UN NUEVO CENTRO JARDÍN PARA LA METRÓPOLI BUMANGUESA

PLAN MAESTRO PARA EL
PARQUE LINEAL QUEBRADA LA IGLESIA
Y SUS ZONAS CIRCUNDANTES

FORMULACIÓN



JULIO CÉSAR GÓMEZ SANDOVAL, Ph.D

Urbanista, Consultor

Bucaramanga, 23 de junio de 2015













EQUIPO TÉCNICO

Julio César Gómez Sandoval, Ph.D. Director Consultoría

Francisco Jácome Liévano Coordinador Consultoría

Equipo de asesores

Betty Stella Acevedo

Ingeniera asesora en medio ambiente

Johnny López

Ingeniero asesor en transporte y movilidad

Jorge Enrique Ramírez

Abogado asesor Jurídico

Norma Gálvez Moya

Comunicadora asesora en estudios sociales

Christian Ortega

Economista asesor de proyectos inmobiliarios

Equipo SIG

Alejandra Vallejo

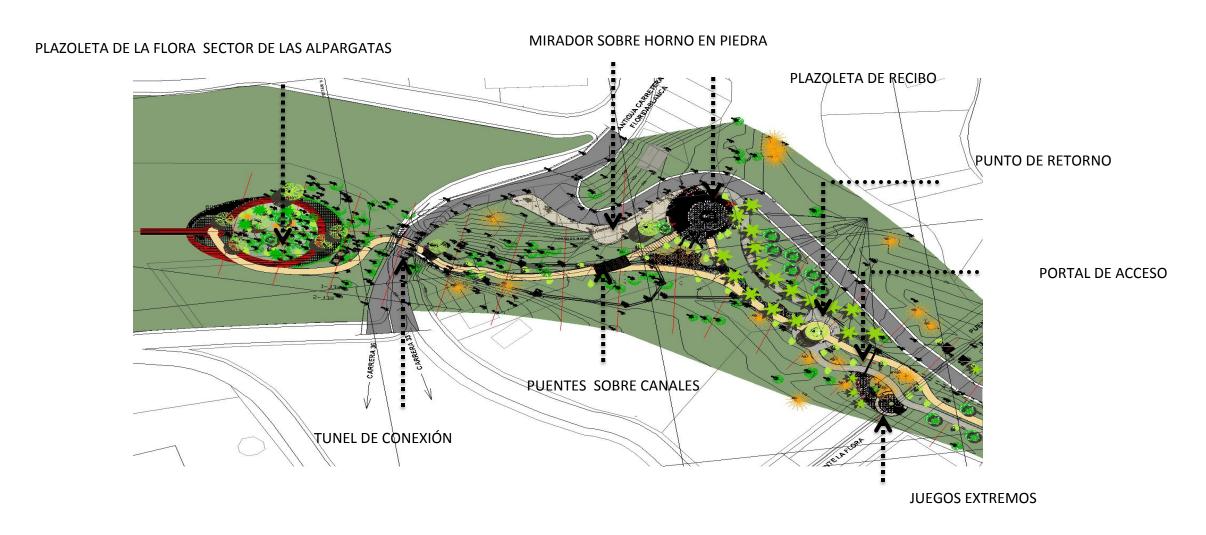
Arquitecta

Carlos Acosta

Arquitecto

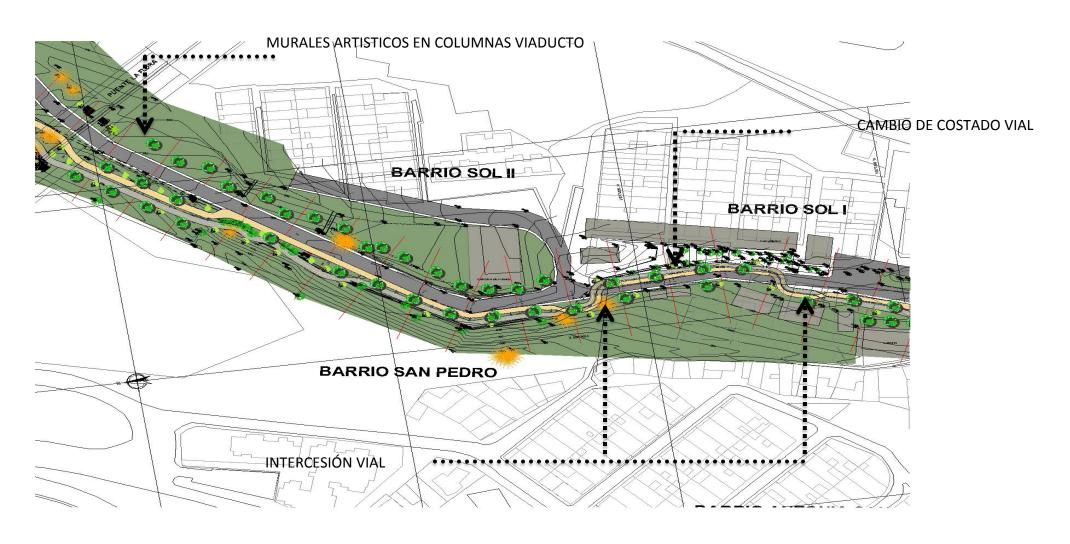
0. EL PARQUE LINEAL DE PARTIDA

TRAMO I - SECTOR I



0. EL PARQUE LINEAL DE PARTIDA

TRAMO I - SECTOR II



0. EL PARQUE LINEAL DE PARTIDA



- 1. VISIÓN DEL PLAN MAESTRO
- 2. ESTRATEGIAS
- 3. SISTEMAS ESTRUCTURANTES
- 4. PROYECTOS URBANOS
- 5. GESTIÓN



- 1. VISIÓN DEL PLAN MAESTRO
- 2. ESTRATEGIAS
- 3. SISTEMAS ESTRUCTURANTES
- 4. PROYECTOS URBANOS
- 5. GESTIÓN

DATOS GENERALES

DATOS GENERALES

Longitud Parque Lineal QLI: 9,2 km Área del Parque lineal QLI: 16 Ha Área del Plan Maestro: 347 Ha

Población actual Bucaramanga: 527 mil habitantes aprox.

Proyección a 2020: 528 mil habitantes.

Población actual de Girón: 180 mil habitantes aprox.

Proyección a 2020: 206 mil habitantes.

Población actual Área Metropolitana: 1.113 mil habitantes aprox.

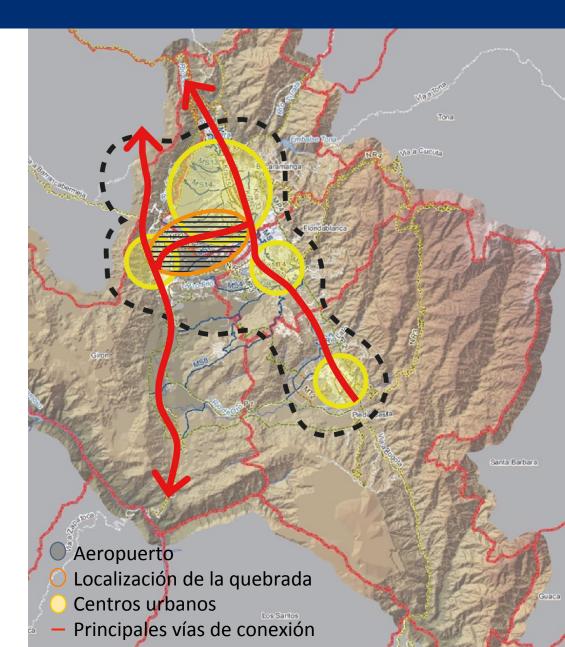
Proyección a 2020: 1.170 mil habitantes.

Fuente: Departamento Administrativo Nacional de Estadística DANE

1. UN CENTRO JARDÍN METROPOLITANO

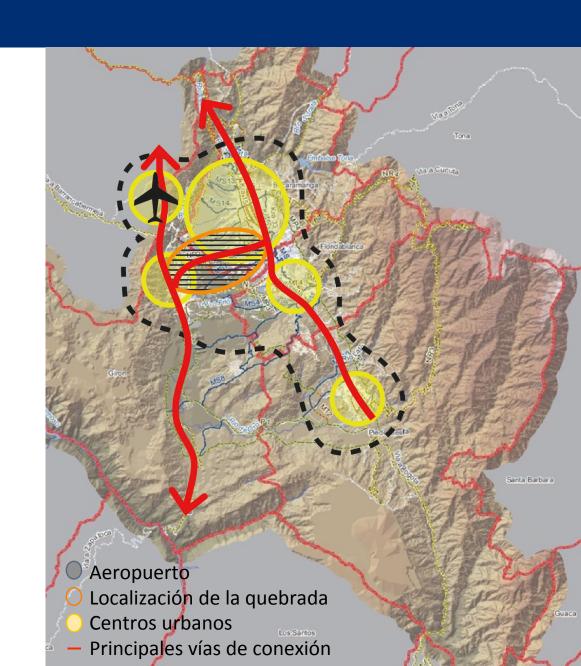
Crear un nuevo centro para la Metrópoli Bumanguesa

- Consolidar una nueva estructura urbana moderna que ofrezca los servicios, los equipamientos, el comercio, la industria y la vivienda que requiere a mediano y largo plazo la Metrópoli Bumanguesa.
- Valorar el agua como fuente de vida y principio ordenador de la ciudad futura.
- Recuperar la lógica hidráulica del valle: la quebrada, las escorrentías, los bosques protectores y las desembocadura
- Recuperar y valorar las características únicas del paisaje del lugar: conexión física y visual con las montañas, los escarpes y los bosques.



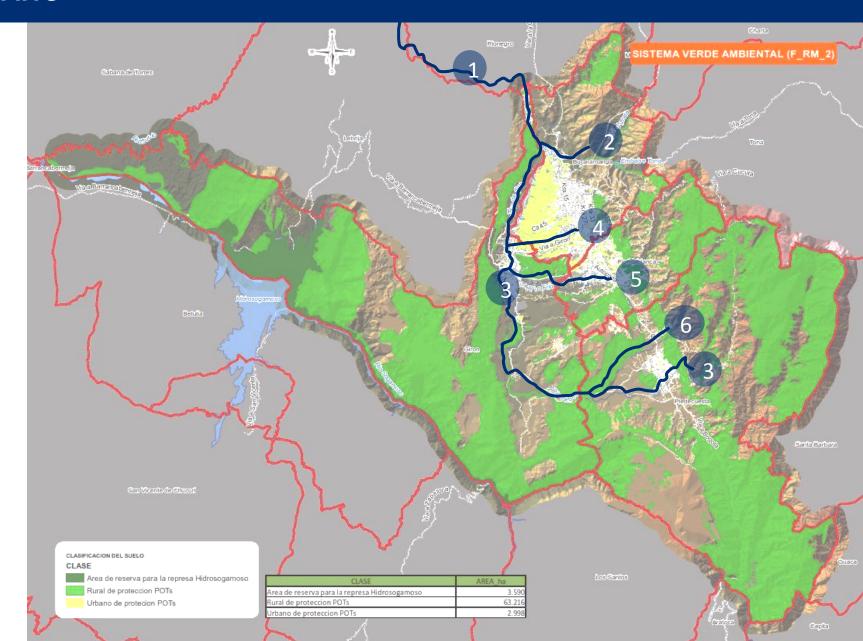
1. UN CENTRO JARDÍN METROPOLITANO

- Articular el nuevo espacio metropolitano con la Centralidad Aeroportuaria, puerta de la metrópoli, y punto de conexión con el país y el mundo.
- Responder a las expectativas generadas por la conexión aeroportuaria, mediante la promoción de servicios complementarios:
 - Actividades empresariales internacionales, hoteles, restaurantes, salas de conferencias, centros de exposiciones.
 - Actividades de logística e industriales, ligadas al aeropuerto a corta y mediana distancia.
 - Actividades que se benefician de su imagen: centros direccionales, áreas de investigación e innovación, grandes complejos deportivos y de ocio, clubes, condominios.



1. UN CENTRO JARDÍN METROPOLITANO

- Partir de la estructura ecológica regional para ordenar la estructura ambiental del nuevo Centro.
- Entender la quebrada la Iglesia como un elemento estructural del sistema hídrico metropolitano.
- 1. Río Lebrija
- 2. Río Suratá
- 3. Río de Oro
- 4. Quebrada la Iglesia
- 5. Río Frío
- 6. Río Lato



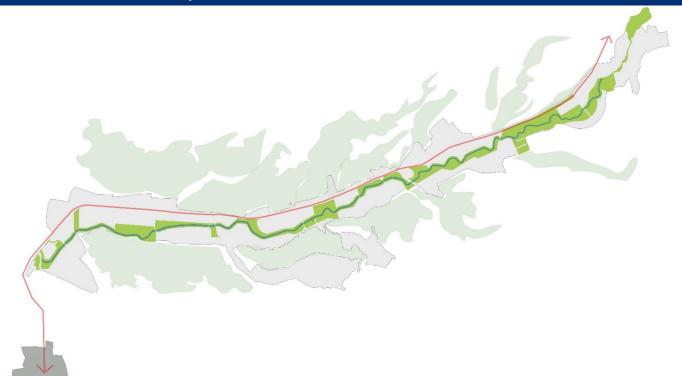
1. UN CENTRO JARDÍN METROPOLITANO



2. TRES ESPACIOS DE ARTICULACIÓN METROPOLITANA



2.1. GRAN PARQUE METROPOLITANO



Un Parque lineal Metropolitano, constituido a lo largo de la Quebrada, a partir de la valoración del proceso del agua.

Su concepción parte de la lectura de las formas del agua y el manejo adecuado de las inundaciones. Ello implica el respeto ambiental de la ronda de la quebrada y la adecuación de la arquitectura del paisaje a esas formas:

- Conformación y restauración de bosques; jardinería de rivera; jardines de lluvia y agua; recuperación de arboles históricos patrimoniales; implementación de coberturas vegetales urbanas y extensión de bosques conectores.
- Es imprescindible la ampliación del valle para facilitar su recuperación y disfrute. Para ello es fundamental extender los contornos del agua, articulándolos a las actividades propias del parque.
- Es básico hacer percolantes los suelos del valle, garantizar la protección ecológica de sus bordes y lograr la reconexión de las escorrentías con la quebrada.

2.2. GRAN BOULEVARD DENSO Y DINÁMICO



UN BOULEVARD DENSO A LO LARGO DEL CORREDOR DE MOVILIDAD METROPOLITANA.

Un corredor que teje y une las ciudades del conjunto metropolitano y consolida la idea de metrópoli.

El boulevard:

- Ordena y da jerarquía a la nueva ciudad, que mezcla actividades centrales, productividad, de innovación y ocio.
- Articula equipamientos modernos para el servicio de la metrópoli, servidos por el corredor troncal.
- Acerca los valores patrimoniales de Girón a todos los ciudadanos.
- Conecta nuevos barrios residenciales que garantizan la apropiación real del parque metropolitano.

2.3. DOS GRANDES PARQUES AMBIENTALES DE LADERA



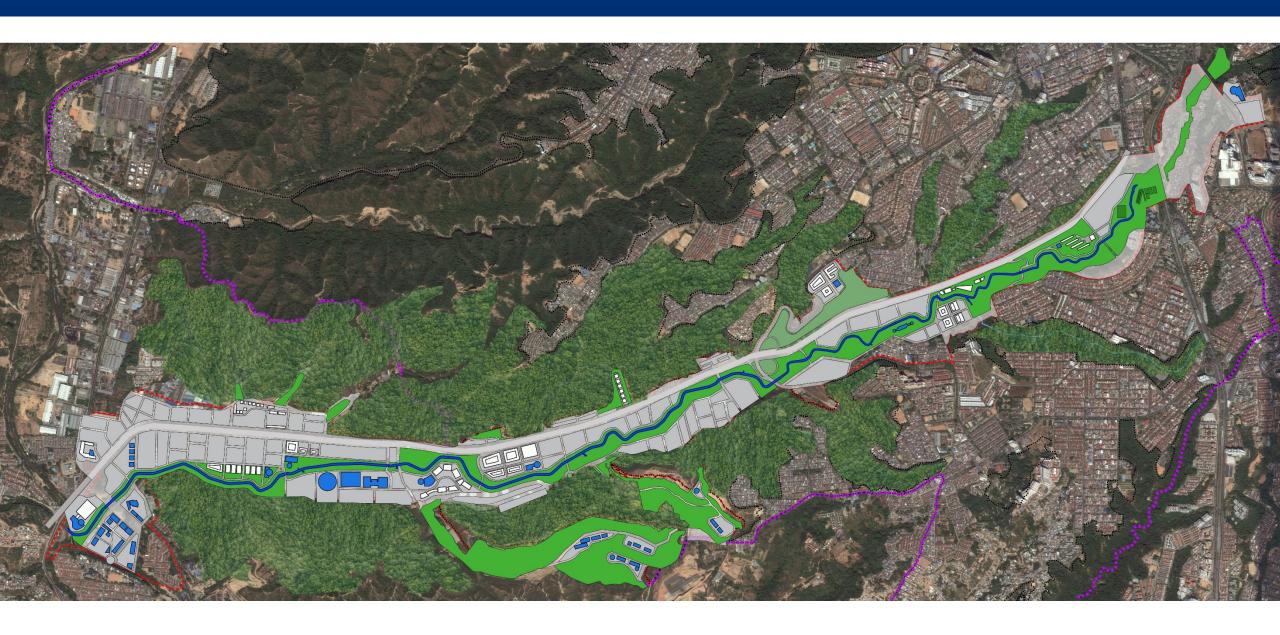
DOS GRANDES PARQUES AMBIENTALES CONFORMADOS EN LAS LADERAS DEL VALLE.

Espacios ambientales de escala metropolitana que conectan ecosistemas, garantizan la pervivencia de ciclos naturales y recuperan el paisaje como componente del ordenamiento de toda la zona.

- 1. Parque de Chimitá
- 2. Parque Cerro de la Cantera

- 1. VISIÓN DEL PLAN MAESTRO
- 2. ESTRATEGIAS
- 3. SISTEMAS ESTRUCTURANTES
- 4. PROYECTOS URBANOS
- 5. GESTIÓN

LA VISIÓN SE CONCRETA MEDIANTE SEIS ESTRATEGIAS TERRITORIALES Y DOS ESTRATEGIAS DE GESTIÓN

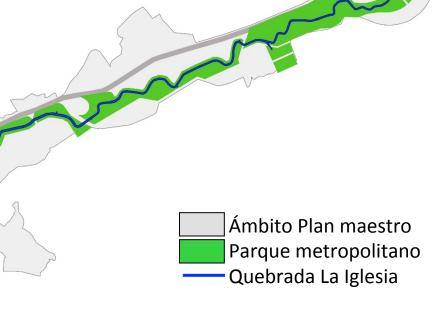


SOSTENIBILIDAD

1.1. Conformación de un PARQUE METROPOLITANO DEL AGUA

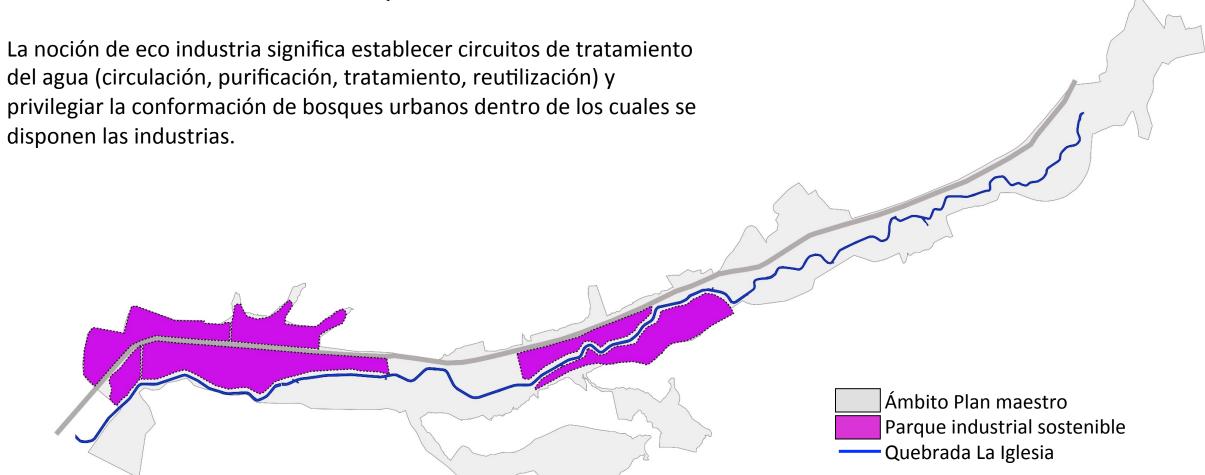
Toda la quebrada será puesta al servicio de una visión renovada del agua, mediante espacios pedagógicos, emblemáticos y de representatividad de los valores ambientales, culturales y sociales de la agua.

Este parque central metropolitano, mucho más amplio que el propuesto, busca hacer circular el agua, creando humedales para retenerla y mejorar su calidad.



SOSTENIBILIDAD

1.2. CONSOLIDACIÓN DE UN PARQUE INDUSTRIAL SOSTENIBLE

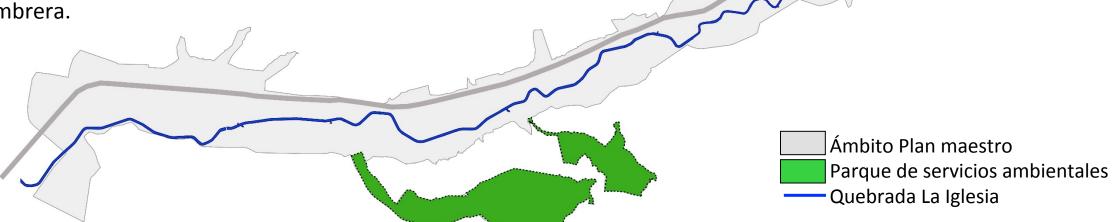


SOSTENIBILIDAD

1.3. CONSTRUCCIÓN DE UN PARQUE DE SERVICIOS AMBIENTALES

Toda el área del relleno sanitario El Carrasco se convertirá en un nuevo parque de servicios ambientales que contará con una red vial adecuada. Estará completamente articulado a la montaña y los bosques del contexto mediante conjuntos boscosos que adicionalmente garantizarán el control de emisiones y mejorarán el paisaje del lugar.

Dentro del parque se dispondrá un vivero para la producción de especies arbóreas a disponer en toda la ciudad. Se ordenará adicionalmente la escombrera.

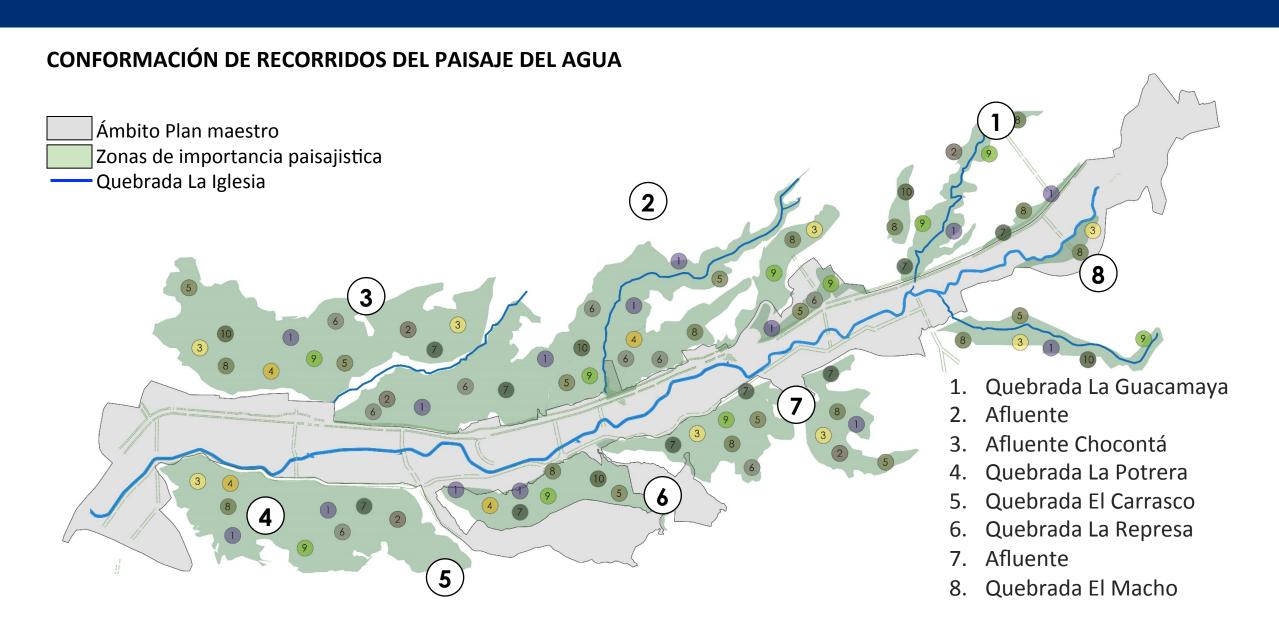


SOSTENIBILIDAD



La vivienda sostenible con ciclos para el agua. Se busca que todos los proyectos residenciales nuevos adquieran responsabilidades propias frente al agua: almacenamiento, tratamiento, utilización circulación. Ámbito Plan maestro Barrios sostenibles Quebrada La Iglesia

2. ESTRATEGIA PAISAJISTICA



2. ESTRATEGIA PAISAJISTICA



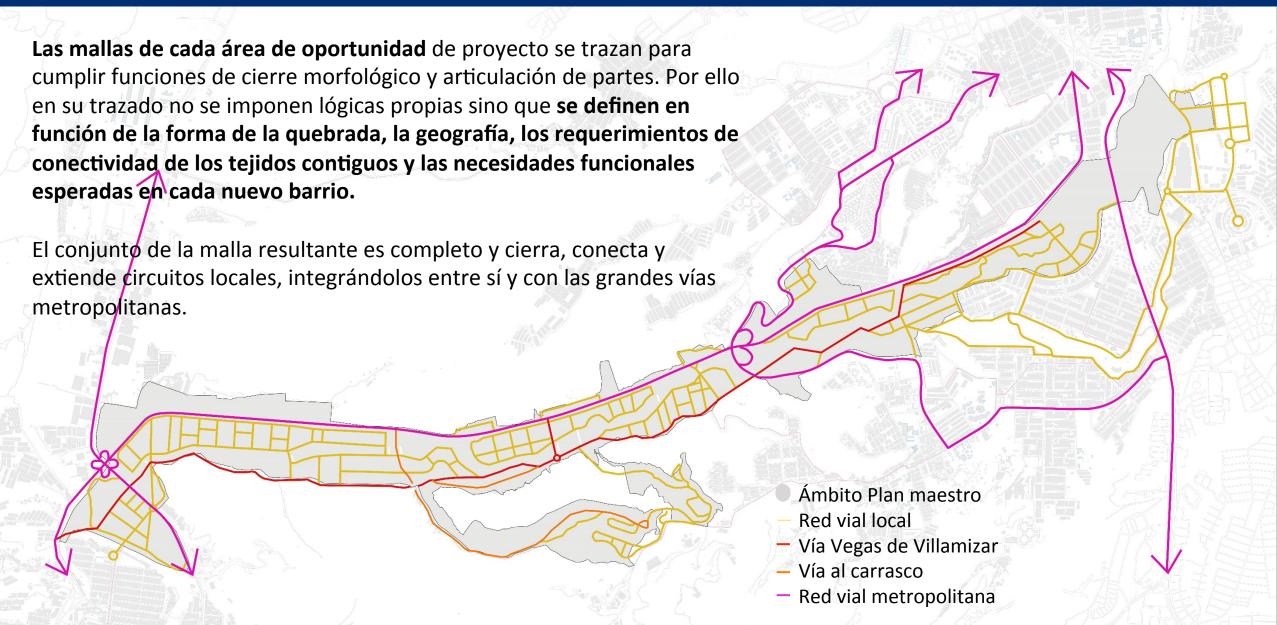
3. ESTRATEGIA DE MOVILIDAD

RED VIAL

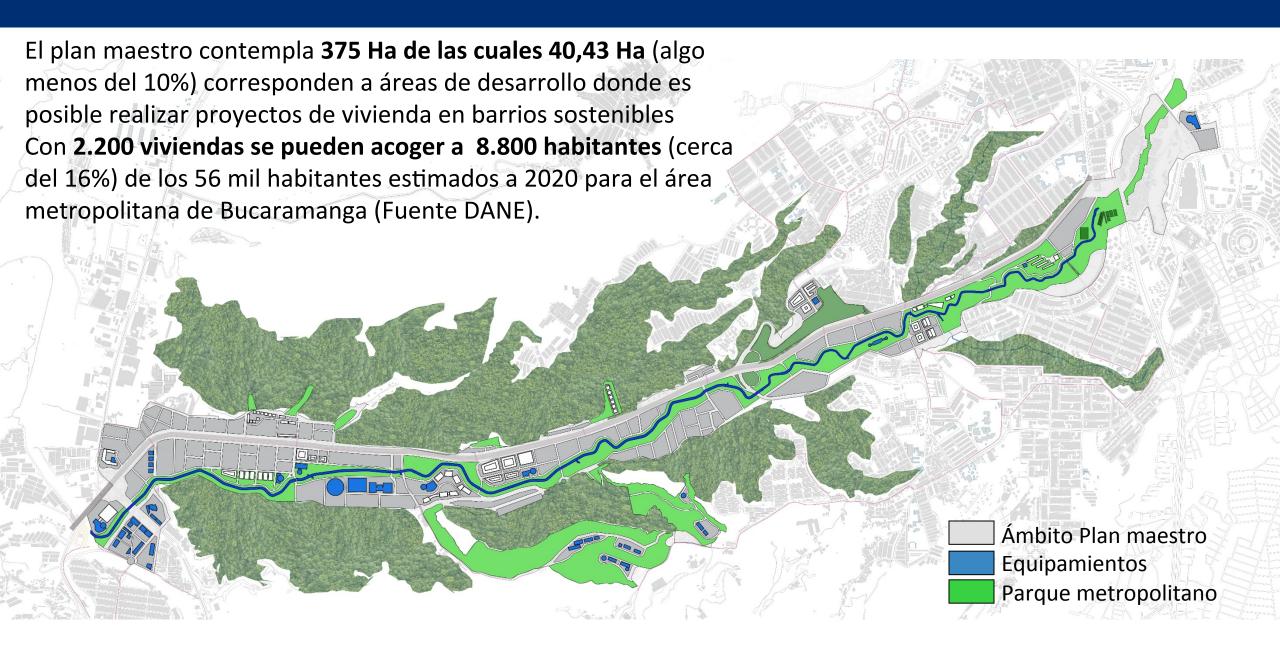


3. ESTRATEGIA DE MOVILIDAD

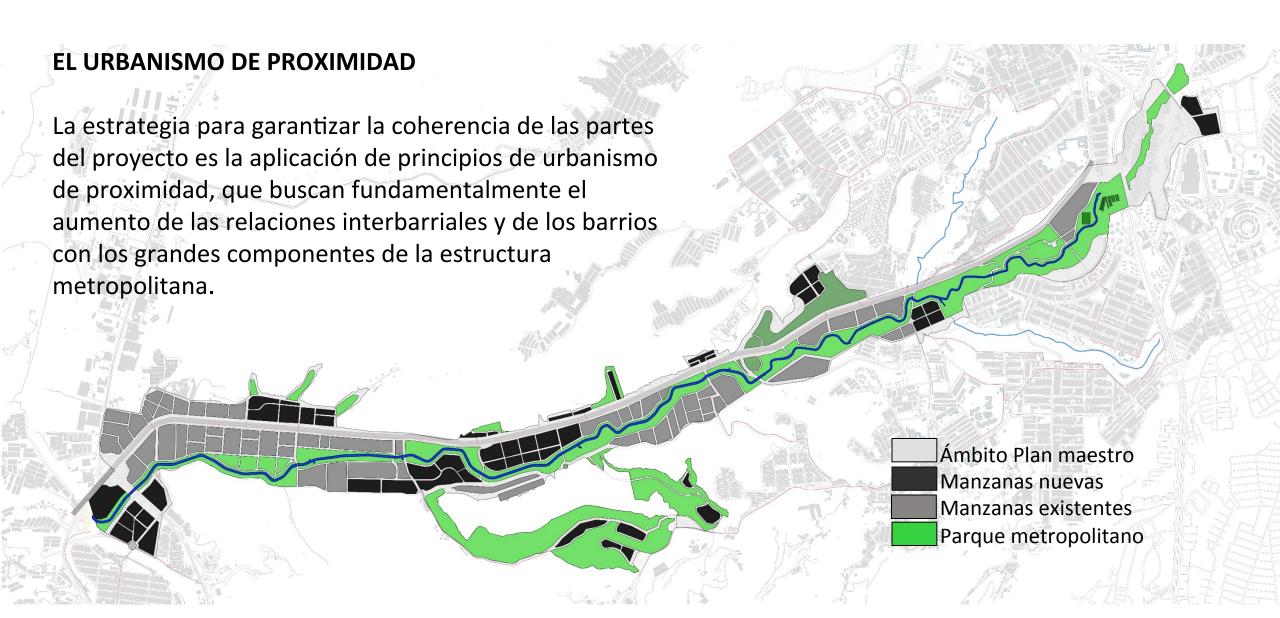
RED VIAL



4. ESTRATÉGIA DE DENSIFICACIÓN RESIDENCIAL

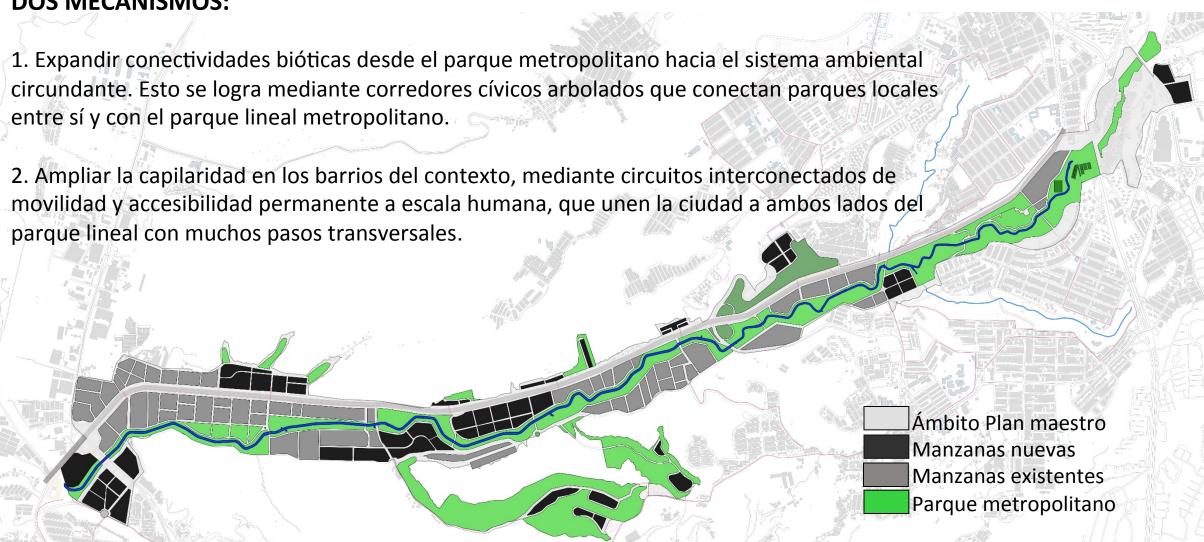


5. ESTRATEGIA URBANÍSTICA



5. ESTRATEGIA URBANÍSTICA

DOS MECANISMOS:



5. ESTRATEGIA URBANÍSTICA

CALLES Y MANZANAS PARA RECUPERAR LA URBANIDAD.

Se busca el incremento de calles, parques, plazas y jardines urbanos. El fundamento de esta idea es no solamente promover una vida urbana intensa sino que también busca la consolidación morfológica de la ciudad metropolitana, la legibilidad y la cualificación espacial y paisajística de las partes de ciudad actual, generalmente incompletas y sin jerarquía ni identidad urbana.

La recuperación de la calle como espacio por excelencia para lograr mayor intensidad de vida urbana es uno de los temas obligados para cada área de oportunidad.



NODOS ECONÓMICOS EQUIPAMIENTOS METROPOLITANOS 6. Complejo recreativo, deportivo y comercial Puerta 1. Equipamiento recreacional, deportivo y turístico del Agua "Puerta del agua" Nuevo CENFER 7. Parque industrial y turístico 8. Parque de la sostenibilidad y el emprendimiento Parque de servicios ambientales Complejo universitario 9. Complejo turístico y comercial 10. Centro metropolitano del agua Centro de estudios del agua – cine domo (10)

Ámbito Plan maestro

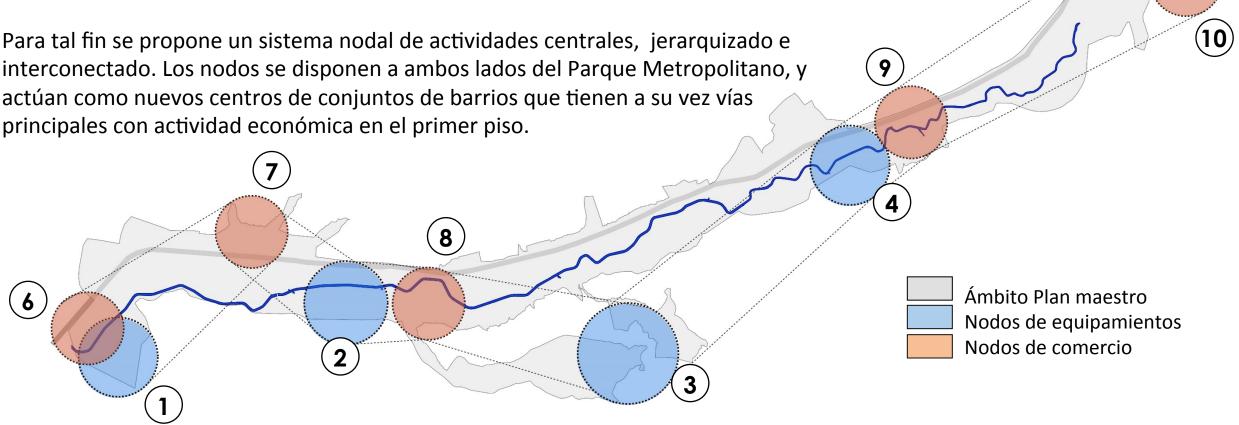
Nodos de comercio

Nodos de equipamientos

DISPERSIÓN DE LA ACTIVIDAD ECONÓMICA

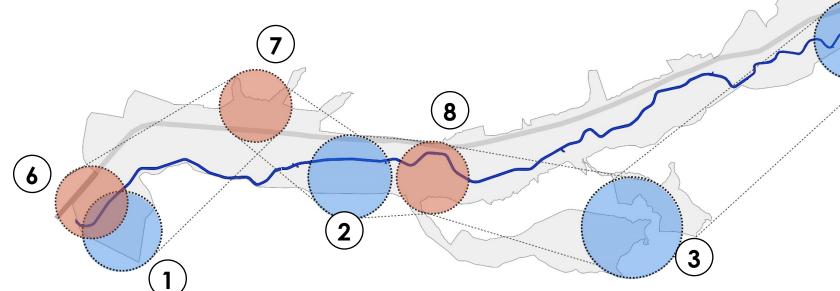
El punto de partida para la disposición de las actividades económicas (comercio y servicios) es su dispersión en todas las zonas del proyecto, y totalmente articuladas a las áreas residenciales.

actúan como nuevos centros de conjuntos de barrios que tienen a su vez vías



La industria se concibe bajo la premisa de consolidar un parque industrial y tecnológico, con alto estándar de espacio público, presencia de conjuntos boscosos y vías parque arborizadas.

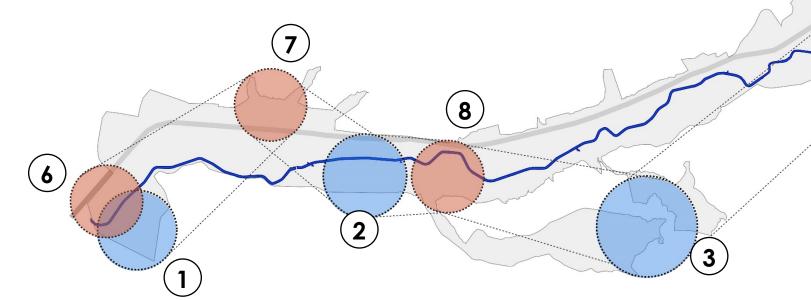
El parque industrial y tecnológico albergará centros de innovación y tecnología en perspectiva de consolidar clusters que involucren los procesos propios de las actividades industriales metropolitanas; centros de capacitación y emprendimiento; hoteles y un centro de eventos. La industria se concibe bajo la premisa de consolidar un parque industrial y tecnológico, con alto estándar de espacio público, presencia de conjuntos boscosos y vías parque arborizadas.



FORMAS DE AGREGACIÓN SIN SEGREGACIÓN.

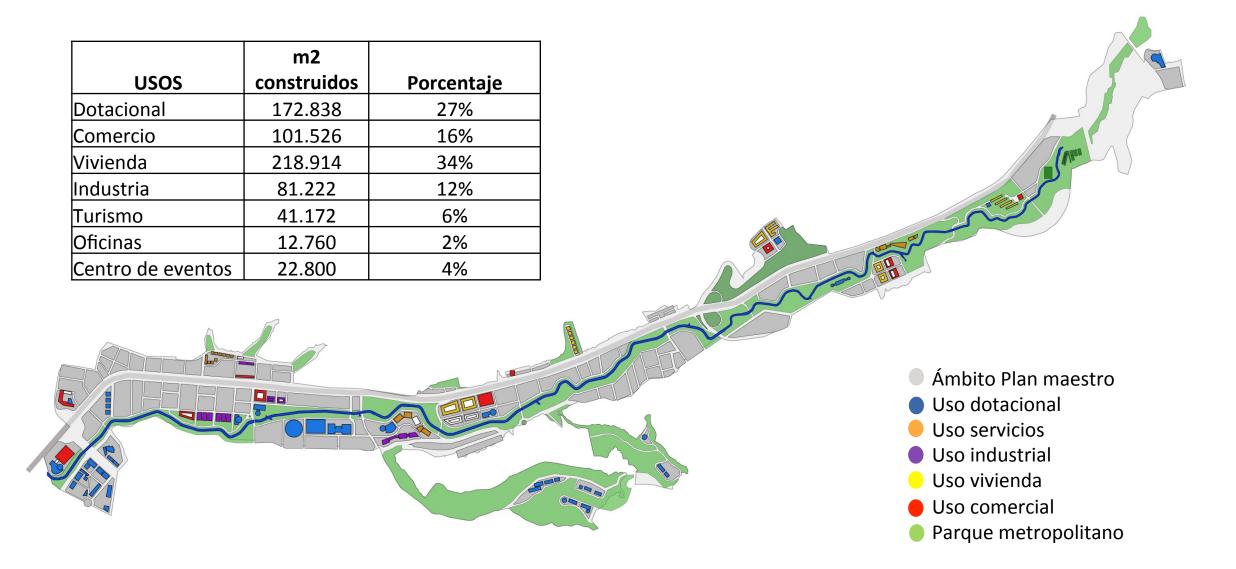
La vivienda se concibe como el principal ingrediente de la "Ciudad Parque" regida por cuatro principios:

- Un hábitat gobernado por el agua.
- La mezcla socio económica como principio de equidad territorial.
- Integración al Nuevo Centro de la Metrópoli.
- Recualificación sin expulsión (que integra la población vulnerable).

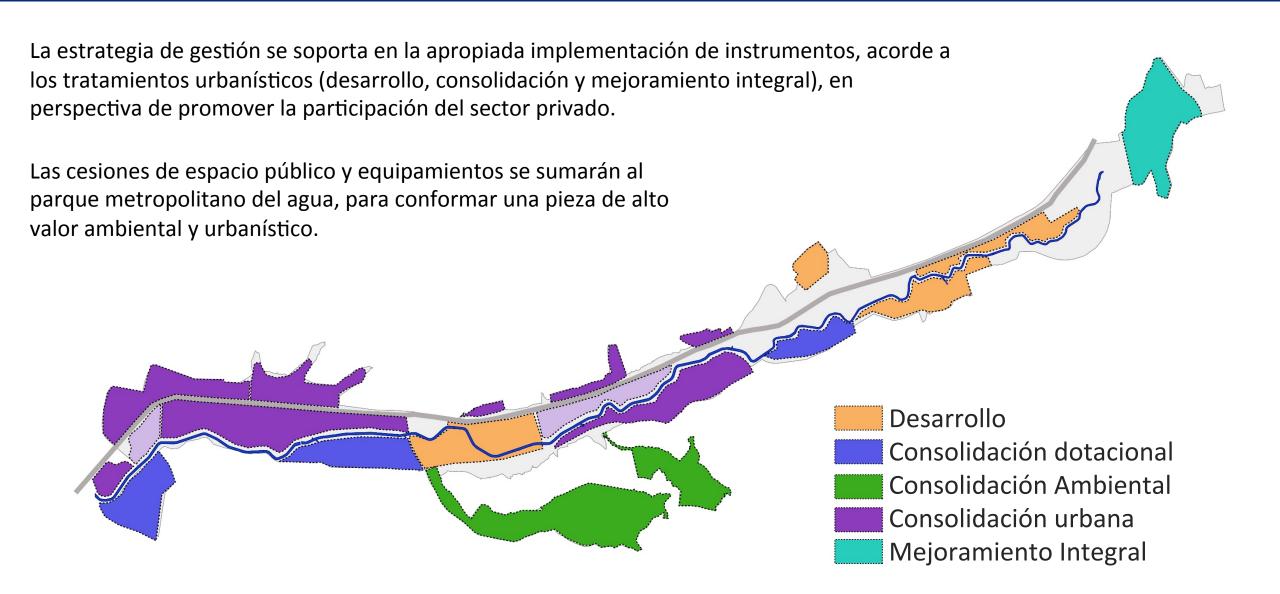


La pieza metropolitana será un espacio propicio para la oferta de vivienda con alta densidad y alto estándar urbanístico.

6. ESTRATEGIA ECONÓMICA Y SOCIAL ACTIVIDADES EN EL ÁREA DEL PLAN MAESTRO



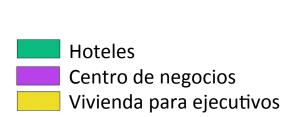
7. ESTRATEGIA DE GESTIÓN

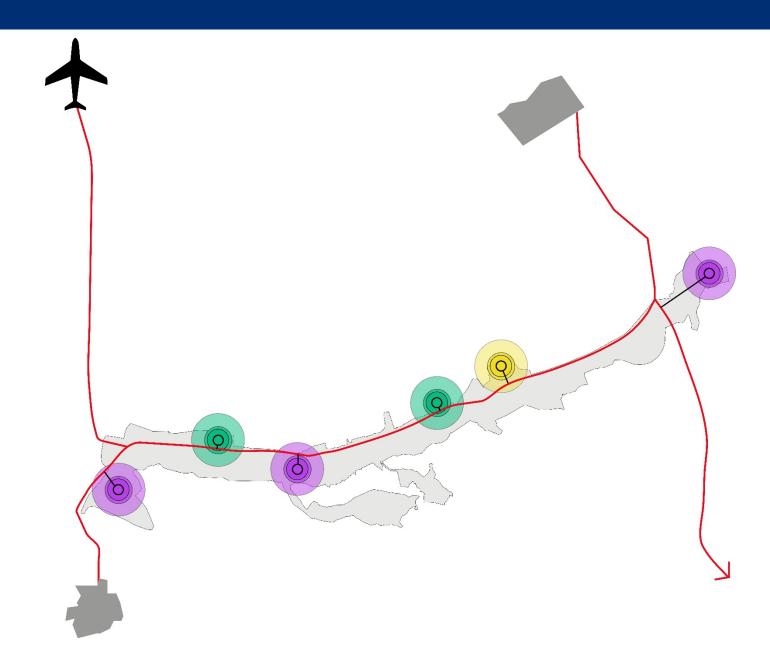


8. ESTRATEGIA TURÍSTICA

Un centro con vocación turística

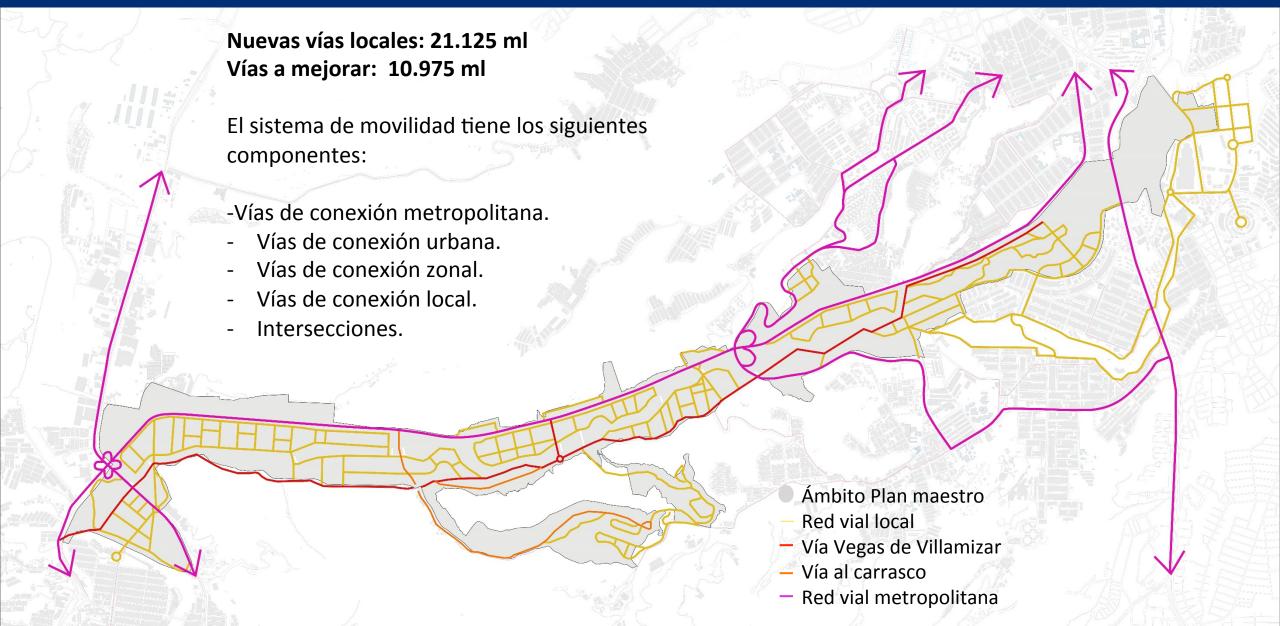
La nueva pieza urbana consolidará una imagen renovada y atractiva a los turistas y brindará infraestructura de alta calidad que dé soporte a la implantación de hoteles, centros de negocios, áreas de vivienda para ejecutivos, clubes y áreas de ocio.



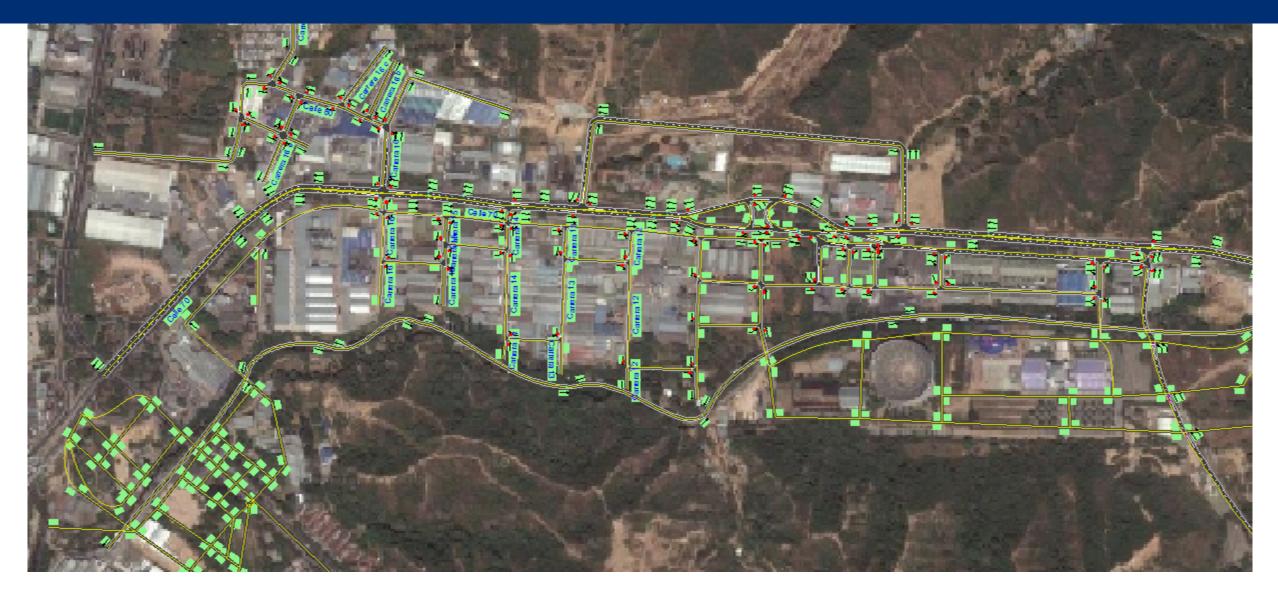


- 1. VISIÓN DEL PLAN MAESTRO
- 2. ESTRATEGIAS
- 3. SISTEMAS ESTRUCTURANTES
- 4. PROYECTOS URBANOS
- 5. GESTIÓN

RED VIAL VEHICULAR



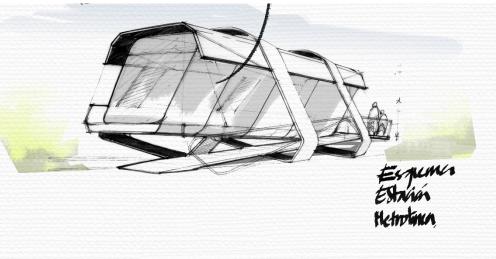
COMPONENTE MOVILIDAD SIMULACION



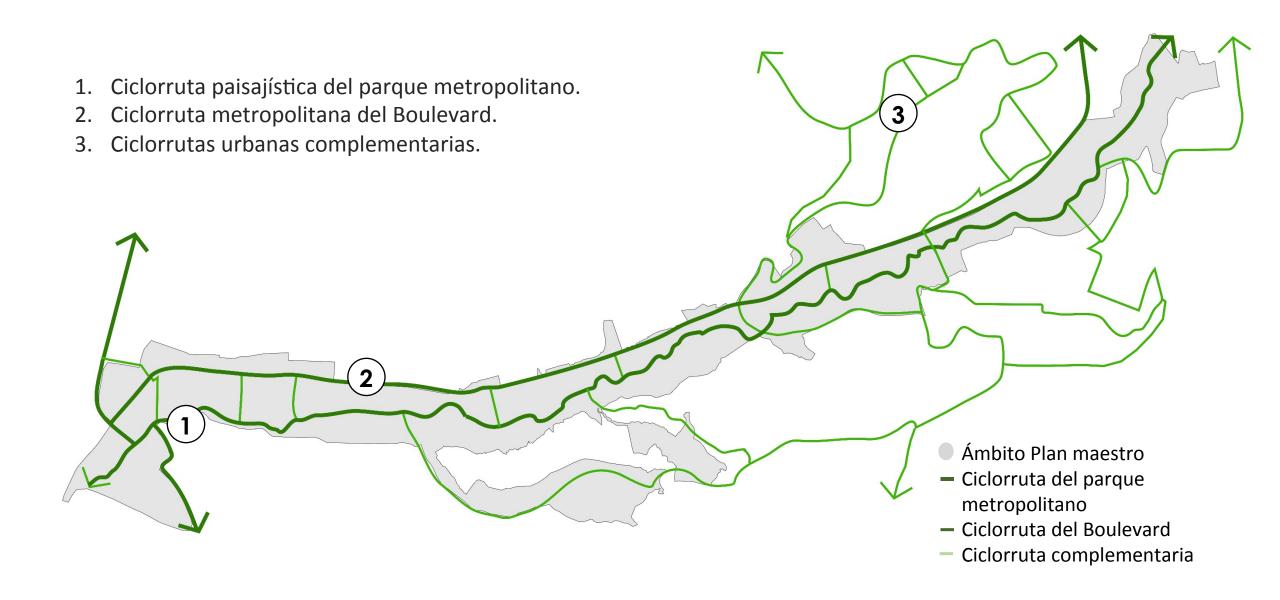
Trazado de infraestructura – Software de Microsimulación (Synchro 8) escala territorial

RED VIAL VEHICULAR

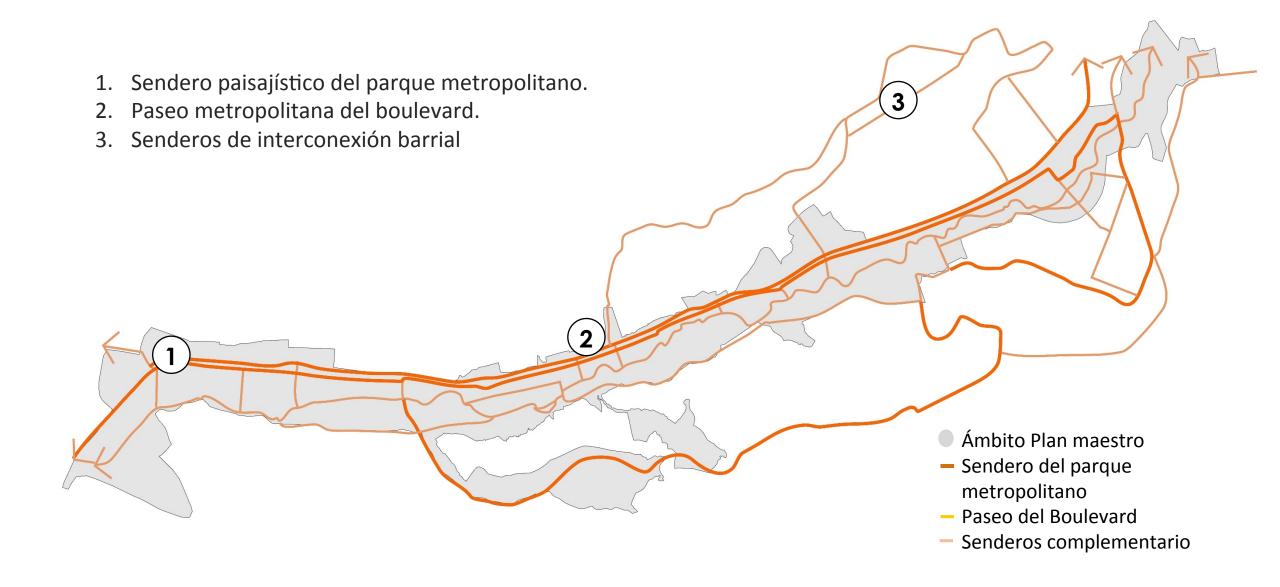




SISTEMA DE MOVILIDAD EN BICICLETA

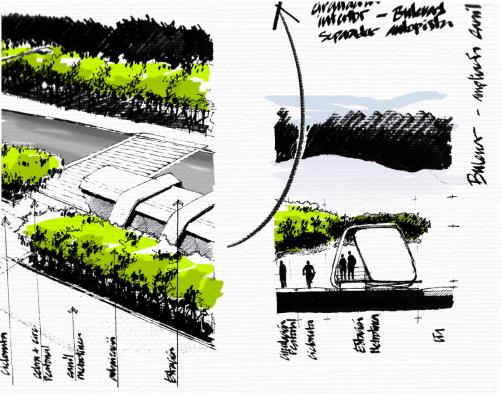


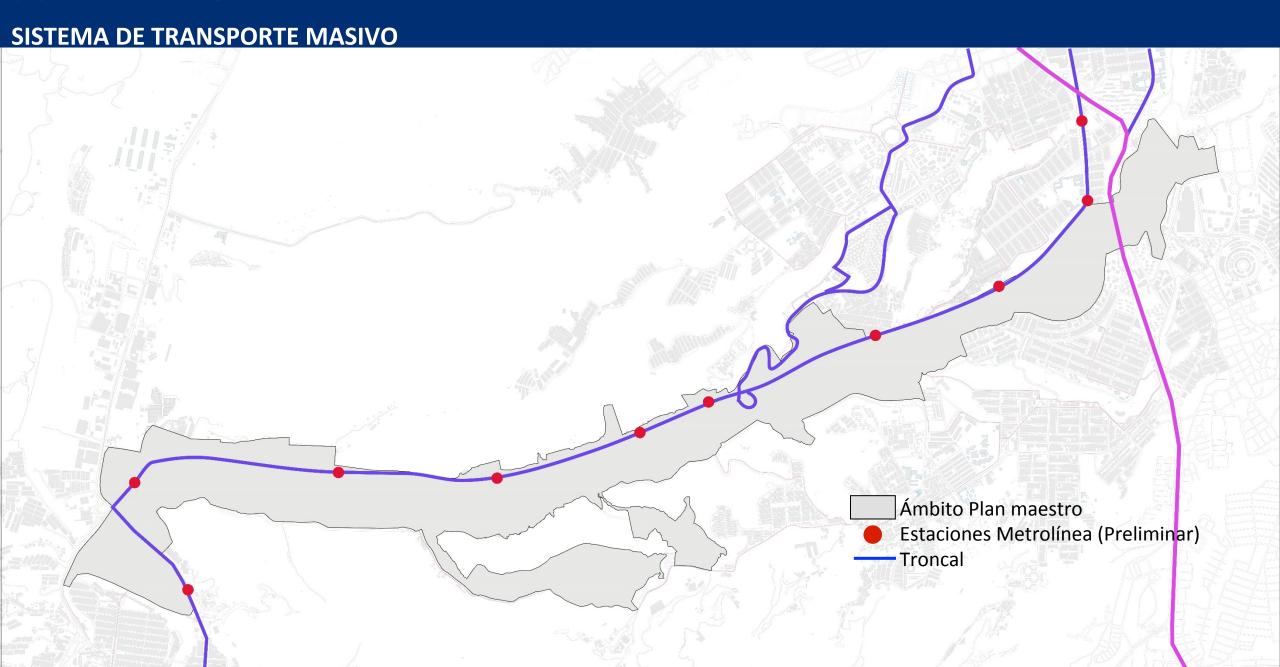
SISTEMA DE MOVILIDAD PEATONAL



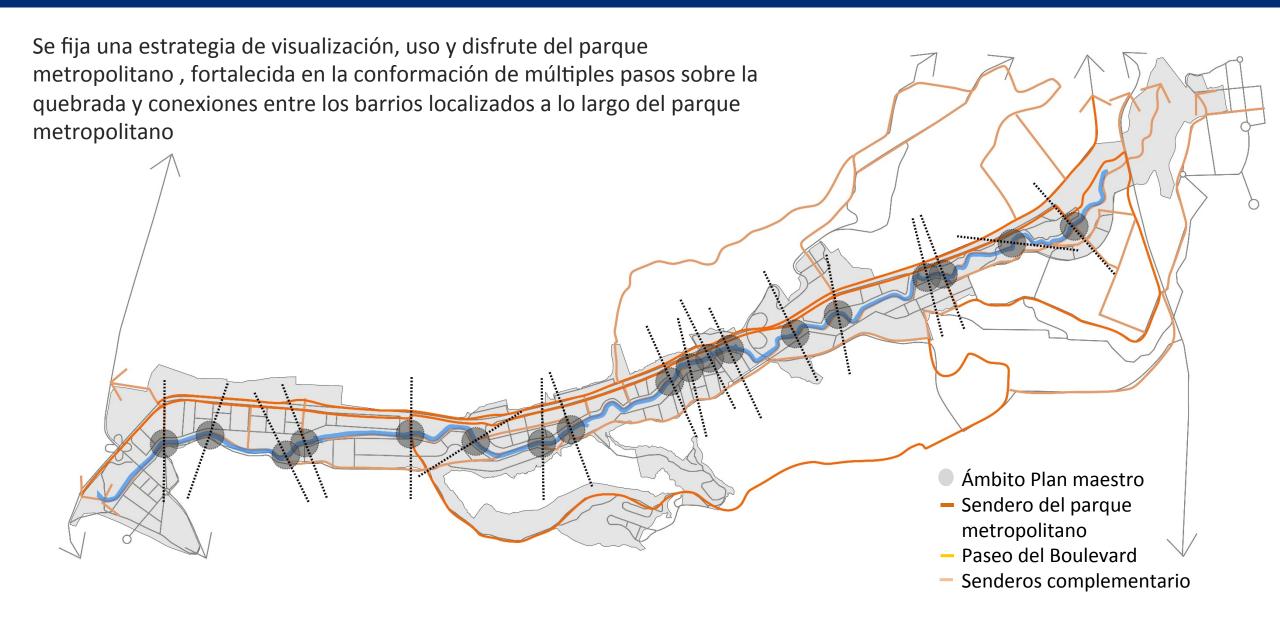
SISTEMA DE MOVILIDAD PEATONAL



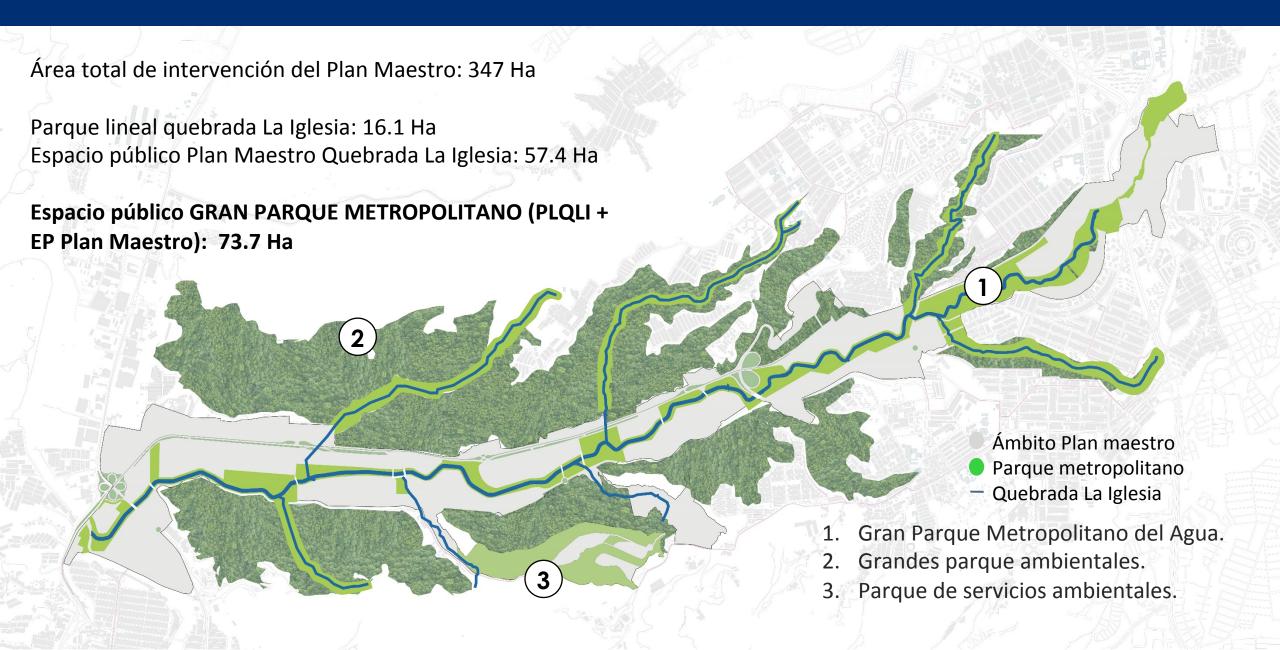




SISTEMA DE MOVILIDAD PEATONAL TRANSVERSAL

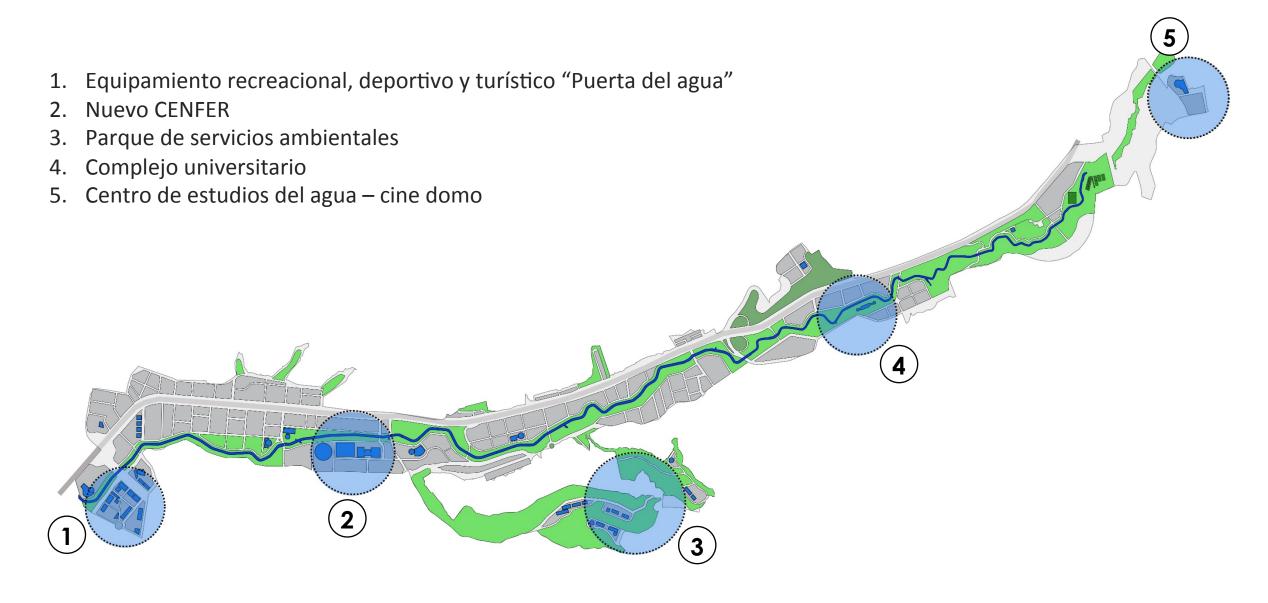


SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO



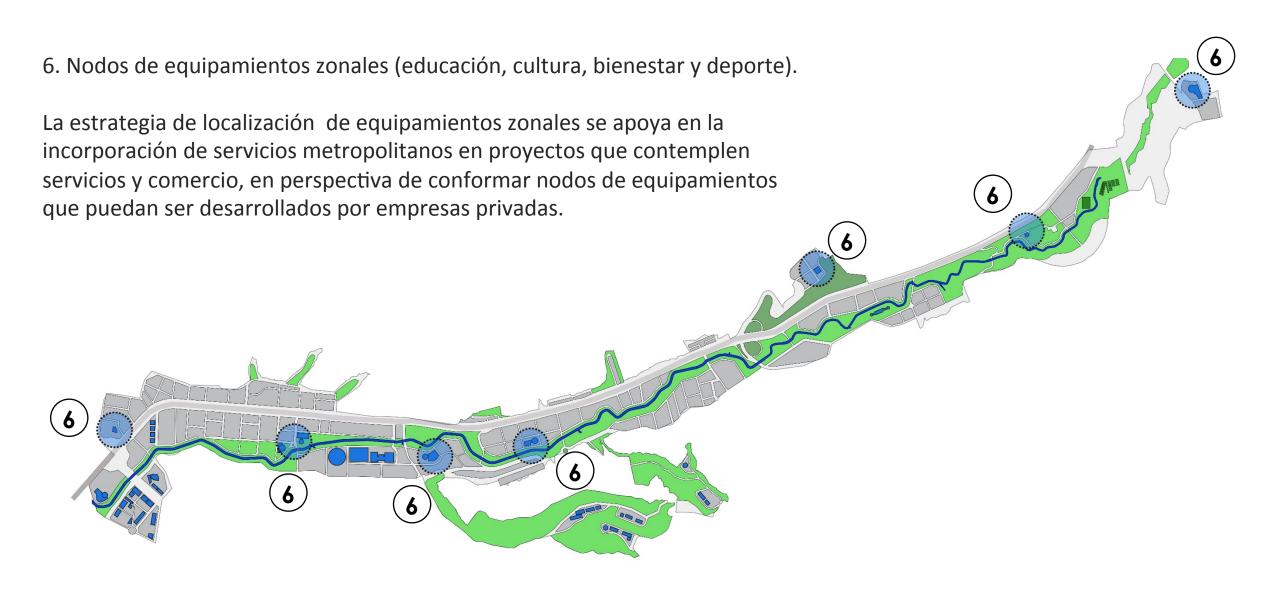
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Equipamientos metropolitanos

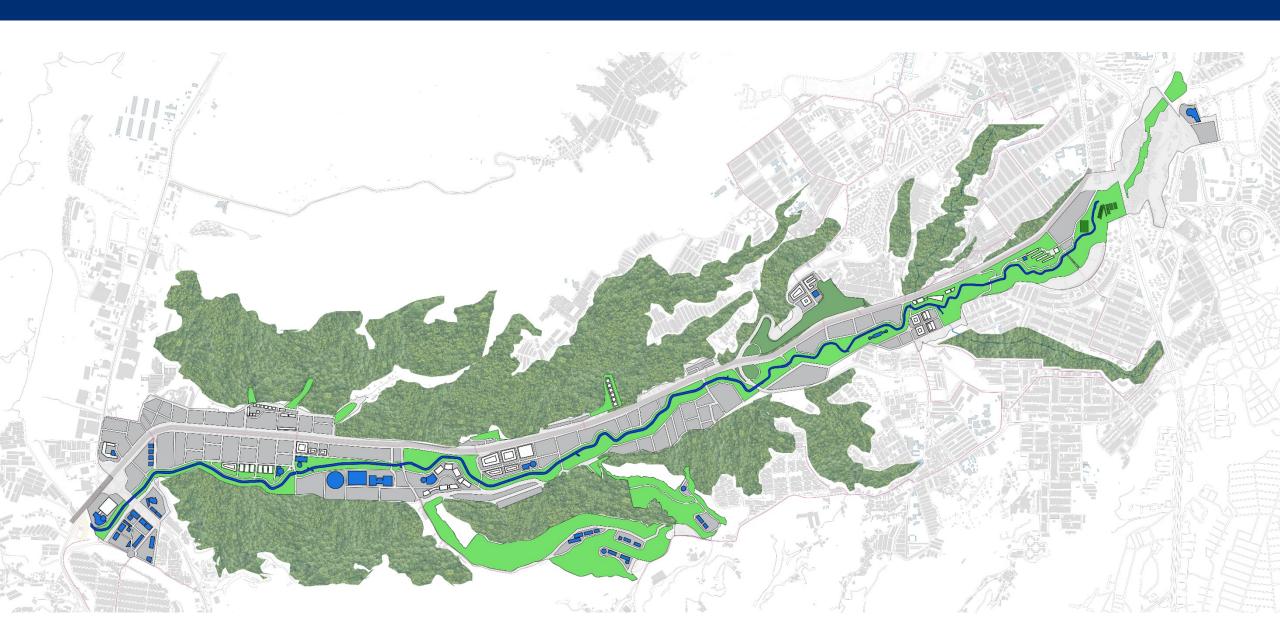


SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Equipamientos zonales

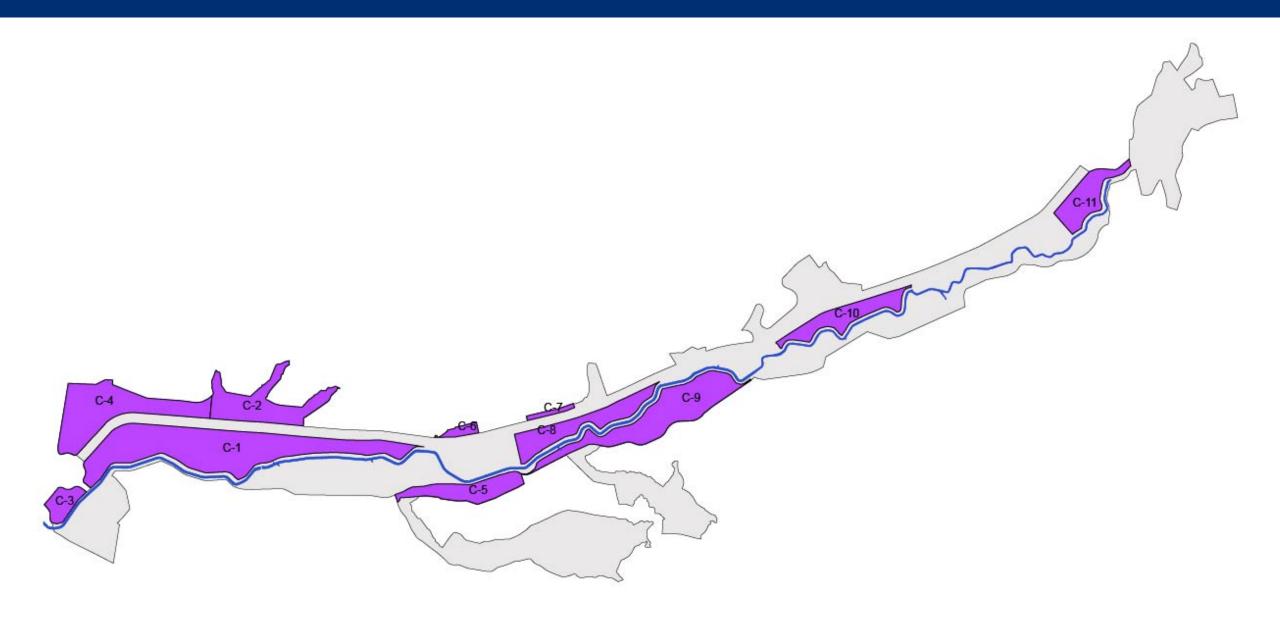


VISIÓN INTEGRAL DEL PLAN MAESTRO



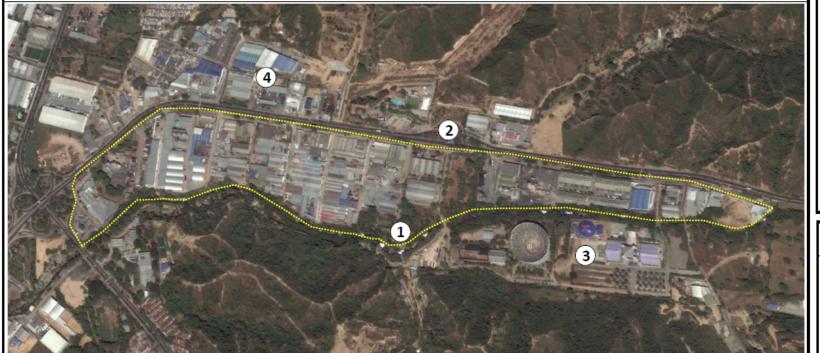
- 1. VISIÓN DEL PLAN MAESTRO
- 2. ESTRATEGIAS
- 3. SISTEMAS ESTRUCTURANTES
- 4. PROYECTOS URBANOS
- 5. GESTIÓN DEL PLAN

Proyectos en áreas con tratamiento de consolidación



NUEVO GIRÓN PARQUE RESIDENCIAL E INDUSTRIAL SOSTENIBLE

Situación actual



Descripción

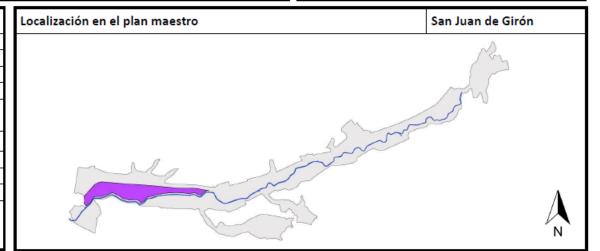
Limita hacia el norte con la autopista Bucaramanga – Girón y hacia el sur con la quebrada La Iglesia y el futuro parque lineal, se encuentra directamente relacionado con el sector de CENFER y la plaza de toros.

Es un sector industrial y de bodegas muy consolidado, sin presencia de espacio público. Se encuentra en un terreno plano o con pendientes muy leves.

Elementos existentes

- (1) Quebrada
- 4 Zona de industria
- Autopista Bucaramanga - Girón
- (3) CENFER

Resumen Normativo - Acuerdo 100 de 2010					
Clasificación del suelo	Urbano				
Tratamiento	Consolidación				
Área de actividad	Área de actividad	d industrial			
Uso del suelo	Industrial				
Uso principal	Pequeña, media: grupo 3.	Pequeña, mediana y gran industria. Institucional grupo 3.			
Uso complementario	Comercio grupo	1, 2, 3, y 4. Recre	ativo grupo 1, 2 y 3.		
Zona homogénea	Chimitá				
	Índices				
Uso recomendado	Ocupación	Construcción	Alturas		
Comercial y mixto	0.60 0.74		Resultante de la		
Institucional	0,60 - 0,74	1,50-2,61	aplicación de los		
industrial	0,72-0,87	0,72-0,87 indices			



NUEVO GIRÓN PARQUE RESIDENCIAL E INDUSTRIAL SOSTENIBLE

Planta general



Objetivo

La industria – Jardín se constituye en una reinterpretación de la actividad industrial existente, que responde a preceptos como la baja ocupación; el predominio del verde; la producción limpia; el manejo ambiental responsable de los desechos y en últimas, la conformación de un espacio de las mas altas calidades urbanísticas, ligado a una actividad que apunta a posicionarse y a articularse con otras actividades, mitigando los impactos que sobre el espacio público y la movilidad se pueden generar.

Usos predominantes

1 Residencial

4 Oficinas

(2) Comercial

5 Industrial

(3) Dotacional

Areas Generales					
	На	% Sobre área bruta			
Área bruta	32,79	100			
Afectaciones	0	0			
Área neta	32,79	100			
Espacio público	2,11	6,43			
Equipamientos	0,21	0,64			
Vías propuestas	2,04	6,22			
Vías intervenidas	1,54	4,69			

	Uso	M2 Construidos	%	Valor del suelo
	Residencial	8.184	15	\$ 6.506.280.000
	Comercial	5.625	10	\$ 7.425.000.000
l	Dotacional	6.390	12	\$ 11.054.700.000
	Oficinas	8.571	16	\$ 8.828.130.000
	Industrial	25.932	47	\$ 40.661.376.000

4	Simulación financiera								
4	Ventas	Costos	Utilidad	Inversión pública					
$\left\ \cdot \right\ $	\$ 181.330.200.000	\$ 68.749.500.000	\$ 17.971.404.000	\$ 20.133.810.000					

Plan Maestro Quebrada La Iglesia Proyectos estratégicos

NUEVO GIRÓN PARQUE RESIDENCIAL E INDUSTRIAL SOSTENIBLE

Ficha C-1 Propuesta

Imagen ilustrativa



COMPLEJO RECREATIVO, DEPORTIVO Y COMERCIAL PUERTA DEL AGUA

Ficha C-3 Situación actual

Situación actual



Descripción

Es una zona plana

Una parte es ocupada actualmente por un vivero, otra por industria y un sector desocupado.

Se encuentra delimitado hacia el suroriente por la quebrada La Iglesia y futuro parque lineal, hacia el sur occidente con la desembocadura de la quebrada al rio del oro.

Elementos existentes

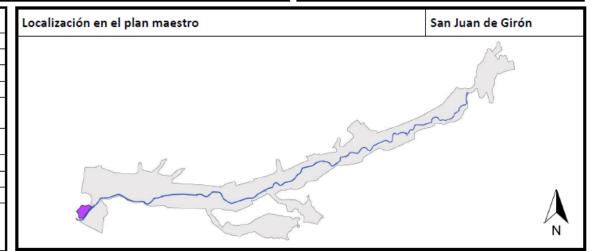
(1) Quebrada

4 Anillo vial externo

Autopista Bucaramanga - Girón

(3) Rio del Oro

Resumen Normativo - Acuerdo 100) de 2010				
Clasificación del suelo	Urbano	Urbano			
Tratamiento	Consolidación				
Área de actividad	Área de activida	d industrial			
Uso del suelo	Industrial				
Uso principal	Pequeña, media grupo 3.	Pequeña, mediana y gran industria. Institucional grupo 3.			
Uso complementario	Comercio grupo 1, 2, 3, y 4. Recreativo grupo 1, 2 y 3.				
Zona homogenea	Chimitá				
	Indices				
Uso recomendado	Ocupación	Construcción	Alturas		
Comercial y mixto	0.60, 0.74		Resultante de la		
Institucional	0,60 - 0,74	1,50-2,61	aplicación de los		
industrial	0,72-0,87	indices			



COMPLEJO RECREATIVO, DEPORTIVO Y COMERCIAL PUERTA DEL AGUA





Objetivo

El proyecto se constituye en la puerta al Parque del Agua desde el extremo occidental en Girón.

En la confluencia de la Quebrada La Iglesia y el Río de Oro y contiguo a la intersección vial metropolitana del anillo vial de Girón y la Autopista Girón – Bucaramanga, se implantan un nodo recreativo y deportivo y un centro comercial y de servicios con plazas de estacionamiento, rodeados de espacios verdes arborizados que darán inicio al recorrido del parque metropolitano para los peatones y los ciclistas.

Usos predominantes

- (1) Comercio
- (2) Dotacional
- (3) Oficinas

Areas Generales						
	На	% Sobre área bruta				
Área bruta	3,07	100				
Afectaciones	0	0				
Área neta	3,07	100				
Espacio público	1,76	57				
Equipamientos	0,33	11				
Vías proyectadas	0	0				
Vías intervenidas	0	0				

Uso M2 Construidos		%	Valor del suelo
Comercial	20.520	67%	\$ 27.086.400.000,00
Dotacional	10.110	33%	\$ 17.490.300.000,00

Modelo de gestión	Simulación financiera					
	Ventas	Costos	Utilidad	Inversión pública		
Licenciamiento urbanístico	\$ 117.465.000.000,00	\$ 44.964.000.000,00	\$ 14.435.100.000,00	\$ 13.489.200.000,00		

COMPLEJO RECREATIVO, DEPORTIVO Y COMERCIAL PUERTA DEL AGUA

Ficha C-3 Propuesta

Imágenes ilustrativas Auca op. 1. Histor plant Booke apurbusho

EL BÚCARO BARRIO SOSTENIBLE

Situación actual



Descripción

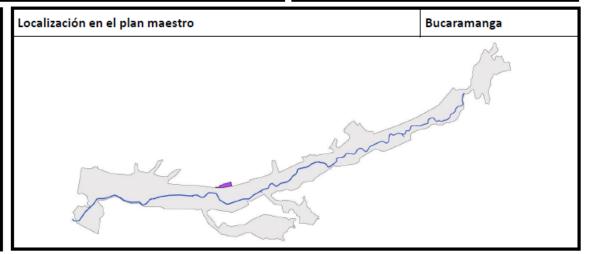
Es un área plana que limita al norte con un corte en la montaña de 90° y al sur limita con la autopista Bucaramanga – Girón.

Hay actualmente en el área un centro de envíos, algunas bodegas y un parqueadero para alquiler de maquinaria para construcción.

Elementos existentes

- 1 Zona boscosa
- Autopista Bucaramanga - Girón

Resumen Normativo - Acuerdo 011 de 2014							
Clasificación del	suelo			Urbano			
Tratamient	О			Desarrollo			
Área de acivi	dad	N	∕lúltiple gra	ndes establed	imientos	M-2	
Sector norma	Sector normativo			6			
	Edifical			pilidad – Subsector 3-A			
Frentes	Frentes VIS - VIP b			Comercio y servicios	Industria	Dotacional	
Índice ocupación max.	0,4	0,4	0,3	0,4	0,4	0,45	
Índice construcción max.	Índice construcción max. 1,2 1,2 2 2,5 1,5 2					2,5	
Altura máxima permitida	3	3	Libre				
Tipología edificatoria	continua	Continua	Continua Aislada				



EL BÚCARO BARRIO SOSTENIBLE

Planta general



Objetivo

Se apunta a la diversificación de actividades del eje metropolitano y a su conformación y cualificación espacial.

La topografía circundante genera notables restricciones a desarrollos extensos al norte de la Autopista Bucaramanga – Girón y a través de proyectos como éste, es posible responder a exigencias de accesibilidad para el desarrollo de actividades comerciales o terciarias.

Usos predominantes

(1) Residencial

Àreas Generales						
	На	% Sobre área bruta				
Área bruta	1,16	100				
Afectaciones	0	0				
Área neta	1,16	100				
Espacio público	0	0				
Equipamientos	0	0				
Vías propuestas	0,10	9				
Vías intervenidas	0	0				

Uso	M2 Construidos	%	Valor del suelo
Residencial	4.800	100	\$ 3.816.000.000

	Simulación financiera							
Ventas Costos Utilidad Inversión pública							versión pública	
\$ 12.240.000.000		\$	5.760.000.000	\$	1.224.000.000	\$	1.440.000.000	

Plan Maestro Quebrada La Iglesia Proyectos estratégicos

EL BÚCARO BARRIO SOSTENIBLE

Ficha C-6 Propuesta

Imagen ilustrativa



LOS ESTORAQUES BARRIO SOSTENIBLE

Situación actual



Descripción

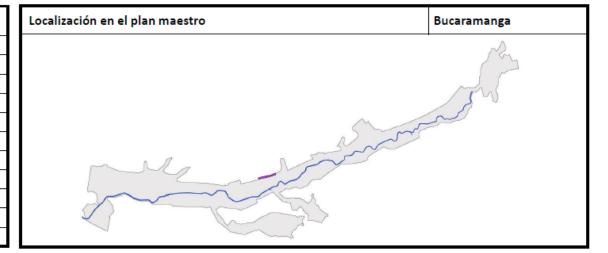
Es un terreno plano que limita al sur con la autopista Bucaramanga – Girón y al norte con altas pendientes y zonas boscosas.

Actualmente existen en el sector algunos concesionarios, una estación de servicio, servicios asociados a los automóviles y un parqueadero.

Elementos existentes

- 1 Zona boscosa
- Autopista Bucaramanga - Girón

Resumen Normativo - Acuerdo 011 de 2014			
Clasificación del suelo	Urbano		
Tratamiento	Consolidación urbana		
Área de actividad	Múltiple de grandes establecimientos M-2.		
Sector normativo	6		
	Edificabilidad		
Subsector	1-A		
Frentes	Todos los predios		
Índice ocupación max.	0,6		
Índice construcción máx.	1,8		
Altura máxima permitida	3		
Tipología edificatoria	continua		



LOS ESTORAQUES BARRIO SOSTENIBLE

Planta general



Objetivo

Este proyecto se suma a la serie de actuaciones de pequeña escala que permitirán un aprovechamiento de áreas residuales que no presentan actualmente respuestas funcionales y morfológicas propias del eje metropolitano.

La conformación de polígonos alargados se constituye por consiguiente en una estrategia apropiada para conformar nuevas áreas de vivienda.

Usos predominantes

1 Vivienda

Áreas Generales				
	На	% Sobre área bruta		
Área bruta	0,79	100		
Afectaciones	0	0		
Área neta	0,79	0,79		
Espacio público	0	0		
Equipamientos	0	0		
Vías propuestas	0,59	0,59		
Vías intervenidas	0	0		

	Uso	M2 Construidos	%	Valor del suelo
l	Residencial	6.750	100	\$ 8.102.295.000,00
l	Comercial			
l	Dotacional			
	Centro de eventos			
	Industrial			

Simulación financiera						
Ventas Costos Utilidad Inversión pública						
\$ 20.252.550.000,00	\$ 8.100.000.000,00	\$ 2.025.255.000,00	\$ 2.025.000.000,00			



EL RENACIMIENTO PARQUE RESIDENCIAL E INDUSTRIAL SOSTENIBLE

Situación actual



Descripción

Es un sector principalmente industrial y de bodegas, limita al norte con la autopista Bucaramanga – Girón y al sur con la quebrada La Iglesia y futuro parque lineal.

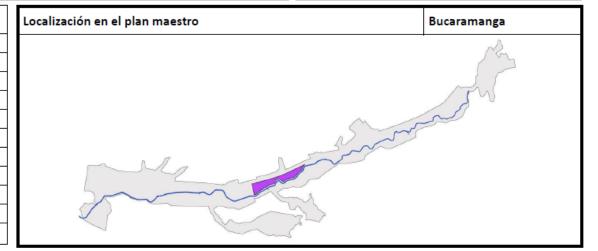
Esta constituido en un solo globo de terreno sin vías transversales, siendo la autopista su único frente y dándole completamente la espalda a la quebrada.

Elementos existentes

1 Quebrada

2 Autopista Bucaramanga - Girón

Resumen Normativo - Acuerdo 011 de 2014			
Clasificación del suelo	Urbano		
Tratamiento	Consolidación con generación de espacio público.		
Área de acividad	Múltiple de grandes establecimientos M-2.		
Sector normativo	6		
	Edificabilidad		
Subsector	2-A		
Frentes	Todos los predios		
Índice ocupación max.	0,8		
Índice construcción max.	2,4		
Altura máxima permitida	3		
Tipología edificatoria	continua		



EL RENACIMIENTO PARQUE RESIDENCIAL E INDUSTRIAL SOSTENIBLE

Planta general



Objetivo

La estrategia de esta intervención se soporta en la generación de un tejido capaz de albergar vivienda y actividades comerciales, industriales y de servicios, en un área relativamente reducida pero localizada en un punto estratégico dentro del recorrido del parque lineal.

A las construcciones existentes se suman nuevas formas de ciudad que permitan cualificar el espacio urbano y acceder al parque desde la Autopista Bucaramanga – Girón. La malla vial local se constituye en el elemento estructurante del nuevo tejido.

Usos predominantes

1 Residencial

2 Dotacional

Áreas Generales			
	На	% Sobre área bruta	
Área bruta	9,01	100	
Afectaciones	0	0	
Área neta	9,01	100	
Espacio público	0,22		
Equipamientos	0	0	
Vías propuestas	1,60		
Vías intervenidas	0	0	

Uso	M2 Construidos	%	Valor del suelo
Residencial	35.787	100	(4.555.685.100,00)

Simulación financiera						
Ventas Costos Utilidad Inversión pública						
33.460.845.000,00	28.271.730.000,00	2.676.867.600,00	7.067.932.500,00			

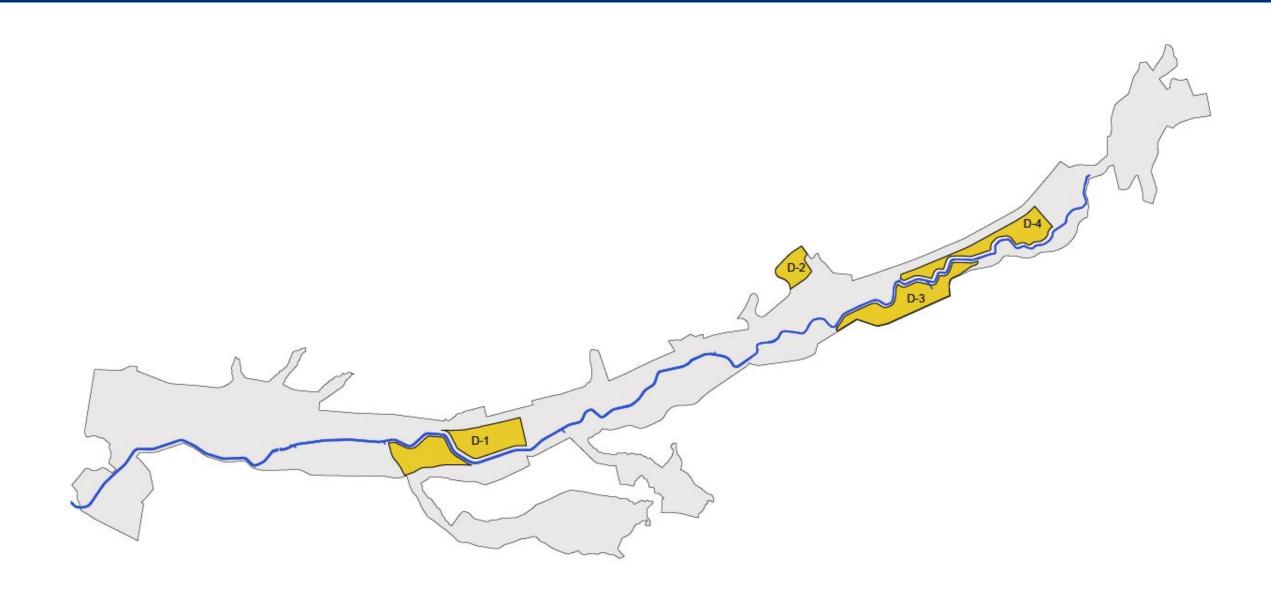
EL RENACIMIENTO PARQUE RESIDENCIAL E INDUSTRIAL SOSTENIBLE

Ficha C-8 Propuesta

Imagen ilustrativa



Áreas de desarrollo



PARQUE DE LA SOSTENIBILIDAD Y EL EMPRENDIMIENTO

Ficha D-1 Situación actual

Situación actual



Descripción

El área esta conformada por dos predios de gran tamaño y no hay construcciones importantes existentes en el área a intervenir.

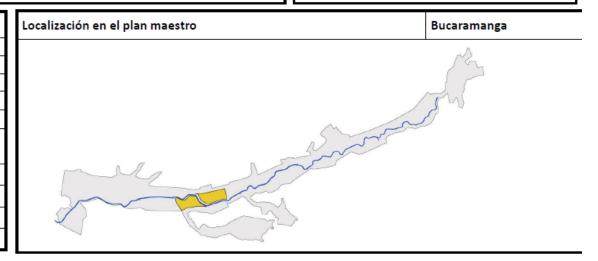
Esta ubicada en un sector plano, con relación directa con la autopista Bucaramanga – Girón y la quebrada La Iglesia y futuro parque lineal.

En su contexto inmediato predomina la localización de industrias, el equipamiento metropolitano de CENFER y la plaza de toros, así como el acceso principal al relleno sanitario del Carrasco.

Elementos existentes

- (1) Quebrada
- 4 Zona de industria
- Autopista Bucaramanga - Girón
- 3 CENFER

Resumen Normativo - A	Acuerdo 0	11 de 2014				
Clasificación de	suelo			Urbano		
Tratamient	0		Desarrollo			
Área de acivi	Área de acividad			Múltiple grandes establecimientos M-2		
Sector norma	tivo		6			
Edificabilidad – Subsector 3-A						
Frentes	VIS - VIP	Viv. Unifam y bifam.	Viv. Multifam	Comercio y servicios	Industria	Dotacional
Índice ocupación max.	0,4	0,4	0,3	0,4	0,4	0,45
Índice construcción max.	1,2	1,2	1,2 2 2,5 1,5 2,5		2,5	
Altura máxima permitida	3	3	Libre			
Tipología edificatoria	continua	Continua		Aisla	ada	



PARQUE DE LA SOSTENIBILIDAD Y EL EMPRENDIMIENTO

Ficha D-1 Propuesta





Objetivo

El proyecto apunta a cualificar las áreas industriales localizadas en el corredor Bucaramanga – Girón, con la implantación de un parque industrial sostenible que aporte parques y plazas; áreas de investigación e innovación; espacios de intercambio tecnológico y un centro de eventos culturales y musicales.

En los espacios públicos prevalecerán las zonas blandas y la arborización que conforme un microclima propicio para actividades que requieren tranquilidad y producción intelectual.

Próxima a la zona industrial se inserta nueva vivienda bajo los preceptos de barrio sostenible.

Usos predominantes

- (1) Vivienda VIS
- 4 Comercio
- Parque del emprendimiento
- 5 Industria
- (3) Equipamiento
- **6** Centro de eventos

Àreas Generales			
	На	% Sobre área bruta	
Área bruta	14,07	100	
Afectaciones	0	0'	
Área neta	14,07	100	
Espacio público	2,92	21	
Equipamientos	0,29	2	
Vías propuestas	2,35	17	
Área útil	8,51	60	

Uso	M2 Construidos	%	Valor del suelo
Residencial (VIS)	86.646	35	\$ (11.030.035.800,0)
Comercial	46.434	19	\$ 61.292.880.000,0
Dotacional	8.898	4	\$ 15.393.540.000,0
Centro de eventos	18.876	8	\$ 29.597.568.000,0
Industrial	84.438	34	\$ 120.915.216.000,0

Simulación financiera					
Ventas Costos Utilidad Inversión pública					
\$ 281.057.400.000	\$ 107.623.200.000,0	\$ 34.863.252.000,0	\$ 32.286.960.000,0		

Ficha D-1 Propuesta

Imagen ilustrativa





NUEVO SOL DE LOS ESTORAQUES

Situación actual



Descripción

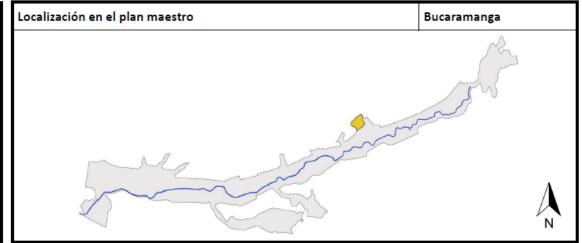
El área se encuentra en una terraza plana que actualmente esta siendo utilizada como parqueadero de vehículos grandes.

Limita al norte y al oriente con la Transversal Metropolitana, al sur con una zona boscosa con una pendiente pronunciada y al sur oriente con barrios residenciales consolidados.

Elementos existentes

- 1 Transversal Metropolitana
- 3 Barrios residenciales
- Autopista
 Bucaramanga Girón
 - 4 Zonas boscosas

Resumen Normativo - A	Acuerdo 0	11 de 2014					
Clasificación de		Urbano					
Tratamient	О				Desarrollo		
Área de acivi	dad			Múltiple	de centralid	ades M-1	
Sector normativo			6				
Edificabilidad – Subsector 3-A							
Frentes	VIS - VIP	Viv. Unifam bifam.	у	Viv. Multifam	Comercio y servicios	Industria	Dotacional
Índice ocupación max.	0,4	0,4		0,3	0,4	0,4	0,45
Índice construcción max.	1,2	1,2	1,2 2 2,5 1,5 2,5			2,5	
Altura máxima permitida	3	3		Libre			
Tipología edificatoria	continua	Continua	ua Aislada				



NUEVO SOL DE LOS ESTORAQUES

Planta general



Objetivo

La conformación de un eco-barrio se constituye en un pretexto para propiciar la generación de espacios de encuentro en un "recinto" verde, claramente definido por la topografía y por el futuro Parque metropolitano del Agua.

La terraza donde se localiza el proyecto se constituye en un mirador natural y justamente allí se disponen un parque local y la plazoleta que acompaña el equipamiento propio del desarrollo de la vivienda.

Usos predominantes

- 1 Vivienda
- 2 Comercio
- 3 Equipamiento

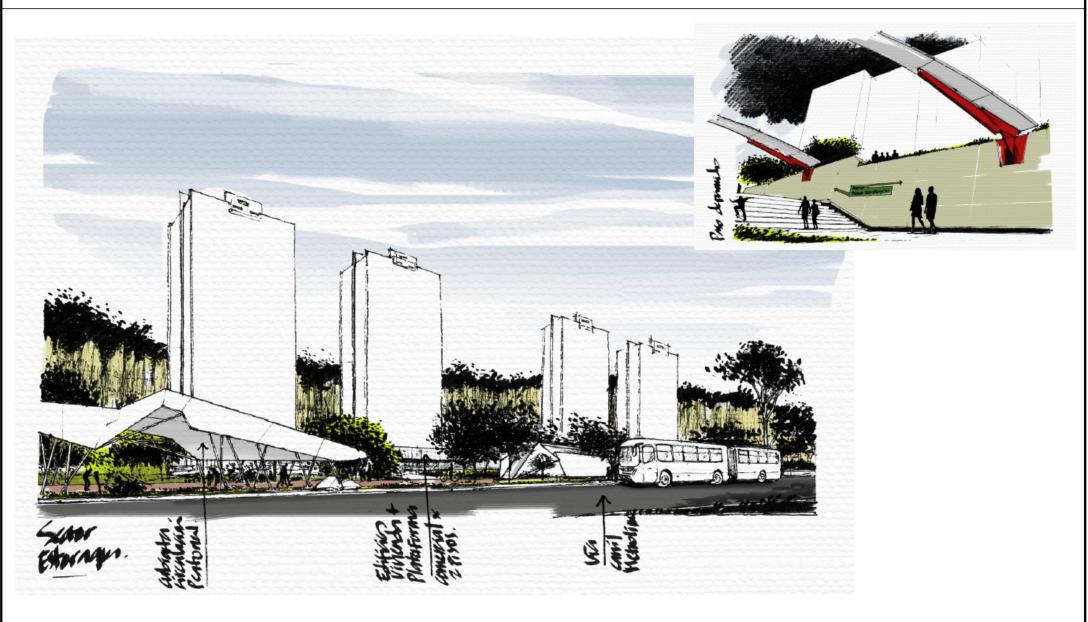
Àreas Generales					
	На	% Sobre área bruta			
Área bruta	3,37	100			
Afectaciones	0	0			
Área neta	3,37	100			
Espacio público	0,45	13,3			
Equipamientos	0,12	3,6			
Vías	0,74	22			
Área Útil	2,06	61,2			

Uso	M2 Construidos	%	Valor del suelo
Residencial	32.766	59	\$ (4.171.111.800,00)
Comercial	15.192	27	\$ 20.053.440.000,00
Dotacional	7.350	13	\$ 12.715.500.000,00

Simulación financiera						
Ventas	Costos	Utilidad	Inversión pública			
\$ 117.129.210.000,00	\$ 59.012.340.000,00	\$ 13.109.596.800,00	\$ 16.409.445.000,00			

Ficha D-2 Propuesta

Imagen ilustrativa



FONTANA LA NUEVA Y PARQUE DE LAS DOS QUEBRADAS

Ficha D-3 Situación actual

Situación actual



Descripción

El área presenta pendientes suaves en su totalidad y no hay existencia de construcciones significativas, solo algunas viviendas unifamiliares.

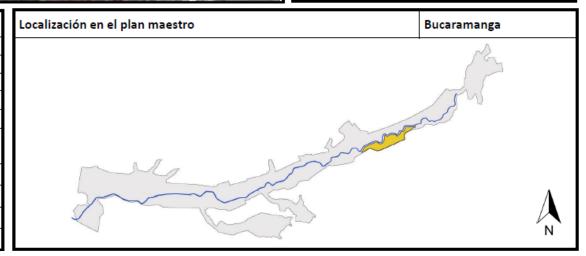
Se encuentra en relación directa con la quebrada La Iglesia y futuro parque lineal, limita al oriente y al sur occidente con barrios residenciales consolidados y al nororiente con una zona industrial.

No cuenta actualmente con relación con la malla vial existente.

Elementos existentes

- (1) Quebrada
- 4 Zona de industria
- Autopista Bucaramanga - Girón
- (3) Zona residencial

Resumen Normativo - Acuerdo 011 de 2014						
Clasificación de		Urbano				
Tratamient	0		·	Desarrollo		
Área de acivi	dad		Comercial	y de servicios	livianos (:-2
Sector norma	tivo			6		
Edificabilidad – Subsector 3-A						
Frentes	VIS - VIP	Viv. Unifam y bifam.	Viv. Multifam	Comercio y servicios	Industria	Dotacional
Índice ocupación max.	0,4	0,4	0,3	0,4	0,4	0,45
Índice construcción max.	1,2	1,2	2	2,5	1,5	2,5
Altura máxima permitida	3	3	Libre			
Tipología edificatoria	continua	Continua	a Aislada			



FONTANA LA NUEVA Y PARQUE DE LAS DOS QUEBRADAS

Ficha D-3 Propuesta





Objetivo

Se apunta a la conformación de un ecobarrio que se sume a la estructura urbana existente y aporte equipamientos zonales y un parque que se constituya en el ingreso al parque metropolitano, justo en el lugar donde se encuentran las quebradas La Iglesia y El Macho.

Este ecobarrio se implanta en un ámbito donde predominan pendientes moderadas próximas a la autopista Bucaramanga – Girón, que se constituyen en un punto intermedio hacia los barrios existentes que actualmente no se conectan con el parque lineal.

Usos predominantes

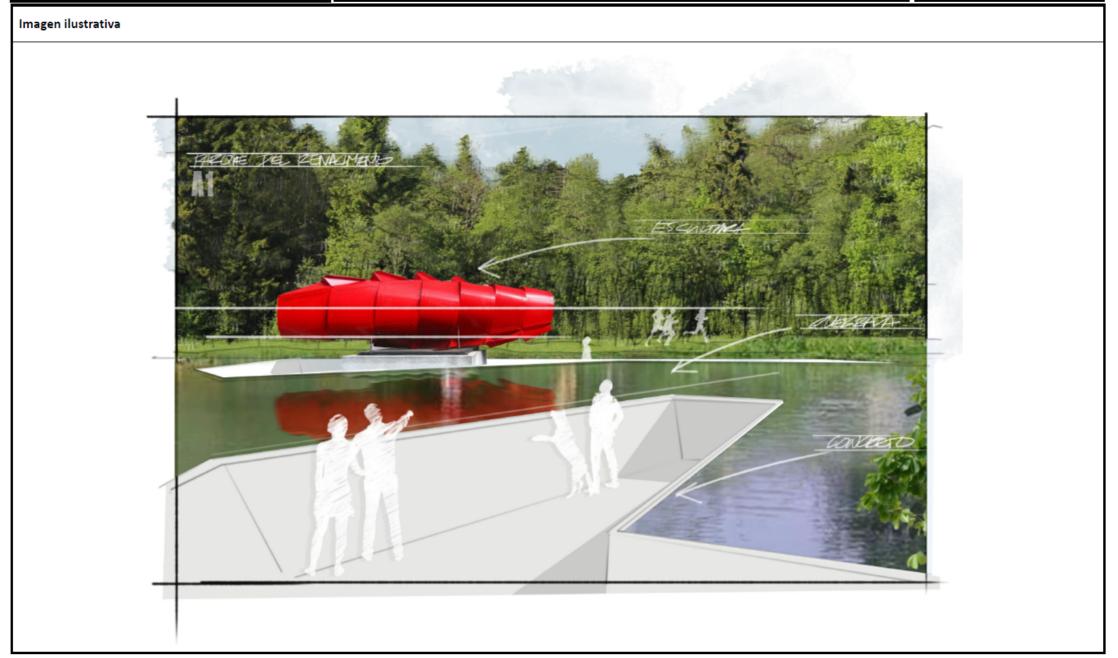
- 1 Vivienda
- 2 Comercio
- (3) Dotacional

Áreas Generales					
	На	% Sobre área bruta			
Área bruta	9,69	100			
Afectaciones	0	0			
Área neta	9,69	100			
Espacio público	2,58	27			
Equipamientos	0,16	2			
Vías	1,72	18			
Área Útil	5,23	54			

Uso	M2 Construidos	%	Valor del suelo		
Residencial (VIS)	58.934	77	\$	(8.633.578.200,00)	
Comercial	9.388	12	\$	12.392.160.000,00	
Dotacional	8.350	11	\$	14.445.500.000,00	
Centro de eventos					
Industrial					

Simulación financiera						
Ventas		Costos		Utilidad	Inversión pública	
\$ 121.880.290.000,00	\$	71.598.660.000,00	\$	11.794.563.200,00	\$	20.282.985.000,00

Ficha D-3 Propuesta



BARRIO SOSTENIBLE NUEVA GRANADA

Ficha D-4 Situación actual

Situación actual



Descripción

El sector presenta una conexión directa con la quebrada la Iglesia y futuro parque lineal.

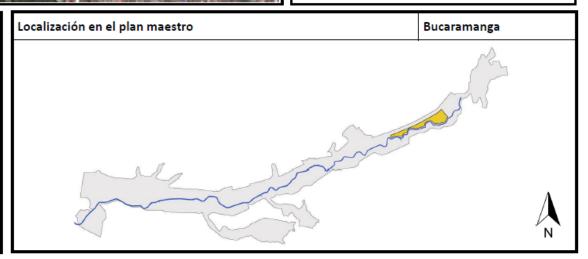
Se encuentra inserto en un contexto con viviendas unifamiliares en el área baja más próxima y conjuntos de viviendas multifamiliar en un sector más alto y menos próximo.

La topografía del lugar define claramente las áreas aprovechables objeto de intervención.

Elementos existentes

- 1 Quebrada
- 4 Zona de industria
- Autopista Bucaramanga - Girón
- 3 Barrios residenciales

Resumen Normativo - Acuerdo 011 de 2014						
Clasificación de		Urbano				
Tratamient	О			Desarrollo		
Área de acivi	dad		Residencia	con activida	d económ	ica
Sector norma	Sector normativo 6					
Edificabilidad – Subsector 3-A						
Frentes	VIS - VIP	Viv. Unifam y bifam.	Viv. Multifam	Comercio y servicios	Industria	Dotacional
Índice ocupación max.	0,4	0,4	0,3	0,4	0,4	0,45
Índice construcción max.	1,2	1,2	2 2,5 1,5 2,5			
Altura máxima permitida	3	3	Libre			
Tipología edificatoria	continua	Continua	ua Aislada			



BARRIO SOSTENIBLE NUEVA GRANADA

Planta general



Objetivo

Este largo tramo contiguo al parque se constituye en una oportunidad para conformar un frente apropiado para el parque lineal.

El proyecto prevé la disposición de un hotel que disfrute de un paisaje bajo donde en primer plano se encuentren los árboles que acompañan la quebrada. Hacia el oriente se dispone un ecobarrio dominado por terrazas que permiten la implantación de bloques de vivienda que sacan provecho de la vista.

Los espacios públicos y equipamiento de la vivienda se suman a la estructura urbana existente.

Usos predominantes

1 Vivienda

4 Servicios (Hotel)

(2)Comercio

(3) Dotacional

Áreas Generales				
	Ha	% Sobre área bruta		
Área bruta	7,93	100		
Afectaciones	0	0		
Área neta	7,93	100		
Espacio público	2,86	36		
Equipamientos	0,62	8		
Vías	1,30	16		
Área Útil	3,15	40		

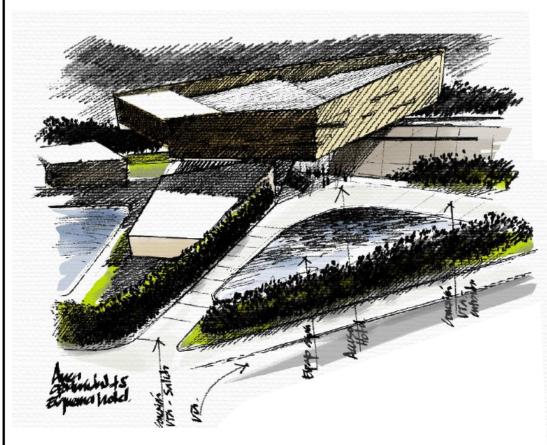
Uso	M2 Construidos	%	Valor del suelo
Residencial (VIS)	21.120		\$ 16.790.400.000,00
Comercial	5.400		\$ 7.128.000.000,00
Dotacional	3.125		\$ 5.406.250.000,00
Servicios (hotel)	4.828		\$ 44.610.720.000,00

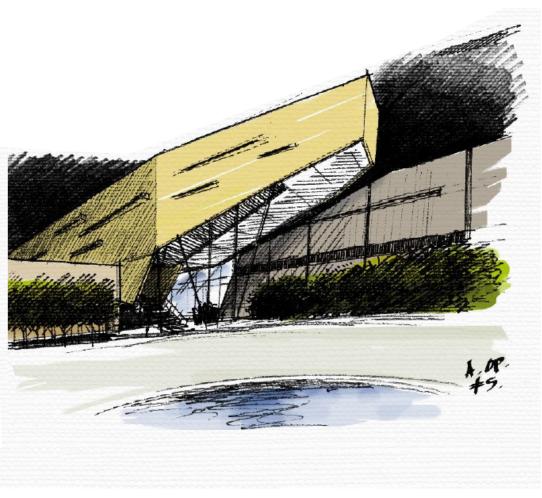
Simulación financiera						
Ventas	Costos	Utilidad	Inversión pública			
\$ 221.577.500.000,00	\$ 91.807.600.000,00	\$ 29.559.450.000,00	\$ 26.275.080.000,00			

BARRIO SOSTENIBLE NUEVA GRANADA

Ficha D-4 Propuesta

Imagen ilustrativa





Área de consolidación ambiental



PARQUE DE SERVICIOS AMBIENTALES – EL CARRASCO

Ficha CA Propuesta

Planta general



Objetivo

La conformación de un parque de servicios ambientales en las áreas donde actualmente desempeñan actividades relacionadas con el saneamiento básico, tiene como propósito fundamental dotar al área metropolitana de un parque que cumpla el doble propósito de prestar servicios de producción y capacitación a partir del aprovechamiento de materiales de desecho procesados y de otra 4 seguirios (Un tental) sque urbano accesible a todos los ciudadanos y un vivero del Parque del Agua.

Usos predominantes

- 1 Clasificación de residuos y compostaje
- 2 Planta de biometización
- 3 Instalaciones del parque
- 4 Instalaciones del parque

Áreas Generales		
	На	% Sobre área bruta
Área bruta	52,72	100
Afectaciones	0	0
Área neta	52,72	100
Espacio público	13,59	31
Equipamientos	0,11	0,3
Vías	5,97	14
Área Útil	0	0

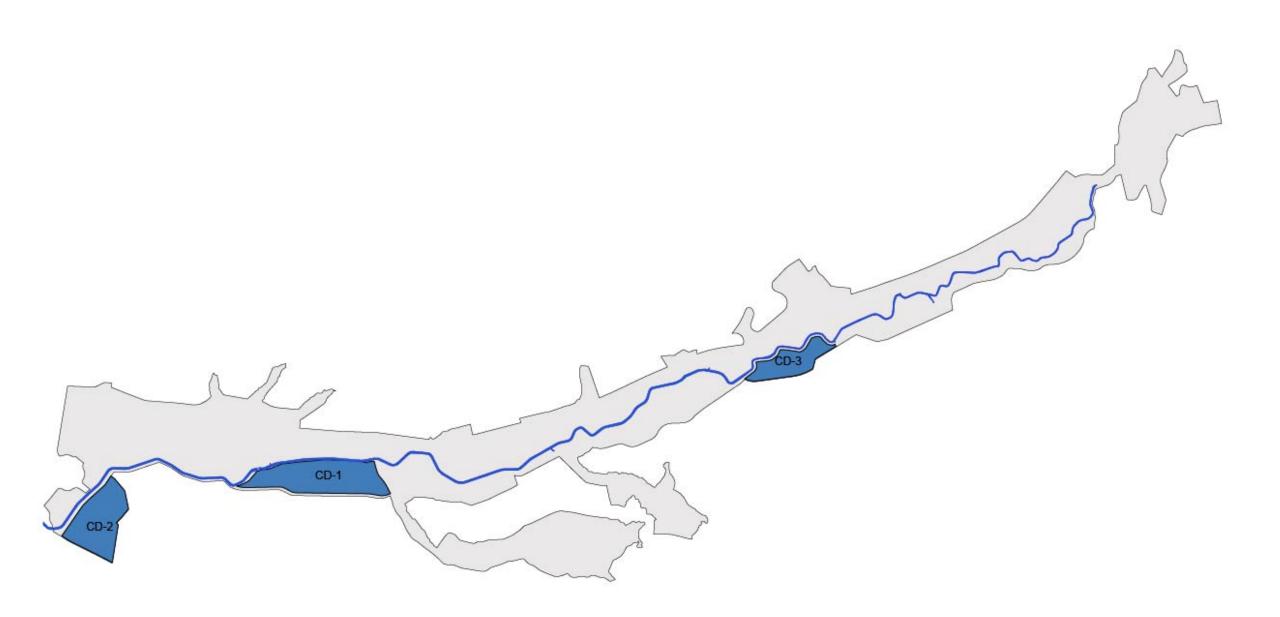
Uso	M2 Construidos	%	Valor del suelo
Clasificación de residuos y compostaje	5.398	17	\$ 8.787.944.000
Planta de biometización	6.747	22	\$ 10.984.116.000
Instalaciones del parque	4.728	15	\$ 7.697.184.000
Planta de tratamiento de gas	10.800	35	\$ 17.582.400.000
Aulas educativas	3.372	11	\$ 5.489.616.000

Simulación financiera			
Ventas	Costos	Utilidad	Inversión pública
\$ 105.553.000.000	\$ 37.254.000.000	\$ 8.444.240.000	\$ 9.313.500.000

Ficha CA Propuesta



Área de consolidación dotacional



Situación actual



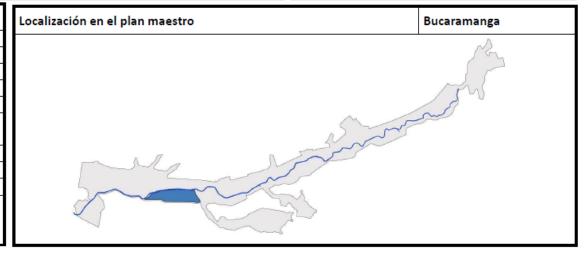
Descripción

Es un sector plano en donde se encuentra la plaza de toros y CENFER. Limita al norte con la quebrada La Iglesia y futuro parque lineal y al sur con la vía vegas de Villamizar, con alto potencial de generación de espacio público para convertirse en un centro metropolitano.

Elementos existentes

- 1 Zona boscosa
- Autopista Bucaramanga - Girón

Resumen Normativo - Acuerdo 100 de 2010			
Clasificación del suelo	Urbano		
Tratamiento	Consolidación		
Área de actividad	Zona de activida	d de servicios ins	titucionales tipo 2
Uso del suelo	Institucional		
Uso principal	Institucional, gru	po 1, 2 y 3	
Uso complementario	Residencial, com grupo 1,2 y 3, pe		
Zona homogénea	Chimitá		
	Índices		
Uso recomendado	Ocupación	Construcción	Alturas
Comercial y mixto	0.60 0.74		Resultante de la
Institucional	0,60 - 0,74	1,50-2,61	aplicación de los
industrial	0,72-0,87]	índices



NUEVO CENFER

Planta general



Objetivo

La actuación urbanística tiene como objetivo integrar de manera adecuada este importante equipamiento metropolitano al Parque Metropolitano del Agua, tanto en lo funcional (movilidad y accesibilidad vehicular y peatonal) como en lo espacial (parques y plazoletas).

El ajuste al tejido vial local se constituye en un elemento sustancial para la conformación de las áreas aferentes del Parque Metropolitano del Agua y de su conexión con éste.

Usos predominantes

1 Dotacional

Áreas Generales		
	На	% Sobre área bruta
Área bruta	14,11	100
Afectaciones	0	0
Área neta	14,11	100
Espacio público	2,39	17
Equipamientos	0,39	2,8
Vías proyectadas	1,04	7
Vías intervenidas	1,14	8

Uso	M2 Construidos	%	Valor del suelo
Residencial (VIS)	37.680	100	\$ 65.186.400.000,00

Simulación financiera			
Ventas	Costos	Utilidad	Inversión pública
\$ 131.880.000.000,00	\$ 45.216.000.000,00	\$ 7.912.800.000,00	\$ 13.564.800.000,00

NUEVO SENA GIRÓN

Ficha CD-2 Situación actual

Situación actual



Descripción

Es un sector plano en Girón, actualmente funciona una sede del SENA. Es la desembocadura de la quebrada La Iglesia en el rio del Oro.

Limita al norte con la quebrada la Iglesia y al sur con barrios residenciales. En las orillas del rio de Oro hay presencia de un asentamiento informal.

Elementos existentes

1 Quebrada

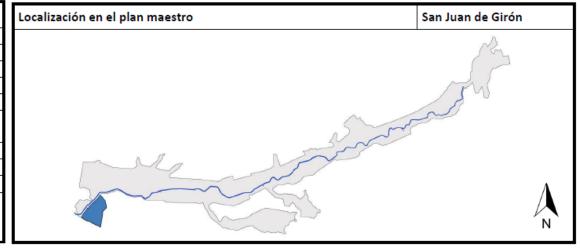
4 Zona

residencial

Autopista Bucaramanga - Girón

(3) Rio de Oro

Resumen Normativo - Acuerdo 100 de 2010			
Clasificación del suelo	Urbano		
Tratamiento	Consolidación		
Área de actividad	Área de actividad	d industrial	
Uso del suelo	Institucional		
Uso principal	Institucional, gru	po 1, 2 y 3	
Uso complementario	Residencial, comercio grupo 1,2,3,y 4, recreativo grupo 1,2 y 3, pequeña y mediana industria		•
Zona homogénea	Chimitá		
	Índices		
Uso recomendado	Ocupación	Construcción	Alturas
Comercial y mixto	0.00 0.74		Resultante de la
Institucional	0,60 - 0,74	1,50-2,61	aplicación de los
industrial	0,72-0,87		índices



NUEVO SENA GIRÓN

Planta general



Objetivo

Se trata de la reconfiguración urbanística del área como nodo recreativo del SENA, a partir de las edificaciones existentes. El sistema verde interno se constituye en el elemento estructurante que pueda permitir una conexión paisajística y funcional desde la Autopista Bucaramanga – Girón hacia el parque lineal.

El proyecto se articula a los barrios contiguos a través de la malla vial local y las áreas verdes perimetrales. Los edificios que albergan servicios deportivos y recreativos tienen la posibilidad de servir a la población de dichos barrios.

Usos predominantes

- 1 Dotacional
- 2 Espacio público

Areas Generales		
	На	% Sobre área bruta
Área bruta	17,91	100
Afectaciones	2,40	14
Área neta	15,51	86
Espacio público	2,77	15
Equipamientos	1,25	7
Vías propuestas	0,84	4,69
Vías intervenidas	0,45	2,51

Uso	M2 Construidos	%	Valor del suelo
Dotacional	37.680	100	\$ 65.186.400.000,00

l	Simulación financiera			
l	Ventas	Costos	Utilidad	Inversión pública
l	\$ 131.880.000.000,00	\$ 45.216.000.000,00	\$ 7.912.800.000,00	\$ 13.564.800.000,00

TERMINAL DE TRANSPORTE METROPOLITANA

Ficha CD-3 Situación actual

Situación actual



Descripción

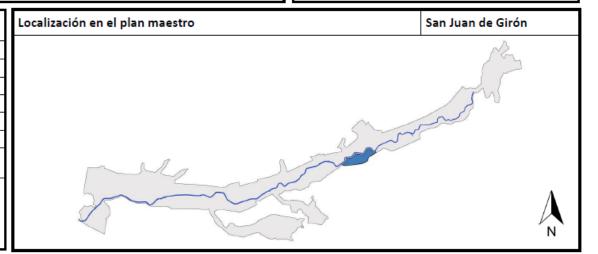
Es un sector plano en Girón, actualmente funciona una sede del SENA. Es la desembocadura de la quebrada La Iglesia en el rio del Oro.

Limita al norte con la quebrada la Iglesia y al sur con barrios residenciales. En las orillas del rio de Oro hay presencia de un asentamiento informal.

Elementos existentes

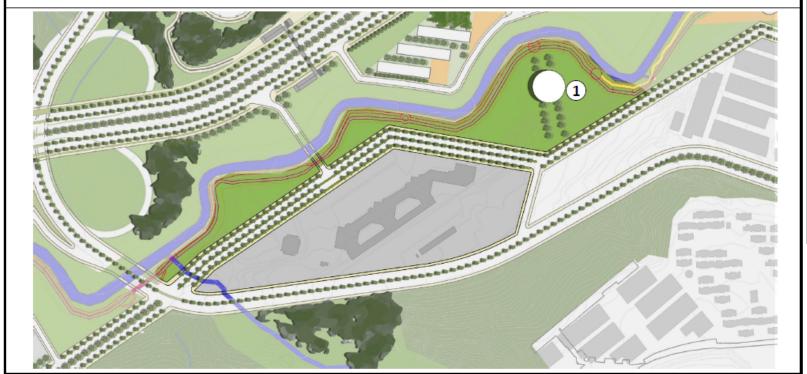
- (1) Quebrada
- 4 Zona residencial
- Autopista Bucaramanga - Girón
- 3 Zona industrial

Resumen Normativo - Acuerdo 011 de 2014		
Clasificación del suelo	Urbano	
Tratamiento	Consolidación urbana	
Área de acividad	Dotacional	
Sector normativo	6	
	Edificabilidad	
Subsector	1-H	
Frentes	Todos los predios	
Índice ocupación max.		
Índice construcción max.	El combodo en el ulco acosial	
Altura máxima permitida	El aprobado en al plan parcial	
Tipología edificatoria		



TERMINAL DE TRANSPORTE METROPOLITANA

Planta general



Objetivo

La conformación de nuevo espacio público apunta a conformar un equipamiento metropolitano debidamente articulado con el contexto urbano inmediato y con el área metropolitana.

La conformación de un parque perimetral permite cualificar las condiciones paisajísticas y funcionales, al tiempo que se suman nuevos espacios y actividades al parque lineal.

Usos predominantes

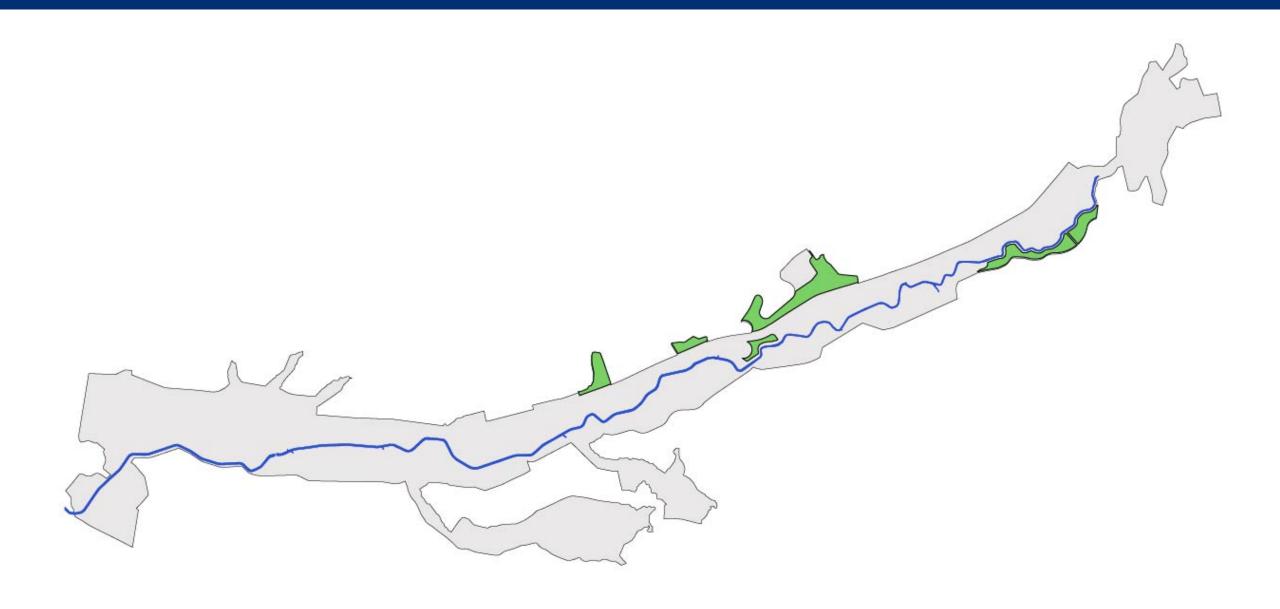
1 Dotacional

Áreas Generales			
	На	% Sobre área bruta	
Área bruta	7,21	100	
Afectaciones	0	0	
Área neta	7,21	100	
Espacio público	1,71	24	
Equipamientos	0,26	4	
Vías propuestas	0,68	9	
Vías intervenidas	0,24	3	

Uso	M2 Construidos	%	Valor del suelo
Dotacional	13.340	100	\$ 23.078.200.000,00

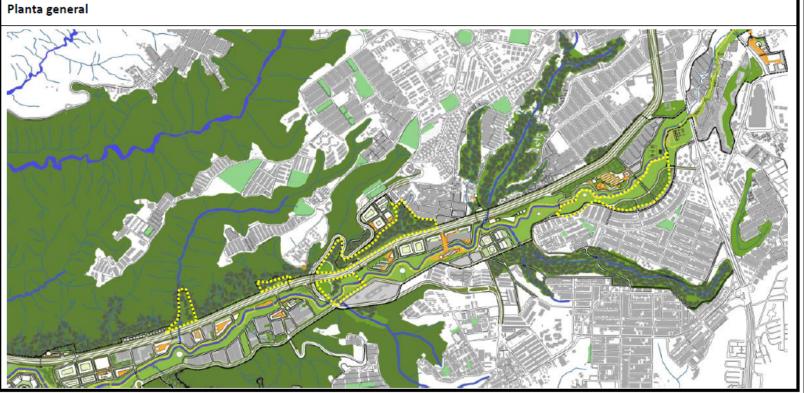
Simulación financiera			
Ventas	Costos	Utilidad	Inversión pública
\$ 46.690.000.000,00	\$ 16.008.000.000,00	\$ 2.801.400.000,00	\$ 4.802.400.000,00

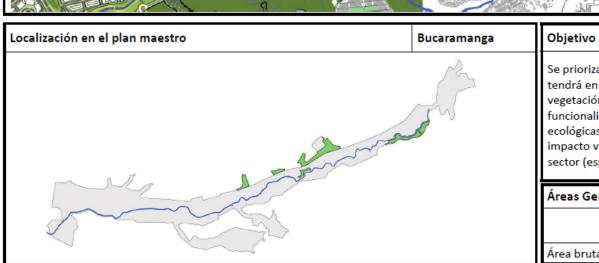
Áreas de reforestación



AREAS DE REFORESTACIÓN

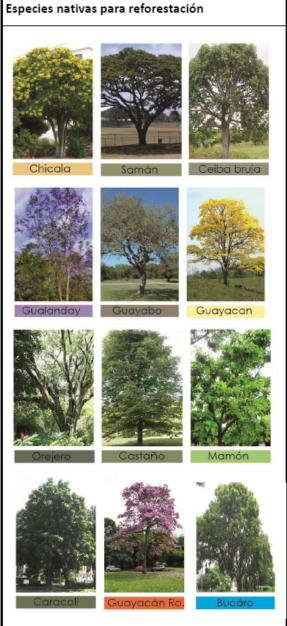
Ficha AR Propuesta





Se priorizan especies nativas, así mismo se tendrá en cuenta los criterios de conservación vegetación de ronda, adaptabilidad, funcionalidad (Porte y follaje para barreras ecológicas control de emisiones), reducción de impacto visual (Porte y follaje) y visibilidad del sector (especies de importancia histórica)

Areas Generales			
	На	% Sobre área bruta	
Área bruta	21,29	100	

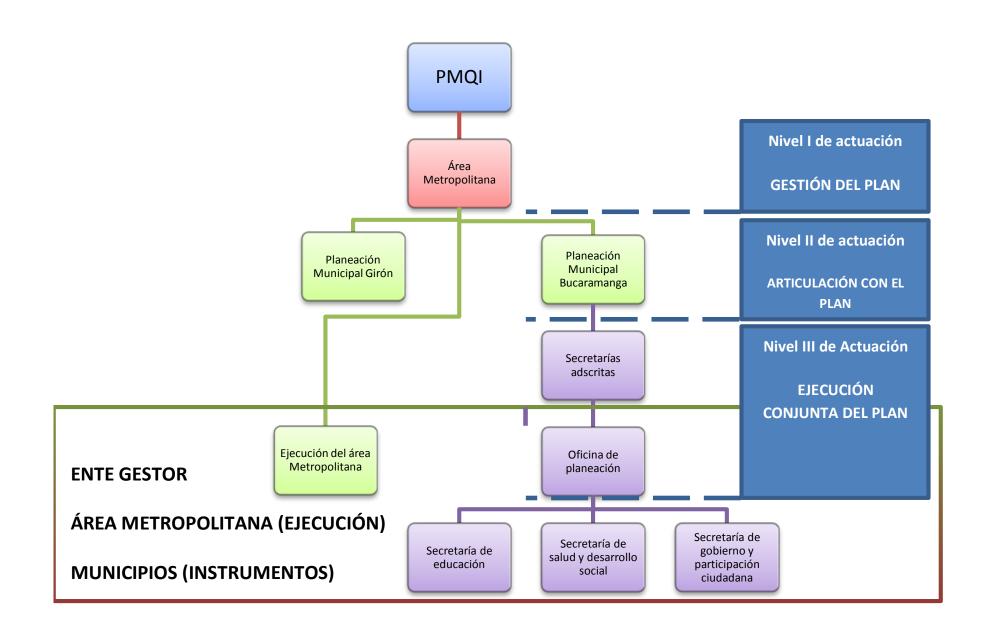


- 1. VISIÓN DEL PLAN MAESTRO
- 2. ESTRATEGIAS
- 3. SISTEMAS ESTRUCTURANTES
- 4. PROYECTOS URBANOS
- 5. GESTIÓN

COMPONENTE ECONÓMICO CONTENIDOS DE LA GESTIÓN DEL PLAN MAESTRO

COMPONENTE	OBJETIVO	RESULTADOS
Jurídico	Incentivar normativamente los cambios y consolidación de los usos e intensidades en el contexto del Proyecto del Parque Lineal que incentiven nuevos procesos de sostenibilidad funcional.	Instrumentos normativosActos administrativos
Institucional	Definir una estructura de relaciones entre actores, competencias y recursos, definiendo el papel, alcance, reglas y acuerdos básicos de operación.	• Esquema institucional
Económico	Equilibrio entre las temporalidades y los recursos necesarios y presentes	 Plan de acción y estructura de financiación
Estratégico	Integralidad en el proceso de gestión que prioriza acciones y fortalecimiento de dependencias y entidades.	 Estructura de ejecución Especificaciones de calidad

COMPONENTE ECONÓMICO ESTRUCTURA JERÁRQUICA DEL PLAN MAESTRO



COMPONENTE ECONÓMICO ESTRUCTURA GESTIÓN

ESTRUCTURA DE GESTIÓN ESPECÍFICA:

I. Áreas de oportunidad

- a. Operación estratégica (Bucaramanga)
- b. Licenciamiento urbanístico (Bucaramanga Girón)
- c. Planes parciales (Bucaramanga Girón)
- d. Licenciamiento de construcción (Bucaramanga Girón)

II. Áreas de renovación

- a. Operación estratégica (Bucaramanga)
- b. Licenciamiento urbanístico (Bucaramanga Girón)
- c. Planes parciales (Bucaramanga Girón)
- d. Licenciamiento de construcción (Bucaramanga Girón)

III. Área del parque lineal

- a. Proyecto metropolitano Acción metropolitana
- b. Operación estratégica (Bucaramanga)

NECESIDADES:

La inversión sobre el territorio requiere la articulación institucional de los dos municipios y el área Metropolitana. Es necesaria la gestión con los propietarios para el desarrollo de los proyecto. **Se recomienda ente gestor.**

COMPONENTE ECONÓMICO FUENTES DE FINACIACION DEL PLAN MAESTRO

No se plantea una estrategia única de financiación pero se establecen como posibles mecanismos de financiación los siguientes:

1. Recursos municipales asignados a temas culturales y territoriales con las siguientes fuentes:

- a. Ingresos corrientes y de capital a través del gasto en desarrollo territorial, educación, cultura o seguridad.
- b. Recursos SGP

2. Recursos Metropolitanos

- a. Recursos de presupuesto autónomo
- b. Recursos por préstamos o convenios

3. Recursos Departamentales:

- a. Recursos del OCAD
- b. Convenios de desarrollo de proyectos

4. Recursos Nacionales:

- a. Recursos adscritos al FONTUR
- b. Recursos por programas nacionales de infraestructura vial.

5. Recursos mixtos

- a. Gestión del ente gestor con las entidades privadas (GPP APP).
- b. Gestión con entidades de apoyo: FINDETER.

6. Reparto de cargas y beneficios

- a. Por obligaciones urbanísticas y de desarrollo territorial
- b. Aprovechamiento económico del Espacio Público.

COMPONENTE ECONÓMICO FUENTES DE FINACIACION DEL PLAN MAESTRO

FUENTES DE FINANCIACIÓN:

I. Áreas de oportunidad

- a. Sistema de reparto de cargas y beneficios.
- b. Inversión pública de apalancamiento a proyectos de baja atractividad (de objetivos dotacionales y servicios)

II. Áreas de renovación

- a. Sistema de reparto de cargas y beneficios
- b. Inversión pública para obras de espacio público
- c. Habilitación de suelo para equipamientos

III. Área del parque lineal

- a. Sistema de reparto de cargas y beneficios (Suelo y parte de la adecuación vía cargas locales y generales)
 - Desarrollo
- b. Inversión pública Desarrollo
- c. Asociaciones público privadas Desarrollo y funcionamiento
- d. Aprovechamiento económico del espacio público Funcionamiento
- e. Contratos plan
- f. Crédito soportado en recaudo de funcionamiento de actividades en el parque lineal

COMPONENTE ECONÓMICO FUENTES DE FINACIACION DEL PLAN MAESTRO

FUENTES DE FINANCIACIÓN POSIBLES (DE SEGUNDO NIVEL):

- I. Valorización
- II. Inversión directa del municipio con recursos propios

ALTERNATIVAS NO COMUNES – REQUIERE TRABAJO SOBRE POT DE CADA MUNICIPIO

- I. Transferencia de derechos
- II. Venta de derechos
- III. Anticipo de predial (TIF's)
- IV. Derechos ambientales

ALTERNATIVAS A TRAVÉS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DEL ÁREA Y LAS ALCALDÍAS

- FINDETER PROYECTOS DOTS
- II. DNP CONTRATOS PLAN

COMPONENTE ECONÓMICO INVERSIONES DE LO PÚBLICO

Plusvalía generada (Aprox)

\$ 490.400.166.000,00

Elementos financieros del Plan Maestro (incluido el parque lineal)

	Inversiones de lo público			
	Habilitación del suelo Suelo		Adecuación Parque Lineal - 2016	
Ç	176.105.550.000,00	\$ 570.328.216.000,00	\$ 39.794.726.190,14	

Se estima que la habilitación del suelo, lo que implica el desarrollo de los espacios públicos y privados relativos al Plan Maestro y la adecuación de los suelos de la delimitación del parque lineal alcanza los \$176 mil millones.

El valor del suelo resultante, que es base para negocios inmobiliarios posteriores, pude alcanzar los \$570 mil millones.

Las inversiones públicas necesarias iniciales podrán ser las de adecuación del parque y el acceso al suelo que debería estar valorado en alrededor \$50 mil/M2, aunque a través de gestión asociada podría ser a gratuidad.

COMPONENTE ECONÓMICO INVERSIONES DE LO PRIVADO

Elementos financieros del Plan Maestro

Negocios inmobiliarios					
	Ventas		Costos Totales	Utilidad	
\$	1.497.669.800.000,00	\$	599.545.400.000,00	\$	151.690.634.000,00
					Pesos de enero de 2016

Se estima que los negocios inmobiliarios en las áreas de oportunidad podrían generar utilidades a productores inmobiliarios de alrededor de \$151 mil millones (10% utilidad promedio) con inversiones de \$599 mil millones.

El potencial de ventas de la zona es de \$1.5 billones entre productos inmobiliarios de comercio, oficinas, servicios y vivienda.

Se proyecta mercado para 30 años.

COMPONENTE ECONÓMICO LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS

ESTRATEGIA DE CORTO PLAZO (4 AÑOS):

Se recomienda que las acciones para Bucaramanga y Girón se concentren en:

- 1. Acceso a recursos para apalancamiento de proyectos. Se recomienda la gestión de los proyectos que no resultan tan atractivos por los aprovechamientos otorgados por la norma. Esto implica gestión de norma (plan parcial) y asociación en proyectos de cada área. En caso de ser posible modificar normativa para aumentar aprovechamientos y ser parte de los negocios inmobiliarios.
- **2. Desarrollo de los instrumentos de gestión necesarios.** Se hace necesario fortalecer los instrumentos de gestión que permitan el acceso al suelo y la captura de plusvalías urbanas que puedan reinvertirse en la zona*.
- **3. Inversiones de corto plazo.** Se recomienda en la estrategia de consolidación de bordes, que el municipio gestión la inversión de entre \$48 mil y \$20 mil millones anuales a través de la combinación de las herramientas existentes.

^{*} Las plusvalías reinvertidas en la zona garantizan la consolidación del modelo urbanístico del Plan Maestro y permiten aumentar la eficiencia de las inversiones públicas y privadas.