Bases

Propuesta de GESTION DEL HABITAT

Comuna 14 * BGA



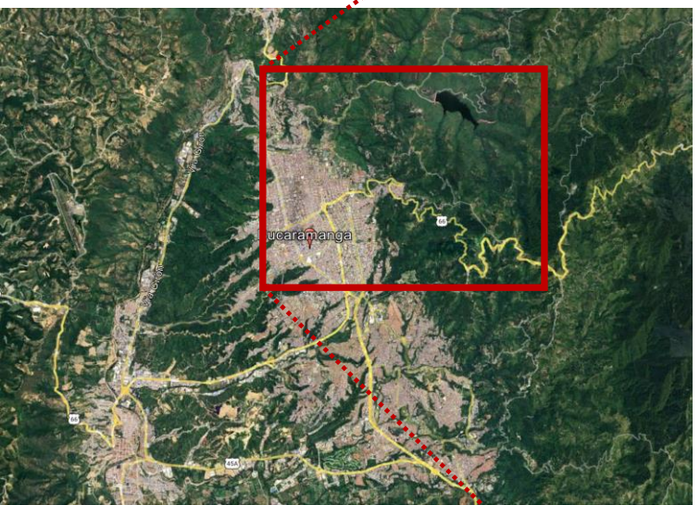
Arq. MSc KARIN SILVANA DEPORTERE
Arq. MSc JOSE ALEJANDRO GOMEZ

10-2026

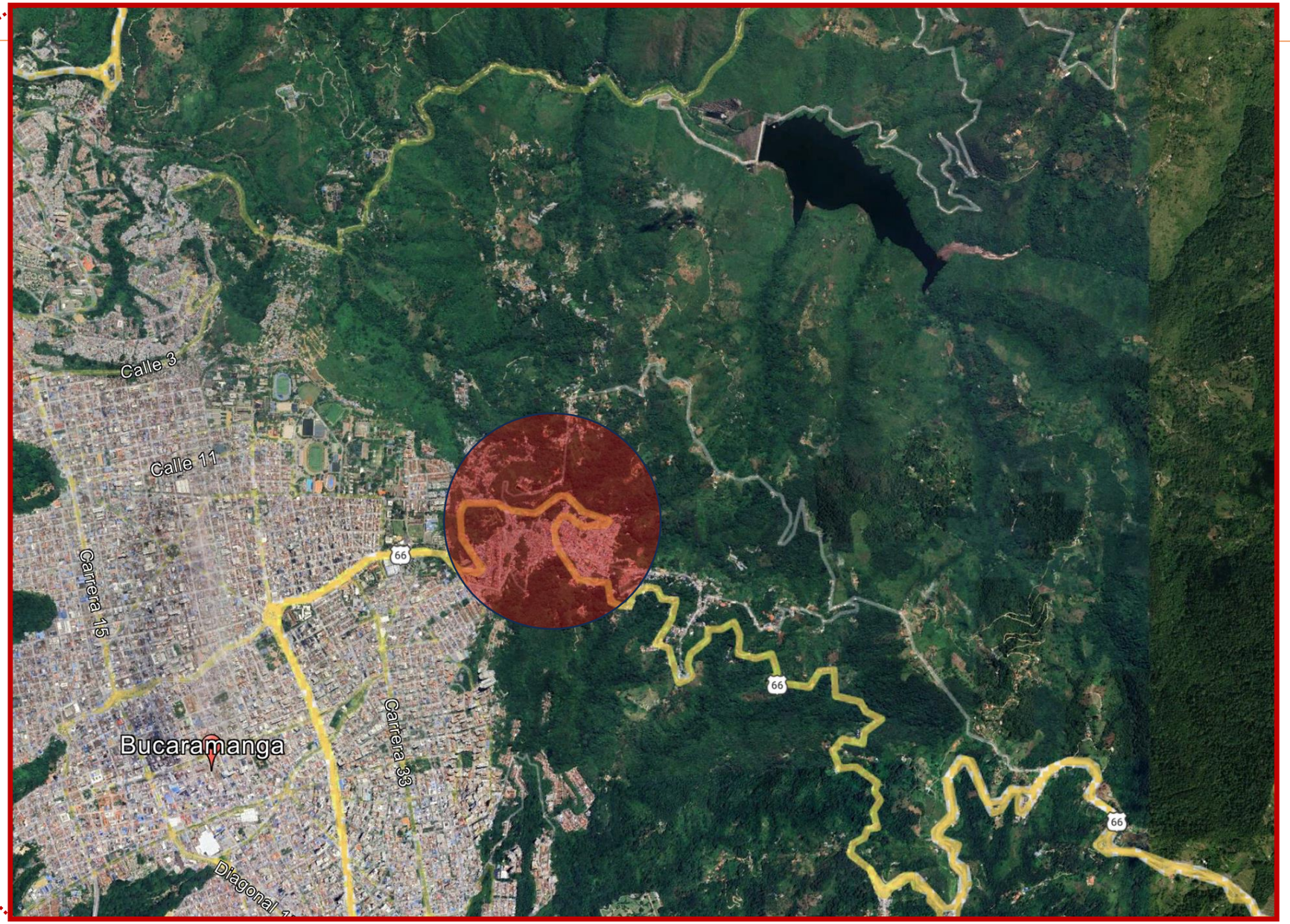
CONTEXTO



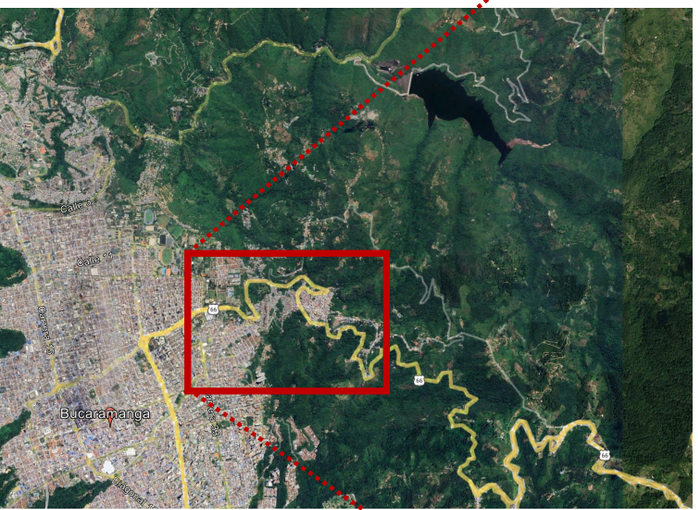
CONTEXTO



Territorio de BORDE



CONTEXTO



Territorio de BORDE



CONTEXTO

Sistema de ESPACIO PUBLICO







CONTEXTO

Sistema de ESPACIO PUBLICO





Sistema de MOVILIDAD

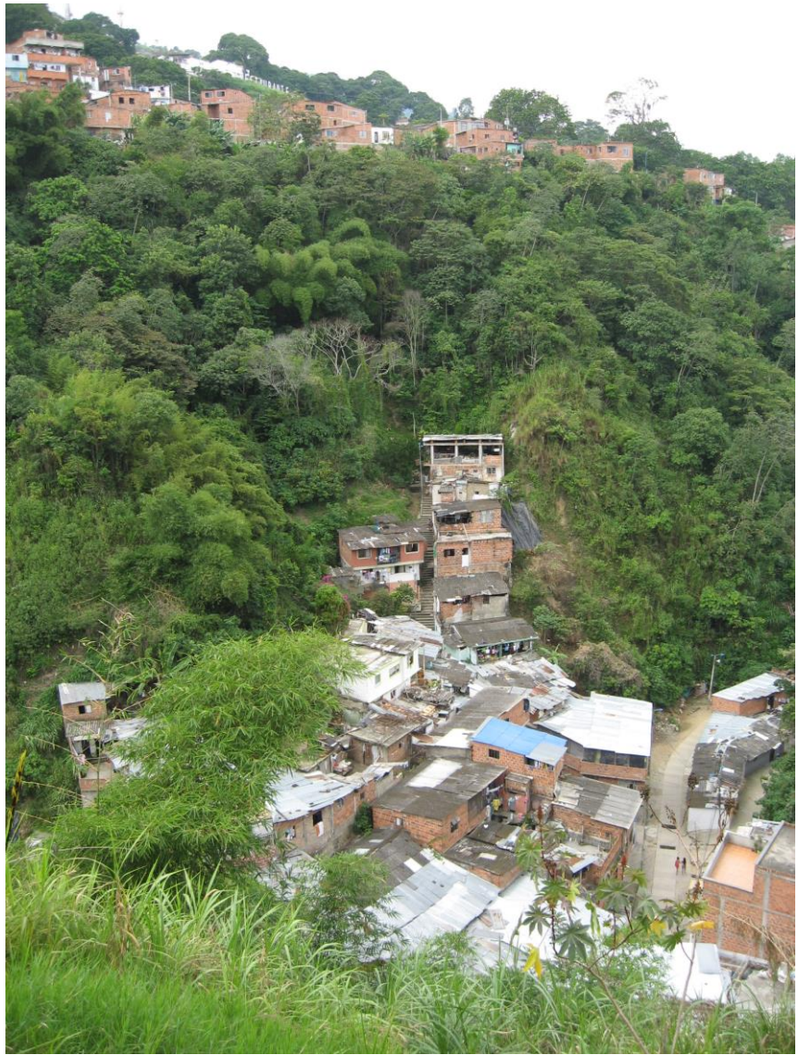
EJE ESTRUCTURANTE: VIA Bucaramanga - Pamplona





CONTEXTO

Sistema AMBIENTAL



CONTEXTO

Gestión del RIESGO

Acción Comunitaria / Individual



Acción OFICIAL



CONTEXTO

Sistema de SERVICIOS PUBLICOS







CONTEXTO

Sistema EDILICIO







CONTEXTO

Sistema EDILICIO / HABITACIONAL





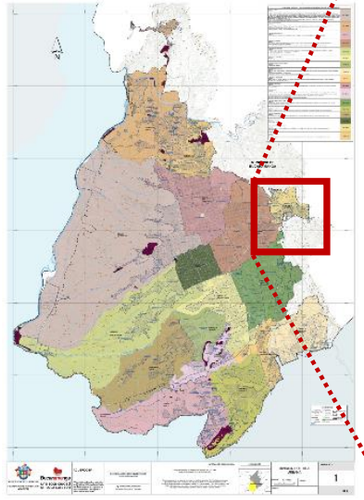


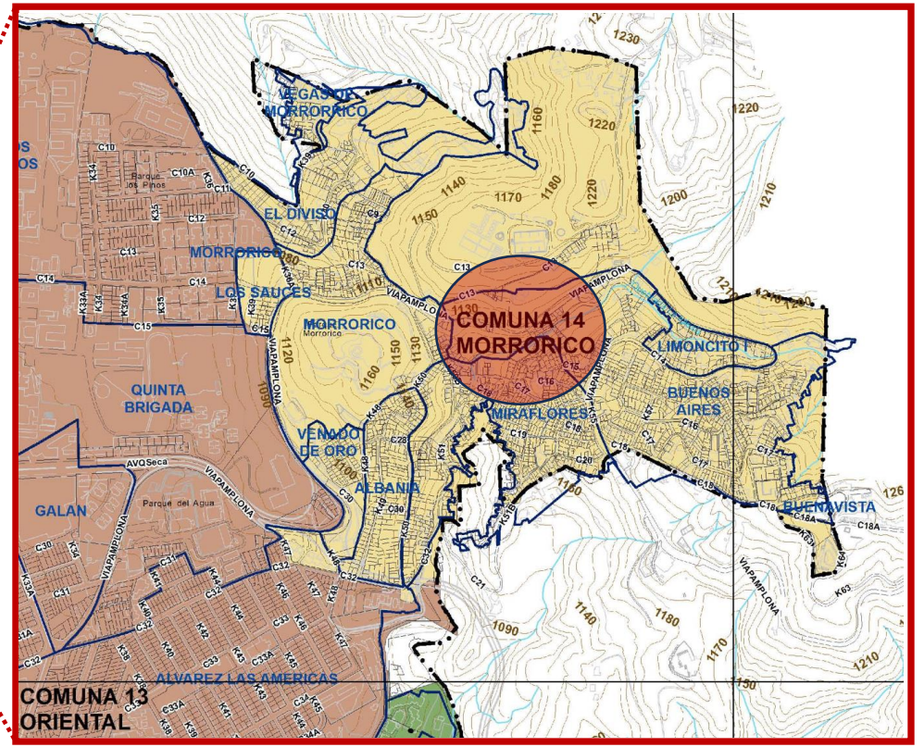
NORMA Urbana



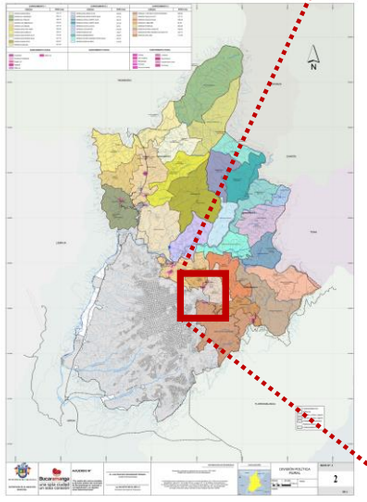
DIVISION POLITICO ADMINISTRATIVA

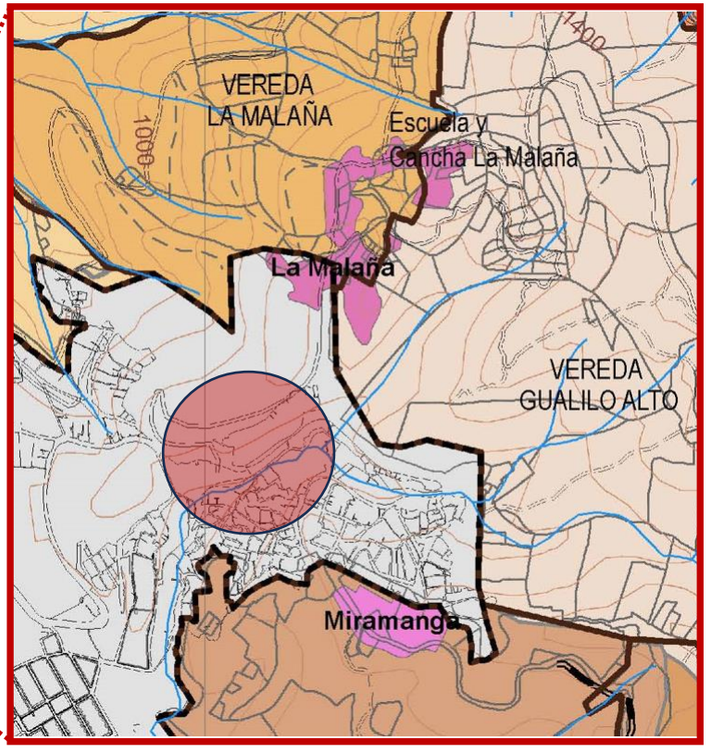
Área URBANA





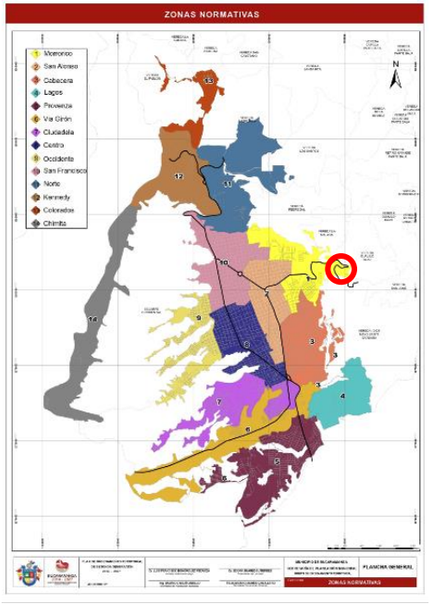
Área RURAL



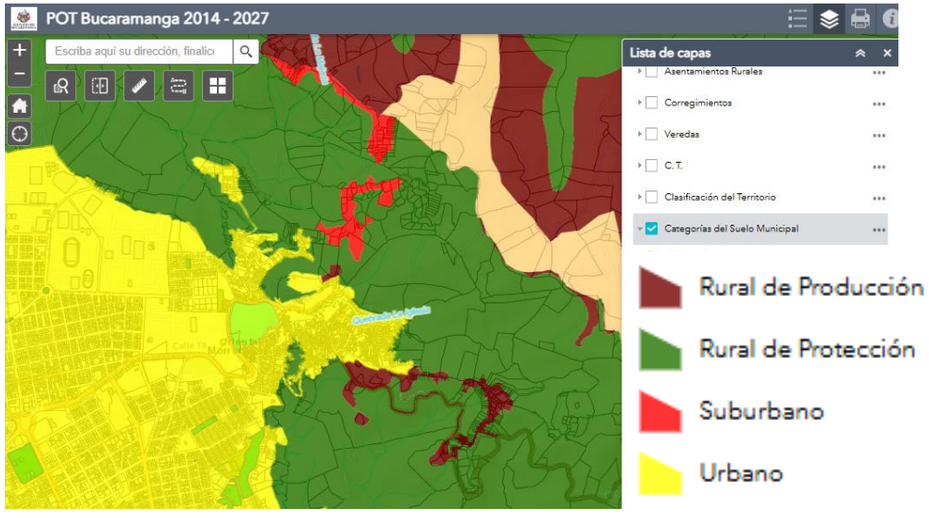


NORMA Urbana

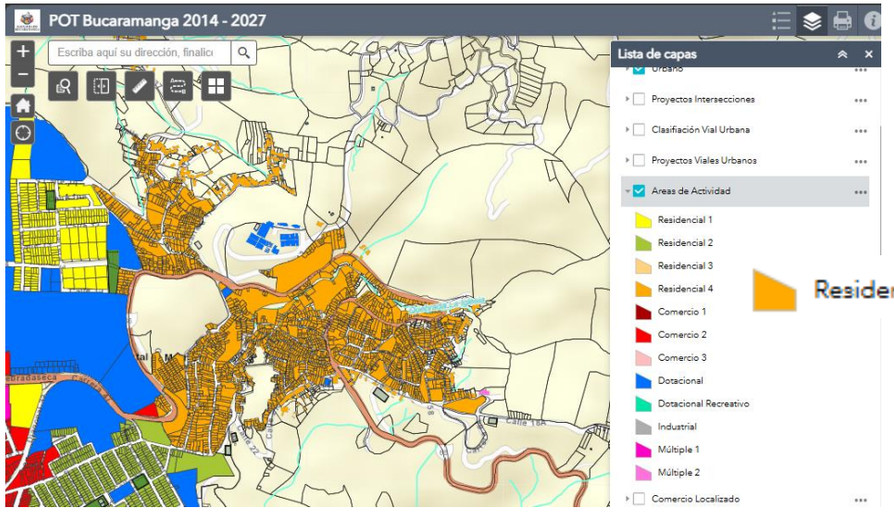
FICHA Normativa 3



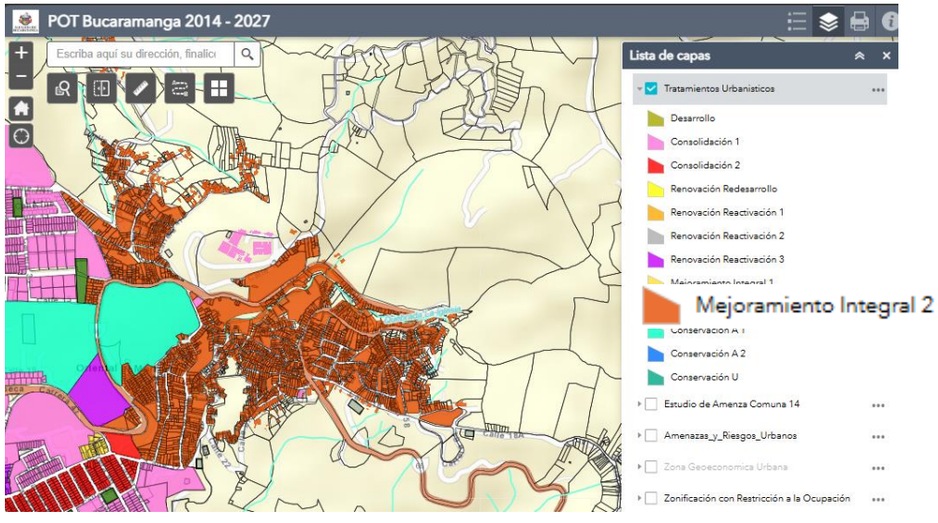
CATEGORIAS del Suelo



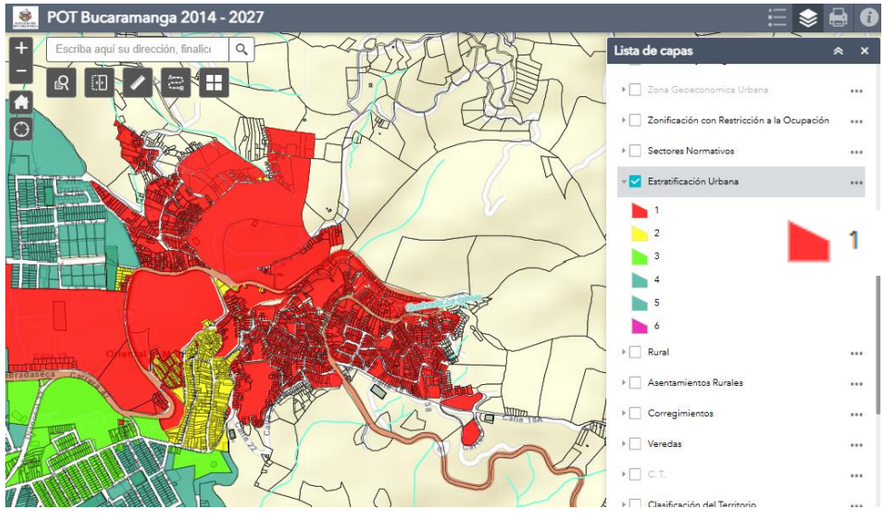
Áreas de ACTIVIDAD



TRATAMIENTOS Urbanísticos

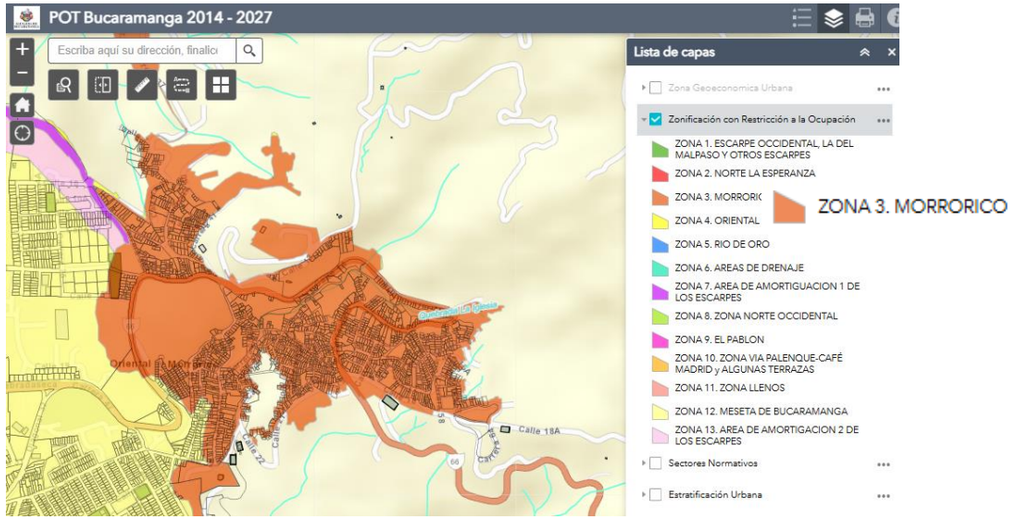


ESTRATIFICACION Urbana

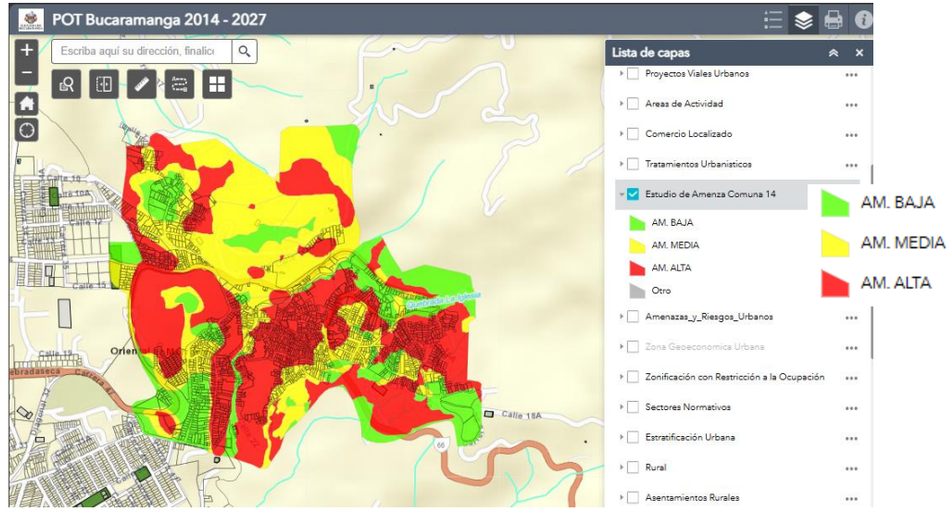


NORMA Urbana

Zonificación de RESTRICCIONES A LA OCUPACION



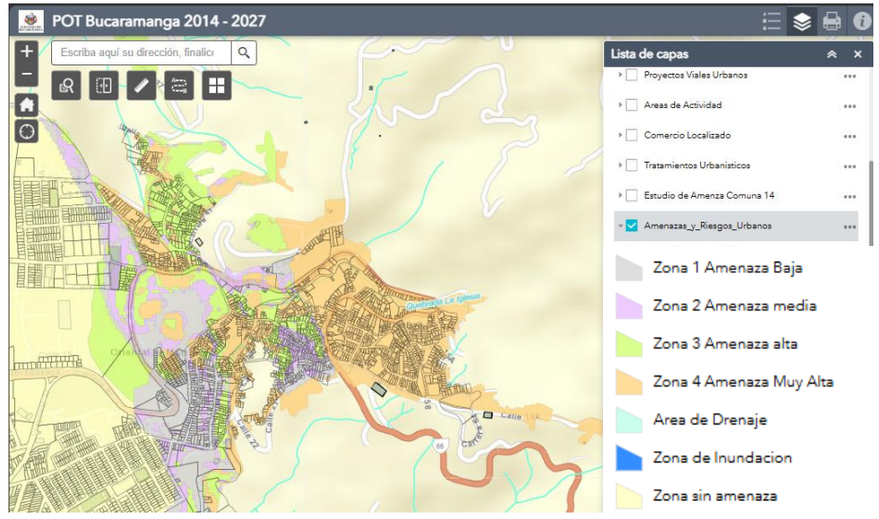
Estudio de AMENAZA Comuna 14



Susceptibilidad a la AMENAZA Rural

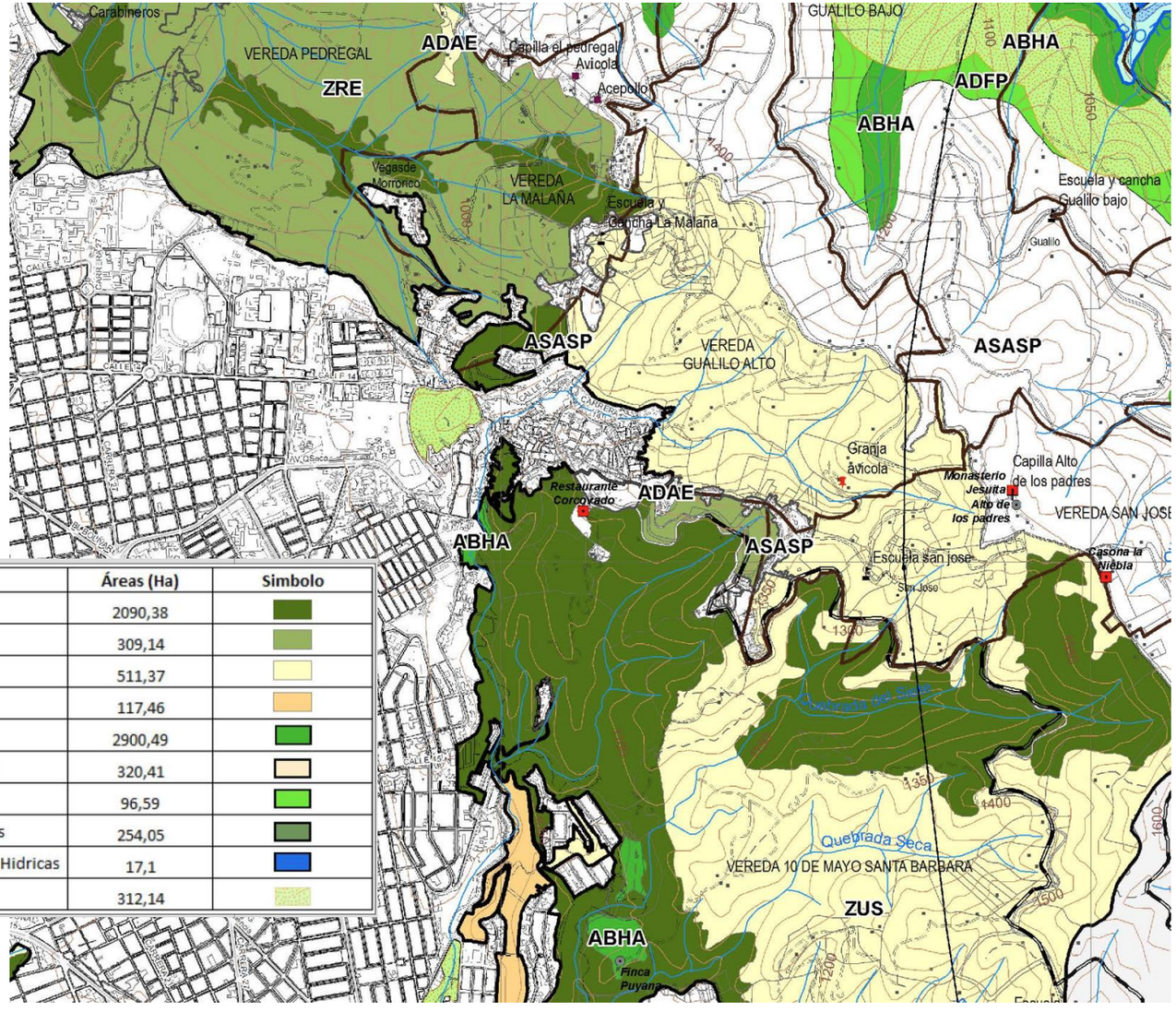


AMENAZAS y RIESGOS Urbanos



NORMA Urbana

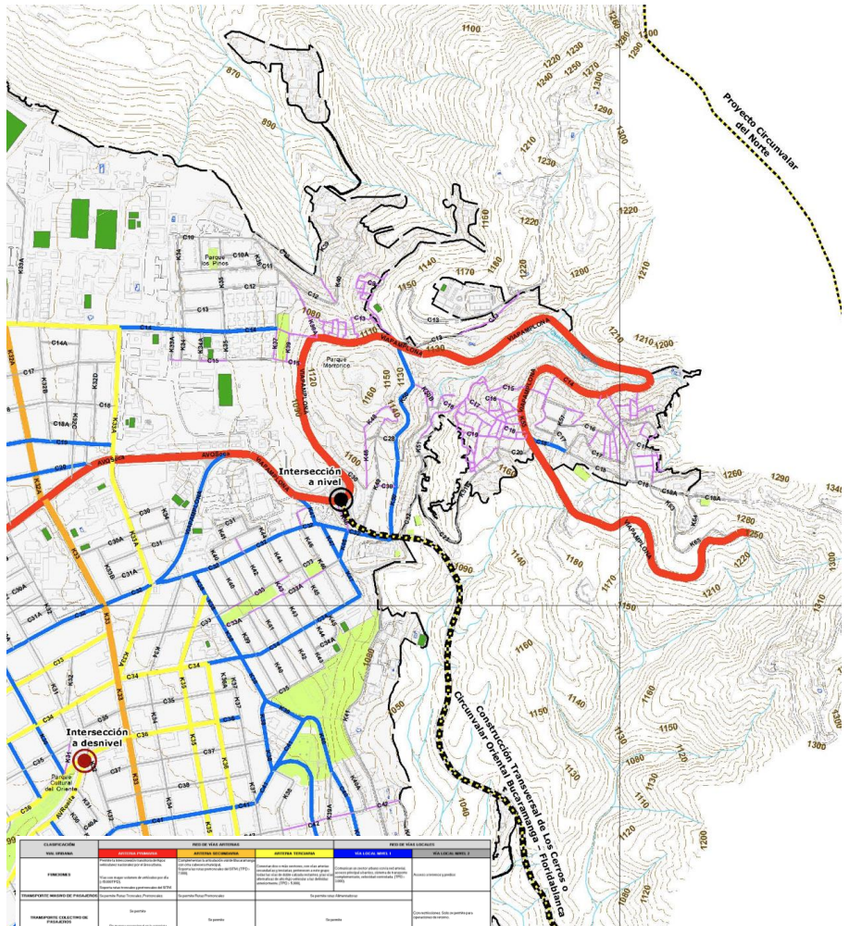
ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL

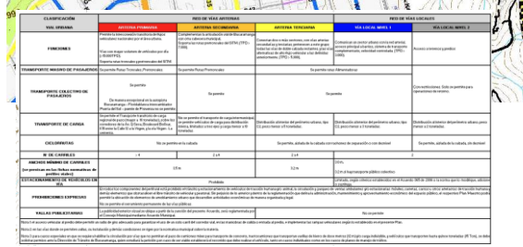


	Categorías	Zonas	Áreas (Ha)	Simbolo
Estructura Ecológica Principal	SINAP - Distrito Regional de Manejo Integrado (D.R.M.I.) **(3028,35 Ha)**	Preservación	2090,38	
		Restauración	309,14	
		Uso Sostenible	511,37	
		General de Uso Publico	117,46	
	Áreas de Especial Importancia Ecosistémica **(3588,64 Ha)**	Zonas de Bosques Húmedos	2900,49	
		Áreas con Tendencia a la Aridez	320,41	
		Área Forestal Protectora	96,59	
		Área Abastecedora de Acueductos	254,05	
		Áreas de naciemiento de aguas y Rondas Hidricas	17,1	
	Áreas de Articulación y Encuentro	Parques Metropolitanos	312,14	

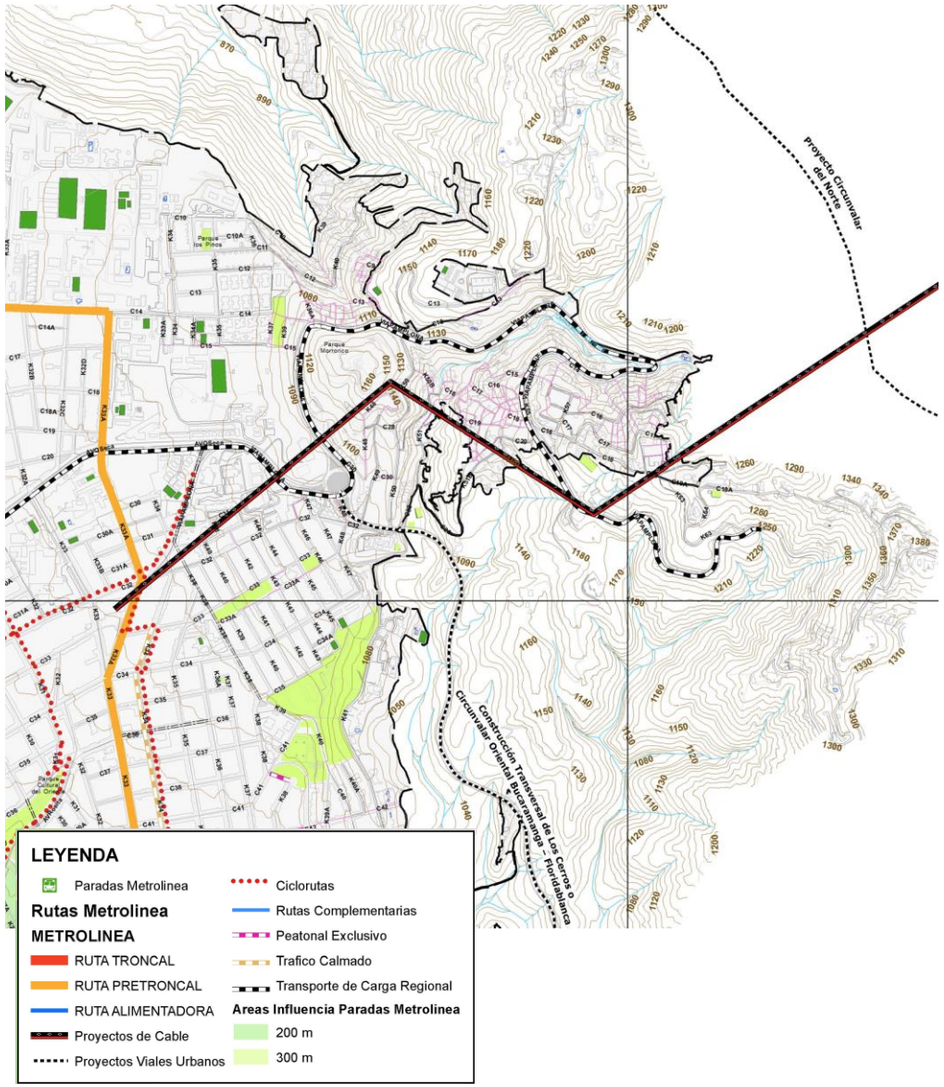
NORMA Urbana

Clasificación VIAL URBANA



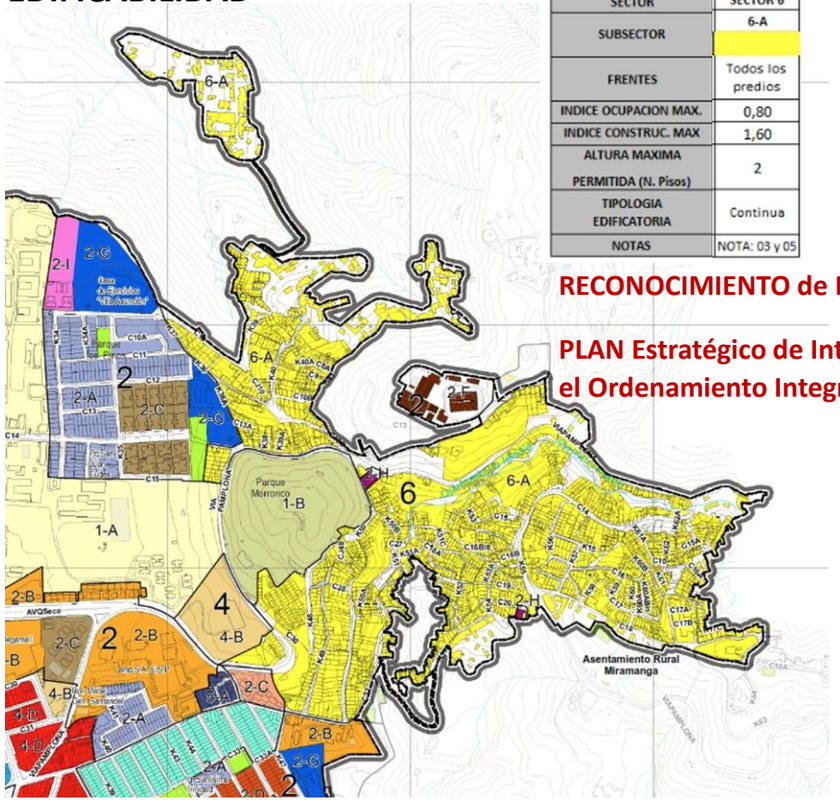


Subsistema de TRANSPORTE



NORMA Urbana

EDIFICABILIDAD



SECTOR	SECTOR 6
SUBSECTOR	6-A
FRENTES	Todos los predios
INDICE OCUPACION MAX.	0,80
INDICE CONSTRUC. MAX	1,60
ALTURA MAXIMA PERMITIDA (N. Pisos)	2
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	Continua
NOTAS	NOTA: 03 y 05

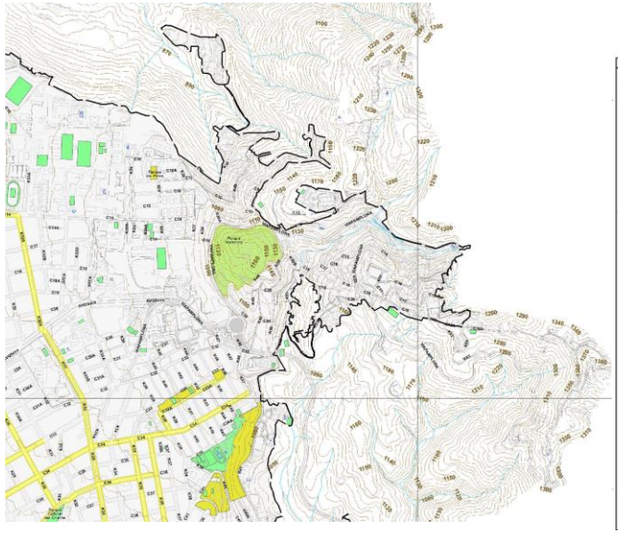
RECONOCIMIENTO de Edificaciones

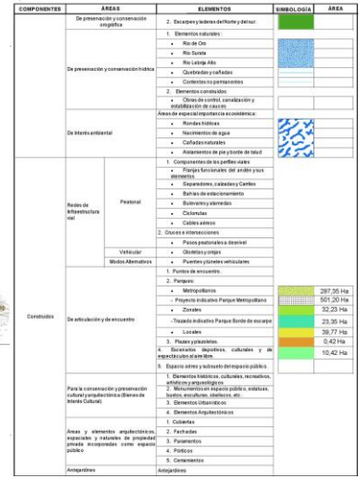
PLAN Estratégico de Intervención para el Ordenamiento Integral del HABITAT

NOTAS PARTICULARES:

01. Estos predios con **Tratamiento de conservación** y clasificados como bien de interés cultural - BIC deben tener un Plan especial de manejo y protección del patrimonio (PEMP) aprobado por la autoridad competente. Los predios colindantes o aquellos que se encuentren dentro de la zona de influencia de los Bienes de Interés Cultural quedan sujetos a cumplir las normas establecidas en el presente Acuerdo y en esta ficha normativa; no obstante, una vez aprobado el respectivo PEMP deben acoger las normas establecidas por éste, en caso de ser más restrictivas, de lo contrario se mantendrá lo establecido en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.
02. Para la aprobación de licencias de construcción en este sector, se debe respetar el trazado, aislamientos y demás condiciones del cable aéreo que forma parte del Sistema de Transporte Masivo.
03. En estos sectores con **Tratamiento de Mejoramiento integral en la modalidad de reordenamiento**, aplica el proceso de reconocimiento de la existencia de edificaciones hasta la edificabilidad permitida en esta ficha y lo establecido en el artículo denominado "reconocimiento de la existencia de edificaciones" del Plan de Ordenamiento Territorial.
04. En los complejos deportivos Parques Recrear, el índice de ocupación incluye áreas ocupadas incluye áreas ocupadas en primer piso bajo cubierta de las edificaciones, zonas duras, escenarios deportivos al aire libre y parqueaderos en superficie.
05. En las áreas con **Tratamiento de mejoramiento integral en la modalidad de reordenamiento** en las cuales se hayan realizado o se realicen estudios de amenaza, vulnerabilidad y riesgo, será precisada la norma por la Secretaria de Planeación para determinar su regularización urbanística, condiciones de ocupación, acciones de mitigación del riesgo y edificabilidad, de acuerdo con los resultados del plan o los planes estratégicos de intervención para el ordenamiento integral del hábitat, los cuales se incorporarán a la reglamentación vigente mediante Resolución.
06. En cumplimiento de lo establecido en la Ley 397 de 1997 y las normas que lo modifican, adicionan y sustituyan, para desarrollar, intervenir o rediseñar el Parque Morrorrico, declarado como BIC de carácter municipal, se debe contemplar los proyectos existentes y/o lo establecido en el artículo del presente POT denominado "Obligatoriedad de proyecto específico para parques" definiendo los índices de ocupación y construcción con sus respectivos cuadros de áreas, el cual debe contar con la autorización de la Secretaria de Planeación previa a la solicitud de licencia urbanística ante la Curaduría urbana.

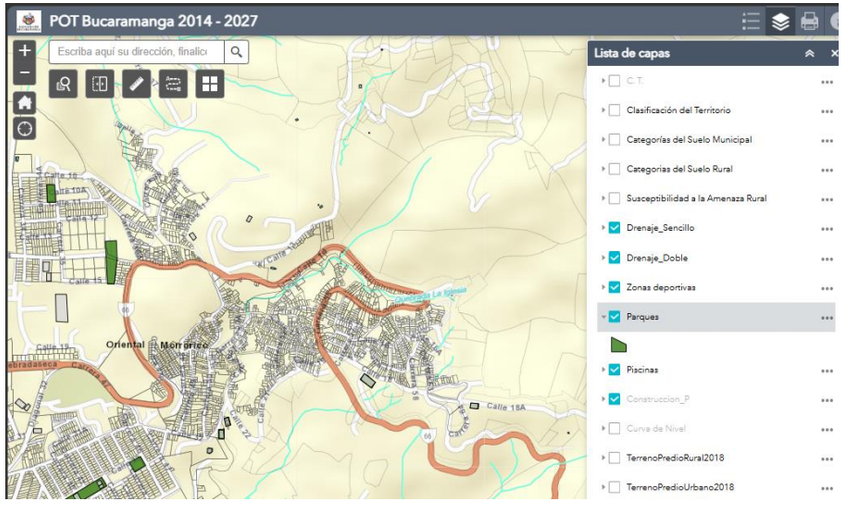
Sistema de ESPACIO PUBLICO



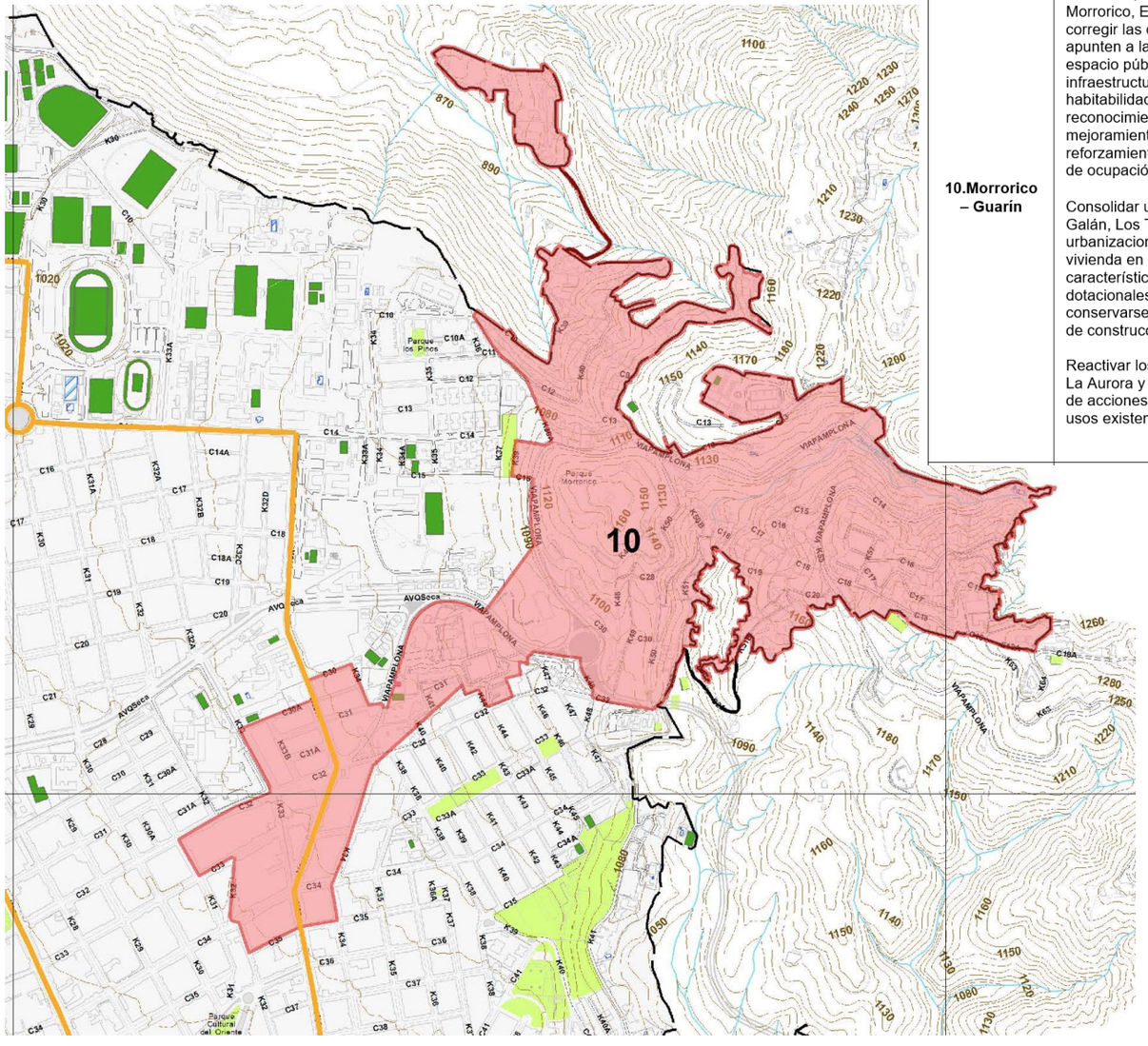


COMPONENTES	ÁREAS		ELEMENTOS	SIMBOLOGÍA	ÁREA
Construidos	De preservación y conservación ecográfica		2. Escarpes y laderas del Norte y del sur.		
	De preservación y conservación hídrica		1. Elementos naturales:		
			• Río de Oro		
			• Río Suratá		
			• Río Lebrija Alto		
			• Quebradas y cañadas		
			• Contextos no permanentes		
			2. Elementos construidos:		
			• Obras de control, canalización y estabilización de cauces.		
	De interés ambiental		Áreas de especial importancia ecosistémica:		
			• Rondas hídricas		
			• Nacimientos de agua		
			• Cañadas naturales		
			• Aislamientos de pie y borde de talud		
	Redes de infraestructura vial	Peatonal	1. Componentes de los perfiles viales		
			• Franjas funcionales del andén y sus elementos		
			• Separadores, calzadas y Cunetas		
			• Bahías de estacionamiento		
			• Bulevares y alamedas		
			• Ciclorutas		
			• Cables aéreos		
			2. Cruces e intersecciones		
			• Pasos peatonales a desnivel		
		Vehicular	• Ciclovías y ciclos		
		Modos Alternativos	• Puentes y túneles vehiculares		
	De articulación y de encuentro		1. Puntos de encuentro.		
			2. Parques:		
			• Metropolitanos		287,36 Ha
			• Proyecto indicativo Parque Metropolitano		501,20 Ha
			• Zonales		32,23 Ha
			• Trazado indicativo Parque Borde de escarpe		23,36 Ha
			• Locales		39,77 Ha
			3. Plazas y plazoletas.		0,42 Ha
			4. Escenarios deportivos, culturales y de esparcimiento al aire libre.		10,42 Ha
			5. Espacio aéreo y subsuelo de espacio público		
	Para la conservación y preservación cultural y arquitectónica (Bienes de Interés Cultural)		1. Elementos históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos		
			2. Mobiliario en espacio público: estatuas, bustos, esculturas, obeliscos, etc.		
			3. Elementos Urbanísticos		
			4. Elementos Arquitectónicos		
	Áreas y elementos arquitectónicos, especiales y naturales de propiedad privada incorporadas como espacio público		1. Cubiertas		
			2. Fachadas		
			3. Paramentos		
			4. Pórticos		
			5. Cerramientos		
	Antejardines		Antejardines		

PARQUES



OPERACIONURBANA ESTRATEGICA No. 10

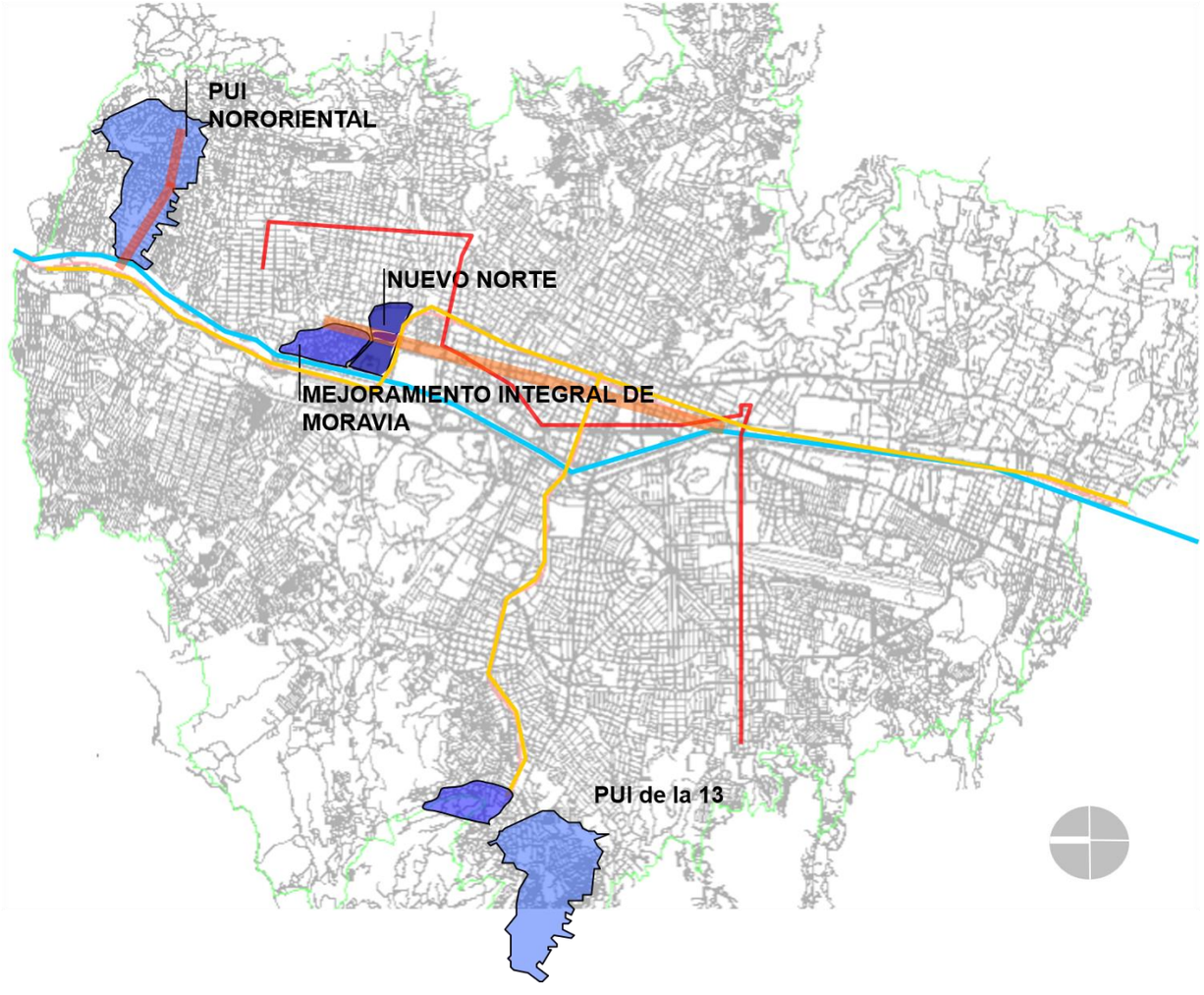


10.Morrorico – Guarín	Mejorar integralmente a partir de acciones de reordenación o adecuación aplicables a los sectores de Buenavista, Buenos Aires, Miraflores, Albania, Morrorico, Vegas de Morrorico, El Diviso, Los Sauces; buscando corregir las deficiencias urbanísticas, que apunten a la construcción y cualificación del espacio público, las dotaciones e infraestructuras, las condiciones de habitabilidad, la legalización de la tenencia, el reconocimiento de la edificación, el mejoramiento de las viviendas, y el reforzamiento estructural, derivada de la forma de ocupación informal. Consolidar urbanistamente los sectores de Galán, Los Tejados, que pertenecen a urbanizaciones, conjuntos, o proyectos de vivienda en serie, que mantiene sus características urbanas, viales, espacio público, dotacionales y ambientales y deben conservarse como orientación de los procesos de construcción. Reactivar los sector urbano especial de Galán, La Aurora y El prado, mediante la concurrencia de acciones, dada la mezcla de condiciones y usos existentes.	a) Generación de espacio público y localización de equipamientos, complementando las actuaciones del Sistema Integrado de Transporte Masivo. b) Reordenamiento de la movilidad peatonal, con cualificación del espacio público correspondiente. c) Conformación espacial de los ámbitos donde se localiza la infraestructura del Sistema de Transporte Masivo. d) Recuperación de elementos de la Estructura Ecológica Principal e integración de los mismos al sistema de espacio público (Parte alta de Quebrada La Iglesia, Parque del Agua y áreas de ladera). e) Cualificación de sectores de mejoramiento integral, a partir de su integración espacial y funcional con la infraestructura de transporte. f) Formulación de un plan estratégico de intervención para el mejoramiento integral del hábitat de la Comuna 14 a partir de los estudios de vulnerabilidad y riesgo. g) Construcción de un terminal satélite de transbordo en el costado sur de la salida a Cúcuta, que puedan ser manejados y controlados tanto administrativa como financieramente por la Terminal de Transportes Central y METROLINEA

REFERENTES



MEDELLIN 2007



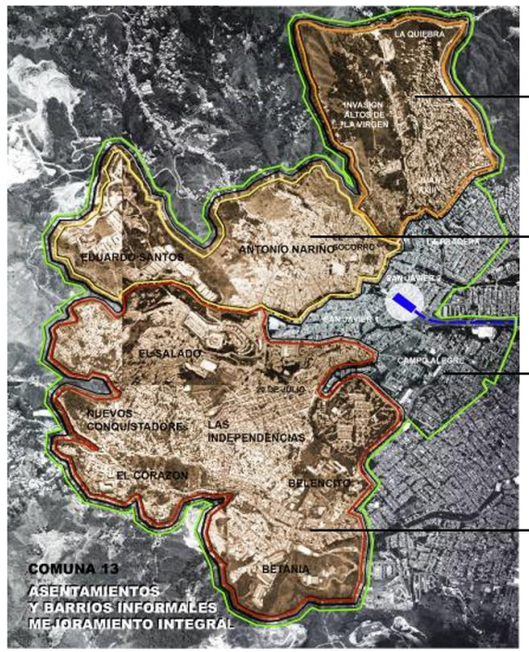
- Proyectos Urbanos que incorporan todos los elementos del desarrollo de forma planeada y simultánea en un territorio definido
- Se hacen con la activa participación de la comunidad
- Se localiza la inversión en barrios de origen marginal con problemas profundos de desigualdad:
  - Proyecto urbano Integral- PUI- Nor Oriental
  - PUI Comuna 13
  - Intervención Integral de Moravia.



MEDELLIN 2007

PROYECTO URBANO INTEGRAL CENTRO OCCIDENTAL

TRATAMIENTOS EN COMUNA 13



ZONA 1: JUAN XXIII

Acciones de Mejoramienro asociadas al Metrocable de nuevo occidente.

ZONA 2: ANTONIO NARIÑO

Acciones de articulación y consolidación habitacional.

ZONA COMPLEMENTARIA

Acciones de consolidación y servicios zonales.

ZONA 3: INDEPENDENCIAS

Acciones de mejoramiento y consólidación de centralidades barriales.

COMPONENTES DE INTERVENCIÓN

Son los **mecanismos de planificación, gestión y ejecución** adoptados como estrategías para el mejoramiento integral del territorio y el incremento de la calidad de vida.

- **COMPONENTE INSTITUCIONAL**
  - Coordinación intersectorial
  - Coordinación interinstitucional
- **COMPONENTE SOCIAL**
  - Participación comunitaria
  - Comunicaciones
- **COMPONENTE FÍSICO**
  - Movilidad y Conectividad
  - Espacio Público
  - Vivienda y Medio ambiente
  - Equipamientos

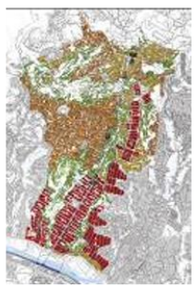
METODOLOGÍA DE UN PROYECTO URBANO INTEGRAL

PLANIFICACIÓN

DIAGNÓSTICO | **FORMULACIÓN**

GESTION

DISEÑO				EJECUCIÓN			ANIMACIÓN		
Etapa 1	Etapa 2	Etapa 3	Etapa 4	Etapa 5	Etapa 6	Etapa 7	Etapa 8	Etapa 9	Etapa 10
Reconocimiento Físico - social	Perfil del Proyecto	Anteproyecto Arquitectónico	Proyecto Arquitectónico	Insumos contratación	Contratación	Obra	Planteamiento	Gestión	Ejecución













La metodología está diseñada para que la comunidad sea acompañante permanente del proceso lo que legitima cada una de las intervenciones desarrolladas dentro del esquema del Proyecto Urbano Integral.

REFERENTES

MEDELLIN 2007

ANÁLISIS CULITATIVO Y CUANTITATIVO

El Proyecto ***Acciones con mi Barrio*** en la zona nororiental beneficiara a mas de **150.000 habitantes** de 12 barrios de las comunas 1 y 2 de la ciudad así:

ESPACIO PÚBLICO

• 1 m² por habitante mientras que la ciudad cuenta con 4 m²

TENENCIA DE LA VIVIENDA

• Comuna N°1: **Propia** un 49%, **arrendada** el 36% y otra forma tenencia el 15%.

• En la comuna N°2: **propia** el 42%, **arrendada** el 45% y otra forma de tenencia el 13%

EMPLEO

• Los Barrios de la zona de influencia del proyecto presenta índices de desempleo cercanos al 40%

INGRESOS

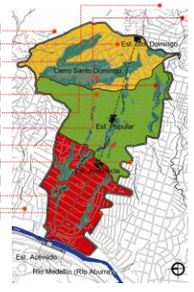
• Ingreso promedio mensual en los barrios de intervención es de $147.000

• El 70% de la población de la comuna N°1 se encuentra en los niveles 1 y 2 del Sisben, el 24% en el nivel 3 del Sisben.

• En la comuna N°2 el 61% de la población está en los niveles 1 y 2 del Sisben y el 30% en el nivel 3 del Sisben.

Área total de intervención: 158 hectáreas

1. Santo Domingo 2
2. Santo Domingo 1
3. La Avanzada
4. Nuevo Horizonte
5. Popular (Popular1, Popular 2)
6. Granizal
7. La Esperanza
8. Villa del Socorro
9. Moscú No.1
10. La Francia,
11. Andalucía,
12. Villa Niza



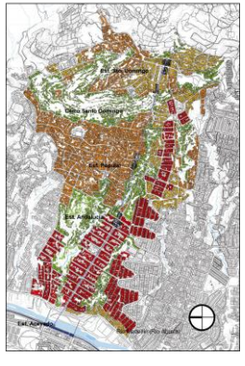
DOCUMENTOS DE ANALISIS — **Morfología**

Planeada
Este tipo de parcelación se caracteriza por la existencia de una ordenación de las parcelas. Se basa principalmente en la definición de unos trazados regulares, de tipo ortogonal, que permiten obtener el máximo número de parcelas de tamaño uniforme, predeterminado, y agrupadas en manzanas.

Orgánica
Esta forma de parcelación organiza las parcelas adecuándose al máximo a las características y a las dificultades topográficas en la zona de manera casi espontánea. Como consecuencia, estas resultan de tamaño y formas distintas y son dispuestas sin ningún criterio preciso sobre el territorio.

Mixta
Este tipo de parcelación se presenta bajo el aspecto de una agrupación de manzanas compactas y regulares que van desformándose a medida que las condiciones topográficas se vuelven más difíciles. El lote puede resultar regular o irregular.

Invasiva
Una parcelación de tipo invasivo es el resultado de una ocupación informal de un terreno, sin ningún orden en el posicionamiento de las parcelas. Este fenómeno se presenta con mayor frecuencia en las zonas de borde entre los distintos barrios.

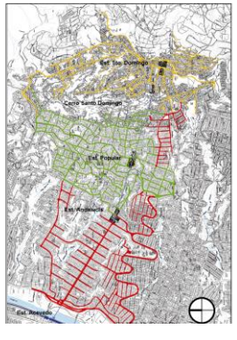


DOCUMENTOS DE ANALISIS — **Trazado viario**

Arboreo
Este último tipo presupone un eje principal y vías ramificaciones que se separan de este último para favorecer el acceso a los sectores más internos. Ejemplo único de este trazado en el sector es el barrio Santo Domingo 1.

Red
Este es un sistema vial que propone una forma irregular con una cantidad muy alta de conexiones. Ejemplo de este tipo de trazado es el barrio Popular desarrollados entre las Cras. 42b y 46.

Lineal
Un trazado de tipo lineal es caracterizado por apoyar su sistema de distribución interna sobre un eje vial único. Hacen parte de esta categoría los barrios Andalucía, Villa del Socorro, Villa Niza, La Francia y Granizal, que respectivamente son estructurados a lo largo de las calles 110, 107, 105 y 101 y el Trasbordo.



PLAN MAESTRO







CONVENCIONES GENERALES

- SISTEMA METRO. Línea A.
- SISTEMA METROCABLE. Línea K.

ESPACIO PÚBLICO Y MOVILIDAD

- MEJORAMIENTO DE CALLES ARTERIAS URBANAS PRINCIPALES
- MEJORAMIENTO DE CALLES ARTERIAS URBANAS SECUNDARIAS
- MEJORAMIENTO DE CALLES DE CONTINUIDAD URBANA
- MEJORAMIENTO DE CALLES DE CONEXIÓN BARRIAL
- MEJORAMIENTO DE CALLES VECINALES
- MEJORAMIENTO Y CONSTRUCCIÓN DE CAMINOS Y SENDEROS PEATONALES
- PLAN DE PUENTES : PUENTES VEHICULARES
- PLAN DE PUENTES : PUENTES PEATONALES
- CONSTRUCCIÓN DE PARQUES ZONALES
- CONSTRUCCIÓN DE PARQUES LINEALES DE QUEBRADA
- CONSTRUCCIÓN DE PARQUES BARRIALES
- CONSTRUCCIÓN DE PARQUES VECINALES Y MIRADORES

CONSOLIDACIÓN HABITACIONAL

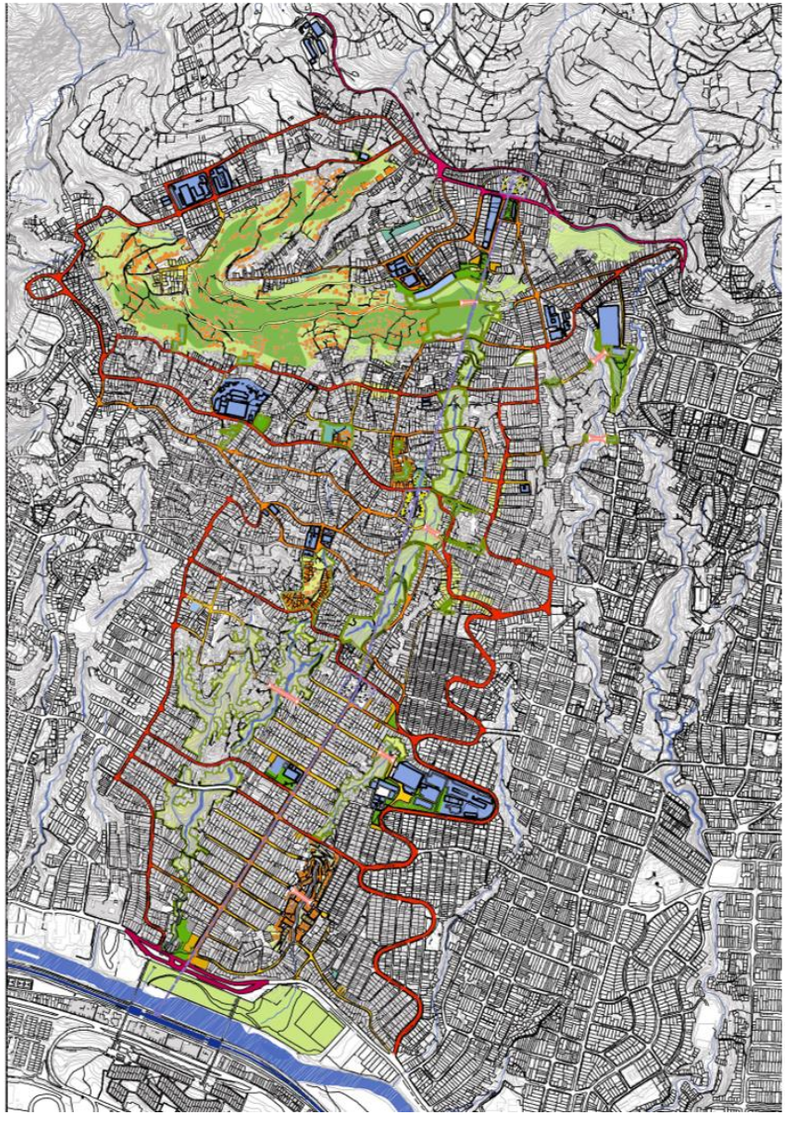
- PLAN DE REASENTAMIENTO
- PLAN TERRAZAS
- CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS MIXTOS

EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

- MEJORAMIENTO DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS
- CONSTRUCCIÓN DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS
- MEJORAMIENTO DE LAS CENTRALIDADES BARRIALES
- CONSOLIDACIÓN DE NUEVAS CENTRALIDADES
- OBRAS DE EXPANSIÓN

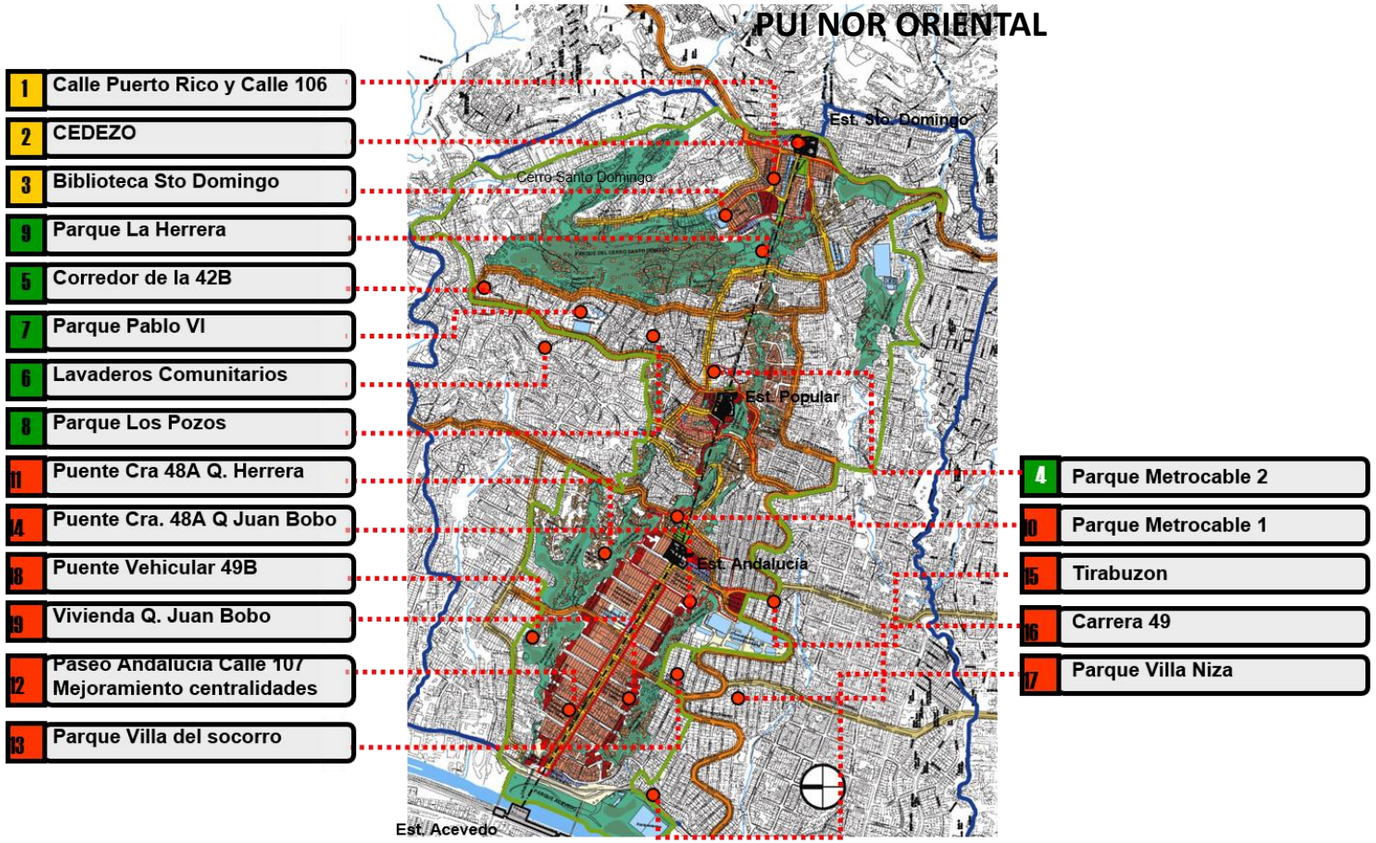
PROYECTOS URBANOS INTEGRALES - PUI

PUI NOR ORIENTAL



MEDELLIN 2007





actual



propuesta











REFERENTES

MEDELLIN 2007







PARQUE BALCÓN DEL AJEDREZ - POPULAR

REFERENTES

MEDELLIN 2007





MEDELLIN 2007



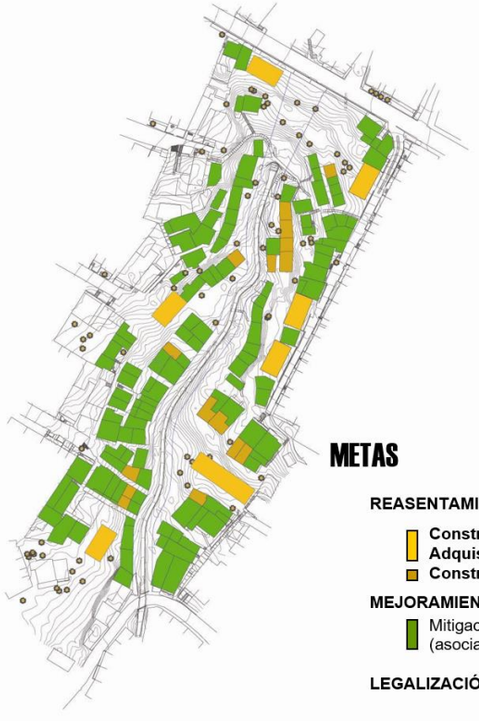


Incorporación urbanística de áreas con restricciones geotécnicas

REFERENTES

MEDELLIN 2007

Plan Habitacional





Construcción vivienda nueva (VIS) Edificio 3



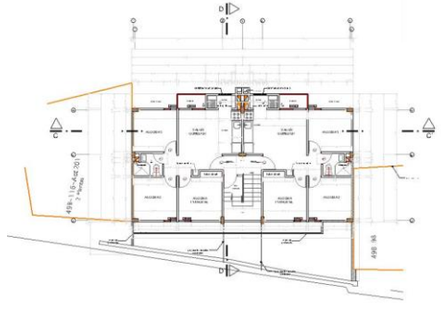
Mejoramiento de vivienda por autoconstrucción

METAS

REASENTAMIENTO DE VIVIENDA	**158 und**	
Construcción vivienda nueva	102	und
Adquisición de vivienda usada	26	und
Construcción vivienda sitio	30	und
MEJORAMIENTO DE VIVIENDA	**86 und**	
Mitigación de riesgo (asociados a la vivienda)	400	ml
LEGALIZACIÓN DE VIVIENDA	**244 und**	

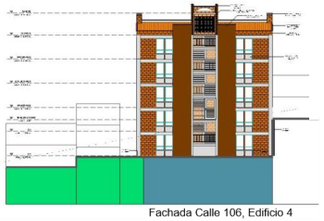
Construcción de vivienda nueva

Proyecto arquitectónico

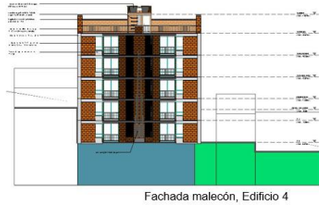




Sección Calle 106, Edificio 4



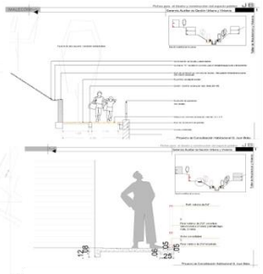
Fachada Calle 106, Edificio 4



Fachada malecón, Edificio 4

Plan Espacio Público





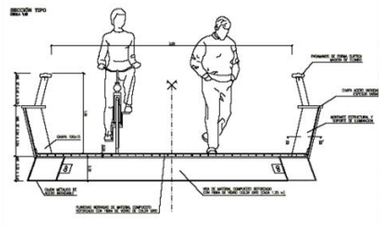
Diseño espacio público, Fichas técnicas

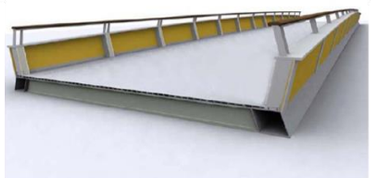


Muros de contención asociados espacio público, Retiro normativo

METAS

ADECUACIÓN DE SENDEROS	
Malecón (calle vecinal)	1.260 m²
Adecuación escalinatas	936 m²
Adecuación senderos	776 m²
CONFORMACIÓN ESPACIO PÚBLICO	
Parques barriales	
Parques vecinales	
Plaza	3.208 m²
CONSTRUCCIÓN DE PUENTES	
Plan de puentes	124 m²
ESTABILIZACIÓN DE SUELOS	
Muros de contención	1.000 ml
Áreas de protección	2.000 m²
REPOSICIÓN DE REDES EXTERNAS	
Colectores + secundarias	2.600 ml





Diseños puente peatonal, OOPP

MEDELLIN 2007



ALCANCE



Línea INSTITUCIONAL

- Ente gestor / Coordinación intra e inter institucional y sectorial
- Instrumentos de Gestión, Planificación e Intervención

Línea SOCIAL

- Participación
- Comunicación
- Acción (Asistencia, Apoyo, Capacitación…)

Línea FISICO TERRITORIAL

- Vivienda
- Espacio publico
- Movilidad
- Equipamientos
- Servicios públicos
- Medio ambiente
- Gestión del Riesgo…

ALCANCE

Fase

PREPARTORIA

- Alistamiento Institucional
- Vehículo
- Equipo, Alcances…
- Recursos…

Fase

PLANEAMIENTO

- Prediagnóstico
- Diagnostico
- Formulación (El Plan…)
  - Institucional
  - Jurídica
  - Económica
  - Social
  - Territorial…
- Gestión / Acción

Fase

DISEÑO

- Estudios y diseños
- Factibilidades / Viabilidades
- Permisos y Licencias

Fase

CONTRACTUAL

- Precontractual
- Prepliegos / Pliegos
- Contratación
- Ejecución

Fase

OPERACIÓN

- Continuidad
- Mantenimiento

GESTION, Seguimiento, Retroalimentación, Ajuste…

ALCANCE

Fase

PREPARTORIA

- Alistamiento Institucional
- **Vehículo**
- **Equipo, Alcances…**
- **Recursos…**

Fase

PLANEAMIENTO

- Prediagnóstico
- Diagnostico
- Formulación (El Plan…)
  - Institucional
  - Jurídica
  - Económica
  - Social
  - Territorial…
- Gestión / Acción

Fase

DISEÑO

- Estudios y diseños
- Factibilidades / Viabilidades
- Permisos y Licencias

Fase

CONTRACTUAL

- Precontractual
- Prepliegos / Pliegos
- Contratación
- Ejecución

Fase

OPERACIÓN

- Continuidad
- Mantenimiento

Bases

Propuesta de GESTION DEL HABITAT

Comuna 14 * BGA

GRACIAS!!

Arq. MSc KARIN SILVANA DEPORTERE
Arq. MSc JOSE ALEJANDRO GOMEZ

10-2026

