

Plan Parcial de Redesarrollo “Gran Manzana de Simesa” – Medellín

El plan y la ciudad

Arq Juan Carlos García

Debido a las condiciones geográficas de Medellín, uno de los principales objetivos para su ordenamiento territorial definió un modelo de crecimiento “hacia adentro”. Los procesos de renovación urbana y redesarrollo a lo largo del corredor metropolitano del río, que concentra las mejores infraestructuras y tierras para el desarrollo urbano intensivo, adquirieron entonces especial protagonismo. Sumado a esto, en la ciudad se presenta un cambio en su plataforma productiva, donde la industria tradicional —localizada en su mayoría en el mismo corredor—, se transforma, diversifica y en algunos casos se relocaliza, dando lugar a posibles áreas de oportunidad.

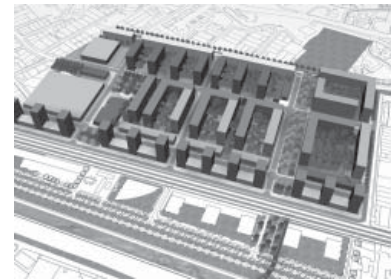
El POT de Medellín promulgado en el año 1999, estableció que en el momento en que se produjera el traslado o transformación de una gran fábrica, localizada en este corredor de redesarrollo de la ciudad, el proceso de renovación del territorio se debía formular y gestionar a través de un Plan Parcial. También estableció que el área de planificación para la renovación no debería ser sólo el de la fábrica que dejara vacío un predio, sino el conjunto de áreas comprendidas por cada manzana industrial. Este es el caso del Plan Parcial de redesarrollo de SIMESA.

El área de la manzana donde se localiza SIMESA es de un poco más de 30 hectáreas. Está dividida así: el 40% pertenece a la antigua siderúrgica; el área restante corresponde a otras tres grandes industrias —aún no interesadas en trasladarse— y a otras 18 pequeñas industrias activas.



El principal reto del proceso de redesarrollo radicó en la complejidad de su formulación y gestión, lo que llevó a grandes discusiones de ciudad durante el proceso de desarrollo. Surgieron interrogantes sobre la forma de formular una transformación integral y planificada, contando con que una parte del área ya está disponible para ser renovada, incorporando nuevos usos, mientras que otra parte conservaría por tiempo indefinido usos productivos. ¿Se debe sacrificar la base productiva e industrial que allí se ubica? ¿Cómo articular los procesos de cambio de base productiva de la ciudad, con los requerimientos de nuevas áreas utilizando suelos reciclados? ¿Hasta qué punto la salida de algunas industrias pesadas está generando la salida de industrias más recientes, o por el contrario estamos ante un proceso más bien de diversificación de la actividad productiva y por ende las áreas “desocupadas” por las industrias que se relocalicen, deberían ser más bien utilizadas para nuevas formas de producción y no para usos incompatibles como los residenciales? ¿Resultan verdaderamente incompatibles los usos residenciales con los usos productivos?

Se logró una concertación exitosa de intereses inicialmente divergentes y un diseño urbano apropiado para un proceso de transformación y de incorporación al redesarrollo paulatino por parte de las empresas. Se buscó entonces que no se precipitara la salida anticipada de industrias valiosas para la economía de la ciudad, y al mismo tiempo se permitiera implementar un modelo de ciudad mixta y compacta, con usos nuevos y vivienda, en un área estratégica para el “crecimiento hacia adentro” de la ciudad.



Imágenes y fotografías:
Archivo fotográfico Arq. Juan Carlos García



Fundamentos del plan

Construir los acuerdos de base para dar respuesta a los retos mencionados entre los propietarios de la gran manzana -pertenecientes al sector privado, algunos interesados en el redesarrollo y otros no-, el Gobierno y las comunidades potencialmente amenazadas, tomó tres años de discusiones. Estos acuerdos se sintetizaron en tres principios aplicados:

Autonomía: el POT estableció el derecho de permanencia de las actuales actividades industriales, hasta cuando ellas mismas decidan cesar en su operación. Esta no deberá ser presionada por la transformación de los terrenos colindantes que respetará la preexistencia de la empresa que aún no tome la decisión de trasladarse.

Convivencia: permitir la coexistencia en el tiempo del uso industrial actual con los nuevos usos que llegare a generar la intervención, a partir del derecho de permanencia de los usos existentes y de la protección de los nuevos. De esta forma se posibilita la aparición de vivienda, mediante un proceso de transformación ambientalmente planificada en el tiempo.

Flexibilidad: se sustenta en que, dada la ubicación privilegiada del sector en un sitio de alta conectividad con el resto de la ciudad y del Área Metropolitana y dotado de completas infraestructuras, resulta altamente estratégico otorgarle al polígono la mayor posibilidad presente y futura de utilización en una amplia gama de actividades.

Una estructura urbana apropiada para la transformación

La estructura urbana del plan responde a la necesidad de articularse con una escala metropolitana y urbana, lo que condicionó la localización de los principales ejes de espacio público —para integrarse al sistema de espacios públicos urbanos y zonales— y ejes viales —completando los sistemas viales metropolitanos y secundarios—, al tiempo que se propició una mejor

integración de este territorio a las dos estaciones de Metro ubicadas en las inmediaciones y a la futura estación de Metroplus.

El diseño urbano propuesto, si bien responde a las condiciones del entorno, se centra en convertir en premisas aplicadas de diseño, los principios de Autonomía, Convivencia y Flexibilidad.

La **Autonomía** se expresa en la estructuración del plan en cinco grandes fases de desarrollo que corresponden cada una, a un grupo de propietarios, los cuales entrarán a formar parte del proceso en la medida que les sea oportuno. Esto implica una forma de urbanización que permita que cada bloque de propietarios sea autónomo en sus sistemas urbanos, realizando sus intervenciones en diferentes tiempos, pero garantizando que el resultado constituya un único diseño integral.

“El diseño urbano propuesto, si bien responde a las condiciones del entorno, se centra en convertir en premisas aplicadas de diseño, los principios de Autonomía, Convivencia y Flexibilidad”.

El principio de **Convivencia** se aplica al generarse, por momentos, la coexistencia de usos productivos con usos nuevos que en algunos casos incluyen vivienda. Esto implica cumplir los estándares ambientales para este uso, de forma tal que los Parques Lineales dispuestos, generan las necesarias zonas de transición y de mitigación de impactos entre bloques, al tiempo que conforman un sistema generoso y continuo de espacios públicos y equipamientos que completa más de 5 hectáreas.

La disposición de los usos del suelo conserva el principio de **Flexibilidad** necesario, al crear unas reglas de juego para la transición que impiden el desarrollo de usos residenciales en colindancia directa con actividades industriales, tanto en el entorno externo del área de planificación, como entre bloques aún con actividades productivas.

Todo esto se maneja a través de un mecanismo pactado entre todas las empresas y comunidades relacionadas en el plan, denominado “Protocolo Ambiental” el cual expresa en forma técnica los deberes y obligaciones de gestión ambiental de cada uno de los participantes en el plan.

Por último, tratándose del redesarrollo de una antigua área industrial, se dio gran importancia a la preservación de la memoria histórica del lugar. Así, la construcción más antigua y emblemática de la Siderúrgica: “Talleres Robledo” será rehabilitada como un gran equipamiento cultural para la ciudad, y algunos componentes de la arquitectura industrial que estarán sobre espacios públicos serán integrados al sistema, generando una reinterpretación de éstos elementos, a lo largo de los recorridos generados por los parques lineales que estructuran el plan.





1. Cerro Nutibara
2. Q. Altavista
3. Q. Guayabala
4. Zoológico Santa Fe - Comfenalco
5. Parque Barrio Santa Fe
6. Q. La Presidenta
7. Parque Astorga
8. Q. La Poblada
9. Parque de El Poblado
10. Vivero Municipal



1. Alta ladera
2. Media ladera
3. Planicie del Río Medellín



- A. Bloque A - SIMESA
- B. Bloque B - ERECOs
- C. Bloque C - CARTON DE COLOMBIA
- D. Bloque D - HOLASA
- E. Bloque E - EMPRESAS



1. Alpujarra
2. Alpujarra II
3. Sector comercial Av. Industriales /Calle 10
4. Sector educativo
5. Sector oficinas
6. Centro automotriz
7. San Diego

FICHA TÉCNICA:

Área total: 30 hectáreas
 Construcción: 1.000.000 m²
 Lugar: Medellín

Diseño del plan parcial:
 Giovanna Spera Velásquez
 Juan Carlos García Bocanegra

Proponentes del Plan Parcial:
 Valores Simesa S.A.

Consortio creado para promover el Plan Parcial:
 Londoño Gomez S.A.
 Ingeniería Inmobiliaria S.A.
 Coninsa Ramón H