



## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

### RESOLUCIÓN NÚMERO 599 DE 2009

(Diciembre 2)

"Por medio de la cual se aprueba el Planteamiento Urbanístico Integral del Área de Preservación de las Infraestructuras y Elementos del Sistema Estructurante polígono Z1-API-2".

EL SUBDIRECTOR DE PLANEACIÓN TERRITORIAL DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN, en uso de las atribuciones conferidas por el Acuerdo Municipal 46 de 2006 y,

#### CONSIDERANDO QUE:

- 1- El artículo 14 del Acuerdo Municipal 46 de 2006, por medio del cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Medellín, define que "los sistemas estructurantes del ordenamiento territorial están conformados por los elementos físicos más determinantes en el territorio municipal y supramunicipal que tienen incidencia en él, es decir, aquellos que lo articulan, direccionan, condicionan y soportan, bien sean de origen natural o artificial, e incluidos tanto los elementos de carácter público como de propiedad y gestión privada con significación colectiva".
- 2- El artículo 69 del mismo Acuerdo define que "Las áreas para la preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante – API - son aquellas ubicadas en suelo urbano, rural o de expansión, ocupados o destinados para equipamientos, espacios públicos, áreas ambientales y de infraestructura vial y que forman parte del sistema estructurante de la ciudad, que fundamentalmente prestan un servicio de cobertura nacional, regional, metropolitana o de ciudad, o que por su conformación, engloba varios elementos que tienen diferente destinación y nivel de cobertura".
- 3- El artículo 70 del mismo Acuerdo Municipal 46 de 2006, establece que para realizar cualquier tipo de intervención urbanística o constructiva sobre dichas áreas, se requiere la presentación de un Planteamiento Urbanístico Integral ante el Departamento Administrativo de Planeación para su análisis y aprobación.





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

- 4- El polígono denominado Z1-API-2 ha sido determinado por el Acuerdo precitado como un área para la preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante.
- 5- Debido a la necesidad de realizar algunas intervenciones en los escenarios que conforman la Unidad Deportiva de San Blas, el Instituto de Deportes y Recreación –INDER- toma la iniciativa de formular el presente planteamiento urbanístico que definirá el desarrollo futuro del polígono de manera coherente con el entorno sin ir en detrimento de las calidades espaciales y ambientales que lo caracterizan.
- 6- Este plan de manejo formulado por el INDER incorpora, no sólo la Unidad Deportiva San Blas, sino también los demás equipamientos que se encuentran dentro del polígono Z1-API-2 los cuales corresponden a: La Unidad Deportiva San Blas, el Centro de Salud San Blas, la Institución Educativa Fe y Alegría-La Cima, y el Hogar Solina Gallego.
- 7- El Artículo 50 del Acuerdo Municipal 46 de 2006 define que el sistema de equipamientos está conformado por los espacios y las construcciones de uso público o privadas destinadas a satisfacer las necesidades básicas colectivas, tanto las que permiten la prestación de los servicios públicos a la comunidad como las que soportan el funcionamiento de la ciudad en su conjunto. La Unidad deportiva San Blas está clasificada como Equipamiento General de ciudad, mientras que el Centro de salud San Blas y la Institución educativa Fe y Alegría – La Cima, son considerados como equipamientos de carácter local.
- 8- Para la formulación del presente planteamiento urbanístico se tiene presente la integración de los equipamientos con los proyectos de ciudad ya ejecutados y por ejecutar en la zona, así como su entorno inmediato y los proyectos estratégicos. De igual manera se incorporan los elementos pertinentes del Plan de Movilidad, del estudio para el Plan Especial de Espacio Público y Equipamientos, y elementos del sistema de espacio público como centralidades y equipamientos, todo esto con el fin de articularse al Modelo de Ocupación propuesto desde el Plan de Ordenamiento Territorial.
- 9- El presente planteamiento urbanístico se formula en concordancia con los principios del Plan de Ordenamiento Territorial, contenidos en el Artículo 8°: "El Plan de Ordenamiento, un instrumento para recobrar la valoración del espacio público como esencia de la ciudad". Es así como se propone fortalecer la Unidad Deportiva de San Blas como lugar de esparcimiento y de recreación que mejore la calidad de vida de sus usuarios, dinamice y potencie el espacio





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

público existente como generador de un sistema estructurante que articula el sector tanto a escala barrial como municipal

Este Despacho una vez revisado el Planteamiento Urbanístico Integral formulado, lo encuentra ajustado a los requerimientos normativos vigentes y, por lo tanto

### RESUELVE:

**ARTICULO 1°. ADOPCIÓN.** Adóptese el planteamiento urbanístico integral del polígono Z1-API-2, el cual consta de esta resolución, el Documento Técnico del planteamiento y los siguientes planos:

- Plano No. 1 Delimitación del área de planificación y situación predial.
- Plano No. 2 Modelo de ocupación.
- Plano No. 3 Usos y aprovechamientos.

**PARÁGRAFO.** Estos documentos, además del Acuerdo Municipal 046 de 2006, por medio del cual se revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Medellín, el Decreto Municipal 409 de 2007 y el Decreto Municipal 1521 de 2008, servirán de base para la interpretación y aplicación de las disposiciones contenidas en la presente resolución.

**ARTICULO 2°. PREVALENCIA NORMATIVA.** Para el desarrollo del Área de Planificación, priman las disposiciones contenidas en las normas de superior jerarquía, cuyos componentes aquí se describen y reglamentan. Son aplicables las normas contenidas en esta Resolución, sin perjuicio de lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 46 de 2006 y los Decretos Municipales 409 de 2007 y 1521 de 2008, o la norma que los modifique, complemente o sustituya.

**ARTÍCULO 3°. CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y SITUACIÓN PREDIAL.** El área de planificación del polígono Z1-API-02, se localiza en la parte superior de la ladera nororiental de la ciudad de Medellín, entre las calles 86 A al sur y 89 al norte, y entre las carreras 40 al occidente y 38 A al oriente, del barrio Las Granjas; comuna N° 3 del Municipio de Medellín. Componen el área de planificación, La Unidad Deportiva de San Blas, el Centro de salud San Blas, La Institución educativa Fe y Alegría la Cima y el Hogar Infantil Solina Gallego, los cuales forman parte del sistema de equipamientos de ciudad tanto de orden general como local.

El área de planificación está conformada por 6 predios, de los cuales uno es propiedad de Metrosalud, donde se localiza el Centro de Salud San Blas, otros





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

dos propiedad del Municipio de Medellín, el segundo donde se localizan la Unidad Deportiva de San Blas y la Institución Educativa Fe y alegría La Cima, en el tercero se localiza el Hogar Infantil Solina Gallego – Carla Cristina, los otros tres predios son de propiedad privada según información catastral. Ver Plano No. 1 "Delimitación del área de planificación y situación predial".

Los predios que corresponden al área de planificación son:

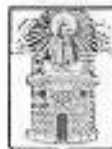
PREDIOS DESTINADOS A EQUIPAMIENTOS				
Equipamiento	CBML	Matricula	Área Lote (M <sup>2</sup> )	Porcentaje Ocupado Respecto Área de Planificación
Centro De Salud San Blas	03021160003	5148907	1768,60	4,07 %
Unidad Deportiva San Blas	03021160002	5148909	35393,30	81,51 %
Hogar Solina Gallego - Carla Cristina	Sin Información en base catastral	114985	4544,20	10,46 %

PREDIOS PRIVADOS NO DESTINADOS A EQUIPAMIENTOS			
CBML	Matricula	Área Lote (M <sup>2</sup> )	Porcentaje Ocupado Respecto Área de Planificación
03021160001	51157	427	0,98 %
03021160005	700019246	90	0,29 %
03021160004	Sin Información en base catastral	126	0,21 %

El área de planificación se configura a través de la presencia de equipamientos de orden general o de ciudad como La Unidad Deportiva de San Blas y de Orden Local como La Institución Educativa Fe y Alegría, el Centro de Salud de San Blas y el Hogar Infantil Solina Gallego, articulados por elementos del sistema de espacio público y de movilidad como las zonas verdes, senderos y vías de acceso.

El polígono Z1-API-2 posee un área total de 43.422,86m<sup>2</sup>, de ésta área se cuentan 1.716,76m<sup>2</sup> que corresponden a áreas de vías y andenes.





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

**PARÁGRAFO 1°.** Las áreas de los predios consignadas en el cuadro del presente artículo, se entenderán como cuerpo cierto hasta el momento que se presenten mediciones precisas tomadas en el sitio, con su respectivo soporte, que indiquen el área real de cada predio.

**PARÁGRAFO 2°.** Se permite la subdivisión de predios al interior del área de planificación, siempre y cuando los predios resultantes cumplan con las áreas mínimas establecidas para el uso específico de equipamiento.

**ARTÍCULO 4°. OBJETO DEL PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO INTEGRAL.** Fortalecer urbanísticamente la Unidad Deportiva de San Blas y los equipamientos presentes en el polígono Z1-API-2 como elementos fundamentales de la Centralidad Barrial de la Comuna 3, aportando a la articulación del sector, junto con el polígono Z1-API-3 - Finca Montecarlo-, y mediante la vinculación efectiva al sistema de espacialidades públicas y equipamientos como oferentes de servicios básicos, al sector y a la ciudad en busca de una mejor calidad de vida para los habitantes del área de influencia y la generación de opciones para el fortalecimiento del tejido social y la consolidación como punto de encuentro ciudadano.

**ARTICULO 5°. MODELO DE OCUPACIÓN.** A partir de la existencia de equipamientos y espacios públicos de gran importancia para la zona y la Ciudad, se pretende fortalecer en la Comuna 3 la Centralidad Barrial de San Blas, a partir del mejoramiento de las calidades urbanísticas de ésta y de las relaciones físicas, ambientales y sociales de los elementos que la componen, en relación con el entorno.

Dicha relación hace énfasis en el vínculo que se busca promover entre las Áreas de Preservación de Infraestructuras Z1-API-2 y Z1-API-3 -Finca Montecarlo-, ya que se constituyen en áreas de oportunidad para fortalecer como espacio público y como oferta de servicios y de apoyo a la educación, la cultura y el deporte. Por lo tanto el Modelo de Ocupación está dirigido a establecer siete áreas de intervención que fortalezcan urbanísticamente el área de planificación.

El modelo de ocupación que se propone para el área de planificación se compone de diferentes elementos que se interrelacionan y, que han de ayudar a consolidar un planteamiento urbanístico acorde con las necesidades y exigencias del área de intervención, los objetivos y estrategias que ayudarán a hacerlo posible, se describen en los artículos siguientes.





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

### ARTÍCULO 6°. ÁREAS DE INTERVENCIÓN EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.

Las áreas de intervención según el modelo de ocupación definido en el plano "Modelo de Ocupación", estarán enfocadas al desarrollo de las siguientes acciones:

**Área de Intervención 1. Áreas de articulación Urbana con el entorno y la ciudad:** Enfocadas a mejorar las condiciones del espacio público y de las vías actuales y proyectadas, asegurando las condiciones de accesibilidad de la población a cada uno de los lugares y espacios que ofrecen actividades de convocatoria comunitaria.

**Área de Intervención 2. Áreas de mejoramiento ecológico y ambiental:** A partir del manejo adecuado de las aguas de escorrentía, estabilización de los suelos y del repoblamiento de especies, se permitirá contribuir al fortalecimiento de los corredores ecológicos de la zona y la ciudad, así mismo, a las condiciones paisajísticas del área de planificación y su área de influencia.

**Área de Intervención 3. Áreas de consolidación e integración de bordes:** Se constituyen en la respuesta urbanística de los equipamientos existentes hacia la Unidad Deportiva y hacia las áreas de borde, a partir del mejoramiento de sus accesos y cerramientos, con el propósito de establecer una adecuada relación entre el espacio público y privado, brindando una mejor accesibilidad y mayor seguridad a la población.

**Área de Intervención 4. Áreas de consolidación, fortalecimiento y creación de espacio público:** Enfocadas al reconocimiento de las áreas en desuso a fin de asignarles intervenciones que permitan incorporarlas como áreas potenciales de espacio público, en donde la población lo ocupe y desempeñe actividades de sano esparcimiento; así mismo crear nuevos espacios públicos que permitan complementar los existentes, estableciendo además nuevas conectividades con las áreas de influencia.

**Área de Intervención 5. Áreas de mejoramiento, adecuación y mantenimiento de escenarios deportivos y generación de zonas administrativas:** Se pretende alcanzar el fortalecimiento físico y funcional de la Unidad Deportiva manteniendo su condición de espacio público "abierto" para el disfrute de toda la comunidad y de los usuarios de los equipamientos localizados en su área de influencia, siendo de esta manera el punto nodal de mayor concentración de zonas recreativas y deportivas de la Centralidad barrial.

**Área de Intervención 6. Áreas de adecuación, mejoramiento y redistribución espacial y funcional de los equipamientos educativos y de salud:** con el





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

mejoramiento de las condiciones físicas internas y externas de estos equipamientos se contribuirá al adecuado funcionamiento de estos, ofreciendo seguridad y calidad a los usuarios, así mismo contribuyendo a las calidades urbanísticas del área de planificación y de la Centralidad barrial.

**Área de Intervención 7. Áreas de circulación y estacionamiento al interior del área de planificación:** se busca garantizar la adecuada accesibilidad y movilidad hacia el interior del área de planificación a fin que la población acceda y haga uso de los servicios y actividades que ofrece la Unidad Deportiva y los equipamientos educativos y de salud, disponiendo de manera apropiada de zonas de entrada y salida de vehículos, así como de zonas de parqueo.

**ARTÍCULO 7°. COMPONENTE AMBIENTAL.** Para este componente, en el área de planificación se tendrán como objetivos los siguientes:

### **Componente Arbóreo y Cobertura Vegetal.**

El área que ocupa la Unidad deportiva y demás equipamientos que conforman el área de planificación, no hace parte del sistema orográfico, ni de los ecosistemas estratégicos contenidos en el Plan de Ordenamiento Territorial. Sin embargo, la cobertura vegetal establecida en el área realiza funciones de conectividad biológica con otros ecosistemas de la ciudad.

Debido a la forma de la Finca Montecarlo y de las áreas ubicadas al oriente de la Unidad Deportiva de San Blas, estas se proponen como áreas conectoras dentro de los corredores biológicos. En estas áreas por lo tanto se debe conservar y recuperar las coberturas vegetales con criterios de diversidad y conectividad.

Se deberá potencializar las áreas libres de la unidad como nodos ambientales y paisajísticos a su interior, contribuyendo a la consolidación y cualificación del sistema de espacios públicos de ciudad.

Potenciar la recreación pasiva y el ocio a través del aprovechamiento de la riqueza en espacios verdes de la Unidad Deportiva.

Consolidar el área verde del polígono Z1-API-2 - San Blas - en articulación con el polígono Z1-API-3 - Finca Montecarlo, y con la Quebrada La Bermejala como conector del corredor ecológico de la zona nororiental de la ciudad.

### **Aptitud Geológica**

En el área de planificación según lo dispuesto en el artículo 30 del Acuerdo 46 de 2006, se identifican dos zonas de aptitud geológica B y E:





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

**ZONAS B:** Áreas con restricciones geológicas leves. Bajo esta clasificación se incluye la mayor parte de la zona evaluada y de los escenarios deportivos que conforman la unidad deportiva, los cuales a pesar de no presentar inestabilidades, se observan algunos sectores que dadas las condiciones topográficas de pendientes moderadas y la insuficiencia en el sistema de drenaje, propician la acumulación de aguas lluvias y de escorrentía, dando formación de algunos procesos erosivos de pequeña escala.

**ZONAS E:** Zonas estables e inestables de manejo especial. Bajo esta clasificación se incluye el talud de pendientes altas a escarpadas localizado al occidente de la zona de estudio, donde igualmente se presentan procesos erosivos y movimientos en masa con diferentes grados de afectación.

Según el estudio de "Evaluación de amenaza, vulnerabilidad y riesgo generados por movimientos en masa, inundación y avenidas torrenciales en el valle de aburrá", realizado por la Universidad Nacional de Colombia, en el polígono de intervención Z1-API-2, se identifican en cuanto a la amenaza por movimientos en masa, restricciones leves, denominadas zonas de restricción R1 y R2.

Para las zonas R1, que en este caso abarcan la mayor parte de la unidad deportiva, el tipo de ocupación permitida incluye cualquier tipo de construcción pública o privada, donde los estudios mínimos requeridos para dicha construcción corresponde al estudio de suelos y cimentaciones que cumpla con las especificaciones y requerimientos de la Norma Sismo Resistente NSR-98.

Para las zonas catalogadas como R2, que en el caso de la Unidad Deportiva, corresponde al talud de fuerte pendiente localizado al sur-occidente del polígono. Para cualquier tipo de intervención se requieren los estudios geotécnicos mínimos descritos en la norma NSR-98, y de acuerdo a las características y tipo de proyecto a ejecutar se deja a criterio del diseñador el desarrollo de estudios de estabilidad de laderas y taludes.

Dadas las condiciones de alta pendiente y la presencia de procesos erosivos activos, en el talud del costado occidental de la zona de estudio, no se debe realizar ningún tipo de intervención (cortes, banqueos, construcciones), exceptuando la revegetalización de las zonas desprovistas de vegetación, conservando un retiro a la corona del talud que permita garantizar la estabilidad de las estructuras que allí se proyecten. Se deben realizar las obras de captación de aguas en la parte alta del mismo para evitar que estas ingresen al talud.

Reducir la vulnerabilidad estructural de los equipamientos incluidos dentro del polígono.







**Alcaldía de Medellín**  
Departamento Administrativo de Planeación

**Manejo de Residuos Sólidos**

Implementar un programa de manejo integral de residuos sólidos, que incluya los procesos de separación y disposición transitoria de los residuos no peligrosos generados por las actividades propias de los escenarios deportivos y equipamientos.

**ARTICULO 8°. CRITERIOS DE MANEJO DEL COMPONENTE AMBIENTAL.** En el área de planificación deberán implementarse las siguientes estrategias:

Fomentar el cuidado de la vegetación a los visitantes y usuarios de la unidad deportiva y los equipamientos del polígono.

Aumento de la diversidad de la flora nativa en especies a partir de la siembra de nuevos individuos.

Seguir las directrices del Manual de Silvicultura Urbana del municipio de Medellín, para la tala de las especies arbóreas y las especies a sembrar en el polígono.

Capacitación al personal encargado de las labores de mantenimiento periódico de las zonas verdes.

Realizar estudio hidráulico para las redes de aguas lluvias y alcantarillado del polígono.

Diseño de redes hidráulicas en toda el área de planificación a fin de lograr una adecuada conducción de las aguas de escorrentía, evitando con esto la generación de perjuicios sobre las viviendas aledañas al talud localizado en el costado occidental de la Unidad Deportiva.

Captar las aguas provenientes de la carrera 36 y que pasan bajo las viviendas localizadas en el costado suroriental.

Realizar mantenimiento periódico a las estructuras hidráulicas existentes.

Dar un manejo adecuado de las aguas superficiales en la zona de influencia del polígono.

Manejo adecuado del talud de fuerte pendiente localizado al occidente del área de planificación, mediante la siembra de especies arbustivas para evitar procesos de erosión superficial y mejorar la estabilidad de dicho talud; estableciendo restricciones a la ocupación con construcciones, controlar el avance y los





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

banqueos de las construcciones vecinas en la pata del talud y el control adecuado de las aguas lluvias y de escorrentía que ingresan al talud, mediante la construcción de cunetas y de rondas de coronación que permitan la conducción del agua hasta las zonas apropiadas para su descarga. (Ver plano N°XX Modelo de Ocupación).

Realización de estudios geotécnicos para la adecuación y mejoramiento de los equipamientos.

Realizar estudios de patología estructural para los equipamientos existentes.

Adecuar recipientes de recolección de basuras en sitios estratégicos de la Unidad Deportiva y de los equipamientos existentes.

Desarrollar programas de educación ambiental con énfasis en manejo de residuos sólidos.

**PARÁGRAFO.** Cualquier intervención que comprometa los recursos naturales, se deberá tramitar y obtener ante las respectivas autoridades ambientales, los permisos, concesiones y autorizaciones para el uso o aprovechamiento de los recursos naturales renovables que se requieran para el efecto.

**ARTÍCULO 9°. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y CENTRALIDADES.** En el área de planificación se tendrán como objetivos los siguientes:

Garantizar a través de las intervenciones en el espacio público la permanencia del carácter de Unidad Deportiva abierta que presenta actualmente.

Dinamizar las áreas en desuso y de mayor conflicto de la Unidad Deportiva a través de intervenciones sobre el espacio público y los accesos peatonales que garanticen la apropiación por parte de todos los sectores de la comunidad.  
Incrementar el espacio público efectivo de la Unidad Deportiva con el fin de mejorar las condiciones espaciales actuales y garantizar la conectividad entre ésta, el sector y la Finca Montecarlo.

Promover la apropiación adecuada de los espacios públicos y deportivos, con actividades que propicien el sano esparcimiento y con la localización del amoblamiento urbano.

Potenciar la relación y articulación de la Unidad Deportiva con los equipamientos y elementos estructurantes del sector que conforman la Centralidad barrial a través de intervenciones sobre las vías de acceso y los espacios públicos.





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Crear fronteras amigables que aporten a la apropiación de la Unidad Deportiva y a la seguridad de las personas que hacen uso de ésta o que circulan por ella.

Redefinir la centralidad barrial de San Blas a través de la articulación de las intervenciones planteadas para los polígonos Z1-API-2 Unidad Deportiva de San Blas y Z1-API-3 Finca Montecarlo de manera que ésta última se incorpore efectivamente al funcionamiento de la Centralidad con una oferta importante de servicios ambientales, equipamientos y espacio público para el sector.

Ordenar la ocupación del espacio público por los vendedores ambulantes, estacionarios y permanentes de manera que se minimicen los conflictos con los equipamientos existentes y los impactos sobre la movilidad y los espacios públicos.

La relación de la Unidad Deportiva con los equipamientos presentes en el polígono debe ser mejorada, a partir de unas franjas de transición o amortiguamiento que aporten a la apropiación de la misma y a la seguridad de todas las personas que allí circulan.

Entre el hogar Carla Cristina, y el parque ubicado en la parte posterior de la cancha de fútbol, es fundamental un tratamiento de transición y puede aprovecharse para la generación de espacios familiares en torno a la dinámica que genera la cancha. La localización del hogar infantil permite en su parte posterior la generación de un mirador sobre la ciudad, aprovechando la visual que desde allí se genera, con el fin de agregar un uso o actividad apropiada sobre esta zona.

**ARTICULO 10°. CRITERIOS DE MANEJO DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y CENTRALIDADES.** En el área de planificación deberán implementarse las siguientes estrategias:

Preservación de las áreas libres actuales en la Unidad Deportiva como zonas de libre acceso y circulación para la comunidad, garantizando una adecuada convivencia con los elementos públicos y privados del entorno, a través de las intervenciones urbanas que incorporan elementos de iluminación y amoblamiento urbano.

Generación de las condiciones de seguridad del área de las piscinas a través de un cerramiento que permita su adecuado funcionamiento y que no interfiera con las calidades paisajísticas y ambientales de la unidad deportiva, de manera que se siga integrando visualmente con las áreas libres de ésta.





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Generación de dos accesos peatonales a la Unidad Deportiva desde la carrera 40, dándole continuidad a las calles 88 y 87.

Generación de miradores urbanos sobre los taludes del costado oriental y el costado sur de la Unidad Deportiva.

Localización de zonas de recreación pasiva y encuentro familiar a través de la instalación de kioscos, asaderos y demás elementos de mobiliario urbano.

Generación de zonas adecuadas para la práctica de actividades físicas como las barras, pesas, entre otras.

Realización de estudio de títulos para las viviendas localizadas al interior del área de planificación entre la calle 86A y carrera 39, con el fin de determinar la posible adquisición de las mejoras de los predios en los que se localizan dichas viviendas que contribuyan a la generación de accesos peatonales.

Construcción de espacio público de conexión entre la Unidad Deportiva y la Finca Montecarlo anexo al paseo urbano proyectado para ésta última.

Intervenciones sobre el espacio público circundante que garanticen la iluminación, accesibilidad y seguridad.

Zonificación y reubicación de kioscos y casetas de comercio localizadas sobre la calle 86A y la carrera 39.

Control de las ventas ambulantes que se localizan alrededor de la Unidad Deportiva y en el cerramiento de la Institución Educativa Fe y Alegría y el Centro de Salud de San Blas.

**ARTÍCULO 11°. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.** En el área de planificación se tendrán como objetivos los siguientes:

Reclasificación de los elementos estructurantes presentes en la Unidad Deportiva que actualmente se encuentran definidos como espacio público y que corresponden a equipamientos deportivos según lo determina el Decreto Municipal 409 de 2007, y de esta manera contribuir a la actualización de los índices de espacio público y equipamientos de la Ciudad haciendo posible las intervenciones sobre los escenarios deportivos y los espacios públicos requeridos para el desarrollo de la Unidad Deportiva.





**Alcaldía de Medellín**  
Departamento Administrativo de Planeación

Fortalecer y mejorar las condiciones físicas y funcionales de la Unidad Deportiva a través de las intervenciones que garanticen el cumplimiento de las condiciones requeridas para el desarrollo de la actividad, fomentando la cultura del deporte a nivel competitivo y como actividad de esparcimiento.

Articular el Centro de Salud, la Institución Fe y Alegría y el Hogar Infantil Solina Gallego al espacio público que conforma la Unidad Deportiva de San Blas a través del mejoramiento de sus accesos y cerramientos a fin que se fortalezca la integración entre estos y contribuyan a las condiciones urbanísticas del polígono.

Propiciar la integración física y funcional de los equipamientos educativos presentes en el polígono con la Unidad Deportiva de manera que el espacio público de la Unidad pueda estar integrado a estas instituciones y pueda ser usado por su población.

Garantizar la articulación espacial de la Unidad Deportiva con la Finca Montecarlo a través de las intervenciones sobre los elementos ambientales, paisajísticos y urbanísticos que favorezcan el uso de los servicios por parte de la comunidad que habita el sector.

Promover el mejoramiento de las calidades espaciales interiores y exteriores de los equipamientos educativos Carla Cristina y Fe y Alegría con el propósito de brindarle a la población estudiantil y educadora espacios dignos para la formación educativa y en valores.

Promover el mejoramiento de las calidades espaciales y funcionales del Centro de Salud de manera que se optimicen las instalaciones actuales y se garantice una adecuada y oportuna prestación del servicio a la comunidad.

Promover la actividad física como un proyecto de salud que se incluya en las propuestas de desarrollo de programas de deporte y actividad física institucional departamental y municipal en concordancia con lo planteado respecto a las políticas de Salud del Ministerio de Protección Social.

**ARTICULO 12°. CRITERIOS DE MANEJO DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.**

En el área de planificación deberán implementarse las siguientes estrategias:

Incorporación en la cartografía de los escenarios deportivos como las canchas de fútbol, microfútbol y baloncesto a la clasificación como equipamientos.

Generación de un edificio núcleo administrativo que permita el direccionamiento de las actividades que se desarrollan en la Unidad Deportiva.





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Mejoramiento, adecuación y mantenimiento de los escenarios deportivos existentes.

Mejoramiento y potenciación de los elementos de circulación peatonal, vehicular y de accesibilidad al interior de la unidad deportiva.

Fortalecimiento de los accesos existentes en los equipamientos presentes en el área de planificación a través de intervenciones que generen calidad espacial y urbanística, y permitan contar con las condiciones de seguridad requeridas para su funcionamiento.

Mejoramiento de las condiciones de cerramiento de las instituciones localizadas en el área de planificación, de manera que cumplan con las condiciones planteadas por el Decreto 409 de 2007 o la norma que lo modifique o sustituya, y que se constituyan en elementos de integración visual con la Unidad Deportiva y el entorno.

Adecuación y potenciación del sistema de andenes y bulevares peatonales, generación de nuevo espacio público de conexión sobre la calle 86A que integre la siembra de especies arbóreas, dotación de amoblamiento urbano y la organización de los puestos de comercio y generación de pasos peatonales a nivel sobre la calle 86ª, con el fin de propiciar la integración física y funcional de los equipamientos educativos.

Generación de nuevos espacios de calidad que suplan las deficiencias actuales en la infraestructura física del Hogar Infantil Solina Gallego.

Mejoramiento y adecuaciones de la infraestructura física actual de la Institución Educativa Fe y Alegría garantizando unas adecuadas condiciones de funcionalidad tanto para las áreas educativas como para las áreas administrativas y complementarias.

Adecuación y potenciación de las áreas libres de la Institución Educativa Fe y Alegría, donde exista un manejo especial de la vegetación y de las condiciones propias del terreno como la topografía y la calidad de los suelos.

Mejoramiento y adecuación de la infraestructura física actual del Centro de Salud de San Blas garantizando unas adecuadas condiciones de funcionalidad acordes con la normatividad vigente para este tipo de instituciones.





**Alcaldía de Medellín**  
Departamento Administrativo de Planeación

**ARTICULO 13°. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD VEHICULAR.** En el área de planificación se tendrán como objetivos los siguientes:

Mejorar la movilidad en el área de influencia inmediata de la Unidad Deportiva, a partir de su conexión a los diferentes sistemas de transporte público colectivo y masivo de mediana capacidad, a partir de mecanismos de control que garanticen una accesibilidad segura y cómoda de la población a los equipamientos existentes.

Consolidar las vías propuestas como proyectos de mejoramiento a la accesibilidad y movilidad de acuerdo a las especificaciones y recomendaciones técnicas, conformando ejes estructurantes de conexión urbana.

Adopción del nuevo trazado del proyecto vial Longitudinal Oriental en el tramo que atraviesa el área de planificación, con el fin de minimizar los impactos ambientales y sobre los escenarios deportivos actuales, optimizando la funcionalidad de la Unidad Deportiva.

Identificar los accesos peatonales y vehiculares de mayor relevancia hacia la Unidad Deportiva y su conexión con los diferentes equipamientos dentro del área de influencia con el fin de mejorar la movilidad de la zona.

Los accesos vehiculares dependerán de los ingresos existentes a los cuales se les mejorará la sección vial. Los ingresos vehiculares a la Unidad Deportiva, están directamente relacionados con las áreas destinadas para el estacionamiento de vehículos, tanto particulares como los especiales.

Determinar los estacionamientos necesarios para cumplir con los requerimientos mínimos a partir de las áreas construidas de los escenarios deportivos y demás equipamientos al interior del área de influencia inmediata del polígono.

Propiciar unas condiciones adecuadas de movilidad y de accesibilidad para la población con movilidad reducida.

Garantizar la correcta funcionalidad de las vías al interior del área de planificación del Z1-API-2 a fin de consolidar la implementación de un sistema de atención de emergencias.

**ARTICULO 14°. SECCIONES VIALES.** Las vías existentes en el área de planificación se mejorarán con las siguientes secciones viales:





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

### Longitudinal Oriental en el área de influencia

La sección vial propuesta por el Departamento Administrativo de Planeación es:

Calle 86B (Longitudinal Oriental), entre las carreras 36 y 39

Jerarquía vial: Arterial

Calzada	12.00 m
Zona verdes laterales	3.00 m c/u
Andenes laterales	2.00 m c/u
Total sección pública	22.00 m
Antejardines laterales	5.00 m c/u

Código sección vía 429

Carrera 39 A (Longitudinal Oriental), entre las calles 86B y 89

Jerarquía vial: Arterial

Calzada	12.00 m
Anden costado occidental	2.00 m
Cuneta costado oriental	1.00 m
Zona verdes laterales	3.00 m c/u
Total sección pública	22.00 m
Antejardines laterales	5.00 m c/u

Código sección vía 475

Calle 89 entre las carreras 36B y 39

Jerarquía vial: Servicio

Calzada	7.00 m
Zona verde costado sur	Variable
Zona verde costado norte	1.50 m
Andenes laterales	1.50 m c/u
Total sección pública	Variable
Antejardines laterales Según normas vigentes	(mínimo 3.00 c/u)

Código sección vía 226A







## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

**ARTICULO 15°. CRITERIOS DE MANEJO DEL SISTEMA DE MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD VEHICULAR.** En el área de planificación deberán implementarse las siguientes estrategias:

Los accesos vehiculares comunican directamente con los escenarios deportivos de mayor importancia dentro de la Unidad Deportiva, como son la cancha de fútbol y las piscinas, además se presentan como vías de evacuación en el momento de presentarse un evento importante.

Se señalarán de forma que, en ocasiones extremas de emergencia, evacuación o ingreso de deportista a la Unidad Deportiva, sean utilizadas por vehículos livianos o buses y en el resto de los casos, sean utilizadas como vías peatonales.

- Carrera 39 con calle 89.  
Para este acceso vehicular se requiere la conformación de una bahía al costado occidental con una longitud de 40 metros y un ancho de 3,50 metros, que se utilizará para el estacionamiento de vehículos, para el cargue y descargue de mercancía o pasajeros y además aumentará la sección vial con el fin de permitir la maniobra de retorno, esto mejorando las condiciones de movilidad y evitando maniobras forzadas como la reversa.
- Carrera 36C con calle 89  
Para este acceso vehicular de la carrera 36C, se requiere mejorar su sección vial actual y adicionalmente acondicionar el costado occidental de la vía como zona de estacionamiento de vehículos, con el fin de ubicar celdas debidamente señalizadas, de manera que se utilicen para esta actividad en los periodos de mayor demanda de visitantes a la Unidad Deportiva.
- Carrera 36AA con calle 86B  
Este acceso es uno de los más importantes dentro del área del API a que presenta continuidad y mejores condiciones de movilidad. Sobre este acceso se presenta un espacio que actualmente se encuentra pavimentado pero no presenta continuidad. Este espacio cuenta con una longitud de 35 metros que con las adecuaciones necesarias se podrá generar un espacio peatonal de conectividad con la Unidad Deportiva sin embargo es posible utilizarlo como lugar de estacionamientos en los momentos en que la Unidad Deportiva presente una mayor demanda de visitantes y usuarios.

Fortalecimiento de las vías de acceso peatonal y vehicular para ingresar a la Unidad Deportiva, específicamente la calle 39 costado norte y sur, carreras 36, 36A y 36C y calles 86B y 87.



SIGAMOS CONSTRUYENDO LA CIUDAD QUE SOÑAMOS

Centro Administrativo Municipal -CAM- Calle 44 No. 52-16  
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144  
Medellín-Colombia



## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Localización de celdas blancas de estacionamiento vehicular de manera próxima a la calle 86BB, la carrera 36C y la carrera 39 optimizando el espacio al interior de la unidad deportiva.

Localización de bahía para el estacionamiento de buses sobre la carrera 39.

**PARÁGRAFO.** Para el uso de cualquier espacio libre como área de parqueo temporal se deberá contar con la aprobación de la Secretaria de Transportes y Tránsito del Municipio de Medellín.

**ARTICULO 16°. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD PEATONAL.** Los usuarios de las instalaciones de la Unidad Deportiva, podrán ingresar por los accesos peatonales que existen actualmente. Estos accesos serán modificados en el momento en que se realicen las intervenciones viales mejorando los andenes, senderos peatonales y los pasos a nivel para darle continuidad a los desplazamientos que se realizan desde el sector oriental. Los objetivos y estrategias a implementar deben estar enmarcados bajo los siguientes parámetros de intervención:

- Fortalecer los circuitos peatonales al interior del área de planificación garantizando el acceso a todos los equipamientos y escenarios deportivos localizados al interior de éste. Con las propuestas de mejoramiento de andenes se estará libre de obstáculos que impidan el desplazamiento peatonal.
- Proponer las obras necesarias para brindar una movilidad peatonal dentro y fuera del campus, continua, amable y segura, para la comunidad en general y en especial para las personas con limitaciones físicas, tales como la instalación de franjas táctiles, rampas de rebaje, señalización visual y sonora, mobiliario, iluminación, entre otros, de acuerdo con lo establecido en la normatividad vigente.
- Regularizar los materiales de los andenes con materiales durables, sencillos de construir, y seguros para el desplazamiento del peatón, según lo establecido en el Manual de Diseño y Construcción de los componentes del Espacio Público, Decreto Municipal 1097 de 2002.
- Los andenes propuestos para la circulación peatonal que se construyan cumplirán con las normas existentes para la circulación, los materiales y las especificaciones adecuadas para todos los tipos de públicos, incluidas la población con movilidad reducida. Estos no afectarán negativamente la arborización existente.
- Las calles 86B, 87, 89 como ejes conectores de la Unidad Deportiva con vías de alta jerarquía como lo son la carrera 36 y la calle 86, debe contar





**Alcaldía de Medellín**  
Departamento Administrativo de Planeación

con espacios apropiados para el desplazamiento de los peatones, con iluminación adecuada, que sean seguros y que cumplan con las especificaciones técnicas.

- Debido a que la Unidad Deportiva se encuentra dentro de un área de influencia cercana a algunas de las Estaciones del Metroplús ubicadas sobre la carrera 45, se espera que se generen nuevos flujos peatonales sobre el costado occidental de la Unidad atraídos por los escenarios deportivos. Por tal motivo se recomienda la conformación de senderos peatonales y mejoramiento de los andenes existentes, para dar continuidad a los desplazamientos cómodos y seguros del peatón.
- Promover de igual forma la conexión peatonal con la finca Montecarlo y con los parques que quedan al interior de los barrios aledaños.
- La red peatonal externa, contará en los andenes con losas táctiles para las personas invidentes, además de adecuaciones en la vía, como rebajes en los andenes propuestos, paso a nivel con la respectiva señalización horizontal.
- Al interior de la Unidad Deportiva se deben fortalecer las conexiones peatonales entre los accesos y los diferentes escenarios, evitando obstáculos en los recorridos como postes, alambres y jardineras.
- En el plano de Accesibilidad y movilidad peatonal se consideran las conexiones peatonales internas y en las vías perimetrales de la Unidad deportiva.
- Internamente los espacios para andenes serán generosos y contarán con una sección mínima de 2 m, los cuales se integrarán con plazas públicas y comunicarán los accesos con los diferentes escenarios deportivos.

**PARÁGRAFO.** Los desarrollos urbanísticos y constructivos nuevos y las modificaciones que se realicen en el área de planeamiento, en lo pertinente al urbanismo y construcción, deberán cumplir con la normativa vigente, referente a la accesibilidad al medio físico para toda la comunidad, incluyendo la población con movilidad reducida, sin perjuicio de las otras reglamentaciones especiales, de acuerdo con el uso y destinación, así como, con las normas de superior jerarquía.

**ARTÍCULO 17°. SERVICIOS DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO.** El empalme del proyecto a la red local de acueducto, se deberá ejecutar a la tubería de diámetro de 150mm ubicado dentro del predio en estudio.

De acuerdo con el certificado de disponibilidad de servicios públicos, las aguas lluvias de este proyecto podrán descargarse a la quebrada La Bermejala, previo otorgamiento del permiso de ocupación de cauce expedido por la autoridad ambiental.





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Para las aguas residuales el interesado deberá analizar la conexión a la red local existente de aguas combinadas de diámetro 525 mm, ubicada en la carrera 40 y calle 89, también podrá analizar la conexión a la red local de aguas combinadas de diámetro de 450 y 90mm ubicada dentro del predio en estudio.

**ARTÍCULO 18°. MEDIDAS DE SEGURIDAD.** Para el adecuado funcionamiento y garantía de la permanencia de las actividades desarrolladas en la Unidad deportiva y construcciones aledañas, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

- Por la presencia de afectaciones de tipo estructural en algunos de los equipamientos que conforman el polígono, como el caso de la Fundación Carla Cristina, se recomienda realizar estudios particulares de patología estructural que permitan valorar el grado de vulnerabilidad de las estructuras existentes.
- Empezar un programa de manejo integral de residuos sólidos, que incluya los procesos de separación y disposición transitoria de los residuos no peligrosos generados por las actividades propias de los escenarios deportivos.
- Ampliar la capacidad hidráulica de las obras de aguas lluvias y residuales de acuerdo a las características hidrológicas del sector y a estudios específicos. Se considera necesario analizar un período de retorno de cinco años, con el fin de captar la escorrentia superficial y evacuarla de manera segura a los cauces principales y así evitar las inadecuadas descargas que actualmente se realizan.
- Cualquier construcción que se realice dentro del polígono debe realizar los estudios mínimos planteados en la norma NSR 98 y adoptar las recomendaciones tanto de diseño como constructivas que allí sean suministradas, especialmente en lo referente al tipo de cimentación y profundidad de desplante necesaria para asegurar la estabilidad de la estructura y de las zonas aledañas.

**ARTICULO 19°. USOS DEL SUELO EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.** En el área de planificación se tendrán como objetivos los siguientes:

Garantizar la preservación del Uso Social obligado asignado en el Plan de Ordenamiento Territorial a los equipamientos y espacio público presentes en el área de planificación.

Propiciar la complementariedad del uso de la Unidad Deportiva con los usos del corredor comercial de la carrera 36 presente en la centralidad barrial, con el fin de dar respuesta a las necesidades de sus usuarios y visitantes.





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Minimizar los conflictos de uso existentes entre las Instituciones localizadas en el área de planificación y los usos del entorno inmediato por el carácter de los servicios que se prestan en dichas instituciones.

Para cumplir con estos objetivos se deberán implementar medidas como la regulación de los usos de las manzanas aledañas a la Unidad Deportiva y a los equipamientos educativos en el área de planificación.

Los predios y las construcciones comprendidos en el área de planificación objeto del presente planteamiento urbanístico, están definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial en las categorías de Equipamiento General para los escenarios deportivos e instalaciones de la Unidad Deportiva de San Blas y Equipamiento Local para la Institución Educativa Fe y Alegría, el Hogar Infantil Solina Gallego y el Centro de Salud de San Blas.

Los usos principales y complementarios definidos en este Planteamiento Urbanístico están en concordancia con la preservación del Uso Social Obligado y son los siguientes

### Unidad Deportiva de San Blas

**Categoría:** Equipamiento General

**Uso Principal:** Deportivo - Recreativo

**Usos Complementarios:** comercio y servicios complementarios al uso principal.

**Usos Prohibidos:** Serán los determinados como prohibidos en áreas y corredores de actividad múltiple de cobertura barrial según la tabla de usos urbanos, del Acuerdo 46 de 2006.

### Institución Educativa Fe y Alegría

**Categoría:** Equipamiento Local

**Uso Principal:** Educativo

**Usos Complementarios:** Comercio y Servicios complementarios al uso educativo. Deben ser parte del equipamiento educativo. Recreativo, deportivo y asistencial.

**Usos Prohibidos:** Serán los determinados como prohibidos en áreas y corredores de actividad múltiple de cobertura barrial según la tabla de usos urbanos, del Acuerdo 46 de 2006.

### Centro de Salud de San Blas

**Categoría:** Equipamiento Local

**Uso Principal:** Salud

**Usos Complementarios:** Comercio y Servicios complementarios al uso de salud. Deben ser parte del equipamiento de salud y no ir en detrimento de las condiciones de salubridad, higiene y seguridad.

**Usos Prohibidos:** Serán los determinados como prohibidos en áreas y corredores de actividad múltiple de cobertura barrial según la tabla de usos urbanos, del Acuerdo 46 de 2006.

### Hogar infantil Solina Gallego

**Categoría:** Equipamiento Local

**Uso Principal:** Educativo





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

**Usos Complementarios:** Comercio y Servicios complementarios al uso educativo. Deben ser parte del equipamiento educativo. Recreativo, deportivo y asistencial.

**Usos Prohibidos:** Serán los determinados como prohibidos en áreas y corredores de actividad múltiple de cobertura barrial según la tabla de usos urbanos, del Acuerdo 46 de 2006.

### **Predios Privados no Destinados a Equipamientos**

Solamente se permitirá nuevos desarrollos para Uso Social Obligado de Equipamiento en las modalidades de Recreación y Deportes y Espacio Público.

Se tolerarán los usos existentes que no son equipamientos y que se encuentran debidamente legalizados, siempre y cuando mitiguen los impactos negativos que generan.

**PARÁGRAFO 1°.** No se permite el cambio de uso de los predios y las edificaciones dedicados a equipamientos, a otras categorías como la residencial, comercial, servicios mercantiles o industria.

El cambio de destinación de los equipamientos considerados uso social obligado específico y genérico deberá contemplar lo establecido en el Artículo 74 del Acuerdo Municipal 46 de 2006.

**PARÁGRAFO 2°.** La localización de las nuevas edificaciones que se realicen en el área de planeamiento debe estar acorde con las áreas de intervención definidas en el Modelo de Ocupación. Ver plano "Modelo de Ocupación".

**ARTÍCULO 20°. APROVECHAMIENTOS.** Los aprovechamientos definidos para las instituciones localizadas en el polígono Z1-API-2 se plantean a partir del reconocimiento de las necesidades y posibilidades de crecimiento y desarrollo de las mismas, teniendo en cuenta las restricciones dadas por las condiciones propias del terreno y por las normas vigentes aplicables a cada tipo de institución. Por estas razones se formulan aprovechamientos independientes para cada una de éstas instituciones previendo su desarrollo de manera independiente, especialmente en el caso de la Unidad Deportiva de San Blas y la Institución Educativa Fe y Alegría que se localizan en el mismo predio, para este caso en el momento de solicitar licencia de urbanismo o construcción se deberá incluir la subdivisión del predio de manera que se independicen las dos instituciones. Los aprovechamientos propuestos son los siguientes:

#### **Unidad Deportiva de San Blas.**

Los índices se aplicarán sobre un área de 27.015,81 m<sup>2</sup>





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

INDICE DE OCUPACIÓN	Escenarios Deportivos - Áreas Técnicas y Administrativas		Áreas comerciales y Espacios complementarios	
	Área	índice	Área	índice
Índice de Ocupación Actual	8.494,3	31,40%	1.140,0	4,20%
Índice de Ocupación Adicional	1.900,0	7,0%	510,0	1,88%
<b>Índice de Ocupación Final</b>	<b>10.394,3</b>	<b>37,40%</b>	<b>1650,0</b>	<b>6,08%</b>

INDICE DE CONSTRUCCIÓN	Área	Índice
Índice de Construcción Actual	1.492,6	0,05
Índice de Construcción Adicional	2.100,0	0,07
<b>Índice de Construcción Final</b>	<b>3.592,6</b>	<b>0,13</b>

### Hogar Infantil Solina Gallego

Los índices se aplicaran sobre un área de 4.544.20 m<sup>2</sup>.

INDICE DE OCUPACIÓN	Área	Índice
Índice de Ocupación Actual	544,44	12,0%
Índice de Ocupación Adicional	373,06	8,2%
<b>Índice de Ocupación Final</b>	<b>917,5</b>	<b>20,20%</b>
INDICE DE CONSTRUCCIÓN		
Índice de Construcción Actual	544,44	0,12
Índice de Construcción Adicional	655,56	0,14
<b>Índice de Construcción Final</b>	<b>1.200,00</b>	<b>0,26</b>

### Centro de Salud San Blas

Los índices se aplicaran sobre un área de 1.768.60 m<sup>2</sup>.

INDICE DE OCUPACIÓN	Área	Índice
Índice de Ocupación Actual	614,53	34,75%
Índice de Ocupación Adicional	0,00	0,00%
<b>Índice de Ocupación Final</b>	<b>614,53</b>	<b>34,75%</b>
INDICE DE CONSTRUCCIÓN		
Índice de Construcción Actual	880,04	0,50
Índice de Construcción Adicional	0,00	0,00
<b>Índice de Construcción Final</b>	<b>880,04</b>	<b>0,50</b>

### Institución Educativa Fe y Alegría

Los índices se aplicaran sobre un área de 8.577.49 m<sup>2</sup>.

INDICE DE OCUPACIÓN	Área	Índice
Índice de Ocupación Actual	2.606,44	30,40%
Índice de Ocupación Adicional	0,00	0,00%
<b>Índice de Ocupación Final</b>	<b>2.606,44</b>	<b>30,40%</b>
INDICE DE CONSTRUCCIÓN		





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Índice de Construcción Actual	4.578,00	0,53
Índice de Construcción Adicional	0,00	0,00
<b>Índice de Construcción Final</b>	<b>4.578,00</b>	<b>0,53</b>

### Predios Privados no Destinados a Equipamientos

Se mantienen los aprovechamientos que actualmente tiene cada inmueble desarrollado.

Mayores aprovechamientos, solo se otorgarán para el desarrollo de equipamientos acorde a los usos principales y previa presentación del proyecto específico al Departamento Administrativo de Planeación.

**PARÁGRAFO.** En virtud de las condiciones de alta pendiente y de inestabilidad de los terrenos en que se localizan el Centro de Salud de San Blas y la Institución Educativa Fe y Alegría, y considerando el desarrollo actual de sus edificios y los requerimientos de áreas libres mínimas que estipula el Decreto Municipal 409 de 2007 y el Decreto Municipal 1521 de 2008, para estas instituciones no se contemplan aprovechamientos adicionales. Por lo tanto, solo podrán realizarse intervenciones en estas infraestructuras de adecuación, modificación, reforma, reforzamiento estructural para la redefinición de programa arquitectónico o funcional, así como obras de mantenimiento, mejoramiento de los edificios y las áreas libres actuales. Por medio de estas intervenciones se atenderán las necesidades de mejoramiento de circulaciones, salas de espera y consultorios en el Centro de Salud de San Blas; así mismo se atenderán las necesidades de zonas libres de calidad y aprovechables por la comunidad educativa de la Institución Fe y Alegría.

A la Unidad Deportiva San Blas y el Hogar infantil, se les definen aprovechamientos adicionales dentro de los cuales se permite la construcción de graderías cubiertas, locales comerciales, oficinas o cualquier otra construcción sin superar los aprovechamientos establecidos, ni modificar su destinación a usos no permitidos.

### ARTÍCULO 21°. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA Y OBLIGACIONES ESPECIALES.

Para el área de planificación se tienen las siguientes obligaciones:

Los equipamientos públicos que hagan uso de los nuevos aprovechamientos ya sea como construcción anexa o como edificación completamente nueva, deberán contribuir a conformar las secciones públicas de las vías y disponer de los espacios libres requeridos para la garantizar la funcionalidad de los mismos.

En ambos casos, deberán cumplir con las siguientes disposiciones:



SIGAMOS CONSTRUYENDO LA CIUDAD QUE SOÑAMOS

Centro Administrativo Municipal -CAM- Calle 44 No. 52-16  
Línea Única de Atención a la Ciudadanía 44 44 144  
Medellín-Colombia





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

### Obligaciones Viales.

- Las áreas correspondientes a fajas viales según proyecto vial o la sección dispuesta en esta resolución que resultaren por fuera del cerramiento de los equipamientos, deberán disponerse de forma tal que generen franjas de circulación peatonal, franjas de amoblamiento y zonas verdes continuas, bahías de aproximación a los accesos principales peatonales o vehiculares. Los predios privados, también deberán respetar estas secciones y cederlas de manera gratuita al Municipio de Medellín de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo Municipal 46 de 2006.
- Los equipamientos deberán respetar las fajas de suelo comprometidas con proyectos viales. Estas áreas no se podrán ocupar con edificaciones ó pisos duros, y la arborización y vegetación existente deberá paulatinamente irse trasladando y/o reemplazando. Sobre estas fajas no se planteará ningún tipo de intervención con edificios, solo se realizarán obras provisionales para garantizar su apropiación por parte de la comunidad hasta que se construyan los proyectos viales planteados.
- Construir las bahías de aproximación en todos los accesos y salidas vehiculares cumpliendo con lo establecido en el artículo 40° del Decreto Municipal 409 de 2007 y lo dispuesto en esta Resolución.

### Obligaciones Urbanísticas Especiales.

- Los espacios públicos y los accesos a los equipamientos deberán dotarse con el amoblamiento urbano, iluminación, arborización, grama y señalización, en concordancia con el diseño urbano que fuere avalado previamente por el Departamento Administrativo de Planeación.
- Las vías internas de los equipamientos ya sean peatonales o vehiculares, que brindan la posibilidad a la población de movilizarse dentro del equipamiento de una forma continua, amable y segura, deberán cumplir con las mismas especificaciones de las vías públicas, que garantice el desplazamiento de personas con movilidad reducida. Debe diseñarse una buena señalización e iluminación en estas vías y alertas o cambios de dirección para acceder a las diferentes edificaciones.
- Las áreas libres planteadas en el modelo de ocupación, destinadas a plazas, patios, plazoletas, parques, bulevares, zonas verdes, senderos peatonales, áreas descubiertas para el uso deportivo, vías, áreas descubiertas de parqueaderos, ciclo rutas, retiros, etc., deberán permanecer sin cubiertas y libres de construcción y estar debidamente señalizadas.
- Los estacionamientos que se plantean en la reglamentación específica deben tener una respuesta técnica y funcional adecuada con respecto a los requerimientos de estacionamientos aun considerando que se encuentra rodeado de sistemas de transporte de toda índole.





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

- El espacio público no podrá ser utilizado para estacionamiento de vehículos, salvo lo dispuesto sobre celdas blancas de parqueo.
- Los predios privados no destinados a equipamientos deberán cumplir con lo dispuesto en las normas vigentes y en lo pertinente, con las obligaciones aquí descritas.

**ARTÍCULO 22°. REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA.** Los desarrollos urbanísticos y constructivos nuevos y las modificaciones que se realicen en el área de planeamiento, en lo pertinente al urbanismo y construcción, deberán cumplir con lo dispuesto en los Decretos Municipales 409 de 2007 y 1521 de 2008 y la normativa ambiental requerida para el adecuado funcionamiento de las instalaciones, sin perjuicio de las otras reglamentaciones especiales, de acuerdo con el uso y destinación, así como, con las normas de superior jerarquía.

### Estacionamientos.

Para los equipamientos existentes en el área de planificación, por estar ubicados en una zona con condiciones de alta pendiente, con presencia de procesos erosivos activos, con deficiencia en áreas libres y por estar localizados en un estrato socioeconómico bajo, no se exige el cumplimiento de número de celdas de parqueo definido en los Decretos Municipales 409 de 2007 y 1521 de 2008. Por lo tanto, deberán suplir sus necesidades de zonas de parqueo habilitando los espacios existentes con la adecuación de celdas blancas al interior de vías internas que no presentan continuidad y espacios muertos y conformando bahías de aproximación; principalmente en lo que se refiere a la obligación de parqueo en la Unidad Deportiva.

Con las propuestas de adecuación de zonas de parqueo sobre la carrera 39, la carrera 36C, y la carrera 36 AA, se puede definir lo siguiente:

UBICACIÓN DE ESTACIONAMIENTOS	NO. CELDAS VEHÍCULOS PROPUESTAS	NO. CELDAS MOTOS PROPUESTAS	TOTAL
carrera 39 con calle 89	8	5	15
carrera 36 con calle 89	15	5	22
carrera 36AA con calle 86B	3	7	5
Carrera 39 con carrera 36 vía al hogar infantil Solina Gallego	7	5	12
Total Estacionamientos	33	22	55





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

La posibilidad de disponer de celdas blancas en los espacios adyacentes a las vías, sin interrumpir la circulación vehicular, deberá ser avalada por la Secretaría de Transportes y Tránsito del Municipio de Medellín.

La bahía de la carrera 39 deberá adecuarse de forma tal que permita el estacionamiento sin interrumpir la movilidad vehicular de los vehículos de emergencia y logística para atender cualquier eventualidad en el menor tiempo posible, durante los eventos de alta convocatoria que se presenten en la Unidad Deportiva; igualmente, los buses de las delegaciones que tengan competencias en la Unidad Deportiva durante los torneos realizados. En cualquier caso, requerirá el permiso respectivo de la Secretaría de Transportes y Tránsito.

Se deberá contar con una buena señalización horizontal y vertical de las celdas de parqueo, con la cual se diferencie claramente cada celda, tanto para automóviles como para motos o para personas con movilidad reducida.

### **Cerramientos.**

Las intervenciones a realizar sobre los cerramientos, deberán tener en cuenta lo establecido para el área de intervención 3 del modelo de ocupación, así como, todos los casos, las exigencias de la normativa específica vigente en el Decreto Municipal 409 de 2007 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya.

Tanto el Hogar Infantil Solina Gallego y la Institución Educativa Fe y Alegría, deben generar intervenciones en sus cerramientos y accesos contribuyendo a la articulación con el entorno y el enriquecimiento del espacio público.

**ARTÍCULO 23°. GESTIÓN URBANÍSTICA.** En la gestión urbanística del área de planificación deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

### **Aprovechamientos.**

Las distintas intervenciones que se desarrollen dentro del área de planeamiento, se deberán supeditar a los aprovechamientos aquí establecidos; en caso tal de presentarse una solicitud que sobrepase éstos, nuevos usos, o equipamientos, deberán contar con el sustento técnico respectivo para la previa aprobación del Departamento Administrativo de Planeación, antes del otorgamiento de la respectiva licencia de construcción en la Curaduría Urbana.

### **Licencias urbanísticas:**

Para la solicitud de licencia de construcción en cualquier modalidad, deberá solicitarse previamente los respectivos vistos buenos para la accesibilidad y el





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

cálculo de obligaciones urbanísticas, al Departamento Administrativo de Planeación.

Para el reconocimiento, habilitación y accesibilidad de los equipamientos existentes de Educación y Salud localizados al interior del API deberá cumplirse con los términos y procesos establecidos en los Artículos 540 a 545 del Decreto 409 de 2007 o la norma que los modifique, complemente o sustituya.

El reconocimiento para el Hogar infantil se hará de acuerdo a lo establecido para las guarderías en los Artículos 546 y 547 del Decreto Municipal 409 de 2007 o la norma que los modifique, complemente o sustituya.

Las áreas de los equipamientos que no están legalizadas están incluidas en los aprovechamientos actuales identificados para cada uno de ellos. Cualquier proceso de reconocimiento, habilitación o accesibilidad no podrá sobrepasar los aprovechamientos definidos en esta resolución para cada equipamiento.

Los predios privados no destinados actualmente a equipamientos solo podrán realizar intervenciones de adecuación, modificación, reforma, reforzamiento estructural para la redefinición de programa arquitectónico o funcional, así como obras de mantenimiento, hasta el momento que se desarrollen como equipamientos o espacio público.

### Convenios

Se podrán celebrar convenios interinstitucionales que permitan el aprovechamiento de las áreas de la Unidad Deportiva por parte de la población educativa localizada en el área de planificación, que carece de espacios adecuados para el desarrollo de actividades al aire libre.

Igualmente se deberá hacer las gestiones necesarias ante la Secretaría de Transporte y Tránsito con el fin de obtener los vistos buenos para la utilización de parqueo de los espacios identificados en el área de planificación.

**ARTÍCULO 24°. PROYECTOS Y ETAPAS.** Las acciones propuestas en el presente planteamiento y el plazo estimado para el desarrollo de las mismas, será de diez (10) años, según las etapas de desarrollo, tal como se plantea en el cuadro siguiente.





**Alcaldía de Medellín**  
Departamento Administrativo de Planeación

Año 2009- 2011

Año 2012- 2015

Año 2016- 2019

Año 2020 en adelante

**ETAPA 1****UNIDAD DEPORTIVA SAN BLAS (INDER)**

Diseño hidráulico para la adecuada conducción de aguas lluvias y de escorrentía de la Unidad Deportiva.

Estudio de títulos de los predios ubicados sobre la calle 86A y carrera 39 (localizados al interior del área de planificación)

Gestión para la adquisición de las mejoras de los predios para los que se desarrolló el estudio de títulos ubicados sobre la calle 86A y carrera 39 (localizados al interior del área de planificación)

Construcción de cubierta en placa polideportiva del costado oriental de la Unidad Deportiva

Adecuación y mejoramiento de la zona húmeda (piscinas) de la Unidad Deportiva

Mejoramiento del cerramiento del área que ocupan las piscinas de la Unidad Deportiva

**INSTITUCIÓN EDUCATIVA FÉ Y ALEGRÍA**

Adecuación paisajística de las áreas libres internas de la Institución Educativa Fe y Alegría

**CENTRO DE SALUD SAN BLAS**

Mejoramiento de las infraestructuras del Centro de Salud

**HOGAR INFANTIL SOLINA GALLEGO**

Mejoramiento y construcción del Hogar infantil Solina Gallego

**MUNICIPIO DE MEDELLIN**

Gestión de predios necesarios para la creación de senderos de conexión entre la Unidad Deportiva y la carrera 40

Ampliación del polígono de la Centralidad Barrial de San Blas en el que se incorpore el API 3 correspondiente a la Finca Montecarlo. Procedimiento Revisión y ajuste del POT.

Adecuación de vías de acceso y senderos peatonales

Implementación de un sistema de atención de emergencias.

**ETAPA 2****UNIDAD DEPORTIVA SAN BLAS (INDER)**

Construcción de accesos y senderos peatonales en el costado occidental de la Unidad Deportiva hacia la Carrera 40.

Construcción de obras hidráulicas para la captación de aguas en la Unidad Deportiva

Obras de protección ambiental del talud occidental de la Unidad Deportiva, incluye siembra de especies arbustivas y construcción de obras hidráulicas.

Construcción de mirador en el costado occidental de la Unidad Deportiva, en la zona donde se localiza el talud.



**Alcaldía de Medellín**  
Departamento Administrativo de Planeación

Año 2009- 2011  
Año 2012- 2015  
Año 2016- 2019  
Año 2020 en adelante

**INSTITUCIÓN EDUCATIVA FÉ Y ALEGRÍA**

Fortalecimiento de accesos

Mejoramiento de cerramientos de acuerdo con el decreto 409

**CENTRO DE SALUD SAN BLAS**

Fortalecimiento de accesos

Adecuación urbanística del acceso correspondiente al Centro de Salud.

Mejoramiento de cerramientos de acuerdo con el decreto 409

**HOGAR INFANTIL SOLINA GALLEGO**

Fortalecimiento de accesos

Mejoramiento de cerramientos de acuerdo con el decreto 409

**MUNICIPIO DE MEDELLIN**

Construcción del tramo de la Longitudinal Oriental localizado al interior del área de planificación del API\_2, en la calle 86 A.

Construcción de los senderos peatonales de conexión entre la Unidad Deportiva y la carrera 40

Implementación y construcción de los paseos urbanos propuestos

Construcción de andenes en el área de influencia inmediata del API\_2 y API\_3, que permitan facilitar la accesibilidad hacia los sistemas público y masivo de transporte

Adecuación urbanística de los senderos de borde de la Unidad Deportiva y de los equipamientos, a partir de la dotación de amoblamiento urbano como luminarias, bancas, señalización, pasamanos, entre otros.

Reubicación de kioscos y casetas de comercio localizadas sobre la calle 86 A y la carrera 39.

Construcción de espacio público articulador entre la Unidad Deportiva y La Finca Montecarlo (Calle 86 A) que contenga siembra de especies arbóreas, dotación de amoblamiento urbano y la organización de los puestos de comercio.

Construcción de pasos peatonales a nivel sobre la calle 86A.

Construcción de mirador en el costado oriental de la Unidad Deportiva, bordeando la calle 86 A. (zona donde se localizan las viviendas y donde se creará el espacio público articulador)

Creación de celdas blancas de estacionamiento vehicular de manera próxima a la calle 86BB, la carrera 36C y la carrera 39.

Creación de bahía para el estacionamiento de buses sobre la carrera 39.

**ETAPA 3**

**UNIDAD DEPORTIVA SAN BLAS (INDER)**

Construcción zonas de recreación pasiva y encuentro familiar a través





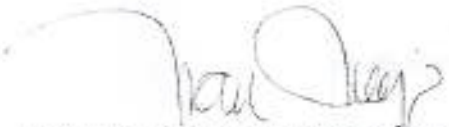


**Alcaldía de Medellín**  
Departamento Administrativo de Planeación

**ARTÍCULO 25°. VIGENCIA.** La presente resolución rige a partir de la publicación en la Gaceta Oficial.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Medellín, a los dos (2) días del mes de Diciembre año dos mil nueve (2009).

  
**JUAN DIEGO LOPERA PÉREZ**  
Subdirector Planeación Territorial

Proyectó: Giovanni A. Hernández - Hugo Muñoz  
Revisó: -AdrianaMZapataF.

