



*Carrión Inés Velásquez  
Sep 21/09  
3:35 p.m.*

## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

### RESOLUCIÓN NÚMERO 442 DE 2009

(Septiembre 9)

"Por medio de la cual se aprueba el planteamiento urbanístico integral del área de preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante Z2-API-58 (Unidad Deportiva de Castilla)"

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

#### CONSIDERANDO QUE:

- 1- El Acuerdo Municipal 046 de 2006, que revisa y ajusta el Plan de Ordenamiento Territorial-POT de Medellín, determina la conformación de los sistemas estructurantes, entre ellos se halla el polígono denominado Z2-API-58.
- 2-El mismo Acuerdo establece que para realizar cualquier tipo de intervención urbanística o constructiva sobre áreas de los sistemas estructurantes, se requiere la presentación de un planteamiento urbanístico integral ante el Departamento Administrativo de Planeación para su análisis y aprobación.
- 3- El Instituto de Deportes y Recreación del Municipio de Medellín -INDER- adelantó un proceso de planificación ambiental y físico-espacial que integra varios proyectos urbanísticos y arquitectónicos para intervenir y mejorar la infraestructura de la Unidad Deportiva de Castilla, para lo cual, realizaron los estudios técnicos específicos necesarios para conocer las condiciones actuales que presenta la unidad y sus posibilidades de desarrollo e intervención, en relación con los escenarios deportivos, áreas complementarias de los demás usos allí localizados y proyectados para el desarrollo de las actividades y los usos deportivos, recreativos, según los requerimientos definidos por el POT.
- 4- El Fondo de Depósitos de Buses Urbanos tiene proyectado la construcción de un Equipamiento de Transporte en el costado nor-occidental del polígono, en un lote de terreno ubicado en el cruce de la carrera 72 con calle 102B, que cuenta con autorización para tal uso por el Concejo Municipal, mediante Acuerdo 20 de 2007.
- 5- Al interior de polígono encontramos una importante infraestructura del Servicio público de Acueducto, propiedad de Empresas Públicas de Medellín ESP-EPM, el cual sirve y abarca con su servicio un área importante de la ciudad.





**Alcaldía de Medellín**  
Departamento Administrativo de Planeación

6- Es necesario determinar el desarrollo y la transformación del polígono Z2-API-58, con miras a mejorar los actuales escenarios y, por ende, brindar unas mejores calidades espaciales para, usuarios y la comunidad en general buscando potencializar y optimizar lo allí desarrollado.

7- Una vez revisado el planteamiento urbanístico integral formulado, encontramos que lo planteado se ajustada a los requerimientos normativos vigentes.

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°. ADOPCIÓN.** Adóptese el planteamiento urbanístico integral del polígono Z2-API-58, el cual consta de la presente resolución, el documento técnico del planteamiento y los siguientes planos: situación predial, planteamiento urbanístico general, usos del suelo Z2-API-58.

**PARÁGRAFO.** Además del Acuerdo Municipal 46 de 2006, Decretos Municipales 409 de 2007 y 1521 de 2008, estos documentos servirán de base para la aplicación de las disposiciones contenidas en la presente resolución.

**ARTÍCULO 2°. IDENTIFICACIÓN DEL ÁREA DE PLANEAMIENTO.** El área de planeamiento tiene una extensión de 96652 m<sup>2</sup> y se encuentra ubicada en la Zona 2, Comuna 5 (Castilla). Limita al norte con la Calle 103, al occidente con la Carrera 72; al oriente con la Carrera 69 y la Carrera 68 y, al sur, con la Calle 100.

Según Información obtenida por la Subsecretaria de Catastro del Municipio de Medellín, se encuentra conformada por los siguientes predios:

CBML	Matrícula Inmobiliaria	Área Lote
5090100001	5248640	58162
5090100002	381526	7000
5090100003	5073790	21127
5090100004	416102	167
	5045300	
	5045301	
5090100005	5035092	169
	5035093	
5090100006	231370	177
5090100007	5224534	185
	5224535	

CBML	Matrícula Inmobiliaria	Área Lote
5090100008	5246609	177
	5246610	
5090100009	5246611	182
	5157431	
5090100010	5157432	177
	5074360	
5090100011	5074361	184
	5063790	
5090100012	5063791	186
	5040238	
	5040239	
	5040240	



## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

CBML	Matrícula Inmobiliaria	Área Lote	CBML	Matrícula Inmobiliaria	Área Lote
5090100013	950055476	168	5090100030	74640	165
5090100018	5264912	4886	5090100031	5144948	136
5090100014	900058818	116		5212205	
5090100015	960091533	118	5090100032	5109500	69
	700026211			5109501	
5090100016	257838	149	5090100033	248435	28
5090100017	900058816	34	5090100034	5283074	33
5090100018	463751	39		5283075	
5090100019	5159971	79		5283076	
	5159972		5090100035	5212472	144
	5159973			5212473	
	5159974		5212474		
5090100020	405915	79	5090100036	68294	142
5090100021	900023384	68	5090100037	5094790	151
5090100022	960101407	52	5090100038	128825	144
	960101408		5090100039	900022763	142
	960101409		5090100040	5057301	142
700001095	5057302				
05090100023	700001096	96	5057303	5090100041	148
5090100024	257599	133	5242500		
5090100025	131971	109	5242499	5090100042	143
5090100026	5145184	160	484254		
	5145185		484255		
	5145186		484256		
	5145187		5090100044	900059134	95
	5145188		5090100045	1879	158
5090100027	149607	160	5090100046	950078024	121
5090100028	32894	133			
5090100029	98288	123			

PARÁGRAFO. El área de lote de los predios consignada en el cuadro del presente artículo, se entenderán como cuerpo cierto hasta el momento que se establezcan las mediciones reales que indiquen el área real de cada predio tomadas en sitio, con su respectivo soporte.

ARTÍCULO 3°. OBJETO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO INTEGRAL. El objeto del planteamiento urbanístico integral para el polígono, es el de consolidar y



## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

proyectar los escenarios de la Unidad Deportiva y demás usos localizados y proyectados en el mismo, contribuyendo así al desarrollo humano y urbano de la ciudad, al uso racional y sostenible del territorio, impactando positivamente el área de influencia en articulación con el PUI de la Noroccidental, como un aporte a la construcción del Modelo de Ciudad previsto en el POT.

**ARTÍCULO 4°. MODELO DE OCUPACIÓN.** El modelo de ocupación permitirá el futuro desarrollo urbano y arquitectónico del polígono, teniendo en cuenta los parámetros de intervención y acciones que más adelante se disponen, sobre los elementos propios del sistema de espacio público.

Para lograr la consolidación del equipamiento en la ciudad y su integración con el medio natural y construido, tanto externo como interno, las intervenciones estarán dirigidas a:

- Aportar mejores condiciones físicas al ámbito territorial sobrepasando los límites del polígono hasta abarcar un área de influencia que consolide un centro de actividades logísticas en los términos establecidos dentro del sistema de centralidades del POT.
- Generar nuevos puntos de accesibilidad al equipamiento y circulaciones internas para mejorar la accesibilidad al interior del mismo.
- Generar las circulaciones que se requieran y recuperar el atravesamiento norte-sur de la unidad deportiva con el fin de articularlo al eje natural de la Quebrada la Moreno.
- Generar los componentes de las vías perimetrales para mejorar las condiciones de movilidad vehicular y peatonal, así como, la continuidad de las carreras 68A y 69.
- Restituir los andenes y las zonas verdes de las vías perimetrales.
- Recuperar el andén de la Carrera 70 dotándolo del amoblamiento urbano, arborización e iluminación requeridos para fortalecer la dinámica de uso promovida por las actividades desarrolladas dentro de la Unidad Deportiva.
- Contribuir con la formulación de proyectos tendientes al mejoramiento de la inserción urbana y ambiental de la totalidad del polígono, especialmente aquellos que propendan la conexión norte -sur (hacia la Centralidad del Castilla y la Calle 104) y oriente - occidente (hacia la Centralidad del doce de Octubre y el parque Juanes de la Paz y el sistema vial del Río).





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

- Restituir el cerramiento de la Unidad Deportiva, considerando las normas que al respecto se encuentran vigentes con el fin de exaltar el valor urbanístico del predio y mejorar su integración visual con el entorno.

**ARTÍCULO 5°. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD PEATONAL.** La movilidad interna tendrá como enfoque principal garantizar la movilidad peatonal de la siguiente manera:

**ACCESOS:** Los accesos mantendrán y potenciarán las condicionantes ambientales además de acompañarse de diferentes infraestructuras y servicios complementarios necesarios para el ágil ingreso a la Unidad y como apoyo a la animación, utilización y recibo de usuarios.

*Acceso 1. Peatonal.* Costado norte sobre la calle 103 a la altura de la carrera 70. Este ingreso se convierte en el punto de conexión más importante para la Unidad Deportiva a nivel de ciudad y metropolitano, ya que por ésta se incorporan los flujos peatonales provenientes del futuro sistema de transporte de mediana capacidad planteado sobre la calle 104, como también los flujos provenientes de los equipamientos localizados hacia este costado de la Unidad. Estos equipamientos son: el Parque Girardot, el Colegio Sor Juana Inés de la Cruz, la Plaza de Ferias, el SENA Pedregal, la Unidad Básica Monseñor Félix Henao Botero, la casa del Deporte Neiva Ochenta, el Teatro al Aire Libre y la Unidad Básica El Pedregal entre otros.

*Acceso 2. Mixto.* Costado oriental sobre la carrera 69 a la altura de la calle 101A. Esta puerta urbana se plantea como punto directo de conexión entre la Unidad Deportiva de Castilla, la Unidad Básica Municipal Castilla, Unidad Básica República del Japón, el centro para discapacitados Corporación Hablemos, el Cerca Noroccidental, Bienestar social asoclub y finalmente el Parque Juanes de la Paz. Esto con el fin de generar un complemento entre este parque y la Unidad Deportiva de Castilla. Es importante destacar su cercanía con la Unidad Hospitalaria de Castilla por la calle 101.

*Acceso 3. Mixto.* Costado occidental sobre la carrera 72 a la altura de la calle 101AB.

Además de ser el punto de conexión entre la Unidad Deportiva y la centralidad del Doce de Octubre, recoge los flujos peatonales provenientes de una serie de equipamientos ubicados hacia este costado, tales como el Centro Auxiliar de servicios docentes CASD José María Espinosa Prieto, el Liceo Alfredo Cock Arango, el nuevo Jardín Infantil planteado por el PUI, el Parque de los Tanques, el preescolar Los Pingüinos, el Liceo Pedregal, la Unidad Básica Rafael J. Mejía, la Cancha la Paz Pedregal y el Parque de los Jubilados, entre otros. 7-11



## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Se plantea un cruce peatonal a nivel sobre la carrera 72 entre las calles 101AA y 101B, que garantice la seguridad del peatón por medio de semaforización y otros medios que permitan la reducción de la velocidad del vehículo particular.

*Acceso 4. Peatonal.* Costado sur sobre la calle 100 a la altura de la calle 70. Estos accesos se plantean como puntos de conexión con la red peatonal, donde confluyen los flujos tanto internos como externos y recogen todo el sistema de flujos de personas que se generan desde las Carreras 69, 70, 71, 72 y las Calles 100, 100A, 101A, 101AA, 101AB, 102, 102A, 102B, 103, 103A, 103B y 104.

Esta puerta, al igual que la puerta del costado norte son los puntos de tensión para el principal eje de conectividad al interior de la Unidad, convirtiéndolos en importantes nodos de socialización y encuentro ciudadano y al igual que la puerta Occidental, recoge los principales flujos provenientes del sur de la ciudad.

**SISTEMA PEATONAL.** Sistema de movilidad peatonal de borde para la Unidad, los escenarios existentes y propuestos, y el sistema de plazoletas se conectarán entre sí a través de una red peatonal jerarquizada que permite generar y dirigir los flujos hacia y desde todos los orígenes y destinos posibles al interior de la Unidad y hacia los puntos de tensión y conexión con el espacio público externo.

*Ejes peatonales estructurantes-red principal.*

El sistema peatonal interno funciona como una arteria, movilizando y concentrando la mayor cantidad de flujos de atravesamiento en la Unidad Deportiva.

La sección de circulación peatonal tendrá una sección mínima de 7.00M, con una superficie continua y todos los elementos que garanticen la circulación de los usuarios (incluyendo a las personas con movilidad reducida), y la potenciación de las calidades ambientales y paisajísticas.

Se permitirá la circulación restringida de vehículos para labores de mantenimiento, emergencia y cargue y descargue de mercancías especiales, para tal intención la sección tendrá elementos para la protección del peatón y de guía para los vehículos. Dicha sección será integrada por el mismo nivel y material del piso.

*Eje peatonal. Oriente-Occidente*

Inicia su recorrido en la carrera 69 a la altura de la calle 101A atravesando el polígono hasta encontrarse con la carrera 72 a la altura de la calle 101AB. <sup>100</sup>





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

### *Eje peatonal carrera 70. Sur – Norte.*

Da continuidad a la Carrera 70 entre las calles 100 y 103, para ello se contará con una infraestructura complementaria (puente peatonal) que atraviese el eje de la quebrada la Moreno. Este eje peatonal garantizará la conexión peatonal con el andén oriental de la carrera 70 para facilitar la continuidad hasta llegar a la calle 104, la cual se identifica como eje estructurante para el proyecto en el costado Norte.

Como principal estructurante, estos ejes tendrán una sección complementada con usos comerciales y la localización de un amoblamiento que propicie tanto la permanencia como el disfrute visual y perceptivo. Contarán con arborización a lo largo de su recorrido con las características adecuadas para permitir tanto la circulación como el encuentro.

### *Circuito peatonal periférico.*

Tendrá una sección mínima de 4.00M y está conformado por los andenes que bordean la unidad Deportiva y hacen parte de las vías públicas adyacentes a éste. Este

### *Ejes peatonales secundarios (senderos peatonales).*

Se estructura a partir de un sistema de andenes existentes y proyectados como elementos indispensables para lograr la articulación y equilibrio espacial y funcional dentro de la Unidad.

Se concibe como un sistema de ejes que complementa la circulación entre los diferentes escenarios y las actividades que en estos se generan. Esta red permite un flujo continuo a nivel peatonal al interior de la Unidad complementando la red principal y terciaria.

Garantiza la comunicación peatonal a todos los escenarios de la Unidad con una sección mínima 4.00 metros de ancho con una superficie continua, sin obstáculos, con todos los elementos para garantizar la circulación de todos los usuarios de la Unidad.

### *Eje peatonal terciario (Quebrada la Moreno).*

Como tercer eje peatonal se tiene el recorrido adyacente a la Quebrada la Moreno partiendo de la carrera 72 hasta unirse con la carrera 69, este sistema peatonal transversal al polígono (sentido occidente - oriente) busca recuperar este espacio como sendero ecológico.





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

### *Sistema peatonal para personas con movilidad reducida.*

Debido a las condiciones topográficas del polígono es difícil garantizar la circulación peatonal para personas con movilidad reducida en todos los ejes peatonales cuando la limitación física tiene que ver con extremidades inferiores.

Por lo tanto para personas con movilidad reducida se plantea un corredor de movilidad, ingresando por los accesos norte y sur de la Unidad Deportiva iniciando su recorrido por el eje peatonal de la Carrera 70.

Los equipamientos deportivos que se encuentren ubicados adyacentes a este eje, deberán permitir el ingreso a éstos mediante rampas con pendientes adecuadas. Los equipamientos ubicados hacia el costado occidental y oriental del eje sin ingresos adyacentes a éste, deberán generar rampas para las personas con movilidad reducida.

El desarrollo de cualquiera de las categorías de los elementos del sistema peatonal debe cumplir con los parámetros del Manual de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público, adoptado mediante Decreto 1097 de 2002.

**ARTÍCULO 6°. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD VEHICULAR.** La propuesta para la movilidad externa tiene como principal objetivo conectar la Unidad Deportiva con el resto de la ciudad, por lo tanto se integra a los proyectos planteados por el municipio de Medellín a través del PUI de la zona noroccidental y de los proyectos viales planteados en la zona de influencia.

**Acceso 1.** Ingreso a Depósito de Buses y parqueaderos de buses para delegaciones deportivas Desde la Carrera 72.

Para el tramo de vía comprendido entre la calle 100 y la 104 se contempla la construcción de una bahía por sentido para el transporte público, la cual se localizará de acuerdo a las condiciones más favorables para su diseño geométrico en cuanto a espacio disponible; además de un refugio vehicular que facilite los giros a izquierda para el ingreso a la Unidad Deportiva de los vehículos que viene del norte y otro más a la altura del ingreso al equipamiento de transporte y a la localización del parqueadero de los buses de las delegaciones.

La zona a desarrollar en la carrera 72 con la calle 102, para acceder al depósito de buses y al parqueadero de buses de delegaciones deportivas debe garantizar una separación clara y efectiva de sus ingresos que eviten confusiones a conductores y usuarios.

**Acceso 2.** Ingreso de vehículos particulares al área de parqueaderos de la Unidad Deportiva desde la Carrera 72.





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Este será el acceso principal a la Unidad Deportiva y único para vehículos particulares.

Para el refugio ubicado al ingreso de la Unidad Deportiva, teniendo en cuenta que el flujo vehicular que por allí transita, en su mayoría son automóviles. Se puede decir que la longitud promedio es de 6.5m, por lo tanto se requiere una longitud de acumulación mínima de 20m, sin tener en cuenta la longitud de transición del refugio.

Ocasionalmente se podrá usar como salida de vehículos.

Como complemento a la circulación del sector, sobre este corredor, se plantea que a la altura de la calle 104 se realice una vía de servicio paralela a ésta, con el fin de unir la carrera 70 y 71, que a su vez sirva como retorno para tomar la carrera 72 en sentido norte-sur. Esta alternativa surge para mejorar la maniobrabilidad de ingreso al depósito de buses según el análisis de planteamiento de accesibilidad a éste que actualmente presenta la EDU.

*Salida 3. Salida de vehículos particulares Calle 100.*

Se plantea una eventual salida de vehículos particulares desde el área de parqueadero de la Unidad Deportiva para facilitar la evacuación de vehículos en eventos masivos que se realicen en la Unidad Deportiva.

*Acceso 4. Ingreso y salida de vehículos de carga, logística y administrativos de la Unidad Deportiva desde la carrera 69.*

Se plantea un nuevo acceso desde la carrera 69. Solamente podrá ser usada por vehículos necesarios para la atención de emergencias, logística de eventos, abastecimiento de la unidad deportiva y personal administrativo de la Unidad Deportiva.

Todos los accesos y las salidas de cada uno de los equipamientos públicos deben estar dotados con bahías que permitan una operación segura y no generen traumas en el flujo vehicular externo.

Cada uno de los predios debe reservar y ceder las fajas requeridas para la ejecución de los respectivos proyectos viales con sus respectivas bahías y demás infraestructuras definidas desde el Planteamiento Urbanístico General.

Al interior del polígono, se permitirá la circulación restringida de vehículos para labores de mantenimiento, emergencia y cargue y descargue de mercancías especiales. Para tal intención, la sección tendrá elementos para la protección del



## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

peatón y de guía para los vehículos. Dicha sección será integrada por el mismo nivel y material del piso de los senderos peatonales.

Las infraestructuras de movilidad vehicular deberán ejecutarse por parte del interesado en las fases en que fueron programadas desde el planteamiento urbanístico integral. Estas deberán contar con señalización, iluminación y materiales adecuados para su uso.

**PARÁGRAFO.** Los ajustes y modificaciones a las infraestructuras de movilidad internas y perimetrales al polígono deberán contar con soporte técnico y ser autorizadas y aprobadas por la Unidad de Vías y Transporte del Departamento Administrativo de Planeación, previo visto bueno de la Secretaría de Transportes y tránsito.

**ARTÍCULO 7°: USOS DEL SUELO.** Las condiciones de usos y actividades complementarias se definen para cada predio, de acuerdo con el uso principal y de su ubicación, así:

Unidad Deportiva Castilla.

(CBML 590100001 – Matrícula Inmobiliaria 5248640)

Uso Principal:

Equipamiento Recreativo y Deportivo

Usos Complementarios:

- Actividades administrativas, de mantenimiento y control de los escenarios deportivos.
- Actividades de salud con relación a los primeros auxilios o atención primaria a emergencias y/o traumatismos de los usuarios de la Unidad Deportiva.
- Alojamiento destinado a deportistas de alto rendimiento o delegaciones deportivas.
- Comercio y servicios complementarios y compatibles con el uso recreativo y deportivo, como parte de la Unidad Deportiva y bajo la autorización del mismo, sin ir en detrimento de las demás normas de salubridad, higiene y seguridad.

Tanques de Almacenamiento de Agua.

(CBML 590100002 – Matrícula Inmobiliaria 381526)

Uso Principal:

Infraestructura para la prestación de Servicio de Agua Potable

Usos Complementarios:

- Actividades administrativas, de mantenimiento y control de la infraestructura.

Depósito de Buses.

(CBML 590100003 – Matrícula Inmobiliaria 5073790)



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

**Uso Principal:**

Equipamiento de Transporte. Acopio de Buses.

**Usos Complementarios:**

- Actividades administrativas, de mantenimiento y control del Acopio.
- Comercio y servicios complementarios como parte del depósito y bajo la autorización del mismo, sin ir en detrimento del uso residencial del entorno y de las demás normas de salubridad, higiene y seguridad.

**Usos Prohibidos:**

- Actividades de reparación y lavado de vehículos al exterior del equipamiento y espacios públicos.
- Las demás actividades consignadas en la tabla de usos prohibidos en áreas residenciales del Acuerdo 46 de 2006.

No se permite el cambio de uso de manera total a otras categorías como la residencial, comercial, servicios o industria a los predios que conforman el área de planeamiento y que se enmarcan en la categoría de equipamientos como uso principal,

Lotes privados no destinados actualmente a equipamientos:

CBML	Matrícula Inmobiliaria
05090100004	416102
	5045300
	5045301
05090100005	5035092
	5035093
05090100006	231370
05090100007	5224534
	5224535
05090100008	5246609
	5246610
	5246611
05090100009	5157431
	5157432
05090100010	5074360
	5074361
05090100011	5063790
	5063791

CBML	Matrícula Inmobiliaria
05090100012	5040238
	5040239
	5040240
05090100013	950055476
05090100018	5264912
05090100014	900058818
05090100015	960091533
	700026211
05090100016	257838
05090100017	900058816
05090100018	463751
05090100019	5159971
	5159972
	5159973
	5159974
05090100020	405915
05090100021	900023384



## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

CBML	Matricula Inmobiliaria
05090100022	960101407
	960101408
	960101409
05090100023	700001095
	700001096
05090100024	257599
05090100025	131971
05090100026	5145184
	5145185
	5145186
	5145187
	5145188
05090100027	149607
05090100028	32894
05090100029	98288
05090100030	74640
05090100031	5144948
	5144949
	5212205
05090100032	5109500
	5109501
05090100033	248435
05090100034	5283074

CBML	Matricula Inmobiliaria
	5283075
	5283076
05090100035	5212472
	5212473
	5212474
05090100036	68294
05090100037	5094790
05090100038	128825
05090100039	900022763
05090100040	5057301
	5057302
	5057303
05090100041	5242500
	5242499
05090100042	203810
05090100043	484254
	484255
	484256
05090100044	900059134
05090100045	1879
05090100046	950078024

Uso Principal:

Residencial Tipo 1

Usos Complementarios y Prohibidos:

Los establecidos en la tabla de usos del suelo para áreas residenciales en el Acuerdo 46 de 2006.

PARÁGRAFO: El área destinada por el Acuerdo 020 de 2007 para el funcionamiento del equipamiento de transporte es de 3.615 m<sup>2</sup>. En el evento de que el proyecto vial o el centro logístico de transporte requiera área distintas o mayores, deberá surtirse el respectivo trámite de desafectación ante el Honorable Concejo de Medellín.





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

**ARTÍCULO 8°. APROVECHAMIENTOS.** Las condiciones de índices de ocupación y construcción se definen para cada equipamiento de la siguiente manera:

EQUIPAMIENTO	PREDIOS			APROVECHAMIENTOS	
	CBML	MATRÍCULA	ÁREA TOTAL	Índice de Ocupación	Índice de Construcción
Unidad Deportiva Castilla	590100001	5248640	58162	10 %	0.3
Tanques de Almacenamiento de Agua.	590100002	381526	7000	60 %	0.7
Depósito de Buses.	590100003	5073790	21127	35 %	1.5

### Uso Residencial.

PREDIOS			APROVECHAMIENTOS		
CBML	Matrícula Inmobiliaria	Área Lote	Índice de Ocupación	Altura	Densidad Habitacional
590100004	416102	167	60 %	3 Niveles de Altura	300 viv / ha
	5045300				
	5045301				
590100005	5035092	169			
	5035093				
590100006	231370	177			
590100007	5224534	185			
	5224535				
590100008	5246609	177			
	5246610				
	5246611				
590100009	5157431	182			
	5157432				
590100010	5074360	177			
	5074361				
590100011	5063790	184			
	5063791				
590100012	5040238	186			
	5040239				
	5040240				
590100013	950055476	168			
590100018	5264912	4886			



## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

**PARÁGRAFO:** Los índices definidos en el presente artículo incluyen el área ocupada y construida de las edificaciones existentes en el polígono.

**ARTÍCULO 9°. ALTURAS.** Para todos los usos, independientemente de la densidad habitacional máxima y el índice máximo de construcción, la altura máxima será la permitida por la Aeronáutica Civil en virtud del cono de aproximación del aeropuerto EOH.

**ARTÍCULO 10°. ESTACIONAMIENTOS.** La conformación y disposición de celdas de estacionamiento se desarrollará a partir de lo requerido por las nuevas intervenciones y demandas generadas a partir de la construcción de nuevos escenarios deportivos, la consolidación de los usos existentes y la localización de nuevas construcciones y sus destinaciones. Dicha Obligación se define de la siguiente forma:

- Para la Unidad Deportiva se establece:

Indicador	Planteamiento urbanístico	Número de celdas	Tipo de vehículo	Área estimada
1 Celda /25 m <sup>2</sup> Área de espectadores	1.426 m <sup>2</sup>	57	Particular	1.596 m <sup>2</sup>
1 Celda/250 m <sup>2</sup> otros servicios-comercio	4.698 m <sup>2</sup>	18	Particular	504 m <sup>2</sup>
1 Celda/por escenario deportivo buses	3 escenarios	3	Bus	240 m <sup>2</sup>
4 celdas para servicio de seguridad y emergencia	4	4	Mixtos	140 m <sup>2</sup>
10% del total de celdas para discapacidad	NA	6	Particular	210 m <sup>2</sup>
7,5 % del área total de parqueaderos destinada a motos	NA	30	Motos	120 m <sup>2</sup>
7,5 % del área total de parqueaderos destinada a bicicletas	NA	48	bicicletas	120 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>				<b>3.410 m<sup>2</sup></b>

- Para la zona de Equipamientos de Servicios Públicos, dado su carácter y la conformación de la propuesta urbanística, se plantea la demarcación al interior de la misma zona de una (1) celda para vehículos pesados y dos (2) celdas para vehículos livianos.
- Con respecto a la zona residencial, la obligación de estacionamientos será la misma que actualmente se aplica al polígono Z2-CN2-59, esto acorde con los usos y destinaciones propuestos. ¶



## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

- Con respecto al posible y futuro Equipamiento de Transporte, la obligación de celdas de estacionamiento estará asociada directamente a la definida por las normas básicas vigentes en relación con los usos propuestos.

PARÁGRAFO. Esta oferta de estacionamiento, además de la organización física, debe complementarse con políticas, gestiones y acciones tanto administrativas como pedagógicas que se orienten al mayor aprovechamiento del sistema de transporte masivo Metro y del transporte público en general y que, a su vez, desestime el uso del transporte particular.

ARTÍCULO 11. OFERTA AMBIENTAL. La Unidad Deportiva de Castilla se encuentra cercana a zonas ambientalmente importantes de la ciudad como el Cerro Tutelar el Picacho, sistema occidental de bordes de protección (que conforman el Parque Central de Antioquia), por lo cual cualquier desarrollo genera la responsabilidad de continuar y potenciar este sistema verde para la consolidación de un Sistema Metropolitano.

### *Planteamiento Hidrológico.*

Por el área de planificación cruza de occidente a oriente, entre la Unidad Deportiva y el equipamiento de transporte, la quebrada la Moreno, que se deberá considerar como un eje ambiental y para la cual se establecen los siguientes lineamientos para su intervención:

- Se deberá reservar un retiro de 20m contabilizados a partir del borde de la cobertura o a partir del borde superior del cauce de la quebrada La Moreno. Se prohíbe el cambio de zona verde por piso duro y la construcción o instalación de parqueaderos, kioscos, casetas, piscinas, antenas, placas o zonas deportivas, zonas de depósitos, tanques de almacenamiento de gas e instalaciones similares, sótanos o semisótanos.
- Se deberá elaborar el diseño de las redes de aguas lluvias, de tal manera que se garantice la estabilidad del terreno, evitando riegos indiscriminados por los taludes, andenes, escaleras y de igual manera una adecuada entrega del agua, bien sea a la quebrada La Moreno o la red de aguas lluvias del sector. Para realizar la descarga en la quebrada, se deberá tramitar el permiso de ocupación de cauce.
- En el caso que se proyecte la construcción de cruces peatonales sobre la quebrada La Moreno que conecten el costado norte con el costado sur de la Unidad Deportiva y la continuación de la vía sobre la carrera 69, se deberá tener el diseño de los puentes de tal manera que el galibo de los mismos esté por encima de la crecencia máxima para un período de retorno de 100 años.





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Igualmente se deberá gestionar el permiso de ocupación del cauce de la quebrada para este fin

### Planteamiento Forestal.

Como medida de compensación por las obras de infraestructura, o alteración del paisaje donde se requiera intervención de árboles o remover la vegetación existente en el sector, se deberá sembrar entre 1 y 2 árboles por cada árbol que sea talado.

Se recomiendan la siembra de las siguientes especies como parte de la propuesta paisajística a desarrollar y para la compensación por las talas que se llevarán a cabo en la ejecución de los proyectos.

ESPECIE	LOCALIZACIÓN
Acacia amarilla (Caesalpinia peltophoroides)	Zonas verdes ancho mayor a 2m
Acacia roja (Delonix regia)	Árbol apropiado para zonas verdes amplias
Acacia rosada (Cassia javanica)	Árbol apropiado para zonas verdes amplias
Ariza o Palo cruz (Brownea grandiceps) – nativo	Se recomienda para parques o plazoletas por su copa amplia
Carbonero (Calliandra pittieri) – nativo	Se recomienda para parques o plazoletas
Carbonero zorro (Pithecellobium arboreum)	Árbol grande ideal para zonas verdes amplias
Casco de vaca (Bauhinia picta)	Se recomienda para parques o plazoletas
Cirueta mango (Spondias mangifera)	Árbol frutal recomendado para todas las zonas verdes en general
Carate (Vismia baccifera)	Zonas verdes ancho mayor a 2m, llamativo por el color de su follaje
Ceiba (Ceiba pentandra)	Recomendado para zonas verdes amplias sin restricciones
Guayacán amarillo (Tabebuia chrysantha)	Árbol llamativo por su floración, no se recomienda su ubicación cerca de senderos peatonales o pisos duros
Chocho (Ormosia colombiana)	Apropiado para zonas verdes amplias
Pero de agua (Syzygium malaccense)	Árbol frutal llamativo por su floración (Zonas verdes ancho mayor a 2m)
Terminalia (Terminalia ivorensis)	Se recomienda para parques, separadores o plazoletas
Noro (Byrsonima cuningiana) - nativo	Árbol mediano llamativo por sus flores (Zonas verdes ancho mayor a 2m)
Jaboticaba (Myrciara cauliflora)	Arbusto frutal, se puede ubicar en todo tipo de zonas verdes
Flor de cera (Clusia orthoneura) - nativo	Arbusto muy llamativo por sus flores, se puede ubicar en todo tipo de zonas verdes
Nispero del Japón (Eryobotrya japonica)	Arbusto con frutos comestibles, se puede ubicar en todo tipo de zonas verdes

Para cualquier intervención que comprometa los recursos naturales, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo 3 del artículo 40 del Decreto Nacional 2511



## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

1220 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial el cual establece que "En los casos a que haya lugar, se deberán tramitar y obtener ante las respectivas autoridades ambientales, los permisos, concesiones y autorizaciones para el uso y/o aprovechamiento de los recursos naturales renovables que se requieran para el efecto".

**ARTÍCULO 12. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.** El desarrollo urbanístico del polígono deberá cumplir con las siguientes áreas de cesión pública y contribuciones especiales:

### Obligaciones Urbanísticas:

#### *Depósito de Buses.*

(CBML 590100003 – Matrícula Inmobiliaria 5073790 – Área de Lote 21127 m<sup>2</sup>)

- Cesión para Espacio Público  
10 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
- Cesión para Equipamientos  
1% del área total Construida

#### *Uso Residencial.*

- Cesión para Espacio Público  
3 m<sup>2</sup> por Hab (Con indicador de 3.94 habitantes por vivienda)  
7 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> en otros usos.
- Cesión para Equipamientos  
1 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> construidos en vivienda  
1% del área total Construida en otros usos

*Obligaciones Viales.* Serán áreas de cesión pública para los desarrollos viales en el sector, las siguientes:

- Reservar las franjas de circulación peatonal perimetral al polígono, franjas de amoblamiento y zonas verdes continuas.
- Reservar y ceder al Municipio de Medellín mediante título escriturario, sin construcción (excepto si se requiere para acceder), la faja de terreno que corresponde a la ampliación de la Carrera 72.
- Reservar y ceder al Municipio de igual manera al punto precedente, la faja de terreno que corresponde al proyecto de conexión vial 68A – 69.
- Reservar y ceder a Municipio de igual forma, la faja de terreno que corresponde a la conformación de la sección pública obligada para la Carrera 69.
- Reservar y ceder al Municipio, la faja de terreno que corresponde a la conformación de la sección pública obligada para la Calle 100.





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

- Construir las bahías de aproximación de todos los accesos y salidas vehiculares y ceder las áreas respectivas.
- Ajustarse al Manual de Diseño y Construcción de los componentes del Espacio Público y al Manual de Silvicultura Urbana.

*Obligaciones Urbanísticas Especiales:* Son obligaciones urbanísticas especiales:

- Las vías privadas, ya sean peatonales o vehiculares, que brindan la posibilidad a la población y al área administrativa de movilizarse dentro del equipamiento de una forma continua, amable y segura.  
Se debe considerar en este caso, que dichas vías deben cumplir con las mismas especificaciones de las vías públicas, toda vez que la población que usufructuará el lugar es representativa y parte importante de ésta, puede presentar cualquier grado de discapacidad.

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, plazoletas, parques, bosques, alamedas, 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.
- El área de estacionamiento deberán dar una respuesta funcional adecuada con respecto a los requerimientos de estacionamiento aun considerando que se encuentra rodeado de sistemas de transporte de toda índole. En todo caso, se advierte que el espacio público verde, recreativo y deportivo no podrá ser utilizado para estacionamiento de vehículos al servicio privado o de visitantes de tal equipamiento.

**ARTÍCULO 13. BARRERAS FÍSICAS Y SEGURIDAD.** No se podrá realizar cerramientos de vías o espacios públicos, sin que medie la autorización respectiva del INDER y la Secretaría de Tránsito del Municipio de Medellín.

Se deben buscar alternativas físicas como el uso de elementos de amoblamiento, vegetación, espejos de agua o similares o edificaciones que den su frente directo hacia el espacio público que presenten usos o actividades complementarias al uso educativo, que dinamicen el espacio público y que garanticen la seguridad.

**ARTÍCULO 14. PROYECTOS.** El planteamiento Urbanístico presentado contempla los siguientes proyectos como nuevos edificios y obras urbanísticas: ...





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

### Fase 1 (2009-2010).

En este periodo se prevé, a nivel constructivo, la materialización de un alto porcentaje del proyecto, incluyendo las más importantes intervenciones:

#### Cancha N° 1

- Ampliación del escenario. Dimensión actual (61 m x 99 m) Dimensiones mínimas (90 m x 45 m), Dimensión propuesta (65 m x 105 m).
- Instalación de superficie en grama sintética.
- Gradería para 1200 espectadores, de las cuales 500 serían cubiertas.

#### Cancha N° 2

- Ampliación del escenario. Dimensiones actuales (53 m x 85 m). Cambio del uso, pasa de ser cancha de fútbol a ser el escenario de Rugby .Dimensiones mínimas para esta disciplina (100 m x 70 m). Dimensión propuesta (100 m x 70 m).
- Instalación de grama sintética.
- Gradería para 1200 espectadores, de las cuales 500 serían cubiertas.

#### Cancha N° 3

- Dimensiones actuales (48 m x 67 m). Este escenario se readequa, permitiendo la división del escenario en tres canchas de futbol 6 más pequeñas, (20 m x 32 m).
- Instalación de grama sintética.

#### Canchas N° 4 y 5

- Reubicación del escenario, serán localizadas en la Placa Multifuncional cubierta.
- Sobre este espacio se dispondrán los estacionamientos para vehículos de servicios especiales y emergencias.
- Generar ingreso vehicular por la carrera 71, para facilitar el fácil acceso y evacuación de la Unidad, además de evitar el conflicto de movilidad que se genera en el acceso No. 3 debido a su cercanía con el futuro equipamiento de transporte.

#### Skate Board–BMX

- El escenario conservara su ubicación actual.
- Construir un conjunto de elementos conserven las condicionantes ambientales y que a su vez permitan la realización de eventos a nivel internacional en estas disciplinas.
- Gradería para 1200 espectadores, de las cuales 500 serían cubiertas.

#### Rugby

- Las dimensiones mínimas para la práctica de esta disciplina (100 m x 40 m). Dimensión propuesta (100 m x 40 m).
- Instalación de grama sintética.
- Gradería para 750 espectadores, de las cuales 375 serían cubiertas.



## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

*Pista de trote al aire libre.* Se construirá un circuito de trote al aire libre como elemento de borde para la centralidad de actividades de la Unidad Deportiva. Este sendero contará con una serie de "estaciones" y espacios definidos funcional y operativamente para la práctica de actividades deportivas específicas al aire libre.

Esta pista cumplirá con las disposiciones establecidas en el acuerdo 46 de 2006; en el manual de diseño y construcción de los elementos constitutivos del espacio público y con las normas nacionales departamentales y locales sobre accesibilidad.

*Juegos Infantiles.* Aunque la unidad se encuentra bien dotada de juegos infantiles, se plantea la relocalización de estos con el fin de poblar y revitalizar áreas específicas, tanto al interior como en los bordes de la Unidad. Para estos espacios se propone la construcción de elementos que garanticen adecuadas condiciones de esparcimiento y seguridad.

Estos estarán ubicados en su gran mayoría asociados o al interior del circuito de trote propuesto.

*Tejo.* Este escenario será reubicado hacia el sector donde se encuentran actualmente las Barras al aire libre y la placa polideportiva. Dimensiones actuales (12m x 23m) – Dimensiones según el decreto (6.50m x 23.50m). Dimensiones según la Federación Colombiana de Tejo (19.5m x 2.5m).

*Placa Multifuncional Cubierta.* La Unidad Deportiva de castilla se encuentra cobijada por el Plan Cubiertas del INDER. Por este motivo, se plantea la construcción de una Placa Multifuncional Cubierta para el desarrollo de diferentes actividades recreativas, la cual será ubicada sobre el área actualmente destinada para hacer ejercicio (barras) al aire libre.

*Faros de Servicio y Comercio.* Con el fin de cumplir con lo reglamentado en los decretos de normas básicas y viabilizar la sostenibilidad y mantenimiento de la Unidad, se propone el aumento de la oferta de servicios complementarios tanto al interior como al exterior de la Unidad. Es importante destacar que estos servicios deberán acompañar y soportar las actividades que se realicen en cada uno de los escenarios deportivos y deberán cumplir con todas las normas de salubridad y gobierno con relación a la actividad, a los servicios y productos que ofrezcan.

Adicional a los anteriores proyectos en esta fase se deberá ejecutar el proyecto de conexión vial 68A -69. ...





## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

### Fase 2 (2012-2019).

Un periodo más extenso en el cual se busca la consolidación y el posicionamiento de la Unidad dentro de los escenarios nacionales e internacionales como escenario de vocación ambiental recreativo - deportivo. En este periodo se concretarían las siguientes intervenciones:

*Sendero Ecológico.* Se propone la construcción de un sendero ecológico que permita recuperar las calidades ecológicas y paisajísticas de la quebrada la Moreno, promoviendo la apropiación de este espacio residual por parte de la comunidad.

*Canopy.* Es una modalidad de transporte aéreo que consiste en un sistema de cables suspendidos entre las copas de los árboles por donde las personas se deslizan de un sitio a otro gracias a una polea. Para poder practicar el Canopy, hay que ubicarse en una tarima o plataforma en donde la persona se engancha a un fuerte cable por medio de un arnés y por gravedad, con el peso del cuerpo, se impulsa hasta llegar a la otra plataforma. La práctica de este deporte de aventura, necesita de un guía experto para evitar algún percance.

En la Unidad Deportiva de Castilla, este escenario será localizado sobre el eje de la quebrada la Moreno, complementando el parque lineal propuesto para esta zona. Para el núcleo del proyecto se propone construir la torre inicial articulada con las actividades que se generen en la plaza lúdica que se plantea sobre el Equipamiento de Transporte (en el costado noroccidental) en conjunto con algunos servicios complementarios.

Para la ubicación de las poleas para la suspensión de los cables se aprovechará la arborización existente para la generación de las plataformas.

Para la práctica de este deporte de aventura se hace necesaria la construcción de un pequeño edificio de recibo. Debido a la velocidad que alcanzan los practicantes de este deporte al realizar el descenso, este edificio debe contener en su interior una plataforma que los reciba, y un elemento que amortigüe el impacto; además debe ofrecer servicios complementarios tanto para el Canopy como para las actividades de recreación pasiva proyectadas para el parque lineal.

*Ciclo ruta.* Al interior de la Unidad se plantean un circuito, considerado como recorrido secundario, en donde se comparte el espacio con el peatón en las diferentes jerarquías del sistema peatonal.

*Muros de Escalada.* En esta fase se construirían cuatro estaciones de Muros de escalada que se concretarían en cercanía al Parque Lineal propuesto sobre la



## Alcaldía de Medellín

Departamento Administrativo de Planeación

Quebrada La Moreno, aprovechando adicionalmente la topografía natural del terreno y las estructuras generadas ya durante la primera fase de intervención.

**ARTÍCULO 15. 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 las disposiciones específicas municipales, y en la normativa referente a la accesibilidad al medio físico para toda la comunidad, incluyendo la población con movilidad reducida, sin ir en perjuicio de las otras reglamentaciones especiales, de acuerdo con el uso y destinación, así como, con las normas de superior jerarquía.

**ARTÍCULO 16. GESTIÓN URBANÍSTICA.** Las distintas intervenciones que se desarrollen dentro del área de planeamiento, deberán estar supeditadas a los aprovechamientos aquí establecidos.

**ARTÍCULO 17. PLANOS Y DOCUMENTOS.** Con la presente resolución se protocolizan los siguientes documentos y planos:

- División Predial,
- Planteamiento Urbanístico General
- Usos del Suelo Z2-API-58
- Documento Técnico de Soporte

**ARTÍCULO 18.** La presente resolución rige a partir de la publicación en la Gaceta Oficial.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,**

Dada en Medellín, a los nueve (9) días del mes de septiembre del año dos mil nueve (2009).

**CARLOS H. JARAMILLO ARANGO**  
Director

Preparó: Adrián Felipe Becerra Guerra / Giovanni Andrés Hernández Aprobó: /Clara León/ Adriana Zapata Flórez



**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