l/s)	COTA TERRENO		COTA BATEA		q/Q
	INICIAL	FINAL					SUPERIOR	INFERIOR	SUPERIOR	INFERIOR	
TRAMO 1	L4	L5	108.90	300.00	1.41	175.29	1539.34	1537.04	1537.32	1535.78	1.53
TRAMO 2	L5	L6	8.75	400.00	0.80	700.13	1537.04	1537.43	1535.68	1535.61	3.76
TRAMO 3	L6	L6C	17.97	450.00	1.28	727.68	1537.43	1537.17	1535.53	1535.30	2.26
TRAMO 4	L6C	BT2	13.30	300.00	8.80	727.68	1537.17	1535.64	1535.27	1534.10	2.54
TRAMO 5	L2	L3	13.88	300.00	2.67	218.83	1542.64	1541.83	1540.49	1540.12	1.38
TRAMO 6	L3	C7	48.38	300.00	1.61	305.50	1541.83	1541.32	1540.07	1539.29	2.49
TRAMO 7	L8	L9	68.46	300.00	5.29	111.26	1541.64	1537.82	1539.83	1536.21	0.50
TRAMO 8	L9	C15	10.06	300.00	3.88	111.26	1537.82	1537.38	1536.06	1535.67	0.58
TRAMO 9	L10	L11	25.11	200.00	2.67	90.65	1528.31	1527.99	1527.92	1527.25	1.69
TRAMO 10	L11	L12	18.98	200.00	8.75	116.12	1527.99	1527.44	1527.22	1525.56	1.20
TRAMO 11	L12	L13	19.36	200.00	1.50	116.12	1527.44	1526.72	1525.54	1525.25	2.89
TRAMO 12	L13	C22	70.58	250.00	6.69	154.35	1526.72	1523.26	1525.22	1520.50	1.00
TRAMO 13	L14	C18	18.82	375.00	6.16	169.71	1531.75	1530.73	1529.94	1528.78	0.39
TRAMO 14	L15	L16	40.75	600.00	2.80	44.26	1529.60	1531.12	1527.60	1526.46	0.04
TRAMO 15	L16	L17	13.58	500.00	1.84	44.38	1531.12	1529.61	1526.45	1526.20	0.09
TRAMO 16	L17	L18	12.51	500.00	2.24	44.38	1529.61	1530.15	1526.18	1525.90	0.08
TRAMO 17	L18	L19	148.30	500.00	2.08	210.33	1530.15	1524.25	1525.86	1522.78	0.39
TRAMO 18	L19	L20	9.63	500.00	1.87	210.33	1524.25	1524.29	1522.70	1522.52	0.41
TRAMO 19	L20	L21	11.64	500.00	2.49	237.08	1524.29	1523.97	1522.50	1522.21	0.40
TRAMO 20	L21	L22	46.90	600.00	0.38	237.08	1523.97	1524.12	1522.20	1522.02	0.63
TRAMO 21	L22	L23	21.00	600.00	0.52	237.08	1524.12	1523.96	1522.00	1521.89	0.54
TRAMO 22	L24	L25	23.16	200.00	3.37	39.51	1527.41	1526.81	1525.81	1525.03	0.66
TRAMO 23	L27	L28	2.95	300.00	3.05	140.71	1526.54	1526.45	1524.49	1524.40	0.83
TRAMO 24	L28	L29	84.73	300.00	2.94	140.71	1526.45	1524.07	1524.30	1521.81	0.85
TRAMO 25	L29	L30	58.61	300.00	4.38	155.86	1524.07	1521.27	1521.69	1519.12	0.77
TRAMO 26	L30	L31	75.74	300.00	3.92	155.86	1521.27	1517.98	1519.02	1516.05	0.81
TRAMO 27	L31	BT3	7.31	300.00	3.01	311.17	1517.98	1517.94	1514.78	1514.56	1.85
TRAMO 28	C43	L31	7.09	500.00	3.24	38.20	1518.26	1517.98	1515.03	1514.80	0.06
TRAMO 29	L32	L33	70.10	250.00	3.00	121.39	1524.89	1522.83	1522.94	1520.84	1.18
TRAMO 30	L33	L34	40.08	300.00	3.49	163.76	1522.83	1521.37	1520.82	1519.42	0.91
TRAMO 31	L34	L35	11.24	300.00	4.27	163.76	1521.37	1520.78	1519.38	1518.90	0.82
TRAMO 32	L35	L36	66.69	300.00	5.20	189.30	1520.78	1517.13	1518.85	1515.38	0.86
TRAMO 33	L36	BT4	9.14	300.00	3.61	189.30	1517.13	1516.79	1514.33	1514.00	1.03
TRAMO 34	C10	BT1	13.24	600.00	53.78	5553.37	1531.53	1522.97	1528.00	1520.88	1.23





Alcaldía de Medellín

Tabla 20. Resumen de la revisión de capacidad hidráulica de las redes de alcantarillado de aguas lluvias existentes en la zona de estudio. Soluciones Hidráulicas D-C SAS. 2019.

La modelación presentada permite evidenciar que, del total de 34 tramos de aguas lluvias, 16 tramos, equivalentes al 47%, se encuentran resaltados en azul y cuentan con una relación de caudales " q/Q " mayor a 0.85, lo que significa que estos tramos presentan insuficiencia hidráulica para el transporte y evacuación de las aguas lluvias generadas en el área de planificación, teniendo en cuenta que la relación entre el caudal real de diseño (q) y el caudal a tubo lleno debe ser menor o igual a 0.85 para la red de alcantarillado pluvial.

- **Red de aguas Combinadas:** Las redes de alcantarillado locales predominantes en el sector son de carácter combinado, esto quiere decir que las aguas lluvias y las aguas residuales se transportan por la misma tubería. Esta red está compuesta por 39 tramos, equivalentes a 1640.7m de alcantarillado en tubería de concreto y PVC, cuyos diámetros varían entre de Ø250 mm (10") y de Ø600 mm (24").



Ilustración 28. Redes de alcantarillado de aguas combinadas existentes en la zona de estudio. (Anexo 7) (Fuente: Página web de EPM y Soluciones Hidráulicas D-C SAS. 2019)



Alcaldía de Medellín

En la tabla continuación, se presentan los resultados de la modelación en lo referente a la revisión de capacidad hidráulica:

NÚMERO DEL TRAMO	TRAMO		LONGITUD (M)	DIAMETRO (mm)	PENDIENTE (%)	CAUDAL DE DISEÑO (l/s)	COTA TERRENO		COTA BATEA		q/Q
	INICIAL	FINAL					SUPERIOR	INFERIOR	SUPERIOR	INFERIOR	
TRAMO 1	C36	C37	26,46	200,00	3,29	6,97	1530,73	1537,04	1528,57	1527,70	0,12
TRAMO 2	C37	C38	29,42	200,00	3,81	6,97	1529,58	1537,04	1527,57	1526,45	0,11
TRAMO 3	C38	C39	35,53	300,00	2,17	142,13	1528,60	1537,04	1526,39	1525,62	1,00
TRAMO 4	C39	C40	81,38	300,00	4,49	142,13	1528,09	1537,04	1525,53	1521,88	0,69
TRAMO 5	C40	C41	52,33	375,00	3,97	364,29	1524,11	1537,04	1521,32	1519,24	1,04
TRAMO 6	C41	C42	17,34	450,00	3,63	364,29	1521,49	1537,04	1519,09	1518,46	0,67
TRAMO 7	C42	C43	60,79	450,00	5,53	364,29	1520,71	1537,04	1518,42	1515,06	0,54
TRAMO 8	C43	L31	7,21	250,00	6,10	364,29	1518,26	1537,04	1514,91	1514,47	2,48
TRAMO 9	L31	BOT	15,55	450,00	6,62	364,29	1518,07	1537,04	1514,07	1513,04	0,50
TRAMO 10	C2	C5	17,03	600,00	1,47	1958,83	1545,43	1537,04	1542,63	1542,38	2,63
TRAMO 11	C3	C4	81,88	600,00	2,26	95,12	1547,20	1537,04	1544,94	1543,09	0,10
TRAMO 12	C4	C5	15,63	600,00	3,97	95,12	1545,35	1537,04	1543,00	1542,38	0,08
TRAMO 13	C5	C6	52,36	600,00	5,67	2566,83	1544,66	1537,04	1542,27	1539,30	1,76
TRAMO 14	C6	C7	6,42	600,00	2,49	2802,88	1541,60	1537,04	1539,25	1539,09	2,89
TRAMO 15	C7	C8	143,81	600,00	2,11	2877,49	1541,32	1537,04	1539,04	1536,00	3,23
TRAMO 16	C8	C9	46,57	600,00	15,03	2910,29	1538,28	1537,04	1535,38	1528,38	1,22
TRAMO 17	C9	C10	18,01	600,00	1,05	2910,29	1531,37	1537,04	1528,34	1528,15	4,63
TRAMO 18	C10	C09	3,38	600,00	1,18	2910,29	1531,53	1537,04	1528,13	1528,09	4,36
TRAMO 19	C13	C7	96,07	300,00	0,91	250,78	1542,13	1537,04	1540,16	1539,29	2,72
TRAMO 20	C33	C34	48,05	200,00	3,68	159,03	1540,53	1537,04	1539,18	1537,41	2,53
TRAMO 21	C34	C34A	7,45	250,00	1,88	159,03	1538,81	1537,04	1537,39	1537,25	1,95
TRAMO 22	C34A	C15	80,63	375,00	2,01	367,22	1538,75	1537,04	1537,23	1535,61	1,48
TRAMO 23	C15	C16	94,73	450,00	4,63	710,08	1537,38	1537,04	1535,52	1531,13	1,16
TRAMO 24	C16	C17	75,05	450,00	1,99	710,08	1532,45	1537,04	1531,08	1529,59	1,77
TRAMO 25	C17	C18	16,13	400,00	4,28	1018,75	1531,39	1537,04	1529,45	1528,76	2,36
TRAMO 26	C18	C19	69,34	400,00	5,13	1057,25	1530,73	1537,04	1528,73	1525,17	2,24
TRAMO 27	C19	L25	8,94	400,00	1,23	1087,61	1527,01	1537,04	1525,11	1525,00	4,71
TRAMO 28	L25	C20	10,44	400,00	0,29	1087,61	1527,05	1537,04	1524,96	1524,93	9,70
TRAMO 29	C20	C21	76,79	450,00	4,17	1180,49	1526,38	1537,04	1524,83	1521,63	2,03
TRAMO 30	C21	C22	79,34	500,00	0,66	1180,49	1523,30	1537,04	1521,49	1520,97	3,85
TRAMO 31	C22	C23	2,32	600,00	1,72	1180,49	1523,26	1537,04	1520,39	1520,35	1,47
TRAMO 32	C29	C30	2,00	200,00	4,00	79,02	1532,36	1537,04	1531,00	1530,92	1,20
TRAMO 33	C30	C31	15,38	450,00	3,90	79,02	1532,25	1537,04	1530,30	1529,70	0,14
TRAMO 34	C31	C32	37,76	450,00	8,21	106,60	1531,56	1537,04	1529,64	1526,54	0,13
TRAMO 35	C32	C019	74,01	450,00	2062,48	257,08	1529,55	1537,04	1526,44		0,02
TRAMO 36	C25	C26	44,68	200,00	5,86	37,34	1531,91	1537,04	1530,65	1528,03	0,47
TRAMO 37	C26	C27	46,39	250,00	7,63	77,50	1529,64	1537,04	1527,94	1524,40	0,47
TRAMO 38	C27	C28	30,29	300,00	2,84	105,01	1527,27	1537,04	1524,33	1523,47	0,64
TRAMO 39	C35	C15	13,84	375,00	3,68	321,36	1537,73	1537,04	1536,12	1535,61	0,96

Tabla 21. Resumen de la revisión de capacidad hidráulica de las redes de alcantarillado de aguas combinadas existentes en la zona de estudio. (Soluciones Hidráulicas D-C SAS. 2019)



Alcaldía de Medellín

La información presentada indica que, del total de 39 tramos de aguas lluvias, 25 tramos, equivalentes al 64%, se encuentran resaltados en azul y evidencian una relación de caudales “ q/Q ” mayor a 0.85, lo que significa que estos tramos presentan insuficiencia hidráulica para el transporte y evacuación de las aguas combinadas generadas en el área de planificación.

4.10.2.6. Criterios de manejo

- Atendiendo a lo establecido en el artículo 7 de la Ley 142 de 1994, el cual afirma que “*las administraciones municipales deben apoyar técnica y administrativamente las empresas de servicios públicos organizando sistemas de cooperación interadministrativa, para promover acciones coordinadas que faciliten la toma de decisiones*”, el Departamento Administrativo de Planeación en conjunto con las Empresas Públicas de Medellín han logrado establecer diversas mesas de articulación con el fin de generar nuevas soluciones en la normalización de los servicios públicos en sintonía con el crecimiento urbano sostenible y planificado.

Por lo tanto, con el fin de fortalecer la institucionalidad y la legitimidad del sector de los servicios públicos, se recomienda para la posterior etapa de formulación de la Operación Urbana Especial de Palermo, tener en cuenta los lineamientos del desarrollo sostenible y el urbanismo ecológico, propendiendo por la inclusión de tendencias de los denominados *Servicios Públicos Inteligentes*, en los cuales se incluyan tecnologías digitales, se promueva la producción de energías limpias y renovables que aporten a la prevención de la contaminación y a la reducción de emisiones de carbono; la eficiencia energética; el uso eficiente del agua; la prevención en la generación, reciclaje y aprovechamiento de residuos

- La infraestructura asociada a la prestación de los servicios públicos impacta en forma negativa los espacios públicos cercanos a los lugares en los cuales se localiza. Por lo tanto, de manera conjunta con la Administración municipal y las Empresas Públicas de Medellín, deberán establecerse estrategias para que en caso de requerirse la ejecución de proyectos de reposición y/o modernización de las redes de servicios, estas no afecten los nuevos espacios públicos propuestos por la Operación Urbana Especial, a través del uso de tecnologías de subterranización de redes, creación de galerías, mimetización, compatibilidad ambiental, distancias de seguridad, etc.





Alcaldía de Medellín

4.10.3. SUBSISTEMA DE MOVILIDAD

4.10.3.1. Introducción

A finales del año 1876 la población de la ciudad comienza a congregarse en las inmediaciones del Templo San José del Poblado, convirtiéndose así en un sitio alternativo a la Plaza de Bolívar para el establecimiento de nuevas familias, dicha condición da inicio a un trazado perpendicular de las vías que conectaban con la Av. Medellín (hoy Av. El Poblado), generando así una morfología urbana tipo damero, dándose así la conformación de la malla urbana de la zona suroriental del Valle de Aburrá.

En un principio el trazado vial en el sector era rudimentario, puesto que no contemplaba todos los elementos de una sección vial actual, además la malla vial crecía en respuesta a las grandes parcelaciones para fincas, evidenciándose de esta forma una ausencia en la planificación vial del sector (Ver Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble). Posteriormente la pavimentación y rectificación de la Av. El Poblado como único eje estructurante de movilidad posibilita el crecimiento en ambos costados de la vía y convierte el sector en el centro de acopio entre el oriente cercano y el sur del valle de Aburrá.

Posteriormente, con la conformación del Barrio Lleras se construyen las calles 8, 9 y 10, las cuales ayudaron a conformar el trazado urbano de nuevos barrios objeto de expansión y generación de unidades cerradas en respuesta a la situación de orden público del momento. Por tanto, extensos predios y senderos carreteables propios de la época fundacional desaparecen dando paso a los principales ejes estructurantes del sector como la Av. Las Vegas, Av. El Poblado y la carrera 34 (Tv. Intermedia).

Lo expuesto anteriormente evidencia el proceso de urbanismo progresivo que ha tenido el sector, en función del cual se configuró el Colegio Palermo que, debido a uso y gran extensión, se convirtió en una barrera física que generó discontinuidad en una malla vial con una alta demanda de flujos vehiculares y peatonales, condición generadora de impactos a la movilidad tales como congestión y contaminación ambiental, problemáticas que han ido incrementándose en el tiempo dando como resultado un territorio saturado en términos de movilidad.

Por lo tanto, el sector requiere de una retícula vial propicia para redistribuir la demanda actual de viajes motorizados y no motorizados que convergen en el sector (Barrios San Lucas, El Tesoro, La Florida, Los Naranjos y Los Balsos). Según la Encuesta Origen-Destino del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, el 32% de los viajes generados en la comuna tienen como destino final la misma y que el 41% de los viajes se llevan a cabo en vehículos particulares.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

Así mismo, es fundamental la mejora de las condiciones de operación de algunas intersecciones que hoy están casi a capacidad máxima, generando de esta forma congestión y demoras, principalmente la Av. El Poblado con calle 10 que se ha convertido de obligado paso para gran parte de los viajes proveniente del sur del Valle de Aburrá, al igual que del centro y occidente de Medellín; dichas condiciones de operación se ven reflejadas en niveles de servicio no deseados, poca reserva de capacidad para atender flujos vehiculares adicionales al igual que mayores tiempos de viaje y contaminación atmosférica y sonora. Por lo tanto, las acciones que se tomen desde la administración pública en relación a la implementación de estrategias para mejorar el transporte público colectivo, la infraestructura peatonal y los modos de transporte no motorizados son imperantes para que el polígono cuente con la capacidad de soporte necesaria para atender la re-densificación que tendría con el desarrollo del Plan Parcial.

4.10.3.2. Premisas

- Es importante que el desarrollo del Plan Parcial propicie la redistribución de flujos vehiculares y mejores niveles de servicio no solo a escala local sino también zonal y de ciudad, con el fin de alcanzar los objetivos estratégicos en materia de movilidad sostenible e incluyente propuestos desde el Plan de Ordenamiento Territorial, favoreciendo los modos no motorizados, la proximidad de servicios en los procesos de urbanización y una regulación responsable del uso del vehículo particular en la ciudad, con el ánimo de reducir la contaminación del aire, el consumo excesivo de energía, los efectos sobre la salud de la población, la saturación de las vías, el consumo de espacio público dedicado a infraestructura vial, entre otros que se identificarán en el presente documento.
- Deben contemplarse las nuevas formas de desplazamiento de las personas toda vez que el estudio de mercado realizado para este Plan Parcial determina que en el área de influencia se cuenta con una población que pertenece principalmente a la denominada generación de los Millennials (nacidos entre 1981 y 1996), los cuales según estudios no tienen en sus prioridades o aspiraciones el tener hijos, comprar casa y vehículo motorizado, entre otras adquisiciones tradicionales. Siendo así, el Plan Parcial debe formularse en clave de estas tendencias, que no solo impactan ámbitos comerciales o de adquisición de bienes, sino también la forma de habitar y conocer el territorio, para lo cual la infraestructura a desarrollarse tendrá como reto ser adaptable a estos cambios de tal forma que las áreas destinadas a los diferentes actores viales estén enmarcadas en parámetros de equidad y sana convivencia, con lo cual se logra incluso reducir las externalidades generadas por el tránsito de vehículos motorizados.





Alcaldía de Medellín

- Los desarrollos propuestos deberán propender por la generación de una oferta racional de estacionamientos toda vez que un aumento de los flujos vehiculares genera una mayor demanda de infraestructura vial cuyo crecimiento y capacidad es finito, por lo tanto, el desarrollo del Plan Parcial en el tiempo deberá ser analizado en escenarios que expresen como se ocupa territorio progresivamente y a su vez como se va impactando la movilidad debido a una demanda adicional de viajes, y para los cuales se definen estrategias, sean públicas o privadas, que propicien mejores condiciones de accesibilidad y capacidad de soporte en el territorio.
- El acceso a los nuevos usos generados por los desarrollos inmobiliarios deberá garantizarse de forma eficiente y sostenible, evitando en lo posible grandes superficies comerciales que invitan al uso desmedido de modos de transporte privados y motorizados, efecto que es posible contrarrestar a través de la oferta de espacio público de esparcimiento y encuentro articulado con las zonas comerciales, propiciando un cambio cultural orientado a modificar la forma en que las personas llegan a estos sitios y que a su vez esté alineado con las apuestas que, desde el Plan de Ordenamiento Territorial, se tienen con la inversión de la pirámide de movilidad, en la cual se priorizan los desplazamientos en modos no motorizados y en transporte público.

4.10.3.3. Definición del Subsistema

Se entiende por movilidad el conjunto de desplazamientos de personas y mercancías, que se producen en un entorno físico. Estos desplazamientos son realizados en diferentes modos o sistemas de transporte tales como: el automóvil; la motocicleta, el transporte público, la caminata, bicicleta y demás modos no motorizados; con el objetivo de salvar la distancia que separa a los individuos de los sitios para la satisfacción de sus deseos y necesidades; de tal forma que las condiciones de accesibilidad en todo el territorio se garanticen a través del fortalecimiento de los medios de transporte con en el siguiente orden de prioridad (Acuerdo 48 de 2014):



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín



Gráfica 3. Pirámide de movilidad propuesta por el Plan de Ordenamiento Territorial. Departamento Administrativo de Planeación. 2019

Al priorizar los modos no motorizados y el transporte público se garantiza una mayor sostenibilidad en los desplazamientos de las personas, toda vez que al generar menores impactos o externalidades (contaminación ambiental y sonora, congestión vehicular, consumo de combustibles fósiles, generación de incidentes viales) el costo por kilómetro recorrido se reduce, debido a que se dan viajes más eficientes energéticamente, con menores impactos en el territorio y el medio ambiente que modos de transporte convencionales y particulares como el automóvil y la motocicleta.

4.10.3.4. Diagnóstico de los elementos del subsistema

El área de planificación del Plan Parcial Palermo cuenta con una pendiente moderada, tanto en sentido occidente-oriente como en sentido sur-norte, la cual se ha conformado en el tiempo por una malla vial dispuesta en forma ortogonal que hoy día atiende una demanda vehicular y peatonal específica, generándose de esta forma una infraestructura jerarquizada que se articula entre sí en el siguiente orden de importancia y complejidad:

1. Vías de servicio
2. Vías Colectoras
3. Vías Arterias.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

De igual forma la infraestructura vial se vincula a los sistemas de transporte públicos toda vez que en respuesta a la jerarquía vial, estos pueden variar su capacidad, siendo esta baja o individual, mediana o colectiva, alta o masiva, además la infraestructura peatonal propicia el acceso a estos como a los bienes y servicios. Por otra parte, tanto la malla vial como los sistemas de transporte se articulan a las nuevas formas de desplazamientos en modos no convencionales con lo cual se responde a las apuestas municipales que se tienen con la inversión de la pirámide de movilidad y que deberán verse reflejadas en la concreción de proyectos viales de ciudad y desarrollos de infraestructura por parte de instrumentos de planificación complementaria.

4.10.3.4.1. Clasificación vial

En la siguiente ilustración se muestra el mapa de jerarquización vial de acuerdo al POT - acuerdo 48 de 2014 y posteriormente se realiza una descripción de las vías y sus secciones, las cuales fueron tomadas en campo a través de mediciones de cada elemento que conforma la infraestructura vial del área de planificación. Información ampliada puede ser consultada en el Anexo 7. *Levantamiento de secciones viales* y Anexo 8. *Plano de secciones viales*.



Ilustración 29. Clasificación vial del área de planificación. Departamento Administrativo de Planeación. 2019



Alcaldía de Medellín

- **Carrera 43A (Avenida El Poblado):** Eje estructurante de movilidad que conecta el centro y el sur-oriente de la ciudad, además con los municipios del sur del Valle de Aburrá. Está conformada por dos calzadas de tres carriles por sentido, vía de alta capacidad vehicular, con pendiente longitudinal promedio de 3,5%.

Respecto al estado actual, la carpeta de rodadura en general se encuentra en buen estado, con algunos ahuellamientos y desgastes puntuales. Los andenes desde la calle 11A hacia el sur, pasando por el Parque Lineal de La Presidenta, en general se encuentran en buen estado, son amplios y cuentan con las especificaciones para la accesibilidad de personas con movilidad reducida, en cuanto a la presencia de franjas táctiles y continuidades verticales.

Desde la calle 11A hacia el norte, los andenes presentan discontinuidad tanto en acabado como en dimensiones, situación que debería cambiar una vez se vayan desarrollando los predios colindantes en la Avenida El Poblado.

En el sector aledaño al área de planificación, la Avenida presenta cruces controlados por semáforos en las calles 9 y 10, tanto para vehículos como para peatones, que operan mediante dos (2) fases vehiculares y una fase exclusiva peatonal.

A partir de la calle 10 hacia el norte, desde el año 2018, la Secretaría de Movilidad de Medellín implementó la demarcación de carriles preferenciales para el transporte público colectivo, por lo tanto, la sección vial quedó definida con dos (2) carriles para el tráfico mixto y uno para el uso preferencial de las rutas de buses.

Por otro lado, los asentamientos laterales a esta vía presentan uso mixto tales como: comercio, oficinas y equipamiento público (iglesia San José, el parque de El Poblado, el parque lineal de La Presidenta, entre otros).

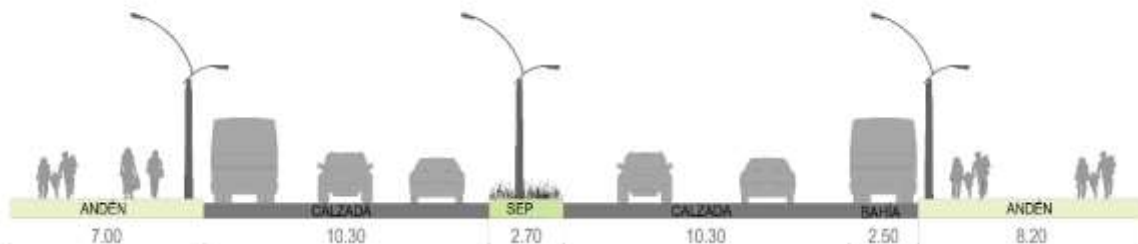


Imagen 28. Sección Carrera 43ª entre calles 8 y 9. Vías y Tránsito. 2019.



Alcaldía de Medellín

- **Calle 10:** Eje estructurante de movilidad que conecta el sur-orienté con el sur-occidente de la ciudad, está conformada a partir de la Av. El Poblado y hacia el orienté por una calzada de tres carriles, vía de alta capacidad vehicular. Presenta cruces controlados por semáforo en las carreras 43A (Av. El Poblado), 41 y 40.

Los asentamientos laterales a esta vía presentan uso comercial y residencial. En este corredor vial también se tiene implementado el carril preferencial de transporte público colectivo, desde la Avenida Las Vegas (carrera 48) hasta la carrera 33, por lo tanto, la sección vial se conforma de dos (2) carriles para el tráfico mixto y el tercero como “solo bus”.

Respecto a la movilidad peatonal, se cuenta con zonas verdes y andenes con buenas especificaciones en cuanto acabado superficial, siguiendo la normatividad vigente. Desde la Avenida El Poblado hacia el occidente los andenes tienen ancho aproximado de 2.0m, desde la Avenida El Poblado al orienté hasta la carrera 40, los andenes son de 1.6m de ancho con zonas verdes interrumpidas de 1.6m. Por último, desde la carrera 40 a la carrera 34 los andenes presentan amplitudes aproximadas de 5.0m.

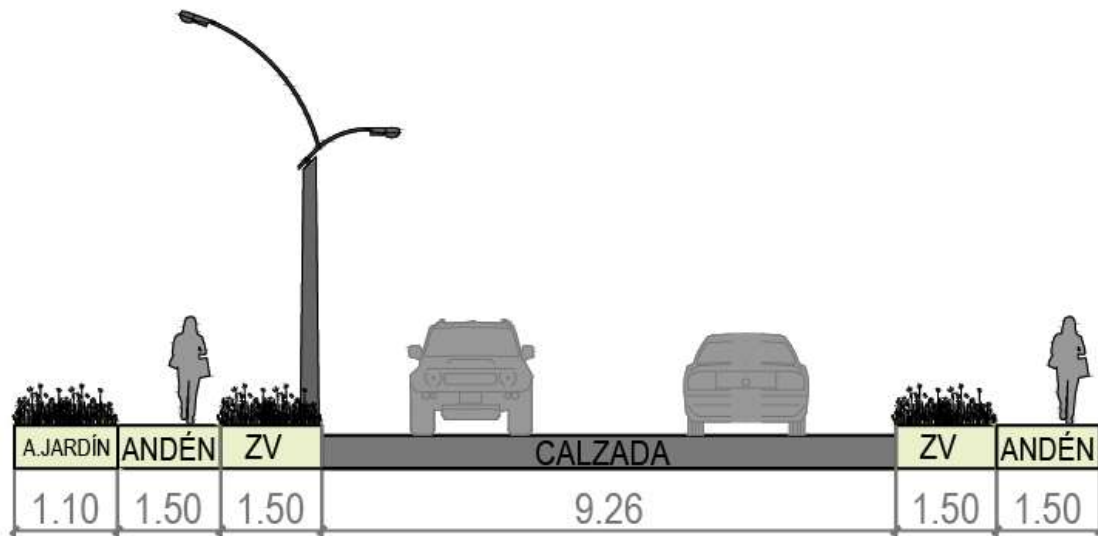


Imagen 29. Sección Calle 10 entre carreras 40 y 41. Vías y Tránsito. 2019.

- **Calle 10A:** Vía arteria que, si bien se encuentra por fuera del polígono objeto de estudio, es determinante para los viajes de salida del sector, en dirección al occidente o hacia la Av. El Poblado al norte.



Alcaldía de Medellín

La sección vial está conformada por una calzada que opera de forma unidireccional en sentido oriente – occidente. Debido a su buena continuidad posee capacidad media – alta, sin embargo, al no tener controles semaforicos, en las carreras 37, 38, 40 y 41A, y al no tener resuelto el cruce peatonal entre las carreras 36 y 43A, se generan continuas detenciones y reducciones de velocidad para el flujo principal que circula en sentido E-W (Oriente-Occidente).

Los asentamientos laterales a esta vía presentan predominancia comercial con construcciones entre 1 y 3 pisos que se han adecuado para esta actividad. Los andenes laterales presentan discontinuidades tanto de acabado superficial como en niveles, según las características que le ha dado cada predio, lo que dificulta la accesibilidad a personas con movilidad reducida, situación que también se aprecia en las franjas de zona verde y antejardines, donde estas se presentan en algunos predios como piso duro.

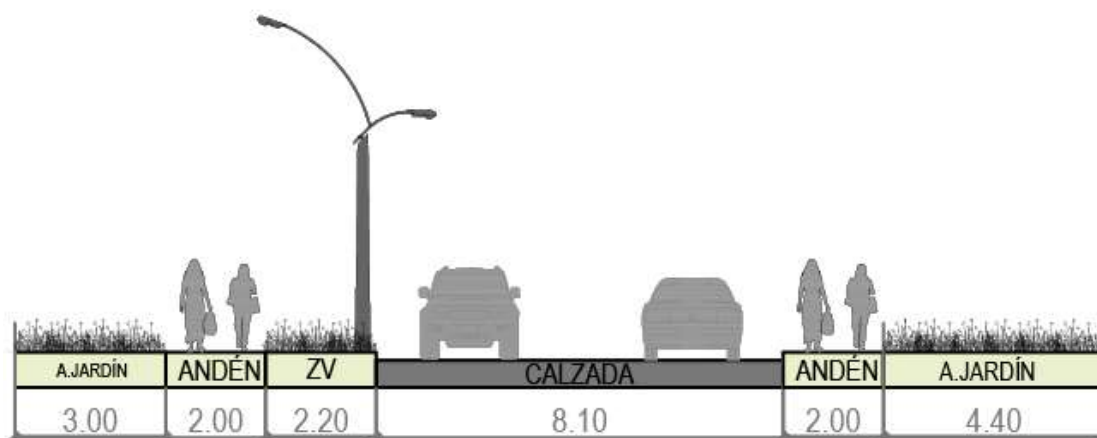


Imagen 30. Sección Calle 10 entre carreras 41 y 41A. Vías y Tránsito. 2019.

- **Carreras 39 y 40:** Vías colectoras que conectan el costado nororiental de El Poblado entre las calles 10B y 5A. Están conformadas por una calzada de dos carriles, vía de baja capacidad vehicular y demanda moderada. Solo presenta un cruce semaforizado en la calle 10, al interior del área de planificación. Los asentamientos laterales a esta vía presentan predominancia comercial.

Según el Acuerdo 48 de 2014, por esta vía se proyecta generar una conexión hacia el norte, conectando ambos costados de la quebrada La Poblada, quebrada que ha representado una barrera natural para continuar el entramado de media ladera de la comuna, lo que ha conllevado a que se concentre la demanda vehicular por la Transversal



Alcaldía de Medellín

Intermedia o Avenida 34. A futuro, este proyecto vial podría generar nuevas alternativas para acceder o salir del sector.

Respecto a la movilidad peatonal, en general los andenes de estas vías colectoras no presentan especificaciones adecuadas para el libre tránsito de los peatones con movilidad reducida, presentan tratamientos superficiales predio a predio y anchos variables, en algunos tramos con secciones inferiores a los 2.0m mínimos que reglamenta el POT vigente.



Imagen 31. Sección Carrera 40 entre calles 9 y 10. Vías y Tránsito. 2019.

- **Calle 8:** Vía colectora discontinua que conecta la Avenida El Poblado con el área de planificación, actualmente posibilita el acceso vehicular y peatonal al Colegio Palermo y a la carrera 42. Está conformada por una calzada de dos carriles, uno de ellos dispuesto para celdas de estacionamiento regulado, quedando efectivo un solo carril por lo tanto se puede catalogar como baja capacidad vehicular, pero de demanda moderada en horas pico de tránsito, especialmente durante la operación de la institución educativa.

No presenta cruces semaforizados. Los asentamientos laterales a esta vía presentan usos comerciales y relacionados con el Colegio.

Respecto a la movilidad peatonal, cerca del área de planificación, los andenes son de 1.0m de ancho y presentan discontinuidad tanto vertical como en acabado superficiales. No tienen especificaciones de acuerdo con la normativa para el acceso a personas con movilidad reducida.

En el sector aledaño al Parque Lleras, la sección de la calzada vehicular se reduce a 5.0m, asimismo los andenes a 1.40m, que si bien presentan rebajes el acabado superficial no tiene las especificaciones para la accesibilidad a personas con movilidad reducida.



Alcaldía de Medellín



Imagen 32. Sección Calle 8 entre carreras 42 y 43. Vías y Tránsito. 2019.

- **Carrera 42:** Vía de servicio que conecta el costado nororiental de El Poblado entre las calles 10A y 8, limitada al norte por el deprimido de la calle 10A y al sur por predios privados que se encuentran al costado de la quebrada La Presidenta. Tiene sección variable, en sentido norte-sur hasta la calle 10 está conformada por un carril y un solo sentido de circulación, tramo con capacidad y demanda vehicular baja; a partir de la calle 10 hasta la calle 8 está conformada por dos calzadas, cada una unidireccional, tramo con capacidad y demanda media-baja, también cuenta con parqueo lateral y zonas ZER.

Respecto a los andenes, cuenta con dimensiones entre 1.50 y 2.0m de ancho, el tramo entre la calle 10 y la 9 presentan buenas especificaciones en cuanto a la superficie y acceso a personas con movilidad reducida. Luego, el tramo entre la calle 9 y la calle 8, tramo que colinda con el predio del colegio Palermo, presenta discontinuidades verticales y ausencia de franja táctil. No presenta cruces semaforizados, los asentamientos laterales a esta vía presentan uso comercial y educativo.



Imagen 33. Sección Carrera 42 entre las calles 9 y 10. Vías y Tránsito. 2019.



Alcaldía de Medellín

- **Carrera 41:** Vía de servicio que conecta las calles 10A, 10 y 9, vías importantes para el polígono objeto de estudio, donde se lleva a cabo la accesibilidad desde y hacia el sector. Al norte y sur se encuentra limitada su continuidad por predios privados en los costados de las quebradas La Poblada y La Presidenta respectivamente.

En cuanto a la sección vial se encuentra conformada por dos calzadas unidireccionales, cada una con sección amplia, entre 5.0 y 7.0m, sin embargo, se aprecia que la circulación solo se lleva a cabo formando un solo carril, cuya capacidad es limitada por el control semaforizado a la altura de la calle 10. Además, cuenta con andenes laterales con dimensiones entre 1.5 y 2.0m, donde el tramo entre la calle 10A y la calle 10 presenta discontinuidad en las especificaciones de la superficie según la norma, no así en el tramo entre la calle 10 y la calle 9, donde cuenta con las especificaciones apropiadas para la accesibilidad de personas con movilidad reducida.

Con las recientes modificaciones de sentidos de circulación del sector del parque Lleras, esta vía quedó como una importante conexión del flujo que descende por la calle 10A (en sentido E-W) y tiene como destino el sur por la Avenida El Poblado, tomando la calle 9 que permite el giro izquierdo en el cruce con la avenida. Con respecto a los usos del suelo que se presentan actualmente, estos corresponden a uso comercial, residencial y hotelero.

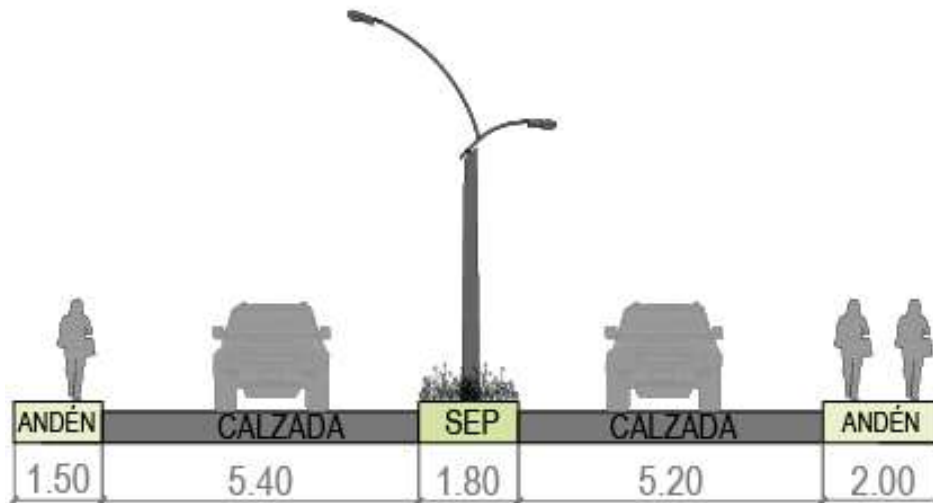


Imagen 34. Sección Carrera 42 entre las calles 9 y 10. Vías y Tránsito. 2019.

- **Calle 9:** Vía de servicio que conecta los costados noroccidental y nororiental de El Poblado, entre las carreras 43E y 37A. Está conformada por una calzada de dos carriles,



Alcaldía de Medellín

vía de capacidad vehicular media-baja, pero de alta demanda en horas pico de tránsito, debido a que es la principal salida del sector hacia el sur por la Avenida El Poblado.

Presenta cruce semaforizado en la carrera 43A (Av. El Poblado), los asentamientos laterales a esta vía presentan uso comercial, educativo y hotelero, exactamente entre las carreras 42 y 41 se cuenta con acceso peatonal al Colegio Palermo.

Respecto al estado actual de la infraestructura vial, la calzada vehicular se encuentra en buen estado, los andenes entre las carreras 43A y 42, presenta anchos generosos, buenas especificaciones para la accesibilidad de personas con movilidad reducida. El andén del costado sur presenta ocupación de la zona de amoblamiento por el estacionamiento de motocicletas.

Desde la carrera 42 hacia el oriente, si bien los andenes son continuos no presentan especificaciones de acuerdo con la normatividad vigente.



Imagen 35. Sección Calle 9 entre carreras 42 y 43ª. Vías y Tránsito. 2019.

En general el sistema vial aledaño al área de planificación está conformado por vías que operan en su mayoría de forma unidireccional, configuración que se ha dispuesto de esta manera con el objetivo de eliminar conflictos en las intersecciones viales que operan por prelación vial y mayor capacidad al contar con mayor número de carriles para atender el flujo vehicular por sentido.

La principal vía de acceso actual al área de planificación es la calle 10, corredor de media – baja capacidad mientras que las salidas se darían a través de las calles 9 y 10A, que cuenta con conexiones al occidente, norte y sur de la ciudad.

En la imagen a continuación se muestran los sentidos de circulación actuales de sistema vial aledaño:



Alcaldía de Medellín



Ilustración 30. Sentidos de circulación actuales. Vías y Tránsito. 2019.

En cuanto a la conectividad, el área de planificación se encuentra limitada al norte por la Avenida El Poblado, carrera 36 y la Avenida 34; al sur, con las avenidas El Poblado, 34 y la carrera 39; hacia el oriente, se cuenta con la calle 10 y con la Loma El Tesoro; al occidente con la calle 10 y 10A – 11.

En el escenario futuro, según el Acuerdo 48 de 2014, existen proyectos viales que permitirían aumentar las posibilidades de conexión del sector, como es el proyecto de la calle 8, vía paralela al parque lineal de La Presidenta, que conectaría la Avenida El Poblado con el sector del Parque Lleras, y la continuidad al norte de la carrera 40-39, conectando con el costado norte de la quebrada La Poblada, ampliando así la retícula vial y distribuyendo la demanda vehicular en mayor área.



Alcaldía de Medellín

4.10.3.4.2. Intersecciones viales

El área de planificación cuenta con un número significativo de intersecciones debido a su trama vial ortogonal bien conformada, donde algunas se encuentran semaforizadas y otras operando por prelación vial.

Las intersecciones semaforizadas se localizan sobre las vías arterias; en la Avenida El Poblado en el cruce con las calles 9 y 10 y en la calle 10 en los cruces con las carreras 43B, 41, 40 y 36. Generalmente los controles semafóricos en el área de estudio se componen de dos (2) fases vehiculares y una fase peatonal, sin embargo, el cruce de la calle 10 con la carrera 43B opera por medio de tres (3) fases vehiculares, donde confluyen tres (3) accesos.

Las intersecciones restantes, donde empalman las vías locales con las arterias, están reglamentadas mediante la señal de “pare” para las vías de menor jerarquía. Recientemente la Secretaría de Movilidad de Medellín implementó modificaciones en los sentidos de circulación de estas vías locales, vías de dos (2) carriles, de tal forma que unificó sentidos de circulación con el ánimo de eliminar conflictos entre las maniobras y los flujos arteriales de las calles 10 y 10A, situación que evidentemente conlleva a mayor movilidad vehicular y menores dificultades para los peatones, sin embargo con esta implementación también se ampliaron las zonas ZER, lo que ha dejado como efectivo solo un carril amplio para la circulación vehicular. Lo anterior se muestra en la imagen a continuación:

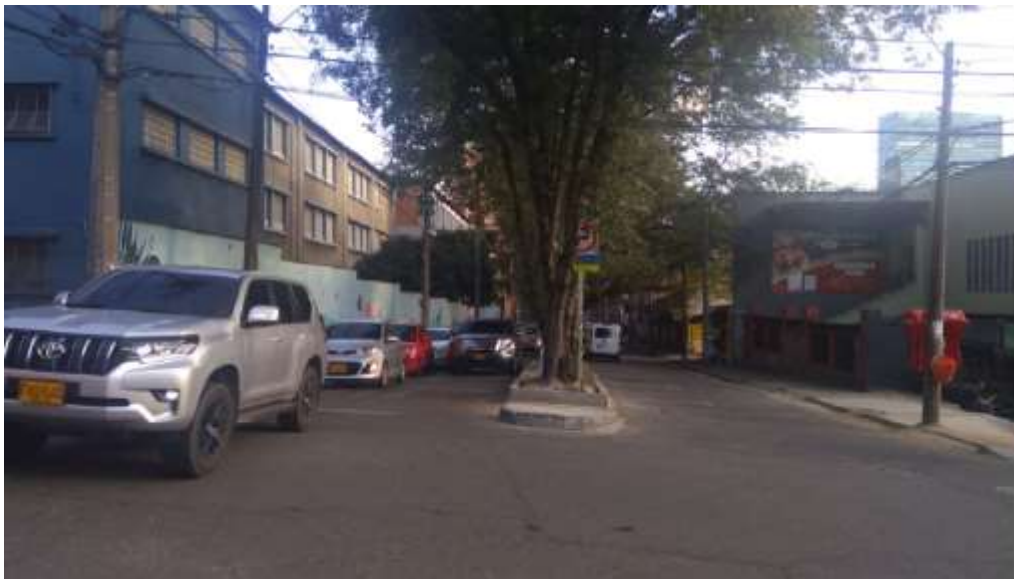


Imagen 36. Circulación por carrera 41 a la altura de la calle 9. Vías y Tránsito. 2019.



Alcaldía de Medellín



Imagen 37. Circulación por carrera 37 a la altura de la calle 10A. Vías y Tránsito. 2019.



Imagen 38. Circulación por carrera 41A a la altura de la calle 10A. Vías y Tránsito. 2019.



Alcaldía de Medellín

Las intersecciones que actualmente se tienen en el área de planificación operan principalmente a prioridad, es decir con señalización de PARE y sin controles semafóricos, a excepción de aquellas que convergen en la Av. El Poblado, lo cual en términos de movilidad significa que son vías que aún no llegan a su capacidad máxima. Sin embargo, con el desarrollo de la Operación Urbana Especial la demanda de viajes vehiculares y peatonales aumentará reduciendo las condiciones de operación de algunas intersecciones, por tanto, la ubicación y funcionamiento de los accesos a incorporarse para cada proyecto deberá ser analizada de tal forma que no generen impactos negativos en los cruces aledaños, adicionalmente desde el diseño, tanto de los accesos como de las intersecciones se debe garantizar la reducción de conflictos entre actores viales motorizados y no motorizados.

4.10.3.4.3. Accesibilidad actual

A continuación, se describe la accesibilidad actual al interior del área de planificación de la Operación Urbana Especial:

ZONA	ruta
Norte	1. Autopista Sur hasta la calle 29 (Puente Av. Pintuco), luego carrera 48 (Av. Los Industriales), hasta la calle 10 y desde aquí hasta la carrera 43A (Av. El Poblado).
	2. Autopista Sur hasta la calle 29 (Puente Av. Pintuco), luego carrera 43A (Av. El Poblado) hasta la calle 10.
	3. Autopista Sur hasta la calle 10, luego hasta la carrera 43A (Av. El Poblado).
Oriente - Nororiente	4. Carrera 52 (Av. Carabobo) o carrera 55-57 (Av. Ferrocarril) hasta la calle 37 (Av. 33), luego se toma la carrera 43A (Av. El Poblado) hasta la calle 10.
	5. Carrera 46 (Av. Oriental), luego carrera 43A (Av. El Poblado) hasta la calle 10.
	6. Carrera 46 (Av. Oriental) hasta la calle 37 (Av. 33), luego Av. Las Palmas hasta la carrera 35 (Tv. Intermedia) y desde esta la calle 10A y luego por la carrera 41.



Alcaldía de Medellín

Oriente - Suroriente	7. Av. Las Palmas hasta la calle 9C-9A (Cola del Zorro), luego calle 10 y 10A hasta la carrera 41.
	8. Calle 12Sur-9Sur (Los Balsos) hasta la carrera 25 (Tv. Superior), luego calle 3, carrera 29, calle 7A, carrera 32D hasta calle 10A y desde aquí hasta la carrera 41.
	9. Calle 12Sur-9Sur (Los Balsos) hasta la carrera 34-35 (Tv. Intermedia), luego calle 10A y carrera 41.
Sur	10. Av. Regional o carrera 48 (Av. Las Vegas) hasta la calle 10 y luego hasta la carrera 43A (Av. El Poblado).
	11. Carrera 43A (Av. El Poblado) hasta la calle 10.
Occidente - Noroccidente	12. Carrera 65 o carrera 52 (Av. Guayabal) hasta la calle 10, luego hasta la carrera 43A (Av. El Poblado).

La accesibilidad al área de planificación se garantiza desde diferentes zonas de la ciudad a través de vías de gran capacidad y continuidad vial, trazadas desde todos los puntos cardinales, que permite contar con un amplio abanico de posibilidades para acceder en caso en que alguna vialidad presente congestión o se encuentre por fuera de servicio por alguna intervención. La accesibilidad vehicular tanto de entrada como de salida al predio donde se generará el desarrollo, se muestra en la siguiente imagen:



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín



Ilustración 31. Rutas de acceso actuales al área de planificación. Vías y tránsito. 2019.

Superponiendo las rutas de entrada y salida en el área inmediata, se observa la importancia que toma generar la conexión de la calle 8 entre la Avenida El Poblado y la carrera 39.

Adicional a las rutas de acceso al área de desarrollo, se consultan los resultados de la encuesta Origen / Destino 2017 llevada a cabo por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, donde se indagó a los habitantes acerca de las costumbres de viajes en el territorio, lo que permite conocer los patrones de viaje, es decir, como se mueven las personas con respecto a los orígenes y destinos, modo de transporte utilizado, motivos de viaje y horas en que se realizan dichos viajes. Para llevar a cabo esta encuesta, el territorio que comprende el Valle de Aburrá fue dividido por macrozonas, según las características de cada sector, permitiendo



Alcaldía de Medellín

un mejor análisis de los resultados arrojados por la encuesta, utilizando el aplicativo disponible en el sitio web del área metropolitana²⁰,

Cabe resaltar que el área de planificación tendrá un uso predominante de viviendas, uso que actualmente no es el predominante en el sector aledaño, sin embargo, se toman los resultados como una línea base para análisis en las etapas de formulación de la OUE.

Para los viajes de salida del área de planificación, se muestra en la siguiente ilustración las macrozonas seleccionadas para el análisis. En la imagen de la izquierda se muestra la macrozona de origen de los viajes, es decir, la macrozona que contiene el área de planificación. Esta se encuentra delimitada morfológicamente por las quebradas La Poblada y La Presidenta, al norte y sur respectivamente, por el oriente con la Avenida 34 y al occidente con la Avenida El Poblado.

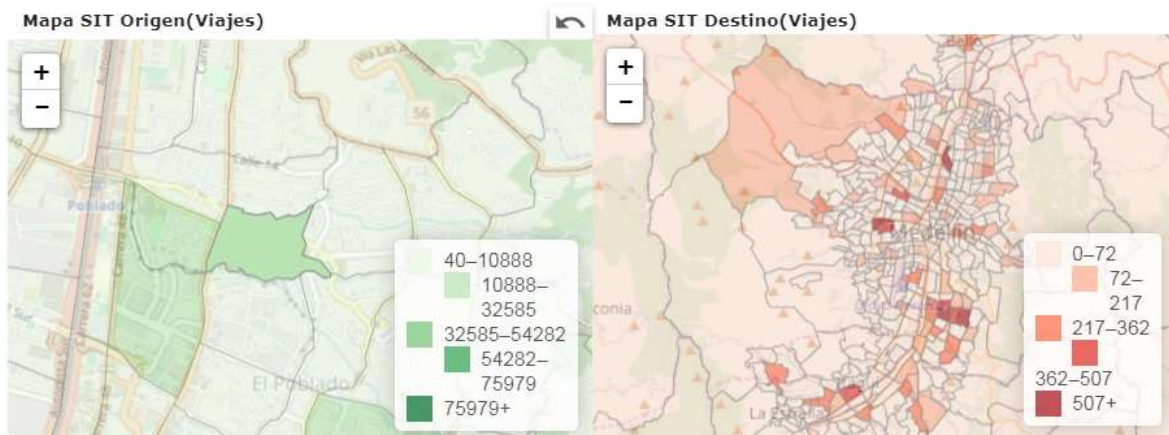


Ilustración 32. Macrozonas para el análisis de los viajes de salida del área de planificación. Vías y Tránsito. 2019

En la siguiente imagen se muestra el consolidado de los resultados de las diferentes variables que considera la matriz Origen / Destino del Valle de Aburrá, tales como: modo de viaje, motivo de viaje, etapas del viaje, género o sexo, ocupación del entrevistado, escolaridad, distancia, duración, estrato y edad.

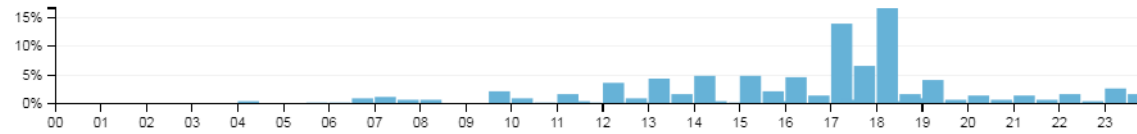
²⁰ https://www.metropol.gov.co/encuesta_od2017_v2/index.html#/



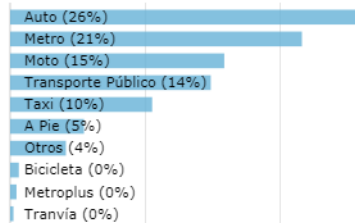
Alcaldía de Medellín

Hora(% Viajes) ▶

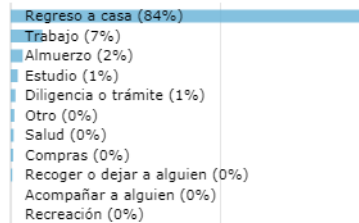
LIMPIAR TODO



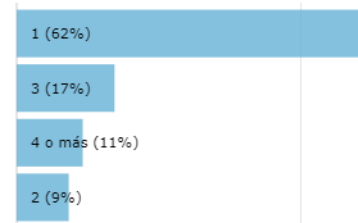
Modo Principal(% Viajes)



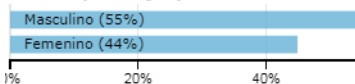
Motivo(% Viajes)



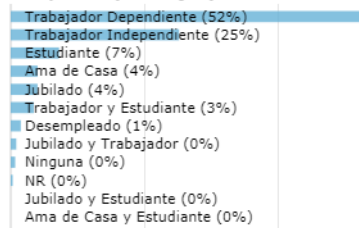
Etapas(% Viajes)



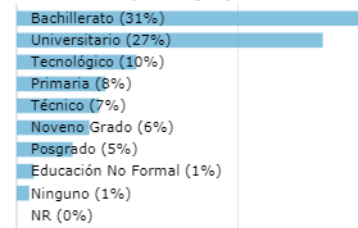
Género(% Viajes)



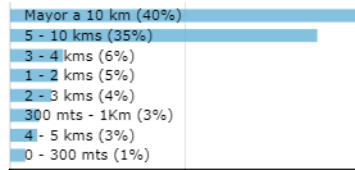
Ocupación(% Viajes)



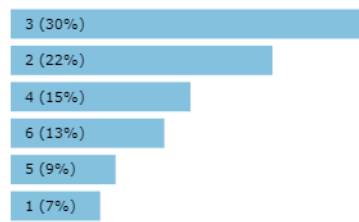
Escolaridad(% Viajes)



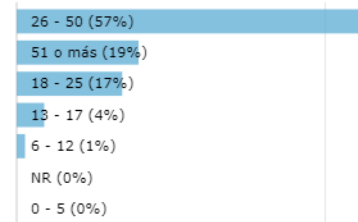
Distancia(% Viajes)



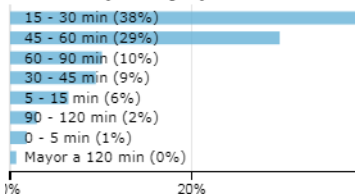
Estrato(% Viajes)



Edad(% Viajes)



Duración (% Viajes)



Gráfica 4. Variables consideradas en la Encuesta Origen / Destino del Valle de Aburrá. Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

De la imagen anterior se concluye que los viajes que salen de la macrozona que contiene el área de planificación hacia todo el territorio del Valle de Aburrá, se hacen en mayor proporción en vehículo tipo auto, lo que es coherente con la alta tenencia vehicular de la comuna de El Poblado.

En segundo lugar, los viajes de salida se realizan utilizando sistema masivo Metro, puntualmente la Estación Poblado, la más próxima al área de planificación localizada a menos de 1Km, donde las personas utilizan como corredor para las caminatas la calle 10, que si bien es una vía con pendiente moderada en algunos tramos posee andenes continuos y de buenas especificaciones que favorece el desplazamiento peatonal.





Alcaldía de Medellín

En tercer lugar se encuentran las motocicletas, que generalmente en la comuna 14 no tienen tanta participación en la composición del tráfico como otras zonas de la ciudad, donde inclusive superan a los autos particulares.

Respecto al transporte público tanto individual como colectivo, se tiene una participación importante, del orden del 24%, lo anterior gracias a la oferta de rutas de transporte que tiene la Avenida El Poblado y al acopio localizado a la altura del Parque El Poblado. Los viajes en modos no motorizados aún tienen una baja participación, la caminata del orden del 5% y las bicicletas no alcanzan a representar una unidad porcentual.

Otras variables importantes tienen que ver con las horas pico de los viajes y el motivo de los mismos, se observa que la mayor cantidad se da en la tarde y el motivo principalmente es el regreso a casa, lo que indica la predominancia del uso diferente a vivienda, y más la presencia de actividades como oficinas, comercio y servicios.

Otro resultado que permite obtener el aplicativo, es la distribución de los viajes entre la macrozona que contiene el área de estudio y las demás macrozonas del Valle de Aburra, lo que se muestra en la siguiente imagen. Si bien la macrozona en el aplicativo es llamada El Poblado, esta abarca solo la macrozona escogida y descrita anteriormente. Según lo obtenido, la mayor proporción de viajes de salida tienen como destino la misma comuna de El Poblado, con una participación del 20.5%, seguido de otros sectores de la ciudad de Medellín, que cada uno no supera el 10%, donde se resalta el sector de Laureles, la parte del central de la ciudad La Candelaria, la zona nororiental, entre otros. Además, se tiene como destino otros municipios, pero con una participación inferior del 2%.

Por otro lado, se analizan los viajes de llegada al área de planificación utilizando el mismo aplicativo de la encuesta Origen / Destino del Valle de Aburra 2017. De forma análoga para los viajes de salida, para las llegadas al sector se muestra en la siguiente imagen, en el costado derecho la macrozona de destino que contiene el área de planificación y en el costado izquierdo las macrozonas de orígenes del Valle de Aburrá.



Alcaldía de Medellín

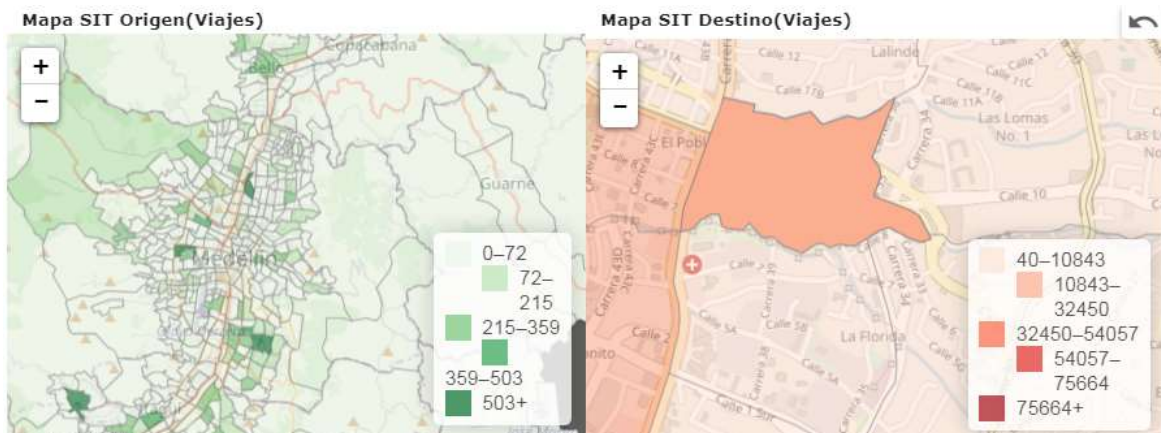


Ilustración 45. Macrozonas para el análisis de los viajes de llegada al área de planificación. Vías y Tránsito. 2019.

Los resultados obtenidos para los viajes de llegada ratifican lo comentado anteriormente, acerca que la macrozona que contiene el área de planificación, con respecto a la atracción de viajes con motivo laboral, dado que la mayor cantidad de estos viajes se realizan en la hora pico de la mañana y el motivo principal es el laboral.

Con el desarrollo del Plan Parcial la matriz de viajes actuales y sus características, serán susceptibles de cambio, toda vez que para el caso de la UAU 12 se pasará de un uso institucional que genera un 7% de los viajes totales por parte de estudiantes a un proyecto inmobiliario que le apuesta a la mixtura de usos (vivienda, comercio, oficinas, hoteles, entre otros) y que por lo tanto se convertirá en un nuevo atractor y generador de nuevos viajes, de igual forma sucederá para las demás unidades, las cuales hoy día están conformadas por predios con usos definidos pero los cuales cambiarán al momento de desarrollarse de acuerdo a lo estipulado en este Plan Parcial para cada una de estas.

Con respecto a los modos de viajes para las llegadas, en general se conservan las proporciones de los viajes de salida, conservando el predominio del transporte en auto particular seguido del sistema masivo Metro, aún con las pendientes moderadas de la calle 10, sin embargo, el modo en transporte público colectivo aumenta dos puntos porcentuales (16%), lo que puede indicar un mayor uso de las rutas tanto urbanas como integradas debido a las pendientes que posee el sector.

Los viajes de llegada al sector aledaño al área de planificación se generan en la misma comuna, caso análogo a lo encontrado con los viajes de salida, por lo tanto la conectividad en el sentido norte – sur y viceversa es de gran importancia para el sector.



Alcaldía de Medellín

Otro aspecto relevante que se puede concluir, es que el volumen vehicular que transita por los corredores como la calle 10 y 10A, en las horas pico de la tarde, son viajes de paso, no se quedan en la zona, dada la importancia de dichas calles para conectar la parte alta de la comuna El Poblado donde si existe un alto uso residencial.

La Operación Urbana Especial se desarrollará en un sitio estratégico en cuanto a accesibilidad, ya que es posible ingresar y salir del sector a través de diversas vías, lo cual desde una visión ampliada de movilidad es primordial para que la nueva demanda de viajes generada tenga la posibilidad de distribuirse por diferentes vías y así poder llegar al área de planificación o los destinos por fuera de esta. Lo anterior se complementa con la ejecución del proyecto vial de la calle 8 entre la Av. El Poblado y la carrera 39, la cual mejorará las condiciones de accesibilidad hacia el oriente para los viajes procedentes desde el sur, sirviendo de acceso a los desarrollos inmobiliarios propuestos con la Operación Urbana.

De acuerdo a los resultados de la Encuesta Origen-Destino (EOD) del año 2017 realizada por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, en el sector solo el 5% de los viajes tiene como modo principal la caminata, o sea viajes que en su totalidad se realizan a pie, los cuales se realizan al interior de la misma Comuna 15 – El Poblado. Sin embargo, es importante considerar que la caminata complementa otros viajes, por ejemplo, los realizados en Metro y Transporte Público, llegando de esta forma a un 40% de viajes que en alguna de sus etapas tiene desplazamientos a pie.

Es importante que en la etapa de formulación del Plan Parcial, se contemplen estas premisas, así como la generación de mayores viajes a pie, ya que el desarrollo del mismo hará que se convierta en un generador/atractor de viajes y partiendo que todos los actores viales en algún momento requerirán desplazamientos a pie, en consecuencia los escenarios de movilidad a simularse deben contemplar la infraestructura vial y el espacio público propuestos desde el modelo de ocupación, garantizando que las áreas dispuestas sean suficientes para que los viandantes se desplacen con seguridad y confort.

4.10.3.4.4. Transporte masivo

La infraestructura de transporte masivo corresponde a la línea A del Metro con la estación Poblado, la cual se encuentra aproximadamente a 800 m del área de planificación. Adicionalmente el sistema cuenta con servicios de rutas integradas que amplían su cobertura transversalmente, en especial a lo largo de la calle 10.

La estación Poblado atiende gran parte de la demanda de viajes del sistema de transporte, debido a la cantidad de viajes que generan las diversas actividades económicas del sector.





Alcaldía de Medellín

Sin embargo, la distancia para acceder a este es considerable (poco menos de 1 km), lo cual acompañado de la alta demanda en horas pico llega a desincentivar el uso de este modo de transporte; por lo tanto es necesario generar estrategias para que el Metro siga siendo un sistema de transporte atractivo y evitando que sus usuarios migren a modos motorizados particulares como la motocicleta.

El Metro de Medellín, actualmente se encuentra realizando la ampliación de la estación Poblado, con la construcción del cabezote sur, que permitirá mejorar la atención para los cerca de 43.000 usuarios que utilizan esta estación, una de las más demandadas del sistema masivo²¹. Esta obra está prevista para ser ejecutada en su totalidad en el año 2019.

Esta ampliación beneficiaría directamente a los usuarios del área de planificación, según lo observado en la matriz origen / destino, por lo tanto, se deberá garantizar la accesibilidad a este modo a partir de andenes con las especificaciones según la normatividad vigente, que garanticen el tránsito cómodo y seguro especialmente a las personas con movilidad reducida.

4.10.3.4.5. Corredores de Pasajeros – Rutas de TPC

Actualmente la zona es atendida por diversas rutas de transporte público colectivo, que se clasifican en urbanas, integradas y metropolitanas, para un total de aproximadamente 22, de las cuales 15 tienen como corredor la carrera 43A (Av. El Poblado) y 10 tienen como corredor la calle 10.

En la siguiente tabla se detalla la lista de rutas de la oferta del servicio que se encuentra actualmente en el sector:

RUTAS QUE CIRCULAN POR LA AVENIDA EL POBLADO			
Código	Nombre	Empresa	Vía ppal. de Recorrido
R130	El Poblado (Urbana)	Autobuses El Poblado Laureles	Calle 10 y Av. El Poblado
R130A	El Poblado – Alterna (Urbana)	Autobuses El Poblado Laureles	Calle 10 y Av. El Poblado
R130 i	Estación Poblado - Industriales – Aguacatala (Integrada)	Autobuses El Poblado	Av. El Poblado
R 134	Intercontinental - La Loma (Urbana)	Autobuses El Poblado Laureles S.A.	Calle 10, 10A y Av. El Poblado
R 134i	La Y (Integrada)	Autobuses El Poblado Laureles S.A.	Calle 10 y 10A

²¹ <https://www.metrodemedellin.gov.co/al-d%C3%ADa/noticias-metro/artmid/6905/articleid/284/estamos-ampliando-la-estaci243n-poblado>.



Alcaldía de Medellín

R 134iA	CES-Chuscalito-Chacaltaya (Integrada)	Autobuses El Poblado Laureles S.A.	Calle 10 y 10A
R 135	Poblado Campestre (Urbana)	Autobuses El Poblado Laureles	Av. El Poblado
R132	Poblado-Éxito Directa (Urbana)	Autobuses El Poblado Laureles	Calle 10
R 133	Poblado San Lucas (Urbana)	Autobuses El Poblado Laureles	Calle 10 y 10A
R 133 i	San Lucas (Integrada)	Autobuses El Poblado Laureles	Calle 10 y 10A
R 132 ii	Aguacatala-Poblado-Avenida 34	Autobuses El Poblado Laureles	Calle 10 y 10A
304	Ruta Comercial Hotelera	Coometropol	Calle 10 y 10A
305	Ruta Comercial Hotelera	Coometropol	Av. El Poblado
M36	Envigado-Dorado la Paz - Poblado (Metropolitana)	Sotrames S.A.	Av. El Poblado
M36A	Envigado-Dorado la Paz-Las Vegas (Metropolitana)	Sotrames S.A.	Av. El Poblado
M 39A	Rosellón Poblado La Sebastiana (Metropolitana)	Sotrames S.A.	Av. El Poblado
M 41	Gascuña Ruta 1 y Ruta 2	Santra	Av. El Poblado
M45	Sabaneta Por Av. El Poblado	Sotrames S.A.	Av. El Poblado
M45	Ejecutiva Sabaneta Por Av. El Poblado (Metropolitana)	Sotrames S.A.	Av. El Poblado
M46	Sabaneta Por Av. Vegas	Sotrames S.A.	Av. El Poblado
M46	Ejecutiva Sabaneta Por Av. Vegas (Metropolitana)	Sotrames S.A.	Av. El Poblado
R C25	Rosellón Envigado	Santra	Av. El Poblado
Convenciones: B – Barrio, C – Centro de la ciudad, E – Estación METRO			

En la siguiente imagen se muestra la oferta del servicio de transporte en el área planificación.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín



Ilustración 33. Oferta de rutas de transporte público. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.

Con la implementación reciente de los corredores o carriles preferenciales “solo bus”, por parte de la Secretaría de Movilidad de Medellín, en diferentes ejes viales metropolitanos en la ciudad, se ha conseguido mejorar los tiempos de viaje en un 11% según esta dependencia. Sin embargo, es evidente que para el tráfico mixto la eliminación de un carril de circulación tiene efectos importantes en el desempeño de la intersección. En el área de planificación se cuenta con esta infraestructura a lo largo de la avenida El Poblado a partir de la calle 10 al norte y de forma transversal a la ciudad, por la calle 10 desde la carrera 48 hasta la carrera 33.

Adicionalmente, se encuentra proyectado el “MetroPlús - Pre troncal Sur (Medellín – Envigado – Itagüí)”, el cual propone carriles compartidos por las avenidas El Poblado y Guayabal que se extenderán desde Envigado e Itagüí, lo cual mejoraría las condiciones de movilidad de la Av. El Poblado como corredor de transporte de pasajeros.

Respecto a los paraderos y bahías de buses, del inventario realizado en campo se identificaron los paraderos con amoblamiento (Anexo 9. Paraderos, parqueaderos y controles semafóricos). Específicamente en la intersección de la calle 10 con la Avenida El Poblado, se aprecia el mayor número de paraderos debido a la confluencia peatonal y la oferta de rutas de transporte que circulan en este sitio. Sobre la Avenida El Poblado y la calle 10 los paraderos cuentan con bahías para el uso exclusivo de estos, dotadas con amoblamiento urbano. En el caso de la



Alcaldía de Medellín

calle 10, estos se encuentran localizados antes y después de la avenida, y más al oriente entre las carreras 40 y 38.

Respecto a la operación de los paraderos se observa que, en instantes del periodo pico de la tarde, la intensidad de rutas de transporte realizando el cargue y descargue de pasajeros producen filas de buses que debido a la cercanía con la intersección de la calle 10 con la Avenida El Poblado inciden en la disminución del flujo de saturación de los accesos de la intersección, disminuyendo la capacidad de descarga vehicular durante los tiempos de verde, por lo que conviene estudiar la posibilidad de alejar los paraderos que se encuentran posterior a la intersección vial.

En las siguientes imágenes se muestra en el efecto de los paraderos mencionados anteriormente:



Imagen 39. Represamiento en la salida al oriente por paradero sobre la calle 10 cercano a la Av. El Poblado. Vías y Tránsito. 2019.



Alcaldía de Medellín



Imagen 40. Bloqueo de la calle 10, cerca de la Av. El Poblado, por paradero de buses y filas en la salida al sur. Vías y Tránsito. 2019.

4.10.3.4.6. Ciclo-infraestructura

Actualmente el área de planificación no cuenta con ciclo-infraestructura, sin embargo, se tiene proyectada la ejecución de esta a lo largo de la carrera 43A (Av. El Poblado) y la calle 10, esta última desde la Av. El Poblado hacia el oriente.

Lo anterior deberá analizarse nuevamente al momento de su ejecución puesto que la sección de la calle 10 se encuentra muy ajustada en relación al flujo vehicular que atiende actualmente y además se tiene contemplado un sistema de transporte de mediana capacidad por este corredor vial, por lo tanto, el impacto generado a la movilidad con la incorporación de ciclo-infraestructura con las condiciones actuales de tránsito de la calle 10 no sería recomendable, sin embargo, esta podría llevarse a cabo por vías paralelas con menor flujo vehicular, como la calle 9 u 8, y luego conectarse con la calle 10 más al oriente donde cuenta con mejor sección vial.

Es importante que en el área de planificación se impulse la ejecución de estas y a su vez, se analice la posibilidad de incorporar en las vías internas nueva ciclo-infraestructura buscando así incentivar los viajes no motorizados y una mayor capilaridad en la malla vial. Una alternativa que podría estudiarse es conectar los corredores proyectados y el área de estudio, a través de la carrera 41, debido al espacio que se liberó al eliminar las celdas de estacionamiento ZER que se tenían en operación a ambos costados del separador central.



Alcaldía de Medellín

Adicionalmente, se deberá generar espacios para el estacionamiento de bicicletas en cada desarrollo como se encuentra consignado en la normatividad vigente.

En la siguiente imagen se muestran los corredores de ciclorrutas que se han proyectado para los viajes en este modo:



Ilustración 34. Corredores de Ciclorruta cerca del área de planificación. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.

Respecto a la utilización de la bicicleta como modo de transporte, según la participación obtenida tanto en los viajes de llegada como de salida del sector, de la matriz Origen / Destino del 2017, se observa que esta es muy baja, no alcanza a representar una unidad porcentual en la participación de los modos de viaje. Sin embargo, con el desarrollo de viviendas, uso totalmente compatible con el modo de transporte tipo bicicleta y los nuevos corredores de ciclorruta que se encuentran a la altura de la carrera 48, se prevé que sea una alternativa atractiva, además con los nuevos avances en movilidad eléctrica que están permitiendo vencer las pendientes que anteriormente desmotivaban el uso de este modo.



Alcaldía de Medellín

4.10.3.4.7. Accesibilidad peatonal

La infraestructura peatonal en este sector es de alta importancia por la mixtura de usos que concentra el sector, lo que conlleva a tener focos atractores de viajes no motorizados a lo largo del día, como los diferentes establecimientos comerciales presentes en el área de planificación, los parques y zonas públicas, la alta afluencia de turistas, Colegio Palermo, la Iglesia San José y las edificaciones de oficinas y servicios aledañas.

Se identifican los pasos peatonales donde están resueltos los conflictos vehículo – peatón por medio de semáforos, los pasos peatonales demarcados y los que no, la magnitud de la demanda de maniobras de cruzamiento por parte de los peatones que no tienen ninguna señalización o control vehicular.

En la imagen a continuación se muestra el inventario de los pasos demarcados, los pasos con cruce semafórico peatonal y los cruces donde no existe señalización ni demarcación que advierta a los conductores del cruce de transeúntes:



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

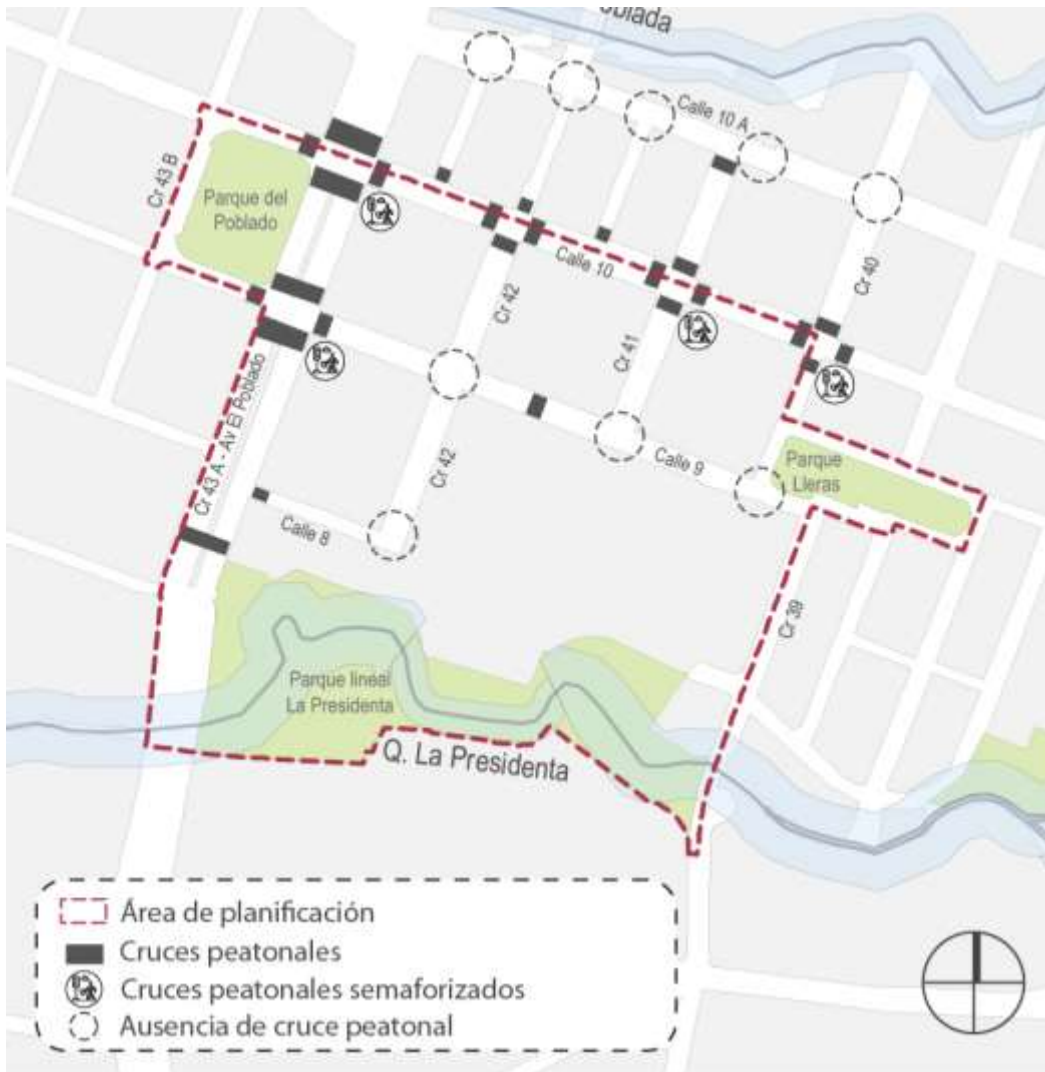


Ilustración 48. Inventario de cruces peatonales. Vías y Tránsito. 2019.

Según lo anterior, en el área cercana al predio del Colegio Palermo, no se cuenta con pasos demarcaciones ni zonas con rebajes para el atravesamiento de peatones en las esquinas, exactamente en los cruces de la calle 9 con las carreras 42, 41 y 40, solo existe un paso demarcado sobre la calle 9 entre las carreras 41 y 42, que es utilizado por la población estudiantil del colegio Palermo.

Con los nuevos desarrollos que plantee la Operación Urbana Especial, se prevé que la demanda peatonal en el sector aumente, por lo tanto, se requerirá de la implementación de pasos peatonales en las intersecciones aledañas, que cuenten con la normatividad vigente



Alcaldía de Medellín

para la accesibilidad de personas con movilidad reducida, además de la señalización tanto vertical como horizontal para advertir a los conductores de la presencia de peatones en la vía. En general se observa en las carreras existe un déficit de andenes apropiados para la movilidad peatonal, donde las dimensiones son inferiores a los 2.0m mínimos de circulación y superficies que carecen de especificaciones que garanticen la accesibilidad a personas con movilidad reducida. Por otro lado, la calle 10 es la vialidad que cuenta con las mejores especificaciones, con andenes cuyo espacio libre de circulación presenta anchos entre 1.60 y 2.0m, en algunos sitios llegan a medir más de 4.0m. Además, presentan tabletas táctiles según la normatividad vigente y rebajes en las esquinas.

La calle 9, vía de acceso al predio del colegio Palermo y el tramo inicial desde la avenida El Poblado hasta la carrera 42 presenta buenas dimensiones y acabado superficial, sin embargo, este es invadido por el estacionamiento de motocicletas por lo que es indispensable que la autoridad encargada realice campañas de control de estacionamiento y ocupación de espacio público. Desde la carrera 42 al oriente, los andenes siguen siendo amplios, pero con acabado superficial sin línea táctil, especialmente en el costado del colegio, además de ausencia de rebajes en el costado oriental, los otros costados los rebajes fueron conformados recientemente. Los nuevos desarrollos deberán por lo tanto, conformar los andenes y esquinas de acuerdo con el Manual de Espacio público vigente.

4.10.3.4.8. Proyectos viales

El área de planificación y su malla vial actual cuentan con proyectos viales definidos desde el Departamento Administrativo de Planeación, los cuales buscan adecuar la sección vial a los mínimos establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial. No obstante, estos deben ser revisados y ajustados, puesto que algunos no presentan las condiciones actuales de las franjas que componen la sección pública de la vía, esto debido a la antigüedad del mismo proyecto vial o por licenciamientos que omitieron o cambiaron algún elemento de la sección.

Los proyectos viales en el área cercana al polígono de intervención son los siguientes:

- **Sistema de Transporte de Mediana Capacidad a lo largo de la calle 10:** Pretende conectar con el Oriente cercano y el Aeropuerto José María Córdova. Dentro de los planes que tiene identificado el municipio de Medellín para la expansión de la red de transporte público masivo de mediana capacidad para pasajeros, integrada al SITVA, se contempla una serie de corredores por las vías arterias urbanas, entre las que se encuentra a la calle 10.





Alcaldía de Medellín

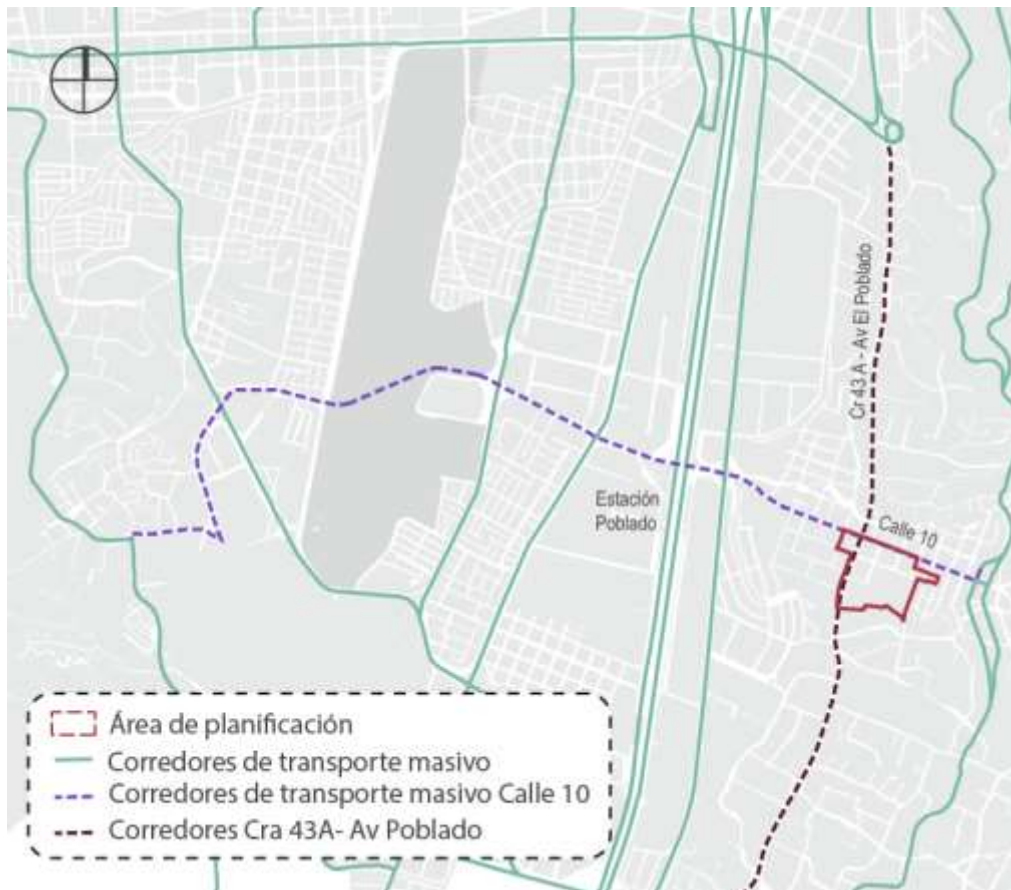


Ilustración 49. Corredor de transporte a lo largo de la calle 10. Fuente: Plano POT 18/33 Transporte público y movilidad no motorizada. Acuerdo 48 de 2014

- Según el plano anterior, el corredor a lo largo de la calle 10 se integra a lo largo de esta con los corredores proyectados por la Transversal Intermedia, las carreras 43A, 48, 52, 65 y 80, con prolongación hacia Belén Rincón. Hasta el presente no se conoce diseño de detalle de este corredor, pero se contempla como una necesidad del sistema de movilidad futuro de la ciudad, incluyendo también el proyecto que atravesaría la pista del aeropuerto Olaya Herrera.
- **Proyectos viales 01-2015-005 y 10-89-7:** Definen la continuidad de la calle 8 por los laterales de la Quebrada La Presidenta, el cual atravesaría en sentido occidente-oriente el área que hoy ocupa el Colegio Palermo y posibilitaría la conexión con la Av. 34 (Transversal Intermedia). Este proyecto vial podría generar cambios importantes en la movilidad del área de planificación, ya que podría ser un alivio para la calle 10, como



Alcaldía de Medellín

alternativa para los viajes que proceden desde el sur y tienen como destino la zona alta de la comuna El Poblado. Además, peatonalmente representaría una conexión directa entre los dos parques del sector, el Parque El Poblado y el Parque Lleras.

- **Peatonalización de la Carrera 38 entre las calles 9 y 8, la Calle 9 entre las carreras 39 y 37ª y la Calle 8ª entre las carreras 38 y 37ª:** Proyectos que actualmente adelanta la Empresa de Desarrollo Urbano (EDU). La peatonalización de las vías alrededor del Parque Lleras tiene como objetivo proveer de mayores oportunidades para la recreación y el esparcimiento accesible, incluyente y seguro, redistribuyendo el ancho de las calzadas existentes.
- **Broche vial de la calle 11B con 43ª:** Actualmente en servicio, configurando una intersección semaforizada de dos (2) fases vehiculares y una peatonal. A este broche se trasladó la maniobra de giro izquierdo que antes se daba en el cruce de la Avenida El Poblado con la calle 14, eliminando una fase semafórica, optimizando el cruce que actualmente presentaba síntomas de saturación. Además, permite una alternativa de retorno o tomar al oriente hasta la Avenida 34 sin tener que llegar hasta el Parque El Poblado y tomar de nuevo la calle 10. Con este broche se espera aliviar tanto la Avenida El Poblado como la calle 10, a medida que se vaya consolidado.
- **Estudio de Movilidad** adelantado por la Secretaría de Movilidad que busca cambiar algunos sentidos viales en el Parque del Poblado.
- **Futura ampliación de la carrera 34 (avenida 34) desde la vía Las Palmas hasta la calle 13:** Actualmente en proceso de ejecución como parte del proyecto de Valorización de El Poblado llevado a cabo por el FONVALMED. Este proyecto permitirá aportarle mayor capacidad a este importante corredor vial, conformando una vía en doble calzada que a la altura de la calle 10, se realizará un par vial con la carrera 36 y 34.
- **Otros proyectos:** Como la entrada en operación del Túnel de Oriente, la continuidad en doble calzada de la Loma Los Parra hacia la Avenida Las Vegas y los intercambios viales totalmente construidos, localizados en la parte alta de la comuna de El Poblado, se prevé que modifiquen las dinámicas actuales de los viajes que se generan y tienen como destino el sector, ya que nuevas conexiones permitirían apoyar la movilidad de la calle 10 en sentido occidente – oriente y viceversa, al generar nuevas alternativas de viajes para la comuna El Poblado.

Dichos proyectos deben ser contemplados para evaluar el impacto generado por el área de planificación y a su vez determinar la capacidad de soporte del sector, tanto para un





Alcaldía de Medellín

escenario con los aprovechamientos definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial y otro con los dispuestos por el Plan Parcial.

4.10.3.4.9. Dinámica de estacionamiento público

La dinámica de estacionamiento en el área de planificación, está determinada por las zonas de estacionamiento regulado, parqueaderos públicos y privados además de otras modalidades de estacionamiento no autorizadas que se consideran como malas prácticas y afectan directamente la movilidad del sector.

Respecto a zonas de estacionamiento regulado (ZER) y Zonas Blancas (Zonas sin cobro de poca permanencia), se identifican principalmente sobre las vías locales, como fue mencionado antes, cuya oferta se estima a partir de la información disponible de la Secretaría de Movilidad junto con validaciones en recorridos de campo, para una aproximado de 220 celdas de autos ZER y 18 celdas de autos ZB.

Asimismo, en los recorridos de campo se identificaron los estacionamientos públicos en la zona, tanto en superficie como en edificación, encontrando un Lote de parqueadero sobre la carrera 42 entre las calles 8 y 9, con una oferta de 43 celdas para autos y 40 para motos; otro lote a la altura del Parque Lleras con entradas por la calle 9 y la carrera 39, con una oferta de 197 autos y 80 motos. En edificaciones se encontraron dos (2) sitios, una edificación que corresponde a un Hotel sobre la carrera 37A entre las calles 8 y 8ª, con una oferta de 187 autos y 50 motos; y una última en el edificio Torre Milenio localizado sobre la carrera 38 entre las calles 10 y 10ª, del cual no fue posible obtener datos de las celdas disponibles. La oferta de sitios para el parqueo puede considerarse como inferior a la demanda según la afluencia del sector y la alta utilización de las zonas ZER, además de los vehículos estacionados en lugares no destinados para ello, como antejardines, pisos duros entre otros, sin embargo, también la utilización de estos sitios tiene que ver con la costumbre de estacionar cerca de los lugares de destino.

Para el área de planificación es importante considerar que, esta comprende el lote donde se encuentra el parqueadero cercano al Colegio Palermo, el cual posee una importante oferta de estacionamiento, y que, por tanto, tiene una demanda acreditada, tanto de autos como de motos, condición que generará una reducción en los flujos vehiculares que llegan al sector puesto que se deberá garantizar estacionamientos privados con el desarrollo de cada Unidad de Actuación Urbanística pero la oferta de estacionamientos públicos o de visitantes se restringirá por completo, buscando así desincentivar los viajes en modos particulares y en congruencia con la inversión de la pirámide de movilidad.

En la imagen a continuación se identifican los sitios de estacionamiento vehicular listados anteriormente.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín



Imagen 50. Estacionamientos vehiculares del sector. Vías y Tránsito. 2019.

De acuerdo a lo anterior, es importante se aplique una racionalización de los espacios de estacionamiento en vía pública, toda vez que con el desarrollo del Plan Parcial se requerirá de más espacio para la circulación, por lo que debe optimizarse la infraestructura disponible, de tal forma que, en algunas vías, deberá ser levantada la medida de zonas de estacionamiento regulado (ZER), para devolver la calzada pública a su función básica que es atender la circulación de personas y bienes.

En su momento la ciudad adoptó la decisión de demarcar algunas celdas para estacionamiento en la calzada, buscando que con el cobro por la permanencia de los vehículos en espacio público se pudiera lograr una regulación del tiempo de estadía de los vehículos en esos espacios. Eso no significó en ningún momento la disposición del espacio público para satisfacer necesidades de algunos privados, sino más bien la tolerancia de ese uso en algunos espacios que presentaban baja utilización. De tal forma que cuando las vías presentan un requerimiento les debe ser restituida su función.



Alcaldía de Medellín

4.10.3.5. Desempeño de la red vial en el área de planificación

Con el objetivo de evaluar el desempeño actual de la red vial dentro del área de planificación y del área aledaña a esta, determinante para la movilidad de la comuna, se realizaron aforos vehiculares en diferentes intersecciones representativas para el sector, dos (2) de ellas tomadas como estaciones maestras (conteos durante dos (2) días laborales en un periodo de 14 horas) y otras 7 intersecciones llamadas muestrales (conteos durante un día laboral en un periodo de 8 horas). Adicionalmente, se realizaron conteos de peatones y bicicletas en sitios de importante afluencia peatonal y donde no se encuentran pasos peatonales resueltos. A continuación, se detalla con mayor precisión la toma de información en campo:

Estaciones maestras:

- Carrera 43A x calle 10
- Carrera 38 x calle 10A

Estaciones muestrales:

- Carrera 43B x calle 10
- Carrera 43A x calle 9
- Carrera 42 x calle 9
- Carrera 41A x calle 10A
- Carrera 37 x calle 10
- Carrera 39 x calle 8
- Carrera 39 x calle 7

Aforos peatonales:

- Calle 10ª entre carreras 37 y 40
- Carrera 43ª x calle 10
- Carrera 43ª x calle 9
- Calle 10 x carrera 41
- Calle 9 x carrera 43ª
- Calle 9 x carrera 41

Aforos de bicicletas:

- Carrera 43A x calle 10 (jueves)
- Carrera 37 x calle 10



Alcaldía de Medellín



Imagen 51. Estaciones y maniobras aforadas. Vías y Tránsito. 2019

De los conteos realizados se comparan los días laborales medidos para las estaciones maestras, encontrando un patrón de comportamiento similar en los periodos próximos a los picos de la mañana y de la tarde. El día miércoles se aprecia que en general los periodos valle tuvieron un registro de movilidad similar a los periodos picos, a diferencia del día jueves donde se presentó un descenso en el volumen horario cercano a las 10:00 horas, ocasionado por la intervención de un agente de tránsito que modificó los ciclos semafóricos y por ende la descarga vehicular, sin embargo, después de las 13:00 horas los volúmenes horarios se aproximaron a los registrados el día miércoles. Para ambos días aforados en la estación maestra, la hora pico de la mañana se presenta entre las 7:15 y las 8:15 y en la tarde entre las 16:45 – 17:45.

En el siguiente gráfico se muestra la variación horaria del volumen vehicular de las estaciones maestras y los periodos de máxima demanda.



Alcaldía de Medellín

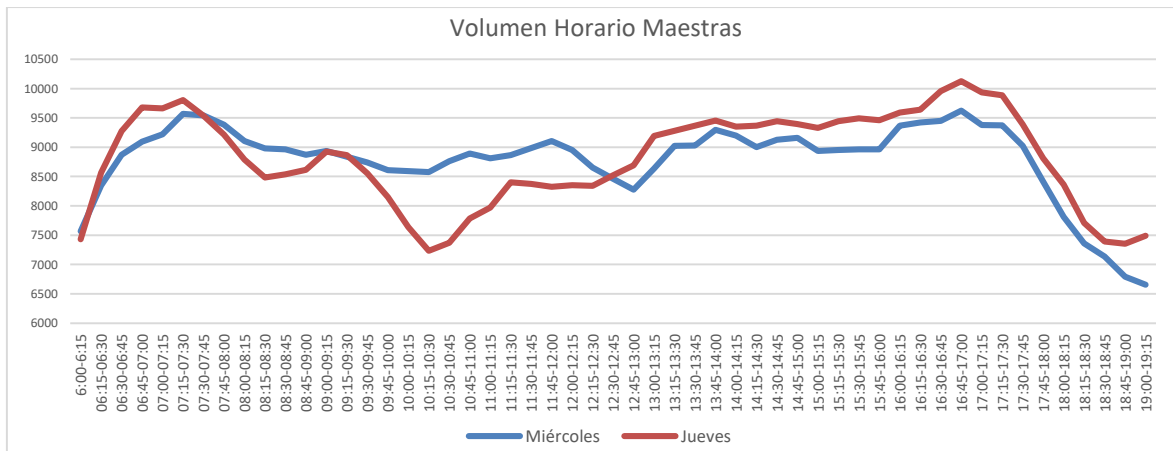


Imagen 41. Variación Horaria del volumen vehicular medido en las maestras. Vías y Tránsito. 2019.

Cuando los volúmenes de las horas valle, es decir los volúmenes que se encuentran entre las 8:15 y las 16:45, están próximos a los volúmenes de las horas pico, es un indicativo de la existencia de síntomas de saturación en la red vial, debido a que el periodo pico se puede ampliar por las altas demoras, y en consecuencia las personas optan por realizar sus viajes después de la hora pico de la mañana o antes de la hora pico de la tarde, con el objetivo de no experimentar dichas demoras y congestión en las horas que naturalmente realizarían dichos viajes.

Para efecto del análisis del desempeño de la red vial, luego de validar la similitud de los volúmenes en ambos días de aforo de las estaciones maestras, se toman los datos del día jueves 30 de mayo de 2019.

VEHÍCULO	FACTOR DE EQUIVALENCIA
Automóvil	1,00
Motos	0,30
Buses	2,20
Camiones	2,50
Fuente: Secretaría de Movilidad del Municipio de Medellín	

Para el análisis desde un punto de vista general del sector, se hace uso de la herramienta computacional Google Maps, que cuenta con un aplicativo que utiliza la información de dispositivos móviles de usuarios que transitan en el sector, para generar “mapas de calor” de acuerdo con las velocidades de circulación. Para el análisis se realizó el monitoreo del comportamiento durante los días cercanos al aforo, tomando los promedios de los días de la





Alcaldía de Medellín

semana que permite obtener el aplicativo, donde los resultados más desfavorables se muestran en las siguientes imágenes.

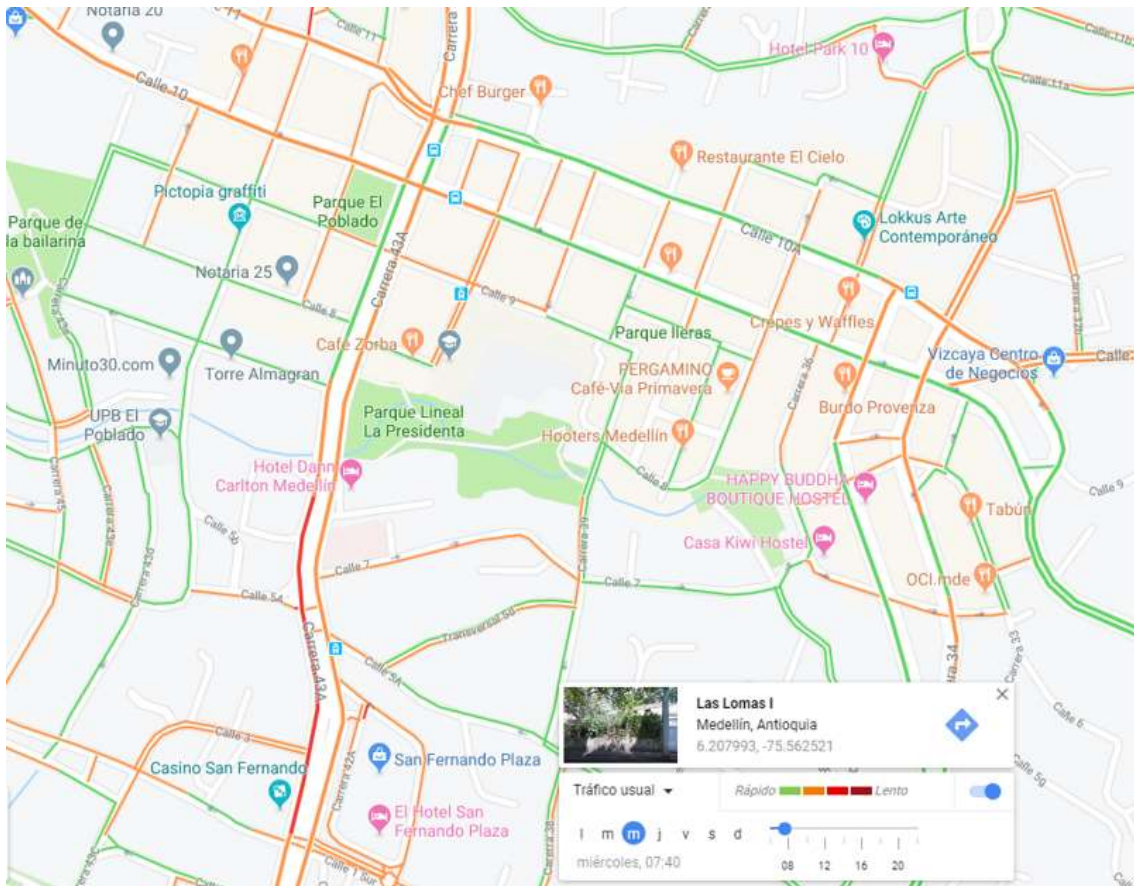


Ilustración 52. Mapa de velocidades promedio de un día laboral en horas pico de la mañana. Google maps.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

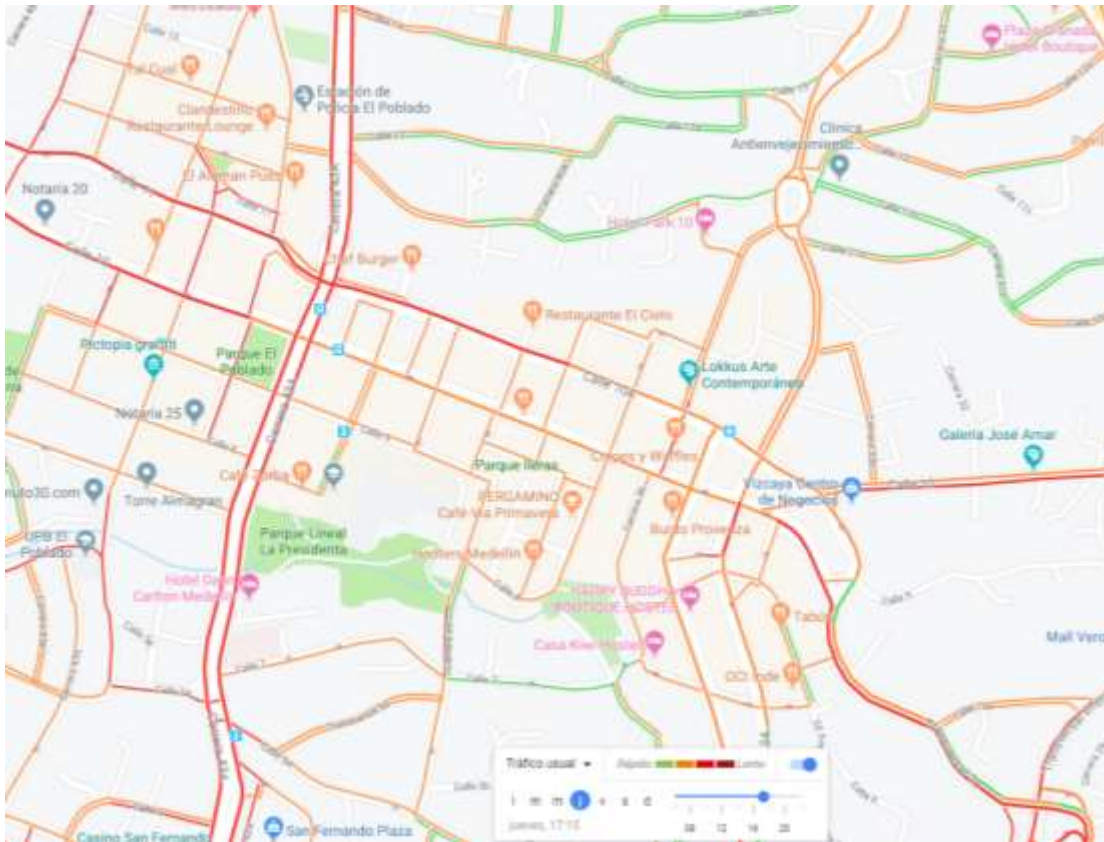


Ilustración 53. Mapa de velocidades promedio de un día laboral en horas pico de la tarde. Google Maps.

Según lo anterior, en la mañana la movilidad en el sector del área de planificación es fluida, las bajas velocidades se aprecian más al sur, en el sector de la calle 7 y Loma Los Parra. Sin embargo, las calles 10 y 10A, antes y después de la Avenida El Poblado, poseen coloraciones naranjas que indican algunas reducciones de velocidad.

Caso contrario se muestra en la tarde, donde las coloraciones oscuras, que indican mayor reducción de velocidad y que también pueden asemejarse a formaciones de filas por congestión, son más evidentes y prolongadas.

A continuación, se describen en detalle cada uno de los sitios donde se forman las reducciones de velocidad y sus causas:

- **En la calle 10 a partir de la carrera 43B hacia el occidente:** el tramo entre la carrera 43A - Avenida El Poblado y la carrera 43B es crítico para la movilidad de este corredor vial, debido a los dos (2) controles semafóricos existentes en ambas carreras, con una corta distancia entre ellos que no permite longitudes de acumulación; a la mala disposición de los vehículos en fila, especialmente los que se incorporan desde el acceso sur del



Alcaldía de Medellín

cruce con la carrera 43B y quieren girar por la calle 10 hacia el norte, que no alcanzan a formarse de forma adecuada, en hilera por la localización de dispositivos canalizadores que reducen aún más las distancias para la acomodación en los carriles de giros; a las tres (3) fases vehiculares del control semafórico de la carrera 43B con calle 10, de poca capacidad; a la localización de los paraderos cercanos a las salidas de la intersección de la carrera 43A con calle 10, que con las paradas y filas afectan la descarga vehicular del semáforo, especialmente el paso de tres carriles a dos para los mixtos en el sentido W-E, antes y después de la avenida. Los aspectos anteriormente mencionados se ven reflejados en la reducción del flujo de saturación de la intersección de la carrera 43A x calle 10, que en términos teóricos corresponde a cerca de 1700pcu/hora, para lo cual se realiza la medición de campo del flujo de saturación como lo propone el manual americano Highway Capacity Manual (HCM), arrojando que el carril izquierdo que permite tanto la maniobra W-E como W-N, presenta un flujo de saturación de 1410 pcu/hora y los carriles que permiten la maniobra directa 1220 pcu/hora. Es evidente la pérdida de capacidad vial por las diferentes limitaciones y obstáculos que se presenta en este tramo de la calle 10.

- **En la calle 10A:** Las dificultades de movilidad son un efecto combinado entre los controles semafóricos localizados más al occidente de la Avenida El Poblado y los diferentes conflictos entre maniobras de las carreras que convergen en la calle 10A, que operan por prelación vial, además del resalto localizado a la altura de la carrera 38 donde los peatones aprovechan este dispositivo que genera pequeñas oportunidades de atravesamiento sin ser seguros.

Identificado esto, se contabilizaron los peatones que realizaban el atravesamiento de la calle, en un tramo comprendido entre las carreras 37 y 40, encontrando un total de 68 peatones/h en la hora pico de la mañana y 70 peatones/hora en la tarde (datos obtenidos del Anexo 8. Tablas 22 a 26 - Peatones). Si bien la magnitud no es catalogada como alta, estos atravesamientos en un tramo considerable generan constantes detenciones. Es por lo anterior que las cantidades de conflictos entre maniobras de vehículos y peatones requiere la implementación de un nuevo control que agrupe estos conflictos y permitan ser resueltos en un solo sitio.

De manera puntual se analiza el desempeño de las intersecciones más relevantes del área aledaña al polígono de desarrollo, utilizando el software SIDRA INTERSECTION 5.1., herramienta computacional que permite obtener indicadores de tráfico con los criterios del manual americano HCM (Highway Capacity Manual). Los principales indicadores que se evaluarán son los tiempos de demora medidas en segundos, las filas o colas en los accesos y los niveles de servicio (calificativo del desempeño de la intersección según intervalos de tiempos de demora, que se clasifican por literales siendo



Alcaldía de Medellín

el literal “A” un nivel satisfactorio pasando por los literales “B”, “C”, “D”, “E” y “F”, siendo este último un nivel deficiente).

A continuación, se muestran cuadros de resumen donde se aprecian los resultados obtenidos.

- **Resultados de la micro simulación para vehículos en el cruce carrera 43A x calle 10, hora pico a.m:**

Movement Performance - Vehicles								
Mov ID	Turn	Demand Flow veh/h	HV %	Deg. Satn v/c	Average Delay sec	Level of Service	95% Back of Queue Vehicles veh	Distance m
South: Carrera 43A								
2	T	1016	0,0	0,881	32,6	LOS C	27,9	167,2
3	R	248	0,0	0,440	7,9	LOS A	2,5	15,0
Approach		1264	0,0	0,881	27,8	LOS C	27,9	167,2
North: Carrera 43A								
8	T	1277	0,0	0,901	23,2	LOS C	26,7	160,4
Approach		1277	0,0	0,901	23,2	LOS C	26,7	160,4
West: Calle 10								
10	L	579	0,0	0,979	27,1	LOS C	35,0	210,0
11	T	1681	0,0	0,979	22,5	LOS C	41,6	249,6
12	R	270	0,0	0,587	6,8	LOS A	2,4	14,1
Approach		2530	0,0	0,979	21,9	LOS C	41,6	249,6
All Vehicles		5071	0,0	0,979	23,7	LOS C	41,6	249,6

Ilustración 35. Resultados de la micro simulación para vehículos en el cruce carrera 43A x calle 10, hora pico a.m. Vías y Tránsito. 2019.



Alcaldía de Medellín

- Resultados de la micro simulación para vehículos en el cruce carrera 43A x calle 10, hora pico p.m:

Movement Performance - Vehicles								
Mov ID	Turn	Demand Flow veh/h	HV %	Deg. Satn v/c	Average Delay sec	Level of Service	95% Back of Queue Vehicles veh	Queue Distance m
South: Carrera 43A								
2	T	1191	0,0	0,954	30,2	LOS C	33,6	201,3
3	R	209	0,0	0,668	32,9	LOS C	10,2	61,2
Approach		1400	0,0	0,954	30,6	LOS C	33,6	201,3
North: Carrera 43A								
8	T	750	0,0	0,516	16,0	LOS B	8,6	51,6
Approach		750	0,0	0,516	16,0	LOS B	8,6	51,6
West: Calle 10								
10	L	755	0,0	1,050	71,8	LOS F	66,2	397,1
11	T	1760	0,0	1,050	55,7	LOS F	72,0	432,3
12	R	114	0,0	0,630	6,8	LOS A	3,0	17,7
Approach		2629	0,0	1,050	58,2	LOS E	72,0	432,3
All Vehicles		4779	0,0	1,050	43,5	LOS D	72,0	432,3

Ilustración 36. Resultados de la micro simulación para vehículos en el cruce carrera 43A x calle 10, hora pico p.m. Vías y Tránsito. 2019.

Los resultados anteriores muestran que, para los vehículos el cruce se encuentra operando en condiciones de saturación, toda vez que la relación volumen / capacidad es muy próxima a la unidad, e inclusive en la hora pico de la tarde es mayor, lo que indica que a la intersección le está llegando un volumen vehicular superior al que puede descargar en los tiempos de luz verde durante las horas pico.

En la hora pico de la mañana, se producen filas que se superan el espacio entre estas y las intersecciones anteriores, sin embargo, los niveles de servicio son "C" niveles aun favorables, lo que indica que las filas se pueden evacuar en un solo tiempo de luz verde. Caso contrario en la hora pico de la tarde, donde las filas que se producen son más prolongadas y los niveles de servicio son deficientes, los vehículos en promedio deben esperar más de un ciclo semafórico para ser evacuados de la intersección, lo que conlleva a filas remanentes que afectan otras intersecciones viales.





Alcaldía de Medellín

- **Resultados de la micro simulación para vehículos en el cruce carrera 41 x calle 10, hora pico p.m:**

Otro importante sitio donde confluye un alto volumen tanto peatonal como vehicular y se concentran maniobras de convergencia y cruzamiento, es la intersección de la calle 10 x carrera 41, que tiene resuelta las maniobras por medio de control semafórico.

Del informe realizado por la firma Vías y Tránsito SAS el año 2018, para el estudio *“ESTUDIO DEL COMPONENTE DE MOVILIDAD PARA LA ELABORACIÓN DE DISEÑOS ARQUITECTÓNICOS, ESTUDIOS Y DISEÑOS TÉCNICOS PARA EL PARQUE LLERAS, EN EL MUNICIPIO DE MEDELLÍN”* se toman los aforos vehiculares en pcu/hora registrados en las horas pico de la tarde, periodo que coincide con la mayor demanda peatonal medida en este cruce.

En la siguiente imagen se muestran los volúmenes medidos.



Ilustración 37. Volumen vehicular en pcu / hora cruce calle 10 x carrera 41. Vías y Tránsito.



Alcaldía de Medellín

- Resultados de la micro simulación para vehículos hora pico p.m.**

Movement Performance - Vehicles								
Mov ID	Turn	Demand Flow veh/h	HV %	Deg. Satn v/c	Average Delay sec	Level of Service	95% Back of Queue Vehicles veh	Distance m
North: Carrera 41								
7	L	122	0,0	0,675	41,3	LOS D	13,8	82,6
8	T	452	0,0	0,675	31,7	LOS C	13,8	82,6
Approach		574	0,0	0,675	33,8	LOS C	13,8	82,6
West: Calle 10								
11	T	1568	0,0	0,727	2,3	LOS A	6,6	39,7
12	R	258	0,0	0,436	6,3	LOS A	2,0	12,2
Approach		1826	0,0	0,727	2,9	LOS A	6,6	39,7
All Vehicles		2400	0,0	0,727	10,3	LOS B	13,8	82,6

Ilustración 38. Resultados de la micro simulación para vehículos hora pico p.m. Vías y Tránsito. 2019.

Los resultados de la micro simulación para el periodo pico de la tarde, donde se aprecia el mayor volumen vehicular del sector, es coherente con lo que se evidencia en el sitio, la calle 10 opera favorablemente, con tiempos de verde que permiten la evacuación de las filas que se generan durante los tiempos de rojo.

Respecto a la carrera 41, se obtienen demoras menos favorables, niveles entre C y D, aún aceptables. Las filas en este acceso logran ocupar la cuadra, en algunas ocasiones tiende a salirse de esta y afectar la circulación por la calle 10A. Esta situación podría conllevar a revisar los tiempos del planeamiento para favorecer la carrera y evitar esta situación.

- Resultados de la micro simulación para vehículos en el cruce carrera 34 x calle 10A, hora pico a.m.**

En la parte alta del sector aledaño al área de planificación, se identifica las intersecciones de la calle 10A con las carreras 34 y 36, como importantes para los viajes de llegada y salida del sector, sin embargo, es de resaltar que el desempeño de estas intersecciones en el corto plazo podría cambiar por el proyecto de ampliación de la Avenida 34, en ejecución, y la entrada en operación en el corto plazo del Túnel de Oriente.

Para el análisis de estas intersecciones se utiliza como información secundaria conteos de tráfico realizados por la firma Vías y Tránsito SAS para este sector, llevados a cabo durante un día laboral en el mes de abril del presente año. Obteniendo los siguientes valores en





Alcaldía de Medellín

pcu/hora tanto para la hora pico de la mañana como para la hora pico de la tarde, valores sin paréntesis y con paréntesis respectivamente.

Movement Performance - Vehicles								
Mov ID	Turn	Demand Flow veh/h	HV %	Deg. Satn v/c	Average Delay sec	Level of Service	95% Back of Queue Vehicles veh	Distance Queue m
South: Carrera 34								
1	L	297	0,0	0,636	32,3	LOS C	12,4	74,3
2	T	401	0,0	0,499	12,1	LOS B	9,7	58,2
Approach		698	0,0	0,636	20,7	LOS C	12,4	74,3
East: Calle 10A								
5	T	1540	0,0	0,591	18,3	LOS B	17,2	103,4
6	R	46	0,0	0,591	22,5	LOS C	16,8	101,1
Approach		1586	0,0	0,591	18,4	LOS B	17,2	103,4
North: Carrera 34								
9	R	315	0,0	1,039	95,6	LOS F	26,1	156,5
Approach		315	0,0	1,039	95,6	LOS F	26,1	156,5
All Vehicles		2599	0,0	1,039	28,4	LOS C	26,1	156,5

Ilustración 39. Resultados de la micro simulación para vehículos en el cruce carrera 34 x calle 10A, hora pico a.m. Vías y Tránsito. 2019.

- **Resultados de la micro simulación para vehículos en el cruce carrera 34 x calle 10A, hora pico p.m:**

Actualmente este cruce opera mediante control semafórico de tres (3) fases, con una longitud de ciclo de 120 segundos. Los resultados obtenidos son coherentes con lo observado en campo, con respecto a las filas que se forman en los diferentes accesos. En la hora pico de la mañana, las filas con mayor tiempo de espera se observan en el acceso norte, acceso que tiene asignado el menor tiempo de ciclo y solo cuenta con un carril de circulación para la maniobra N-W.

Los otros accesos presentan filas que son evacuadas durante el tiempo de luz verde. En la hora pico de la tarde, se presenta la situación análoga para el acceso norte, un poco más larga por el aumento del tráfico vehicular. En el acceso oriental (maniobras E-W y E-N), si bien se presentan niveles de servicio favorables, las condiciones aguas abajo en la calle 10A son de bajas velocidades, debido a los cambios de sección transversal, los atravesamientos vehiculares y peatonales en un largo tramo, y el resalto localizado a la altura de la carrera 41.





Alcaldía de Medellín

En ambos periodos picos se obtiene que la relación volumen / capacidad de la intersección supera la unidad, pero esto es provocado solo por el acceso norte, los demás poseen reserva de capacidad.

Movement Performance - Vehicles								
Mov ID	Turn	Demand Flow veh/h	HV %	Deg. Satn v/c	Average Delay sec	Level of Service	95% Back of Queue Vehicles veh	Distance m
South: Carrera 34								
1	L	265	0,0	0,567	31,7	LOS C	10,5	62,7
2	T	451	0,0	0,561	12,5	LOS B	11,8	70,6
Approach		716	0,0	0,567	19,6	LOS B	11,8	70,6
East: Calle 10A								
5	T	1141	0,0	0,504	21,5	LOS C	16,7	99,9
6	R	137	0,0	0,504	24,0	LOS C	15,5	93,0
Approach		1278	0,0	0,504	21,7	LOS C	16,7	99,9
North: Carrera 34								
9	R	326	0,0	1,075	124,5	LOS F	30,6	183,7
Approach		326	0,0	1,075	124,5	LOS F	30,6	183,7
All Vehicles		2320	0,0	1,075	35,5	LOS D	30,6	183,7

Ilustración 40. Resultados de la micro simulación para vehículos en el cruce carrera 34 x calle 10A, hora pico p.m

Para mejorar el desempeño de la intersección de la Avenida El Poblado x la calle 10, y por ende el corredor de la calle 10, se deberá mejorar la capacidad de descarga del semáforo hacia el oriente, donde es importante atenuar el efecto del paradero que se encuentra sobre la calle 10, en la salida hacia el oriente, muy cerca de la Avenida El Poblado. Además, con la implementación del broche de la calle 11B con la Avenida El Poblado, se podría estudiar cambios en el cruce de la carrera 43B con la calle 10, eliminando maniobras y conflictos, agilizando la movilidad en la calle 10.

En las intersecciones de la calle 10A con las carreras 34 y 36, a futuro se prevén cambios importantes con la entrada en operación de la ampliación de la Avenida 34, como se describió en el numeral 4.3.4.1.6, donde en el cruce con la calle 10A se conformará un par vial con ambas carreras, quedando la carrera 36 operando de norte a sur y la carrera 34 de sur a norte, hasta la calle 11B donde empalmarán en una doble calzada hasta la Avenida El Poblado. Lo anterior conlleva a reducir el número de fases vehiculares a dos (2) en cada uno de los cruces, proporcionando mayor capacidad vial en la parte alta del sector, lo que favorecería el acceso desde la Avenida 34 al área de planificación OUE PALERMO. Otro cambio que ha de esperarse es la entrada en operación del Túnel de Oriente, el cual podría cambiar las





Alcaldía de Medellín

dinámicas de los viajes que se dan actualmente, por la atracción que este pudiese generar, situación que deberá evaluarse una vez entre en operación ambos proyectos viales.

4.10.3.6. Desempeño de la infraestructura peatonal

De los conteos peatonales realizados en área de planificación, se muestran los siguientes cuadros resumen, donde se aprecia la demanda de cruzamientos peatonales en cada sitio.

Intersección calle 10A entre carreras 37 y 40:

Hora de máxima demanda	Cruzan calle 10A
a.m.	72
p.m.	94

Intersección calle 10 x carrera 43A

Hora de máxima demanda	Cruzan calle 10 Costado oriental	Cruzan calle 10 Costado occidental	Cruzan carrera 43A Costado norte	Cruzan carrera 43A Costado sur
a.m.	308	200	160	507
p.m.	569	274	576	1470

Intersección calle 9 x carrera 43A

Hora de máxima demanda	Cruzan calle 9 Costado oriental	Cruzan calle 9 Costado occidental	Cruzan carrera 43A Costado norte	Cruzan carrera 43A Costado sur
a.m.	166	163	166	381
p.m.	438	371	229	677

Intersección calle 10 x carrera 41

Hora de máxima demanda	Cruzan calle 10 Costado oriental	Cruzan calle 10 Costado occidental	Cruzan carrera 41 Costado norte	Cruzan carrera 41 Costado sur
a.m.	13	18	306	280
p.m.	60	86	666	1310



Alcaldía de Medellín

Intersección calle 9 x carrera 41

Hora de máxima demanda	Cruzan calle 9 Costado oriental	Cruzan calle 9 Costado occidental	Cruzan carrera 41 Costado norte	Cruzan carrera 41 Costado sur
a.m.	4	2	30	12
p.m.	1	2	28	8

Del primer cuadro resumen, que indica la demanda de cruzamiento de un tramo de la calle 10A entre las carreras 37 y 40, sitio que, si bien se encuentra por fuera del área de planificación, tienen un efecto importante para el desempeño de la calle 10A, por las detenciones que cada cruzamiento puede generar. Además, se aprecia que las personas también aprovechan la localización del resalto a la altura de la carrera 41 para cruzar la calzada de la calle 10A. Es por esto que a futuro se deberá analizar la conveniencia de localizar un control semafórico posiblemente en la calle 40, que permita eliminar el resalto para darle mayor fluidez a la vez que se garantiza un paso seguro al peatón.

Con respecto a los otros sitios donde se midieron los cruzamientos peatonales, se tiene que la mayor afluencia peatonal se identificó en la intersección de la calle 10 x carrera 43A, sitio atractor de transeúntes por la localización de los paraderos de buses y por ser la calle 10 un importante corredor peatonal que comunica el sector El Poblado con el sistema de transporte masivo Metro, especialmente con la estación Poblado, localizada a menos de 1 km al occidente, como fue comentado antes. Seguido de la intersección de la Avenida El Poblado con la calle 10, se encuentra que la intersección de la calle 10 con la carrera 41 también presenta alta afluencia peatonal, por ser esta trayectoria al Metro, especialmente en la hora pico de la tarde.

Cabe resaltar que las intersecciones citadas en el aparte anterior se encuentran controladas por semáforos vehiculares y peatonales, por ende, las maniobras de cruzamiento se dan mediante fases seguras. Para medir la calidad del servicio en ambas intersecciones se realiza el análisis peatonal mediante el software SIDRA INTERSECTION 5.1.

4.10.3.6.1. Desempeño del cruce peatonal crítico

La evaluación del desempeño de puntos críticos para peatones en el sector, se realiza después de la identificación realizada en el numeral anterior, esto es, las intersecciones de la calle 10 con las carreras 43A y 41, donde existe la mayor afluencia peatonal y vehicular.

El software SIDRA INTERSECTION evalúa el desempeño de la intersección, desde el punto de vista peatonal, utilizando la metodología propuesta por el HCM, que consiste en obtener un





Alcaldía de Medellín

indicador del nivel de servicio según el tiempo de espera, producto de relacionar el tiempo de verde asignado en cada acceso con respecto al ciclo semafórico con que opera la intersección. Los niveles de servicio peatonal al igual que los niveles de servicio para vehículos, se encuentran clasificados desde la letra “A” hasta la letra “F”, donde la primera indica niveles de servicio satisfactorios, esperas tolerables, y el último, niveles de servicio deficientes.

- **Resultados de la micro simulación para peatones en la carrera 43A x calle 10, hora pico a.m.**

Movement Performance - Pedestrians				
Mov ID	Description	Demand Flow ped/h	Average Delay sec	Level of Service
P1	Across S approach	507	52,3	LOS E
P2	Across S approach	507	20,4	LOS C
P3	Across E approach	308	52,3	LOS E
P5	Across N approach	160	52,3	LOS E
P6	Across N approach	160	20,4	LOS C
P7	Across W approach	200	33,0	LOS D
All Pedestrians		1842	38,6	LOS D

- **Resultados de la micro simulación para peatones en la carrera 43A x calle 10, hora pico p.m.**

Movement Performance - Pedestrians				
Mov ID	Description	Demand Flow ped/h	Average Delay sec	Level of Service
P1	Across S approach	1470	50,4	LOS E
P2	Across S approach	1470	22,2	LOS C
P3	Across E approach	569	50,4	LOS E
P5	Across N approach	576	50,4	LOS E
P6	Across N approach	576	22,2	LOS C
P7	Across W approach	274	32,3	LOS D
All Pedestrians		4935	37,7	LOS D

Debido al ciclo prolongado de 120 segundos (ciclo máximo recomendado) y el verde efectivo que se les da a cada uno de los pasos peatonales del cruce, se obtienen niveles de servicio





Alcaldía de Medellín

apenas aceptables, niveles E para los cruces de las salidas hacia el norte, sur y oriente. Lo anterior indica que los peatones deben esperar un tiempo prolongado en las esquinas donde se pueden llegar a presentar acumulaciones a la espera de atravesar, sin embargo, una vez se activa la fase peatonal, en el sitio se aprecia que el tiempo disponible para esta maniobra es suficiente para atender la demanda.

Para mejorar los niveles de servicio anteriores, toda vez que estos dependen del tiempo de luz verde para ellos, se requeriría disminuir el tiempo de luz verde para los vehículos o disminuir la longitud del ciclo semafórico, lo que impactaría negativamente la capacidad vial (actualmente con síntomas de saturación), generando mayores tiempos de espera y congestión vehicular. Adicionalmente, se requeriría un análisis más amplio debido a que la Avenida El Poblado hace parte de una red coordinada, debido a la distancia corta con respecto a otros controles semafóricos de dicho corredor.

- **Resultados de la micro simulación para peatones en la carrera 41 x calle 10, hora pico p.m.**

Movement Performance - Pedestrians				
Mov ID	Description	Demand Flow ped/h	Average Delay sec	Level of Service
P1	Across S approach	1310	48,6	LOS E
P3	Across E approach	60	48,6	LOS E
P5	Across N approach	666	6,7	LOS A
P7	Across W approach	86	23,4	LOS C
All Pedestrians		2122	34,4	LOS D

En general los niveles de servicio para los accesos donde el cruzamiento de peatones se realiza en la fase exclusiva peatonal presentan niveles de servicio E (no deseados y cerca a la saturación) los otros cruzamientos que se realizan durante la fase de rojo de los vehículos presentan niveles de servicio favorables. De igual forma que la intersección de la Avenida El Poblado con calle 10, para mejorar los tiempos de espera de los peatones se requiere aumentar el tiempo de la fase exclusiva peatonal, lo que conlleva a que se afecte directamente la capacidad vial para los vehículos en la intersección. Siendo esta una limitante importante por la operación actual de este cruce.

Con respecto al cruce de peatones medido en la carrera 41 con la calle 9, se observa una demanda máxima de 30 peatones / hora atravesando las calzadas de la carrera 41, donde la



Alcaldía de Medellín

demanda vehicular que confluye con en este sitio, permite que estos atravesamientos se lleven a cabo aprovechando las brechas entre vehículos, sin requerir dispositivos que regulen el paso. Sin embargo, a futuro se deberá señalizar el cruce tanto vertical como horizontal, además de dotar con rebajes las esquinas.

4.10.3.6.2. Desempeño de los corredores peatonales de mayor demanda

Como se mencionó anteriormente, la calle 10 es el corredor principal por donde la demanda peatonal transita para conectarse desde y hacia la estación del Metro o para tomar los paraderos de las rutas de buses localizados en el cruce con la carrera 43A, por lo que se analizará la oferta de espacio para la circulación en ambos costados de la calle 10.

Para el cálculo del nivel de servicio en la situación actual, se procedió con la metodología consignada en el Highway Capacity Manual (HCM) 2000 en lo concerniente al capítulo de peatones que, a diferencia de la metodología para cruces peatonales semaforizados, esta se basa en la comparación de la tasa de flujo en el cuarto de hora crítico (demanda peatonal en el cuarto de hora con mayor volumen) con respecto al ancho efectivo de los andenes y no en los tiempos de espera.

En la siguiente tabla se aprecian las características de los andenes existentes en el corredor de la calle 10, en la sección crítica, con el valor del volumen peatonal del cuarto de hora crítico determinado a partir de los aforos efectuados.

Costado	1/4 de hora crítico	Ancho efectivo del andén (m)
Norte	157	1,55
Sur	389	3,16 (1.16 + 2.00)



Alcaldía de Medellín

En la siguiente imagen se muestra la sección tomada:



Imagen 42. Secciones de andenes tomadas para el análisis de capacidad y nivel de servicio de andenes. Vías y Tránsito. 2019.

Como se aprecia en la imagen anterior, en el costado norte la sección libre es de alrededor de 1.55m, mientras que, en el costado sur, la sección se vuelve angosto a la altura del paradero de buses, del orden de 1.16m, sin embargo, existe un corredor de la edificación existente que permite transitar en una distancia de 2.0m, y es utilizado por los transeúntes.

Según la metodología del HCM 2000, se debe estimar la tasa de flujo de peatones por minuto, la cual está dada por la siguiente ecuación:

$$V_P = \frac{V_{15}}{15 * W_E}$$

Dónde:

V_P = Tasa de flujo de peatones (p/min/m)

V_{15} = Volumen peatonal cuarto de hora critico (p/15 min)

W_E = Ancho efectivo (m)

En el siguiente cuadro se presentan los valores de los criterios usados en la determinación del nivel de servicio en los andenes según la metodología consignada en el Highway Capacity Manual (HCM):



Alcaldía de Medellín

N.S	Espacio (m ² /p)	Tasa de flujo (p/min/m)	Velocidad (m/s)	v/c
A	> 5.6	≤ 16	> 1.30	≤ 21
B	> 3.7 - 5.6	> 16 - 23	> 1.27 - 1.30	> 0.21 - 0.31
C	> 2.2 - 3.7	> 23 - 33	> 1.22 - 1.27	> 0.31 - 0.44
D	> 1.4 - 2.2	> 33 - 49	> 1.14 - 1.22	> 0.44 - 0.65
E	> 0.75 - 1.4	> 49 - 75	> 0.75 - 1.14	> 0.65 - 1.0
F	≤ 0.75	variable	≤ 0.75	variable

Imagen 43. Valores usados en la determinación del nivel de servicio. Highway Capacity Manual.

De forma análoga a la metodología para vehículos, los niveles de servicio se clasifican desde la letra “A” hasta la letra “F”, siendo esta última el nivel más desfavorable.

El nivel de servicio está relacionado con la libertad de movimiento del peatón, es decir, con la densidad del flujo que transita en el espacio de circulación disponible. Respecto a la capacidad de los corredores peatonales, según el Highway Capacity Manual (HCM 2000) la capacidad teórica se encuentra dada por un valor de 75 p/min/m, como referencia.

Teniendo en cuenta los criterios expuestos anteriormente, se muestran en el siguiente cuadro, los resultados obtenidos de las secciones analizadas:

costado	1/4 de hora crítico	Ancho efectivo del andén (m)	Tasa de flujo de peatones	Volumen / Capacidad (v/c)	LOS
Norte	157	1,55	6,75	0,09	A
Sur	389	3,16	8,21	0,11	A

Según los resultados, se puede concluir que el ancho de andenes existente puede atender de forma favorable la demanda peatonal actual.



Alcaldía de Medellín

En los sectores donde el andén del costado sur de la calle 10 presenta sección mínima de 1,6m de circulación, con la misma demanda, se obtendría una tasa de flujo de 16,21p/min/m que según el criterio para los niveles de servicio pasaría a nivel de servicio B, nivel favorable.

De acuerdo con lo anterior, se concluye que los mayores flujos peatonales del sector con una sección de andén de 1.6m son atendidos favorablemente, sin embargo, para el área de planificación se garantiza la mínima dimensión que contempla el POT vigente, 2.0m de ancho libre, lo cual se evidencia en el modelo de ocupación propuesto y en la formulación del Plan Parcial.

4.10.3.7. Movilidad en Bicicletas

Como se dijo anteriormente, para la fase diagnóstica se realizaron conteos de bicicletas en las intersecciones de la calle 10 con las carreras 43A y 37, con el objetivo de tener datos en la parte baja y alta del área alrededor del polígono de planificación. En las siguientes tablas se muestran los resultados obtenidos por acceso.

- **Intersección carrera 43A x calle 10.**

Hora de máxima demanda	Acceso sur Avenida El Poblado	Acceso norte Avenida El Poblado	Acceso Occidental Calle 10
a.m.	7	8	23
p.m.	19	5	18

- **Máxima afluencia: Acceso norte (17:45-18:45):** 18 bicicletas / hora
- **Acceso sur (16:45-17:45):** 19 bicicletas / hora
- **Acceso occidental (6:30-7:30):** 24 bicicletas / hora

- **Intersección carrera 37 x calle 10.**

Hora de máxima demanda	Acceso sur Carrera 37	Acceso Occidental Calle 10
a.m.	0	19
p.m.	0	19



Alcaldía de Medellín

- **Máxima afluencia:** Acceso occidental (17:45-18:45): 25 bicicletas / hora

Según las mediciones de bicicletas se puede concluir que, el acceso que mayor demanda de bicicletas presenta en las horas pico, halladas en el numeral 4.3.4.2, es el occidental, especialmente la maniobra occidente – oriente, tanto en la intersección de la calle 10 con la Av. El Poblado como con la carrera 37, valores del mismo orden de magnitud, que puede indicar que el desplazamiento en bicicleta desde la avenida llega a la carrera 37, se quedan muy pocos en ese tramo. En el acceso sur, la mayor demanda se encontró en la Avenida El Poblado, en la hora pico p.m., con un valor de 19 bicicletas / hora.

Ahora, para encontrar los máximos volúmenes de bicicletas que se registran en una hora, se suman los cuatro cuartos sucesivos en cada acceso, dando como resultado que los máximos registros de bicicletas en una hora se presentan en los acceso occidentales de ambas intersecciones, en la Avenida el Poblado con un valor de 24 bicicletas / hora entre las 6:30 y las 7:30 de la mañana, mientras que en la carrera 37, un valor máximo de 25 bicicletas / hora entre las 17:45 y las 18:45 horas. En general estos valores pueden catalogarse como bajos y pueden ser atendidos satisfactoriamente por la infraestructura actual.

Lo anterior, es consecuente con lo observado en la matriz Origen / Destino del Valle de Aburrá, analizada en el numeral 4.3.4.1.2, donde la participación en los modos de transporte en la macrozona que contiene el área de planificación no alcanza a tener la unidad porcentual. Sin embargo, con el auge y las políticas de movilidad que están propiciando el uso de la bicicleta en la ciudad, como una alternativa sostenible, puede incentivar a que esta participación aumente, además, los usos propuestos en el área de planificación y las condiciones topográficas aledañas son compatibles para esta alternativa de movilidad.

4.10.3.8. Oferta de acopios de transporte público individual

Según la Resolución 201850058659 de 2018, en la cual se definen los sitios para el acopio de taxis en la ciudad, en el sector aledaño al área de planificación se cuenta con el acopio localizado sobre la carrera 43B entre calles 9 y 10, con una capacidad máxima de 10 vehículos, y con el acopio sobre la carrera 40 entre calles 10 y 10A, con capacidad de 6 vehículos.

En las visitas de campo se pudo apreciar que el acopio sobre la carrera 40 no se encuentra en operación, no se evidenció la presencia de taxis en el sitio. Por su parte, el acopio en el Parque de El Poblado, si es evidente que persiste la operación del acopio en este sitio.





Alcaldía de Medellín



Imagen 44. Acopio de taxis sobre la Avenida El Poblado x carrera 43B. Vías y Tránsito. 2019.

La oferta del Transporte Público Individual tipo taxi es importante para satisfacer una porción de la demanda actual de viajes del sector, por tanto, es importante que teniendo previsto el desarrollo del Plan Parcial este modo de transporte pueda atender los viajes adicionales generados principalmente por la oferta de comercio, servicios y hotel que pretende desarrollar en la UAU 12 en el corto plazo, sin embargo, la oferta de taxis debe evitar la de congestión vehicular, conflictos con otros actores viales y ocupación de áreas no dispuestas para ellos, de esta forma los sitios de acopio deberán estar dispuestos en la medida de lo posible en áreas privadas y de allí ser enviados a donde requieran el servicio, en su defecto en vía pública siempre y cuando se demuestre que su operación no afecta las condiciones de tránsito del sector.

4.10.3.9. Zonas de cargue y descargue de mercancías

En el área de planificación se observa un número importante de establecimientos de comercio y servicios, sin embargo, no se aprecian zonas de cargue y descargue señalizadas o reglamentadas, esta actividad se lleva a cabo en los carriles de la vía pública o celdas ZER, cercanos a cada local comercial, mediante vehículo tipo camión C2 (dos ejes) pequeños y grandes.

En otras zonas de la ciudad el cargue y descargue se debe realizar durante las horas de la noche y la madrugada, por lo que cabe resaltar que esta actividad no es recomendable realizarla en dicho periodo, toda vez que la afluencia de vehículos en el sector en las horas de



Alcaldía de Medellín

la noche es importante por los usos comerciales, lo que no sería conveniente para la movilidad vehicular. Es por lo anterior que se recomienda que esta actividad pueda llevarse a cabo en las horas valle o de baja intensidad del tránsito de la mañana, donde el volumen en las vías del sector ha disminuido.

Para llevar a cabo esta estrategia, sea en un escenario actual o considerando el desarrollo del Plan Parcial es necesario informar a la Secretaría de Movilidad de Medellín sobre las problemáticas que se tienen con el cargue y descargue de mercancías en el sector, toda vez que es la entidad encargada de regular los horarios, que para las condiciones actuales sería de 08:15 a 17:00, áreas y tiempos en los cuales puede llevarse a cabo esta actividad logística, de igual forma se procede para el desarrollo del Plan Parcial pero priorizando en este caso el reparto de mercancías nocturno ya que la mixtura de usos permitiría esto.

Las Unidades de Actuación Urbanística pueden presentar una propuesta para el cargue y descargue de mercancía al interior de sus predios, pudiendo estos estar en inmediaciones de la vía pública, dicha propuesta deberá estar soportada en un estudio de tránsito y avalada por la Secretaría de Movilidad de tal forma que no se presente afectaciones en la operación de la malla vial ni conflictos con otros actores viales. De acuerdo a las condiciones actuales de movilidad del sector, que evidencian una saturación casi máxima y considerando la mayor demanda de viajes generados por el desarrollo del Plan Parcial debe restringirse el cargue y descargue en vía pública para lo cual deberán generar bahías o sobreanchos que propicien la realización de esta actividad logística.

4.10.3.10. Siniestralidad vial

La información y registros de accidentalidad en el área de estudio fue consultada en el aplicativo web del portal geográfico de Medellín (GEOMEDELLÍN), obteniendo los registros de los últimos tres años disponibles, años 2018, 2017 y 2016. El aplicativo permite clasificar los incidentes en las siguientes categorías: atropello, caída de ocupante, choque, otro y volcamiento. El registro de incidentes viales para el área de planificación se presenta en la siguiente ilustración.





Alcaldía de Medellín

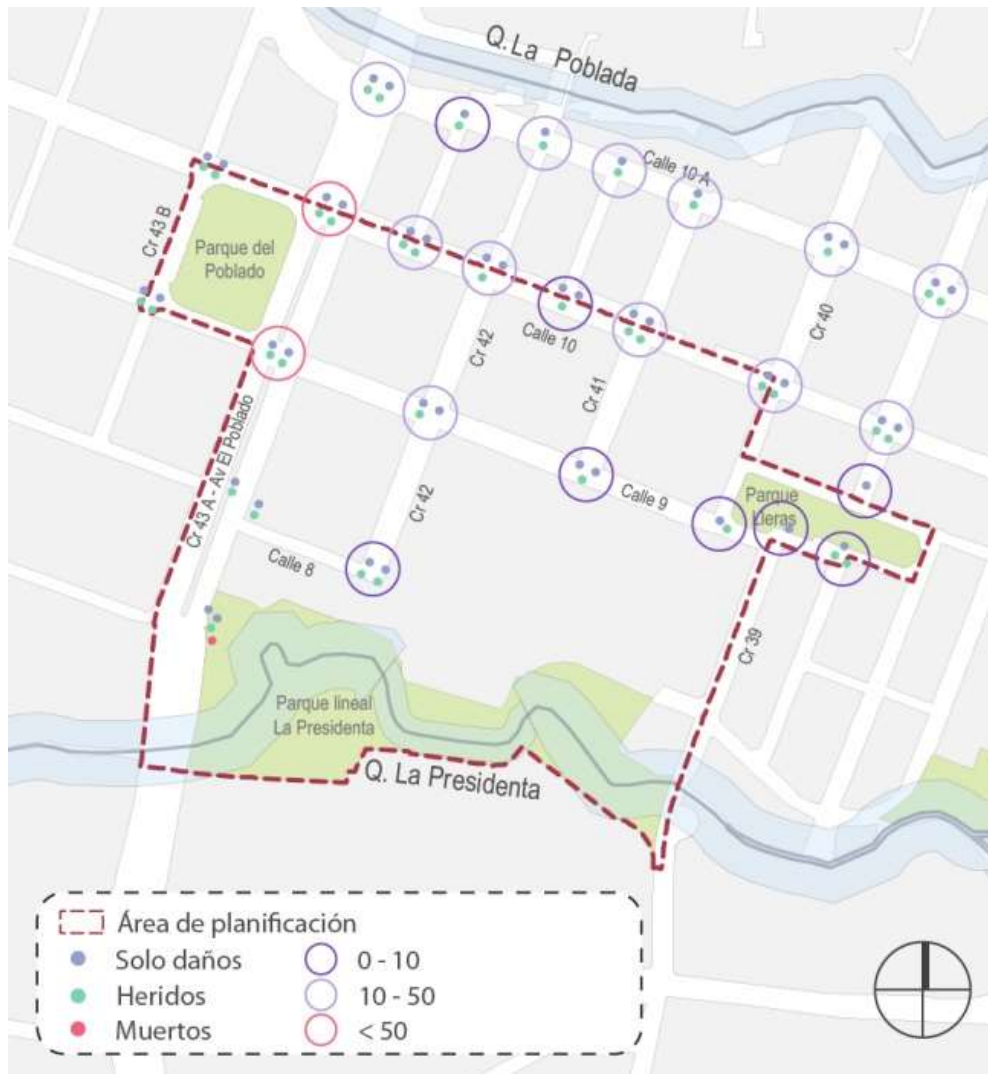


Imagen 60. Localización de registros de accidentalidad de los años 2018,2017 y 2016 en el sector. Vías y Tránsito. 2019.

Según la imagen anterior se observa que los sitios resaltados con un círculo rojo corresponden a los sitios con registros superiores a los 50 incidentes, seguido del color azul con un número entre 10 y 50 incidentes y por último el color verde con un número inferior a 10 incidentes. Además, los puntos amarillos indican los heridos, los puntos verdes los incidentes con solo daños y por último el pictograma rojo muestra los incidentes donde hubo muertos.

Se observa que los lugares con mayores incidentes se registraron en las intersecciones con mayor volumen vehicular y peatonal, esto es, las intersecciones de la Avenida El Poblado con las calles 10 y 9, luego en azul, las intersecciones de las calles 10 y 10A con las diferentes intersecciones desde la carrera 43 hasta la carrera 37. Por último, en las intersecciones



Alcaldía de Medellín

aledañas al predio del colegio Palermo, se registraron menos de 10 registros en los últimos tres años, lo que puede relacionarse con los bajos volúmenes de tráfico que tienen las vías alrededor.

La intersección con mayores incidentes tipo atropello corresponde a la Avenida El Poblado con calle 10, aun teniendo esta control semafórico y fase exclusiva peatonal. Asimismo, este cruce presenta el mayor número de choques, con un total de 55 registros en los últimos tres años. Esta situación se explica debido a la mayor intensidad de tráfico de la zona, por lo tanto, tiene un mayor riesgo de ocurrencia de accidentes.

Analizando la información por corredor, el corredor de la calle 10 entre las carreras 37 y 43A presentan un total de 277 registros de incidentes viales, 49% del total de los registros, mientras que el corredor de la calle 10A presenta un total de 158 registros, un 28% del total. Otros corredores como la calle 9, vía que colinda con el predio del Colegio Palermo, presenta un total de 115 registros, 20.3% de los registros obtenidos, donde el 50% de ellos ocurrieron en el cruce de la calle 9 con la carrera 43A, otra intersección de alto flujo vehicular que se encuentra semaforizada.

En el área de influencia directa del Plan Parcial, exactamente la carrera 42 con calle 41, intersección que será importante para la accesibilidad del proyecto, se presenta un 4.6% de los registros totales observados, la mayor parte correspondiente a choques.

4.10.3.11. Conclusiones del diagnóstico del Subsistema de movilidad

- Además del aumento en la generación y atracción de viajes motorizados que se dará con el desarrollo propuesto por el Plan Parcial, también es importante considerar el incremento que tendrán los viajes o desplazamientos peatonales, y partiendo de la premisa que todos los actores viales en algún momento son peatones se deberán proponer franjas peatonales que respondan realmente a la densificación que tendrá el sector con la oferta de vivienda y otros usos, buscando con así que los desplazamientos sean cómodos, seguros y no se presenten conflictos por la alta demanda de viandantes con otros actores viales, además que la apropiación y ocupación constante de los espacios públicos reducen problemáticas como la inseguridad ciudadana.
- En Cuanto a la pirámide invertida de la movilidad se tiene que en orden descendente y posterior al transporte de pasajeros se encuentra el transporte de mercancías, el cual usualmente no es analizado con detalle en los instrumentos de planificación complementaria, desconociendo así la importancia que tiene por ejemplo, la recolección de desechos o el suministro de alimentos en una urbe, por lo anterior, es sustancial que el





Alcaldía de Medellín

Plan Parcial defina las áreas suficientes al interior de los proyectos para el ascenso y descenso de mercancías, más aún que las formas de consumo actuales por parte de generaciones como los Millenials o posteriores se basan en compras por internet o través de domicilios, lo cual genera un mayor impacto a las condiciones de operación de la red vial.

- Es necesario que el Plan Parcial desarrolle estrategias de promoción para la construcción de una ciudad compacta y eficiente en el consumo de los recursos, con la consolidación de un modelo de ocupación en función de los corredores de transporte y las nuevas redes de movilidad no motorizada, adicionalmente y buscando concretar dicho modelo las secciones viales a construir, reconfigurar o redistribuir, deberán cumplir los criterios ambientales establecidos en el presente documento, basados en los principios del urbanismo ecológico.
- La red vial aledaña al área de planificación se conforma actualmente por vías arterias como la Avenida El Poblado, eje metropolitano que comunica el sector con el sur del Valle de Aburrá y con el centro tradicional de la ciudad, es una via de gran capacidad por su sección en doble calzada sin embargo está limitada por los controles semafóricos que se han instalado en las conexiones con otras vías arterias a lo largo de su trazado. Por otro lado, las calles 10 y 10A, que operan de forma unidireccional, conformando un par vial de alta capacidad para el sector.
- Respecto a las secciones transversales de la red vial, se encuentra que en general las carreras poseen andenes de ancho inferior a los 2.0m, dimensión mínima que tiene como norma el POT vigente, además en acabado superficial que no permite la accesibilidad a personas con movilidad reducida. Las calles a diferencia de las carreras, poseen andenes de mejores especificaciones, en especial la calle 10, donde se han realizado mantenimientos a un tramo importante de su trazado, con anchos adecuados y acabado superficial según la normatividad vigente.
- De las actividades llevadas a cabo en campo se encuentran dificultades desde el punto de vista macro en la red vial, que tienen que ver con las limitaciones de la capacidad vial en los corredores de la calle 10, calle 10A y la Avenida El Poblado, debido a la concentración de conflictos que abarcan desde número de maniobras, cruces peatonales no resueltos, bloqueos por parte de las rutas de buses, y alta demanda vehicular. Estas dificultades en la movilidad deberán ser resueltas mediante mejoras puntuales que agilicen la movilidad y también la entrada en operación de proyectos viales que brinden alternativas para entrar y salir del sector.





Alcaldía de Medellín

- Los proyectos viales que podrían tener una alta incidencia en el sector objeto de estudio son: la conexión de la calle 11B con la Avenida El Poblado, que permitirá desde el occidente, por la calle 11B, tomar el oriente, norte y sur, sirviendo como alternativa para los orígenes y destinos N-N y N-E, que actualmente toman la conexión de la calle 10A (a nivel) y luego empalmar a través de la carrera 43B con la calle 10 o la ruta desde la calzada N-S de la avenida El Poblado rodeando el Parque de El Poblado para dirigirse ya sea al norte o al oriente. Otro proyecto tiene que ver con la continuidad de la calle 8 entre la Avenida El Poblado y la carrera 39, que permitiría que los viajes con destino el oriente desde el sur por la Avenida El Poblado no tengan que tomar la calle 10 y cargar el cruce de este con la avenida. Por otro lado, el proyecto de continuidad de la carrera 40 hacia el norte, comunicando con el costado norte de la quebrada La Poblada permitirá al sector otra alternativa para acceder sin utilizar la calle 10 como principal ruta de entrada, mejorando la distribución de los volúmenes en la red vial.
- A la altura de la avenida 34, las intersecciones operan de forma aceptable, debido esto al número de fases que poseen los controles semafóricos que deben resolver un número de maniobras importantes en los cruces de la calle 10A con las carreras 34 y 36. Situación que será resuelta a futuro con la ampliación de la Avenida 34, donde se conformará un par vial entre estas carreras, disminuyendo de tres (3) a dos (2) las fases semafóricas de estos cruces.

Lo anterior debería ser complementado con la solución del paso peatonal sobre la calle 10A entre las carreras 37 y 40, y la eliminación del resalto a la altura de la carrera 41, que permita mayor fluidez a la calle 10A hacia el occidente.

- Adicional a los proyectos viales se proponen mejoras puntuales como eliminar conflictos que permitan que el cruce de la carrera 43B con la calle 10 opere con dos (2) fases. Desplazar el paradero de rutas de buses que se encuentra sobre la calle 10, después de la carrera 43A al oriente, de tal forma que la salida hacia el oriente no se vea afectada por la presencia de los buses en espera para abordar pasajeros.
- El área de planificación se caracteriza por atraer la mayoría de viajes con motivos laborales, según la encuesta origen / destino del Valle de Aburrá 2017, por lo tanto, al sector el mayor volumen llega en las horas de la mañana y sale del sector en las horas de la tarde. Sin embargo, es en la hora pico de la tarde donde se presenta la mayor congestión que confluye en las intersecciones de la Avenida El Poblado con las calles 9 y 10, y que toma la calle 10 hacia el oriente, lo que se puede explicar desde un punto de vista global, que el sector sirve como paso para el regreso a casa para los vehículos con destino a la zona alta de la comuna, donde se caracteriza por ser netamente residencial.





Alcaldía de Medellín

Otra situación sucede durante los días próximos al fin de semana, donde la tarde y noche el sector atrae viajes por los usos comerciales que se encuentran en el sector de los parques El Poblado y Lleras.

- Para la fase de formulación deberá considerarse que si bien el sector presenta síntomas de saturación en las intersecciones aledañas a la Avenida El Poblado, la oferta de estacionamientos proyectada deberá ser tal que la capacidad vial de las intersecciones no se vea afectada a tal punto que se presenten condiciones de saturación máxima, para lo cual se plantean escenarios o momentos de desarrollo del Plan Parcial en los cuales a medida que crece la oferta de estacionamientos también se brindan estrategias o programas que posibilitan mejores condiciones de accesibilidad para el polígono.
- Con proyectos viales como la ampliación en el corto plazo de la Avenida 34 y la entrada en operación del Túnel de Oriente, se prevé que las dinámicas de viajes puedan cambiar sustancialmente, en la parte alta de la comuna El Poblado, que puede influenciar directamente el área de planificación, situación que deberá evaluarse según se vayan consolidando la demanda de estos proyectos viales.
- Otros proyectos viales como la continuidad de la calle 8 desde la carrera 43A hasta la carrera 39, la futura conexión de la carrera 40 pasando la quebrada La Poblada, también aportarían a la formación de retícula vial que es favorable para permitir la distribución de los flujos que convergen en el sector y que también utilizan el sistema vial como paso hacia la parte alta de la comuna, como se pudo evidenciar de los resultados de la encuesta Origen / Destino 2017.
- Con respecto a la infraestructura peatonal, en sinergia con el proyecto de ampliación del espacio urbano en el Parque Lleras y la remodelación del Parque El Poblado, se deberían generar corredores peatonales alternos a la calle 10, con características y especificaciones según la normatividad vigente.
- La movilidad en bicicleta tiene un uso que puede catalogarse como bajo, encontrando un flujo máximo en un sentido de alrededor de 30 bicicletas / hora, que puede ser atendido satisfactoriamente por la red vial cercana. A futuro se proyectan corredores de bicicletas por la Avenida El Poblado, la calle 10 y la Avenida 34, según el POT – Acuerdo 48 de 2014, que podrían conectar con la OUE PALERMO a través de la carrera 41, vía que ha ganado sección con la eliminación de las celdas de estacionamiento regulado.





Alcaldía de Medellín

4.11. DIAGNÓSTICO DEL SISTEMA DE OCUPACIÓN

4.11.1. SUBSISTEMA DE CENTRALIDADES

Según el artículo 211 del Acuerdo 48 de 2014, las centralidades son lugares del territorio con una fuerte capacidad de atracción de personas, donde se producen elevados intercambios de bienes y servicios que actúan como espacios multifuncionales de diferentes escalas.

El subsistema de centralidades es una red policéntrica de espacios multifuncionales de diferentes escalas, donde se articulan de manera sinérgica los sistemas públicos y colectivos con la estructura socioeconómica urbana y rural, albergando una amplia mixtura de usos e intensidad en la ocupación del suelo, generando tensión espacial y funcional en el territorio, según su capacidad para la prestación de servicios y generación de flujos de personas e intercambios de bienes.

Estas áreas de centralidad se articulan en red, principalmente a través de los Corredores de media y de alta intensidad de mixtura, así como a través del Subsistema de Movilidad dado que la articulación de las áreas de centralidad a dicho subsistema asegura la accesibilidad tanto peatonal, como por transporte público colectivo de la población a los servicios, dotaciones y las diferentes economías de escala.

Los criterios de manejo apuntan a potenciar tanto su jerarquía como carácter, con el fin de ser consolidadas en el tiempo mediante acciones que favorezcan su localización en el territorio y su rol como equilibrantes del sistema socioeconómico de la ciudad, a partir de la mixtura de usos y el manejo con relación a la movilidad y la dotación.

4.11.1.1. Centralidad del Poblado

El Poblado no ha cesado su transformación; de aquel resguardo de indígenas pasó, ya hacia finales del siglo XIX, a consolidarse como un sector residencial, caracterizado por tener varias casonas de recreo de familias influyentes de Medellín, que giraban en torno a la Iglesia de San José y el Parque del Poblado (Ver Subsistema de Patrimonio Cultural), donde se generaban actividades de intercambio de bienes y servicios a nivel barrial y servían como escenario para el encuentro y la recreación familiar.

El Poblado se conformó como centralidad hacia los años 90, obras como la Avenida El Poblado y Las Vegas, realizadas con la valorización que pagaron los dueños de los predios de la zona, comenzaron la carrera de encarecimiento del suelo, la avenida El Poblado, en su tramo desde el parque principal hasta el Club Campestre, en el sur, fue bautizada como la milla de oro por los corredores de propiedad raíz, de esta forma las viejas casas empezaron a transformarse en locales comerciales, cambiando totalmente la dinámica original del sector,



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

desembocando en el desplazamiento del uso residencial. Puede afirmarse entonces que la Comuna 14 se ha ido especializando en el sector terciario de la economía y por eso se ha convertido en el lugar privilegiado para ubicar bancos, corporaciones, centros comerciales, oficinas y restaurantes. Por lo tanto, el Plan de Ordenamiento Territorial, clasifica el Poblado como una centralidad económica consolidada de primer orden, debido a que es uno de los escenarios principales del intercambio de bienes, servicios y centros de empleo del Municipio, gracias a su amplia mixtura de usos.

El área de planificación del Plan Parcial representa el 20% de la centralidad del poblado, como se observa en la imagen a continuación:

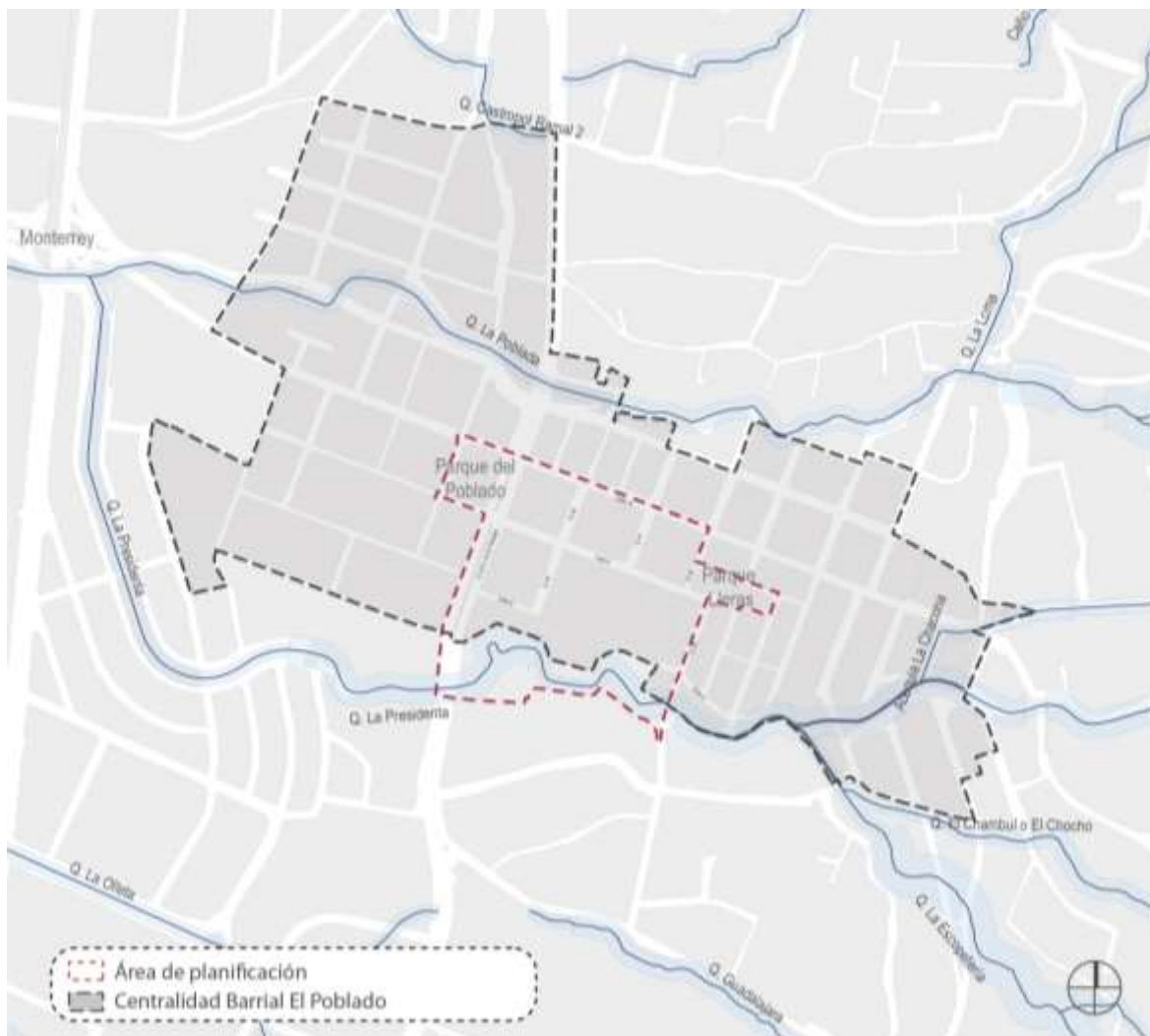


Ilustración 61. Localización del área de planificación en la centralidad del Poblado. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.



Alcaldía de Medellín

Con el propósito de identificar y caracterizar el Subsistema de centralidades de la ciudad de Medellín, en la formulación del Plan de Ordenamiento Territorial, se realizó un modelo espacial para el cálculo del índice de capacidad funcional dirigido a medir la capacidad socioeconómica de los elementos constitutivos de la estructura urbana, identificando la diversidad de actividades económicas, la concentración de equipamientos y espacios públicos, la dotación de áreas públicas para la movilidad peatonal y la afluencia de vehículos y personas a través principalmente de los medios de transporte público.

Teniendo en cuenta la conformación urbanística actual del Poblado, así como su oferta y concentración de diferentes usos y servicios, el Plan de Ordenamiento Territorial clasifica la Comuna 14 como la segunda centralidad más importante en el contexto urbano y metropolitano, consolidada en el Subsistema municipal con el fin de apoyar y descongestionar la centralidad metropolitana (Centro de Medellín), brindando servicios y actividades económicas de escala de ciudad evitando los desplazamientos al centro. Como lo perciben los habitantes de la Comuna 14 *“allí se encuentra todo lo necesario para vivir, sin necesidad de desplazarse a otros lugares de la ciudad”*. (Naranjo, 2010).

La confluencia de usos institucionales y la amplia gama de actividades económicas, principalmente terciarias (como servicios financieros y comercios especializados), en los principales corredores estructurantes de la Comuna 14; la Calle 10 y la Avenida El Poblado, ocurren al interior del área de planificación. Estos corredores han ido atrayendo el comercio de pequeña y mediana escala, así como equipamientos privados y otras actividades empresariales y de servicios.

El manejo y los criterios de intervención propuestos para esta centralidad desde el Plan de Ordenamiento Territorial se centran en potenciar la localización de las actividades económicas sin que estas resulten en detrimento de la vivienda ni de las calidades urbanas actuales que caracterizan la centralidad; sin embargo, debido a la gran mixtura de actividades localizada al interior de área de planificación se evidencian actividades singulares que generan impactos urbanísticos y ambientales, debido a la alta afluencia de personas y tránsito y parqueo de vehículos, la ocupación indebida del espacio público, así como la proliferación de actividades al margen de la ley, aspectos que han generado conflictos funcionales, deterioro, degradación y el desplazamiento del uso residencial el área de planificación.

Por lo tanto, la formulación del Plan Parcial si bien deberá favorecer la alta mixtura de usos que fomente la presencia de actividades diversas de manera intensiva, deberá promover la animación urbana, con una mezcla de usos que debe garantizar el retorno de la residencia al área de planificación. Con esta finalidad se debe promover la mixtura vertical, como una estrategia para viabilizar la presencia de la vivienda, comprendiendo elementos como la





Alcaldía de Medellín

convivencia de usos residenciales en pisos superiores con usos terciarios en pisos intermedios e inferiores, particularmente comercial en primer piso.

Esta estrategia debe contemplar medidas que en primer piso promuevan la construcción de usos comerciales con zócalo abierto a la calle, para desestimular la urbanización cerrada (tipología predominante en la Centralidad del Poblado).

Adicionalmente, se deberá propender por una dotación de Espacios Públicos con alta capacidad de convocatoria, por medio de una infraestructura peatonal y de espacios públicos que hagan agradable el tránsito y la estancia como una medida complementaria para promover el asentamiento de actividades económicas en el área de planificación.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

4.11.2. SUBSISTEMA HABITACIONAL

4.11.2.1. Definición y enfoque del Subsistema Habitacional

Se entiende por Subsistema habitacional, el conjunto organizado de los actores involucrados en la política pública, que a través de un proceso de coordinación asumido por la Administración, se articulan y acuerdan el diagnóstico, los objetivos, estrategias, programas, proyectos, metas, instrumentos y recursos, en torno a la elaboración, ejecución, seguimiento, evaluación, control, rendición de cuentas; por medio del cual se desarrolla el derecho a la vivienda digna y al hábitat sostenible de los habitantes de Medellín, para contribuir al desarrollo humano integral sostenible y con ello, a la construcción del Estado social y democrático de derecho.

El Subsistema Habitacional plantea un abordaje integral de la vivienda, por medio del cual comprende la vivienda no solo como un espacio privado, sino que amplía su concepción al entorno próximo urbano o rural sobre el cual se localiza. Así, las actividades residenciales, en el marco de las políticas y estrategias sobre uso y ocupación del territorio, no hacen referencia exclusivamente a la vivienda como ámbito esencial del hogar, sino que remiten también a su ámbito exterior en interacción con los lugares colectivos y públicos donde se desarrollan las relaciones sociales y ciudadanas.

De esta manera, el subsistema concibe la vivienda como un elemento estructural del sistema de ordenamiento y desarrollo territorial en su situación frente al lugar y sus interacciones entre los asentamientos humanos, lo cual permite comprender su incidencia en la construcción de condiciones adecuadas de seguridad y habitabilidad, contribuyendo al mejoramiento de la calidad de vida y la realización progresiva de los derechos humanos.

La vivienda se define como un bien meritorio, soporte material y medio para la satisfacción de necesidades humanas vitales y existenciales; es condición esencial para una vida digna, para el desarrollo de la persona, la familia y para la socialización, dinamiza las actividades productivas y como expresión material de la cultura, es un factor de identidad, arraigo y desarrollo territorial. Además, la vivienda digna o adecuada comprende el conjunto de los elementos de interés colectivo para la interacción social, la comunicación y la participación en la vida pública. Por lo cual, se encuentra articulada a los subsistemas de movilidad, espacio público de esparcimiento y encuentro, servicios públicos domiciliarios, equipamientos sociales y económico-productivos en torno al subsistema de centralidades.

Finalmente, en el marco del Subsistema Habitacional, la vivienda contribuye a la construcción y consolidación de los tejidos barriales y veredales para garantizar el ejercicio de la ciudadanía activa, el goce efectivo de los derechos, la gobernanza del sistema y gobernabilidad democrática de los asentamientos humanos.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

4.11.2.2. Estado Actual del Subsistema Habitacional en la Comuna 14

“El barrio, la vivienda y los servicios públicos constituyen pilares de la calidad de vida en Medellín por la alta satisfacción que reportan con ellos los habitantes de la ciudad desde 2006, año en que comenzó a aplicarse la Encuesta de Percepción Ciudadana. En 2018, la satisfacción con el barrio fue 81% y para la vivienda fue 82%, sin diferencias significativas en ninguno de los casos frente a 2017 o a la serie histórica. En lo que respecta a los servicios públicos por los que se indaga, el gas domiciliario volvió a ser el servicio con mayor proporción de satisfechos, 94%, mientras que el internet presentó la menor proporción, 64%” (Encuesta de Percepción Ciudadana, 2018. Medellín cómo vamos).

En 1990 con el Acuerdo municipal 38, se adopta el Estatuto Municipal de Planeación, Usos del Suelo, Urbanismo y Construcción de Medellín²². Para efectos de la asignación de los usos del suelo, las normas de construcción y las diferentes densidades en el área urbana, el Acuerdo 38 de 1990, divide la ciudad en zonas, evidenciando así la segregación espacial resultante de las dinámicas socioeconómicas de ocupación territorial.

En esta zonificación se consideraron tres grandes zonas urbanas; El Poblado recibe un tratamiento especial y diferencial al ser considerado una sola zona (zona 2)²³ a la cual se suman el barrio La Asomadera 2 y parte de los barrios La Asomadera 1 y 3 (pertenecientes a la Comuna 9); El Centro Tradicional se delimita como zona 3; y el resto de la ciudad hace parte de la zona 1.

Uno de los aportes más importantes del Acuerdo 38 fue la introducción de criterios de densidades (mayor, alta, media y baja) y la reglamentación urbanística específica asociada a cada una de estas.

Para la asignación de las densidades, se dividió El Poblado en cuatro franjas, tres longitudinales de norte a sur, y una transversal en la zona central; la densidad más baja se dispuso para la franja superior del borde oriental de El Poblado; luego la franja de densidad media en la zona intermedia; la franja de densidad alta en gran parte del área de influencia de las Avenidas El Poblado y Las Vegas; y finalmente, la franja de densidad mayor en el área de

²² Este Acuerdo sustituyó el Acuerdo Municipal 451 de 1982 y el Decreto Municipal 459 de 1977 que establecían las regulaciones anteriores en materia urbanística y constructiva.

²³ El Acuerdo considera El Poblado como una zona de tratamiento diferenciado con consideraciones especiales dentro de la reglamentación urbanística de la ciudad.



Alcaldía de Medellín

influencia de la zona central tradicional de El Poblado: parque El Poblado, parque Lleras y la calle 10 (donde se localiza el área de planificación del Plan Parcial.

De esta forma, se facilitó un desarrollo de mayor concentración hacia la parte baja de El Poblado (comprendido por el parque de EL Poblado y parte de los barrios Manila, Astorga, Patio Bonito, La Aguacatala, Loma de Los Balsos, Santa María de los Ángeles, El Castillo, Los Almendros y El Diamante) en la cual predominan las viviendas más pequeñas (en especial en bloques de apartamentos) dirigidas a población de estrato cuatro y cinco. Mientras que la mayor asignación de densidades desarrolló un modelo urbanístico con tendencia a la dispersión y fragmentación con viviendas de amplias superficies (en especial hacia la parte superior de la Comuna) que son habitadas por familias pequeñas (aspecto que genera mayor área ocupada con menor densidad poblacional);

Las disposiciones normativas anteriores al Acuerdo 38 de 1990, permitieron que al interior de la comuna se llevara a cabo un proceso que llevó a pasar "... de la finca extensa (...) a la casa campestre, de ésta, al loteo de tipo suburbano de carácter semi-campestre y de esta al modelo actual de los conjuntos de vivienda unifamiliar (al principio aisladas, luego adosadas y cada vez más pequeñas)" (Plan de Desarrollo Local. El Poblado. 2009).

Según el informe de calidad de vida de Medellín al 2016, realizado por Medellín como vamos, la comuna 14 El Poblado cuenta con 47.171 viviendas lo que corresponde al 5,7% de las 824.807 viviendas con que contaba la ciudad al 2016.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co

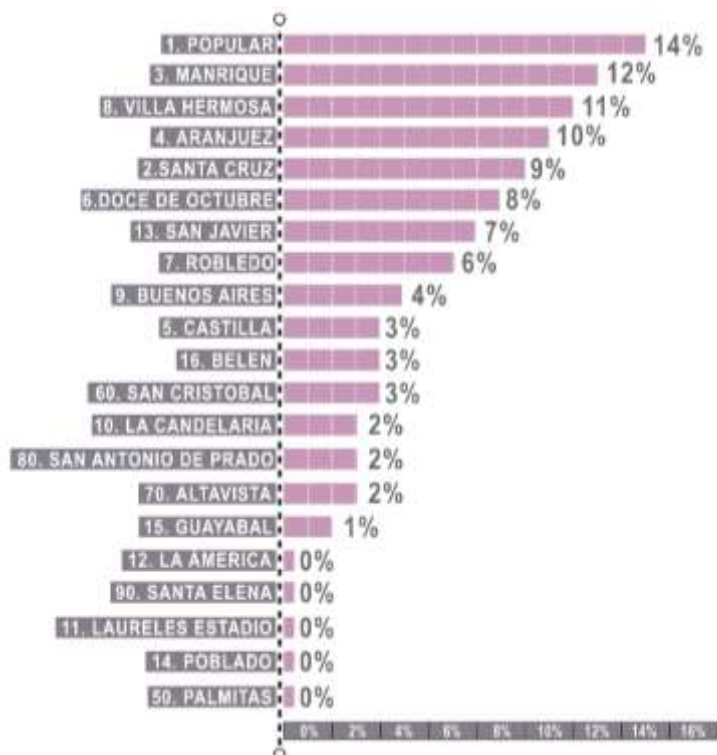


Alcaldía de Medellín



Gráfica 5. Número de viviendas por comuna al 2016. Fuente: Medellín cómo vamos, 2016. Informe de calidad de vida de Medellín.

Según el mismo informe, la comuna 14 El Poblado es de las que presentan los menores déficits cuantitativos (como se observa en la imagen a continuación), asunto que se coteja con la predominancia del estrato 5 y 6 en la zona de planificación y en toda la comuna, siendo estos estratos donde hay menores niveles de dicho déficit cuantitativo.



Centro Ad
Calle 44 N
Linea Úni
Conmutac
Medellín



w.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

Gráfica 6. Distribución del déficit cuantitativo de vivienda. Fuente: Medellín cómo vamos, 2016. Informe de calidad de vida de Medellín.

Según un estudio que hizo el Colombiano, la venta de viviendas en El Poblado aumentó el stock de viviendas de la comuna en un 45% entre el 2006 y el 2016, concentradas principalmente en la zona alta y la zona baja del Poblado, lo que se contrasta con los análisis demográficos que muestran una disminución de la población en la zona central principalmente en el barrio El Poblado, donde se ubica la mayor parte del área de planificación:



Gráfica 7. Venta de vivienda en el Poblado. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.

4.11.2.3. Estado Actual del Subsistema Habitacional en el área de planificación

La problemática asociada a la pérdida de la dinámica residencial es cada vez más evidente, la baja vitalidad barrial durante el día es un asunto notable en el sector, debido, entre otras cosas, a que el uso predominante en la zona es comercial y las personas que se encuentran durante el día están en oficinas y al finalizar la jornada regresan a sus hogares, mientras en las noches se observa una gran vitalidad del sector debido al desarrollo de actividades asociadas a la rumba y el licor, no a las de índole barrial.

Precisamente, las salidas de campo y la conversación con algunas personas de la zona ponen de manifiesto la problemática de la pérdida de la dinámica residencial en el área de planificación, que para la mayoría contribuye al posicionamiento de dinámicas urbanas no deseables para los habitantes, como prostitución y microtráfico. Francisco Toro, párroco de la





Alcaldía de Medellín

iglesia y uno de los residentes, manifiesta *“Lo único que me tiene seguro, son las rejas”*, al indicar que llega gente de otros sectores constantemente detrás de los turistas que vienen a la zona. La prostitución y las drogas se han convertido en las prácticas más recurrentes que actualmente se presentan y son problemáticas para sus moradores, pues algunos se han desplazado debido al tipo de público que se ha visto atraído, como habitantes de calle prostitutas y mochileros.

Por medio de los recorridos llevados a cabo por el equipo de Inspiralab en el área de planificación, se lograron identificar ciertas edificaciones que probablemente poseían usos residenciales en el pasado, información que se verificó por medio de la visita a dichos predios, encontrando que, actualmente la mayoría de estos se encuentran destinados a oficinas, espacios de descanso ocasional o bodegas; por lo cual presentaron dificultades en el proceso de identificación.

Se encontraron cinco unidades de vivienda; sin embargo, dado que algunas permanecen solas durante el día, no resultó fácil acceder a ellas para entablar conversaciones con los residentes. A pesar de esto, se logró ingresar a tres de las viviendas encontradas, cuyas características se describen a continuación:



Imagen 45. Unidades de vivienda en el sector. Fuente: Inspiralab. 2019.

Al recorrer el área de planificación, se identificó que las viviendas son edificaciones de uno o dos niveles rodeadas por establecimientos comerciales, cuentan con de tres a seis habitaciones y con todos los servicios básicos (agua, alcantarillado, electricidad, gas, televisión



Alcaldía de Medellín

y teléfono); solo una de ellas cuenta con antejardín, pues las demás se encuentran ubicadas sobre calles transitadas como la calle 9. Los estratos socioeconómicos predominantes en sectores como la manzana 1 y 2 de la zona de estudio son 3 medio-bajo, 5 medio-alto y 6 alto. Cabe resaltar que el área de las unidades de vivienda se encuentra entre 51 m² y más de 120 m².

Actualmente, las viviendas son habitadas por tres o cuatro personas, familiares entre sí, las cuales se ocupan actualmente en ser empleados fuera del sector y, en su mayoría, pensionados dedicados a las labores diarias del hogar; estas personas son adultas en rangos de edad entre 44 y 94 años.

La tranquilidad y cercanía con eventos culturales, artísticos y comercio son las características más relevantes que identifican los residentes al preguntarles acerca de lo que más le gusta de la zona donde residen; de igual forma, manifiestan que pueden desarrollar actividades de ocio/comercio y arte/cultura, destacando que, con tan solo salir a cualquier esquina, pueden encontrar un sin número de unidades económicas que prestan sus servicios. Al salir del sector, estos utilizan medios de transporte público convencionales como metro y bus, en muy pocas ocasiones vehículo particular propio, con el fin de contribuir con el medio ambiente.

La postura intermedia entre cantidad y estado de los espacios públicos por parte de los residentes es, ni muchos/ni pocos cuando se pregunta por si son suficientes; así mismo por el estado de estos, ni buenos/ni malos. Esto indica que, de manera directa, no se ven afectados positiva o negativamente por la existencia o el estado de estos.

Adicionalmente, todos los residentes concuerdan en que, si bien la zona se ha transformado mucho durante los últimos años, el nivel de impacto ha sido diferente para cada uno de los moradores. Estos hablan de un impacto alto y muy alto dado que la vocación de la zona se ha convertido en comercial, lo cual favorece a las unidades de vivienda que aún quedan en la zona; y muy bajo dada la llegada de nuevas prácticas como el entretenimiento y el turismo.

A la fecha, ninguno de los residentes actuales ha pensado en la idea de trasladarse de la zona donde crecieron y en la que hay tantos recuerdos de su vida; por razones como tiempo, raíces, costumbres y responsabilidades, no se ven en espacios ajenos a las viviendas que heredaron de sus padres. Razón por la cual, no se van hacia otras zonas de la ciudad; la señora Astrid Barrios y el señor Gustavo Vélez, cuentan con alegría las anécdotas que vivían con las familias que residían años atrás en la zona y cuyas viviendas ahora están convertidas en unidades económicas, las cuales, para él, han fortalecido las dinámicas del sector *“Llevo 84 años acá, ni bien ni mal, ha cambiado mucho, pero podemos encontrar de todo, farmacias, almacenes...”* Las viviendas en las cuales residen hoy son patrimonio familiar; como bien lo afirma Astrid Barrios, quien llegó a la zona con tan solo seis años *“Tengo la costumbre de vivir acá, tantos años 55 y me gusta la tranquilidad, es mucho tiempo”*.





Alcaldía de Medellín

4.11.2.4. Conclusiones del subsistema habitacional

Es por esto, que el subsistema habitacional desarrollado con el Plan Parcial, deberá buscar la ejecución de obras que garanticen condiciones de habitabilidad y funcionalidad que se sintetizan en entornos saludables, convivientes y productivos a través de intervenciones como:

- Mejorar las condiciones de prestación de los servicios públicos domiciliarios, prioritariamente los de acueducto, alcantarillado, disposición de residuos sólidos y alumbrado público.
- Asegurar infraestructura para la accesibilidad, tales como andenes y calles que configuren el hábitat próximo a la vivienda.
- Privilegiar la integración física y Funcional de los nuevos desarrollos inmobiliarios al sistema de transporte público masivo y colectivo.
- Concretar el acceso efectivo de las viviendas a los espacios públicos de esparcimiento y encuentro propuestos por el Plan Parcial.





Alcaldía de Medellín

4.11.3. USOS DEL SUELO Y MERCADO

Se definen como la distribución espacial de las actividades desarrolladas por agentes públicos y privados, que permiten establecer las características de animación de la ciudad y la utilización y ocupación del suelo. Mediante estos se busca fomentar relaciones socio-económicas más eficientes a partir de la interrelación entre las actividades, mitigando los impactos generados y atendiendo a las características del territorio.

De igual manera, el Plan de Ordenamiento Territorial pretende propiciar la cualificación de las nuevas actividades y promover el mantenimiento de situaciones de equilibrio en la convivencia entre las diferentes actividades y usos, en función de las calidades ambientales y urbanísticas de las diferentes áreas de la ciudad en armonía con el modelo de ocupación determinado.

A través de la norma de usos del suelo se define el grado de intensidad de las actividades urbanas en las diferentes zonas de la ciudad, condicionando aquellas que por sus características de funcionamiento requieren de una cualificación técnica en función del control de sus impactos en el entorno.

Los usos urbanos se clasifican en tres áreas generales de uso; BAJA, MEDIA y ALTA MIXTURA, para las cuales se establece un porcentaje mínimo de construcción de actividad residencial y se habilita un porcentaje máximo de construcción de otras actividades. Las categorías generales de uso aplicables son: residencial, comercial, servicios, industria, dotacional, espacios públicos existentes y espacios públicos proyectados.

4.11.3.1. Usos del suelo en el área de planificación

El Acuerdo 38 de 1990, ordenó y zonificó los usos del suelo del municipio de Medellín; definiendo unos corredores de comercio, que en el caso de El Poblado, repercutieron en el posicionamiento del mismo en la estructura funcional de centralidades del municipio que posteriormente retomaría el Acuerdo 62 de 1999.

El Acuerdo 38 delimitó para el sector los siguientes corredores:

- **Corredor comercial principal:** Área comprendida por los parques Lleras y El Poblado y la calle 10, entre las quebradas La Poblada y La Presidenta (Ver imagen a continuación):



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín



Ilustración 62. Corredor comercial definido por el Acuerdo 038 de 1990. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.

- **Corredor de comercio lineal:** Recorre la Avenida El Poblado en el tramo comprendido entre la calle 29 (Pintuco) al norte y la quebrada La Poblada hacia el sur (Ver imagen a continuación):



Alcaldía de Medellín



Ilustración 41. Corredor de comercio lineal definido por el Acuerdo 38 de 1990. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.

Debido a lo anterior, la Comuna 14 se ha ido especializando en el sector terciario de la economía (servicios y comercio). De las 87.066 Unidades Económicas reportadas por el DANE en Medellín, en la Comuna 14-El Poblado- tienen asiento el 8% de ellas. De acuerdo con los registros de la Cámara de Comercio de Medellín, en El Poblado aparecen registradas 6.757 empresas, de las cuales solamente 140 (2%) son empresas grandes, 435 (6.4%) son medianas empresas, y 6.182 (91,5%) son Mipymes.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

El área de planificación al encontrarse en un corredor clasificado como de alta mixtura, tiene en su interior predominancia de actividades económicas y prestación de servicios, con menores proporciones de uso residencial. Esto debido a su ubicación sobre vías de gran jerarquía como lo son la Avenida del Poblado y la Calle 10, en las cuales se concentran actividades económicas con alta intensidad. (Ver imagen a continuación):



Ilustración 63. Usos generales del suelo en el área de planificación. Departamento Administrativo de Planificación. 2019.

"... El Poblado tiene actualmente un papel destacado en la oferta de comercio y servicios, acorde con la transformación que ha venido experimentando la vocación económica de la ciudad. Debido a su imagen de prestigio, El Poblado constituye también la localización deseada de empresas -locales, nacionales y extranjeras- que quieren mostrar una imagen de modernidad, contribuyendo así a la competitividad de la ciudad".



Alcaldía de Medellín

4.11.3.2. Análisis de mercado del área de planificación

Como se evidencia en la siguiente imagen, los niveles socio económicos más altos (estrato 5 y 6) se encuentran concentrados en la Comuna 14 El Poblado, con menor proporción en las comunas Laureles y La América.

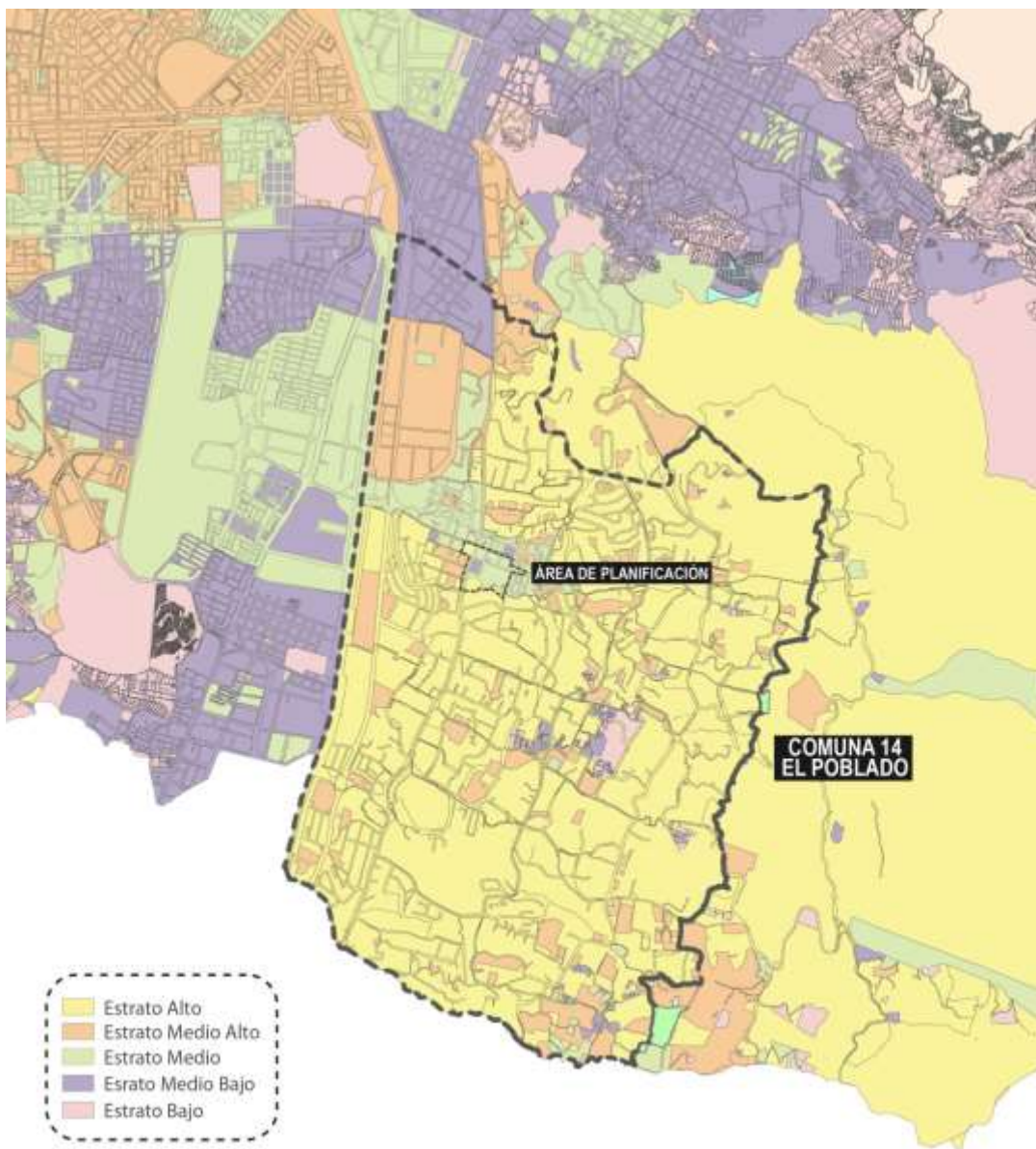


Ilustración 64. Estratos socio económicos de la Comuna 14 El Poblado. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.



Alcaldía de Medellín

La distribución de la población por estratificación socioeconómica establece un predominio de los estratos 6 (alto) y 5 (medio-alto) con el 68,78 % y el 24,27 % respectivamente. El promedio de ingresos reportado en El Poblado se encuentra muy por encima del ingreso promedio percibido por los trabajadores de otras comunas como la Comuna 1- Popular-, la Comuna 2- Santa Cruz-, la Comuna 6 -Doce de Octubre-, y la Comuna 8 -Villa Hermosa.

Cabe enfatizar sobre las potencialidades que en materia de generación de capital social y económico pueden generarse en el corto y mediano plazo en la Comuna 14, en tanto el mayor porcentaje de sus pobladores se encuentra en edad de trabajar; lo cual desde el concepto de bono demográfico²⁴ determina mayores niveles de ahorro, inversiones, consumos y mejor capacidad en términos de la productividad y competitividad de un territorio. Buscando entonces el público de mayor poder adquisitivo, se construyen en El Poblado grandes proyectos comerciales: los sectores comercio y servicios presentan los mayores porcentajes de participación (48,1% y 24,3% respectivamente), porcentajes que responden con las tendencias y la transformación en la vocación productiva de la ciudad durante los últimos años, dando paso a un nuevo proceso en el que la tercerización de la economía ha comenzado a definir la base y plataforma económica.

"... El Poblado tiene actualmente un papel destacado en la oferta de comercio y servicios, acorde con la transformación que ha venido experimentando la vocación económica de la ciudad. Debido a su imagen de prestigio, El Poblado constituye también la localización deseada de empresas -locales, nacionales y extranjeras- que quieren mostrar una imagen de modernidad, contribuyendo así a la competitividad de la ciudad" (Plan Especial de Ordenamiento de El Poblado. 2005). De esta forma, se establecen para el área de planificación las siguientes tres áreas de influencia comercial establecidas según un rango de isócronas de 5, 10 y 15 minutos de distancia del polígono del Plan Parcial:

- **Área de influencia comercial primaria:** Isócrono 5 minutos
Trazada desde el Centro Comercial Monterrey hasta el Centro Comercial Vizcaya.
- **Área de influencia comercial secundaria:** Isócrono 10 minutos
Trazada desde el Centro Comercial San Diego hasta el Centro Comercial La Frontera y desde el aeropuerto Olaya Herrera hasta el Centro Comercial el Tesoro.

²⁴ El bono demográfico hace referencia a la presencia de una mayor proporción de población en edad de ahorrar, invertir, trabajar y producir, mientras que cada vez se reduce el número de personas que requieren de inversiones en temas de bienestar, educación y salud (es decir, población entre 0-14 años y mayor a 65 años que es la población económicamente inactiva).





Alcaldía de Medellín

- **Área de influencia comercial terciaria:** Isócrono 15 minutos, Trazada desde el Centro Comercial Camino Real hasta el Centro Comercial Viva Envigado y desde el Centro Comercial Los Molinos hasta el Centro Comercial Palms Avenue.

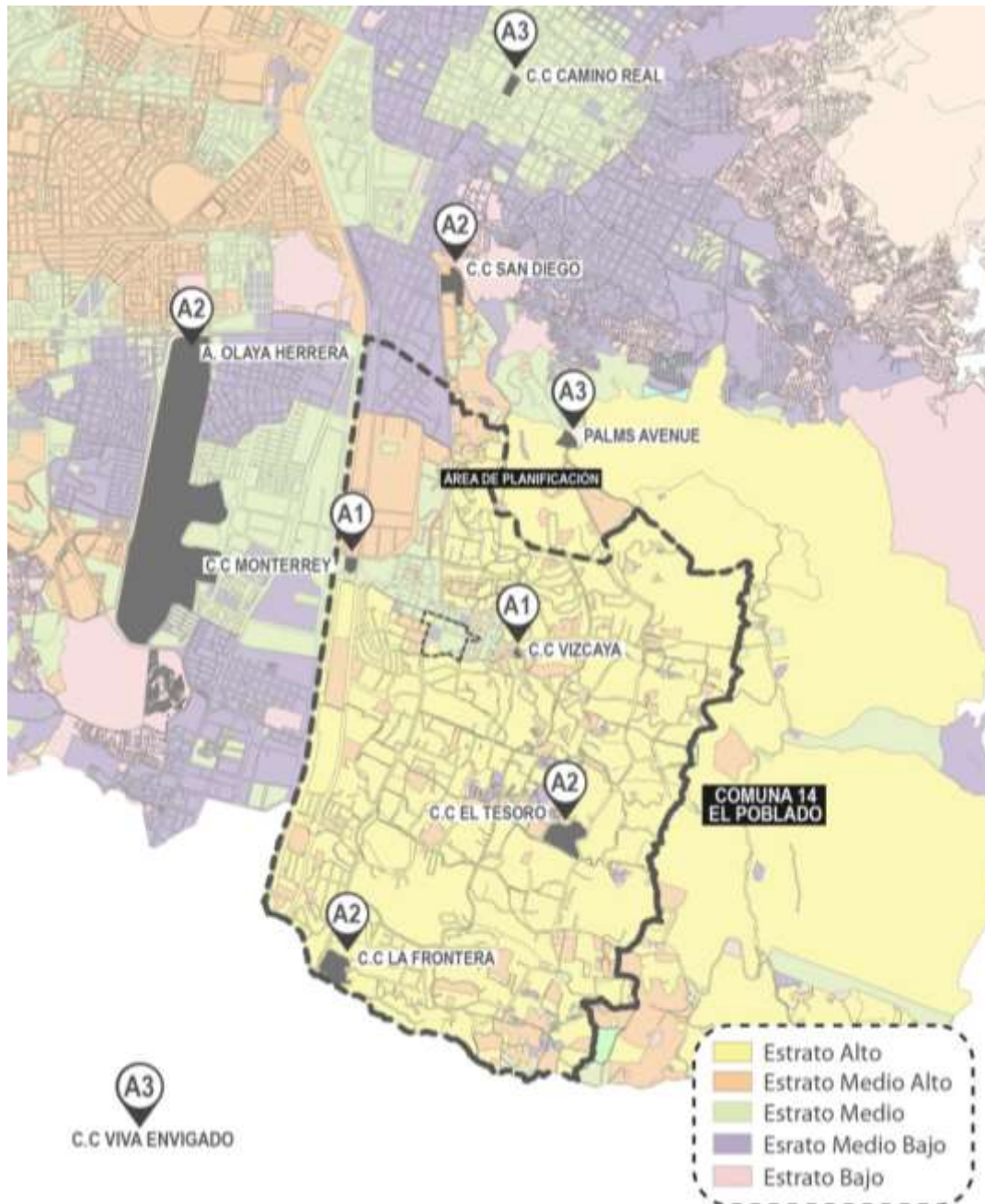


Ilustración 65. Áreas de influencia comercial del polígono de planificación. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.



Alcaldía de Medellín

A) Área de influencia comercial primaria: Isócrono 5 minutos

Trazada desde el Centro Comercial Monterrey hasta el Centro Comercial Vizcaya.

El 70% de los hogares localizados en el área de influencia primaria son estrato 6, seguidos por un 13% de hogares estrato 5, 6% de hogares estrato 4, 5% estrato 3 y un 1% de hogares estrato 2. A continuación se presentan las generalidades de esta área de influencia:

ÁREA DE INFLUENCIA COMERCIAL PRIMARIA	
HOGARES	15.610
POBLACIÓN	44.117
INDICADORES DE MERCADO	
DENSIDAD POBLACIONAL (Hab/Km2)	9.586
DENSIDAD POBLACIONAL promedio ciudad (Hab/Km2)	21.605
INGRESO ANUAL POR HOGAR (\$ Millones)	808.2
INGRESO ANUAL POR HOGAR promedio ciudad (Hab/Km2)	108.1

Tabla 22. Generalidades del área de influencia comercial primaria. Comercialise. 2019.

B) Área de influencia comercial secundaria: Isócrono 10 minutos

Trazada desde el Centro Comercial San Diego hasta el Centro Comercial La Frontera y desde el aeropuerto Olaya Herrera hasta el Centro Comercial el Tesoro.

El 34% de los hogares localizados en el área de influencia primaria son estrato 6, seguidos por un 30% de hogares estrato 3, 18% de hogares estrato 4, 9% estratos 2 y 5. A continuación se presentan las generalidades de esta área de influencia:





Alcaldía de Medellín

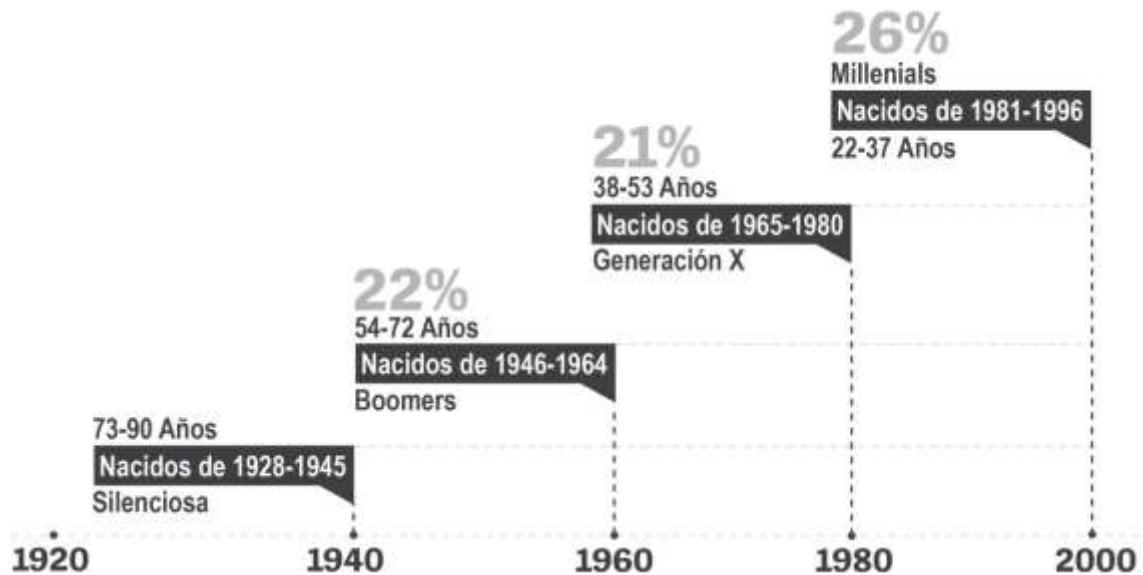
ÁREA DE INFLUENCIA COMERCIAL SECUNDARIA	
HOGARES	73.566
POBLACIÓN	213.715
INDICADORES DE MERCADO	
DENSIDAD POBLACIONAL (Hab/Km2)	9.977
DENSIDAD POBLACIONAL promedio ciudad (Hab/Km2)	21.605
INGRESO ANUAL POR HOGAR (\$ Millones)	504
INGRESO ANUAL POR HOGAR promedio ciudad (Hab/Km2)	108.1
POTENCIAL DE MERCADO (Millones de pesos anuales)	
ALIMENTACIÓN	1.368.311
RESTAURANTES	431.025
MODA	318.344
HOGAR	223.650
SALUD	245.459
ENTRETENIMIENTO	340.541
FINANCIEROS	126.475
OTROS GASTOS	385.674
TOTAL	3.008.453

Tabla 23. Generalidades del área de influencia comercial secundaria. Comercialise. 2019.



Alcaldía de Medellín

4.11.3.3. Público objetivo del proyecto



Gráfica 8. Clasificación del público objetivo del Plan Parcial. Comercialise. 2019.

Según la gráfica anterior, predominan en las áreas de influencia comercial del polígono de planificación, las personas nacidas entre los años 1981 y 1996, actualmente agrupadas bajo el nombre de Millenials.

Los autores William Strauss y Neil Howe creen que cada generación tiene características comunes que le dan un carácter específico con cuatro arquetipos generacionales básicos, que se repiten en un ciclo. Según su hipótesis, atribuyen siete rasgos básicos a la cohorte de los Millenials: especial, protegida, segura, orientada al trabajo en equipo, convencional, presionada y exitosa. A continuación se enlistan algunos de los rasgos más característicos de este grupo poblacional:

- Son nativos digitales, debido a que pasan más de 25 horas a la semana conectados. el 94% de esta generación son usuarios de banca online y utilizan servicios y productos bancarios a través de las 'apps bancarias'.

De la misma forma utilizan los avances tecnológicos a su alcance (hiperconectados) para especializarse y conseguir un trabajo que satisfaga sus necesidades (empreendedores)



Alcaldía de Medellín

- El 30% no practica ninguna religión, son políticamente independientes, tienen preponderancia en la cultura.
- Se adaptan fácil a los cambios, pasaron de usar el Beta, al VHS, al DVD, al Blu-Ray y navegan en los sistemas streaming como pez en el agua.
- No les gusta lo estandarizado.
- Les gusta tener una experiencia individual y auténtica.
- El 55% de los Millennials dice que la conveniencia es un factor importante en la compra de alimentos, mientras que los "baby boomers" dicen que el gusto es más importante.
- En un mundo globalizado como el actual, los 'Millennials' buscan diferenciarse del resto pero teniendo al alcance las mismas herramientas: redes sociales, cadenas de ropa, eventos y cultura.

De igual forma las prioridades y aspiraciones de los Millennials y la Generación X han evolucionado, como lo muestra a imagen a continuación, tener hijos, comprar casas, y otras tradicionales no están en su lista de ambiciones:



Gráfica 9. Prioridades de los Millennials y la Generación X. Comercialise. 2019.



Alcaldía de Medellín

Según la imagen anterior, los Millennials están más preocupados por tener un trabajo estable y bien remunerado en los próximos 10 años que por ser propietarios de una vivienda o casarse, situación que los hace propensos a mudarse muchas veces a lo largo de su vida, y a inclinarse por alquilar en lugar de comprar una casa.

Adicionalmente, los millennials prefieren un estilo de vida urbano, donde la caminabilidad y el acceso a opciones de transporte y entretenimiento en horario corrido se perciben como elementos fundamentales. Según encuestas realizadas por el Global Strategy Group, el 54% de los Millennials consideraría mudarse a otra ciudad si tuviera más o mejores opciones para moverse, y el 66% dijo que el acceso a un transporte de alta calidad es uno de los tres criterios principales que considerarían al decidir dónde vivir. Casi la mitad de los propietarios de un automóvil dijeron que considerarían renunciar a él si pudieran contar con opciones de transporte público y hasta el 86% dijo que era importante para su ciudad ofrecer oportunidades para vivir y trabajar sin depender de un automóvil.

Estos cambios generacionales han transformado completamente la manera de planificar las ciudades; en la actualidad los retos de la planificación van más allá de cuestiones puramente territoriales y han pasado a ser preocupaciones relacionadas a resolver las nuevas formas y medios de habitar que ha traído consigo la revolución digital. En esta nueva era, los Millennial son un actor social de peso en el mundo y constituyen un objeto de estudio de reciente irrupción en la planificación urbana, por lo tanto, esta se enfrenta a un nuevo paradigma, en el cual es indispensable repensar la manera que se diseñan y construyen las ciudades.

La Federación Colombiana de Lonjas de Propiedad Raíz (Fedelonjas), reportó que hay una dinámica en el grupo conformado por compradores y arrendatarios entre 25 y 35 años. De acuerdo al reporte, la nueva generación busca viviendas que tengan acceso al transporte público y poca dependencia del vehículo particular, edificaciones sostenibles y preocupadas por la protección medioambiental, cercanía a grandes espacios públicos y espacios de coworking. Estas nuevas formas de vivir y habitar la ciudad deberán ser tenidas en cuenta por los desarrollos inmobiliarios propuestos por el Plan Parcial en la fase de formulación.

4.11.3.4. Análisis de oferta comercial - Competencia

Con el objeto de conocer la percepción de las personas frente a la oferta comercial existente en el sector, la Empresa Comercialise realizó un resumen de las marcas asentadas en los establecimientos comerciales existentes en los principales nodos comerciales cercanos al área de planificación: Parque Lleras, Provenza y Astorga, obteniendo los siguientes resultados:



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

4.11.3.4.1. Parque Lleras

RESUMEN DE LAS MARCAS POR CATEGORÍA			
CATEGORÍA	GLA (Gross Leasable Area o Área vendible m2)	%	# DE MARCAS
ANCLA	0	0%	0
BAR O DISCOTECA	9175	35%	71
PELUQUERÍA	181	1%	6
HOGAR	972	4%	12
SALUD Y BELLEZA	1303	5%	14
ALIMENTOS	7502	29%	95
SERVICIOS	3409	13%	49
ENTIDAD FINANCIERA	662	3%	7
JOYERÍA	0	0%	0
ARTE	250	1%	1
CALZADO	280	1%	2
MODA FEMENINA	495	2%	9
MODA MASCULINA	0	0%	0
MODA MIXTA	75	0%	2
MODA INFANTIL	0	0%	0
VACANTE	1620	6%	13
TOTAL	25924	100%	281

Tabla 24. Resumen de las marcas por categoría localizadas en el Parque Lleras. Comercialise. 2019.



Alcaldía de Medellín

RESUMEN POR CALIFICACIÓN DE LAS MARCAS			
CALIFICACIÓN	GLA (Gross Leasable Area o Área vendible m2)	%	# DE MARCAS
5. EXCELENTE (Diferenciales)	220	0.8%	1
4. MUY BUENAS (Infaltables)	3602	13.9%	23
3. BUENAS (Baja diferenciación)	14046	54.2%	154
2.REGULARES (Mejor no tenerlas)	5621	0,217	68
1.MALAS (Afectan su entorno)	815	3.1%	22
0.VACANTE	1620	6.2%	13
TOTAL	25924	100%	281

Tabla 25. Resumen por calificación de las marcas localizadas en el Parque Lleras. Comercialise. 2019.

Según lo anterior, se obtienen las siguientes conclusiones de la oferta de establecimientos comerciales que funcionan actualmente en el Parque Lleras:

- **Fortalezas:** La zona posee un 64% de área vendible en función del entretenimiento para adultos y alimentos.
- **Debilidades:** La zona cuenta con una tasa de vacancia del 6.2%, adicionalmente posee 154 marcas de baja diferenciación²⁵ entre el público en general, 68 marcas que según los usuarios recurrentes es mejor no tener y 22 marcas que afectan el entorno.

²⁵ En economía y marketing, la diferenciación de productos es el proceso de distinguir un producto o servicio de otros, para hacerlo más atractivo para un mercado objetivo en particular. La baja diferenciación hace referencia a aquellas marcas que no tienen recordación entre los usuarios.



Alcaldía de Medellín

4.11.3.4.2. Provenza

RESUMEN DE LAS MARCAS POR CATEGORÍA			
CATEGORÍA	GLA (Gross Leasable Area o Área vendible m2)	%	# DE MARCAS
ANCLA	0	0%	0
BAR O DISCOTECA	4300	17%	3
PELUQUERÍA	60	0%	0
HOGAR	1010	4%	2
SALUD Y BELLEZA	0	0%	0
ALIMENTOS	17715	69%	26
SERVICIOS	1130	4%	8
ENTIDAD FINANCIERA	0	0%	0
JOYERÍA	0	0%	0
ARTE	100	0%	1
CALZADO	420	2%	5
MODA FEMENINA	550	2%	11
MODA MASCULINA	140	1%	1
MODA MIXTA	410	2%	5
MODA INFANTIL	0	0%	0
VACANTE	0	0%	0
TOTAL	25835	100%	62

Tabla 26. Resumen de las marcas por categoría localizadas en Provenza. Comercialise. 2019



Alcaldía de Medellín

RESUMEN POR CALIFICACIÓN DE LAS MARCAS			
CALIFICACIÓN	GLA (Gross Leasable Area o Área vendible m2)	%	# DE MARCAS
5. EXCELENTE (Diferenciales)	5415	21%	4
4. MUY BUENAS (Infaltables)	6695	26%	12
3. BUENAS (Baja diferenciación)	10330	40%	30
2.REGULARES (Mejor no tenerlas)	2985	11%	14
1.MALAS (Afectan su entorno)	410	1%	2
0.VACANTE	0	0%	0
TOTAL	25835	100%	62

Tabla 27. Resumen por calificación de las marcas localizadas en Provenza. Comercialise. 2019.

Según lo anterior, se obtienen las siguientes conclusiones de la oferta de establecimientos comerciales que funcionan actualmente en Provenza:

- **Fortalezas:** La zona posee 4 marcas consideradas como infaltables y un 64% de área vendible en función del comercio de alimentos (restaurantes). Adicionalmente, la zona no tiene tasa de vacancia.
- **Debilidades:** Posee 14 marcas que según los usuarios recurrentes es mejor no tener y 2 marcas que afectan el entorno.





Alcaldía de Medellín

4.11.3.4.3. Astorga

RESUMEN DE LAS MARCAS POR CATEGORÍA			
CATEGORÍA	GLA (Gross Leasable Area o Área vendible m2)	%	# DE MARCAS
ANCLA	0	0%	0
BAR O DISCOTECA	220	4%	4
PELUQUERÍA	0	0%	0
HOGAR	490	8%	5
SALUD Y BELLEZA	0	0%	0
ALIMENTOS	4190	72%	35
SERVICIOS	360	6%	5
ENTIDAD FINANCIERA	150	3%	1
JOYERÍA	0	0%	0
ARTE	400	7%	1
CALZADO	0	0%	0
MODA FEMENINA	0	0%	0
MODA MASCULINA	0	0%	0
MODA MIXTA	0	0%	0
MODA INFANTIL	0	0%	0
VACANTE	0	0%	0
TOTAL	5810	100%	51

Tabla 28. Resumen de las marcas por categoría localizadas en Astorga. Comercialise. 2019.



Alcaldía de Medellín

RESUMEN POR CALIFICACIÓN DE LAS MARCAS			
CALIFICACIÓN	GLA (Gross Leasable Area o Área vendible m2)	%	# DE MARCAS
5. EXCELENTE (Diferenciales)	1130	19%	5
4. MUY BUENAS (Infaltables)	1270	22%	7
3. BUENAS (Baja diferenciación)	2620	45%	26
2.REGULARES (Mejor no tenerlas)	730	13%	12
1.MALAS (Afectan su entorno)	60	1%	1
0.VACANTE	0	0%	0
TOTAL	5810	100%	51

Tabla 29. Resumen por calificación de las marcas localizadas en Astorga. Comercialise. 2019.

Según lo anterior, se obtienen las siguientes conclusiones de la oferta de establecimientos comerciales que funcionan actualmente en Astorga:

- **Fortalezas:** La zona posee 5 marcas consideradas como infaltables y un 72% de área vendible en función del comercio de alimentos (restaurantes). Adicionalmente, la zona no tiene tasa de vacancia.
- **Debilidades:** Posee 14 marcas que según los usuarios recurrentes es mejor no tener y 2 marcas que afectan el entorno.

4.11.3.5. Posicionamiento

En Marketing se llama posicionamiento al lugar que ocupa determinada marca en la mente de los consumidores respecto al resto de sus competidores.

El posicionamiento otorga a la una imagen propia en la mente del consumidor, que le hará diferenciarse del resto de su competencia. Esta imagen propia, se construye mediante la comunicación activa de unos atributos, beneficios o valores distintivos.

El siguiente diagrama evidencia el posicionamiento de las zonas comerciales más cercanas al área de planificación según usuarios recurrentes del sector:



Alcaldía de Medellín

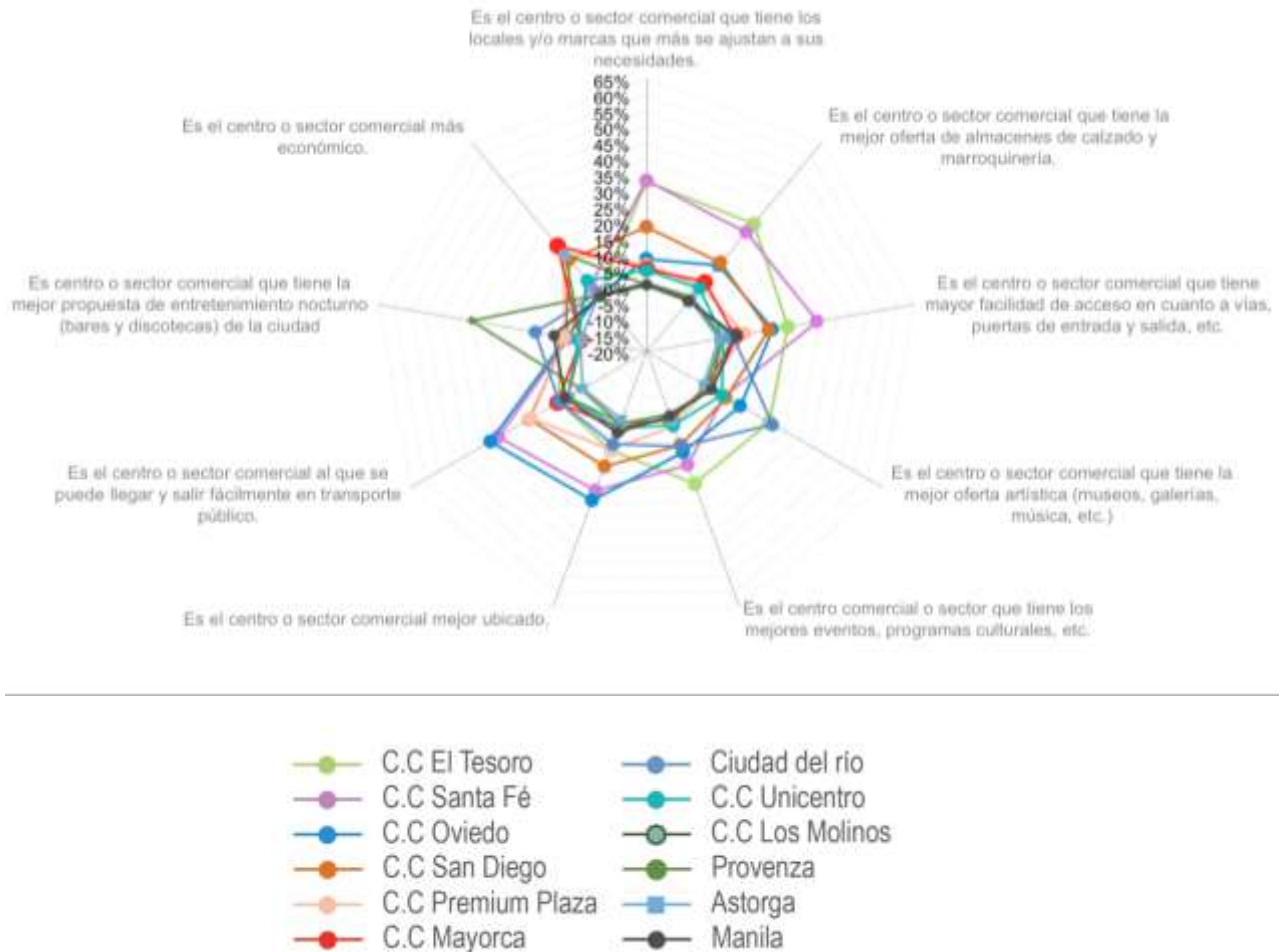


Ilustración 42. Posicionamiento de las zonas comerciales cercanas al área de planificación. Comercialise. 2019.

- **Pregunta:** ¿Cuál es el Centro o sector comercial que tiene los locales y/o marcas que más se ajustan a sus necesidades?
- **Respuesta:** El 35% de los encuestados respondió que el Centro Comercial Santa Fe
- **Pregunta:** ¿Cuál es el Centro o sector comercial que tiene la mayor oferta en calzado y marroquinería?
- **Respuesta:** El 35% de los encuestados respondió que el Centro Comercial el Tesoro.
- **Pregunta:** ¿Cuál es el Centro o sector comercial que tiene mayor facilidad de acceso en cuanto a vías, puertas de entrada, etc.?
- **Respuesta:** El 35% de los encuestados respondió que el Centro Comercial Santa Fe.



Alcaldía de Medellín

- **Pregunta:** *¿Cuál es el Centro o sector comercial que tiene la mayor oferta artística (museos, galerías, música, etc.)?*
- **Respuesta:** El 25% de los encuestados respondió que Ciudad del Río.
- **Pregunta:** *¿Cuál es el Centro o sector comercial que tiene los mejores eventos, programas culturales, etc.?*
- **Respuesta:** El 25% de los encuestados respondió que el Centro Comercial el Tesoro.
- **Pregunta:** *¿Cuál es el Centro o sector comercial mejor ubicado?*
- **Respuesta:** El 25% de los encuestados respondió que el Centro Comercial Oviedo.
- **Pregunta:** *¿Cuál es el Centro o sector comercial al que se puede llegar y salir más fácilmente en transporte público?*
- **Respuesta:** El 30% de los encuestados respondió que el Centro Comercial Oviedo.
- **Pregunta:** *¿Cuál es el Centro o sector comercial que tiene la mayor oferta de entretenimiento nocturno (bares y discotecas) de la ciudad?*
- **Respuesta:** El 30% de los encuestados respondió que Provenza.
- **Pregunta:** *¿Cuál es el Centro o sector comercial más económico?*
- **Respuesta:** El 20% de los encuestados respondió que el Centro Comercial Mayorca.

Según lo anterior, los centros o sectores comerciales más posicionados para el público se encuentran localizados al interior de la Comuna 14 El Poblado, y en las áreas de influencia primarias y secundarias del polígono de planificación del Plan Parcial: Oviedo, Santa Fe y El Tesoro.

Adicionalmente, se preguntó al público general y trabajadores de la zona sobre sus hábitos de compra: En qué lugar, qué productos y con qué frecuencia, obteniendo los siguientes resultados:



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia

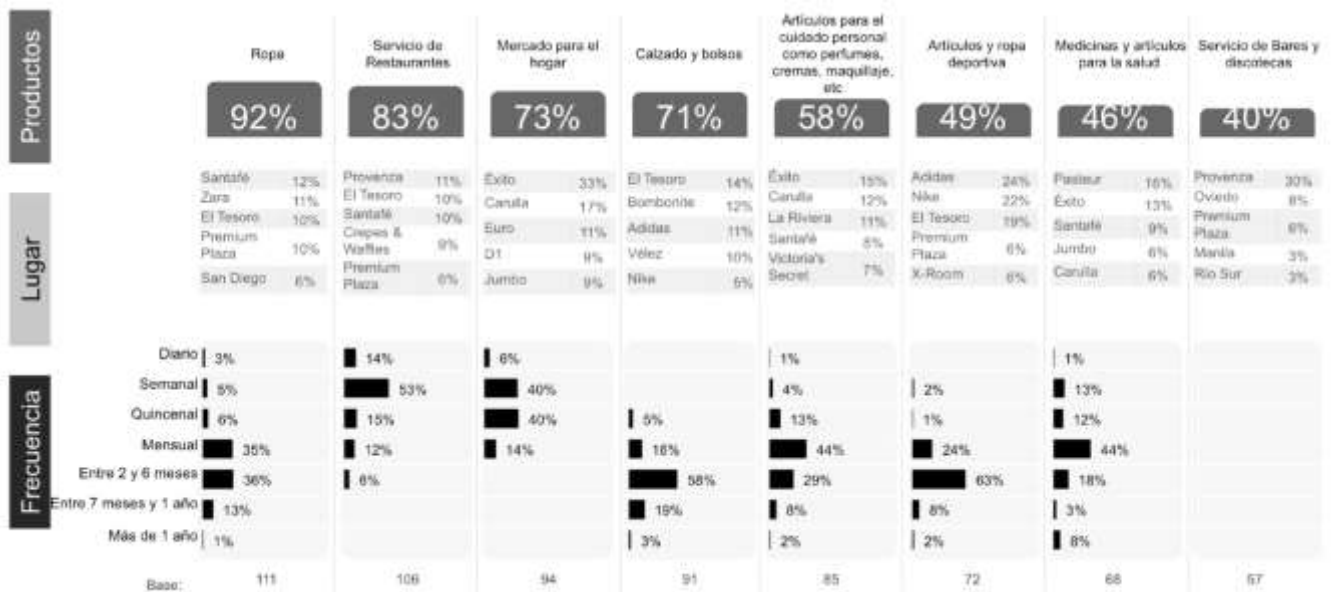


www.medellin.gov.co



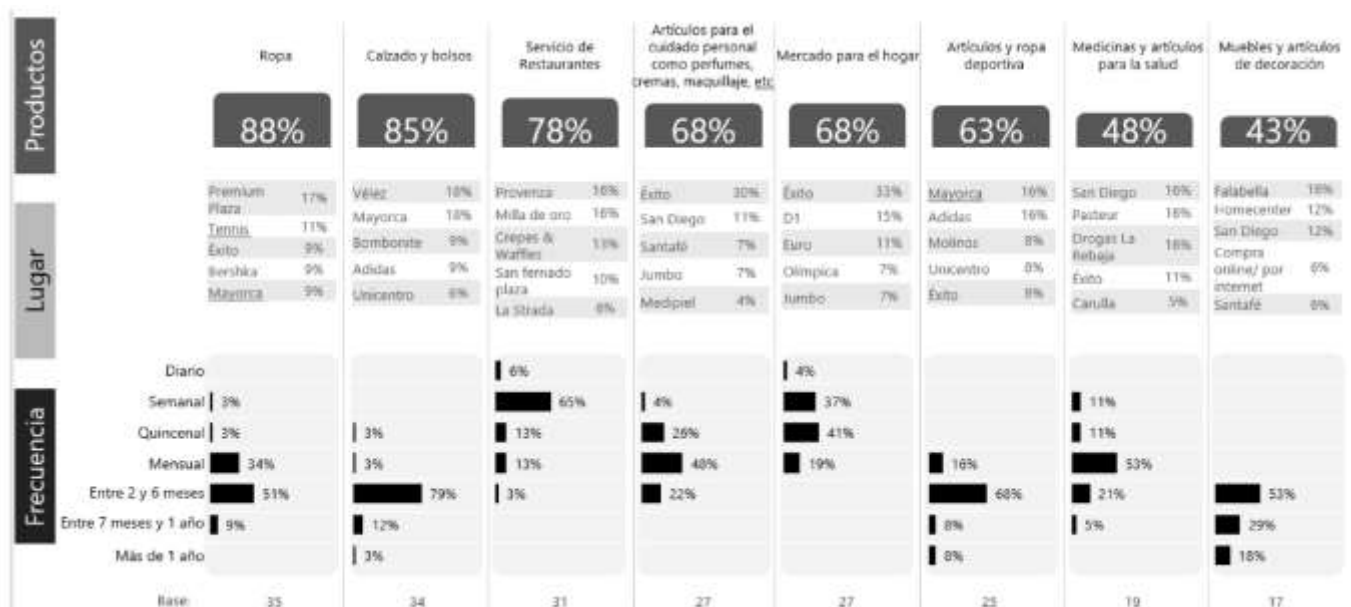
Alcaldía de Medellín

A). Hábitos de compra (Público general):



Gráfica 10. Hábitos de compra del público general. Comercialise. 2019.

B). Hábitos de compra (Trabajadores del sector):



Gráfica 11. Hábitos de compra de los trabajadores del sector. Comercialise. 2019.



Alcaldía de Medellín

4.11.3.6. Tendencias del mercado

De acuerdo con el estudio sobre las tendencias de consumo realizado por la empresa Comercialise, los siguientes usos marcan un impacto y generan tendencia en el mercado actual:

A) Coworking:

Es una forma de trabajo en donde profesionales independientes, emprendedores, freelance y pequeñas empresas (pymes) convergen y comparten un espacio laboral físico.

- Actualmente cuenta con cerca de 35,000 espacios (48,5 millones de metros cuadrados) de trabajo flexibles en todo el mundo.
- Genera aproximadamente \$ 26 mil millones valor de mercado global
- Entre 2014 y finales de 2018, el número de ubicaciones de espacios de trabajo flexibles se expandió en un 205%, aumentando un 16% en Estados Unidos y un 36% en el resto del mundo.
- El 40% de la demanda son empresas grandes y corporativas.
- En 2018, los espacios de trabajo flexibles representaron más de dos tercios de las ganancias de ocupación en el mercado de la oficina de los Estados Unidos.



B) Co-Living

Los altos precios de los bienes raíces y un estilo de vida cada vez más solitario llevan a las personas a buscar nuevas formas de vida. Cada vez más, los residentes urbanos han estado buscando lugares que fomenten un sentido de comunidad, además de brindar un excelente alojamiento.



Alcaldía de Medellín

La ola de conceptos de "convivencia". "Co-living 1.0" busca cerrar la brecha para los egresados universitarios, con micro-espacios, cocinas compartidas y grandes áreas comunales. Este producto también funciona bien para los trabajadores remotos que buscan un alojamiento temporal a corto plazo o un lugar donde dormir unas cuantas noches a la semana cuando están en la ciudad por trabajo. Aunque se trata de una necesidad real, el co-living 1.0 sigue siendo un producto de nicho.

A pesar de las similitudes con una casa de estudiantes, la convivencia combina muchos otros aspectos, como el sentido de comunidad, sostenibilidad y economía colaborativa. Este concepto surgió en Dinamarca en la década de 1970, originalmente bajo el nombre de Co-housing. La iniciativa Sættedammen, por ejemplo, consistió en 35 familias que vivían en casas privadas mientras compartían espacios comunales para socializar y realizar actividades, tales como comidas, limpieza, reuniones grupales, festividades y otros eventos.

Hoy en día, la convivencia ofrece una multitud de posibilidades, que van desde personas que simplemente viven juntas, compartiendo únicamente el espacio físico, hasta comunidades que también comparten valores, intereses y una filosofía de vida. Los nómadas sociales y los ciudadanos globales también se adaptan bien a los entornos compartidos. Muchos de estos desarrollos de convivencia tienen unidades en las principales ciudades capitales del mundo, por lo que pueden elegir una como base y moverse según sea necesario.

Otro mercado de nicho en crecimiento consiste en personas con ingresos más altos que desean espacio y privacidad adicionales. La mayoría de ellos tienen 30 años, solteros o casados, sin hijos y se acaban de mudar a una nueva ciudad. En su opinión, la convivencia ofrece no tanto una solución financiera sino una búsqueda de un sentido de comunidad.

C) Desarrollo hotelero

- El valor de la industria hotelera mundial supera los USD 500 mil millones en 2018.
- La región de Asia Pacífico ha sido testigo de la ocupación máxima de habitaciones de hotel el año pasado, con un 68,7% de ocupación registrada en febrero de 2017.
- Se espera que los Millennials se convierta en el mayor sector consumidor en los próximos años.
- La industria de viajes y turismo ahora tiene un valor de más del 10% del PIB mundial y la industria hotelera representa la mitad de eso
- Se espera que la industria hotelera por sí sola continúe creciendo al 6-7% en 2020.





Alcaldía de Medellín

4.11.3.7. Reporte de la comisión de expertos

Con el fin de conocer percepciones y conceptos de diferentes profesionales en la búsqueda de una visión holística del proyecto, la empresa Comercialise realizó 4 entrevistas a los siguientes expertos entre los días 20 y 21 de junio de 2019:

NOMBRE	PERFIL	TOTAL
Santiago Uribe Rocha	Antropólogo (Experto en planeación urbana ambiental)	1
Gabriel Arango	Arquitecto (Experto en diseño arquitectónico)	1
Luis Roberto Durán	Arquitecto (Experto en diseño urbano)	1
Pablo Pulido	Administrador (Experto en desarrollo inmobiliario)	1
TOTAL		4

Hallazgos:

- El futuro del desarrollo inmobiliario tiende cada vez más al uso mixto del suelo, donde la cercanía y la facilidad de tenerlo todo en un mismo lugar responde de manera satisfactoria a las necesidades y estilos de vida de las personas que habitan hoy las grandes ciudades.
- Es imprescindible entregar soluciones al mercado de acuerdo a sus necesidades: (Vivienda tradicional Vs Co-living. Oficina tradicional Vs Coworking. Centros de compras Vs Centros de experiencia. Entre otros).

“Las grandes ciudades que no entiendan que la configuración familiar y social ha cambiado y que eso genera unas necesidades distintas y particulares, van a terminar en una encrucijada supremamente compleja. Los estilos de vida de hoy necesitan soluciones distintas.” Antropólogo, Experto en Planeación Urbano Ambiental.



Alcaldía de Medellín

- Deben identificarse los diferentes grupos socioeconómicos y brindar soluciones segmentadas por sector:

“Entender cuáles son los grupos urbanos que conforman una ciudad, hay unos millennials estrato 6 con motos, hay una gente que es mascotera que ya decidió por un tema de vida no tener hijos. Entonces creo que el éxito inmobiliario va a estar en esa particularización de los productos, en sacar productos exclusivos, en sacar ese concepto que se llama unique, esos unique edificios. [Buscando] baja movilidad vehicular, mucho el tema caminable, [...] se va abandonando la propiedad del vehículo.” Arquitecto, Experto en Diseño Urbano.

- Recuperación social parque Lleras:

“Me parece fundamental para la ciudad de Medellín, porque el parque Lleras ha sido un motor que impulsa el turismo y el turismo tiene que ser una actividad económica muy importante dentro de la competitividad de la ciudad. Y como está en un proceso de deterioro, la recuperación del parque Lleras es vital dentro de la plataforma de competitividad de la ciudad.” Arquitecto, Experto en Diseño Arquitectónico.

- Conexión vial entre la Avenida El poblado – Parque Lleras y Provenza:

“Si uno lograra unir el parque Lleras al parque El Poblado y a La Presidenta, y vinculara la zona de Provenza, creo que ahí habría un sitio de oportunidad para Medellín de cara a crear un espacio de esparcimiento y encuentro. Pues, desde el punto de vista del ocio. Buenísimo.” Arquitecto, Experto en Diseño Urbano.

- Creación de usos afines a la dinámica del sector:

“Se debe crear una zona habitacional que comulgue con los usos existentes en el sector (Comercio),, pero que le genere un valor agregado a una solución de vivienda.” Antropólogo, Experto en Planeación Urbano Ambiental.

- Movilidad:

“Uno de los retos más grandes y no exclusivo de ese proyecto, sino del sector en general, tiene que ver con la movilidad sostenible y es que si no logra ser un desarrollo que incluya estrategias de movilidad sostenible distintas, que promueva por ejemplo el uso del transporte público al que tiene acceso no muy lejos, el uso de modos alternativos de transporte, que le presenten a uno bicicletas eléctricas, patinetas eléctricas, se van a ver en un corto plazo en unas crisis profundas, porque ya la movilidad en ese sector es una



Alcaldía de Medellín

movilidad insostenible, es una movilidad caótica.” Antropólogo, Experto en Planeación Urbano Ambiental.

4.11.3.8. Protocolos Urbanísticos y Ambientales –PAU-

Reconociendo los principios básicos sobre los que se fundamenta el modelo de ocupación territorial, la regulación de los usos del suelo busca ampliar la posibilidad de localización de actividades, con el objeto de favorecer el desarrollo económico, la continuidad de la ciudad y su animación (entendiendo la animación, como la máxima apropiación de las diferentes áreas de la ciudad por parte de sus habitantes, caracterizándolas como lugares agradables, seguros y continuos espacialmente en cualquier momento, día y noche).

Esto, siempre y cuando, las actividades urbanas que generan impactos, asuman el coste de sus medidas de mitigación con respecto a los usos establecidos y en relación con las calidades que establece el Plan de Ordenamiento Territorial, de esta manera, las actividades urbanas han de cualificar su emplazamiento para su correcto funcionamiento y convivencia con las actividades de sus entorno.

Por lo tanto, el Plan de Ordenamiento crea la figura del Protocolo Ambiental Urbanístico –PAU- el cual es un instrumento de control para viabilizar la localización de las actividades económicas que pueden generar impactos negativos al uso residencial, resolviendo técnicamente las condiciones de funcionamiento de la actividad, en relación con los impactos ambientales y urbanísticos y propendiendo por mantener una calidad ambiental urbana adecuada en dichas áreas, en el marco del principio de la responsable mezcla de usos que contribuyan a la animación de la escena urbana, al intercambio social y a la sostenibilidad.

Todos los usos que funcionan actualmente en el área de planificación se encuentran permitidos en el área de mixtura respectiva. Sin embargo, se evidencia que algunos establecimientos no garantizan el cumplimiento de las exigencias urbanísticas, medioambientales o de seguridad, precisas para su correcto funcionamiento. De esta forma se evidencian:

- Presencia de fuentes de emisión de contaminantes atmosférica en el área de planificación.
- Generación de contaminación auditiva.
- Utilización de equipos que transmiten vibración a través de la estructura de las edificaciones.
- Generación de residuos sólidos que debido a los volúmenes de producción, causan molestias a los vecinos.





Alcaldía de Medellín

El gran desafío en la mezcla de usos en la formulación del Plan Parcial es desarrollar un mecanismo de regulación preventiva para la implantación de nuevos usos y correctiva para los usos establecidos que permita discernir los posibles impactos y exigir sus necesarias mitigaciones; asimismo, es necesario un control urbanístico y ambiental eficiente que vele por la mejora de calidad urbana y ambiental de las diferentes áreas de la ciudad permitiendo la convivencia entre usos, especialmente con los residenciales.

4.11.3.9. Conclusiones

Los futuros desarrollos urbanos se enfrentan a grandes retos, ya que deberán adaptarse a las nuevas demandas de la ciudadanía y a los condicionantes que establece el medio, sabiendo integrar las potencialidades del territorio en los modos de vida actuales y futuros.

El principal desafío será dar soluciones a las futuras demandas de la sociedad y para ello es necesario conocerlas, para lo que se requiere una interlocución entre moradores y desarrolladores del proyecto, permeando las necesidades e intereses de la ciudadanía y no considerarla sólo como un espectador. Por lo tanto, determinar los diferentes usos debe ser un equilibrio entre los intereses de los múltiples actores que hacen parte de un desarrollo inmobiliario.

El cliente usuario busca vivir siempre una buena experiencia, encontrar todo lo que necesita en un solo lugar, el inversionista necesita rentabilizar su desarrollo y el operador hotelero, de oficinas, comercial, servicios o residencial quiere vender para generar valor. Para lograr dicho equilibrio se necesita una visión holística del desarrollo, que busque siempre, el bienestar de todos los actores, como se evidencia en la imagen a continuación:





Alcaldía de Medellín

En la posterior etapa de formulación del Plan Parcial, se recomienda generar un ecosistema de usos mixtos, dada la necesidad del cliente actual de mejorar su calidad de vida a través de la disminución del impacto de movilidad que genera mayor disponibilidad de tiempo para disfrutar de una vida en comunidad, donde se pueda relacionar con todos los actores de la sociedad a través de espacios diferentes, naturales, amigables con el medio ambiente, seguros y con una oferta amplia de productos y servicios que satisfagan sus necesidades.

El área de planificación ha tenido una acelerada transformación urbana y comercial en los últimos 100 años, pasando de ser un asentamiento de uso rural y campestre a convertirse en el mayor polo comercial, hotelero, de oficinas y entretenimiento de la ciudad. Por lo tanto, los usos mixtos que se recomienda implementar en el Plan Parcial son:

A). Residencial

- Ubicación en la convergencia de usos mixtos crea alto apetito por habitar en ese tipo de zonas. En la actualidad solo existen dos zonas potentes con esta vocación en Medellín. (Palermo y Ciudad del Río).
- El 88% de la población en área de influencia primaria es estrato 5-6 (Alto), por lo que poseen una alta capacidad de consumo.
- Oportunidad de crear productos customizados y originales para clientes Millenials, los cuales son limitados en la ciudad.
- Tendencia de nuevas generaciones a rentar y no comprar
- Como se dijo anteriormente, el cliente potencial (Millenial) tiene menos inclinación a casarse, tener hijos o comprar casa a diferencia de anteriores generaciones, lo que implica la posibilidad de crear un producto residencial de renta bajo modelos mixtos familiares, independientes o Co-living.

B). Retail (Comercio)

- El área de planificación posee la segunda mayor concentración comercial de la ciudad después del Centro de Medellín.
- Es una zona multi tráfico (Residentes, turistas y negocios), lo que lo convierte en un escenario óptimo para la conformación de establecimientos comerciales.
- Cerca de 18.000 hogares que se encuentran a menos de 5 minutos del proyecto tienen un ingreso promedio 5,5 veces superior al promedio de los hogares de Medellín, Envigado e Itagüí, situación que favorece la inserción de nuevos usos comerciales en el área de planificación.
- Posee la mejor y más concurrida oferta gastronómica y de entretenimiento de la ciudad





Alcaldía de Medellín

en el área de influencia comercial primaria (más de 50.000 Mt2 de GLA comercial sin contar centros comerciales).

- Alto apetito comercial por la ubicación: La zona posee uno de los mayores precios de arriendo de la ciudad.
- Las categorías que más se consolidan en el mundo físico del Retail son la gastronomía y el entretenimiento, ambas, ofertas predominantes del sector.

C). Hotel

- El área de planificación posee una ubicación privilegiada en el mayor epicentro comercial, hotelero, entretenimiento y negocios de la ciudad.
- La ocupación hotelera en el sector aumentó 7,4% en los últimos 5 años. Así mismo, la Comuna 14 cuenta con la mayor densidad hotelera de Medellín gracias al desarrollo turístico (El volumen de turistas a Medellín se ha triplicado en los últimos 9 años).
- Oportunidad de aumento de oferta dada la poca disponibilidad del suelo en el sector y la buena ocupación de los desarrollos actuales.
- Medellín cuenta con 197 hoteles y 8,628 habitaciones. En el periodo 2015 – 2018, el crecimiento de 33% en la oferta hotelera se ha producido principalmente en el área de la Milla de Oro, impulsado por el desarrollo de oficinas y turismo en esta zona.
- El poblado tiene un ingreso promedio por habitación 2 veces mayor a laureles y 4 veces mayor al Centro de Medellín.

D). Oficinas y servicios

- El área de planificación se ubica en la mayor densidad de oficinas de la ciudad.
- Posee una tasa total de vacancia de solo el 6,7% en el poblado y 7,5% en el norte del poblado, lo que indica que este mercado tiene la tasa de vacancia más baja de la ciudad y una de las más en América Latina.
- El Poblado cuenta con una alta demanda de operadores institucionales, coworking e independientes.



Alcaldía de Medellín

4.11.4. TRATAMIENTOS URBANOS

Conforme a lo establecido en el artículo 231 del Acuerdo 48 de 2014, los Tratamientos son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial que orientan de manera diferenciada las intervenciones en el territorio, de acuerdo con sus características y la capacidad de soporte, permitiendo establecer las normas urbanísticas aplicables a cada unidad morfológica homogénea. Estos se aplican a polígonos, unidad mínima de planificación que incorpora barrios completos, sectores o partes de ellos.

4.11.4.1. Unidades morfológicas

Los tratamientos se definen a partir del entendimiento de la ciudad como un hecho construido a través del tiempo que se consolida en una serie de zonas homogéneas a su interior, claramente diferenciadas entre sí. Para esta finalidad, se entiende por “*Zona Homogénea*” un sector que presenta características análogas en cuanto a las tipologías de edificación y de malla urbana y morfología, así como en los usos e índices derivados de su trama original y desarrollo posterior, producto de múltiples procesos sociales de construcción y apropiación del territorio y cuyo resultado obedece tanto a las características naturales del terreno como a las condiciones socioeconómicas de sus pobladores.

Por lo tanto, para la asignación de los tratamientos urbanos, el Acuerdo 48 de 2014, toma como punto de partida la identificación de las siguientes unidades morfológicas:

- **Unidad morfológica de 1948:** Según el documento Estudio de la forma y el crecimiento urbano del Valle de Aburrá, la unidad morfológica de 1948 posee una trama regular, la cual se encuentra asociada principalmente a los núcleos fundaciones de las cabeceras municipales de caldas, La Estrella, Itagüí, Envigado, Bello y en Medellín, en el centro de la ciudad (Parque Berrío) y las zonas suburbanas de El Poblado, Belén y San Antonio de Prado.

Todos ellos responden a una forma regular de manzana cuadrada (Ver imagen a continuación) con el vacío de la plaza de iguales proporciones:



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín



Imagen 46. Unidad morfológica de 1.948. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.

- **Unidad morfológica de 1970:** La conformación del Valle de Aburrá se hace más compacta, aún se notan divisiones entre las zonas nororiental y noroccidental con la zona central de Medellín. Al suroriente se percibe ocupación dispersa, al igual que en los municipios del norte. El tramo correspondiente al eje del río, al sur del municipio de Medellín se hace más denso y compacto.
- **Unidad morfológica de 1985:** Para este periodo se consolidan las franjas extremas de la zona nororiental y noroccidental de Medellín, además al sur del valle al borde del Río, se densifican y llenan los vacíos previos. El resto del área metropolitana continúa con una ocupación dispersa, pero con mayor densidad.
- **Unidad morfológica de 1996:** Se presenta una fuerte consolidación en los bordes urbanos del Valle de Aburrá. Hacia la zona noroccidental de Medellín se presenta un considerable aumento de densidad de la ocupación dispersa.

Del análisis e interacción entre temáticas relacionadas con el medio natural, las morfologías nombradas anteriormente y la dotación y caracterización socioeconómica de la población de cada una de ellas, se obtienen las siguientes zonas homogéneas²⁶:

²⁶ Desde el punto de vista metodológico, estas zonas están delimitadas como polígonos que representan la unidad básica en el momento de expedir las normas y las reglamentaciones necesarias para concretar el Modelo de Ocupación, y por tal razón no coinciden con la delimitación de los Barrios, ya que estos últimos se constituyen en una unidad espacial de la



Alcaldía de Medellín

- Sectores o conjunto de edificaciones con valor patrimonial, arquitectónico, urbanístico, y paisajístico.
- Zonas con tendencia a un desarrollo definido y estable.
- Zonas de desarrollo incompleto e inadecuado.
- Zonas deterioradas o en conflicto funcional y en transformación.
- Áreas urbanizables.
- Áreas con condiciones especiales de desarrollo –soporte del Sistema Público y Colectivo–

De esta forma, derivado de la localización y de las relaciones que establece cada una de las zonas homogéneas con el Sistema Público y Colectivo de la ciudad, el Plan de Ordenamiento Territorial aporta un contexto general de planificación y regulación a partir de la definición de diferentes tratamientos urbanísticos para toda la ciudad, cuya regulación normativa se realiza a partir de la siguiente categorización:

- Desarrollo
- Consolidación
- Renovación Urbana
- Conservación
- Mejoramiento Integral
- Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo.

Para cada uno de ellos el Acuerdo 48 establece sus modalidades y particularidades en cuanto a localización, asignación de usos, densidades, índices de edificabilidad y demás contenidos técnicos de planificación y gestión.

De esta forma, las zonas homogéneas identificadas y que dan origen a los Tratamientos urbanos se clasifican de la siguiente manera:

división político administrativa del territorio, y no para regular su uso y ocupación, como es el caso de las zonas homogéneas.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

ZONA HOMOGENEA	TRATAMIENTO URBANÍSTICO	
Sectores o conjunto de edificaciones con valor patrimonial, arquitectónico, urbanístico, y paisajístico.	Conservación Patrimonial	C1
	Conservación Urbanística	C2
	Conservación Zonas de influencia de los Bienes de Interés Cultural Nacional	C3
Zonas con tendencia a un desarrollo definido y estable	Consolidación Nivel 1	CN1
	Consolidación Nivel 2	CN2
	Consolidación Nivel 3	CN3
	Consolidación Nivel 4	CN4
	Consolidación Nivel 5	CN5
Zonas de desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral Suelo urbano	MI1
	Mejoramiento Integral Suelo de Expansión	MIE
Zonas deterioradas y/o en conflicto funcional y en proceso de transformación	Renovación Urbana	R
Áreas urbanizables o construibles	Desarrollo en suelo urbano	D
	Desarrollo en suelo de expansión	DE
Áreas con condiciones especiales de desarrollo –soporte del Sistema Público y Colectivo	Colectivo Áreas para la Preservación de Infraestructuras y elementos del Sistema Público y Colectivo	API

Tabla 30. Tratamiento urbanístico por zona homogénea. Departamento Administrativo de Planeación. 2019

4.11.4.2. Tratamiento de Consolidación

Como se evidencia en la tabla anterior, a las zonas homogéneas con tendencia a un desarrollo definido y estable, el Acuerdo 48 de 2014 les asignó el tratamiento de Consolidación, cuyos parámetros de ordenamiento están orientados a consolidar los usos del suelo y a corregir el déficit que afecta su adecuado funcionamiento, teniendo en cuenta las condiciones de saturación futuras.

En general, desde el POT, para este tratamiento se busca la generación de dotaciones de espacio público, equipamientos, infraestructura vial y movilidad, con el fin de lograr un equilibrio funcional entre las estructuras del espacio público y privado, que se traducen en una armonía entre la capacidad de soporte del sector y la densidad de ocupación que actualmente



Alcaldía de Medellín

presenta o que se llegase a presentar a futuro, en virtud de la concreción del modelo de ocupación del Plan de Ordenamiento Territorial.

Según la capacidad de soporte, la densidad poblacional, las dotaciones públicas, la morfología, tipología de las edificaciones y de los conjuntos y las diferentes configuraciones urbanas identificadas en el territorio, se identifican 5 niveles al interior de la Consolidación así:

- Consolidación nivel 1.- CN1- Mantenimiento
- Consolidación nivel 2 – CN2- Dotación
- Consolidación nivel 3 – CN3- Generación
- Consolidación nivel 4 –CN4- Cualificación
- Consolidación nivel 5 –CN5- Regulación.

Teniendo en cuenta que la definición y asignación de los Tratamientos Urbanos, permite concretar los objetivos estratégicos consignados en el Acuerdo 48 de 2014, cuyas metas están dirigidas a la consecución de un sistema funcional, equilibrado y articulado de los sistemas físicos de soporte del mismo, el Plan de Ordenamiento Territorial aplica el tratamiento de Consolidación nivel 4 a aquellos los sectores del Suelo Urbano caracterizados por contener una estructura urbana que presenta valores urbanísticos en su trazado, morfología predial, volumetría, perfil urbano de alturas y/o vegetación significativa, y ejemplos representativos de un momento importante de la historia y el desarrollo del municipio.

El objetivo de este tratamiento es cualificar los valores y rasgos urbanísticos, la estructura del espacio público y la tipología de la arquitectura prevalentes; su potencial de desarrollo será regulado y controlado con normas urbanísticas, de aprovechamientos y de usos, orientadas a que las actuaciones urbanísticas armonicen con los valores de estos sectores, garantizando la relación de las edificaciones y el espacio público a nivel de primer piso, el tratamiento adecuado de todas las fachadas de la edificación como aporte a la cualificación del paisaje urbano, las alturas en armonía con el entorno y el respeto de elementos del patrimonio cultural inmueble cuando estén presentes en estos sectores. El Plan de Ordenamiento Territorial asignó este nivel de Consolidación a 18 polígonos, entre los cuales se encuentra el Z5_CN4_9, del cual hace parte el área de planificación del Plan Parcial, como se evidencia en la imagen a continuación:





Alcaldía de Medellín



Ilustración 43. Tratamientos urbanos del área de planificación. Departamento Administrativo de Planeación.

Para lograr la preservación del patrimonio cultural inmueble y sus entornos circundantes y las áreas identificadas con valores históricos, simbólicos y estéticos, la Resolución 0390 de 2015 estableció aprovechamientos diferenciales a partir de la asignación de alturas máximas, propiciando la conservación y puesta en valor del bien de los sectores localizados en los polígonos de tratamiento de Consolidación Nivel 4. Sin embargo, si bien el sector posee importancia histórica para el municipio debido a que en el se consolidó el primer poblado de Medellín (Ver Subsistema de Patrimonio cultural inmueble) y posee en su interior el Templo



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

San José del Poblado, al observar la morfología actual en la ocupación de la zona se encuentra “un territorio desestructurado, que se ha construido sin urbanizar.” (Plan Especial de Ordenamiento de El Poblado, 2005). Es un territorio que se ha construido sin considerar una planificación urbanística integral, y cuyo crecimiento ha implicado una constante transformación del mismo, ya que fue transformándose a lo largo del siglo XX, pasando de ser el primordial foco de vivienda a convertirse en una centralidad con predominancia económica, cuyas edificaciones de carácter residencial han sido transformadas en locales dedicados al comercio. Esta transformación se vio impulsada por la incapacidad de las nuevas generaciones para sostener las viviendas tradicionales del sector, y que optaron por alquilar sus casas a los nuevos comerciantes que llegaban al sector; esta dinámica alteró el carácter residencial de la zona y generó la demolición de edificaciones con arquitectura tradicional, de máximo dos niveles y frentes amplios.

De esta manera, en la actualidad el valor simbólico, el “*perfil urbano de alturas y/o vegetación significativa, y ejemplos representativos de un momento importante de la historia y el desarrollo del municipio*” que alguna vez caracterizó el sector se ha perdido en gran medida. Esta situación evidencia la necesidad de armonizar, a través del Plan Parcial, las apuestas de preservación y las políticas de crecimiento, generación de infraestructura pública, ordenamiento y gestión del territorio para reducir la problemática urbanística acumulada históricamente en el área de planificación.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

4.11.5. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES

4.11.5.1. ELEMENTOS CONCEPTUALES

4.11.5.1.1. Crecimiento hacia adentro del Plan Parcial Palermo

El Municipio de Medellín presenta un alto nivel de densificación y cuenta con barreras físicas y naturales que dificultan su crecimiento de manera expansiva, por lo que uno de los principales criterios para la asignación de los aprovechamientos establecidos en el artículo 272 del Acuerdo 048 de 2014 es la *“prevalencia del modelo de **crecimiento hacia adentro**, aprovechando la capacidad instalada en infraestructura y el potencial de desarrollo de la ciudad ya construida.”*

El objetivo del crecimiento hacia adentro se encuentra asociado al concepto de capacidad de soporte del territorio, respondiendo a la premisa de reutilizar las zonas al interior de la ciudad que se encuentran debidamente dotadas de infraestructura de transporte, servicios públicos, espacios públicos, equipamientos y que se hallan subutilizadas debido a la baja intensidad cuantitativa y cualitativa de ocupación inmobiliaria.

La localización del área de planificación del Plan Parcial responde a la definición de sectores propicios para generar un crecimiento hacia adentro sin detrimento de la calidad urbanística del entorno. Dicha afirmación se soporta en el análisis de las siguientes variables:

1. El área de planificación se encuentra inmersa dentro de una centralidad que presenta heterogeneidad de usos y actividades económicas, en esta se pretende promover la localización y mantenimiento de aquellas actividades que permitan consolidarla como punto intermedio de concentración entre la escala de ciudad y la escala barrial, donde se propician proyectos específicos y desarrollos mixtos fundamentales para la distribución equitativa de las actividades urbanas en el territorio.
2. Los lotes que conforman algunas UAU dan frente a corredores de actividad comercial importante al interior de la centralidad de El Poblado, por lo cual se pretende mantener la tendencia a la sana mezcla de usos, y la cualificación de la oferta comercial y de servicios buscando consolidar dichos corredores como ejes de la productividad y movilidad urbana.
3. Existe cobertura de servicios públicos en cuanto a acueducto, alcantarillado, energía, telefonía, gas, e internet. El sector cuenta con infraestructura de redes de acueducto y





Alcaldía de Medellín

alcantarillado en todas las vías que rodean el área de planificación, lo que facilita la solución de conexión de acueducto, los vertimientos de aguas residuales y las descargas de aguas lluvias.

4. Existe en el territorio suelo urbanizable no urbanizado, lo que posibilita aportar a la movilidad de la zona mediante la construcción de nueva infraestructura vial que aporte al mejoramiento de las condiciones actuales de circulación peatonal y vehicular.
5. En el territorio se posibilita la promoción de una intensificación de los usos diferentes a la vivienda, usos que están en consonancia con las nuevas tendencias de crecimiento y que pueden potencia la atraktividad que presenta hoy la zona.
6. El territorio es atractivo desde la óptica del mercado inmobiliario, por lo tanto, se presta para que los proyectos conserven unas condiciones favorables en términos de utilidad, lo que propicia la gestión para lograr detonar el desarrollo del sector y la concreción del Modelo de Ocupación propuesto.

Por otro lado, se evidencia que, si bien el área de planificación se encuentra al interior de polígonos con tratamiento de Consolidación, algunos de ellos aún no agotan sus aprovechamientos y tienen el potencial de desarrollarse favoreciendo la concreción de la capacidad de soporte estimada para la zona por el Plan de Ordenamiento Territorial.

Siendo así, se plantea que, la definición de la norma urbanística para el plan parcial Palermo, se realice en la fase de formulación, con base, tanto en los aprovechamientos generales establecidos para los polígonos en el tratamiento de Consolidación, como en el análisis de las variables de aprovechamientos en términos de densidad y en altura, atendiendo a la concreción del potencial urbanístico de la zona.

4.11.5.2. Aprovechamientos urbanísticos según Plan de Ordenamiento Territorial

Según el Artículo 270 del Acuerdo 48 de 2014, los aprovechamientos urbanísticos se entienden como el número de metros cuadrados de edificación autorizados por la norma urbana que se traduce en la norma general, que regula la edificabilidad y ocupación física de los lotes.

De los tres polígonos de tratamiento localizados al interior del área de planificación del Plan Parcial únicamente el Z5_CN4_9 es objeto de generación de aprovechamientos, teniendo en cuenta que el área ubicada al interior de los otros corresponde al Parque Lineal La Presidenta





Alcaldía de Medellín

sobre el cual no se otorgan aprovechamientos ni obligaciones (Ver plano de Tratamientos urbanos del área de planificación).

Los aprovechamientos en mención se definen bajo los parámetros de densidad habitacional y altura, esta última debida a las condiciones particulares de los valores arquitectónicos y/o urbanísticos presentes en el polígono de tratamiento que se encuentran explicadas en detalle en el Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble. Se asignan densidades habitacionales máximas correspondientes a las franjas media-baja y media-alta, que se definen en la tabla Aprovechamientos y Cesiones Públicas contenida en el Artículo 280 del Acuerdo 048 de 2014.

A continuación, se especifican los aprovechamientos establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial para el polígono Z5_CN4_9, así como algunas definiciones específicas con base en el Artículo 271 del Acuerdo 48 de 2014:

- **Área Neta en polígonos con tratamiento de Consolidación:** El área neta de un lote es igual al área bruta, siempre que este no tenga una afectación por obra pública.
- **Área útil.** Es el área resultante de restarle al área neta, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías, espacio público, equipamientos propios del proceso de urbanización y áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
- **Densidad habitacional:** Es la cantidad máxima de unidades de vivienda por hectárea que se define para un territorio y se fija de manera diferencial para cada polígono. Se aplica sobre el área neta para todos los polígonos de tratamiento. De acuerdo con la tabla presentada, al polígono de tratamiento en mención se le asigna una densidad habitacional de 220 viviendas por hectárea.

Polígono Código	Aprovechamientos		
	Densidad Viv/Ha	IC AN	Altura
Z5_CN4_9	220	*	Variable (1)

* La altura designada para el polígono es variable según disposiciones de las Fichas Normativas para polígonos CN4 incluidas en el Anexo 5 del Plan de Ordenamiento Territorial, modificado posteriormente por la Resolución 390 de 2015. (Ver imagen a continuación).





Alcaldía de Medellín



Ilustración 44. Alturas según Resolución 390 de 2015. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.

- **Aprovechamientos por Altura:** Los aprovechamientos por altura están regulados por la norma básica establecida en el Acuerdo 048 de 2014 y Decreto 0471 de 2018 o aquella vigente al momento de solicitar las licencias de construcción. Está dada en número máximo de pisos y se aplica sobre el área útil o área máxima de ocupación de cada Unidad de Actuación Urbanística, dando como resultado el área total a construir, la cual incluye circulaciones y demás espacios inherentes al desarrollo del proyecto inmobiliario.
- **Índice de Ocupación:** Es la porción del área de suelo que puede ser ocupada por la edificación en primer piso bajo cubierta.



Alcaldía de Medellín

Respecto al índice de ocupación, para los polígonos con tratamiento de Consolidación nivel 4 localizados en la Zona 5, en los que se incluye el área objeto de asignación de aprovechamientos urbanísticos del Plan Parcial, el Acuerdo 48 de 2014, en su artículo 282, establece lo siguiente:

TRATAMIENTO	MEDIA Y ALTA MIXTURA < 2000m2	MEDIA Y ALTA MIXTURA > 2000m2
Zona 5, tratamiento Consolidación Nivel 1, 2, 3, 4 y 5	80% del área neta del lote en plataforma, y 60% del área neta del lote en torre	

Tabla 31. Índice de ocupación. Acuerdo 048 de 2014. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.

Siendo así, la normativa aplicable al Plan Parcial será establecida con base en lo planteado por el Plan de Ordenamiento Territorial y los elementos conceptuales mencionados anteriormente.

4.11.5.3. Aprovechamientos urbanísticos para el Plan Parcial

Como se mencionó anteriormente, por medio del Acuerdo 048 de 2014, el equipo técnico de apoyo del Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble asignó los aprovechamientos urbanísticos en función de alturas para los predios que componen el área de planificación del Plan Parcial. Sin embargo, uno de los predios que compone el área en mención (predio del Colegio Palermo) no logra concretar la totalidad de los aprovechamientos urbanísticos que le fueron asignados, lo cual desconoce el potencial urbanístico del territorio.

Esto último se evidencia en los informes técnicos que soportan la expedición de la Resolución 003 del 2016 y fundamentan los resultados finales del proceso del cálculo y determinación del efecto plusvalía para los predios de que trata el artículo 524 del Acuerdo 048 de 2014. En dichos informes, se da un ajuste del 50% al cálculo del efecto plusvalía, además de una reducción en el área bruta del lote en un 50% para determinar el área neta y sobre esta calcular los aprovechamientos urbanísticos correspondientes.

Motivo por el cual, se plantea ajustar nuevamente el monto del efecto plusvalía al 100% de manera que se pueda concretar el potencial constructivo del predio en mención. Esto último partiendo de realizar el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos igualando el área bruta del lote a la neta, tal como se llevó a cabo en dichos informes para el resto de los predios sujetos al cálculo del efecto plusvalía.

Teniendo en cuenta que el Acuerdo 048 de 2014 otorga los aprovechamientos urbanísticos en términos de altura, se debe calcular el área útil del predio que efectivamente puede ser ocupada para construir en altura, esto en atención a lo establecido por el Artículo 270 del



Alcaldía de Medellín

Acuerdo en mención: " Los aprovechamientos se fijan en índices de construcción o altura, índices de ocupación y densidades habitacionales. Estarán supeditados a los retiros y áreas libres que se establezcan en este Acuerdo y en la norma específica complementaria para las diferentes zonas de la ciudad."

De esta manera, se realiza una comparación entre el área útil del lote y la ocupación máxima establecida por el Plan de Ordenamiento Territorial y se toma la que genere mayor restricción. El área útil es la definida anteriormente, mientras que, la ocupación máxima resulta de aplicar el porcentaje máximo de ocupación en plataforma al área neta del predio, en este caso 80% como se mencionó en el capítulo anterior dada la localización del predio.

Una vez determinada el área que efectivamente puede ser ocupada y es objeto para la asignación de aprovechamientos, se multiplica por la altura en pisos otorgada por la Resolución 390 de 2015, en este caso 8 pisos como se mencionó en el capítulo anterior. Este cálculo establece el área construida máxima que puede ser desarrollada por el predio.

A continuación, se presenta en detalle el procedimiento utilizado para calcular los aprovechamientos urbanísticos del predio en mención partiendo de la aplicación y respectivo pago del 100% del efecto plusvalía:

$$\begin{aligned} \text{Área útil} = & \text{Área neta} - \text{Cesión de vías} - \text{Antejardines} \\ & - \text{Áreas de conservación y protección} \end{aligned}$$

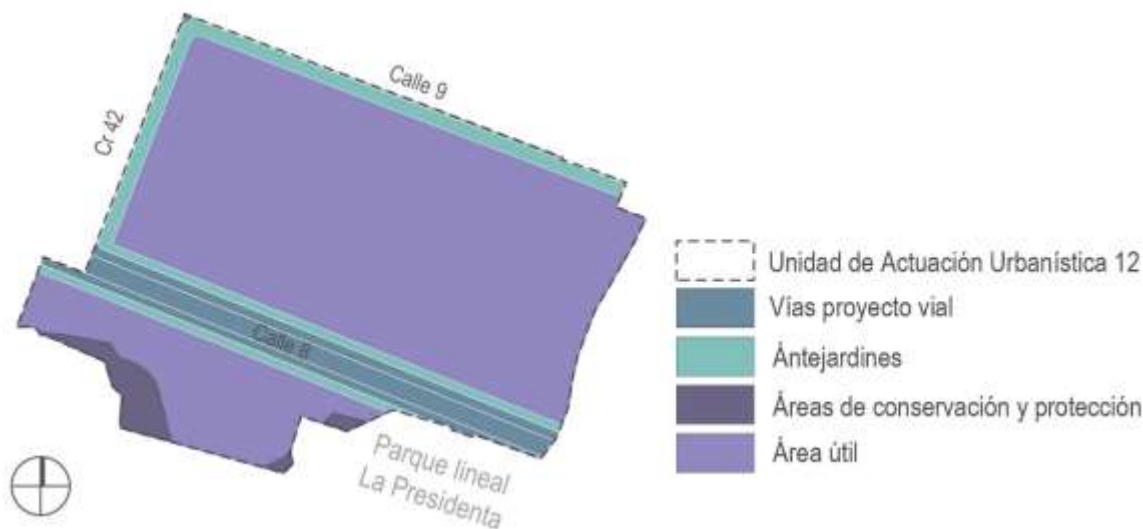


Ilustración 45. Área útil del predio del colegio Palermo. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.



Alcaldía de Medellín

$$\text{Área neta} = \text{Área bruta} = 23.249,78 \text{ m}^2$$

$$\text{Cesión de vías} = 2.480 \text{ m}^2$$

$$\text{Área de antejardines} = 2.200 \text{ m}^2$$

$$\text{Áreas de conservación y protección} = 627,03 \text{ m}^2$$

$$\text{Área útil} = 23.249,78 \text{ m}^2 - 2.480 \text{ m}^2 - 2.200 \text{ m}^2 - 627,03 \text{ m}^2$$

$$\text{Área útil} = 17.942,75 \text{ m}^2$$

1. Cálculo del área máxima para ocupar por el índice de ocupación

$$\text{Ocupación máxima} = \text{Área neta} * \text{Índice de ocupación en plataforma}$$

$$\text{Área neta} = \text{Área bruta} = 23.249,78 \text{ m}^2$$

$$\text{Índice de ocupación en plataforma} = 80\%$$

$$\text{Ocupación máxima} = 23.249,78 \text{ m}^2 * 80\%$$

$$\text{Ocupación máxima} = 18.599,82 \text{ m}^2$$

2. Cálculo del área designada para la aplicación del aprovechamiento urbanístico

Con base en los cálculos realizados en los numerales anteriores, se establece que el área sobre la que se aplica el aprovechamiento urbanístico la que resulte más restrictiva entre el área útil (17.942,75 m²) y el área máxima para ocupar por el índice de ocupación (18.5299,82 m²). Por lo tanto, se establece que la condición más restrictiva es la determinada por el área útil, permitiendo ocupar un área máxima de 17.942,75 m², siendo esta la designada para la aplicación del aprovechamiento urbanístico.

3. Cálculo del área construida máxima

$$\text{Área construida máxima} = \text{Área máxima a ocupar} * \text{Altura}$$

$$\text{Área máxima a ocupar} = 17.942,75 \text{ m}^2$$

$$\text{Altura} = 8 \text{ pisos}$$

$$\text{Área construida máxima} = 17.942,75 \text{ m}^2 * 8$$



Alcaldía de Medellín

$$\text{Área construida máxima} = 143.542,00 \text{ m}^2$$

Siendo así, se establece que el potencial constructivo del predio del Colegio Palermo equivale a 143.542,00 m², los cuales pasarían a ser parte de los aprovechamientos para la totalidad del Plan Parcial.

Este aprovechamiento será redistribuido en todas las Unidades de Actuación Urbanística, para lo cual es necesario que en la formulación del presente Plan Parcial se lleve a cabo un análisis del potencial constructivo de cada UAU y se verifique que dicha redistribución cumpla con los principios básicos de la equidad de las cargas y los beneficios.

Teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente, la hipótesis de este subcapítulo radica en que existe un potencial constructivo en el área de planificación que podrá ser concretado por medio del Plan Parcial. Motivo por el cual, en aras de mantener el equilibrio del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios a nivel ciudad, durante el proceso de formulación, se establecerán los aprovechamientos urbanísticos en función de la concreción de la totalidad de los aprovechamientos estimados para el predio del Colegio Palermo, resaltando que los principios de la redistribución se registrarán por medio de la definición de las alturas máximas, para lo cual, se deberá llevar a cabo una reflexión detallada por medio de la cual se logren concretar las apuestas del Plan de Ordenamiento Territorial, propendiendo por garantizar la conformación de un paisaje urbano continuo, homogéneo y compacto; atendiendo a los objetivos del Modelo de Ocupación con crecimiento hacia adentro planteado para el Municipio.

4.11.5.4. Participación del municipio en el efecto plusvalía asociada al predio del Colegio Palermo

El capítulo IX *Participación en la Plusvalía* de la Ley 388 de 1997 fue reglamentado, en el caso particular del Municipio de Medellín, por los Artículos 523 y 524 del Acuerdo 048 de 2014, y define la Plusvalía como el instrumento por medio del cual la Administración Municipal participa en el incremento del valor del suelo causado por acciones urbanísticas u obras públicas.

De esta manera, el Acuerdo en mención, identifica aquellos lotes de oportunidad para la generación de espacio público, los cuales cambian el uso social obligado asignado anteriormente por el Acuerdo 46 de 2006 y el régimen urbanístico, permitiendo un aprovechamiento mayor del suelo como se indica en la siguiente tabla:

PREDIO	CAMBIO DE USO DEL SUELO
Cuarta Brigada	Sobre la Calle 50 (Colombia), corredor de alta intensidad y el resto del predio baja mixtura





Alcaldía de Medellín

Escuela de Carabineros Carlos Holguín	Alta mixtura -áreas de actividad económica en transformación
Colegio Palermo	Alta mixtura – Centralidad con predominancia económica
Lote Emaus	Media mixtura
Ciudad Don Bosco	Baja mixtura

Tabla 32. Lotes objeto de Plusvalía por cambio de uso. Fuente: Acuerdo 48 de 2014. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.

El predio Colegio Palermo, identificado con matrícula inmobiliaria 694490 y CBML 14180080031, se encuentra al interior del área de Planificación en el polígono de tratamiento Z5_CN4_9 y, de acuerdo con la tabla presentada, cumple con uno de los hechos generadores de Plusvalía dado el cambio en el régimen de usos del suelo.

Una vez establecido y reglamentado el hecho generador de la participación en la plusvalía, la Secretaría de Hacienda, por medio de la Subsecretaría de Ingresos, estableció el monto del efecto plusvalía y la respectiva participación del Municipio mediante la expedición de los siguientes actos administrativos:

- Resolución 003 de 2016: *"Por medio de la cual se ordena la divulgación del efecto plusvalía por metro cuadrado para los predios de que trata el artículo 524 del Acuerdo 48 de 2014 expedido por el Concejo de Medellín"*
- Resolución 15912 de 2017: *"Por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía para el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 694490"*

En la Resolución 003 de 2016, se establece el monto total del efecto plusvalía de todos los lotes de oportunidad reglamentados por medio del Acuerdo 048 de 2014. Respecto al predio del Colegio Palermo de San José, se evidencia que el cálculo del efecto plusvalía tiene en cuenta la norma de aprovechamientos urbanísticos otorgada por el citado Acuerdo en número de pisos, lo cual representa una restricción frente al crecimiento en altura. Debido a esto, se realiza un ajuste del 50% en el efecto plusvalía como se evidencia a continuación:

Dirección del inmueble	CARRERA 42 # 8 - 00 COLEGIO PALERMO
Análisis Normativo	Este polígono presentó cambio en el Régimen de Usos del Suelo para el Acuerdo 48 de 2014, con respecto al POT anterior Acuerdo 46 de 2006, con lo que cumple con unos de los hechos generadores de Plusvalía y, por tanto, presenta un Efecto Plusvalía.



Alcaldía de Medellín

Descripción de Zona Homogénea Física	Es una zona urbana que en su mayoría corresponde a suelos sin restricciones, ubicados en una zona de alta vocación comercial, clasificada como centralidad de predominancia económica. Presenta pendientes suaves y disponibilidad de todos los servicios públicos del área urbana; vías adecuadas y en buen estado.							
Avalúos de Referencia	Precio de Referencia 1: \$ 2.697.464 / m2							
	Precio de Referencia 2: \$ 4.491.108 / m2							
Descripción de Zona Geoeconómica	Es una zona que ha presentado una alta dinámica inmobiliaria durante los últimos años, ambientada por la construcción de grandes y modernas edificaciones de carácter comercial.							
Cálculo del Efecto Plusvalía por matrícula Inmobiliaria	EP = P2 - P1							
	EP = \$4.491.108 / m2 - \$ 2.697.464 / m2							
	EP = \$ 1.793.644 / m2 * 50%							
	<i>(Nota: Se realiza un ajuste del 50% debido a la restricción de alturas que presenta el polígono desde la norma)</i>							
	EP = \$896.821 / m2							
	Matrículas involucradas en el polígono: CBML: 14180080031							
	<table><tr><td>Matrícula(s)</td><td>Área Lote</td><td>Total Efecto Plusvalía</td></tr><tr><td>694490 (100%)</td><td>23150.65</td><td>\$ 20.761.989.083,65</td></tr></table>			Matrícula(s)	Área Lote	Total Efecto Plusvalía	694490 (100%)	23150.65
Matrícula(s)	Área Lote	Total Efecto Plusvalía						
694490 (100%)	23150.65	\$ 20.761.989.083,65						
	Total Efecto Plusvalía del Polígono: \$ 20.761.989.083,65							

Tabla 33. Cálculo efecto plusvalía predio del Colegio Palermo. Fuente: Resolución 003. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.

Por otro lado, la Resolución 15912 de 2017, referida particularmente al predio del Colegio Palermo, precisa la participación del Municipio en el efecto plusvalía como un porcentaje sobre la totalidad del efecto plusvalía calculado en la Resolución 003 de 2016 y la liquida como se evidencia a continuación:

Dirección del inmueble	CL 009 039 097
Nombre o descripción	COLEGIO PALERMO
Polígono de tratamiento	Z5_CN4_9
Área del lote o polígono	23.150,65 m ²
	Precio de referencia 1: \$2.697.464





Alcaldía de Medellín

Avalúos de referencia	Precio de referencia 2: \$4.491.108
Zona geoeconómica	\$ 4.491.108
Matrícula	694490
CBML	14180080031
Propietario	CONGREGACION DE LAS HERMANAS FRANCISCANAS
Total efecto plusvalía	\$ 41.523.978.168
Participación del Municipio (30%)	\$12.457.193.450 X 50% = \$6.228.596.725 Ajustada al 50% debido a la restricción de alturas que presenta el polígono.
Área a ceder por plusvalía	1.386,87 m2

Tabla 34. Liquidación efecto plusvalía predio del colegio Palermo. Fuente: Resolución 15912 de 2017

Para calcular la equivalencia de la participación en metros cuadrados (*área a ceder por plusvalía*), se debe tomar el monto ajustado de la *participación del Municipio* en el efecto plusvalía y dividirlo entre el *precio de referencia 2*, así:

$$\$6.228.596.725 / \$4.491.108 = \mathbf{1.386,87 \text{ m}^2}$$

Por medio del Artículo 5 de la resolución en mención, se resuelve: “*Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre el inmueble con matrícula inmobiliaria No. 694490, será requisito esencial el certificado de la Administración Municipal en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente, determinado en el presente acto administrativo.*” Teniendo en cuenta lo anterior, cabe resaltar que, según lo establecido por el Artículo 16 del Decreto 752 de 2013, la participación en el efecto Plusvalía solo es exigible en el momento en que se presente alguna de las siguientes situaciones:

- Solicitud de licencia de urbanización o construcción.
- Cambio efectivo de uso del inmueble.
- En los actos que impliquen la transferencia del dominio sobre el inmueble objeto de plusvalía.
- Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el Artículo 88 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

Cómo se mencionó en el numeral

Aprovechamientos urbanísticos para , para desarrollar el potencial urbanístico de Plan Parcial, se parte de la base de que se utilizará la totalidad de los aprovechamientos potenciales del





Alcaldía de Medellín

predio del Colegio Palermo, por lo tanto, para garantizar el equilibrio de los conceptos aplicados a dicho predio, es necesario recalcular el efecto plusvalía sin realizar el ajuste al 50% debido a la restricción de alturas.

Con base en lo anterior, el cálculo del efecto plusvalía y de la participación del Municipio de Medellín en este caso, quedará así:

- **Cálculo del efecto plusvalía**

Matrícula(s)	Área Lote	EP = P2 – P1 sin ajuste	Total Efecto Plusvalía
694490 (100%)	23.150,65	\$ 1.793.644 / m2	\$ 41.524.024.468

Tabla 35. Cálculo del efecto plusvalía

- Participación del Municipio en el efecto plusvalía:

Matrícula(s)	Total Efecto Plusvalía	Participación del Municipio 30%	Participación del Municipio 30% en m2 (PEP/P2) en m2
694490 (100%)	\$ 41.524.024.468	\$12.457.207.340	2.773,75 m2

Tabla 36. Cálculo de la participación del Municipio en el efecto plusvalía

Los metros cuadrados resultantes del cálculo anterior deberán ser pagados al Municipio de Medellín con base en las disposiciones del Acuerdo 048 de 2014. Aunado a esto, se deberán hacer los ajustes pertinentes a las resoluciones anteriormente mencionadas.

4.11.5.5. Obligaciones urbanísticas según POT

Las obligaciones urbanísticas del área de planificación se aplicarán según las disposiciones del Artículo 280 del Acuerdo 048 de 2014 y las definiciones establecidas en el Artículo 271 del precitado Acuerdo para los polígonos con tratamiento de consolidación, específicamente para el polígono de tratamiento Z5_CN4_9, como se indica a continuación:



Alcaldía de Medellín

Polígono Código	Cesiones Públicas				
	Cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico.			Construcción de equipamientos	
	Vivienda (m ² /habitante por vivienda)	Otros Usos m ² / 100m ² para Índice de Construcción	% Área Neta Mínima	% / IC Vivienda	Otros usos % / IC
Z5_CN4_9	5,6	13,0	18	1	1

Tabla 37. Cesiones públicas en el área de planificación. Fuente: Acuerdo 48 de 2014.

Las obligaciones urbanísticas presentadas corresponden a las obligaciones propias del tratamiento urbanístico; cabe resaltar que, para el caso de los polígonos con tratamiento de Consolidación, es posible compensar su totalidad en dinero, siempre y cuando no se tenga dentro del predio un espacio público proyectado por el Acuerdo 048 de 2014 presente en la cartografía protocolizada.

4.11.5.6. Obligaciones urbanísticas para el Plan Parcial

Además de las cesiones públicas establecidas en el Artículo 280 del Acuerdo 48 de 2014, durante la etapa de formulación se determinarán las cesiones por Unidad de Actuación Urbanística asociadas infraestructura pública, tales como vías y espacio público de esparcimiento, encuentro y equipamiento básico a cumplir in situ con base en lo establecido por el Modelo de Ocupación que se plantee para el área de planificación del Plan Parcial.

Para el caso puntual del Colegio Palermo, se debe cumplir también la restricción de ocupación del 50% del área bruta del lote debida a la aplicación de las determinaciones del Artículo 524 del Acuerdo 048 de 2014. Por lo cual, es necesario establecer determinaciones respecto a la ocupación del predio, definiendo las áreas de cesión pública y proponiendo una ocupación que permita desarrollar un proyecto funcional y eficiente, no solo desde el componente urbanístico, sino también desde el financiero.

Finalmente, desde el Modelo de Ocupación que se defina para el Plan Parcial, se deberá establecer la forma de compensación o cumplimiento de las obligaciones urbanísticas para la totalidad del área de planificación.





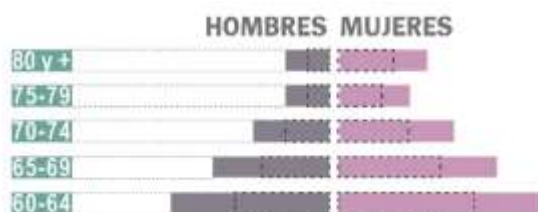
Alcaldía de Medellín

5. CONDICIONES SOCIO ECONÓMICAS

La localización del área de planificación del Plan Parcial se da en la intersección entre los barrios El Poblado, la Florida y Astorga. Sin embargo, la mayor parte del polígono (80,34%) se encuentra localizada en el barrio El Poblado, con una franja hacia el sur que obedece al Parque lineal quebrada la Presidenta en el barrio la Florida y una franja hacia el occidente, correspondiente a la Avenida el Poblado en el barrio Astorga, ambas franjas sin unidades económicas o de vivienda a su interior; por tanto, los datos poblacionales y socio-económicos para el presente diagnóstico se toman a partir de los datos del barrio el Poblado.

5.1. POBLACIÓN: ANÁLISIS DEMOGRÁFICO

La comuna 14 está integrada por 22 barrios, con una población total de 133.814 habitantes, según las proyecciones del Dane al 2019, de los cuales 60.412 son hombres y 73.402 mujeres. Según la pirámide poblacional (ver la gráfica a continuación) la comuna presenta una pirámide invertida, con una base estrecha lo que representa disminución en los nacimientos de niños en la zona y una ampliación significativa en los rangos entre los 50 y los 75 años, asunto que podría interpretarse como una inclinación de la población adulta mayor con cierto poder adquisitivo que ve en el Poblado un lugar atractivo como espacio para vivir los últimos años de la vida.



Centro Administrativo
Calle 44 N°52 -
Línea Única de Atención
Commutador: 381
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

Gráfica 12. Pirámide poblacional Comuna 14-Poblado. Fuente: Perfil demográfico 2016-2020, comuna 14-El poblado. Alcaldía de Medellín.

La disminución de la base de la pirámide poblacional se explica también a partir de la siguiente gráfica, que muestra que la relación entre el número de niños menores de 5 años y las mujeres en edad fértil es, en el Poblado, mucho menor a la media municipal, generalmente por el 50% debajo del total municipal. Así mismo se observa una leve disminución de esta relación al interior de la comuna en el periodo 2016-2020.

RELACIÓN NIÑO/MUJER EN LA COMUNA 14. POBLADO



Gráfica 13. Relación niños y mujeres en edad fértil en la Comuna 14-El Poblado. Fuente: Perfil demográfico 2016-2020, comuna 14-El poblado. Alcaldía de Medellín.





Alcaldía de Medellín

Por su parte, el ensanchamiento de la parte superior de la pirámide, está señalando un incremento de la población mayor, que como lo muestra el siguiente gráfico, implica un crecimiento acelerado de la dependencia de la población (de 0 a 14 años y mayores de 66) sobre la población total (de 15 a 64 años). Se proyecta que esta dependencia pase de 35,45 en 2016 a 40,00 en 2020.

RELACIÓN DE DEPENDENCIA DEMOGRÁFICA EN LA COMUNA 14. EL POBLADO

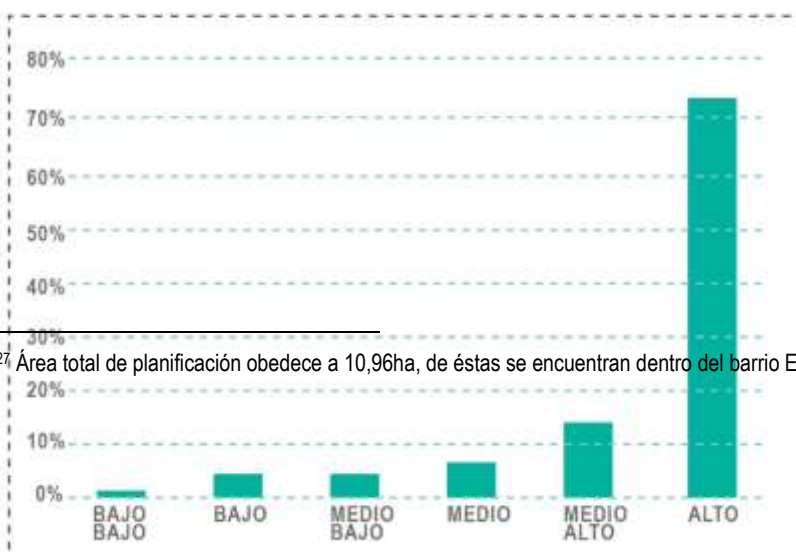


Gráfica 14. Relación dependencia demográfica Comuna 14-El Poblado. Fuente: Perfil demográfico 2016-2020, comuna 14-El poblado. Alcaldía de Medellín.

Por su parte, el barrio el Poblado, en donde se encuentra el 80.34% del total del área de planificación²⁷, cuenta al 2015 con una población de 1.181 personas, lo que solo representa el 0,91% de participación en el total de población de la comuna que para el 2015 era de 128.839.

Frente a la estratificación socio-económica, según el **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, en la comuna 14-El Poblado se observa una alta predominancia de los estratos 6 (alto) y 5 (medio-alto) con el 73,90% y el 18,70% respectivamente, lo que ratifica el imaginario de que la población de mayor poder adquisitivo de la ciudad vive en esta comuna. Para el polígono del área de planificación, según el plano de estratificación se observa que todo el sector es estrato 6.

DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR ESTRATO SOCIOECONÓMICO.



²⁷ Área total de planificación obedece a 10,96ha, de éstas se encuentran dentro del barrio El Poblado 8,80ha

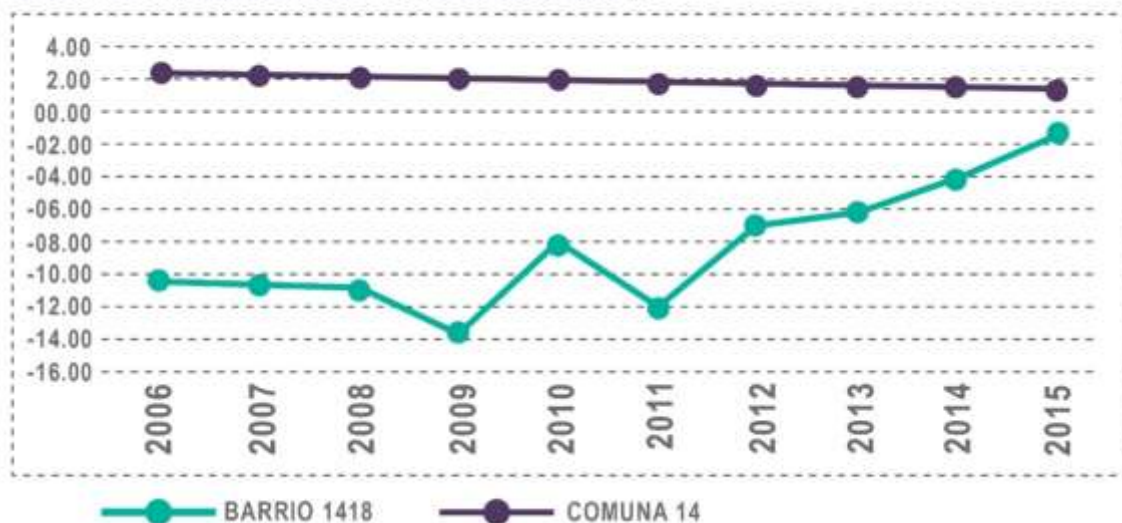


Alcaldía de Medellín

Gráfica 15. Distribución de la población por estrato socioeconómico. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.

En el barrio el Poblado, desde el 2005 se presentó una tasa de crecimiento descendente, debido a las diferentes dinámicas de transformación que sufrió el sector, especialmente en la zona cercana al Parque Lleras; sin embargo, tal crecimiento disminuyó en el año 2015, como lo muestra el gráfico a continuación, lo que significa un impacto de la población turista que para estos años comenzó a llegar a Medellín y que según los datos del SITUR se localizan principalmente en el Poblado.

TASA DE CRECIMIENTO (EXPONENCIAL).



Gráfica 16. Tasa de crecimiento barrio El Poblado 2005-2015. Fuente: Perfil Sociodemográfico por barrio Comuna 14 El Poblado 2005 – 2015. Alcaldía de Medellín, 2011.





Alcaldía de Medellín

Aunque el decrecimiento poblacional haya pasado de -10 en 2005 a -2 en 2015, el análisis de la relación de la población en el barrio entre el 2005 y el 2015 muestra una disminución progresiva de los habitantes del sector tanto de hombres como de mujeres, asunto que se evidencia en las visitas de campo realizadas donde se observa poca vitalidad social durante el día y una reconfiguración del sector como lugar de negocios: oficinas, restaurantes y bares.

Esta disminución de la población en el sector es un asunto preocupante, ya que un análisis preliminar a partir de diferentes noticias, crónicas y manifestaciones de diferentes actores sociales, evidencia una expulsión relativa de población a causa principalmente de la llegada de las dinámicas nómadas existentes en el sector.

Las dinámicas nómadas se conceptualizan como aquellos fenómenos asociados a las prácticas urbanas que van desplazándose de un lugar a otro, generalmente tras la población con mayor poder adquisitivo, con el fin de buscar oportunidades económicas que generen ingresos y capitalicen los diferentes gustos, en algunos casos excéntricos de dicha población. Estas oportunidades, perseguidas por la población de bajos recursos y por la clase media en ascenso, se mueven en un abanico muy amplio de tipologías que van desde la legalidad hasta determinadas actividades desarrolladas al margen de la ley.

En el sector del Parque Lleras, estas dinámicas han tomado un matiz negativo como lo evidencian los comerciantes de la zona del Parque Lleras entrevistados por El Colombiano al plantear que: *“Hemos visto como este año incrementó la venta de drogas, el turismo sexual, y lo triste es que ciertos locales u hoteles ya disponen de sus sitios para estos fines. Nos parece que hay uso indebido de suelos que deberían investigar”*²⁸.

5.2. ACTIVIDADES ECONÓMICAS

El área de planificación se encuentra localizada en una de las tres centralidades de la comuna 14, a las cuales el estudio realizado por el Grupo RISE de la Universidad Eafit denomina polos, siendo este el polo de El Poblado Centro, para el cual se indica una tendencia de empresas enfocadas en comercio y servicios que buscan establecerse en El Poblado, especialmente en el Parque Lleras:

“Esos establecimientos muestran una clara concentración alrededor de tres polos de la Comuna 14, que son: el sector de El Poblado Centro (calle 10 entre Manila y Provenza), el sector de Oviedo-Santafé y el sector de El Tesoro... “Y cerca del Parque Lleras y la calle 10

²⁸ El Colombiano. (2018). El Parque Lleras, una zona rosa difícil de manejar. En: <http://www.elcolombiano.com/antioquia/parque-lleras-de-medellin-operativos-y-quejas-de-los-comerciantes-EI9648413>



Alcaldía de Medellín

existe una alta concentración de bares que no tiene comparación con ningún otro lugar de Medellín". (Duque, Juan Carlos. Grupo de Investigación RISE, Eafit)

Adicionalmente, y según el mismo estudio se plantea que *"existe en Medellín una política para atraer a más gente para que vivan tranquilamente, hagan sus negocios y nuevos amigos en la Comuna 14, El Poblado"*; entre el 2013 y 2014 esta política desde la Secretaría de Desarrollo Económico de la Alcaldía de Medellín se conoció como 'Distrito Comuna 14' (Eafit)²⁹.

En visitas a campo realizadas por el equipo técnico del Departamento Administrativo de Planeación, se pudo evidenciar el desplazamiento casi total de la vivienda en el sector y una gran predominancia de establecimientos comerciales como restaurantes, bares y discotecas. Así mismo, sobresale la alta presencia de extranjeros en grupos de amigos y/o en pareja que habitan el sector por temporadas o como residentes, creando unidades de negocio en la zona e incluso habitando las pocas unidades de vivienda que quedan ocupadas por moradores en la zona .

Se logra evidenciar cómo las dinámicas de la zona varían de acuerdo a los horarios del día (mañana, tarde y noche), asunto que cuestiona ampliamente la función de centralidad de este sector, las potencialidades de la ubicación estratégica del mismo y la condición de alta mixtura que asigna el Plan de Ordenamiento Territorial. Sumado a ello, se observa la inquietud de los vecinos frente a la seguridad del sector y la búsqueda de estrategias para transformar su dinámica en el eje comprendido entre los parques Lleras y El Poblado.

Caracterización de actividades económicas

El componente social se basa en información primaria recolectada mediante encuestas a las unidades de vivienda, unidades económicas formales e informales, y una más, dirigida a visitantes y transeúntes en paralelo con etnografías y ejercicios de observación llevados a cabo en el polígono de estudio durante diferentes momentos del día. Así mismo, se tomó como referencia el conocimiento y experiencia de varios actores que conocen a fondo las dinámicas de la zona.

La información que se presenta a continuación corresponde a los resultados obtenidos en cada uno de los instrumentos diseñados. Los resultados aquí presentados nos muestran una tendencia de comportamiento que nos permite caracterizar estas unidades y establecer patrones relevantes para el estudio social de la intervención integral Palermo-Centro.

²⁹ Tomado de: <http://www.eafit.edu.co/investigacion/revistacientifica/edicion-164/Paginas/Datos-espaciales-de-El-Poblado-revelan-sus-potencialidades.aspx>



Alcaldía de Medellín

5.2.1. UNIDADES ECONÓMICAS FORMALES

Teniendo en cuenta que esta Comuna es de gran extensión y con lógicas de relacionamiento y participación de sus pobladores totalmente diferentes a las presentes en otras comunas de la ciudad (vida diurna y nocturna altamente diversa, combinación de usos de suelos, presión demográfica, convivencia territorial de clases sociales, etc.); la metodología propuesta en el componente socio económico combinó aspectos como observación, talleres, conversatorios, entrevistas y aplicación de encuestas.

Para caracterizar las unidades económicas formales, en primer lugar, se hace uso de una avanzada digital que nos arroja una idea del número y tipo de las unidades económicas en la zona. Posteriormente, mediante una herramienta de lectura del territorio que consiste en un recorrido de observación por el polígono, se hace una revisión predio a predio y un posterior registro y actualización de las unidades económicas encontradas en campo, frente a las encontradas por medio de la avanzada digital. En este proceso se identificaron 192 unidades económicas.

En segundo lugar, se visitó cada una de las unidades económicas identificadas para la aplicación de las encuestas que, además de la caracterización general de la unidad económica, tienen como fin evaluar dos aspectos:

- Su relación con el entorno, es decir, la percepción que tienen sobre los cambios en el territorio y la llegada de nuevos usos y dinámicas con el fin de tener una previsión de impactos del proyecto.
- Una proyección de posibles transformaciones. Todo lo anterior, bajo el principio de protección a moradores planteado en el artículo 573 del Acuerdo 48 de 2014.



Imagen 47. Conteo de unidades económicas. Fuente: Inspiralab, recopilada en trabajo de campo, 2019.



Alcaldía de Medellín

En este proceso de encuestas se encontraron 18 unidades económicas cerradas, bien sea porque están en venta, arriendo, remodelación o fueron selladas por la Alcaldía de Medellín. Además, un total de 59 establecimientos activos que no fueron encuestados. Sin embargo, estas unidades económicas están incluidas dentro del reporte de observación, reconociendo su presencia en el territorio, además, en el proceso fue posible hablar con algunos de sus empleados y recoger sus experiencias, las cuales serán tenidas en cuenta a lo largo del documento.



Imagen 48. Algunas de las unidades económicas selladas, en remodelación, arriendo o venta y lotes baldíos. Fuente: creación propia, recopilada en trabajo de campo. 2019.



³⁰ Desconocimiento son aquellos, en su gran mayoría empleados operativos, que manifestaron que no se sentían cómodos respondiendo y no están familiarizados con la zona, además sus jefes nunca están. Muchos de ellos no los conocen. Horario hace referencia a los establecimientos que en repetidas ocasiones se encontraron cerrados. Otros hace referencia a razones diversas como impedimento para ingresar al edificio, espacios que funcionan a puerta cerrada y no abren o sugerencia de los vecinos de no ingresar a ciertos lugares por las dinámicas que allí se ven, o que no fueron visitadas por razones de tiempo o porque cuando se visitaron no fue posible hablar con alguna persona. Desinterés habla de aquellos que explícitamente manifestaron no querer participar. Tiempo hace referencia a la Unidades Económicas que se contactaron en más de una ocasiones y fue imposible concretar un espacio.



Alcaldía de Medellín

Ilustración 70. Distribución de las unidades económicas formales por manzana. Fuente: Inspiralab, según proceso de observación de la zona. 2019.

En este estudio, se recoge la información de las 89 unidades económicas formales que dieron respuesta a la encuesta. A continuación, se exponen los resultados agrupados por manzanas identificadas con números del uno al cinco, debido a que, en las salidas a campo realizadas por el equipo de Inspiralab, se pudo evidenciar que las dinámicas de flujo de público y usos varían de una manzana a otra.

5.2.1.2. Caracterización de actividades económicas formales

Este componente, derivado de las encuestas y complementado con la observación realizadas durante las visitas a campo y la asistencia al taller de cocreación propuesto por el Departamento Administrativo de Planeación, tiene como objetivo identificar y caracterizar las unidades económicas que se encuentran dentro del polígono de intervención señalado.

Mediante este proceso se busca conocer la composición general de las unidades económicas formales del área de planificación.

A lo largo de este apartado, se expondrán aspectos que dan forma a las unidades económicas como el tamaño, tenencia, empleos, actividad económica, arraigo, cobertura, público objetivo; elementos que a su vez, definen las dinámicas de la zona.

- **Edificaciones de baja altura**

Las características tipológicas de las edificaciones donde se encuentran las unidades económicas, como muestra la Gráfica 16, hablan de una predominancia de construcciones de uno y dos pisos, consecuencia del carácter patrimonial de la zona circundante a la Iglesia de San José del Poblado.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia

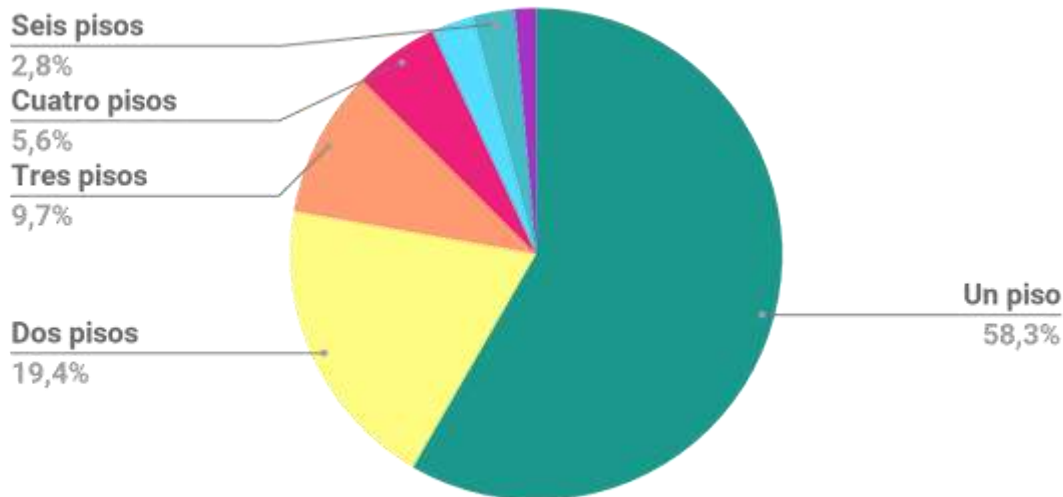


www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

El polígono delimitado cuenta con pocos edificios con alturas superiores a los tres pisos, los cuales, por lo general, corresponden a hoteles o viejos edificios que sirvieron de vivienda años atrás y hoy funcionan como oficinas como el edificio Yuvisa y La Arteria.



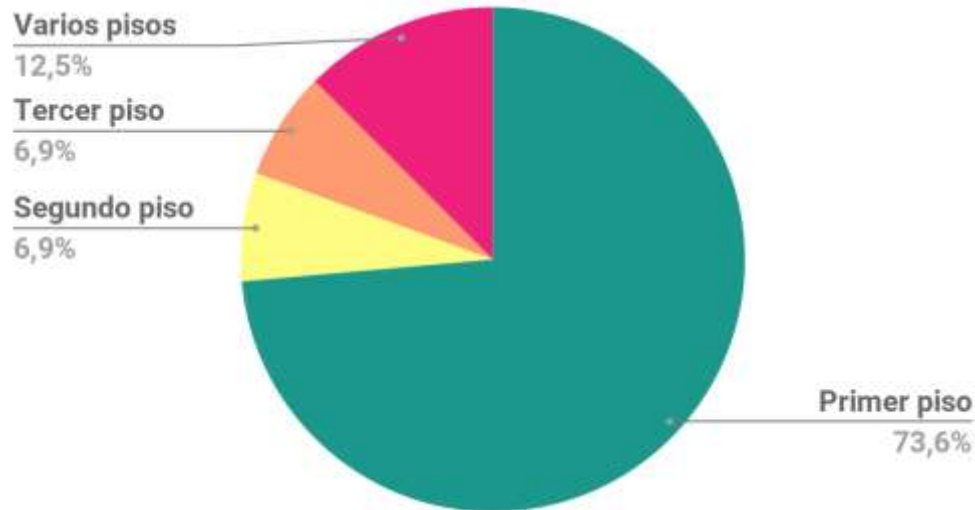
Gráfica 18. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con el número de pisos de la edificación en la que se encuentran. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.

- **Un primer piso comercial**

Como se puede ver en la Gráfica 17, la mayoría de las unidades económicas identificadas se encuentran ubicadas en primer piso (73,6%), lo cual presenta una ventaja comercial para estos establecimientos que tienen usos como bares, restaurantes o comidas rápidas, principalmente; en tanto que las unidades económicas ubicadas en segundos pisos, corresponden en su mayoría a espacios destinados a servicios como oficinas o consultorios.



Alcaldía de Medellín



Gráfica 19. Distribución de unidades económicas formales por manzana. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.

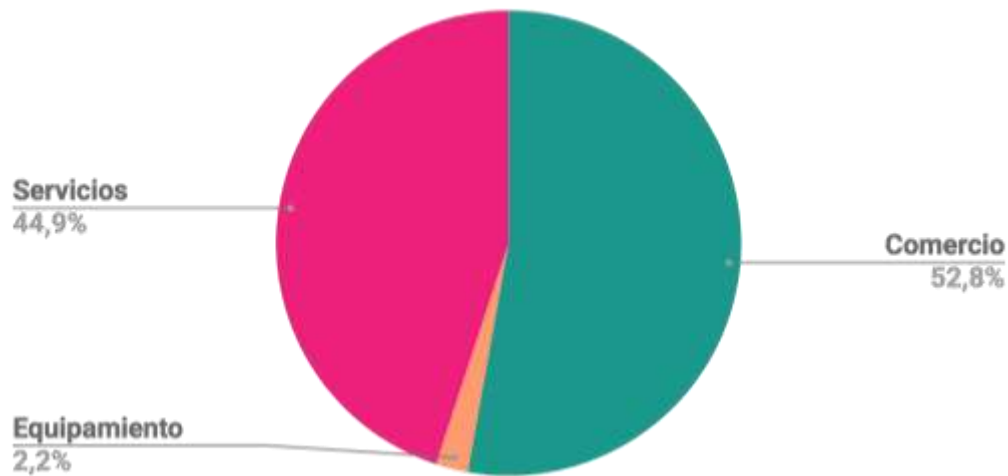
- **Presencia similar de comercio y servicios**

La vocación turística que ha adquirido el sector en los últimos años ha hecho que la oferta comercial de restaurantes y tiendas pequeñas, en las que se ofrecen diversos artículos como souvenirs, aumente y se consolide en la zona de la mano de los hostales y hoteles.

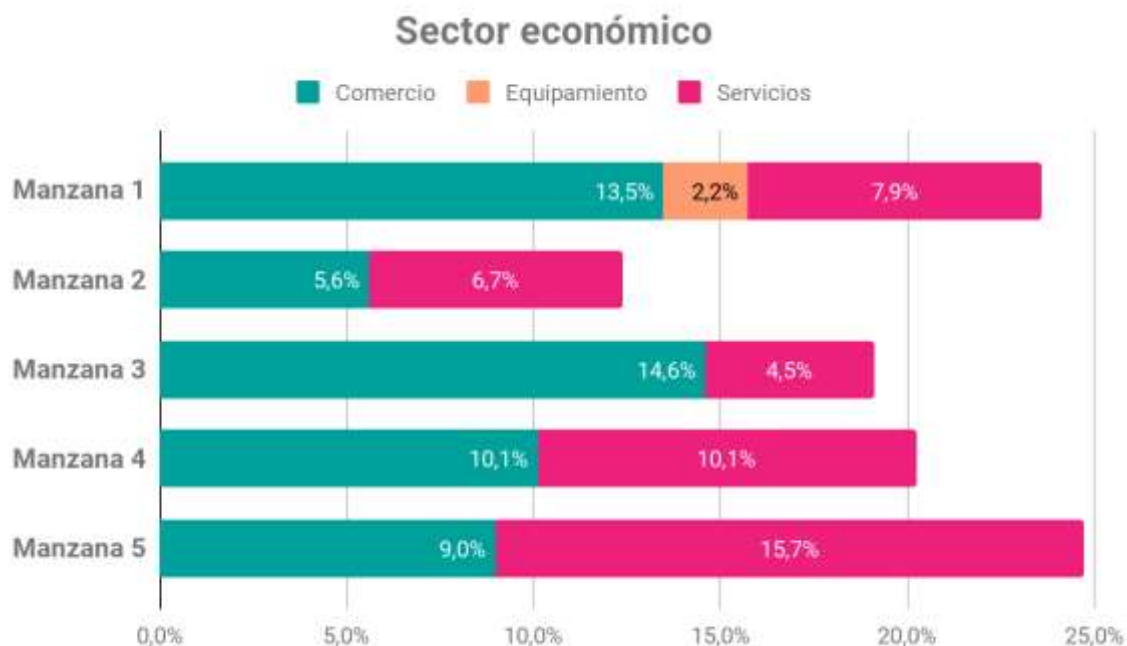
Ahora bien, la presencia total de comercio es de un 52,8%, en las manzanas 1 y 3 predomina el comercio sobre los servicios, siendo la manzana 3 la que más representación comercial tiene; mientras que, en contraposición a esto, las manzanas 2 y 5 tienen mayor presencia de servicios dentro de sus usos, donde es la manzana 5 la que más representación de servicios tienen con un 15,7% debido al importante número de hostales que se encuentran en la parte baja (calle 8 y Avenida El Poblado).



Alcaldía de Medellín



Gráfica 20. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con el sector económico. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.



Gráfica 21. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con el sector económico. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019

De acuerdo con la voz de las personas de la zona, los usos comerciales y de servicios se centran en actividades económicas específicas y no proponen una oferta abierta y nutrida, lo

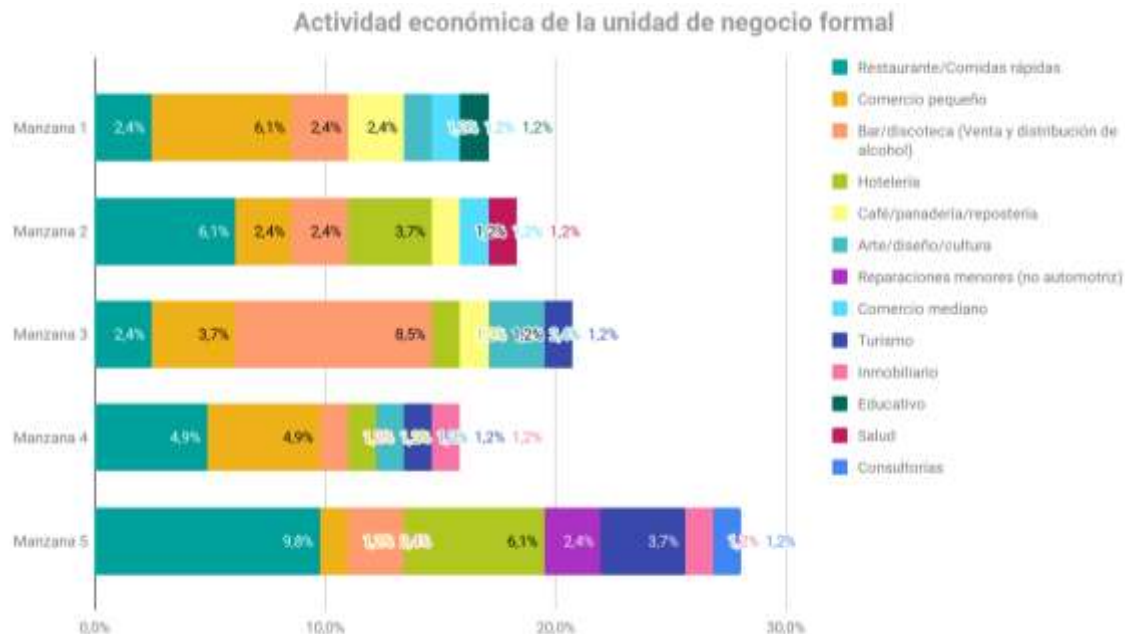




Alcaldía de Medellín

cual abre una oportunidad para la llegada de nuevos usos, pues predominan los pequeños comercios de ropa y variedades, las comidas rápidas, restaurantes de almuerzos, pequeñas cafeterías y hoteles. Por ejemplo, en la manzana 1 y en la 4 fue recurrente la referencia a la ausencia de una mezcla sana de usos, se habló de la falta de cafés (tipo Juan Valdéz o Pergamino), almacenes de moda (diseñadores locales) o espacios para hacer ejercicio. “Con el número de locales comerciales que hay en la zona, todavía hay cosas simples que no se encuentran en este sector, hay que salir para encontrarlas” dice Andrés Carvajal (manzana 4).

Si bien estos usos existen, la calidad no siempre es la misma que se encuentra en zonas cercanas como Provenza, los cuales podrían extenderse y coexistir en una zona de alta mixtura como los alrededores del parque de El Poblado y la calle 10, donde la oferta primaria se centra en comidas rápidas y menús ejecutivos para el almuerzo. De acuerdo con los comerciantes de las manzanas en mención, los turistas preguntan recurrentemente por estos usos en la zona, pero son redireccionados al Centro Comercial Oviedo, el Centro Comercial Santa Fé o Provenza. En cuanto a espacios para hacer ejercicio, La Presidenta no es tenido en cuenta por ser un considerado un espacio solo e inseguro, sumado al número importante de habitantes de calle que allí se encuentran asentados.



Gráfica 22. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con la actividad económica. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.

- Un primer piso de oficinas



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

En la manzana 1 se encuentra el edificio de oficinas La Plaza de El Poblado que presenta un nivel importante de vacancia. De acuerdo con algunos comerciantes ubicados en el primer piso, esto se debe a las exigencias de la administración que promueve un uso de oficinas, es decir, el funcionamiento a puerta cerrada incluso en el primer piso, lo que impide que los negocios se abran y generen un ambiente con diversas dinámicas y mayor flujo de gente durante el día y extiendan al interior la vocación de comercio en primer piso que tiene la zona.

Estas dinámicas que se dan al interior del edificio La Plaza de El Poblado contrastan con lo que pasa al exterior del mismo, pues está ubicado en el corazón de El Poblado, una zona de alto tránsito tanto peatonal como vehicular.

- **Cámara de comercio**

Las unidades económicas encontradas en la zona están registradas ante la Cámara de Comercio casi en su totalidad, solo una aparece como no registrada, pues su dueño manifestó explícitamente que su marca no está registrada, pero él sí lo está y es una de las pocas unidades económicas que manifestó hacer parte de algún clúster económico de la Cámara de Comercio.

Del total de las unidades económicas indagadas, solo el 17,8% manifestó hacer parte de alguna agremiación, asociación o clúster económico siendo la Corporación Zona Rosa la respuesta más representativa, seguida de Cotelco que agrupa el gremio hotelero.

La manzana en la que se pueden encontrar más unidades económicas pertenecientes a una asociación o agremiación es la manzana 5, esto se debe a que una parte importante de esta manzana se encuentra sobre un costado del Parque Lleras en plena Zona Rosa de la ciudad, siendo unas de las unidades económicas que más problemáticas generan, lo que hace que a su vez sean más activos como comunidad.

Esta manzana tiene también una fuerte presencia hotelera que es la actividad económica que pertenece a más asociaciones o agremiaciones.

No
1,1%



Centro Administrativo Municipal
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 0500000
Línea Única de Atención a la Ciudadanía
Commutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



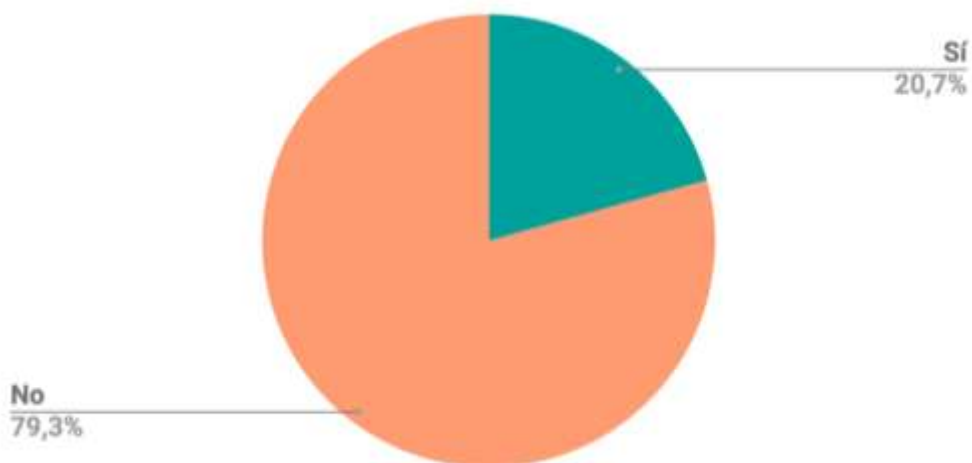
www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

Gráfica 23. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con la afiliación a Cámara de Comercio.

Es importante recalcar que durante la recolección de la información se evidenció un desconocimiento de la existencia de los clústeres de la Cámara de Comercio y, consecuentemente, de los beneficios e implicaciones de hacer parte de ellos. Tampoco se encontró unidades económicas que hicieran parte de la Corporación de Comerciantes del Parque Lleras.



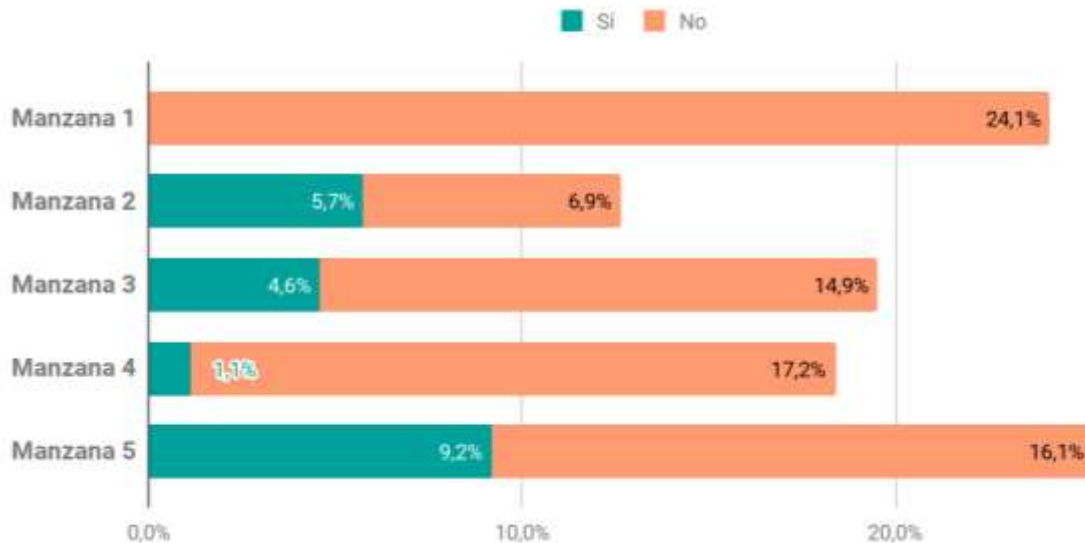
Gráfica 24. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con la pertenencia a algún clúster económico, asociación o agremiación.. Fuente: Inspirallab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.





Alcaldía de Medellín

Pertenencia a algún clúster económico, asociación o agremiación



Gráfica 25. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con la pertenencia a algún clúster económico, asociación o agremiación.. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.

• Microempresas

Del total de las unidades económicas indagadas, el 65,4% se clasifica como microempresa de acuerdo con el valor total de sus activos (Gráfica 25). La mayoría de los negocios funcionan en locales arrendados y no tienen sucursales en otro lugar; 24,7% del total de las unidades indagadas manifiesta tener sucursales en otras zonas de la ciudad o del país. Como muestra la Gráfica 26, casi la totalidad de las unidades económicas indagadas en la manzana 1 se clasifican como microempresas con una representación del 20,7%, en esta zona se encuentran principalmente pequeños comercios al por menor, especialmente de comidas rápidas y oficinas localizadas en el Edificio La Plaza del Poblado.

Una cifra representativa, si se tienen en cuenta que una porción importante de la manzana está ocupada por la Iglesia y por las edificaciones asociadas a esta como la casa cural, el despacho parroquial y una vivienda de dos pisos perteneciente a la parroquia que se encuentra desocupada.

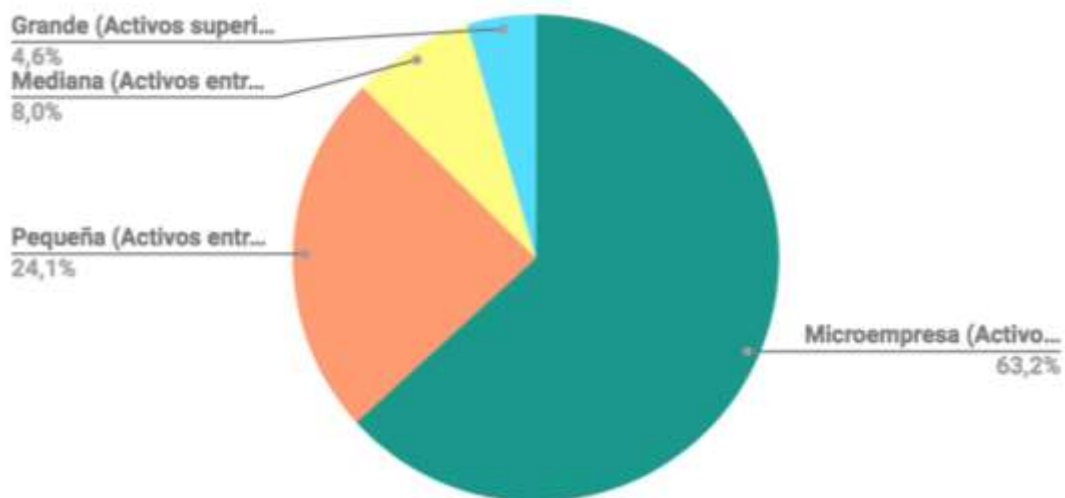


Alcaldía de Medellín

Por su parte, la manzana 4 resalta por ser la única que tiene grandes empresas debido a la zona financiera que allí se encuentra, que tiene una representación del 4,8% del total de las unidades económicas.



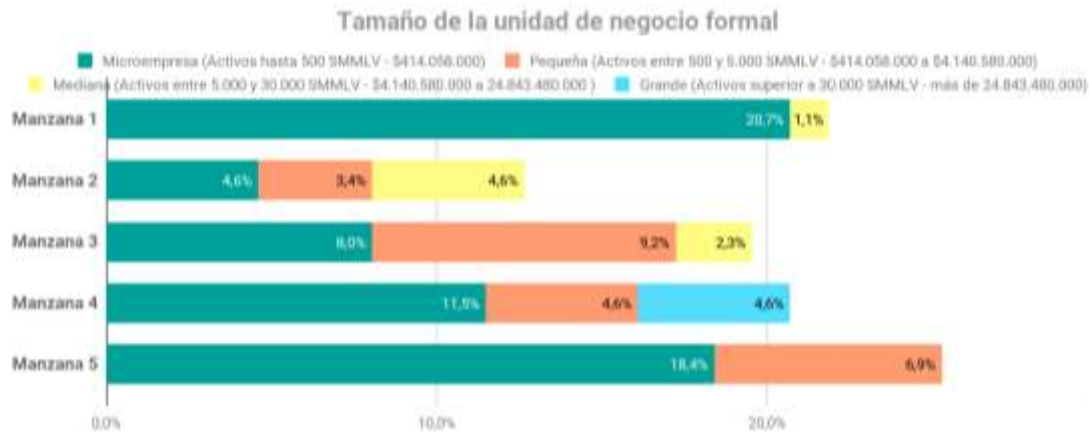
Gráfica 26. Grandes empresas sobre la Avenida El Poblado. Fuente: Inspiralab. 2019.



Gráfica 27. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con el tamaño de la unidad económica. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.



Alcaldía de Medellín



Gráfica 28. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con el tamaño de la unidad económica. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.

- Empleos



Ilustración 71. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con la cantidad de empleos directos que generan. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co

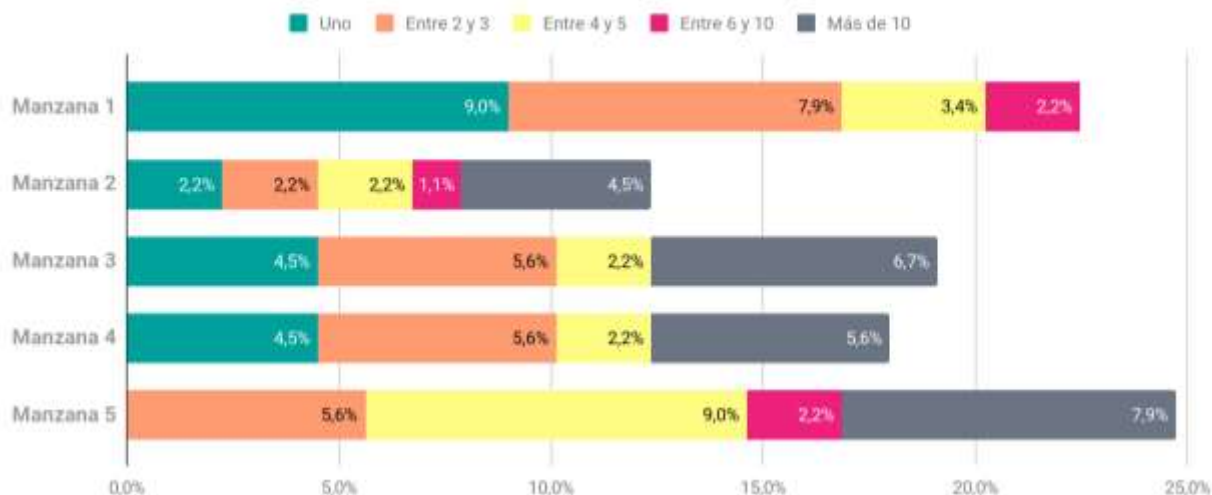


Alcaldía de Medellín

A pesar de ser una zona donde predominan las microempresas, es una zona generadora de empleo con un promedio de 8 empleados por unidad económica³¹. Como se puede ver en las Gráficas, la manzana en la que más empleos se generan es en la 5, consecuente con el número de unidades económicas en esta manzana, pero es de anotar que esta manzana es una de las que más reporta la presencia de microempresas y de unidades económicas cerradas, y aun así, tiene un promedio de 9,1 empleados por unidad económica indagada. En esta manzana se puede ver que priman usos como discotecas (Oye Bonita), restaurantes (Zorba) y hostales (Rango), que requieren de un número importante de personal para su normal funcionamiento.

Así mismo, la manzana 1, compuesta casi en su totalidad por microempresas, es la que menos empleos genera con un promedio de 3,3 empleos por unidad económica. En esta manzana se pueden encontrar pequeños comercios de ropa como Candy shop o comida rápida como Max Tamal, que necesitan de uno o dos empleados para atender los clientes.

Cantidad de empleos directos que generan las unidades de negocio formales



Gráfica 29. . Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con la cantidad de empleos directos que generan. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.

• Proveedores de materia prima

El 51,1% de las unidades económicas cuentan con un proveedor de materia prima (Gráfica 29). Como muestra la Gráfica 30, la manzana 2 y la 5 tienen una mayor proporción de negocios que utilizan proveedores de materia prima, lo cual es consecuente con la información de la

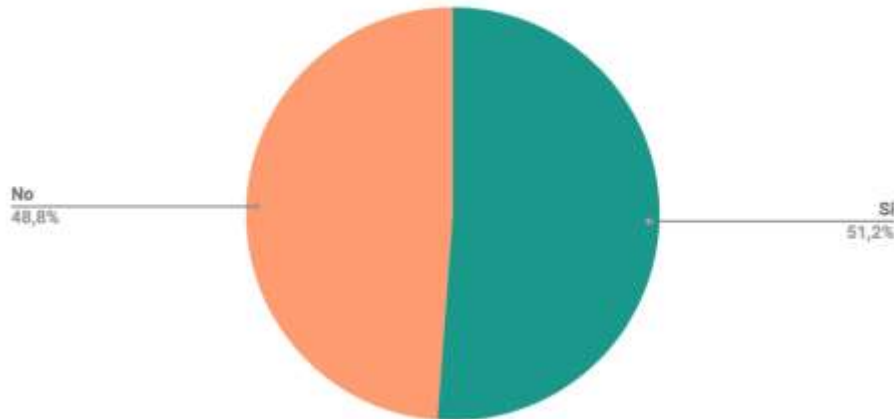
³¹ De las 89 unidades económicas indagadas, se da cuenta de un total de 715 empleos directos. Aquí no se tienen en cuenta las unidades económicas que declinaron responder la encuesta y las que están en proceso de cierre.



Alcaldía de Medellín

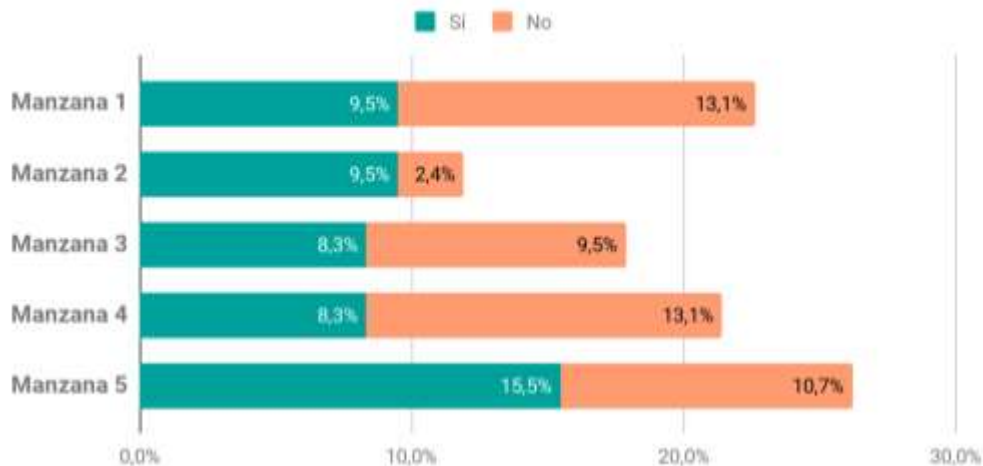
Gráfica 19 en la que se muestra que estas son las dos manzanas en las que mayor proporción hay de hoteles y restaurantes, los tipos de negocio que más uso hacen de materia prima.

¿La unidad de negocio formal cuenta con proveedores de materia prima?



Gráfica 21. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con si tienen proveedores de materia prima. Fuente: Inspirabalab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.

¿La unidad de negocio formal cuenta con proveedores de materia prima?

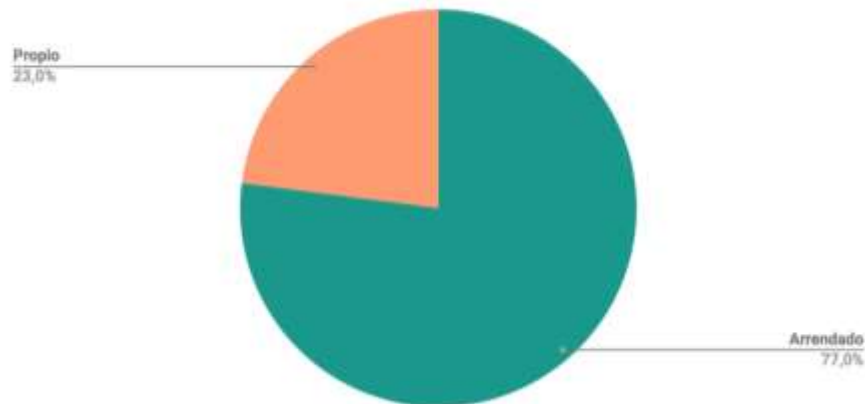


— **Gráfica 22.** Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con si tienen proveedores de materia prima. Fuente: Inspirabalab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.

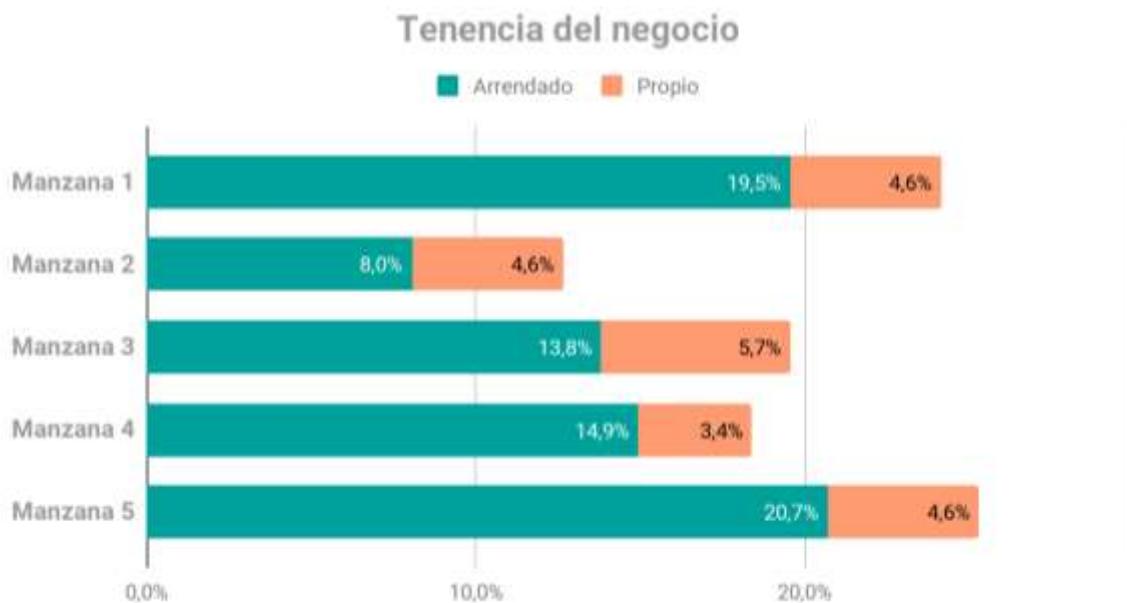


Alcaldía de Medellín

- Tenencia de los negocios



Gráfica 30. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con la tenencia del negocio. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.



Gráfica 31. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con la tenencia del negocio. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.

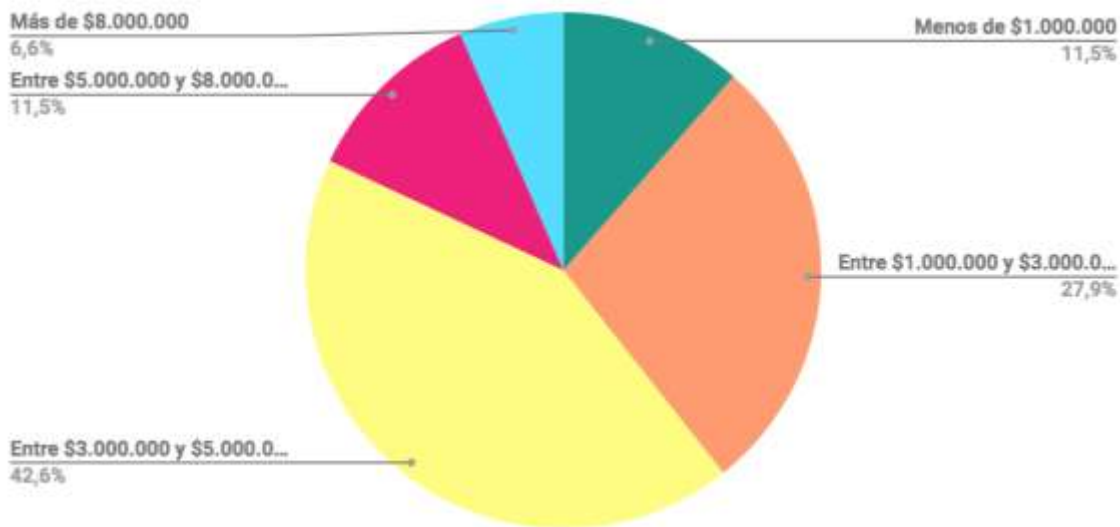


Alcaldía de Medellín

- **Canon de arrendamiento**

El promedio de canon de arrendamiento varía según características relevantes para el arrendador (tamaño, accesibilidad o condiciones formales). De acuerdo con las unidades económicas encuestadas predomina el rango que va de \$3'000.000 a \$5'000.000 con una representación del 42,6% (Gráfica 33). Además, como muestra la Gráfica 23, la manzana 3 se reporta como la más costosa por unidad económica, posiblemente por su ubicación sobre la calle 10 y el Parque Lleras, el corazón turístico y comercial de El Poblado; sin embargo, esto puede estar solo relacionado con el tamaño en metros cuadrados de los espacios donde funcionan las unidades económicas, al ser principalmente bares, restaurantes y hostales necesitan espacios amplios.

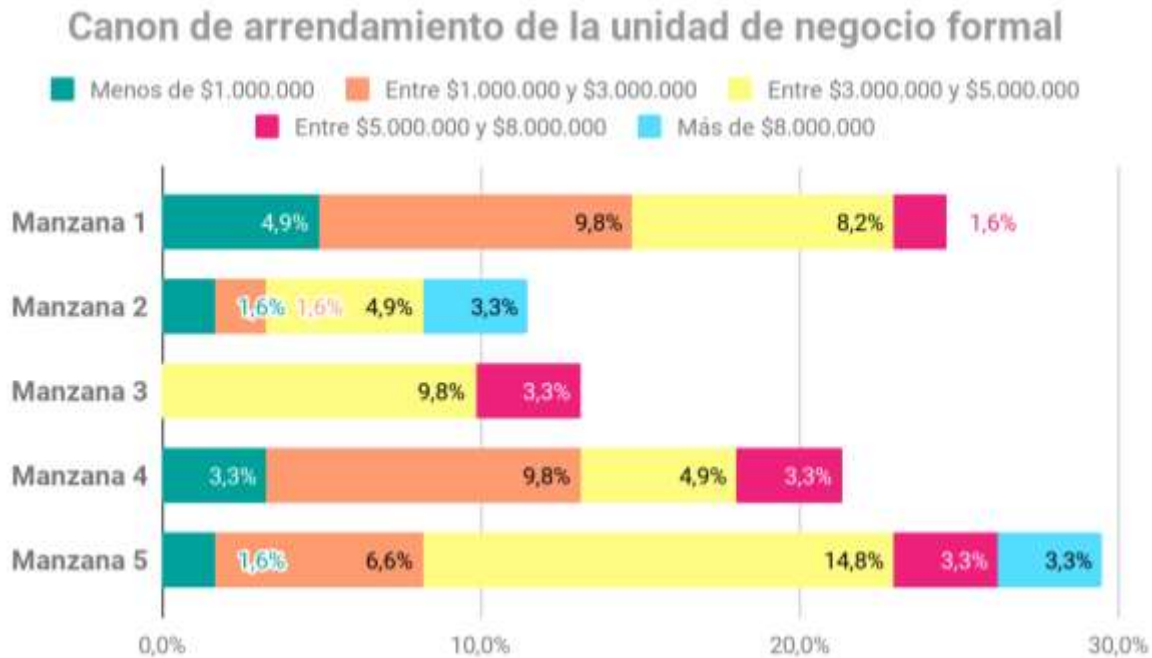
Así mismo, la manzana que reporta un menor valor en los cánones de arrendamiento es la 1, a razón también del pequeño tamaño, en metros cuadrados de sus unidades económicas. Aun así, resulta llamativo que locales ubicados sobre calles tan concurridas, de tan alto tráfico peatonal y en un lugar emblemático de la ciudad, tengan un promedio más bajo.



Gráfica 32. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con el canon de arrendamiento. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.



Alcaldía de Medellín



Gráfica 33. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con el canon de arrendamiento. Fuente: Inspirabalab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019

Como muestra la Gráfica anterior, hay una predominancia de arrendatarios. El 77% del total de las unidades económicas indagadas prestan sus servicios en espacios arrendados. De acuerdo con la Gráfica anterior, la manzana que presenta un mayor número de propietarios, en términos de proporciones es la manzana 2.

La característica de ser arrendatario puede ser un indicador de transitoriedad o poco arraigo en el territorio, sin embargo, el 27% de los negocios encuestados son arrendatarios que llevan más de 10 años en el territorio, como por ejemplo Bar Dalí Rock y Berlín Café Bar que llevan en funcionamiento más de 15 años en el mismo lugar como arrendatarios.

• Tiempo de constitución de los negocios

El promedio de antigüedad de las unidades económicas formales de la zona de estudio es variable de acuerdo con su ubicación por manzanas; se encontraron unidades económicas altamente arraigadas en el polígono las cuales fueron desarrolladas en lotes familiares y cuentan con más de 25 años en el sector. Entre las unidades que han sido partícipes del cambio del sector se encuentran *Ajiacos y Mondongos*, *Hotel Torre Poblado*, *Ché Restaurante* y *Miscelánea La 43*.

En contraposición se encuentran aquellos que llegaron recientemente, motivados por el desarrollo de centralidad y turístico de la zona, entre ellos se pueden mencionar *Policroma*

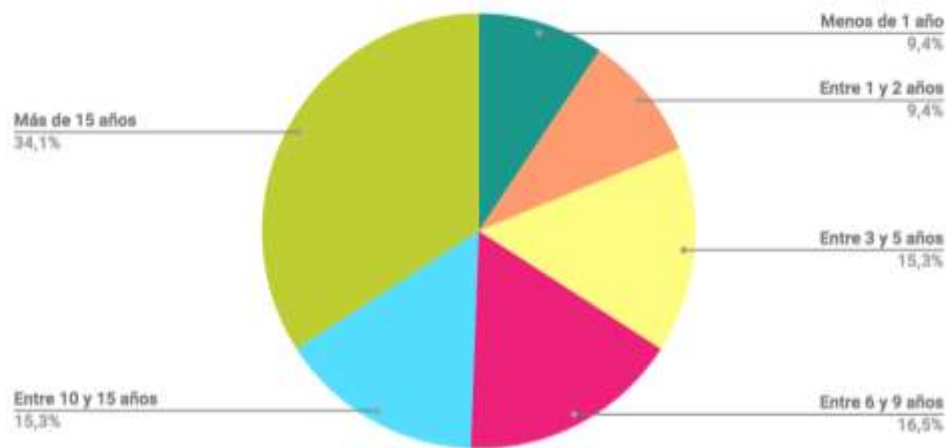




Alcaldía de Medellín

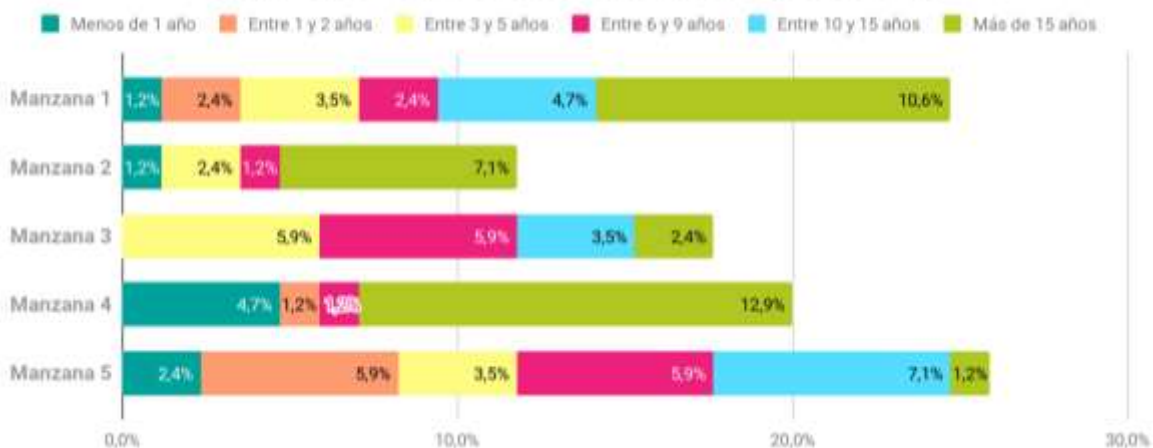
Galería, Restaurante Le Gratine y Alitas Alitosas Las Únicas. En efecto, los hallazgos más representativos, como se puede ver en la Gráfica a continuación, muestra que la manzana 4 combina el porcentaje de las unidades económicas cuya constitución es la más antigua con una representación del 12,9%, con las recién creadas (4,7%).

Tiempo de constitución de la unidad de negocio formal



Gráfica 34. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con el tiempo de constitución de la unidad de negocio. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.

Tiempo de constitución de la unidad de negocio formal



Gráfica 35. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con el tiempo de constitución de la unidad de negocio. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019

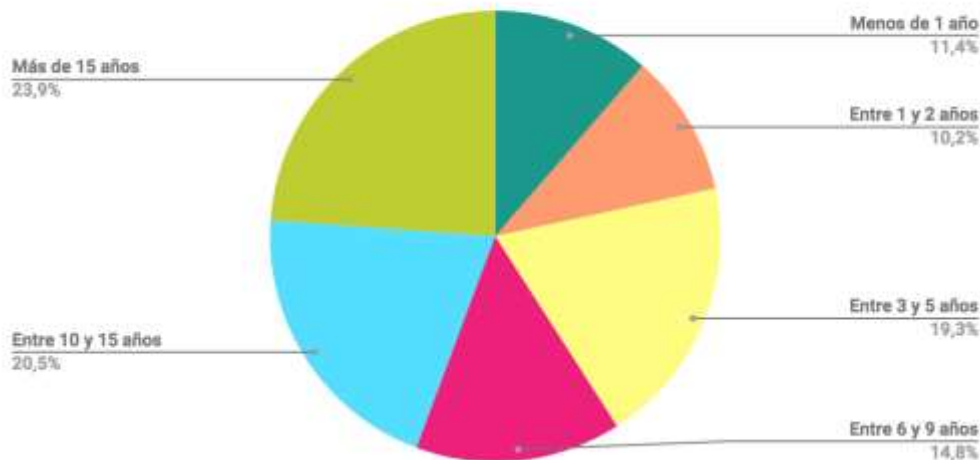


Alcaldía de Medellín

Es importante diferenciar el tiempo de constitución de la unidad económica con el tiempo que lleva asentada en el territorio. Como se puede ver en las Gráficas no siempre hay una coincidencia entre el primero y el segundo factor, pues hay unidades económicas que iniciaron su funcionamiento en otras zonas de la ciudad y por razones de prestigio y reconocimiento de la zona en términos comerciales, decidieron trasladarse a ella.

Ahora bien, la Gráfica a continuación, muestra cómo un porcentaje representativo de los negocios con más de 15 años en el territorio están ubicados en las manzanas 1, 2 y 4, las más cercanas a la Avenida El Poblado, zona de alto tráfico vehicular y peatonal, y a la Iglesia y al parque de El Poblado como espacio fundacional del barrio. Mientras que los negocios con menos de un año tienen una representación menor en todas las manzanas.

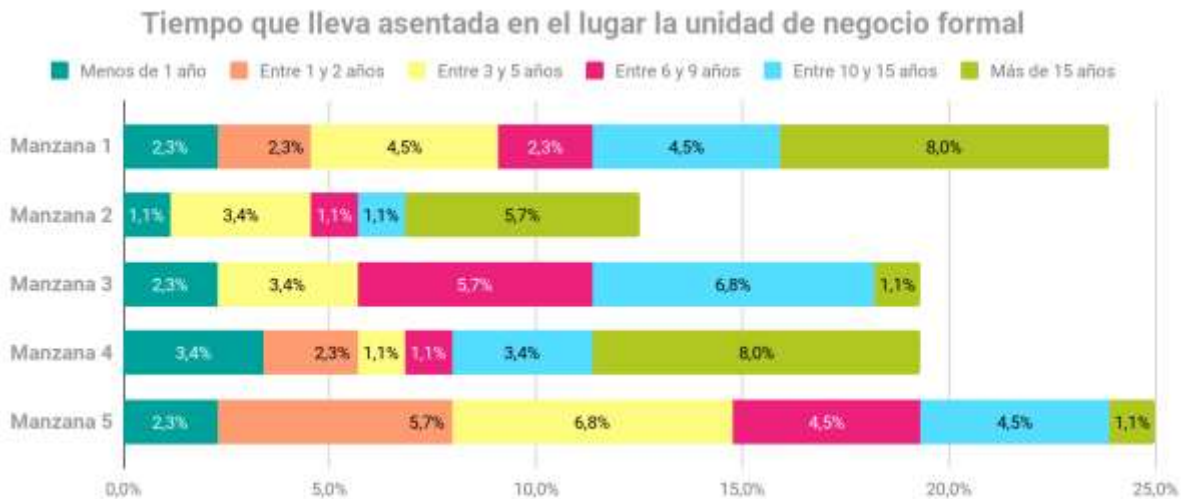
Tiempo que lleva asentada en el lugar la unidad de negocio formal



Gráfica 36. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con el tiempo que lleva asentada en el lugar la unidad de negocio. Fuente: Inspirallab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.



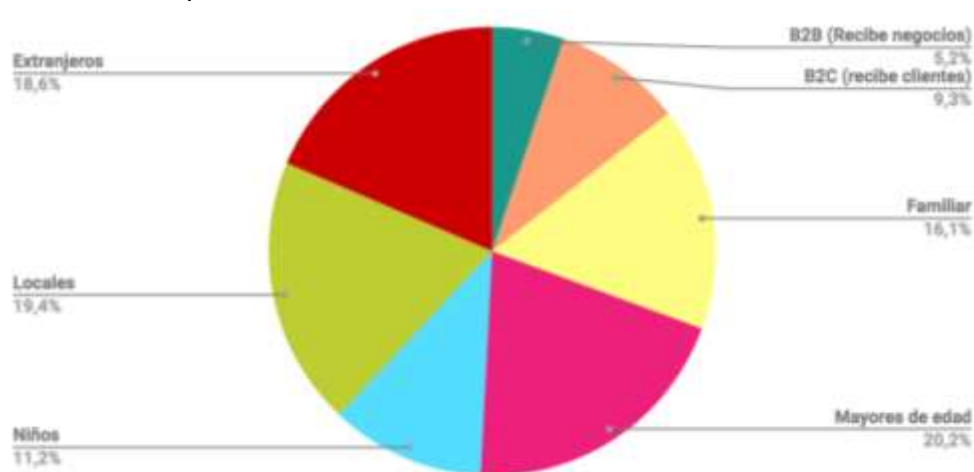
Alcaldía de Medellín



Gráfica 37. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con el tiempo que lleva asentada en el lugar la unidad de negocio. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.

- **Público objetivo de las unidades económicas**

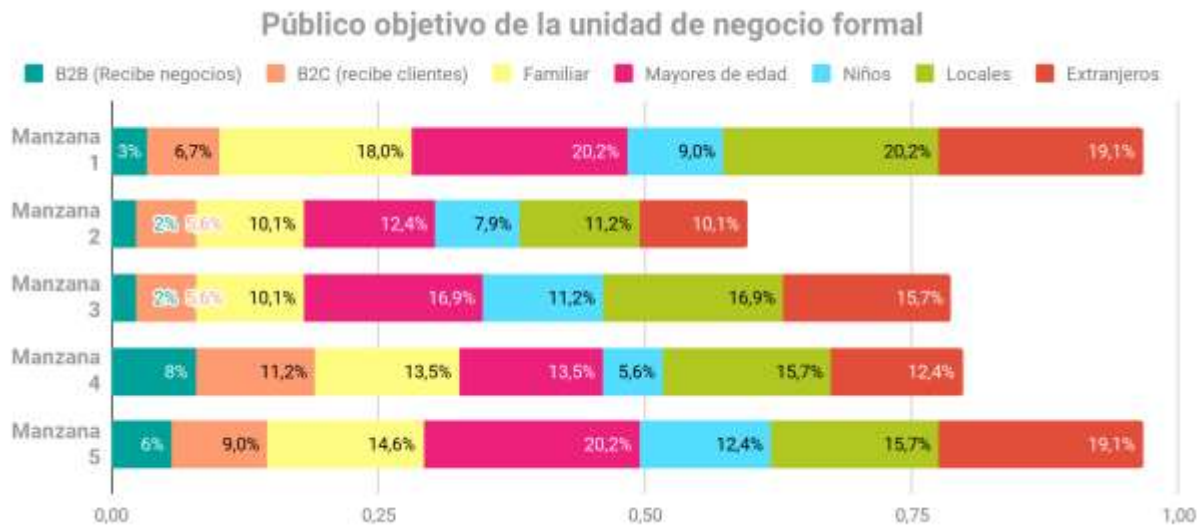
En cuanto al tipo de público que predomina en la zona, como muestra la Gráfica a continuación, las unidades económicas que tienen como clientes objetivos otras empresas es muy bajo, se evidencia una preferencia por los clientes mayores de edad y una afinidad muy **pareja** por clientes locales y extranjeros. Si bien hay negocios, principalmente restaurantes, hoteles y hostales que manifiestan que reciben un público familiar, hay una ausencia notable de actividades específicamente para niños en la zona. De hecho, no es común encontrar familias con niños que visiten la zona.



Gráfica 38. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con el público objetivo de la unidad de negocio. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.



Alcaldía de Medellín



Gráfica 39. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con el público objetivo de la unidad de negocio. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.

• Días con mayor actividad comercial

Como muestra la Gráfica a continuación, las dinámicas de la zona por manzanas, varían considerablemente al pasar las horas del día, de esta manera, al iniciar o finalizar la semana se pueden evidenciar dinámicas diferentes. En las manzanas 1, 2 y 4 durante todos los días de la semana se presentan dinámicas principalmente diurnas como comercios de ropa o artículo al por menor, así como almuerzos ejecutivos o cafeterías.

Contrario a lo que sucede en las manzanas 3 y 5 en las cuales se presentan dinámicas de bares, restaurantes y discotecas que tienen horarios que se extienden hasta la madrugada. Los jueves y viernes se muestran como los días con mayor actividad comercial, pues esos días confluyen las unidades económicas que funcionan durante la semana (lunes a viernes) con aquellos negocios que abren sus puertas a partir del jueves y durante el fin de semana exclusivamente en horas de la noche, como *Lico Deluxe Discoteca*, *Fonda la Cansona* y/o *Luxury*.

Las dinámicas en la calle y el espacio público también se modifican con el transcurso del día. En la mañana la zona del Parque Lleras es calmada, los negocios están casi en su totalidad cerrados al público pero en procesos de limpieza y abastecimiento. En la calle 9 el único que **tiene clientela** permanente es El Machetico. Así mismo, que el frente de la iglesia tiene el tráfico de las personas que salen de misa y se sientan a tomar algo en los negocios cercanos. En





Alcaldía de Medellín

cuanto a las carreras y la calle 8 permanecen solas y empiezan a llegar los trabajadores de Rappi y de servicios de mensajería que tienen puntos de acopio improvisados en estas zonas.

Por otro lado, las dinámicas nocturnas empiezan desde las seis de la tarde, hora en que las personas ya han salido del trabajo y empiezan a abrir bares y restaurantes que permanecieron cerrados durante el día. Incluso en día de semana, las calles se empiezan a llenar de gente, donde se puede notar la presencia de extranjeros. Los fines de semana en la noche el Parque Lleras es tomado por la gente, casi sin darle cabida al paso vehicular.



Imagen 49. Público y dinámicas domingo. Fuente: Inspiralab. 2019



Alcaldía de Medellín

- **Dinámicas de funcionamiento de las unidades económicas, por manzana, según jornada y día de la semana**

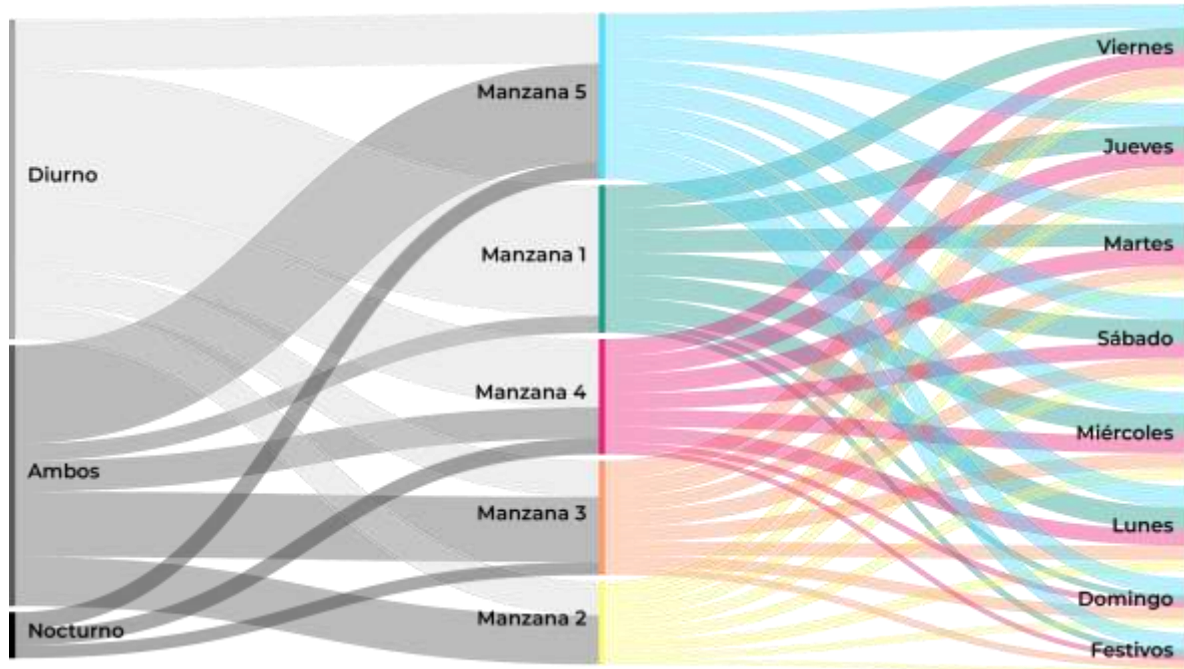


Imagen 50. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo a la jornada y los días de funcionamiento. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.

5.2.1.3. Relación de las actividades económicas formales con el entorno

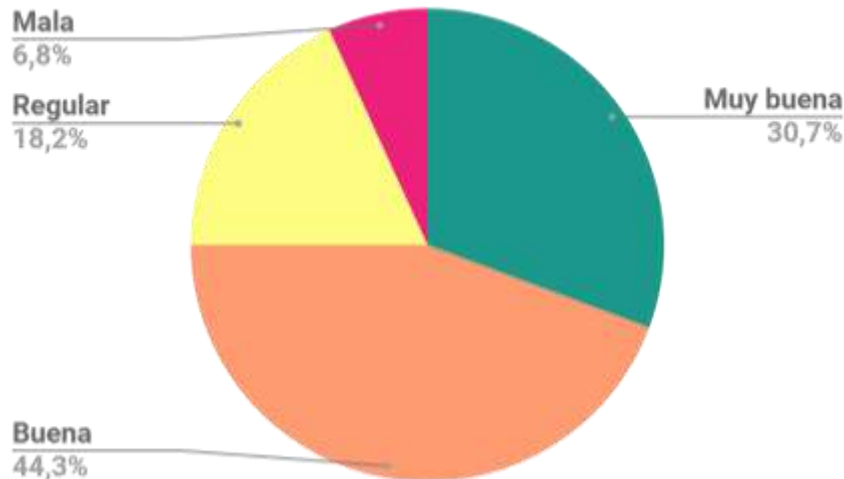
Habla sobre la percepción y valoración, por parte de las unidades económicas, de las dinámicas que caracterizan su entorno.

- **Percepción de la zona**

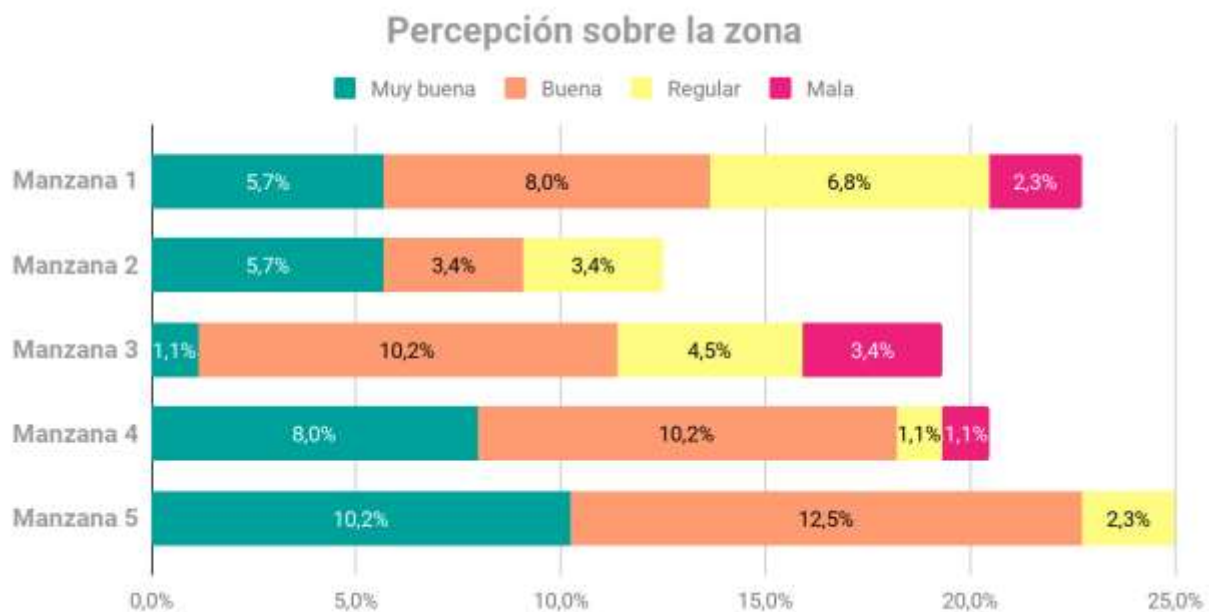
Como lo muestra la imagen continuación, las unidades económicas tienen una percepción principalmente buena y muy buena de la zona. La única manzana que muestra una percepción significativa mala es la manzana 3, ubicada sobre el Parque Lleras y la Carrera 40, una zona con problemáticas sociales serias en el espacio público como (habitantes de calle, venta de drogas, prostitución...) y una inconformidad notoria por parte de los comerciantes con la manera en que es actualmente y las pocas regulaciones que se les dan a estas actividades por parte de la ley; mientras que la manzana 1, ubicada sobre la Avenida El Poblado, muestra un indicador *regular* del 7,6%, representativo dentro de la misma manzana.



Alcaldía de Medellín



Gráfica 40. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con la percepción sobre la zona. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.



Gráfica 41. Distribución de unidades económicas formales por manzana de acuerdo con la percepción sobre la zona. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.

Si bien se tiene una valoración positiva de la percepción de la zona, aquí entra en juego la percepción de las problemáticas de la misma y cómo estas pueden afectar las actividades a desarrollar de las unidades económicas. En este momento hay un ambiente de aceptación





Alcaldía de Medellín

porque los clientes siguen llegando y los negocios se siguen moviendo, sin embargo hay una preocupación latente por lo que ocurre en el espacio público, desde el deterioro del mismo, hasta las problemáticas de orden social que allí se imponen. Para muchos, como Gustavo López, “las problemáticas que golpean la zona, son las mismas que las del Centro de la ciudad, por esto hay que ponerles atención e intervenir antes de que se salga de las manos.”

- **Relación con los vecinos**

La relación con los vecinos tiende a ser buena o muy buena como lo muestra la Gráfica a continuación, sin embargo en la manzana 3 se puede ver un 4,5% de establecimientos que hablan de una relación *regular*, esta manzana, en el costado del Parque Lleras, es caracterizada por ser un espacio de fiesta que puede entrar en conflicto con los vecinos que tienen actividades más tranquilas.



Gráfica 42. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con la relación con los vecinos. Fuente: Inspirallab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.

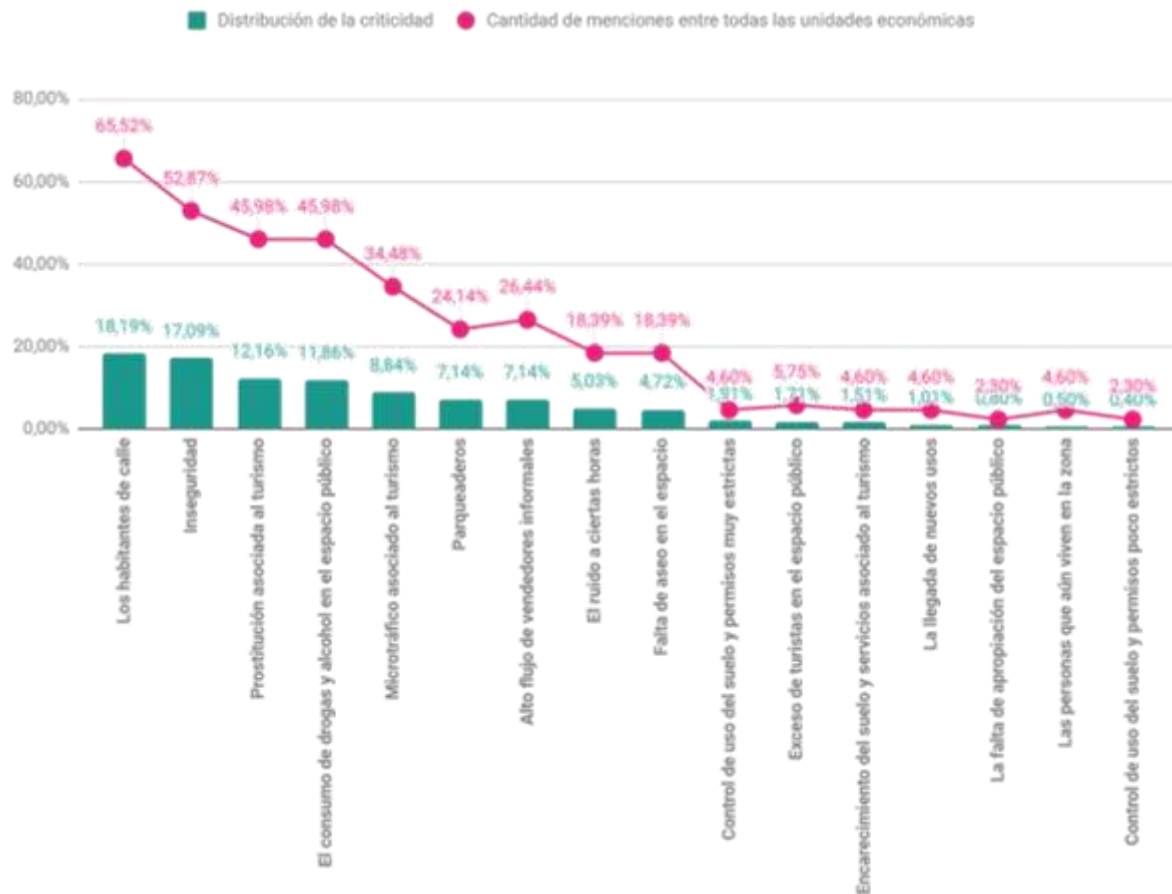
En general, las problemáticas con mayor representación según las unidades económicas, son los habitantes de calle con 16,9%, como muestra la Gráfica a continuación. La inseguridad también presenta una reiteración en las respuestas, en tanto el 15,5% de las personas manifiesta esta característica como relevante, debida a la soledad de algunos lugares, -especialmente las carreras- la falta de iluminación apropiada, la presencia de población extranjera o las dinámicas nocturnas. Entre las problemáticas relevantes se encuentran también, el consumo de drogas y alcohol en el espacio público con el 13,2% y la prostitución asociada al turismo con el 12,8%.



Alcaldía de Medellín



Imagen 51. Indigencia en el sector. Fuente: Inspirabalab, 2019.



Gráfica 43. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con la percepción de problemáticas relevantes en la zona. Fuente: Inspirabalab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.

La percepción de relevancia de las problemáticas en la zona varía según las manzanas, como se puede evidenciar en la Gráfica a continuación, en la manzana 1, cercana a la Avenida El Poblado como vía arteria, y al Parque del Poblado, la inseguridad es la principal problemática



Alcaldía de Medellín

- **Razones para establecerse en la zona**

El 31,6,7% de las unidades económicas coinciden en afirmar que una de las razones para establecerse en la zona es la alta afluencia de público objetivo, el reconocimiento de la zona en su actividad económica tiene una representación del 29,3% y razones como la poca competencia con el 7% (mencionada principalmente por negocios que llevan más de 15 años en la zona).

La tradición y la preservación, e incluso el crecimiento de las condiciones que atrajeron inicialmente los negocios a la zona, hacen que estas prefieran permanecer en el sector.

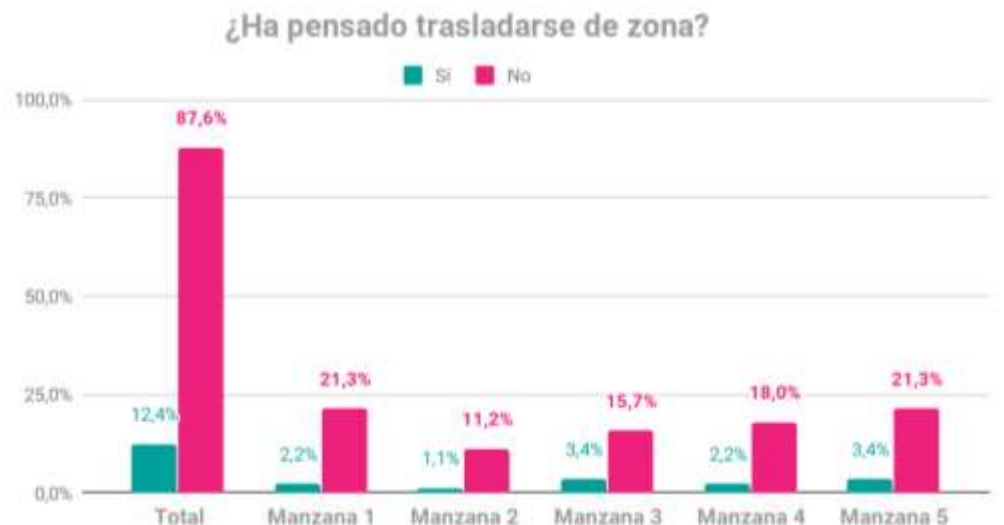


Gráfica 44. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con las razones para establecerse en la zona. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.

Como muestra la siguiente gráfica, el total de personas que no han pensado en trasladarse de la zona representa un 87,6% del total de encuestados, esto quiere decir que, a pesar de las problemáticas identificadas, los comerciantes prefieren permanecer en la zona por los beneficios que esto representa para sus unidades económicas.



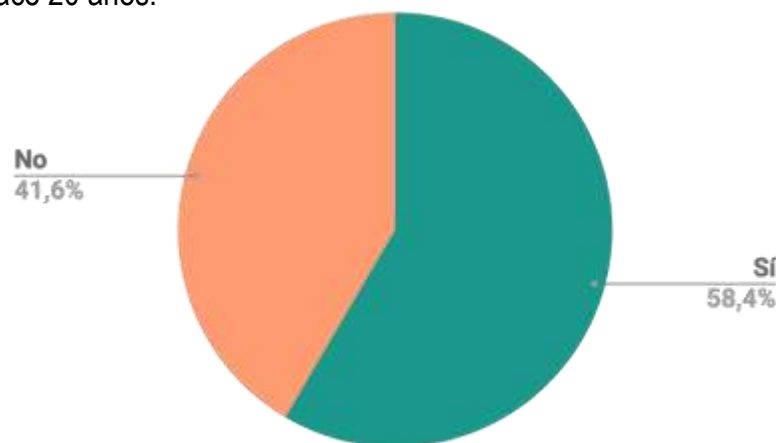
Alcaldía de Medellín



Gráfica 45. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con si ha pensado trasladarse de zona. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.

- **Percepción de la transformación del sector**

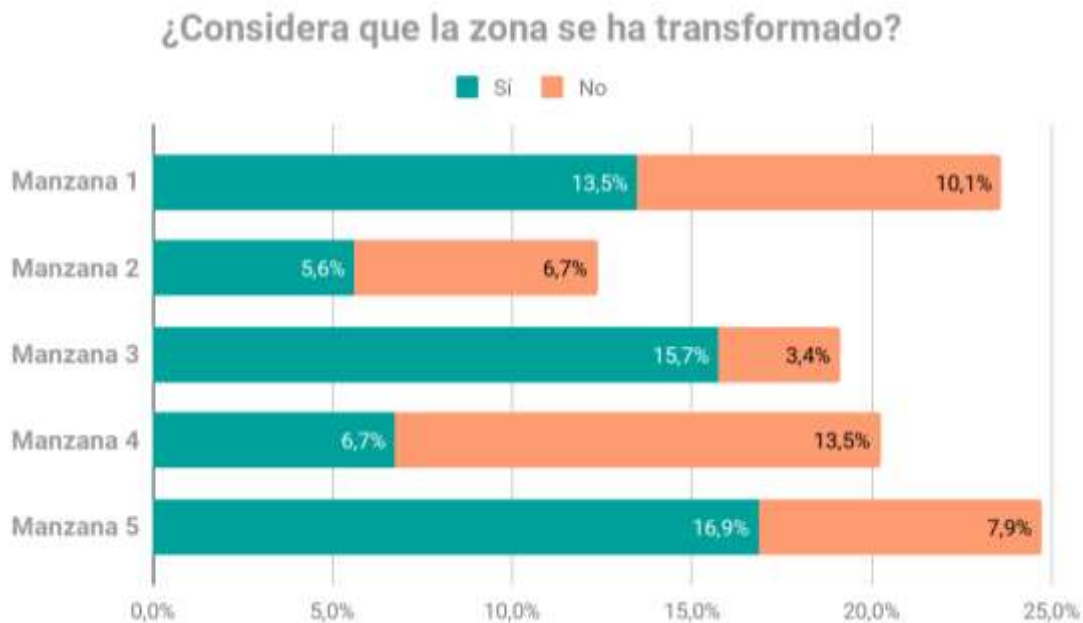
En términos generales, un poco más de la mitad de las unidades económicas (**58,4%**) consideran que la zona donde se encuentran ubicados se ha transformado en alguna medida desde su llegada. Como muestra la siguiente gráfica, las manzanas 1, 3 y 5 es donde más se han percibido transformaciones. Los resultados de la manzana 3 con el 15,7% y la 5 con el 16,9% de percepción del cambio, son significativos, pues se trata de las manzanas que bordean el Parque Lleras donde sus comerciantes más tradicionales hablan con nostalgia del Parque de hace 20 años.



Gráfica 46. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con si considera que la zona se ha transformado. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019



Alcaldía de Medellín



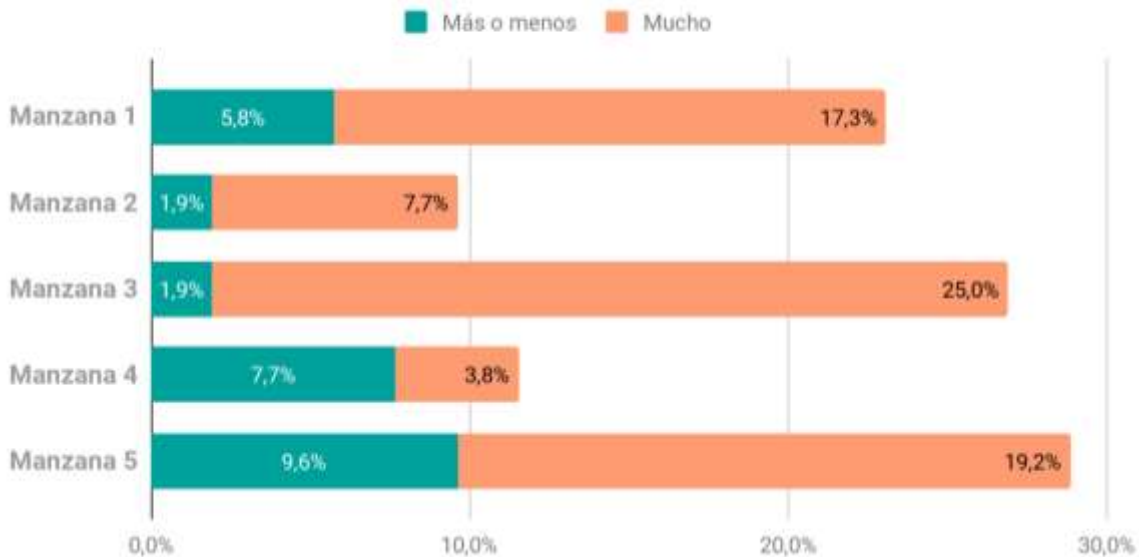
Gráfica 47. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con si considera que la zona se ha transformado. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.

De las unidades económicas que perciben un cambio todas coinciden en valorar esta transformación como significativa, al decir que su territorio se ha transformado mucho, cabe anotar que, aunque se evidencian cambios de infraestructura, estas transformaciones también tienen un componente social alto, pues ha habido una mutación de públicos que se consideraba tradicional para la zona y que hoy se rehúsa a volver, así lo manifiesta Edwin Mejía de Fuego Cubano.



Alcaldía de Medellín

¿Qué tanto considera que se ha transformado la zona?



Gráfica 48. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con el nivel de transformación que cree ha tenido la zona. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.

- **Impacto de la transformación que ha tenido el sector**

En cuanto a la valoración del impacto que han tenido estas transformaciones actualmente en la zona, se puede decir que su repercusión positiva es muy baja en casi todas las manzanas con excepción de la manzana 2 (ver Gráfica a continuación).

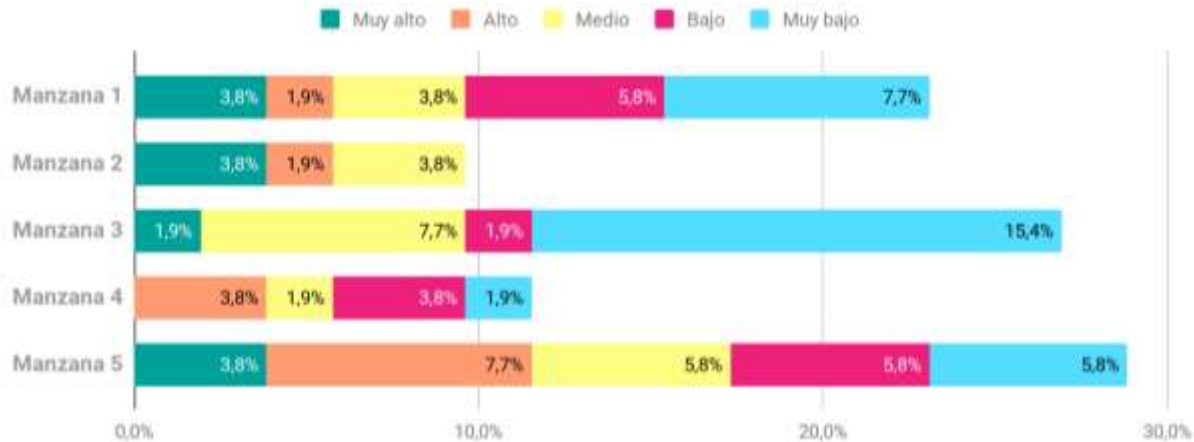
Esta respuesta puede encontrar explicación en la ubicación de esta manzana, pues los cambios principales se han dado en las centralidades de la zona como el Parque Lleras y el Parque de El Poblado.

Por otro lado, la repercusión negativa es notorio en la manzana 3 del Parque Lleras con un índice del 19,2%.



Alcaldía de Medellín

Nivel de impacto positivo que han tenido las transformaciones actuales de la zona para su negocio



Gráfica 50. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con el nivel de impacto positivo que han tenido las transformaciones actuales de la zona para su negocio. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.



Gráfica 49. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con el nivel de impacto negativo que han tenido las transformaciones de la zona para su negocio. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.

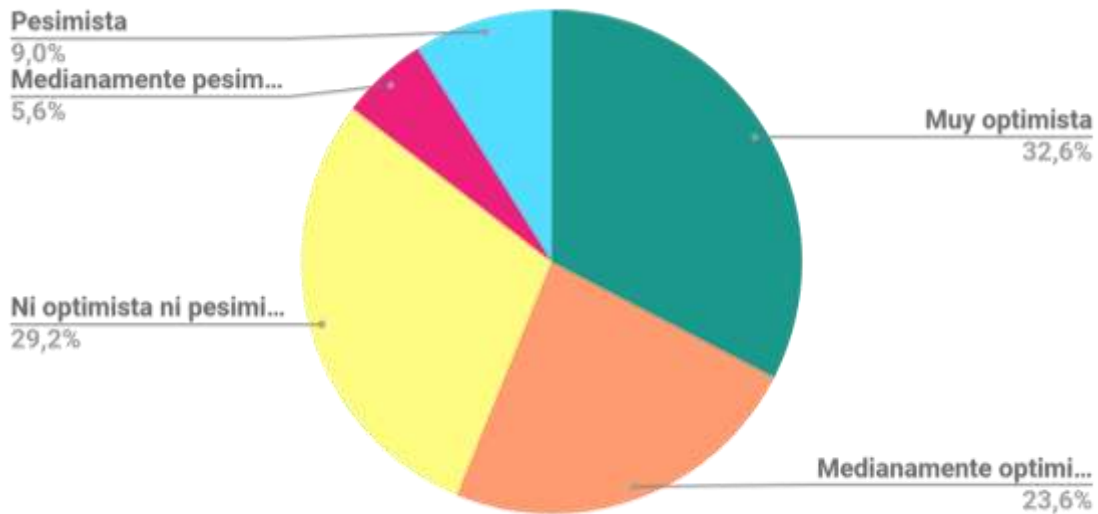


Alcaldía de Medellín

5.2.1.4. Previsión de impactos

Al tener una base general de los aspectos que caracterizan las unidades económicas formales e identificar la relación de estos actores con el entorno, se ahonda en las expectativas y en la pertinencia del desarrollo de nuevos espacios en el territorio, las transformaciones de la zona y los impactos que traerían consigo.

La siguiente gráfica permite conocer las expectativas que tienen las unidades económicas formales indagadas frente a las intervenciones realizadas por la Alcaldía de Medellín. Aquí encontramos que la población tiene una posición mayormente optimista, donde las manzanas más optimistas son las 5 y la 1.



Gráfica 51. Distribución de unidades económicas frente a posturas de las transformaciones de la zona.
Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.

Ahora bien, pese a la postura muy optimista por parte de la manzana 5, existen frases contrastantes, relevantes, que surgieron a medida de la aplicación de la encuesta, como la de la Corporación de Comerciantes del Parque Lleras:

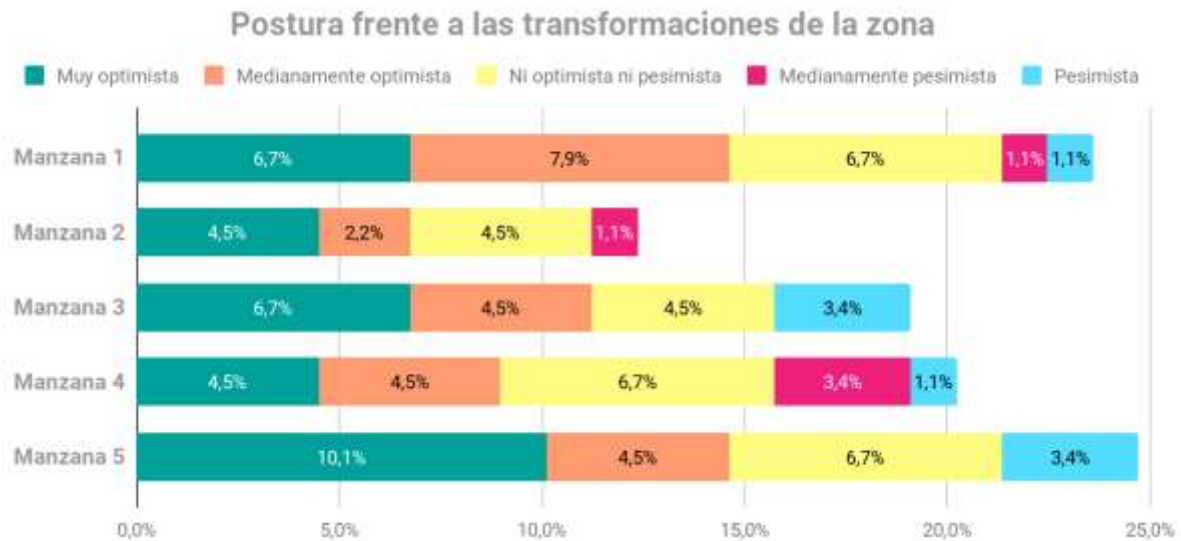
“Se han escuchado rumores de que quieren intervenir las cuadras de la manzana 5, se evidencia la preocupación porque cada vez más comerciantes les cierran y les quitan su permiso de actividad de forma permanente por cosas ‘simples’ y se ven obligados a irse, pero detrás de ello se quedan un montón de gente sin empleo y sin comida.”



Alcaldía de Medellín

Es importante también, dejar registro de las visiones negativas frente a la transformación de la zona:

“Tener más usos en la zona lo único que implica es el colapso de las vías.”



Gráfica 52. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con la postura frente a las transformaciones de la zona por manzana. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.

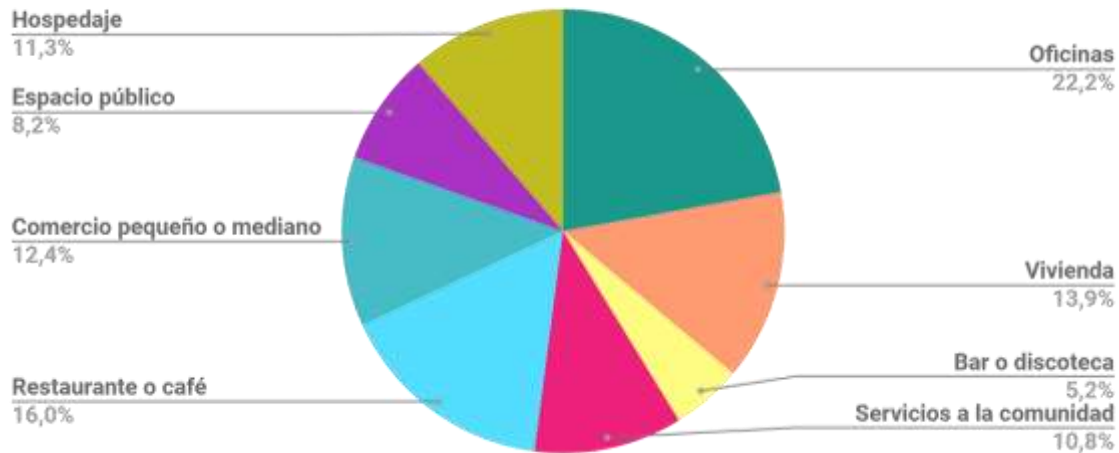
Los espacios habilitados para oficinas son la primera opción elegida por el total de las unidades indagadas, como uso complementario a sus negocios. Sin embargo, esta información desagregada por manzanas, habla de una predominancia de estos resultados en las manzanas 1, 4 y 5, mientras que en las manzanas 2 se puede ver una preferencia por las oficinas, los equipamientos de salud y los hoteles, con índice muy parejo, finalmente en la manzana 3 hay preferencia por servicios a la comunidad (9%) y hospedaje (9%).

Los usos que menos representación tuvieron fueron espacio público y bares-discotecas. Llama también la atención que la manzana 3 sea la que presente un porcentaje más alto de vivienda como uso complementario (Ver gráficas a continuación):

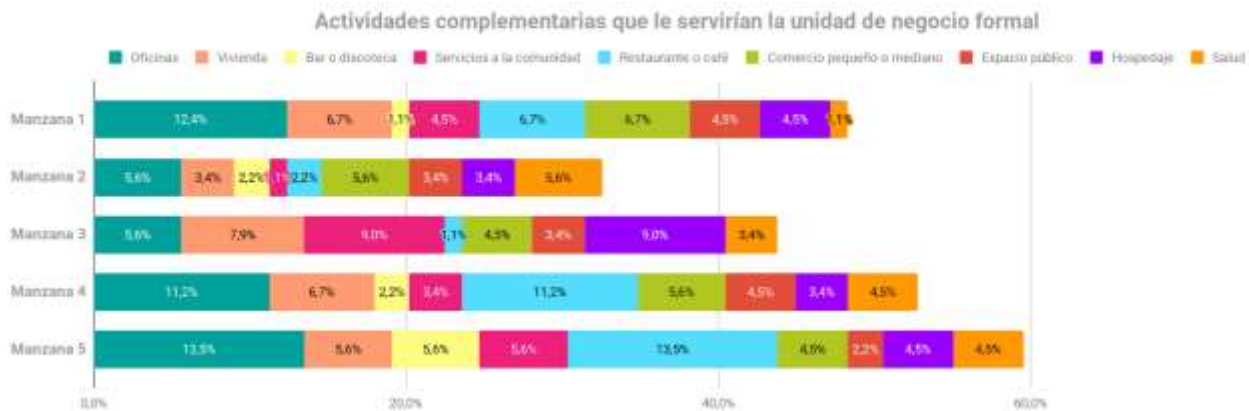


Alcaldía de Medellín

Actividades complementarias que le servirían la unidad de negocio formal



Gráfica 53. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con las actividades complementarias que le servirían a la unidad de negocio. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.



Gráfica 54. Distribución de unidades económicas formales por manzana de acuerdo con las actividades complementarias que le servirían a la unidad de negocio. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.

La escogencia de estas actividades por parte de las unidades económicas está sustentada, principalmente, en que se consideran usos complementarios el uno del otro, así como para los hoteles y el pequeño comercio, pues en particular los restaurantes y cafés generan permanencia. Además, en palabras de los encuestados estos usos:





Alcaldía de Medellín

- “Brindan a la comunidad la posibilidad de vivir más los espacios y sacar a la gente de los centros comerciales”
- “Es más desarrollo para la zona, mientras que los bares y discotecas traen personas no deseadas para la zona”
- “Atraen nuevas marcas, nuevas inversiones y nuevos públicos”

Al preguntarle a las unidades económicas por el impacto que creen podrían tener los diferentes usos sobre sus negocios, las respuestas fueron repartidas, con diversos matices. Por ejemplo, el ocio entendido como bares y discotecas principalmente, tiene una percepción negativa debido a que es uno de los usos que más fácilmente se sale de control y tiende a traer problemáticas a la zona, en contraposición a esto, los comerciantes hablan de un contrapeso positivo que sería un ocio cultural.

Por otro lado, la vivienda tiene una recepción dividida, pues si bien algunos ven este uso como un contrapeso a la fuerte presencia comercial y de ocio en la zona, además como una manera de traer dolientes al lugar; otros lo ven como un obstáculo para el desarrollo económico de la zona.

En el lado positivo se encuentran las oficinas y el espacio público, este último, un uso que genera discusiones apasionadas por parte de los comerciantes, pues si bien para muchos es un espacio vital, de coexistencia, es uno de los usos que representa un mayor reto para la institucionalidad, como lo es en este momento el parque lineal La Presidenta.



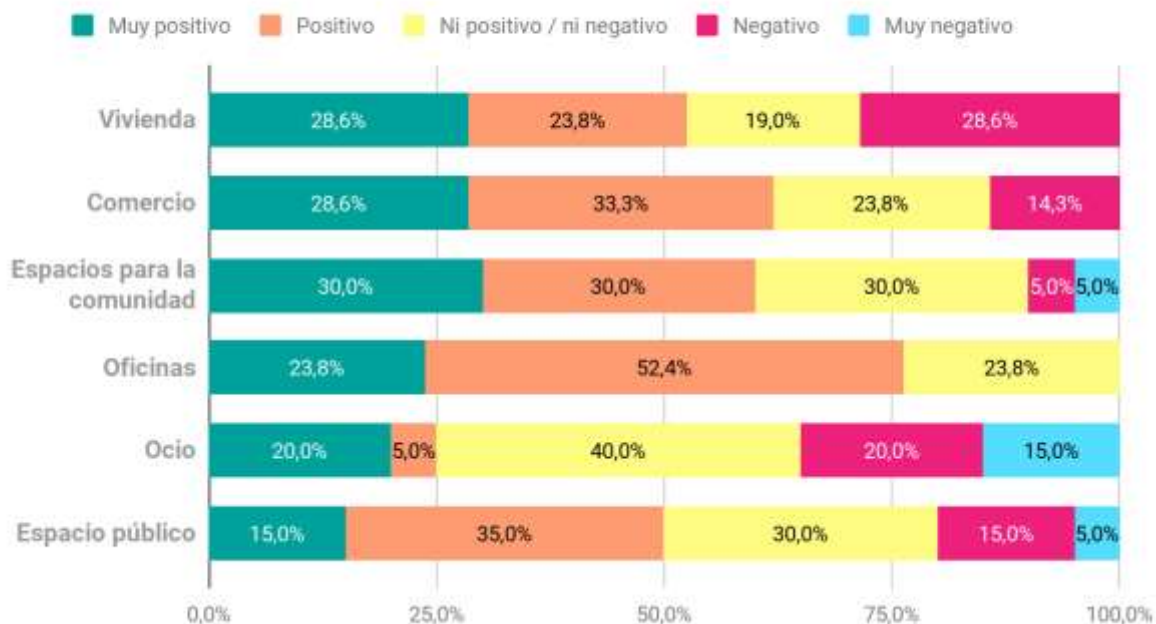
Gráfica 55. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con la percepción del impacto del desarrollo de nuevos espacios en el territorio. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.



Alcaldía de Medellín

Las unidades económicas de la manzana 1, como muestra la siguiente gráfica, prefieren como complemento a sus negocios oficinas y comercio, y ven como negativo la llegada de vivienda y ocio, pues, este último, lo ven como el origen de las problemáticas de la zona. En cuanto a las oficinas, ven en sus empleados potenciales clientes, además de un uso dinamizador de la economía: *“atrae gente al sector, genera empleo y dinamiza la zona con clientes potenciales.”* Respecto al comercio, esperan encontrar mayor variedad dentro del territorio: *“la zona se presta para esto, mejora el turismo y la productividad.”*

Impacto del desarrollo de nuevos espacios en el territorio - Manzana 1



Gráfica 56. Distribución de unidades económicas formales de acuerdo con la percepción del impacto del desarrollo de nuevos espacios en el territorio, manzana 1. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas formales de la zona. 2019.

Como muestra la siguiente gráfica, la manzana 2 percibe como positivo la llegada de espacio público y oficinas, mientras que ve como negativo la llegada de espacios de ocio y vivienda.

“No hay suficiente en la zona (espacio público). La Presidenta es muy inseguro. Los parques como están hoy son problemáticos, es importante la peatonalización de ciertas zonas y el incentivo para realizar actividades en estos espacios.”

“(el espacio público) *Dinamiza la zona y compensa con el comercio.*”

“...Zona en el corazón de El Poblado. Tiene muy buenas características para este uso (oficinas).”



Alcaldía de Medellín

“(Oficinas) Trae más gente a la zona”

La manzana 3 tiene una opinión más fuerte de la llegada de nuevos usos a la zona. Por ejemplo, los espacios para la comunidad cuentan con una visión positiva alta, sin embargo, tienen una contraposición fuerte del 23,5% que lo percibe como negativo para la zona. Esto se puede explicar al mirar la localización de la manzana y la composición de sus usos. La parte de esta manzana que se encuentra sobre el Parque Lleras con una presencia de ocio (bares y discotecas) tiene una percepción del desarrollo de la zona que difiere de las unidades económicas vecinas que se encuentran sobre la calle 10 y la carrera 41. Ahora bien, a pesar de ser una manzana con vocación de actividades de ocio, es la opción que se percibe con mayor negatividad, “es como coger una torta para 10 personas y repartirlo para 100” al referirse a la saturación de estos establecimientos en la zona. También hay propietarios de discotecas que ven como negativo la llegada de estos usos a la zona, pues sienten que no es un proceso justo para ellos: “no habría igualdad de condiciones entre los nuevos que lleguen y nosotros. Hay una persecución y estigmatización por parte de la Alcaldía hacia nuestros negocios. Siempre estaríamos en desventaja.”

En cuanto a las oficinas, siempre son vistas como generadoras de dinamismo y nuevos clientes potenciales. Finalmente, el espacio público, que, aunque controversial se percibe como un uso que, bien manejado, puede darle otra imagen a la zona:

“Me imagino la intervención con mucho espacio público pero controlado para la comunidad, sitios de entretenimiento que sean para un público más valorizado (no para mochileros)”, “El espacio público atrae inseguridad”, “Primordial para atraer gente. Lugares de esparcimiento.”

La manzana 4 identifica los usos de espacio público y oficinas como usos que pueden ser beneficiarios para el desarrollo de sus unidades económicas, mientras que a su vez, señalan el ocio y la vivienda como los que usos con las connotaciones más negativas. Las impresiones de la comunidad respecto a estos temas son las siguientes:

“Ojalá no fuera lo de siempre (espacio público), ojalá le dieran más protagonismo a la Presidenta.”, “Las oficinas atraen más gente por más tiempo en la zona”, “Si tienes oficinas, llega buena infraestructura tiene muchas cosas positivas que viene con esto, como ocupación y diferentes dinámicas.”, “La zona turística compita con la residencia.”, “Ya hay muchas discotecas. Ojalá fuera un ocio cultural”, “La zona ya está lo suficientemente hacinada de este tipo de establecimientos. No hay una mezcla sana de usos. Toda la rumba está concentrada.”

Las unidades económicas de la manzana 5 perciben, en términos generales, la llegada de oficinas y espacio público, mientras ven como negativo la llegada de ocio y vivienda, principalmente “(Espacio público) mejoraría la parte de la quebrada (dinámicas de apropiación)





Alcaldía de Medellín

que mejorarían la indigencia.”, “Ojalá hicieran todo el Lleras peatonal. Hay personas que les da pereza entrar el carro aquí. También hay carros con música a todo volumen que le dan vueltas al parque sin un propósito, afectando la tranquilidad de la zona.”, “(Oficinas) Un cambio que trae nuevas dinámicas a la zona.”, “La gente de las oficinas saldría a buscar entretenimiento en la misma zona.”, “(La vivienda) Generaría un conflicto de intereses entre los negocios de ocio existentes que ya están establecidos.”, “Sería bueno que hubiera espacios para el deporte cafés y restaurantes, no discotecas.”

5.2.1.5. Conclusiones

- **Presencia institucional y mayor pie de fuerza**

El desarrollo de espacio público en el marco del plan parcial de Palermo, es polémico por los resultados que han tenido las intervenciones de este tipo en el pasado, como el parque lineal de La Presidenta. Sin embargo, es un uso que la comunidad percibe como positivo para la zona, un uso que identifica como verdaderamente transformador, pero sugiere un nuevo enfoque para su desarrollo.

Gracias a los espacios de co-creación y análisis de información recopilada por medio de las encuestas, se puede hablar de un sentir de la comunidad sobre los diseños futuros de espacio público. Para los comerciantes, estos deben contar con una presencia institucional y mayor pie de fuerza por parte de las autoridades reguladoras de estos espacios, evitando que se repitan situaciones como el parque lineal La Presidenta. “El diseño del parque la Presidenta está para que se esconda un ladrón, no para hacer un picnic o jugar frisbee” (Taller de co-creación, julio 12 de 2019). Sin embargo, es importante señalar que la ocupación del espacio público por parte de la ciudadanía, por medio de usos propuestos y pensados, haría innecesario el despliegue de este pie de fuerza.

- **Espacios públicos con un propósito**

Se habla de darle un uso a los espacios públicos, un propósito permanente, es decir, donde pueda converger la presencia de residentes, turistas locales e internacionales. Es una oportunidad que se presenta para desplegar actividades culturales, ferias, conciertos, festivales, e integrarlos con los usos comerciales. En las encuestas y por medio de conversaciones con los comerciantes, se pueden encontrar numerosas referencias a la falta de incentivos de uso de estos espacios, calificándolos incluso, como espacios estériles.



Alcaldía de Medellín

A continuación se exponen el sentir de las personas en cuanto al espacio público, información recopilada por medio de las encuestas respecto a las expectativas del proyecto:

“En espacio público estamos muy mal en Medellín. No hay incentivos para su uso, no hay propuestas de apropiación. Sería bueno promover el uso del espacio público de cara al comercio.”

“Más calles peatonalizadas para aprovechar el espacio público y que también los negocios puedan abrirse a la calle. Esto mejoraría la seguridad. No más espacios que podrían ser muy importantes para la ciudad, pero que no se usan, como La Presidenta. Hay que construir un entorno positivo alrededor de los espacios, independiente de sus usos. El espacio público pierde su encanto al no poder reunirse en él, no hay espacios de estancia ni actividades propuestas.”

- **Mercados Campesinos, flor de un día**

Los Mercados Campesinos son una de las pocas actividades que da vida al parque de La Presidenta, infortunadamente, eso ocurre solo un día a la semana, el día domingo de 8:00 a.m. a 2:00 p.m. Un proyecto de la Alcaldía a través de la Unidad de Desarrollo Rural Agropecuario (UMATA) de la Secretaría de medio ambiente, donde se venden frutas, hortalizas y productos preparados. El público que asiste a dicha actividad es diverso, se puede encontrar personas haciendo deporte o sacando a pasear sus mascotas, grupos de familias, mujeres y hombres adultos, extranjeros que viven en zonas cercanas y llevan bolsa reutilizable o carros de mercados plegables y en ellos guardan los productos adquiridos.

Esta es una actividad efímera que da vida momentáneamente al lugar, pero una vez se va el parque vuelve a ser un lugar deshabitado. La Presidenta es un lugar de fácil acceso, un espacio verde en medio de una zona céntrica, pero está rodeada por una serie de negocios que en su mayoría decidieron darle la espalda, en gran parte por las dificultades técnicas (normativas) para integrarse a ese espacio desde sus unidades económicas.





Alcaldía de Medellín

- **Una Presidenta con muchas oportunidades de mejora**

El parque de La Presidenta, como está hoy, presenta varias problemáticas a resolver, la principal es su funcionalidad, pues, como ya se mencionó, la calidad de los espacios no invita a la permanencia y no hay propuestas de apropiación más allá de Mercados Campesinos. Además, para los comerciantes es un lugar inseguro que necesita más iluminación y en general, un mantenimiento de la grama y los árboles periódico y permanente, pues la continuidad en las intervenciones de conservación y las políticas de solución de problemas son poco constantes.

También se planteó la necesidad de baños públicos en esta zona, tanto para el uso de los visitantes, como de los habitantes de calle, lo cual haría del espacio un espacio limpio y apto para su apropiación.

- **Nuevos espacios públicos y usos más diversos**

Es de lo que más hablan los comerciantes al referirse a sus expectativas frente a la intervención. Los comerciantes hablan de un encasillamiento de la zona, por eso, aunque en menor medida, pero también de forma reiterativa, se hace referencia a la necesidad de diversificación de los usos ya existentes, de tener más variedad dentro del polígono establecido. Dentro de los usos mencionados, los culturales tienen una relevancia importante.

A continuación se transcribe el sentir de las personas entrevistadas que hacen referencia a este tema:

“Que sea un proyecto que integre el comercio por medio de zonas comunes, de las cuales las zonas verdes serían muy importantes. Introducir actividades culturales para contrarrestar la vocación predominante que es de solo rumba.”, “Volver la zona más céntrica, con una mayor mezcla de usos.”, “Más usos diferentes que atraigan tanto usuarios locales como extranjeros.”, “Unidades de educación no formal (inglés, francés) para población flotante. Salón de esparcimiento (Billar es un deporte), salón de bailes público para la tercera edad. Salas de bingo, salón de música.”, “Imagino una gran unidad donde confluyen muchas personas en sus diferentes actividades y con un espacio público en permanente estado de conservación y programaciones culturales.”, “Procurar que haya más intensidad de usos, procurando que los habitantes permanezcan.”, “Nuevos lugares de entretenimiento que traigan mayor flujo de gente, lo cual se refleja en mayor clientela, que a su vez dinamiza el lugar que es muy monótono (poca variedad de usos).”, “Un proyecto que atraiga nuevo público a través de nuevos usos.”



Alcaldía de Medellín

- **Vivienda**

El tema de la vivienda genera divisiones entre los propietarios y administradores de las unidades económicas. Hay quienes ven en la llegada de vivienda la perpetuación del conflicto entre un bando (residentes) y otro (comerciantes), pues consideran que son completamente incompatibles. Además están quienes consideran que la llegada de vivienda se interpondría en el desarrollo económico de la zona, pues las unidades económicas dedicadas a los bares y discotecas, se verían obligadas a irse de allí. En la contraparte están quienes consideran que se puede encontrar un equilibrio mediante la aplicación de la norma, tal y como pasa en las centralidades de importantes ciudades. Además, consideran que la llegada de moradores permanentes a la zona le daría un valor agregado a la conservación de la zona, pues tendría dolientes.

También es considerada como una manera de recuperar la historia del lugar, pues su característica histórica ha sido como residencial. “En este momento es una zona de todos y de nadie.” A continuación los sentires de las personas entrevistadas:

“Un equilibrio entre viviendas, espacios y negocios que hagan amable e interesante la vida de las personas del sector, cultural, comercial y social, que las personas vean interesante vivir dentro de la ciudad.”, “Espacio público, zonas verdes, vivienda y servicios para la comunidad. Inclusión de los niños, pues estos amortiguan los impactos negativos.”, “Me gusta que lo habiten (residan) personas que se preocupen porque su alrededor sea seguro y en buen estado.”, “Entran en conflicto con la vocación de la zona”.

- **Necesidad de trabajo mancomunado entre residentes, comerciantes y fuerza pública³²**

Esta ha sido una iniciativa que se pone sobre la mesa en los espacios de cocreación, pues se evidenció -y en las visitas se pudo comprobar- que hay cierta indiferencia por los problemas que no tocan la unidad económica directamente, ya sea por horario o por localización, también hay cierta normalización de las problemáticas al relacionarlas como asuntos naturales de zonas de fiesta y turismo como es el parque Lleras. Ahora, la tarea fuerte está en generar una educación y compromiso ciudadano de las personas residentes, comerciantes y empleados, basado en un sentido de pertenencia por ese sector en el que encuentran un sustento económico o está su patrimonio.

El objetivo principal se enmarca en mostrar otra cara de los imaginarios que se tienen sobre las zonas del Poblado, en solucionar de antemano los problemas existentes hoy y recuperar poco a poco el deterioro que ha tenido la zona.

³² Entendida como policía nacional y/o cuadrantes de la zona del polígono de intervención.



Alcaldía de Medellín

- **Fuerza pública con actitud amable y conciliadora**

Trabajo conjunto, de la mano de la fuerza pública, quienes, en una actitud amable y conciliadora, difundan posturas educativas, de respeto e integridad, dejando de lado la presión y abuso de la autoridad que hoy generan temor en los propietarios y arrendatarios de las unidades económicas de la zona. Como manifiesta Nelly García de la Corporación de Comerciantes del Parque Lleras:

“A los comerciantes les da miedo de la policía, porque ellos les quieren cerrar. (...) Se evidencia la preocupación porque cada vez a más comerciantes les cierran y les quitan su permiso de actividad de forma permanente por cosas simples y se ven obligados a irse y detrás de ello se quedan un montón de gente sin empleo y sin comida.”

Lo anterior es un sentir generalizado de los comerciantes del Parque Lleras que se ha manifestado a través de conversaciones con ellos durante las encuestas y durante el taller de co-creación realizado por el Departamento Administrativo de Planeación.

- **Combatir la indigencia y la inseguridad**

Durante el taller de co-creación y las visitas a campo se identificaron zonas del polígono que son particularmente oscuras en la noche, aquí se pueden contar las carreras 41 y 42 y la calle 9, La Presidente, el parque Lleras y zonas del Parque El Poblado son espacios propicios para la indigencia y la ilegalidad. Solucionar este problema sería un aporte para combatir la inseguridad y otras problemáticas.



Alcaldía de Medellín

5.2.2. UNIDADES ECONÓMICAS INFORMALES

Las ventas informales en la calle son una alternativa económica para muchas personas en la ciudad. En horas de la noche, cuando empiezan a llegar los usuarios de los bares y espacios nocturnos, empiezan a llegar también vendedores informales, unos fijos, otros ambulantes con toda clase de producto que van desde comida preparada en carritos fijos, artesanías, plantas, chiclets, hasta productos de valor simbólico, como un confite, que *disfraza* la mendicidad.

Llegan personas de todas zonas de la ciudad a buscar un sustento en medio de la vida nocturna. Si bien la mayoría de los vendedores informales son nocturnos, durante el día también se observan vendedores asentados en las aceras o recorriendo las calles del territorio.

Durante los diferentes procesos de observación y recorridos de la zona llevados a cabo por el equipo de Inspiralab se hizo un reconocimiento de los comerciantes informales, el número de estos varía de acuerdo con el día de la semana y la hora del día. Sin embargo, realizar un inventario preciso de estos es muy difícil, pues no tienen un horario fijo, y el hecho de que algunos de ellos sean ambulantes hace más difícil su identificación y conteo. Cabe aclarar que el sentir de estas personas quedó registrado, en gran medida en la encuesta realizada a población flotante que se presentan más adelante.



Ilustración 46. Unidades económicas informales en el sector. Fuente: Inspiralab, 2019.

De acuerdo con el instrumento diseñado y aplicado, se indagó sobre la caracterización de las unidades, la relación con el entorno y la previsión de impacto de dichos desarrollos, con el fin de identificar y conocer las diferentes posturas de acuerdo al rol que poseen en la zona como unidades económicas informales.



Alcaldía de Medellín

Así, se encontró que en el Parque Lleras hay asentados 18 artesanos, 5 artistas y en la noche hay dos puestos de comida que abren los fines de semana. En el parque de El Poblado en este momento solo se identificaron dos espacios de venta informal, debido al cierre del parque por las renovaciones que en este momento se llevan allí. Finalmente están los vendedores participantes en Mercados Campesinos que funcionan solo los domingos de 8 am a 2 pm.

A continuación se presentan los resultados obtenidos de las encuestas realizadas a los artesanos del Parque Lleras, donde se habló con 11 de ellos.

5.2.2.1. Caracterización de unidades económicas informales

- **Habitantes de vieja data**

Los resultados de la caracterización de estas unidades informales son similares para todos, pues hay normas que regulan la manera en la que se asientan en el territorio. Su permanencia es de vieja data, pues fueron solo unos los afortunados, quienes por antigüedad, recibieron el permiso de espacio público para trabajar en la zona. Un carné intransferible que especifica el tipo de producto que está autorizado para comercializar y nombre de la persona que está a cargo de la unidad económica. Es por esto que todos llevan más de 20 años allí, tienen la misma actividad económica, la tipología de su mobiliario de soporte es igual: mesas + silla que no pueden superar los 2,5 m² (ver Gráfica 65), así como la tenencia del mismo, propio. Así es como la norma lo dicta.

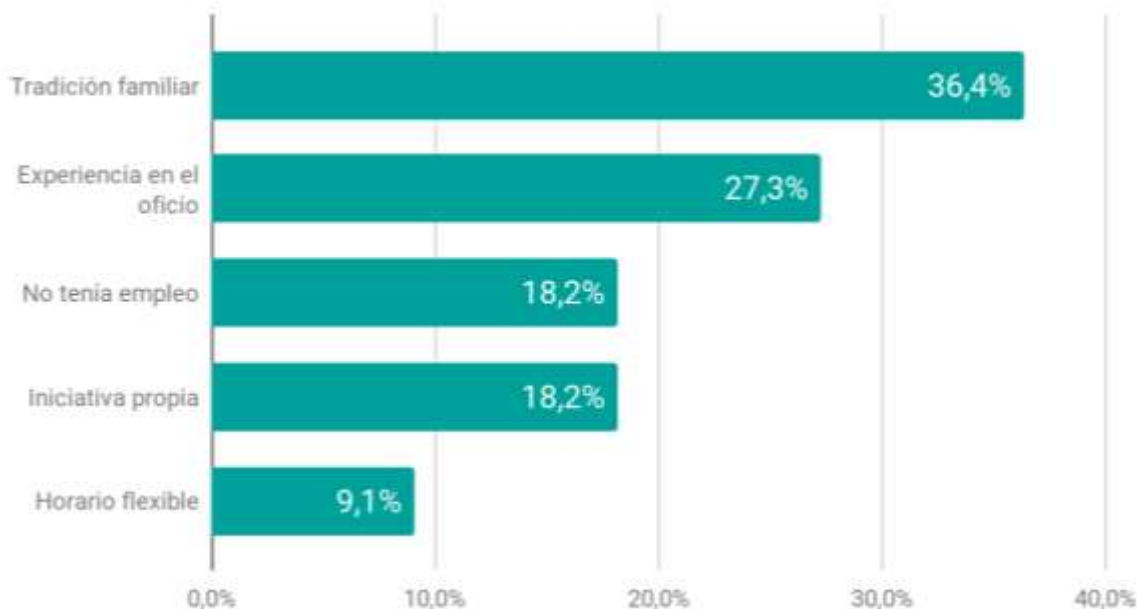
La norma también habla de horarios de funcionamiento que empiezan desde la 12 del mediodía hasta las 12 de la medianoche, de lunes a lunes, con horarios que brindan cierta flexibilidad, pues pueden trabajar los días y el número de horas que quieran; la norma habla también de la imposibilidad de subarrendar su espacio o tener a alguien más que trabaje en su lugar.

La mayoría de ellos llegaron a este oficio por tradición familiar y encontraron en él una fuente de sustento económico (ver gráfica a continuación). Otros tantos por la falta de empleo llegaron a desarrollar un talento y complementado con cursos y clases, como por ejemplo Johana, quien se inició en este oficio por necesidad económica, recientemente acaba de terminar un curso de vitrales con el fin de expandir su oferta y ofrecer productos nuevos por los que pregunte sus clientes, pero que no son ofertados.



Alcaldía de Medellín

Motivos para la creación de la unidad económica informal



Gráfica 57. Distribución de unidades económicas informales de acuerdo con los motivos para la creación de la unidad económica. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas informales de la zona. 2019.

- **Dedicación de tiempo completo. Única fuente de ingresos**

La dedicación de los artesanos es de tiempo completo con uno o dos días de descanso, la gran mayoría manifiesta trabajar más ocho horas diarias, pues dependen económicamente de los ingresos que les genera esta actividad; aquí también se incluyen los vendedores de comida que trabajan en horario nocturno. Estas personas combinan su presencia en el Parque Lleras con la asistencia a ferias de artesanías en pueblos o diferentes barrios de la ciudad, con el fin de generar más ingresos y darse a conocer en otros medios. Sin embargo, como dice Lis, “estas ferias cada vez son más costosas y no compensa dejar de vender un día aquí (en el Lleras).”

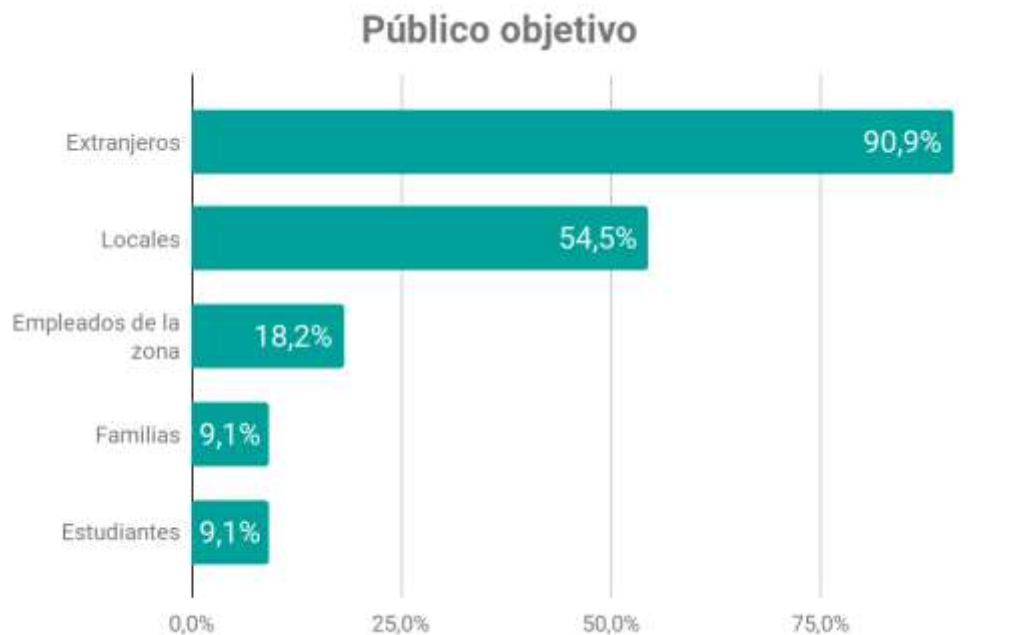
- **Clientes objetivos**

Los artesanos ofrecen dos tipos de productos, uno es el fabricado por ellos mismos como pulseras, collares, anillos y/o aretas; además están los productos que compran ya terminados como las mochilas Wayu y/o camisetas. Su oferta se ha modificado para adaptarse a lo que demandan los turistas, sus clientes principales, como lo muestra la siguiente gráfica, con un 90% de representación sobre el total de las respuestas. Personas como don Otoniel manifiesta que “los locales ya no compran como antes, hace 20 años, así mismo había una demanda



Alcaldía de Medellín

muy fuerte de clientes locales quienes compraban grandes cantidades para revender en otros sitios”.



Gráfica 58. Distribución de las unidades económicas informales de acuerdo con si el tipo de público objetivo.
Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas informales de la zona. 2019.



Imagen 52. Unidades económicas informales en el sector. Fuente: Inspiralab. 2019.

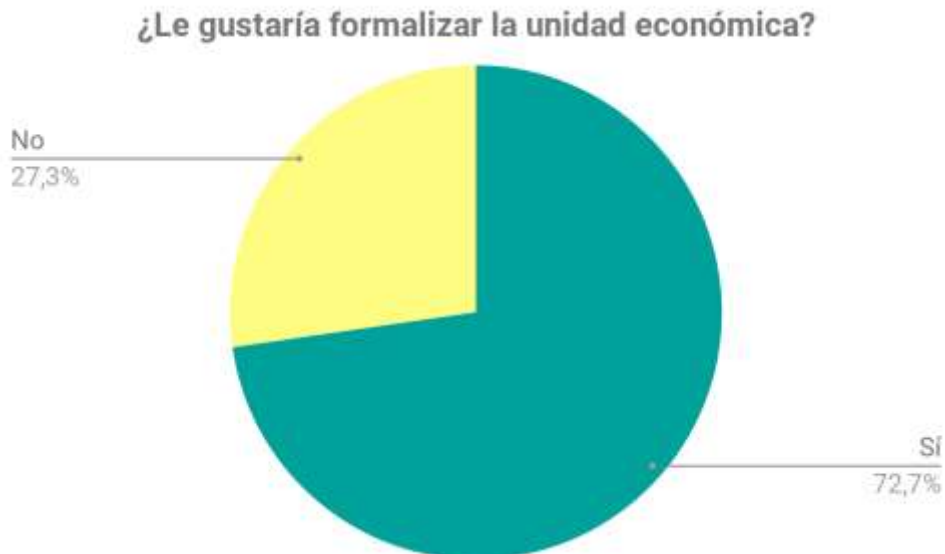


Alcaldía de Medellín

- **Sí a la formalización, pero ¿con qué recursos?**

El 27,3% de los encuestados manifiesta que oferta sus productos a través de las redes sociales como *Instagram* y *Facebook*. Sin embargo, creen que es más productiva la venta en un puesto de venta, es por esto que, como muestra la siguiente gráfica, el 72,7% quisiera formalizar su unidad económica en algún momento, pero los costos que esto implica, más el mantenimiento de un local, los detiene.

La formalización sería la solución a los problemas de vulnerabilidad frente al clima y la ausencia de servicios públicos, principalmente.



Gráfica 59. Distribución de las unidades económicas informales de acuerdo con si le gustaría formalizar la unidad económica. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas informales de la zona. 2019.

5.2.2.2. Relación de las actividades económicas informales con el entorno

La relación con el entorno de los vendedores informales del Parque Lleras es muy fuerte, hay un sentido de pertenencia y dolor por el lugar muy grande, debido a su antigüedad.

Estas personas han sido testigos de la transformación tanto en infraestructura como social del territorio y en los últimos años se han convertido en la identidad y cara positiva del parque.

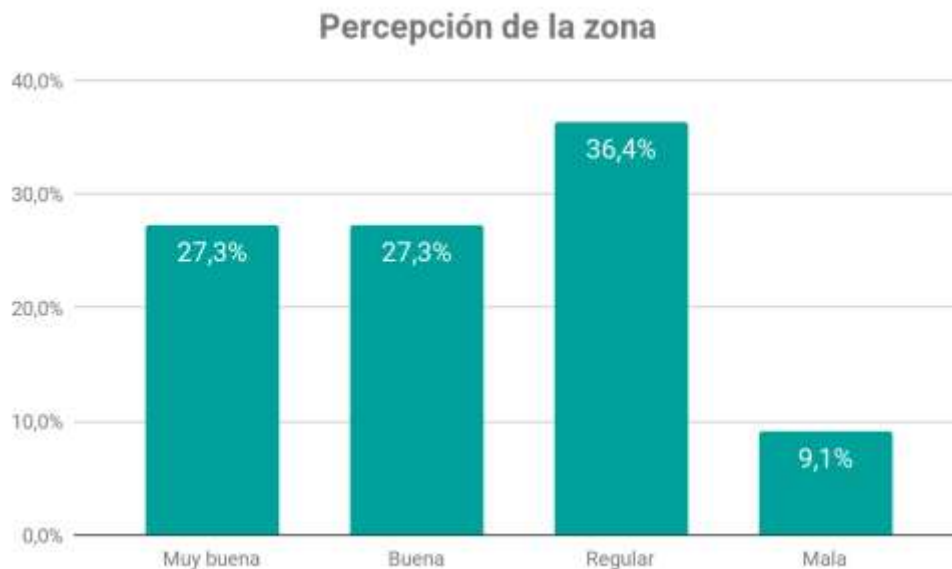


Alcaldía de Medellín

- **Percepción de la zona**

A pesar de ser testigos de los cambios que ha sufrido la zona, las opiniones sobre la percepción actual son variadas, se presenta mayormente la respuesta *regular* con el 36,4% de representación, tal y como lo muestra la siguiente gráfica, seguida de *buena* y *muy buena*. Similar a lo que ocurre con las unidades económicas formales, este sentir está permeado por un lado, por el sentimiento de quienes ven la zona en la que han trabajado por tantos años deteriorarse socialmente, pero por otro lado, está el hecho de que las unidades económicas siguen siendo rentables y la zona siendo un espacio de trabajo viable.

En cuanto a la relación con los vecinos, es predominantemente buena. Todos se conocen y se ayudan entre sí. Sin embargo, el hecho de estar siempre en el mismo lugar, con la misma gente y ofertar productos similares y a costos diferentes puede generar roces en las relaciones con los vecinos.



Gráfica 60. Distribución de las unidades económicas informales de acuerdo con la percepción de la zona.
Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas informales de la zona. 2019.

- **Problemáticas del sector**

Como muestra la Gráfica 71, la prostitución es la respuesta más recurrente a la pregunta por las problemáticas del lugar (49,3%). Sin embargo, el abanico de problemáticas mencionado es amplio y pasa por el código de policía; la mendicidad, especialmente de los niños procedentes de otros barrios, la inseguridad y los habitantes de calle.



Alcaldía de Medellín

Frente a problemáticas como la prostitución los artesanos se sienten vulnerables, pues están expuestos directamente a ellas e incluso interfieren con su trabajo. Cuenta Lisa que *“las prostitutas buscan a los hombres que están comprando artesanías, se les paran al lado, pues así pueden ver cuánta plata tienen y una vez terminan su compra, ellas se ofrecen como un producto.”* Ellos no quieren verse involucrados en las consecuencias negativas que esta actividad pueda tener para el sector y para los mismos turistas. Lisa habla de *“pena ajena pues las prostitutas (entre ellas muchos travestis) van por ahí tocando a los hombres y exhibiéndose de una manera descarada”* A raíz de esto muchos como Lisa, han decidido no trabajar hasta la medianoche.



Gráfica 61. Distribución de las unidades económicas informales de acuerdo con la valoración de problemáticas de la zona. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas informales de la zona. 2019.

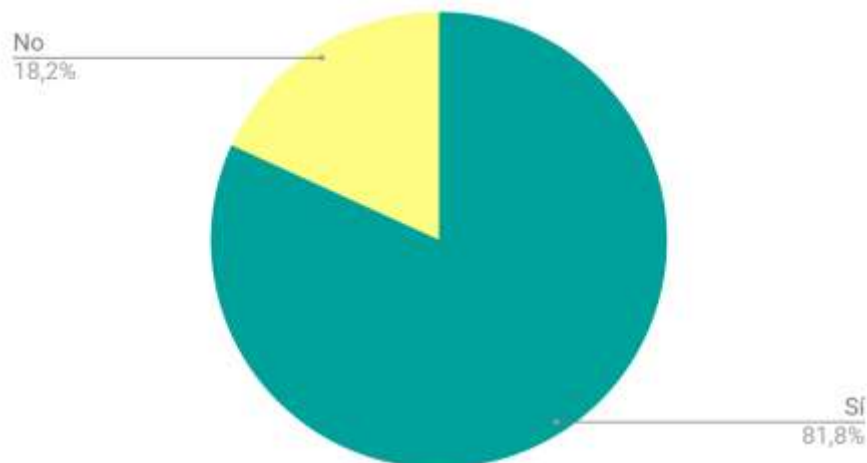
- **Transformación de la zona**

La percepción de transformación de la zona es alta, como muestra la Gráfica 72. Ahora, la percepción positiva o negativa de esta transformación varía de una persona a la otra, es muy diversa, con un consenso general que se puede calificar como positiva (ver gráficas a continuación), en gran parte por el desarrollo comercial de la zona y la llegada de los turistas.



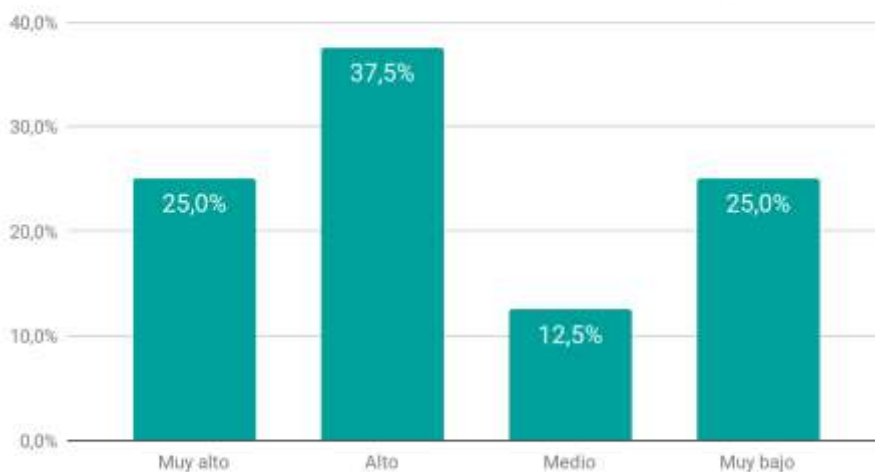
Alcaldía de Medellín

¿Cree que la zona se ha transformado?



Gráfica 62. Distribución de las unidades económicas informales de acuerdo con cuánto se ha transformado la zona. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas informales de la zona. 2019.

Nivel de impacto positivo en la unidad de negocio



Gráfica 63. Distribución de las unidades económicas informales de acuerdo con nivel de impacto positivo de esta transformación. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas informales de la zona. 2019.



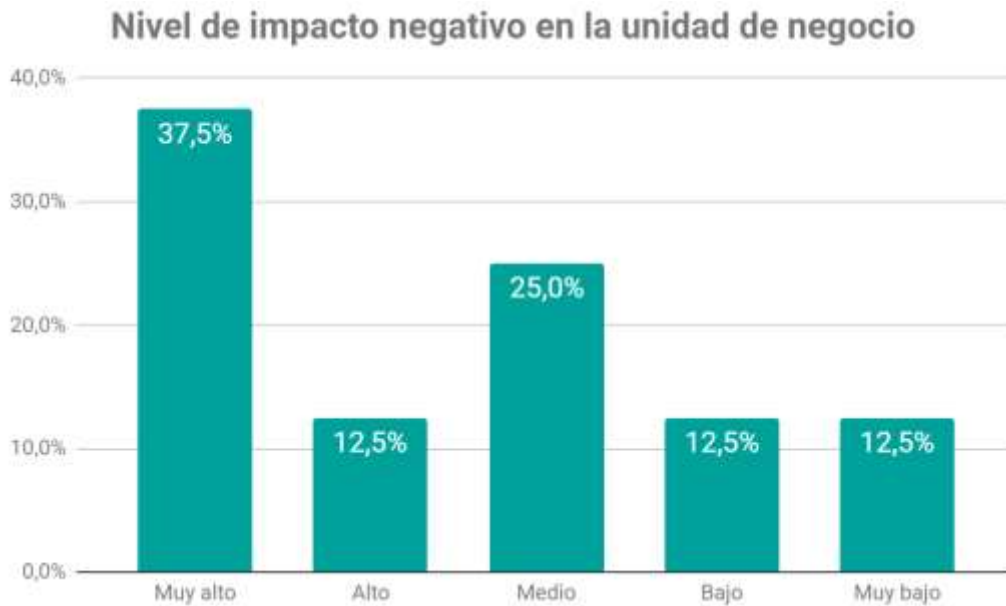
Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín



Gráfica 64. Distribución de las unidades económicas informales de acuerdo con nivel de impacto negativo de esta transformación. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas informales de la zona. 2019.

5.2.2.3. Previsión de impactos

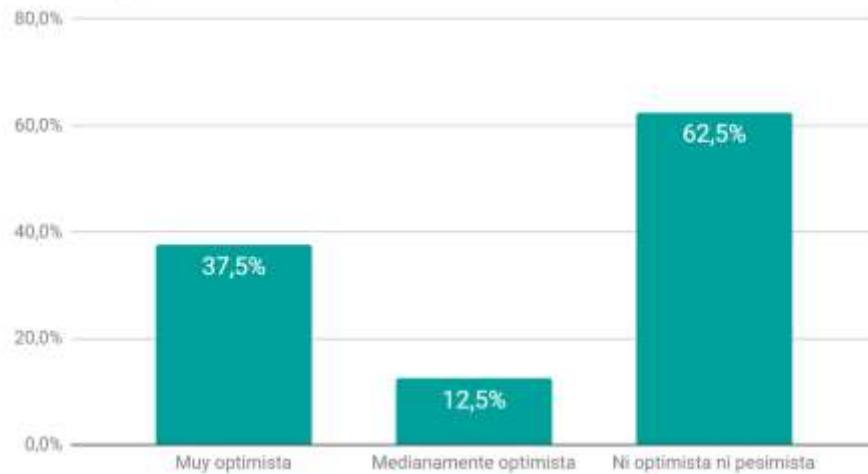
- **Transformación del territorio**

Como muestra la gráfica a continuación, las unidades económicas informales no está ni optimistas, ni pesimistas (62,5%) frente a esta transformación del territorio que propone la Operación Urbana Especial de Palermo.

Hay una actitud expectante entre quienes tienen su unidad económica en esta zona, pues de acuerdo con Johana Quiroz (artesana de la zona), llevan siete años esperando la renovación del parque y esperan que con la llegada de nuevos usos a la zona del Palermo llegue un nuevo público que consuma sus productos y que sea un aporte en cuanto a seguridad y control, en la transformación de las problemáticas sociales que padece el Parque Lleras actualmente.



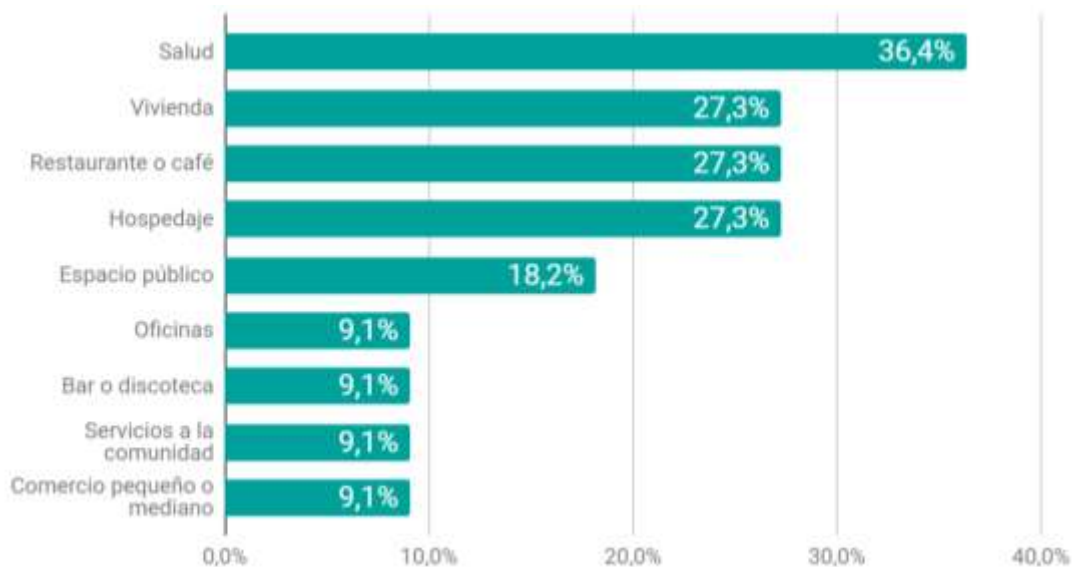
Alcaldía de Medellín



Gráfica 65. Distribución de las unidades económicas informales de acuerdo con el optimismo frente a la transformación del territorio. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas informales de la zona. 2019.

- **Dinámicas diurnas**

De acuerdo con la siguiente gráfica, los equipamientos de salud son los que los comerciantes del parque lleras consideran que serían convenientes para sus unidades económicas (36,4%), seguido de vivienda, hospedaje y restaurantes o cafés. Esto con la intencionalidad de darle un vuelco a las dinámicas actuales de la zona, de imponer dinámicas más diurnas y atraer un nuevo público.



Gráfica 66. Distribución de las unidades económicas informales de acuerdo con la actividad económica que le beneficia. Fuente: Inspiralab, según encuesta a unidades económicas informales 2019.





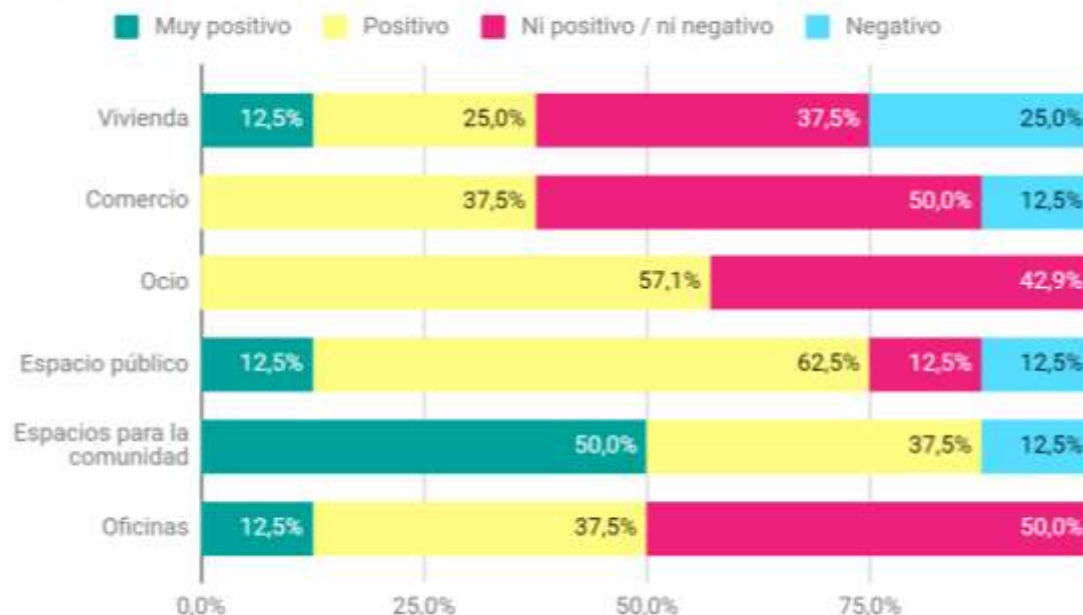
Alcaldía de Medellín

- **Espacios públicos**

Los comerciantes del Parque Lleras buscan una nueva imagen de la zona, transformar la connotación que tiene esta zona y retornarlo a sus orígenes de espacio familiar y esparcimiento entre amigos.

Es por esto que los desarrollos que tienen una visión más positiva entre esta comunidad es la de espacio público y espacios para la comunidad y los que tienen una connotación negativa son vivienda y comercio.

Impacto del desarrollo de nuevos espacios en el territorio



Gráfica 67. Distribución de las unidades económicas informales de acuerdo con el nivel de impacto de nuevos desarrollos en el territorio. Fuente: Inspirallab, según encuesta a unidades económicas informales de la zona. 2019.

5.2.2.4. Conclusiones

- **Vulnerabilidad no solo a los cambios climáticos**

En temporadas de lluvias las ventas disminuyen, su público objetivo no sale a recorrer las calles donde los vendedores informales ofertan sus productos, además como su mobiliario consta de una mesa + silla, deben hacer malabares para adecuar estos espacios con una sombrilla y/o plásticos que permitan resguardarse de los cambios climáticos, así mismo como lo manifiestan estos mismos la iluminación no es suficiente para exhibir sus productos en horas



Alcaldía de Medellín

de la tarde-noche, la competencia es alta y deben competir no solo entre ellos, también con la alta oferta de personas que salen a las calles a convencer a sus clientes con promociones del día, los niños que vienen de otros barrios y mendigan un dólar a los extranjeros sus principales clientes objetivos y a quienes hoy día les incomoda un poco la presión que ejercen esta población sobre estos son otro de los factores a resaltar.

En horas de la noche especialmente en vísperas de fines de semana su público objetivo busca otro tipo de oferta en las calles de la zona, como entretenimiento, diversión y/o mujeres que prestan sus servicios incluso en alrededores de los espacios públicos en los que están asentados los vendedores informales fijos y/o flotantes, es por ello que muchos de estos evitan las dinámicas que hoy día están presentes en estos horarios ya que sus ventas quedan en segundo plano y el ambiente se torna muy nocturno.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

5.2.3. POBLACIÓN VISITANTE Y TRANSEÚNTE



Imagen 53. Población flotante presente en el sector. Fuente: Inspiralab, 2019.

5.2.3.1. Caracterización sociodemográfica y rasgos culturales

En este apartado se presenta la información correspondiente a 200 encuestas que se realizaron con población flotante del territorio, con el fin de conocer lugar de procedencia, actividades que desempeñan en el sector y percepciones frente a las mismas en la zona.

Para ello se abordan personas netamente locales y extranjeros venezolanos que, en su mayoría, trabajan en la zona o la recorren con frecuencia, esto debido a temas de accesibilidad y favorabilidad frente a tiempos de cronograma, y como es sabido que los turistas extranjeros requieren de un estudio exhaustivo dirigido especialmente para esta población, se propone un futuro un conteo aleatorio en diferentes horarios del día en la zona, que de pie a determinar las cifras exactas de esta población.

El levantamiento de la información se llevó a cabo en tres momentos del día: mañana, tarde y noche, con el fin de evidenciar variaciones en las dinámicas del territorio de acuerdo con dichos momentos. La mayor parte de las encuestas se realizaron durante la tarde (ver gráfica 78), con el 50,5% del total, y las restantes se distribuyeron entre la mañana (39%) y la noche (10,5%).

- **Género predominante**



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia

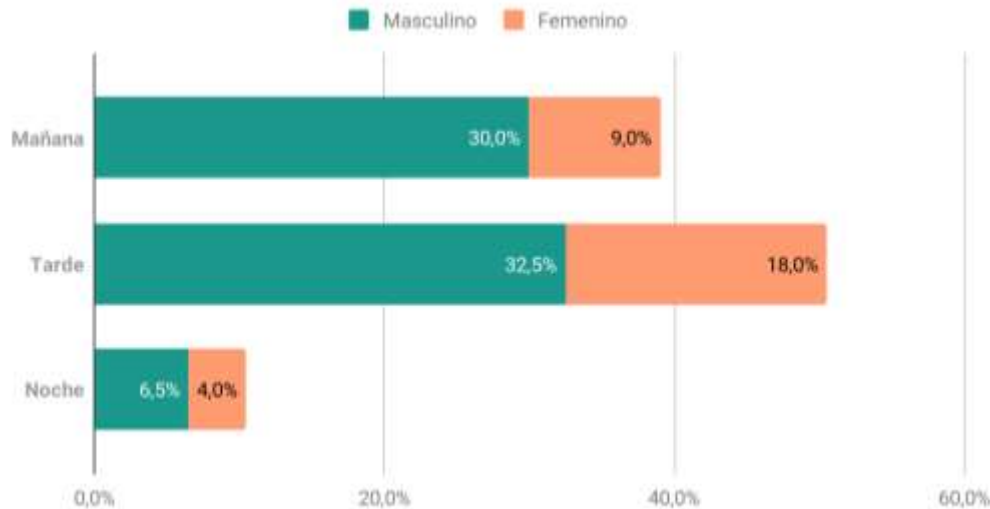


www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

Del total de personas locales y/o extranjeros venezolanos en su mayoría, cerca del 70% fueron hombres. Estos datos desagregados por el momento del día, evidencian que durante la mañana prevalece la presencia de los hombres, mientras que en la tarde la relación entre hombres y mujeres es un poco más pareja.



Gráfica 68. Distribución de la población flotante por sexo, de acuerdo con el momento del día. Fuente: Inspiralab, según encuesta a población flotante de la zona. 2019

- **Estrato Socioeconómico**

Con relación al estrato socioeconómico de los visitantes, se encontró que aproximadamente dos de cada cinco personas pertenecen al estrato 3 (44,5%), seguidamente y con igual proporción se encuentran los estratos 2 y 4 (22%), siendo el estrato 6 el de menor representación.



Gráfica 69. Distribución de la población flotante por estrato. Fuente: Inspiralab, según encuesta a población flotante de la zona. 2019.

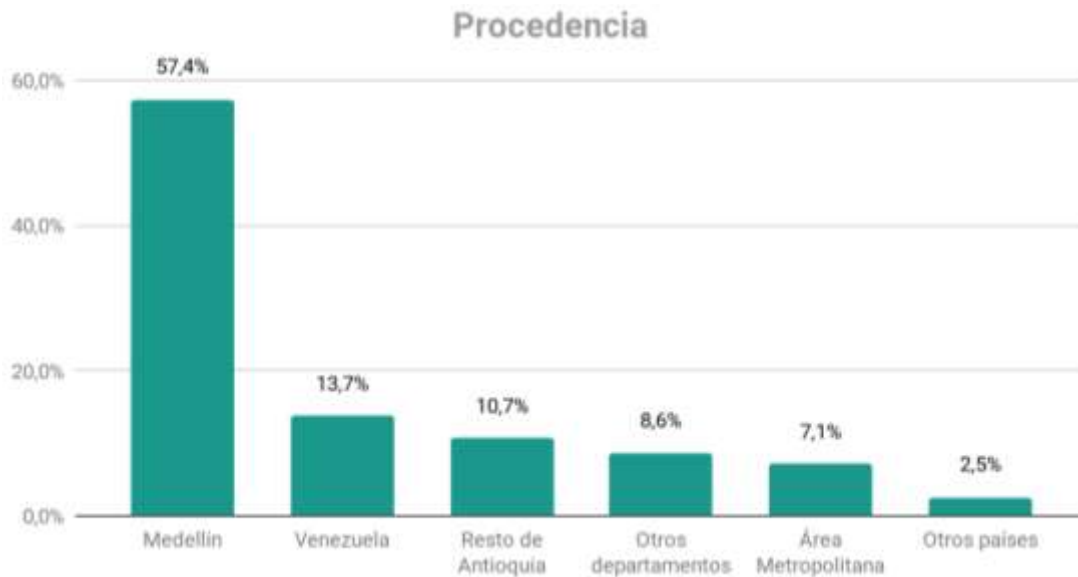




Alcaldía de Medellín

- **Procedencia**

Con relación a la procedencia de los visitantes del sector, se encontró que más de la mitad provienen de otras zonas de la ciudad, por su parte, los venezolanos registraron un valor de 13,7%, seguido por los visitantes de otros municipios del departamento de Antioquia con el 10,7%, de otros departamentos con el 8,6%, de otros municipios del Área Metropolitana con el 7,1% y, finalmente, de otros países (sin contar a Venezuela) con el 2,5% (ver gráfica a continuación).



Gráfica 70. Distribución de la población flotante de acuerdo con la procedencia. Fuente: Inspiralab, según encuesta a población flotante de la zona. 2019.

- **Nivel educativo**

Dos de cada cinco personas abordadas cuentan con el bachillerato como el mayor nivel educativo alcanzado, como se muestra en la siguiente gráfica, seguido por los universitarios y los técnicos con el 24% y 17%, respectivamente.

Los demás ítems (primaria, tecnología y posgrado) registraron valores por debajo del 10%. Solo una persona abordada durante la tarde, afirmó no tener nivel educativo alguno, equivalente al 0,5% del total de casos.



Alcaldía de Medellín



Gráfica 71. Distribución de la población flotante de acuerdo con el nivel de escolaridad. Fuente: Inspiralab, según encuesta a población flotante de la zona. 2019.

- **Empleados**

Con relación a la ocupación, se encontró que el 41,2% de las personas abordadas laboran de forma independiente, mientras que el 39,7% son empleados, seguidamente se encuentran los estudiantes con el 8,5%, los desempleados con 7% y, en menor proporción, las amas de casa con el 3,5% del total de casos.

Respecto al lugar en el que desarrolla dicha actividad, se encontró que una importante mayoría, equivalente al 61,5% lo hace dentro del mismo territorio, predominantemente durante las tardes, mientras que el 38,5% restante se desempeña por fuera del territorio, principalmente quienes visitan el territorio durante las noches.

Finalmente, la mayoría de trabajadores tiene un vínculo laboral formal, con el 80% del total de casos, mientras que los restantes se distribuyen entre informales con el 14,1% y los independientes con el 5,1%



Alcaldía de Medellín

5.2.3.2. Relación de la población con el entorno

Un aspecto importante tiene que ver con las actividades que se realizan en la zona, al respecto se encontró que poco más de la mitad de las personas laboran en el sector en el que fueron abordadas, seguidamente se encuentran el ocio y la diversión (11,5%), los negocios (10%), el turismo (9%) y las diligencias (6,5%), mientras que las demás actividades contempladas, como el estudio o las actividades culturales, registraron valores por debajo del 5% (ver Gráfica 80). Con relación al tipo de actor, se evidenció que la gran mayoría, equivalente al 72,3% se catalogan como visitantes de la zona, particularmente durante las tardes, seguido por los transeúntes y los turistas (ver Gráfica a continuación):



Gráfica 72. Distribución de la población flotante de acuerdo con la actividad que realiza en el sector. Fuente: Inspiralab, según encuesta a población flotante de la zona. 2019.

- **Asistencia a establecimientos de la zona**

Poco más de la mitad de las personas abordadas frecuenta establecimientos del sector, ya sean comerciales, de servicios y/o industriales.

Con relación al tipo de establecimientos frecuentados, se encontró una mayor preferencia por los restaurantes (51,8%), así como por los bares y cafés (49,1%). Seguidamente, y en menor proporción se encuentran las sucursales bancarias y los hoteles, con valores cercanos al 10%



Alcaldía de Medellín

(ver gráfica a continuación), al igual que los establecimientos relacionados con el arte, el diseño y la cultura, la educación y los servicios de salud.



Gráfica 73. Distribución de la población flotante de acuerdo con los establecimientos que se frecuentan. Fuente: Inspirablab, según encuesta a población flotante de la zona. 2019.

De forma particular, se encontró que los establecimientos relacionados con los servicios de salud, así como con el arte, el diseño y la cultura, tienden a ser más visitados durante la mañana, mientras que los restaurantes se frecuentan especialmente durante las tardes. Además, que los hoteles y los bares se visitan durante todo el día, incluyendo la madrugada.



Alcaldía de Medellín



Gráfica 74. Distribución de la población flotante de acuerdo con la hora del día en que se frecuentan los establecimientos del sector. Fuente: Inspiralab, según encuesta a población flotante de la zona. 2019.

- **Percepción del territorio**

Con relación a la percepción general sobre el territorio, y como se muestra en la siguiente gráfica, la gran mayoría tiene una valoración positiva, de manera que los ítems “Muy bueno” y “Bueno”, registraron valores del 31,2% y 56,3%, respectivamente. Por su parte, el 12,1% tiene una percepción de que la zona es “Regular” y solo el 0,5%, equivalente a un caso, que es “Mala”.



Gráfica 75. Distribución de la población flotante de acuerdo con la percepción del territorio. Fuente: Inspiralab, según encuesta a población flotante de la zona. 2019.



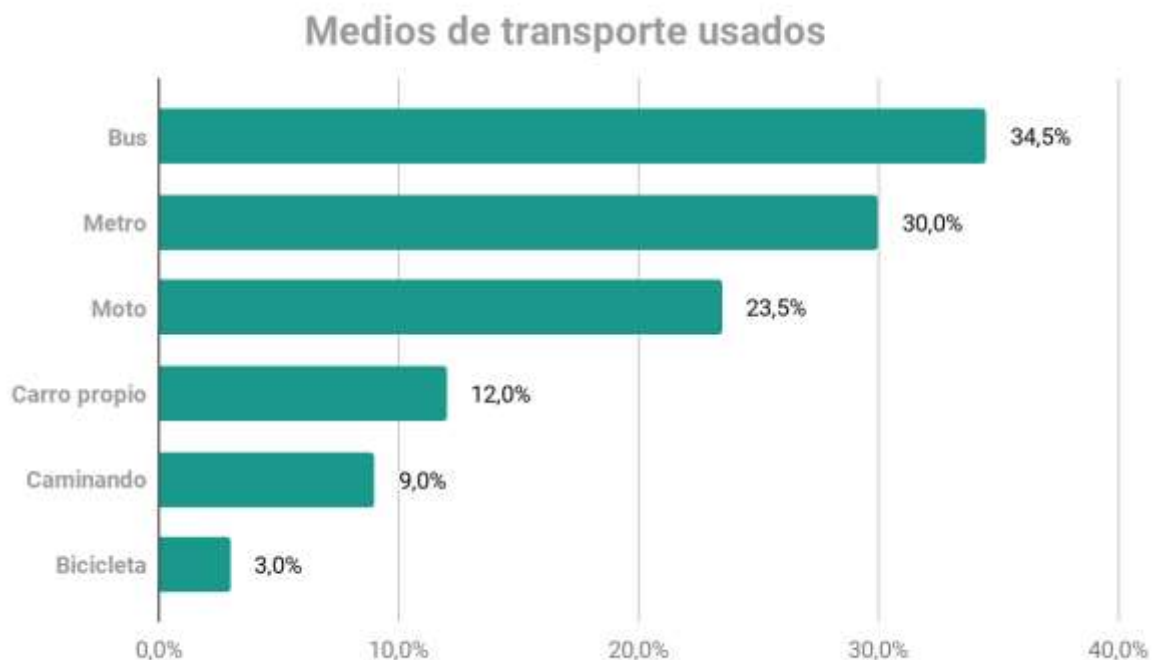


Alcaldía de Medellín

- **Modos de transporte**

Por su parte, destaca el transporte público como el principal medio de transporte utilizado para trasladarse a esta zona, de forma que el bus y el metro registraron los valores más altos, con el 34,5% y el 30%, respectivamente. Seguidamente, se encuentran la moto (23,%) y el carro particular (12%) y, en menor proporción, la opción de trasladarse caminando o en bicicleta.

Es importante mencionar que durante la noche no se llevan a cabo recorridos a pie.



Gráfica 76. Distribución de la población flotante de acuerdo con los medios de transporte utilizados. Fuente: Inspirallab, según encuesta a población flotante de la zona. 2019.

5.2.3.3. Previsión de impactos

- **Espacio público**

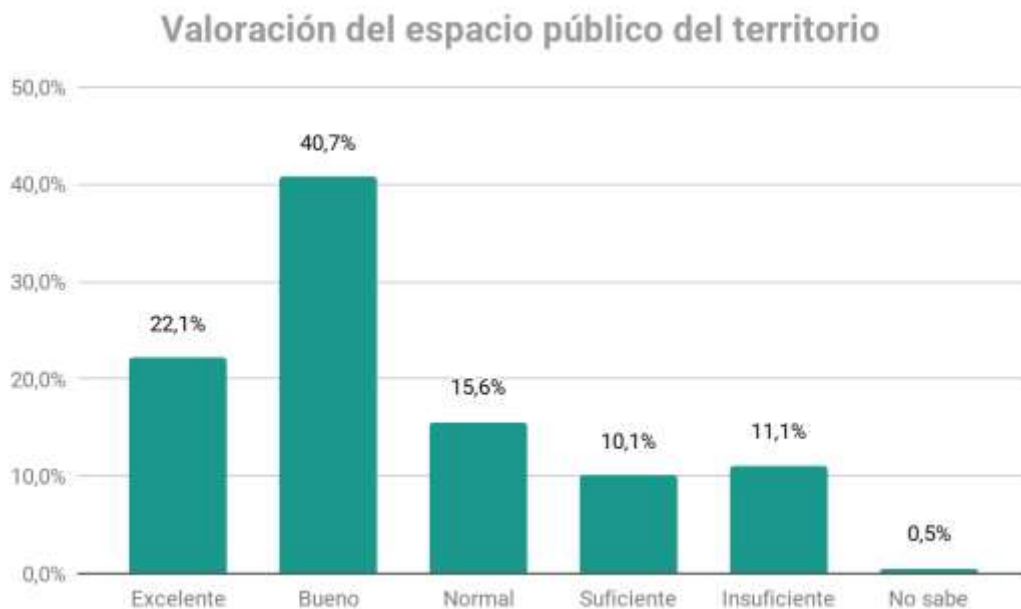
Al indagar por la importancia que las personas le otorgan al espacio público, se evidenció que la gran mayoría, equivalente al 95,5% lo consideran “Muy importante”.

Por su parte, y con relación a la valoración del espacio público con el que cuenta la zona, se encontró que poco más del 60% del total de personas abordadas tienen una percepción positiva del mismo, mientras que para el 10% es insuficiente (ver Gráfica 107).



Alcaldía de Medellín

Entre las soluciones para la insuficiencia del espacio público, se plantea el mantenimiento constante de las calzadas y de los equipamientos en general, la ampliación de los senderos para peatones y ciclistas, así como de espacios de esparcimiento en los que se vean incluidas las familias y la población infantil, y de manera más específica, la instalación de más y mejores canecas de basura.



Gráfica 77. Distribución de la población flotante de acuerdo con la valoración del espacio público del territorio.
Fuente: Inspiralab, según encuesta a población flotante de la zona. 2019.

- **Cultura**

Al indagar por la oferta que quisieran encontrar en la zona, se evidenció una opinión mayormente concentrada en los equipamientos recreativos y culturales, con el 29,3% y el 27,7% respectivamente, así como en la necesidad de un espacio público más incluyente, con el 15,4%. Con relación a oferta más específica, se encuentran el comercio, las oficinas y viviendas, los hoteles y los bares y discotecas, con valores cercanos y por debajo del 10%.



Alcaldía de Medellín

- **Problemáticas**

Para el 25,6% del total de personas abordadas, el expendio y el consumo de drogas es la mayor problemática del territorio, seguido por la presencia de habitantes de calle (18,3%) y la prostitución (18,1%).

Resaltan los bajos valores relacionados con la percepción de inseguridad, ubicándose en el cuarto lugar con el 8,9% del total. Seguidamente, se encuentran la movilidad, el ruido y las basuras:



Gráfica 78. Distribución de la población flotante de acuerdo la percepción de las problemáticas del territorio. Fuente: Inspiralab, según encuesta a población flotante de la zona. 2019.

- **Redes sociales**

Las redes sociales se han convertido en un verdadero fenómeno mundial durante los últimos años, en tanto se han configurado en un medio ideal que permite no solo contactar amigos(as),



Alcaldía de Medellín

comunicarse con familiares que se encuentran fuera del país, o establecer relaciones positivas entre las unidades económicas y sus clientes, sino también mantenerse actualizado respecto a acontecimientos locales o nacional, diferenciando sectores, lugares y actores estratégicos de los territorios.

Durante la fase diagnóstica se llevó a cabo un rastreo en redes sociales como Instagram, Facebook y Twitter, con el fin de identificar información relacionada con la percepción de visitantes y transeúntes frecuentes u ocasionales sobre la zona del Poblado.

En primer lugar se encuentran percepciones de carácter positivo, en las que se resalta la oferta artística y cultural de la zona, como el arte callejero y los grafitis, considerada por algunos como un gran atractivo. Es además valorada la amplia oferta gastronómica presente en el sector, que da cabida a paladares de todos los gustos.

@Winsdice, *"Medellín y su arte callejero"* # Poblado.

@gringoblackhear *"Lo que deja venir Medellín artistas locales en su máxima expresión próximo 1 de marzo #Poblado"*.

En contraste, se encuentran las posiciones un poco más críticas, en las que se considera que El Poblado es una zona *"demasiado turística"*, por lo que algunas personas (extranjeros en su mayoría), han optado por trasladarse a otras zonas y barrios de la ciudad como Laureles o Belén, resaltando las diferentes ofertas que pueden encontrarse allí.

@RedBarnBlankets *"El mejor lugar para extranjeros que viven aquí, Medellín, Envigado, Laureles, Belen, Sabaneta, Poblado parece demasiado turístico"*.

Finalmente, se encuentran aquellos posts en los que se resaltan los aspectos negativos de la zona, relacionados principalmente con la inseguridad. El caso Legarda cobró especial importancia, pues para muchos fue sorpresivo que un acto violento de esta envergadura transcurriera en uno de los sectores más privilegiados de la ciudad. Los fleteos son también registrados con frecuencia en redes sociales.

@oscarsito81 *"Lamentable noticia acontecida en el día de hoy en el #Poblado ciudad de Medellín muere a manos del hampa un gran artista como lo era Legarda"*.

@noscogiolanoche *"Capturados 2 presuntos fleteos, que al parecer habían cometido un hurto en el sector del Parque Lleras #Poblado"*

5.2.3. SEGURIDAD

Precisamente frente al tema de seguridad se observa que todo el polígono de planificación presenta hechos delictivos de diferentes tipologías (hurtos, asesinatos, capturas por



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

estupefacientes, entre otros), sin embargo, hay una concentración de ellos en el Parque Lleras, a lo largo de la calle 10 y en el cruce del Parque Lineal la Presidenta con la Avenida el Poblado como se observa en la imagen a continuación:



Ilustración 74. Mapificación de actos delictivos en el área de planificación. Departamento Administrativo de Planeación. 2019

Según el informe de seguridad y convivencia de 2010, las comunas que tienen más incidencia del hurto son, en primer lugar, La Candelaria por la gran cantidad de población fluctuante que converge en las horas del día y en segundo lugar El Poblado (Comuna 14), donde es posible que por la concentración de riqueza que presenta este territorio sea un elemento casuístico que explique la incidencia de este delito (Informe de Seguridad y Convivencia, 2010. Secretaría de Seguridad, Alcaldía de Medellín). Precisamente, según los datos aportados por



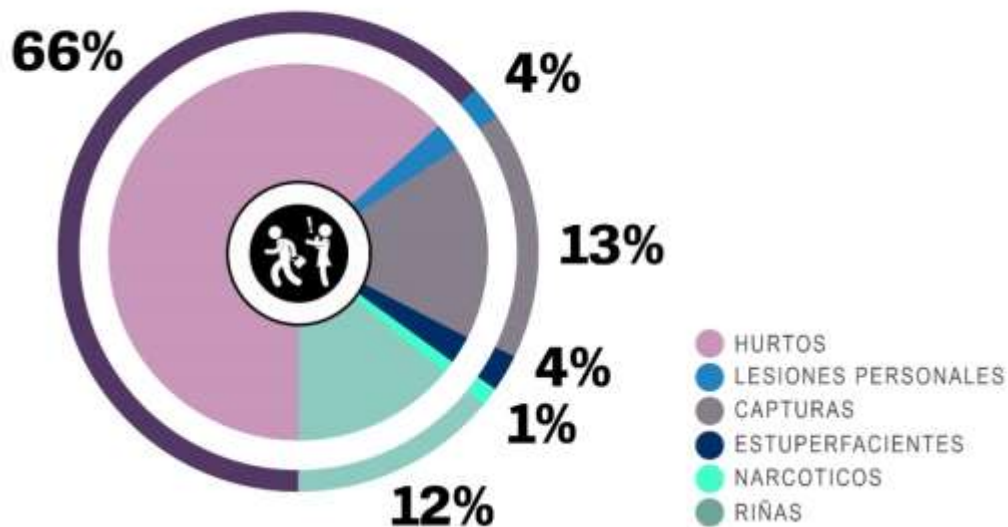
Alcaldía de Medellín

la Secretaría de Seguridad para el 2018, entre los hechos delictivos que más se presentan en el área de planificación se halla el hurto, que representa un 66% del total de hechos delictivos registrados para este polígono en el año 2018. Como lo muestran las siguientes imágenes, son las capturas y las riñas las que le siguen a los hurtos en orden de cantidad de presencia en el polígono del área de planificación.

Tipo de hechos delictivos	Cantidad (2018)
Hurtos	407
Riñas	76
Narcóticos	6
Homicidios	1
Incautación de estupefacientes	25
Capturas	77
Incautación de armas	1
Lesiones personales	21
Total	614

Tabla 38. Cantidad y tipología de hechos delictivos en el área de planificación. Departamento Administrativo de Planeación. 2019.

HECHOS DELICTIVOS EN EL BARRIO EL POBLADO



Gráfica 79. Porcentaje de hechos delictivos en el polígono de planificación. Fuente: Elaboración propia con base en información suministrada por la Secretaría de Seguridad, 2018-2019.

De acuerdo a la información recopilada en las encuestas llevadas a cabo por Inspiralab en el área de planificación, tres de cada cinco personas consideraron que la zona es segura, mientras que para el 33,2% no es ni segura ni insegura.





Alcaldía de Medellín

Finalmente, se encontró una pequeña proporción de personas, equivalente al 4%, para quienes la zona es insegura (ver gráfica a continuación). Cabe resaltar que es mayor la percepción de seguridad de la zona entre quienes la visitan durante las tardes.



Gráfica 80. Distribución de la población flotante de acuerdo con la percepción de seguridad de la zona. Fuente: Inspirallab, según encuesta a población flotante de la zona. 2019.



Alcaldía de Medellín

5.3. TALLER DE CO-CREACIÓN

En Colombia, la Constitución Política de 1991 le otorga a la ciudadanía el derecho y el deber de participar deliberadamente en las decisiones públicas y la responsabilidad de construir de la mano de las instituciones el desarrollo del país; lo que se evidencia en los procesos democráticos, autónomos, incluyentes, equitativos y de promoción del desarrollo social y económico de los municipios que hacen parte del territorio nacional.

En tal sentido y atendiendo a la pretensión de consolidar la democracia participativa en la ciudad, la Administración Municipal debe propiciar escenarios de debate y discusión donde se refleje una interlocución efectiva entre el gobierno, las comunidades e instituciones públicas y privadas garantizando mecanismos de comunicación y flujo de información a través de los cuales, la ciudadanía y demás actores clave, reciban respuesta oportuna a sus consultas y propuestas, y que dichas respuestas se realicen en un lenguaje adecuado y comprensible para lograr coherencia entre el aspecto técnico y las problemáticas del territorio.

Para la Municipalidad es un reto permitir un diálogo abierto en la ciudad, con el objeto de invertir en momentos de encuentro y articulación con los actores sociales interesados, que posibiliten la generación de aliados en el territorio, el reconocimiento de las perspectivas y dinámicas socio-económicas del sector, ya que el Plan Parcial no es solo una herramienta de planificación para ordenar el territorio, sino un proyecto de ciudad que permea lo cotidiano, e incidirá en la zona en el mediano y largo plazo.

Por ello, buscando trascender los espacios de interlocución entre los actores territoriales y los promotores de la Operación Urbana Especial del Parque Lleras, se propuso para las fases de diagnóstico y formulación, además de responder a los requerimientos normativos de socialización con propietarios y vecinos, un espacio de co-creación con el objetivo de dotar la formulación del proyecto de trabajo comunitario que valide el proceso mismo de planificación y de crear referentes en la ciudad, de procesos de co-creación que de manera horizontal, permitan a los actores sociales y comunitarios la participación efectiva en los procesos técnicos de planeación territorial.

La co-creación es una metodología de participación colectiva que permite crear valor social en forma de beneficios colectivos, al involucrar a todos los actores interesados y diseñar con ellos, con el fin de fortalecer y promocionar una cultura de participación ciudadana en todas las etapas de los procesos de planeación y gestión territorial.

Por lo tanto, el día 12 de julio de 2019, el Departamento Administrativo de Planeación convocó a un taller, cuyos invitados fueron los siguientes actores estratégicos con presencia directa en el área de planificación:



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

- **Propietarios del suelo:** Son los agentes fundamentales de la gestión, operación y ejecución de las unidades de actuación urbanística y del plan parcial en sí, ya que son los aportantes del suelo, el cual se convierte en el elemento de partida para la realización del Plan Parcial; su asociación se constituye en la base para emprender el desarrollo urbanístico e inmobiliario de los predios localizados al interior del área de planificación. Su asociación permitirá su participación como socios gestores dentro del desarrollo de la unidad de actuación urbanística en la cual se encuentran los predios de su propiedad.
- **Arrendatarios:** Sin ser el propietario del inmueble, su arraigo y permanencia en éste, le han causado un valor adicional al inmueble, pues le han generado una credibilidad económica. Sin ser los que participan directamente de la ejecución del plan parcial, su condición de arrendatario les permite tener unos beneficios indirectos como el derecho de preferencia en el momento de desarrollar el plan parcial.
- **Población del área de influencia del Plan Parcial:** La población del área de influencia corresponde a aquellas personas que habitan, trabajan o se encuentran vinculadas al área objeto de planificación o intervención de los planes parciales.
- **Otros:** La gerente de la comuna 14, la Junta Administradora Local (JAL) y diversos líderes locales, los cuales previamente habían manifestado interés en intervenir el sector para revitalizar y transformar las dinámicas socio-económicas.





Alcaldía de Medellín



Imagen 54. Taller de co-creación Plan de Intervención Integral Poblado-Centro. Departamento Administrativo de Planeación. 12 de julio de 2019.



Imagen 55. Taller de co-creación Plan de Intervención Integral Poblado-Centro. Departamento Administrativo de Planeación. 12 de julio de 2019.

5.3.1. HALLAZGOS

En el taller se propuso realizar un trabajo en el que se organizó la comunidad por grupos en distintas mesas de trabajo. Con este ejercicio se estudió y analizó la pertinencia del Plan Parcial en el sector con el objetivo de:

- ✓ Identidad con el territorio
- ✓ Percepción cercana y clara al territorio
- ✓ Entendimiento de la necesidad de la intervención



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co



Alcaldía de Medellín

- ✓ Conocimiento más claro del territorio
- ✓ Concebir el Modelo de ocupación con base en los comentarios de la comunidad.

A cada una de las mesas se le solicitó que de manera conjunta identificaran las principales problemáticas y potencialidades presentes en el área de planificación, las cuales deberán ser tenidas en cuenta en la fase posterior de elaboración del modelo de ocupación. Algunos de los hallazgos recopilados fueron:

- *“Por la zona de la calle 10 se identifica la explotación sexual de niñas, niños y adolescentes”.*
- *“Se presentan problemas con el tema de las basuras, porque no hay suficientes rutas para la recolección de las mismas”.*
- *“Los robos también se están incrementando por toda la zona porque tenemos un número realmente grande de turistas en la zona entonces hay muchos atracos”.*
- *“Otro problema que vemos es la mala iluminación, si ustedes ven la mala iluminación contribuye a los fenómenos de prostitución, micro tráfico, delincuencia y es muy particular porque si vemos el Parque Lleras y la Presidenta son sitios con muy pobre iluminación, así como por la nueve. Entonces se están creando las condiciones para que estos fenómenos se den”.*
- *“Un problema que tal vez faltaba por mencionar es el abandono en el cuidado y mantenimiento de los espacios por parte de las autoridades competentes porque los parques están más contruidos para que los ladrones y la delincuencia se esconda y no para jugar o esparcirse con los amigos y demás (...) se debe incentivar actividades culturales en los tres parques”.*

En la segunda parte del taller, se pidió a los asistentes exponer sus pensamientos acerca de la pertinencia de la intervención en el sector y de la posibilidad de un desarrollo mediante gestión asociada, de la cual expresaron, puede representarles beneficios en el largo plazo, relacionados con las utilidades de los proyectos inmobiliarios propuestos por el Plan Parcial, el incremento del valor de sus inmuebles, así como la garantía de un mayor tránsito de personas en el área de planificación. Así mismo, algunos propietarios y arrendatarios de locales comerciales manifestaron que las actividades económicas se verían favorecidas en la medida en que las condiciones de infraestructura, privada y pública, serán mejoradas con el





Alcaldía de Medellín

proyecto, situación que permitirá fortalecer la plataforma productiva y de servicios, volviéndola más competitiva.

Finalmente, los dueños de las pocas viviendas localizadas en el área de planificación expresaron su entusiasmo en cuanto a la idea del incremento del índice de espacio público y articulación de los parques Lleras, El Poblado y La Presidenta.

Sin embargo, los asistentes también presentaron algunos puntos que generan preocupación en ellos y a los que la formulación del Plan Parcial deberá dar respuesta. Temas como la incierta permanencia de los predios localizados al interior del espacio público proyectado por el Plan de Ordenamiento Territorial, la inserción de actividades económicas incompatibles que empeoren los niveles de ruido y calidad del aire y la pérdida de ingresos en la etapa de ejecución de los nuevos desarrollos inmobiliarios, son los que más inquietud causan en la comunidad.

Adicional al taller de co-creación, el trabajo de campo realizado en el área de planificación dio pie a los siguientes hallazgos:

Los hallazgos se dividen según los términos de la búsqueda que son *Estudios sociodemográficos y rasgos socioculturales*, *Relación con el espacio* y *Proyección de impactos*. Así, los primeros son hallazgos relacionados directamente con las unidades económicas y su composición, lo cual devela algunas de sus vulnerabilidades. El segundo grupo de hallazgos se centra en la relación de los moradores con el territorio, la percepción de las dinámicas existentes en el espacio público y cómo estas definen el territorio de intervención, hoy en día, y tienen una incidencia en las dinámicas económicas del territorio. Finalmente, está la proyección de los impactos tanto positivos como negativos que puede tener el plan parcial Palermo sobre el territorio y las unidades económicas y los moradores actuales del sector.

Estos hallazgos muestran la complejidad del ecosistema social, económico y cultural del territorio, por lo que se analizaron desde una perspectiva de construcción de ciudad con el fin de entender qué implicaciones tienen estas complejidades en el desarrollo del territorio. El objetivo de este capítulo es traducir los sentires de la comunidad en acciones que acompañen, tanto el proceso de diseño como los procesos de comunicación del proyecto.

5.3.1.1. Sociodemografía y rasgos socioculturales

- **Un sector de microempresas que necesita una mejor conexión con el lugar:** Dentro de los principales hallazgos en este campo está la predominancia de microempresarios y la poca conexión que hay entre ellos.





Alcaldía de Medellín

A pesar que el número de empleos generados en esta zona es importante, se encontró una desconexión entre estos empleados y el territorio, una baja apropiación y desconocimiento del mismo. También se encontró que estas unidades económicas, tanto formales como informales, tienen como público objetivo los hombres y mujeres mayores de edad, no hay actividades específicas enfocadas en los menores de edad, los usos del suelo se centran en comercio y servicios.

Perspectiva de análisis de estos hallazgos:

- La apropiación emocional del territorio se da principalmente en propietarios y emprendedores más que en empleados (posible accionable de relacionamiento).
- Viabilidad de complemento con vivienda para tener una mixtura armónica en el territorio.
- El proyecto va a potenciar la capacidad de generación de empleo en el territorio. Este es un aspecto que debe tenerse en cuenta en los futuros diálogos con los diferentes actores.
- La predominancia de arrendatarios implica una desventaja de negociación para los actores que tienen allí diferentes emprendimientos y quieren quedarse en el territorio ¿qué hacer con ellos? Es una decisión de desarrollo económico para la ciudad.
- Necesidad de constituir un territorio incluyente y que facilite el diálogo entre moradores e institucionalidad.
- Riesgo de descomposición social por falta de circulación de público y oportunidades de dinamización.
- Oportunidad de activación en la semana y en horarios diurnos.

5.3.1.2. Relacionamiento con el espacio

- **Percepción de dinámicas sociales negativas en el espacio público que van en detrimento de la zona y consecuentemente de las unidades económicas:** En este campo se encontró que hay un grupo de dinámicas sociales que son percibidas como negativas e incluso problemáticas, por parte de los moradores de la zona.

Las unidades económicas tanto formales como informales perciben que se encuentran en un territorio que se ha transformado significativamente en los últimos 15 años y que, si bien sigue llegando público, el cambio no ha sido positivo. La llegada masiva de turistas y, con ellos, del microtráfico, la prostitución y la mendicidad, son algunos de los cambios percibidos. Esto ha hecho que personas locales que frecuentaban la zona ya no la visiten, e incluso que algunos extranjeros recomienden en redes sociales no frecuentar esa zona de la ciudad.



Alcaldía de Medellín

Perspectiva de análisis de estos hallazgos:

- Miradas relativas y en conflicto sobre el territorio y sus problemáticas. En este punto es importante entender que las "categorías" y nociones de prostitución, turismo y habitantes de calle son diversas. Implican temores, prejuicios y visiones de competencia sobre el territorio.
- Un territorio sostenible y armónico en términos sociales, económicos y culturales, como imaginario. Es decir, un territorio con usos que se complementen entre sí y promuevan el crecimiento económico, en beneficio de sus moradores.
- Nuevas miradas frente al turismo y la vida nocturna de la ciudad. El turismo y la vida nocturna de una ciudad no son dinámicas necesariamente negativas, pero en esta zona de la ciudad esta visión se ha ido consolidando debido a los conflictos que la aquejan. Por lo tanto, un cambio de paradigma, mediante transformaciones urbanas que impulsen cambios sociales (seguridad, indigencia, microtráfico), traería una visión de un territorio socialmente equitativo con un potencial de dinamización social y crecimiento económico.

5.3.1.3. Proyección de impactos

- **A pesar de una visión positiva del proyecto, hay temor por parte de los moradores a ser desplazados:** La población percibe una serie de problemáticas sociales, principalmente en el espacio público, que a largo plazo pueden ir en detrimento de sus unidades económicas, pues las personas prefieren frecuentar lugares en los que estas problemáticas no sean tan marcadas. Es por estos procesos de deterioro social del territorio que la mayoría de comerciantes tanto formales como informales, consideran que una intervención como la propuesta por el Plan Parcial podría ayudar a combatir e incluso revertir estas dinámicas.

Esta actitud positiva se puede evidenciar en frases como *“Considero que es muy positivo que el municipio se preocupe por no dejar deteriorar sectores, es bueno que tome medidas antes de tocar fondo”* (R. Soto. Comunicación personal, junio de 2019) o *“Los clientes se han ido para otros lugares. Llegaron negocios quebrando los precios y eso ha traído inseguridad. Por eso espero que (con la intervención) haya más seguridad, más zonas peatonales que dinamicen la zona”* (E. Mejía. Comunicación personal, junio de 2019). La diversificación de los usos del suelo y el “rescate” del espacio público son vistos como la mejor opción para la transformación del territorio.

A pesar de tener una visión positiva de la intervención, existe cierto temor de los moradores de ser desplazados, así se puede ver en las siguientes afirmaciones recogidas en los procesos de encuestas:





Alcaldía de Medellín

- “Si nos dan la oportunidad de integrarnos con la zona y los nuevos proyectos, muy bueno. Pero si lo que quieren es que a largo plazo nos vamos de aquí, muy mal” (T. Harrocks. Comunicación personal, julio de 2019).
- “Si no nos sacan del sector, me parece una intervención muy buena para la zona” (L. Muñoz. Comunicación personal, julio de 2019).

Perspectiva de análisis de estos hallazgos:

- Búsqueda de mayor productividad por medio de una oferta de actividades económicas amplia.
- El espacio público como elemento estructurante del proyecto y como el mayor dinamizador de la zona.
- Mayor atención por parte de las instituciones públicas a la infraestructura que acompaña el espacio público (iluminación, servicios públicos, andenes).
- La vivienda como uso que brinda equilibrio a la zona.



Centro Administrativo Municipal CAM
Calle 44 N°52 - 165. Código Postal 50015
Línea Única de Atención a la Ciudadanía (57) 44 44 144
Conmutador: 385 55 55
Medellín - Colombia



www.medellin.gov.co