



Alcaldía de Medellín

PEMP HOSPITAL SAN VICENTE DE PAÚL

SUBZONA 2

MACROPROYECTO

RÍOCENTRO

Departamento Administrativo de Planeación
2019



01 ¿Qué es el Plan de Ordenamiento Territorial?
Acuerdo 048 de 2014

02 ¿Qué son las Áreas de Intervención Estratégica?
AIE

03 ¿Qué hacen los Macroproyectos Urbanos?
RíoNorte - RíoCentro - RíoSur

04 Macroproyecto RíoCentro
Subzona 2

05 ¿Qué es un Tratamiento Urbanístico?
Instrumentos de planificación complementaria en Subzona 2

06 ¿Qué es un Plan Especial de Manejo y Protección?
PEMP



07 ¿Por qué revisar los PEMP?
Ventajas

08 PEMP Subzona 2
Situación actual

09 ¿Cómo concretar el Modelo de Ocupación?
Componentes

10 Normativa Urbanística
Zona de influencia

01 ¿Qué es el Plan de Ordenamiento Territorial?



Alcaldía de Medellín



Definido en el Acuerdo 048 de 2014 y en la Ley 388 de 1997

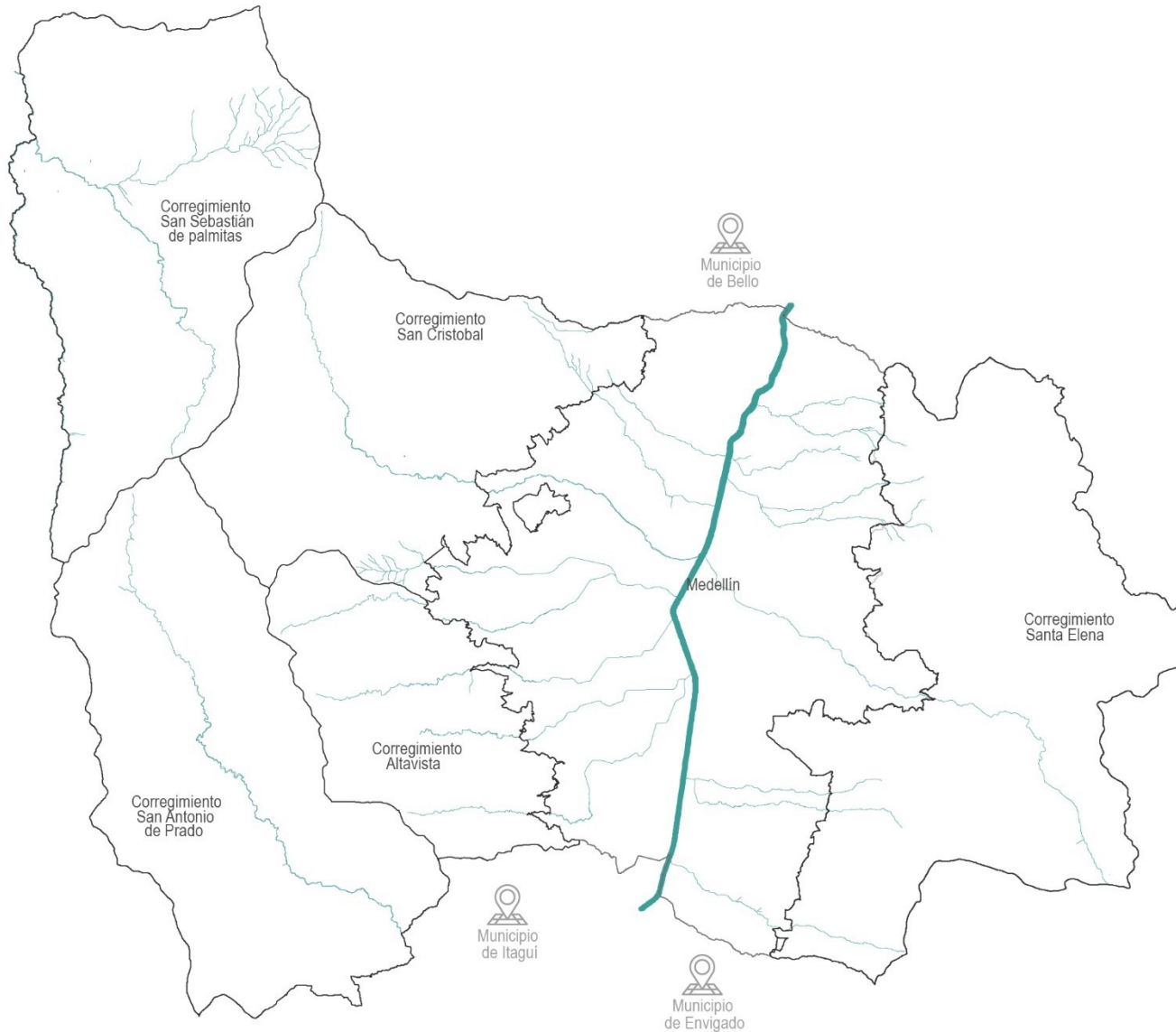


01 Modelo de Ocupación Territorial

Plan de Ordenamiento Territorial



Alcaldía de Medellín



01 Modelo de Ocupación Territorial

Plan de Ordenamiento Territorial



Alcaldía de Medellín

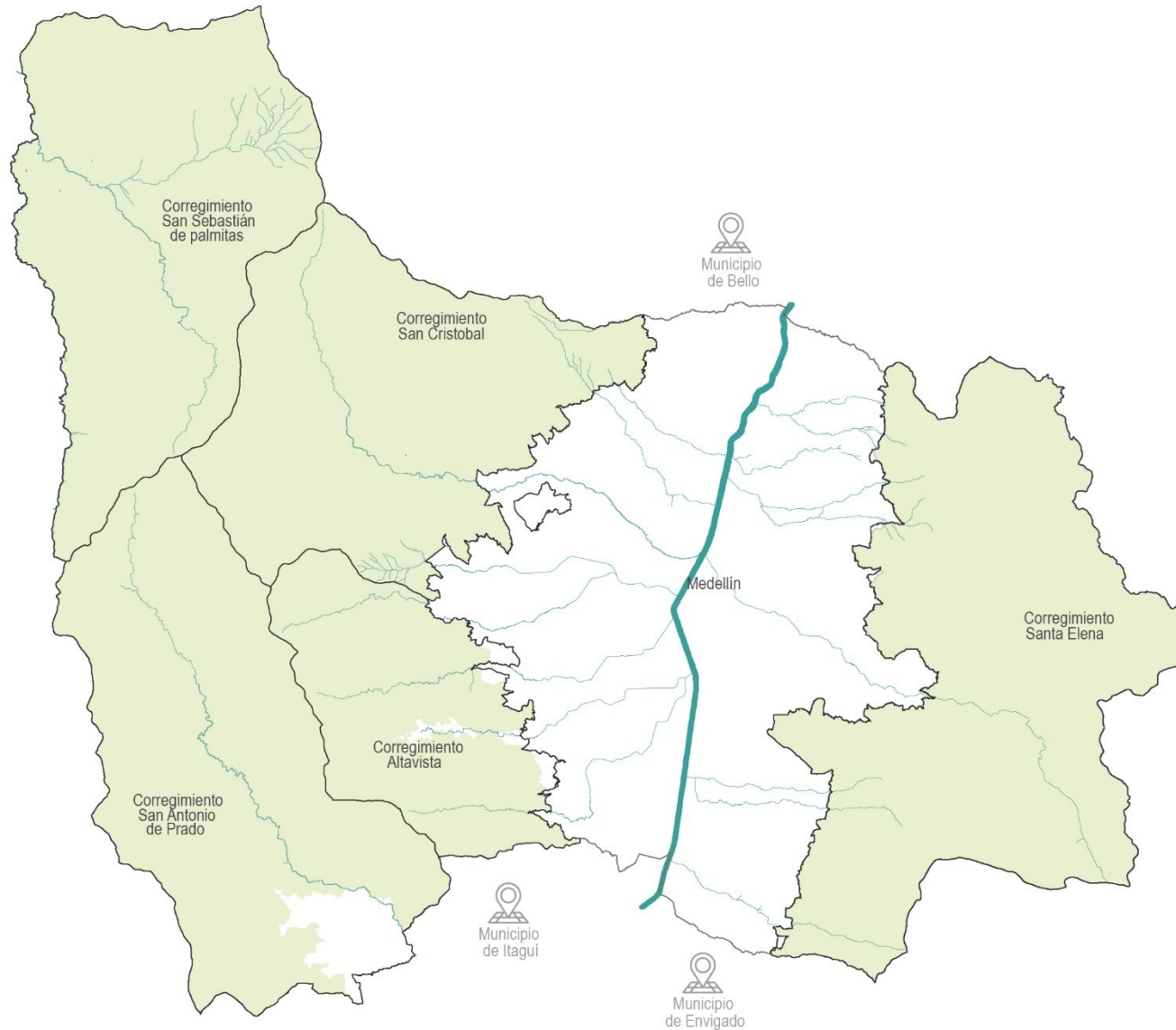


Imagen: <https://corpenca.org/2016/exigenciaspecialproteccionruralcampesinomed/>

MODELO DE OCUPACIÓN

Área Rural integrada al entorno regional

01 Modelo de Ocupación Territorial

Plan de Ordenamiento Territorial



Alcaldía de Medellín

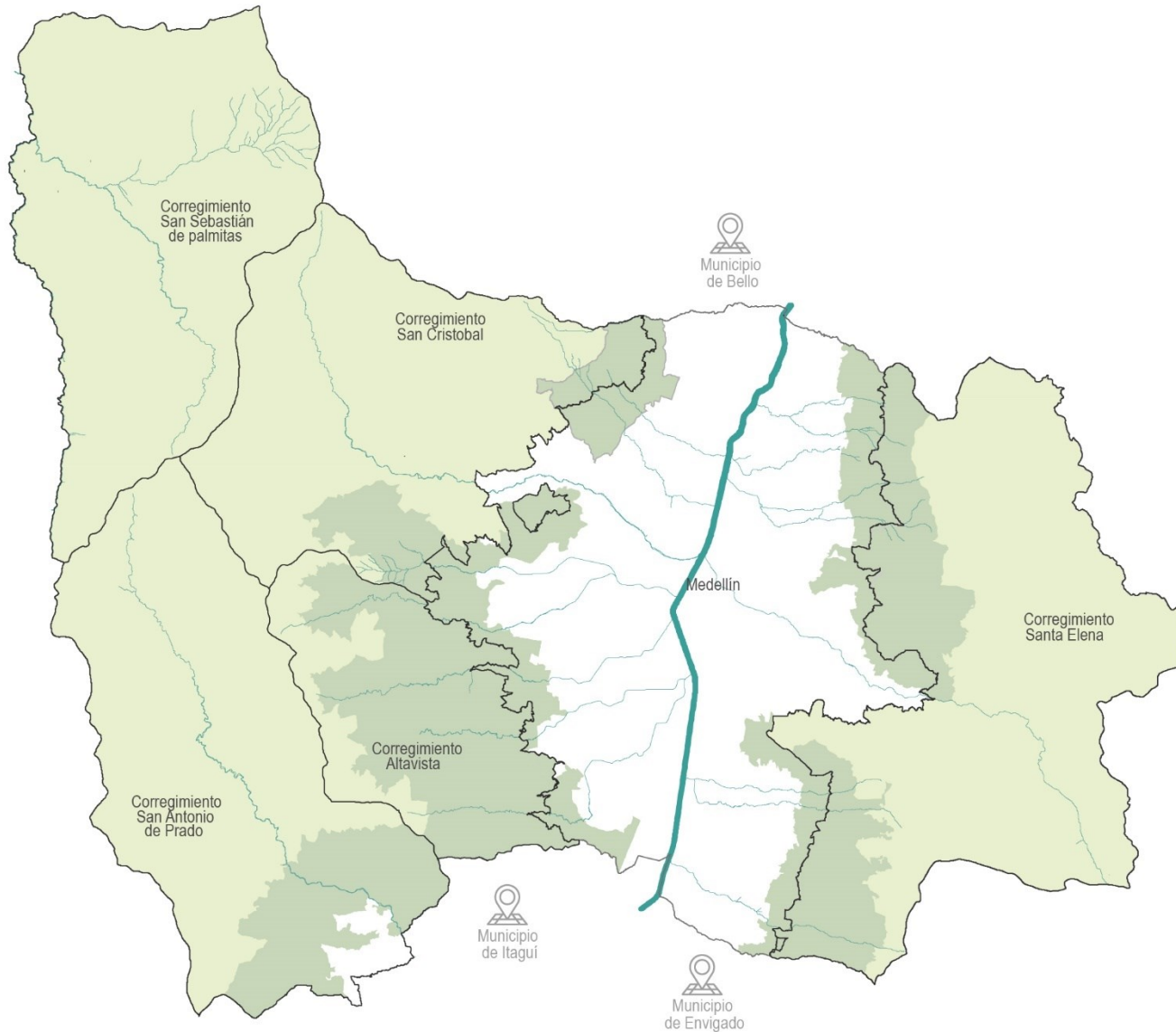


Imagen: Guillermo Ossa / EL TIEMPO <https://www.eltiempo.com/colombia/medellin/habria-detrimiento-patrimonial-en-obras-de-jardin-circunvalar-de-medellin-152710>

MODELO DE OCUPACIÓN

Área Rural integrada al entorno regional

AIE MedBorde urbano rural

01 Modelo de Ocupación Territorial

Plan de Ordenamiento Territorial



Alcaldía de Medellín

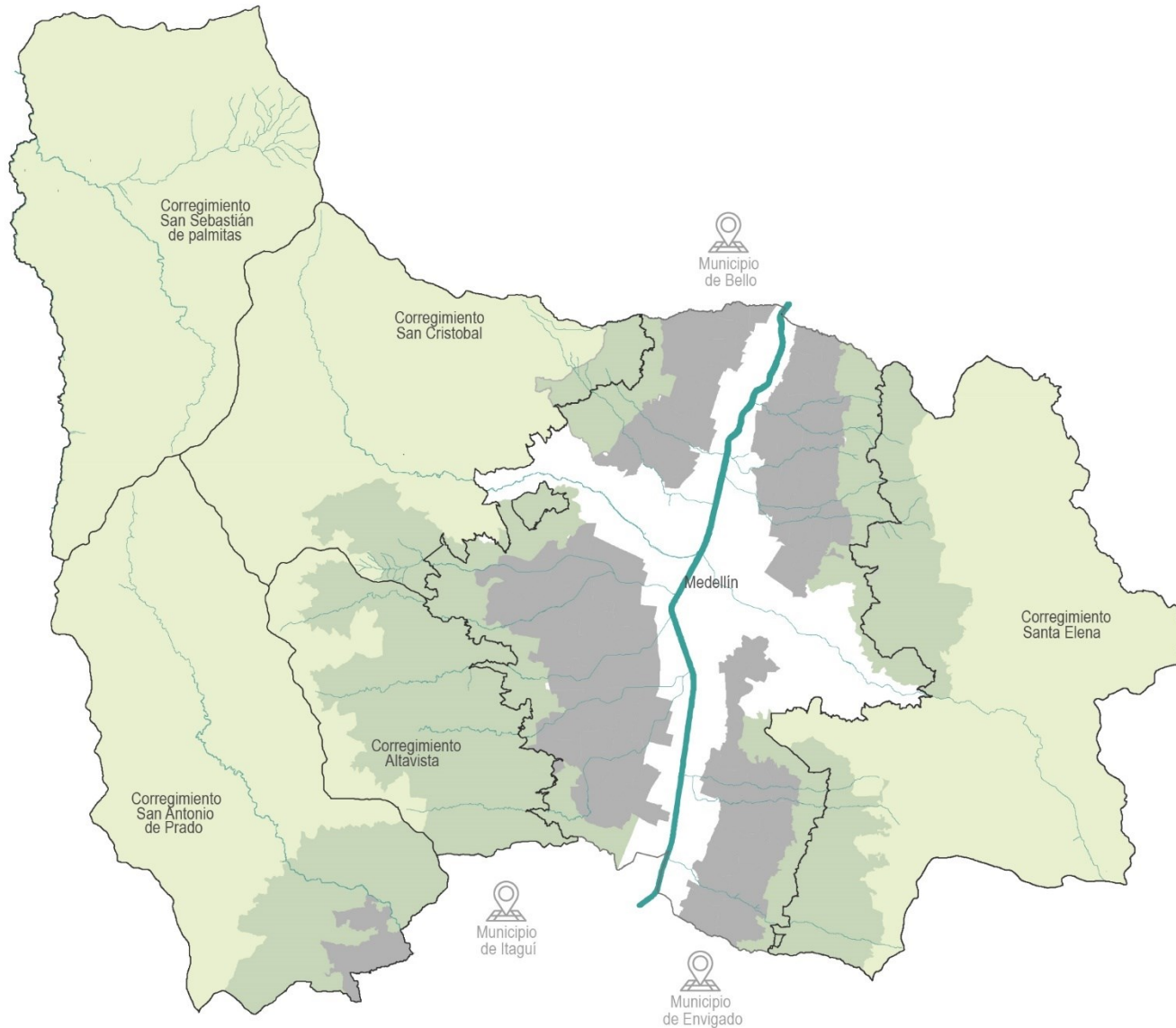


Imagen: Empresa de Desarrollo Urbano
<https://twitter.com/edumedellin/status/773565947894530050>

MODELO DE OCUPACIÓN

Área Rural integrada al entorno regional

AIE MedBorde urbano rural

Media Ladera

01 Modelo de Ocupación Territorial

Plan de Ordenamiento Territorial



Alcaldía de Medellín

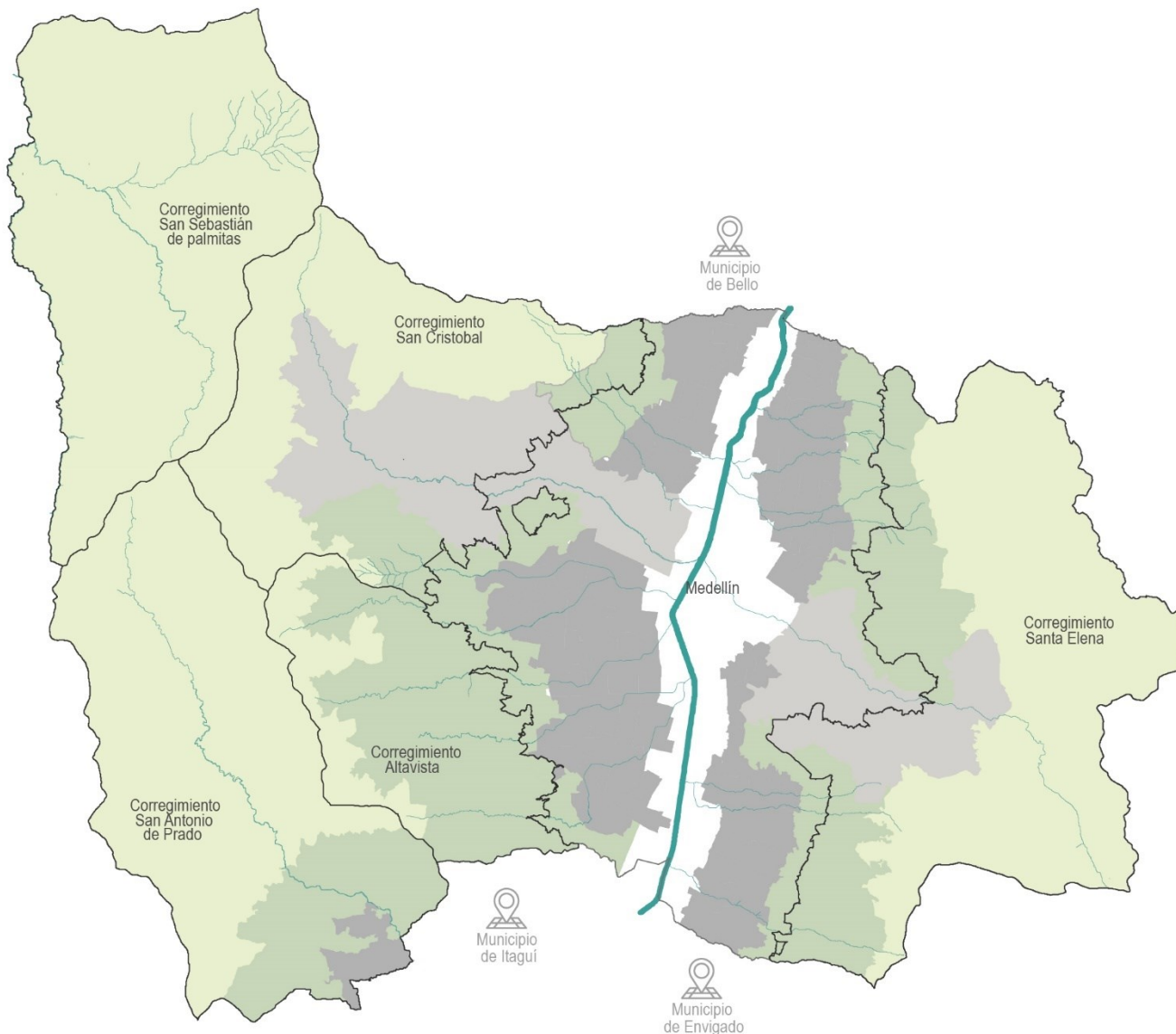


Imagen: <https://arquitectura.medellin.unal.edu.co/escuelas/habitat/galeria/displayimage.php?pid=8076>

MODELO DE OCUPACIÓN

Área Rural integrada al entorno regional

AIE MedBorde urbano rural

Media Ladera

AIE MedTransversalidades
Santa Elena - Iguaná

01 Modelo de Ocupación Territorial

Plan de Ordenamiento Territorial



Alcaldía de Medellín

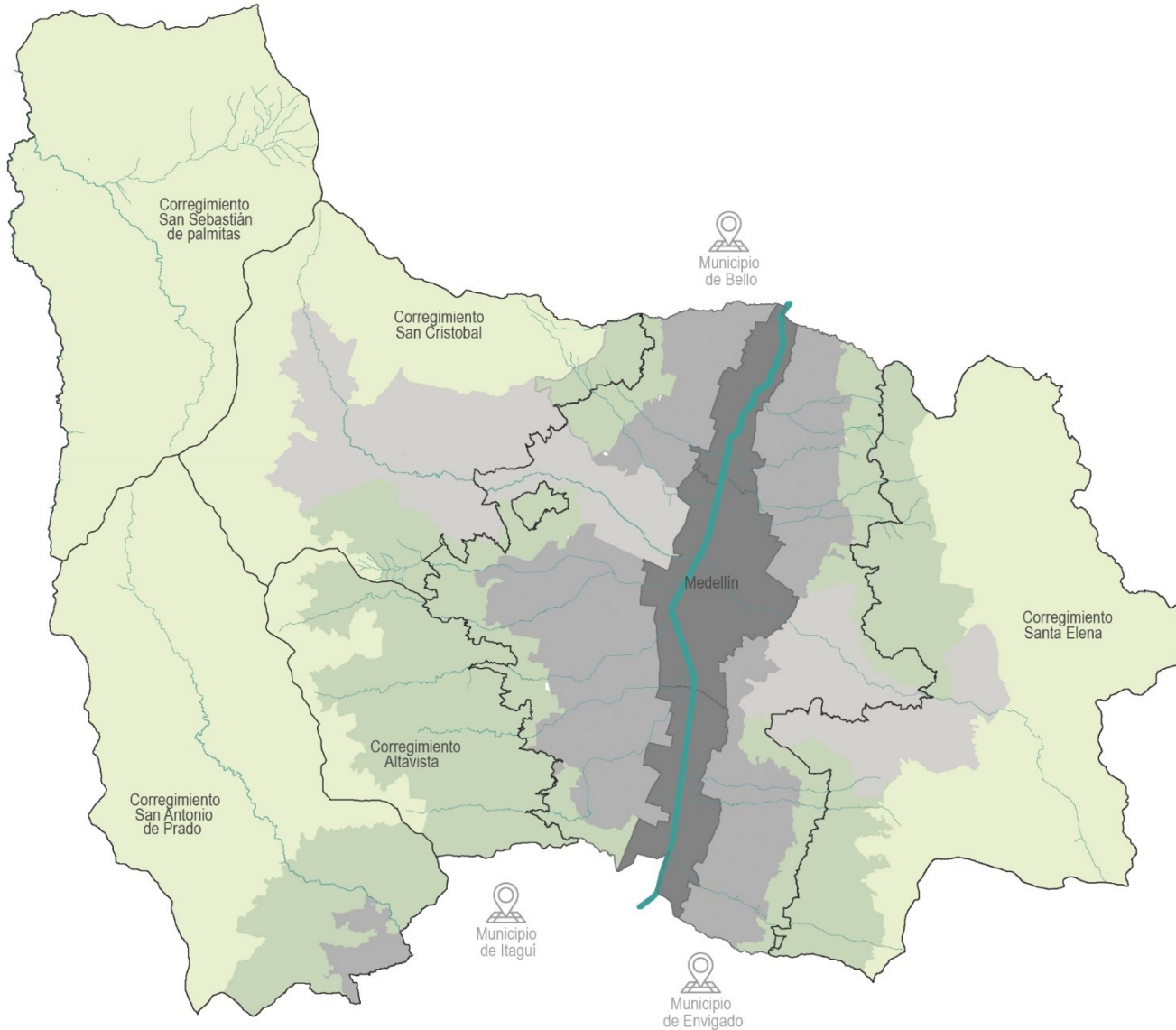


Imagen: il Castigliano <https://www.flickr.com/photos/roteshaar/14779636818>

MODELO DE OCUPACIÓN

Área Rural integrada al entorno regional

AIE MedBorde urbano rural

Media Ladera

AIE MedTransversalidades
Santa Elena - Iguaná

AIE MedRío Corredor metropolitano

01 Modelo de Ocupación Territorial

Plan de Ordenamiento Territorial



Alcaldía de Medellín

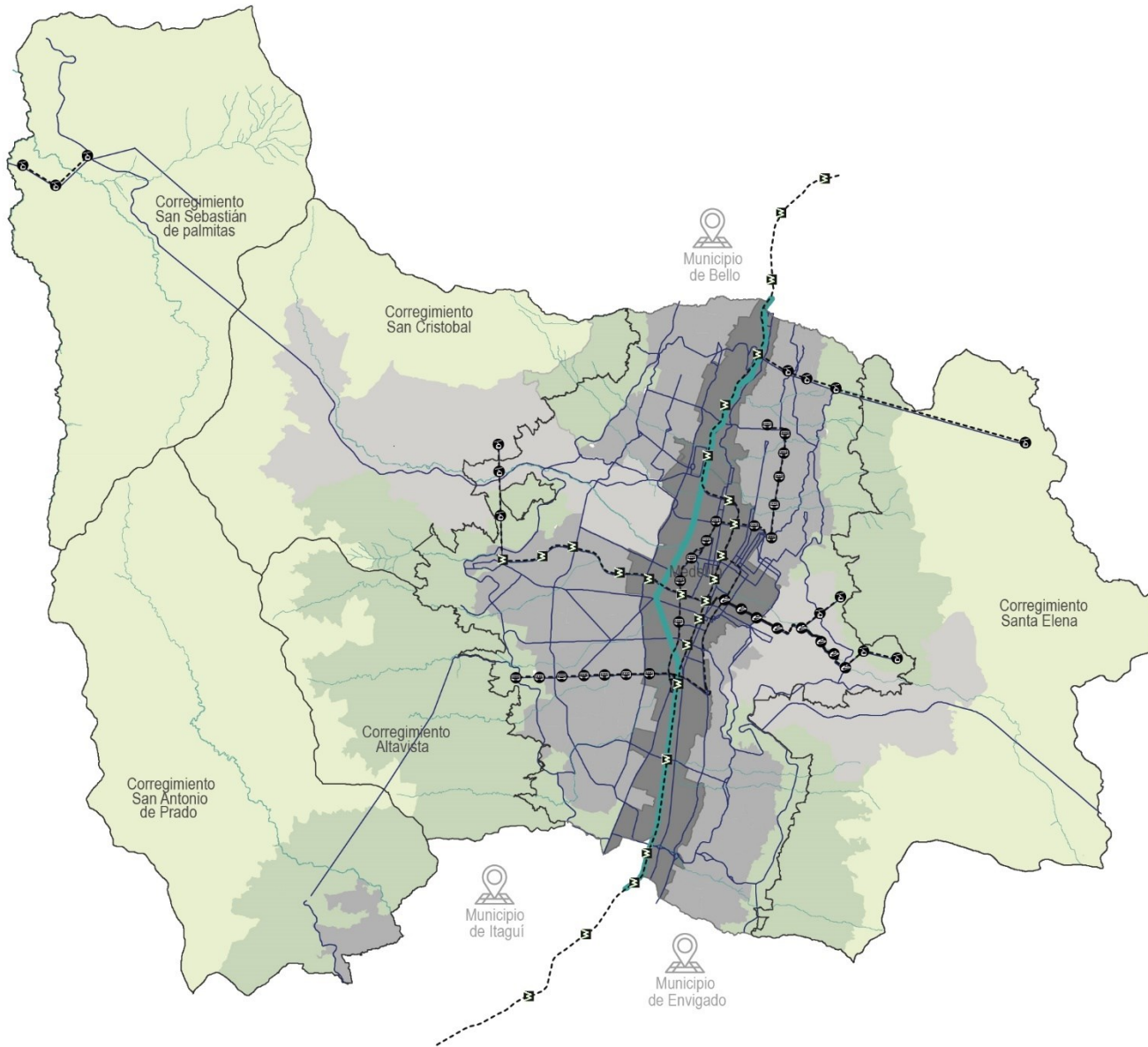


Imagen: <https://www.eltiempo.com/colombia/medellin/la-ciudad-de-medellin-cumple-342-anos-147168>

MODELO DE OCUPACIÓN

Área Rural integrada al entorno regional

AIE MedBorde urbano rural

Media Ladera

AIE MedTransversalidades
Santa Elena - Iguaná

AIE MedRío Corredor metropolitano

01 Modelo de Ocupación Territorial Plan de Ordenamiento Territorial



Alcaldía de Medellín

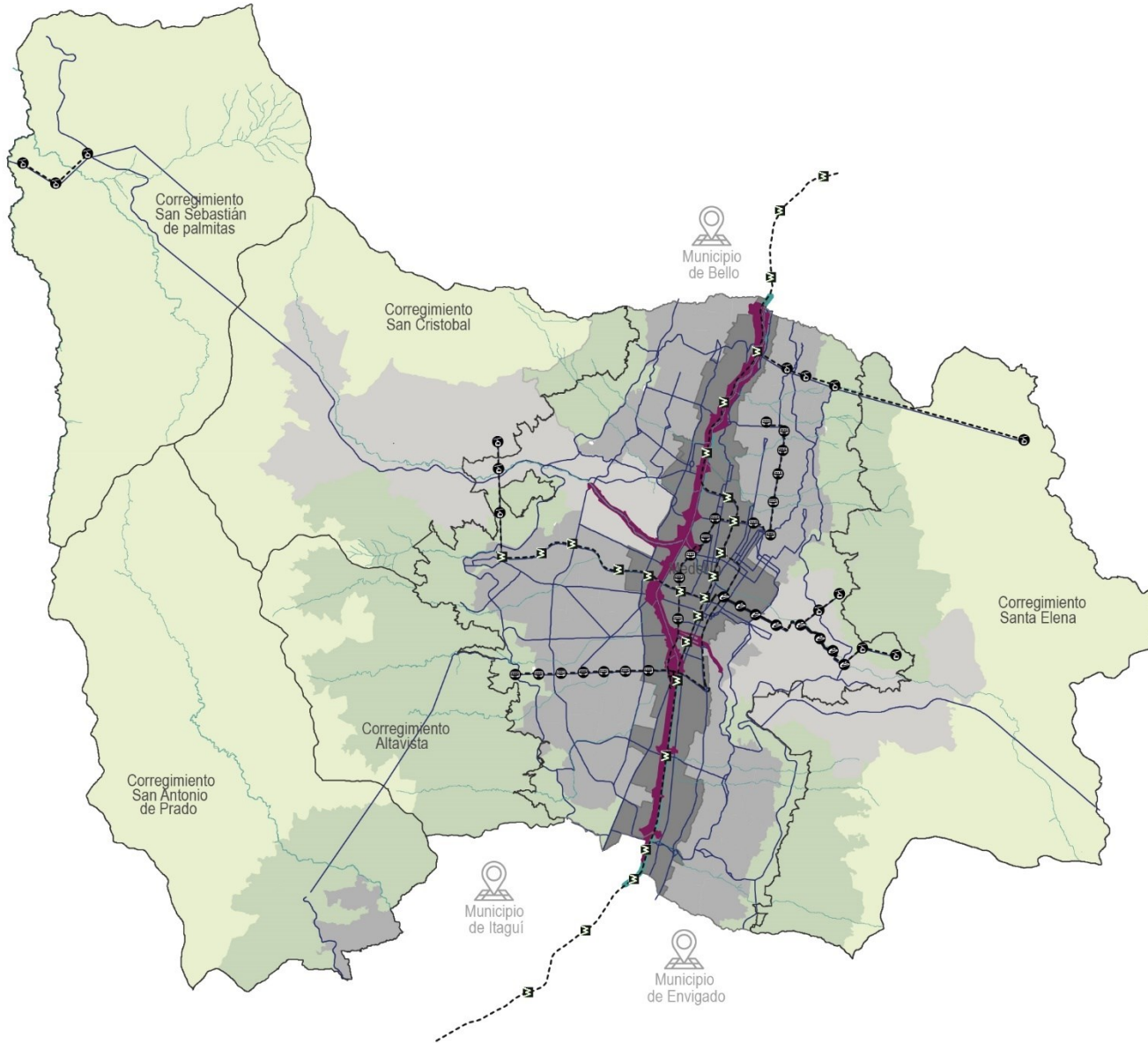


Imagen: <https://la.network/>

MODELO DE OCUPACIÓN

Área Rural integrada al entorno regional

AIE MedBorde urbano rural

Media Ladera

AIE MedTransversalidades
Santa Elena - Iguaná

AIE MedRío Corredor metropolitano

Proyecto Parques del Río

01 Acuerdo 048 de 2014

Plan de Ordenamiento Territorial



Alcaldía de Medellín

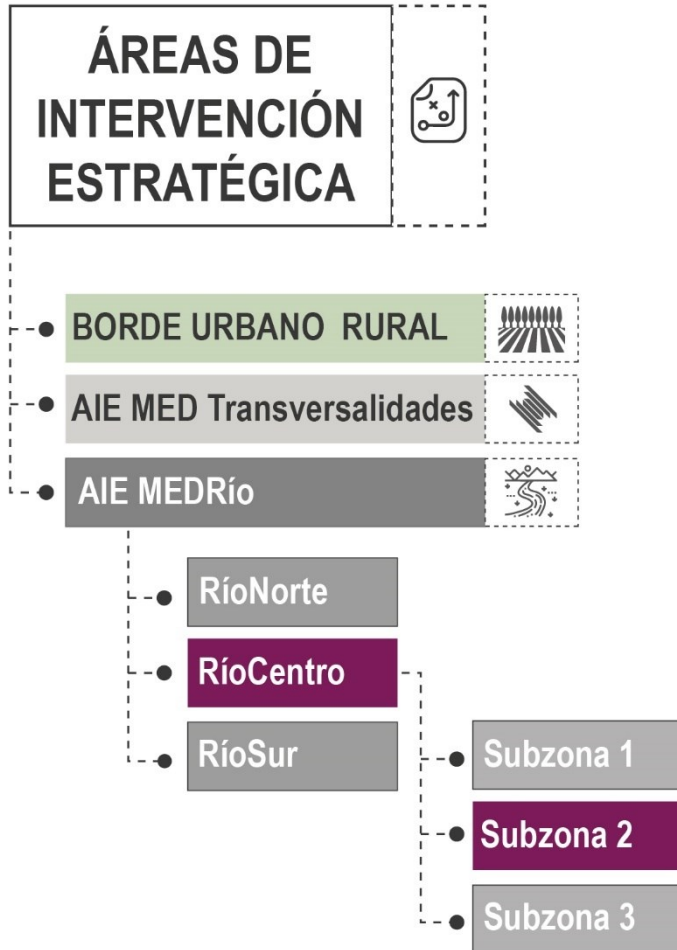
MARCO ESTRATÉGICO POT



02 ¿Qué son las Áreas de Intervención Estratégica?



Alcaldía de Medellín



Porciones del territorio municipal con **gran potencial** para que en ellas se produzcan **transformaciones territoriales**, que permitan concretar el modelo de ocupación.



Requieren de un conjunto de medidas para alcanzar las **condiciones físicas y funcionales adecuadas**, acompañadas de **grandes apuestas sociales y económicas**.



Se reglamentan desde los **Macroproyectos urbanos**.

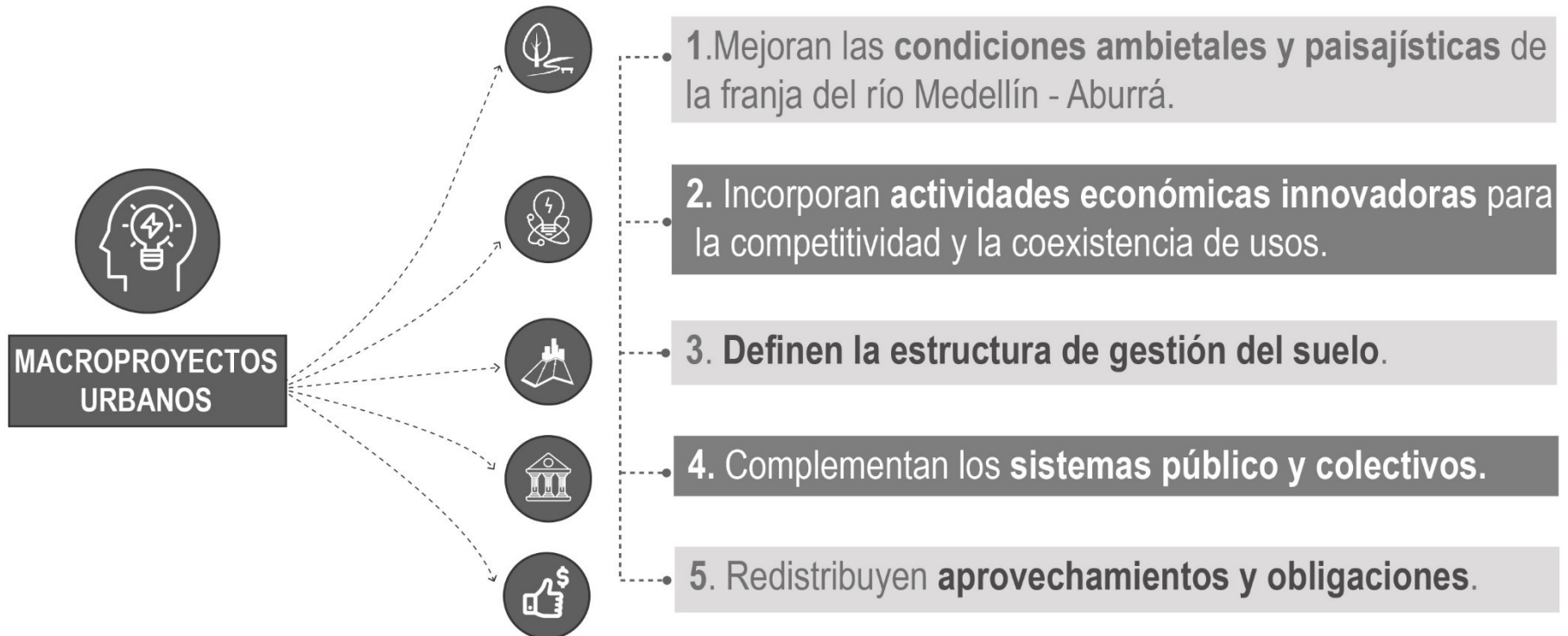
03 ¿Qué hacen los Macroproyectos Urbanos?



Alcaldía de Medellín



Incluyen las operaciones estratégicas contempladas sobre el río Medellín - Aburrá



03 Áreas de Intervención Estratégica MEDRío



Alcaldía de Medellín

Macroproyectos urbanos

Pueden definir norma urbanística para



ESPACIO PÚBLICO - EQUIPAMIENTOS

-Precisar y complementar el Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro y Subsistema de Equipamientos Colectivos



SUBSISTEMA MOVILIDAD

-Redefinir las secciones viales
-Precisar el trazado de los sistemas de transporte y localización de los equipamientos asociados
-Complementar la retícula y estructura urbana



SUBSISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL

-Precisar las condiciones de aplicación de la norma de manejo de los Bienes de Interés Cultural y sus áreas de influencia.
-Establecer instrumentos de gestión, financiación y control para la preservación del patrimonio.



SUBSISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

-Definir la localización de nuevas redes de SSPP
-Definir la reposición y ampliación de redes de acuerdo con los lineamientos establecidos por la empresa prestadora de servicios



APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

-Redistribuir a su interior los aprovechamientos urbanísticos y la intensidad de los usos del suelo



USOS DEL SUELO

-Promover la coexistencia entre la vivienda y la actividad industrial en suelos con tratamiento de renovación urbana.
-Definir las condiciones urbanísticas que garanticen el derecho de permanencia de las actividades productivas existentes

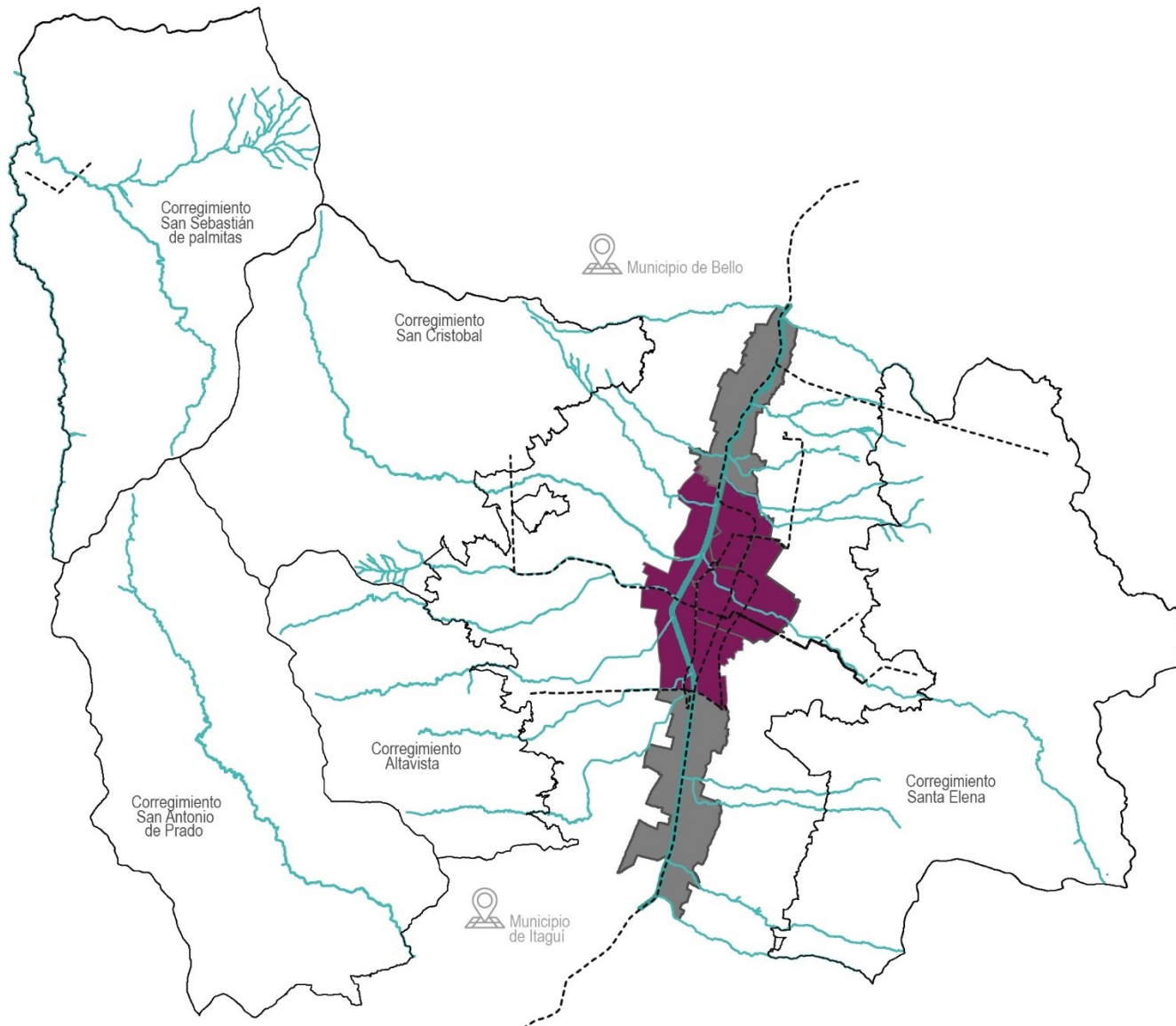
Desarrollar las **Áreas de Intervención Estratégica**, definiendo el Sistema Público y Colectivo, el Sistemas de Ocupación y aplicando las disposiciones de los Sistemas Institucionales y de Gestión

04 RÍOCENTRO

Macroproyecto Urbano



Alcaldía de Medellín



Esta zona tiene como objetivo **ordenar el área central de la ciudad para la superación de los desequilibrios funcionales** a escala local, metropolitana y regional, mediante la **reutilización, recuperación y transformación estratégica de su tejido** con el fin de revertir los procesos de deterioro y **configurar la centralidad metropolitana competitiva del siglo XXI**, vinculada al Río Medellín

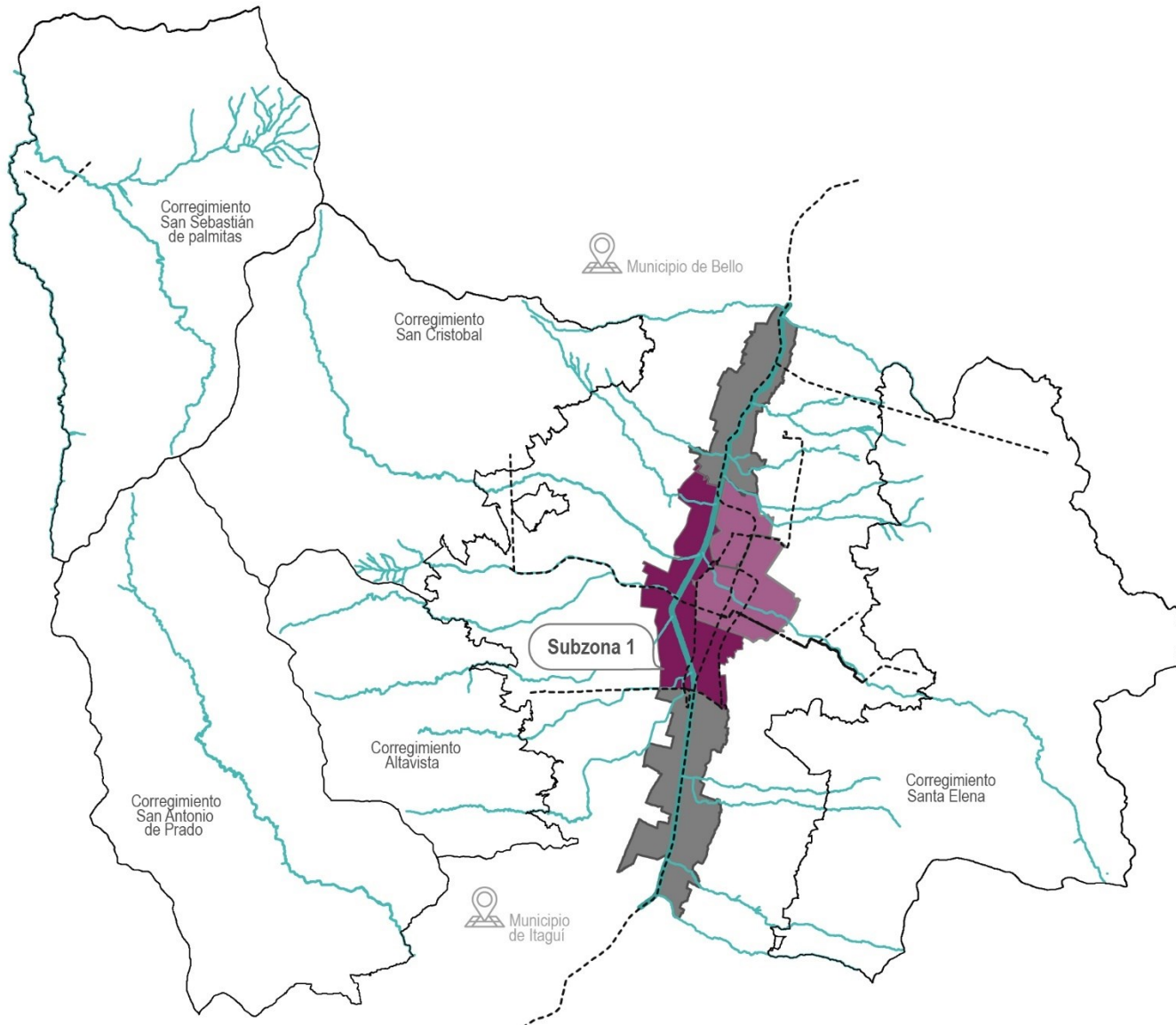
04 RÍOCENTRO

Macroproyecto Urbano



Alcaldía de Medellín

Subzona 1



Consolidar la centralidad metropolitana **introduciendo la vivienda y mejorando los sistemas públicos articulados al proyecto Parques del Río.**



Reconversión de los frentes de agua sobre el río, **con una oferta significativa de espacios públicos y equipamientos de diversa escala,** que integren lo existente con lo propuesto.

SUBZONA 1
FRENTE DEL RÍO

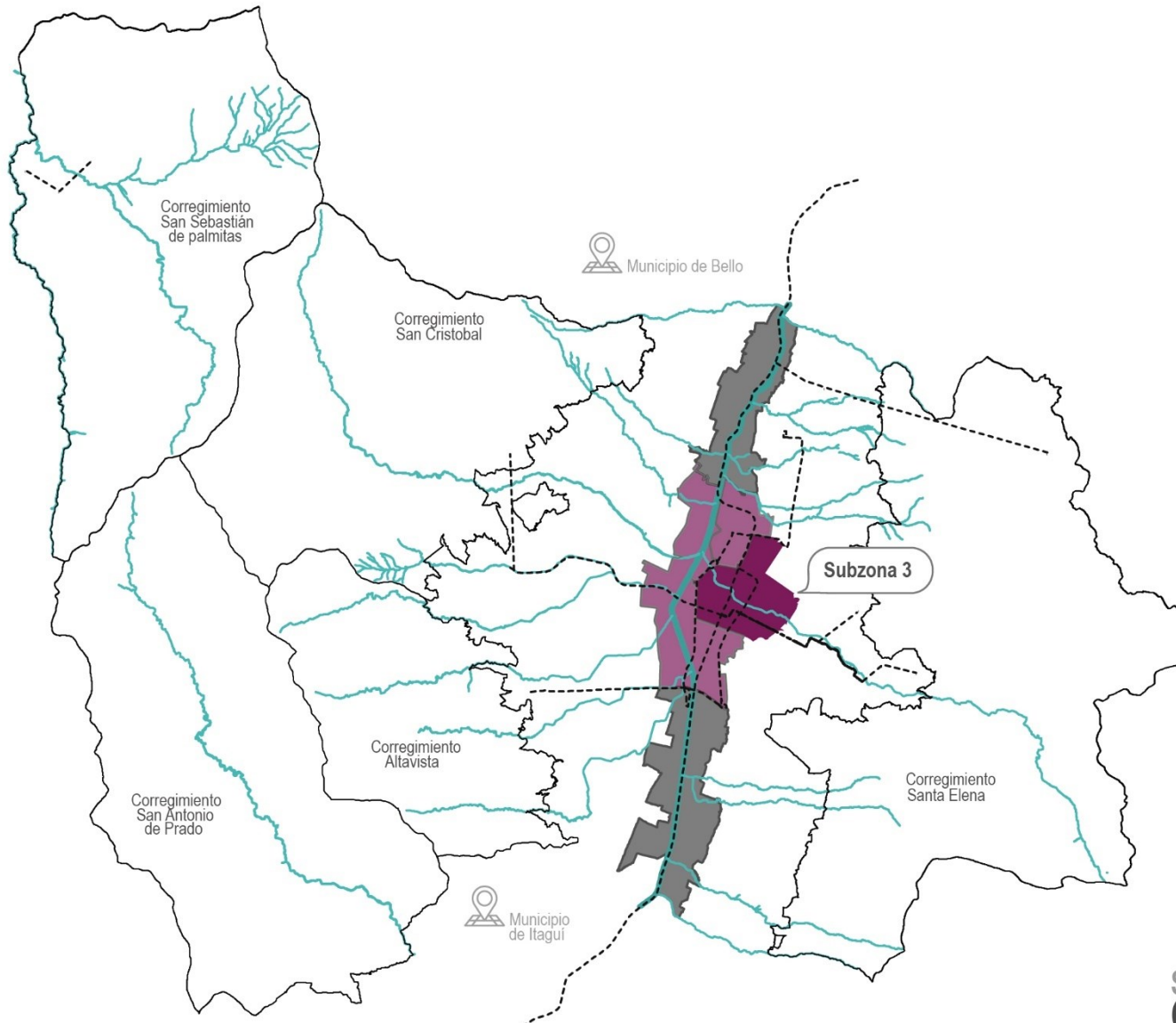
04 RÍOCENTRO

Macroproyecto Urbano



Alcaldía de Medellín

Subzona 3



Espacio de integración ciudadana, para recuperar las **condiciones de calidad urbana** para el centro tradicional y las áreas constitutivas del patrimonio cultural inmueble de la ciudad.



Como proyecto urbano se buscará una centralidad con oferta de **actividades económicas diversas, espacio público, equipamientos y vivienda**: un lugar donde la gente viva, trabaje y disfrute

SUBZONA 3
CENTRO TRADICIONAL

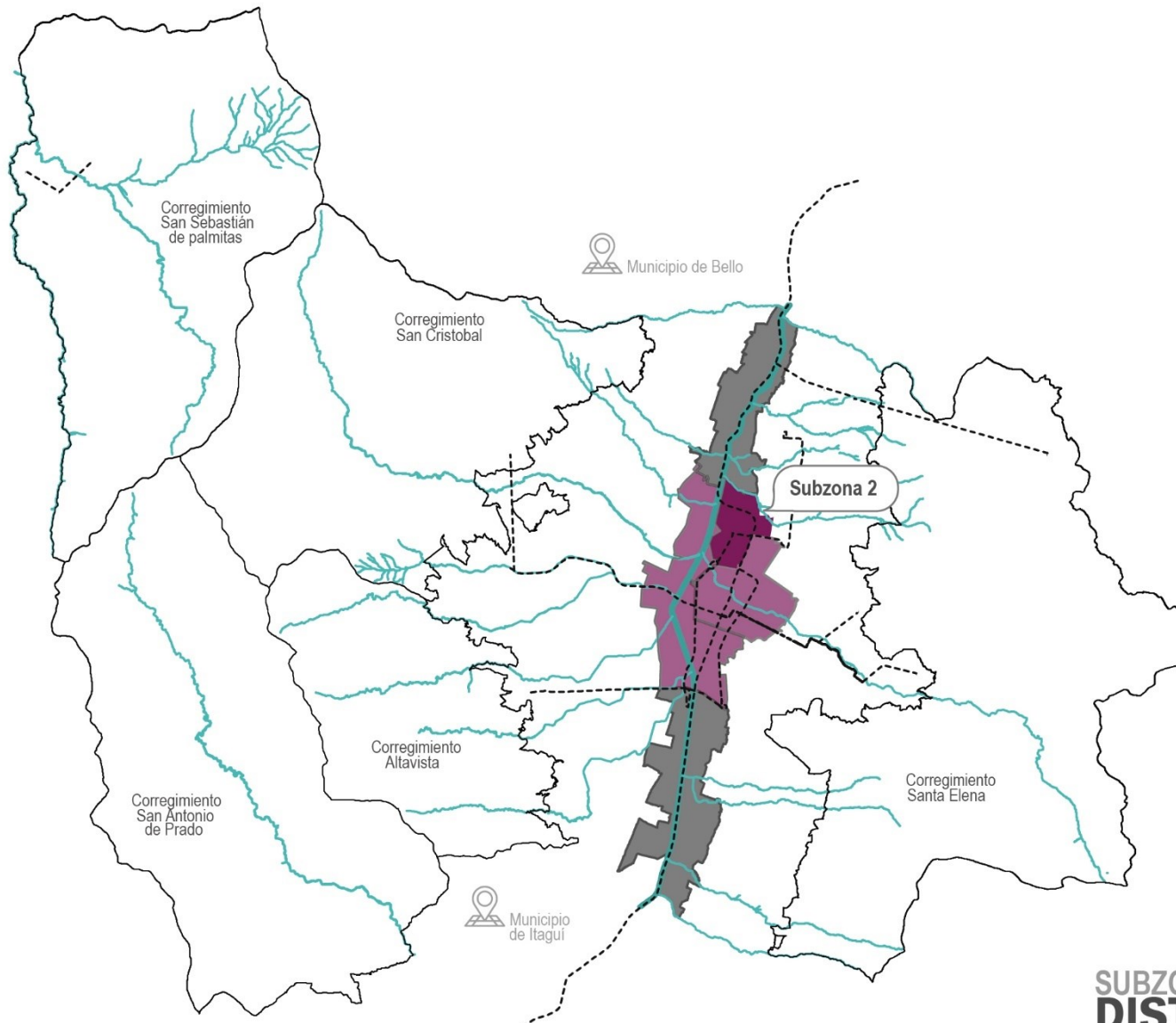
04 RÍOCENTRO

Macroproyecto Urbano



Alcaldía de Medellín

Subzona 2



Para el año 2030 será un referente latinoamericano por la **consolidación de un territorio para la Ciencia, Tecnología e Innovación**, el cual concentrará todos los atributos **físicos, económicos, sociales, históricos y ambientales**, que le permitirán insertar a la ciudad en la **economía del conocimiento, generando empleos de calidad, mayor sostenibilidad y bienestar para todos.**

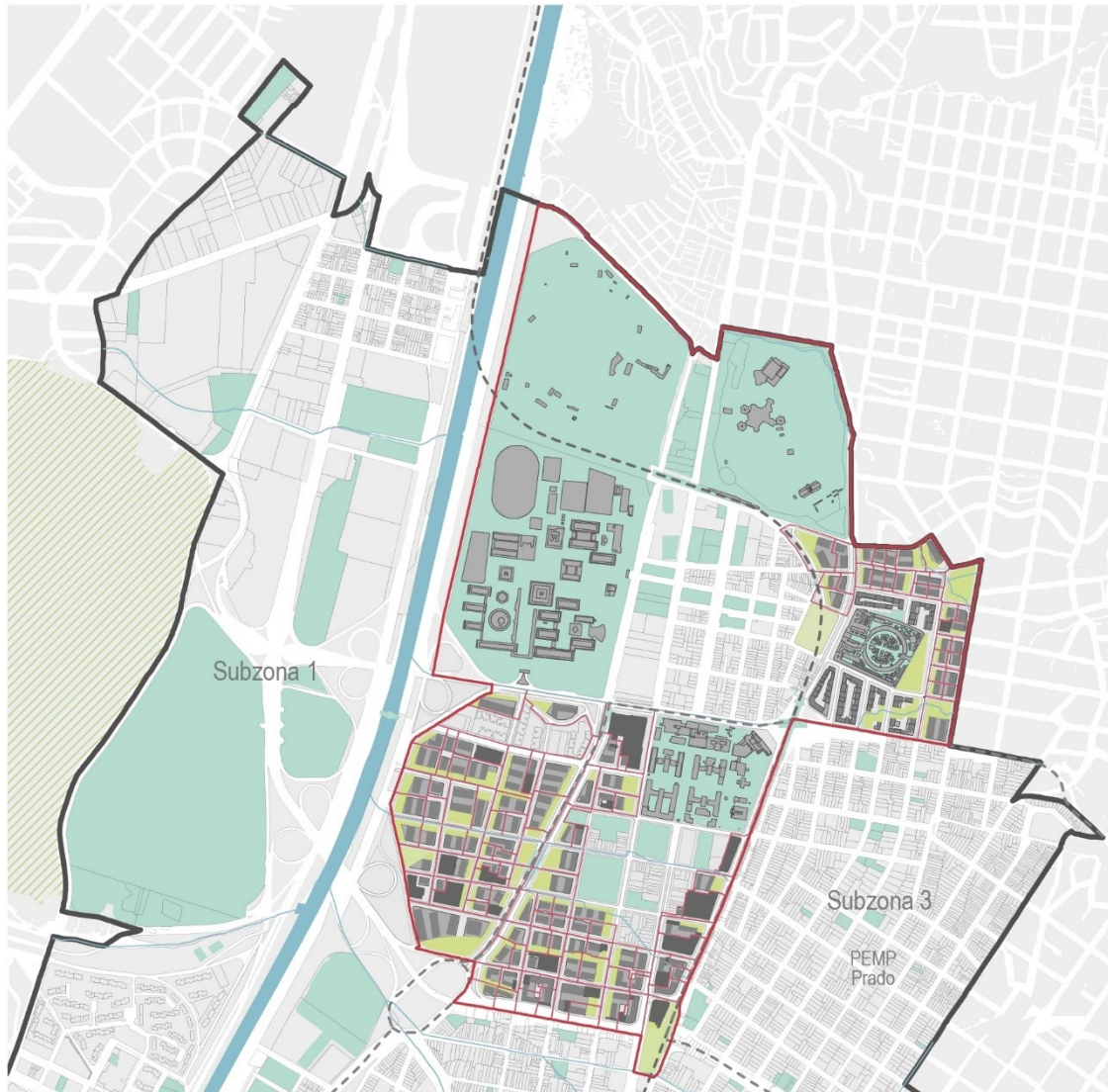
SUBZONA 2
DISTRITO DE INNOVACIÓN

04 Planteamiento Urbanístico

Subzona 2



Alcaldía de Medellín



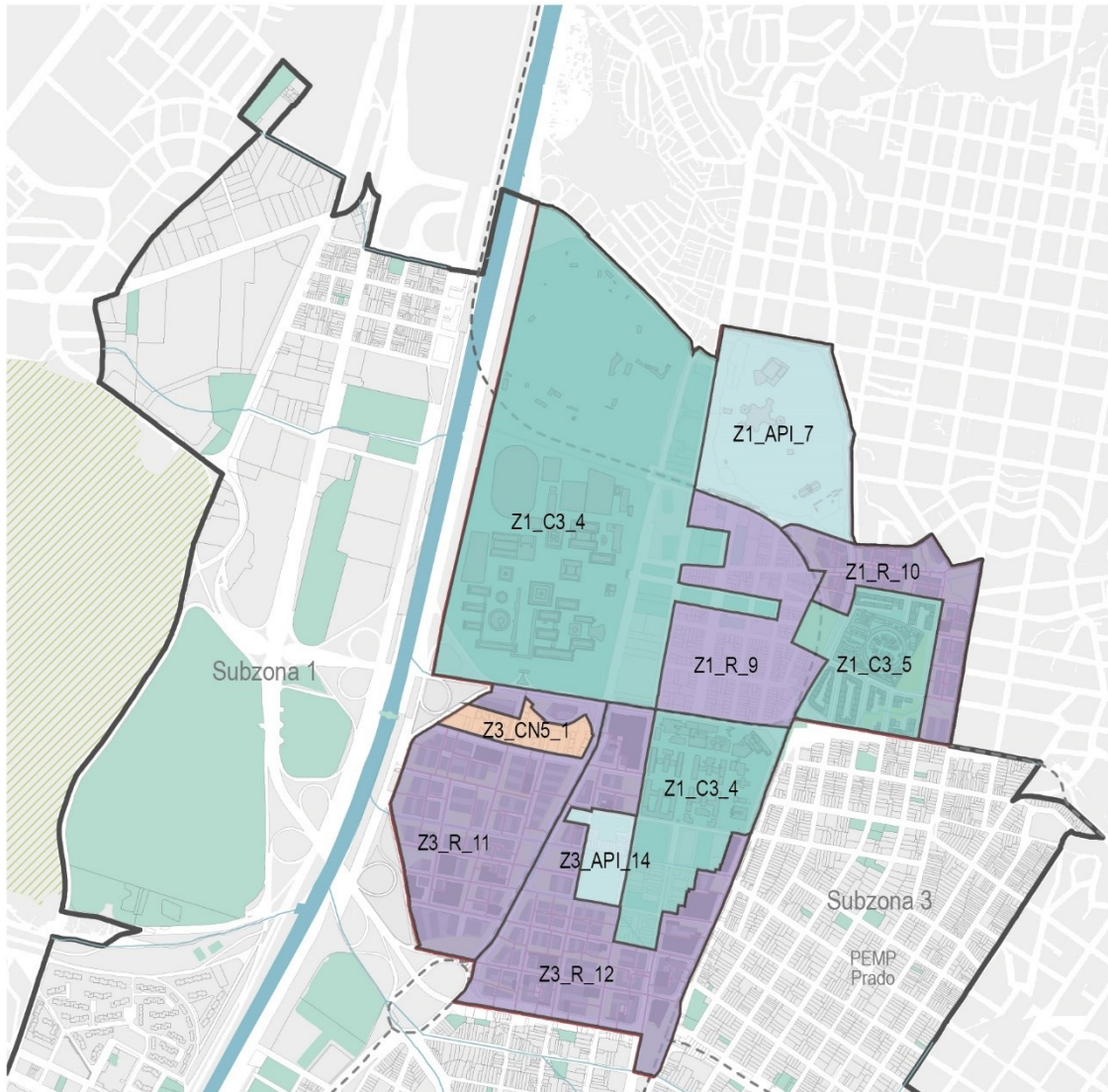
- Delimitación del polígono
- Áreas de Manejo Especial
- Ocupación en plataforma
- Ocupación en torre
- Espacio público propuesto
- Espacio público existente
- Equipamientos existentes
- Ejes estructurantes
- Línea sistema metro
- Estación sistema metro
- Estación metroplus

05 Tratamientos urbanísticos

Subzona 2



Alcaldía de Medellín



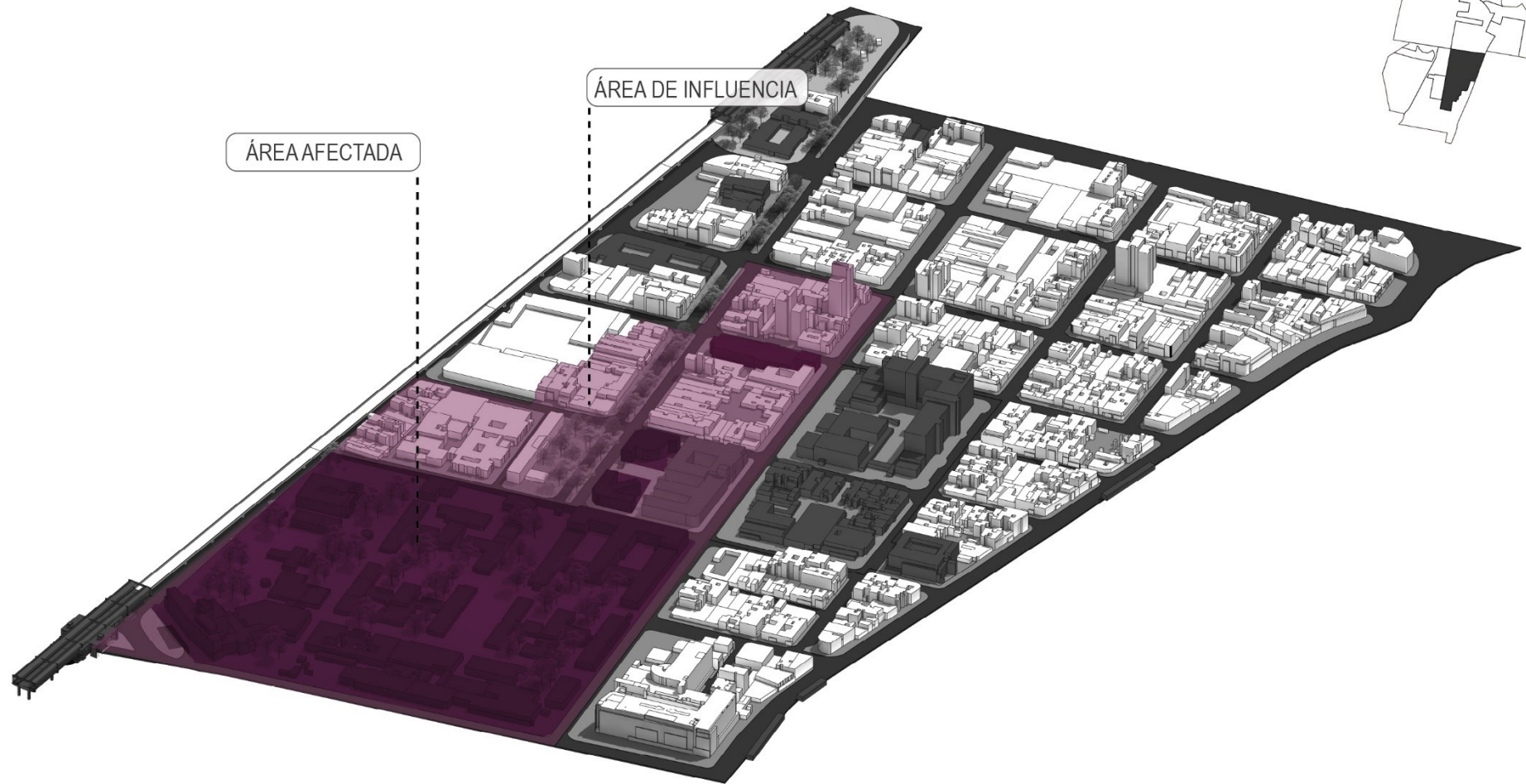
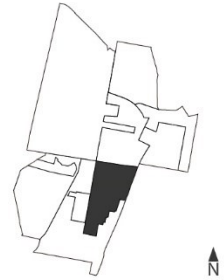
Para **orientar el desarrollo del suelo urbano y el suelo de expansión urbana** se determinan diferentes Tratamientos Urbanísticos

- Conservación
- Áreas de Preservación de Infraestructura
- Renovación urbana
- Consolidación Nivel 5

06 Plan Especial de Manejo y Protección PEMP



Alcaldía de Medellín

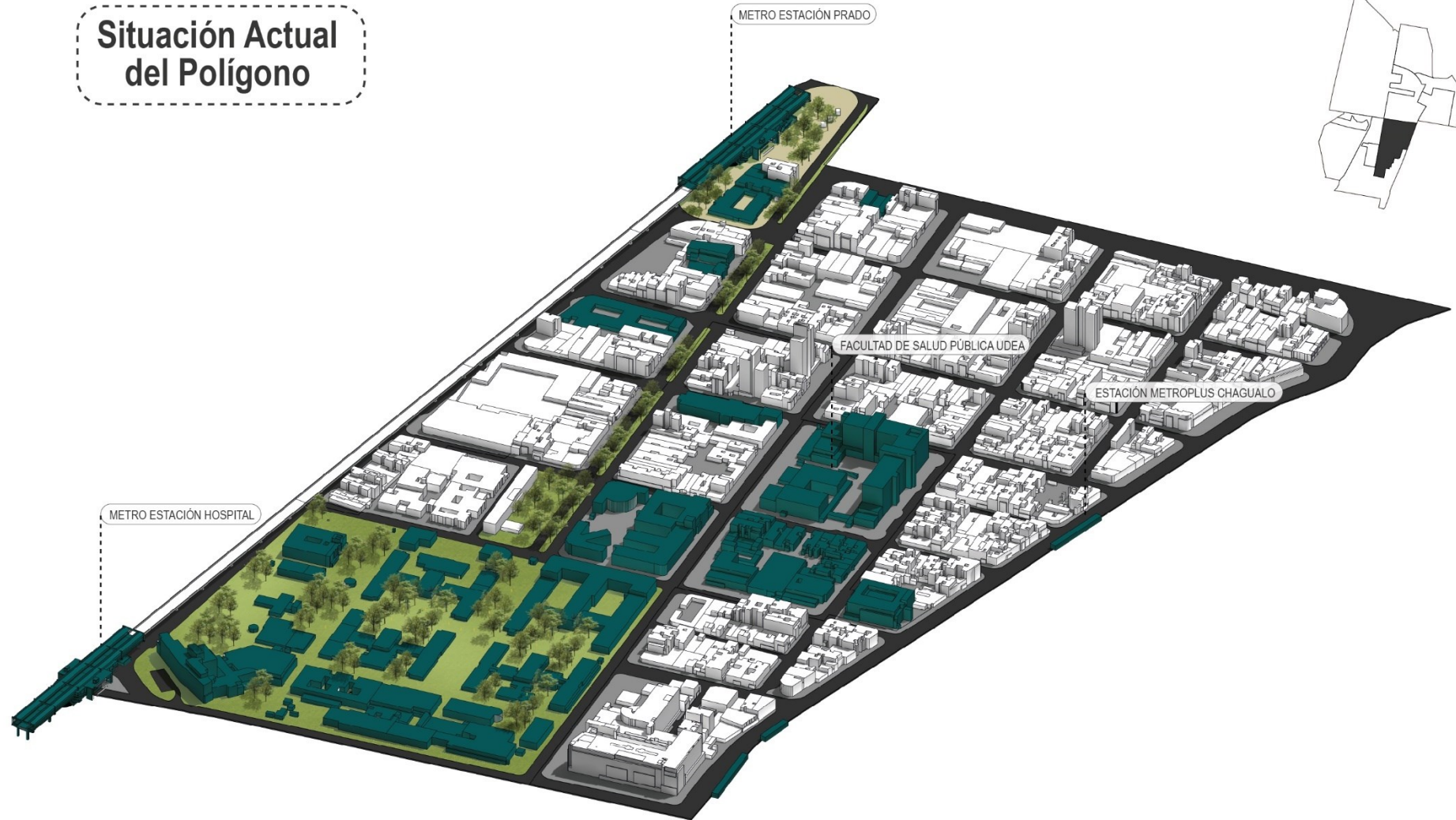


08 PEMP Hospital San Vicente de Paúl + Plan Parcial Jesús Nazareno



Alcaldía de Medellín

Situación Actual
del Polígono



09 PEMP Hospital San Vicente de Paúl + Plan Parcial Jesús Nazareno



Alcaldía de Medellín

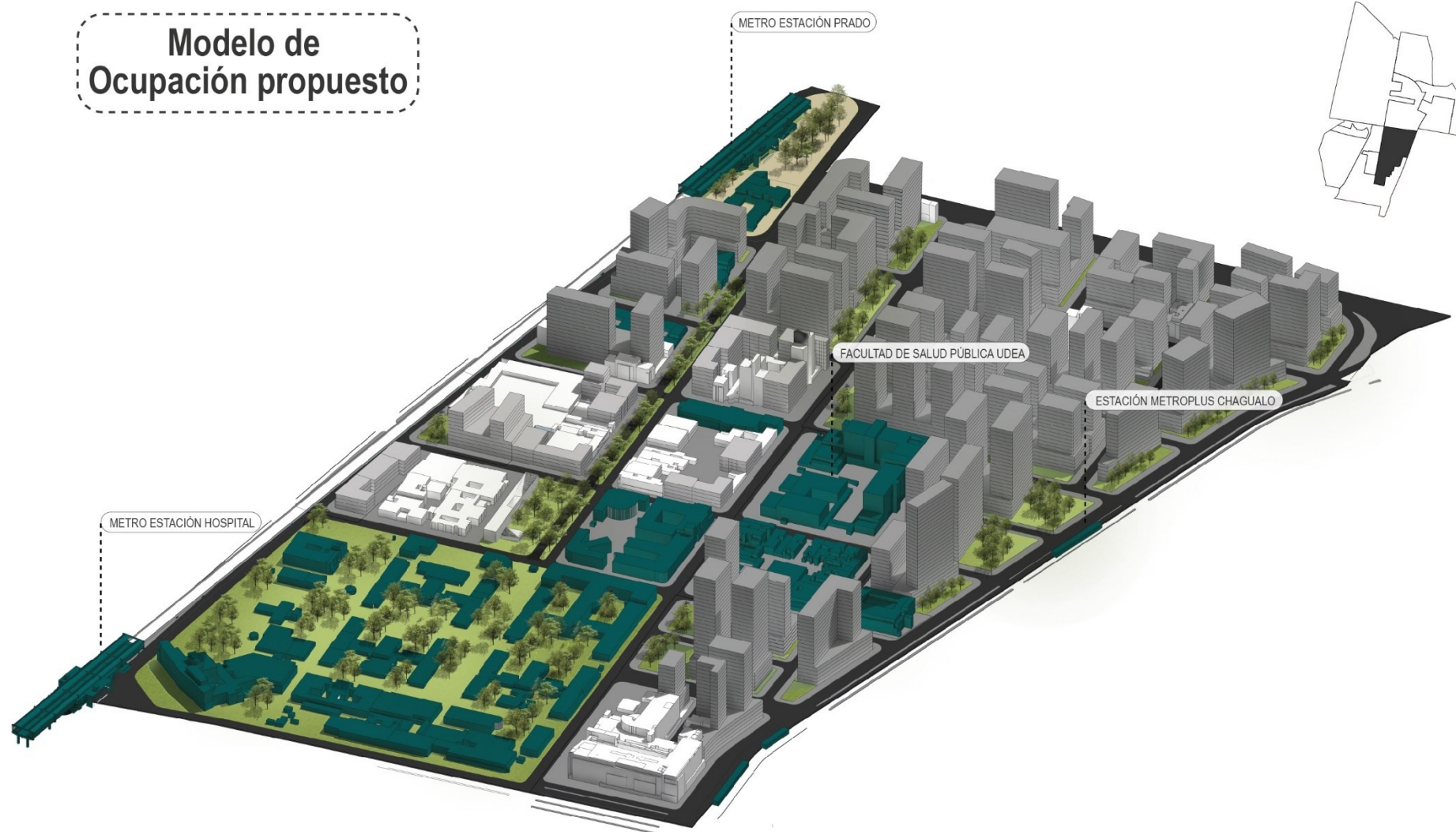
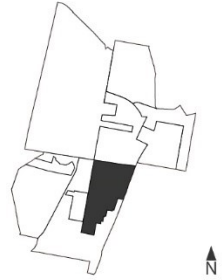
Modelo de
Ocupación propuesto

METRO ESTACIÓN PRADO

FACULTAD DE SALUD PÚBLICA UDEA

ESTACIÓN METROPLUS CHAGUALO

METRO ESTACIÓN HOSPITAL

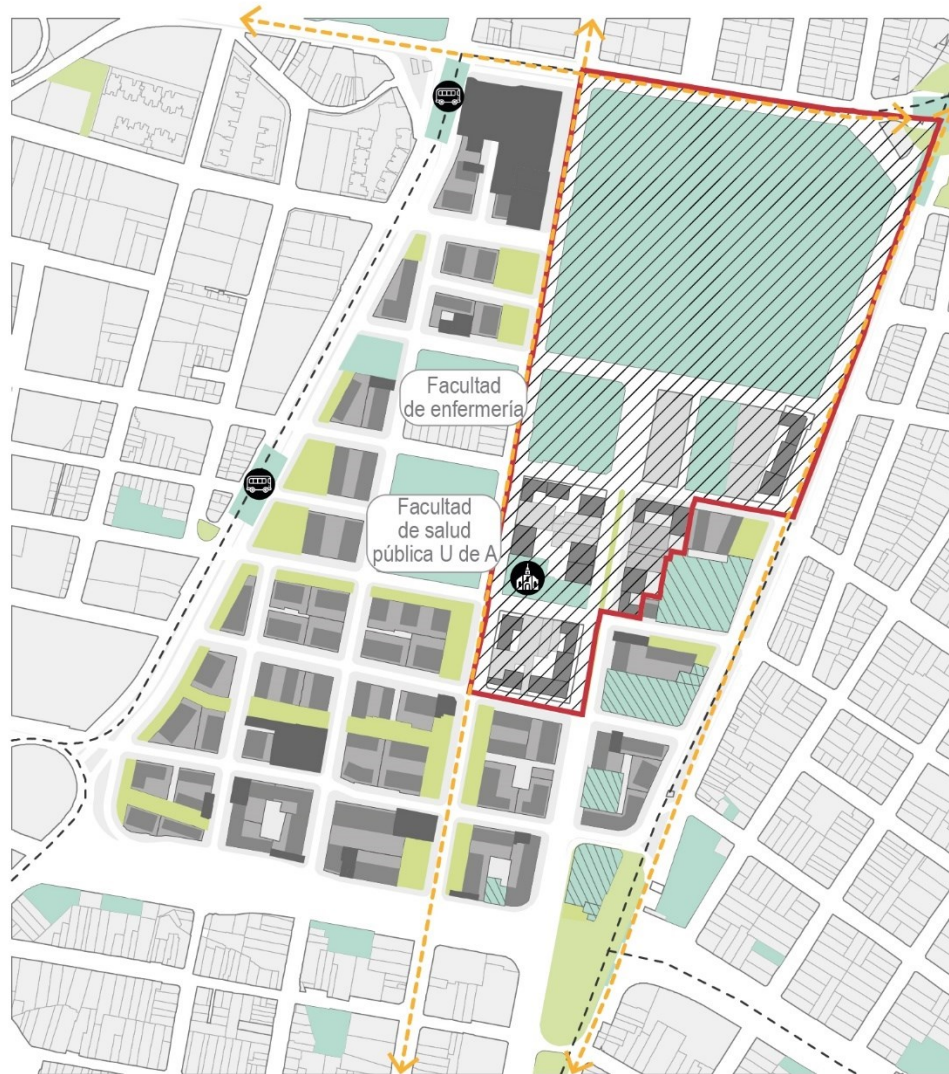


09 ¿Cómo concretar el Modelo?

Ocupación PEMP Hospital San Vicente de Paúl



Alcaldía de Medellín



POLÍGONO Z1_C3_6

Este polígono está delimitado al norte por la calle 67 (Barranquilla), al sur con la calle 60 (Miranda) al occidente por la carrera 52 (Carabobo) y al oriente por la carrera 52 (Bolívar) El polígono incluye parte del barrio **Jesús Nazareno**.

- Delimitación del polígono
- Áreas de Manejo Especial
- Ocupación en plataforma
- Ocupación en torre
- Desarrollo autónomo
- Espacio público propuesto
- Espacio público existente
- Equipamientos existentes
- Ejes estructurantes
- Línea sistema metro
- Estación sistema metro
- Estación metroplus

ÁREA BRUTA
139.488,24 m²
ÁREA NETA
25.045,08 m²

09 ¿Cómo concretar el Modelo?

Sistema de Movilidad



Alcaldía de Medellín



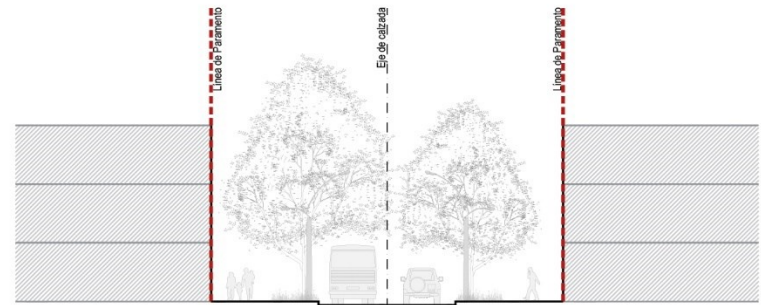
POLÍGONO Z1_C3_6



15.034 m²
Adecuación de andenes



1.653 m²
Cesión pública para vías



AREA ÚTIL SEGUN NORMA APLICABLE	FC	FA	C MIXTO	C MIXTO	FA	FC	AREA ÚTIL SEGUN NORMA APLICABLE
Variable. Aplica norma volumétrica	3.00	2.50	3.50	3.50	2.50	3.00	Variable. Aplica norma volumétrica
Variable. Aplica norma volumétrica		5.50		7.00		5.50	Variable. Aplica norma volumétrica
Variable. Aplica norma volumétrica				18.00			Variable. Aplica norma volumétrica

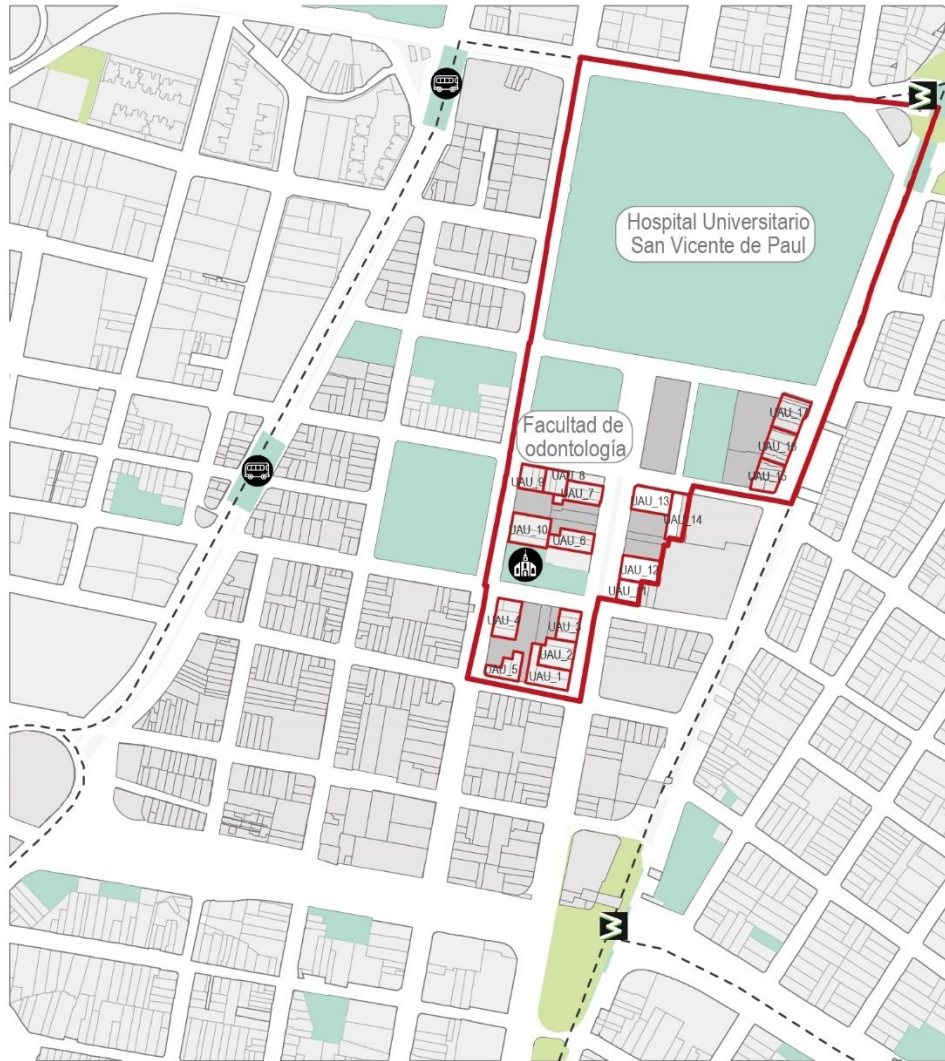
Calle 62 entre límite del PEMP y carrera 51 D

09 ¿Cómo concretar el Modelo?

Unidades de Actuación Urbanística



Alcaldía de Medellín



POLÍGONO Z1_C3_6



63
PREDIOS



320
PROPIETARIOS



17
UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

- Delimitación del polígono
- Desarrollo autónomo
- Espacio público existente
- Equipamientos existentes
- Línea sistema metro
- Estación sistema metro
- Estación metroplus

09 ¿Cómo concretar el Modelo?

Unidades de Actuación Urbanística



Alcaldía de Medellín



POLÍGONO Z1_C3_6



63
PREDIOS



320
PROPIETARIOS



17
UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

- Delimitación del polígono
- Desarrollo autónomo
- Espacio público existente
- Equipamientos existentes
- Línea sistema metro
- Estación sistema metro
- Estación metroplus

10 Normativa urbanística para la Zona de Influencia



Alcaldía de Medellín



NORMATIVA URBANÍSTICA VIGENTE

El Artículo 9 de la Resolución 2653 de 2013: “el nivel definido para la zona de influencia es el 3 (conservación contextual)”.

- Artículo 13 de la Resolución 2653 de 2013: “Para la zona de influencia, el PEMP acoge las normas de uso del suelo estipuladas en el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad”.

- Capítulo 3.2 del DTS: “Conservar las líneas de paramento y las secciones viales existentes.”

Se considera que el PEMP no es claro al respecto de la aplicación de los aprovechamientos para los predios urbanos de la zona de influencia.



NORMATIVA URBANÍSTICA PROPUESTA

Aprovechamiento urbanístico	
Índice de Construcción – I.C	No Aplica
Índice de Ocupación – I. O (%)	Máximo 60% del Área Neta
Altura máxima (pisos)	Variable según plano
Usos del suelo	Otros Usos: Máximo sobre IC: 100%. Mínimo: Primer piso Usos residenciales: Máximo sobre IC: 100%. Mínimo: NA (Se puede utilizar todo el aprovechamiento en otros usos). Se definirá interrelación de usos compatibles, condicionados y restringidos según determinaciones del Ministerio de Cultura
Densidad habitacional (viviendas/hectárea)	310

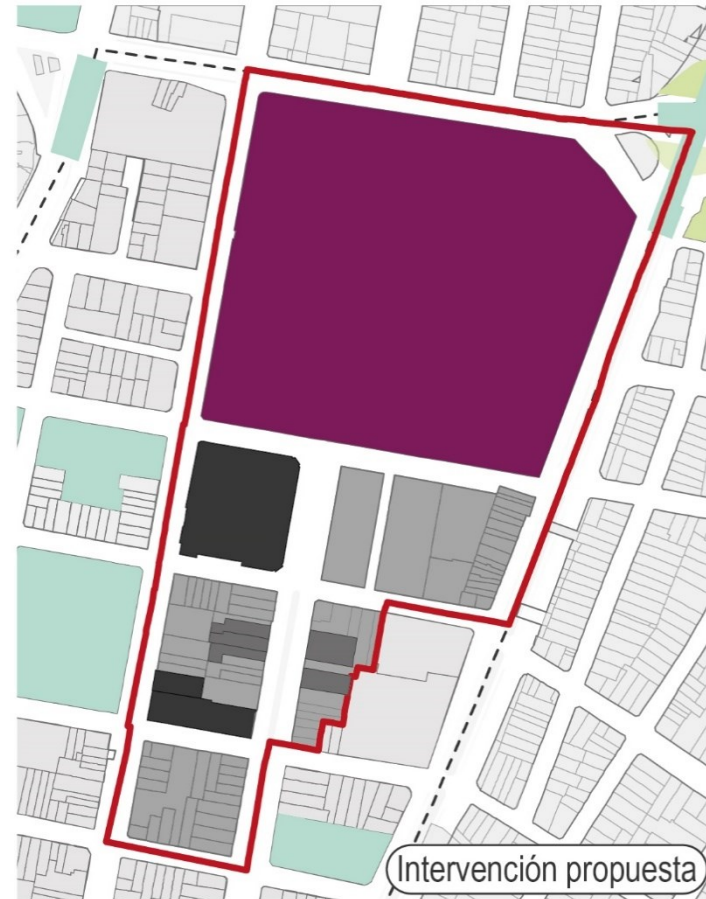
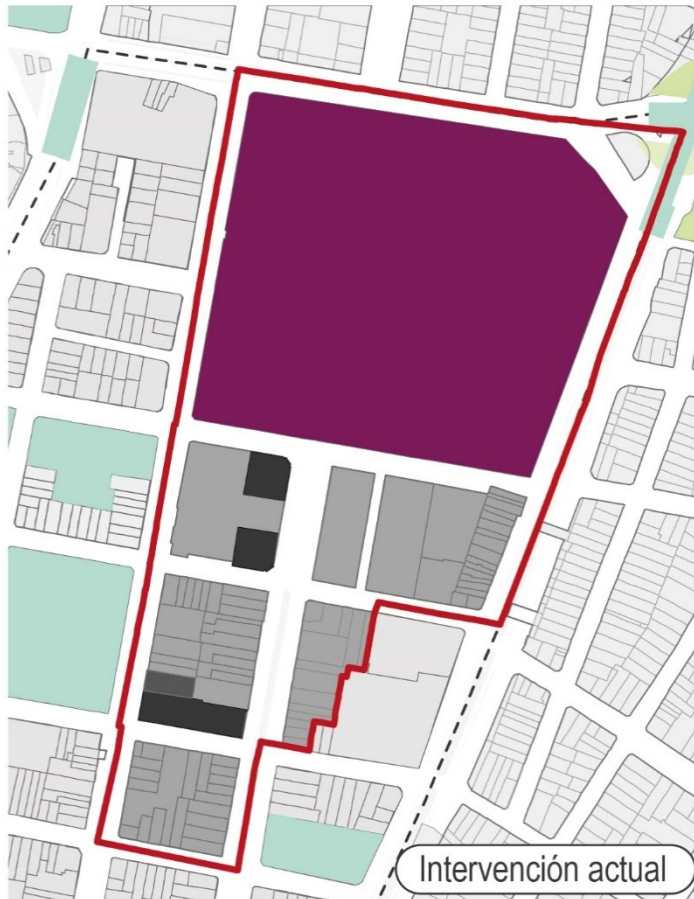
Los aprovechamientos urbanísticos están dados en la relación entre altura máxima de la edificación o Unidad de Actuación Urbanística con el Índice de Ocupación.

10 PEMP Hospital San Vicente de Paúl

Niveles de intervención



Alcaldía de Medellín



- Delimitación del polígono
- Nivel 3 Conservación Contextual
- Nivel 2 Conservación Arquitectónica
- Nivel 1 Conservación Integral
- Niveles Variables para cada edificación

Se propone la modificación de algunos de los niveles de conservación debido a la identificación de LICBIC e incluir las edificaciones de un mismo predio en un mismo nivel (no aplica para predio del Hospital San Vicente)

10 PEMP Hospital San Vicente de Paúl

Alturas propuestas



Alcaldía de Medellín



- Delimitación del polígono
- LICBIC
- 0 Niveles
- 1 Nivel
- 2 Niveles
- 3 Niveles
- 4 Niveles
- 5 Niveles
- 8 Niveles
- 14 Niveles

Se identifica discontinuidad en el perfil urbano debido a la presencia de edificaciones de diversas alturas. Esto no permite tener una lectura de las características urbanas y arquitectónicas de las edificaciones identificadas tanto como LICBIC como las declaradas como BIC.