

## RESOLUCIÓN NÚMERO 401 DE 2008

(Diciembre 19)

“Por medio de la cual se aprueba el planteamiento urbanístico integral del área de preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante Z6-API-33 Zona 1 (Unidad Deportiva Andrés Escobar)”

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

### 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 de Medellín –POT, 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 son aquellas destinadas para equipamientos, espacios públicos, áreas ambientales y de infraestructura vial que forman parte del sistema estructurante de la Ciudad.
- 3- El mismo Acuerdo establece en su artículo 70 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.
- 4- El polígono denominado Z6-API-33 ha sido determinado por el Acuerdo precitado como un área para la preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante.
- 5- Mediante la Resolución 037 de 13 de febrero de 2007, se aprobó el planteamiento urbanístico integral del área de preservación de las infraestructuras y elementos del sistema estructurante Z6-API-33 zona 3 y 4.
- 6- El Departamento Administrativo de Planeación reconociendo el gran tamaño que posee este polígono y los servicios que presta a la ciudad, mediante la

nombrada Resolución, consideró conveniente hacer una zonificación del Área de Preservación de Infraestructuras del Sistema Estructurante Z6-API-33 de la siguiente forma:

- Zona 1: Donde uno de los principales servicios que actualmente existen son de tipo deportivo y recreativo, y donde las principales relaciones urbanas se desarrollan sobre las calles 30 y 30A, y la carrera 66B. La conforman:
  - La Unidad Deportiva Andrés Escobar.
  - La Pista Municipal de Bicicross.
  - Una vivienda (predio particular).
- Zona 2: Los usos actuales son institucionales, de servicios y administrativos, y las principales relaciones urbanas se dan sobre la calle 30 y la carrera 65. La conforman:
  - La Proveduría y la Sede Sindical de las Empresas Públicas de Medellín.
  - El Área de reciclaje de pavimentos de la Secretaría de Obras Públicas.
- Zona 3: Los usos principales son los de salud, recreativo y deportivo, y las relaciones urbanas se establecen sobre la carrera 70 y la avenida 80. La conforman:
  - Parque Urbano Juan Pablo II.
  - Deposito de buses (provisional).
  - Restaurante "Vaso de Leche".
  - Parque Deportivo María Luisa Calle.
  - Clínica Las Américas.
  - Sede Recreativa y Deportiva del ISS.
  - Bodegas (antigua sede ACES).
  - Viviendas (70 1-80 y 70 1-60).
  - Batallón de Artillería Pedro Justo Berrío.
  - Vivero "Su Jardín".
  - Restaurante "Hamburguesas El Corral".
  - Estación de Combustible "Texaco".
  - Centro comercial.
  - Espacio público al costado sur de la pista del aeropuerto.
- Zona 4: El uso principal es el transporte de ámbito nacional y regional, y las relaciones urbanas de establecen sobre la carrera 65 y el cruce con la calle 10 en éste sector. La conforman:
  - Aeropuerto Enrique Olaya Herrera (incluyendo hangares)
  - Terminal de Transporte Intermunicipal del Sur
  - Sede de Bomberos Municipal
  - Parque Deportivo "Jesús Obrero – Campoamor"
  - Parqueadero
  - Parqueadero proyecto Serviteca 2012



- Estación de combustible y Serviteca "Texaco"
- Lote proyecto Parque Comercial y Empresarial del Sur

7- El Instituto de Deportes y Recreación INDER Medellín ha presentado una propuesta para el mejoramiento, consolidación y reestructuración de la Unidad Deportiva Andrés Escobar para la zona 1 del polígono Z6-API-33.

8- El Acuerdo 16 de 2008, Plan de Desarrollo 2008-2011, "Medellín es Solidaria y Competitiva", en su programa de Promoción y Apoyo al deporte asociado, educativo y comunitario, busca fortalecer las prácticas deportivas en la ciudad a través de la dotación de infraestructura que promueva la realización de encuentros y que diversifiquen la oferta de servicios; es así como se promovió para el año 2010 la realización de los juegos suramericanos ODESUR, evento que abarcará la competencia de 31 deportes lo que le exige a la ciudad una alta calidad en su infraestructura a través del mejoramiento de sus equipamientos y la construcción de nuevos espacios que suplan la demanda que despliega el evento.

9- Se conformará un corredor urbano de aproximadamente 12 km, a través de la Carrera 70 y la Carrera 65 que articule los principales escenarios deportivos, lúdicos y recreativos de la ciudad como lo son las Unidades Deportivas Atanasio Girardot, María Luisa Calle, Castilla y Andrés Escobar.

10- La transformación de la Unidad Deportiva Andrés Escobar, más conocida como Unidad Deportiva de Belén, permitirá que cada uno de sus escenarios adquieran una mayor calidad tanto física como funcional, en donde se favorezca no solo la realización de los juegos suramericanos sino la práctica del deporte y la recreación de la población residente en el área de influencia y el resto de la ciudad, los cuales se constituyen en los usuarios permanentes.

11- Partiendo de la necesidad de preparar la ciudad para el desarrollo de los juegos suramericanos, el Instituto de Deportes y Recreación INDER Medellín, desarrolla el presente planteamiento, que responde no solo a esta premisa, sino que pretende articular urbanísticamente la Unidad Deportiva al entorno, a los proyectos estratégicos y al Modelo de Ocupación propuesto desde el Plan de Ordenamiento para alcanzar el imaginario de ciudad: "Ciudad competitiva, ambientalmente sostenible, socialmente equilibrada, acogedora e integrada espacial y funcionalmente a partir de los ejes estructurantes y del sistema de centralidades".

12- Una vez revisado el Planteamiento Urbanístico Integral formulado, este despacho, lo encuentra ajustado a los requerimientos normativos vigentes y, por tanto,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°. ADOPCIÓN.** Adoptar el planteamiento urbanístico integral del polígono Z6-API-33 para la zona 1, que corresponde a la Unidad Deportiva Andrés Escobar más conocida como Unidad Deportiva de Belén, el cual consta de esta Resolución, el documento técnico de soporte del planteamiento y los siguientes planos:

- Plano P1 - Situación predial
- Plano P5 - Modelo de ocupación Z6-API-33 Zona 1
- Modelo de ocupación desde la escala zonal, sectorial y específica
- Etapas de desarrollo.
- Esquema del plan de movilidad.
- Vías obligadas.

**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, y los Decretos Municipales 409 de 2007 y 1521 de 2008 servirán de base para la interpretación y aplicación de las disposiciones contenidas en la presente resolución.

**ARTÍCULO 2°. OBJETO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO INTEGRAL.** El objeto del planteamiento urbanístico integral del polígono Z6-API-33 zona 1 que adopta la presente resolución es proyectar la Unidad Deportiva Andrés Escobar hacia el corredor turístico y recreativo de la carrera 70 a través de intervenciones urbanísticas que potencien el espacio público, los escenarios existentes y futuros, consolidando su vocación con un énfasis en la recreación, la práctica formativa y competitiva del deporte, haciendo de esta una zona estratégica para la ciudad.

**ARTÍCULO 3°. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE LOS PREDIOS.** El área de planificación se encuentra ubicada en la zona suroccidental de la ciudad, Comuna 16 (Belén) inmersa en el barrio Rosales y de manera próxima a los barrios Belén, y Fátima. Se define por el norte con la calle 32B, por el sur con la calle 30, por el oriente con la carrera 66B y por el occidente con la carrera 69.

La Unidad Deportiva Andrés Escobar configura la Zona 1 del Z6-API-33, próxima a equipamientos de gran importancia local, regional y nacional, los cuales están inscritos al interior del área de planificación del polígono Z6-API-33 y pertenecen a las Zonas 2, 3 y 4.

El área total del polígono Z6-API-33 es de 168,39 Ha (1'683.945m<sup>2</sup>), dentro de esta se inscribe la Zona 1 que corresponde al área de planificación objeto de la presente Resolución la cual posee un área de 11.59 Ha (115.900m<sup>2</sup>). Anotando que el área restante de la Zona 1 por fuera de la configuración predial está



compuesta por zonas públicas en vías al interior de la zona de planificación, entre ellas: un tramo de la calle 30 paramento entre el predio de la pista de bicicross y el eje de la quebrada Altavista, área contenida entre los ejes de vía de la Carrera 66B y Carrera 69; y la calle 30A entre paramentos de predios, área contenida entre los ejes de vía de la Carrera 66B y la Carrera 69; y finalmente las áreas contenidas entre los paramentos de predio de los costados norte, occidente y oriente de la unidad deportiva, y sus respectivos ejes vía.

Según Información obtenida de la Unidad de Catastro el área de planificación la conforman los cinco (5) predios siguientes:

Tabla 1. Predios que conforman el área de planificación

Código CBML	Matricula Inmobiliaria	Dirección del Predio	Area Predio (mts2)
16020120001	92698	Carrera 66B No. 30A - 115	99.943
16020120002	960041867	Calle 30A No. 67 - 00 Int. 002	48
16020120003	607764	Calle 30A No. 67 - 98	198
16020120004	146498	Carrera 69 No. 30A - 50	227
16020010001	900121798	Calle 30A No. 68B - 001	8.269
16020010002*	239605	Calle 30A No. 67 - 119	2.494
<b>Áreas Totales</b>			<b>111.184</b>
* Predio No Incluido en el Polígono del API, según Acuerdo 046 de 2006. Aunque el PUI para esta Zona sugiere la integración de él, en vista de la disposición actual de un proyecto vial sobre la Carrera 69 entre las Calles 30A y 30; ejecutandose cabria la posibilidad de ampliación para el que actualmente es lote de la Pista de Bicicross.			

El manejo, gestión y desarrollo de estos predios corresponde al Instituto para el Deporte y la Recreación de la ciudad de Medellín – INDER.

**PARÁGRAFO.** Las áreas de los predios consignadas en el cuadro del presente artículo, se entenderán como cuerpo cierto; en caso de presentarse diferencia de las mismas debido a mediciones precisas, manteniendo la proporcionalidad que de allí resulte.

**ARTÍCULO 4°. MODELO DE OCUPACIÓN.** Dadas las condiciones de localización estratégica dentro de la Ciudad del polígono Z6-API-33, las próximas intervenciones detonarán transformaciones urbanas importantes, generando una dinámica de gran impacto para todo el sistema urbano, por lo tanto, el Modelo de Ocupación para la zona 1 del API, considera las siguientes premisas:

- a. Articular urbanísticamente la Unidad Deportiva Andrés Escobar con el corredor turístico y recreativo de la carrera 70, a través de la dinamización de los predios localizados entre las calles 30 y 30 A, los cuales a su vez se verán favorecidos por la cercanía a la estación de Metroplus. Dicha articulación debe propender por la consolidación del paseo urbano de las carreras 66B y 70 desde la calle 33 hasta el parque El Rodeo, configurando un corredor deportivo que integre la totalidad de escenarios y espacios públicos localizados a lo largo de la banda: El Parque Juan Pablo II y la Unidad Deportiva María Luisa Calle; y de igual manera generar una articulación transversal hacia la carrera 65 y el cerro Nutibara, para así contribuir a la consolidación de los sistemas ambientales, paisajísticos y recreativos de ciudad.
- b. Crear un sistema de andenes que partan de la unidad deportiva hacia los corredores viales de mayor afluencia de población y que garanticen su directa accesibilidad peatonal.
- c. Consolidar urbanísticamente los accesos actuales de la unidad deportiva en los costados norte, oriente y occidente con el fin de conservar su integración con el entorno inmediato, promoviendo la implementación de servicios complementarios y la apropiación no solo desde el campo deportivo, sino también desde otras dinámicas de habitabilidad complementarias y compatibles a estas.
- d. Adecuar bajo estándares de calidad y reglamentarios los diferentes escenarios deportivos y los espacios libres al interior de la unidad (zonas verdes, circulaciones, plazoletas, parques), con el fin que esta pueda conformarse como una Unidad Deportiva de mayor representatividad y jerarquía dentro de la ciudad.
- e. Crear y disponer de nuevos escenarios que dinamicen el uso deportivo y recreativo de la Unidad, consolidando el sentido de apropiación de la población usuaria y visitante tanto del sector como de la ciudad en general.
- f. Consolidar zonas de parqueo que respondan a la demanda actual de la Unidad, evitando con esto la ocupación indebida de las zonas residenciales aledañas.
- g. Configurar un sistema de cerramientos que promueva la articulación con el entorno y la humanización de la infraestructura existente y propuesta tanto de la unidad deportiva Andrés Escobar como de la banda deportiva y recreativa localizada a lo largo de la carrera 70, con las zonas residenciales aledañas. Los cerramientos previstos deberán brindar condiciones de seguridad o funcionalidad de los servicios los cuales deben diseñarse garantizando la



vinculación de los espacios cerrados con el espacio público inmediato, cuyo objetivo principal es evitar la generación de lugares inseguros e insalubres.

- h. Considerar dentro del desarrollo y transformación de la unidad deportiva los elementos físicos y ambientales existentes dentro y fuera, los cuales están generando algún tipo de condicionamiento.
- i. Las nuevas intervenciones deben garantizar la conformación de la sección pública de la vía (Se podrá redistribuir según el manual de los elementos constitutivos del espacio público), los usos generales del suelo y las características de los equipamientos y espacio público.

**ARTÍCULO 5°. ZONIFICACIÓN DEL MODELO DE OCUPACIÓN.** La zona de planificación se divide en 7 sub-zonas las cuales serán consecuentes con el modelo de ocupación planteado, esto con el fin de facilitar las intervenciones que se desarrollen sobre ésta, estas son:

Consolidación y creación de accesos:

- a. Acceso sobre el cruce de la calle 30 y 30A con la carrera 66B, el cual se deberá crear y configurar como el acceso peatonal de mayor jerarquía para la unidad deportiva, recibiendo y canalizando los flujos peatonales provenientes del sur y del oriente del área de influencia. Dicho acceso estará asociado a espacios edificados complementarios administrativos, de servicios y comerciales que fortalecerán la apropiación parte de la comunidad hacia la Unidad Deportiva, por lo que estos espacios a su vez deberán estar integrados y articulados con espacios públicos, como plazoletas y estancias, que dinamicen y generen tal apropiación.
- b. Acceso sobre la carrera 66B, este deberá consolidarse de uso peatonal que reciba y canalice los flujos provenientes principalmente del norte y sur del área de influencia hacia el interior de la Unidad Deportiva, y deberá estar asociado a espacios edificados complementarios de servicios, comerciales, administrativos, y zonas de parqueo anexas. Este acceso deberá conformar una sección de andén por el cual de manera eventual de ingreso y salida de vehículos de socorro o de servicio logístico hacia el interior de la Unidad Deportiva, y que por tanto se articule al anillo auxiliar que conforma la pista de trote y su tangencialidad norte con el eje estructurante transversal de la unidad, la cual se define como alternativa de atención para la circulación vehicular en caso de requerirse.
- c. Acceso sobre la carrera 69, actualmente está configurado como peatonal, este deberá fortalecerse y adecuarse como acceso que reciba y canalice los flujos tanto peatonales como vehiculares de apoyo hacia el interior de la Unidad Deportiva provenientes de la carrera 70 y sus áreas aledañas. De igual manera



que el anterior acceso, deberá estar asociado a espacios edificados complementarios de servicios, comerciales y administrativos, y contemplar una sección de andén por el cual de manera eventual circule un vehículo de socorro o logística hacia la el anillo auxiliar de la pista de trote conformándose éste en el eje transversal de la unidad hasta el actual acceso sobre la carrera 66B.

- d. Acceso sobre la calle 32B, actualmente está configurado como un acceso peatonal, deberá fortalecerse y adecuarse también como acceso complementario y de servicio vehicular que permita una adecuada circulación para el abastecimiento y atención de la zona norte de la Unidad Deportiva.

**Ruta de servicio y circulación vehicular al interior de la Unidad Deportiva:** Deberá garantizarse el ingreso y salida de vehículos al interior de la Unidad Deportiva a través de los accesos localizados sobre las carreras 66B y 69, y la calle 32B, los cuales permitan la circulación de organismos de socorro y de servicio logístico.

Dichos accesos estarán articulados, a través de andenes de amplia sección, con el anillo de la pista de trote localizada al interior de la unidad deportiva, el cual posee las condiciones adecuadas para ofrecer este servicio. Sus intervenciones deberán poseer el mismo lenguaje urbanístico que las actuaciones constructivas de espacio público integral.

Cada localización de accesos vehiculares adicionales a los tres mencionados deberán ser constituidos solo con el propósito de generar la accesibilidad necesaria las áreas de parqueo definidas por ésta escala del modelo de ocupación.

**Creación y adecuación de nuevos escenarios:** El proceso de transformación que se desarrollará en la Unidad Deportiva deberá responder a las necesidades que surgen por el desarrollo de los juegos suramericanos ODESUR en el corto plazo, por los cuales se hace necesario construir, reestructurar y adecuar algunos escenarios deportivos existentes tales como los asociados al tiro con arco y la creación de otro con el fin de brindar una nueva oferta a la ciudad, como lo es la Bolera, la cual deberá estar asociada a la creación de espacios públicos que fortalezcan la estructura urbana de la ciudad y la vinculación de la Unidad Deportiva con el entorno a través de una fachada renovada de su sector sur.

**Relocalización y mejoramiento de escenarios existentes:** Con el fin de liberar algunas áreas para la creación y adecuación de espacio público o de nuevos escenarios se plantea la relocalización de los escenarios asociados al baloncesto y al fútbol, paralelamente se fortalecerán los demás escenarios existentes con el fin de consolidar las actividades deportivas asociadas a la natación, el fútbol y el tenis que actualmente se desarrollan en la unidad. Estas intervenciones obedecen



a la reestructuración en búsqueda de un nuevo urbanismo interno y externo de la unidad deportiva.

**Adecuación y creación de espacios públicos:** Al interior de la Unidad Deportiva se deberán crear y adecuar espacios públicos que le brinden al usuario y al sector en general oportunidades de esparcimiento como zonas verdes, plazoletas, parques y áreas libres para el desarrollo de actividades deportivas como aeróbicos y levantamiento de pesas (denominada por la población como gimnasio al aire libre), los cuales son de gran importancia dentro de la unidad y de gran afluencia de población. Estos espacios deberán contener dotación específica a la práctica respectiva, y al igual que el total de la unidad, el amoblamiento y la iluminación necesaria para su habitabilidad. Estos espacios además serán utilizados como zonas de transición entre un escenario y otro.

Hacia el exterior de la Unidad Deportiva deberán generarse espacios públicos en los accesos principales definidos y de manera representativa en el perímetro de la unidad los cuales permiten generar espacios amables para el peatón a través de andenes, estancias y ciclorutas. Asimismo como la Unidad Deportiva está contenida por vías, se deberán garantizar una articulación urbanística con el entorno, generando entre otros, pasos peatonales que brinden seguridad a la población, con mayor énfasis en las vías de mayor tráfico como la carrera 66B y las calles 30 y 30A.

Las intervenciones en el espacio público deberán atender el Manual del Espacio Público y su respectiva normativa.

**Edificaciones de servicios complementarios:** Estas edificaciones deberán crearse con el fin de mejorar la calidad tanto de la Unidad en general como la de los escenarios deportivos, por lo que corresponderán a estar localizadas de forma tal que sirvan eficientemente a estos, deberán contener además de servicios complementarios como comercio, servicios asociados a los escenarios deportivos como administración, camerinos y baterías sanitarias. Dentro de estas zonas se incluirán el predio privado de uso residencial actual en el costado sur-occidente de la unidad, y las edificaciones donde actualmente funciona ANDECOLOMBIA; áreas que a futuro se deberán integrar espacialmente de manera amable a la Unidad Deportiva.

**Cerramientos permeables de fachada:** La Unidad Deportiva deberá implementar una nueva cara a la ciudad a partir de su cerramiento, el cual debe estar dirigido a intervenciones bajo un lenguaje arquitectónico que favorezca y genere zonas de transición integrando espacios públicos, elementos ambientales y paisajísticos.

**ARTÍCULO 6°. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS:** Las instalaciones deportivas deberán respetar las áreas que no se pueden ocupar en cumplimiento a los

índices de ocupación permitidos para cada destinación y ofertar el mayor número de éstas como espacio público.

Adicionalmente se deben tener disponibles las fajas de suelo correspondientes a los proyectos viales. Estas áreas no se podrán ocupar con edificaciones o pisos duros, y la arborización y vegetación existente deberá paulatinamente irse trasladando y reemplazando. Sobre estas fajas no se aprobará ningún tipo de intervención con edificios o paisajismo que no tenga actualmente licencia de urbanismo o construcción.

**ARTÍCULO 7°. APROVECHAMIENTOS.** Para la definición de los aprovechamientos los índices se aplicarán sobre el área neta (zonas 1) del área de planificación, la cual presenta una extensión de 108265m<sup>2</sup> así:

Tabla 2. Índice de ocupación propuesto

	I.O PROPUESTO	ÁREA ESCENARIOS	ÁREAS COMPLEMENT	ÁREAS LIBRES
Ocupación con escenarios deportivos	25.7%	27829 m <sup>2</sup>		
Escenarios deportivos descubiertos	28.3%	30634 m <sup>2</sup>		
Ocupación con áreas comerciales y servicios complementarios	6%		6496 m <sup>2</sup>	
Áreas libres distintas a escenarios deportivos	40%			43306 m <sup>2</sup>

Tabla 3. Índice de construcción propuesto

ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN		
	I.C.	ÁREA
APROVECHAMIENTOS ACTUALES	0,07	7472 m2
APROVECHAMIENTOS PROPUESTOS ETAPA 1	0,16	17588m2
APROVECHAMIENTOS PROPUESTOS ETAPA 2	0,02	1384 m2
APROVECHAMIENTOS ADICIONALES (Éstos pueden absorberse a través de la adquisición de los predios enunciados en la etapa 3) (5)	0.05	5336m2
APROVECHAMIENTOS FINALES	0.3	32848 m2

**PARÁGRAFO.** El área construida y la ocupación de las edificaciones actuales están incluidas en los índices anteriores.

**ARTÍCULO 8°. ALTURAS.** Las alturas máximas de las edificaciones permitidas en el área de planificación no podrán sobrepasar los niveles establecidos por la Aeronáutica Civil para la zona, de conformidad con el Decreto Municipal 266 de 2006, o la norma que lo amplíe, modifique o sustituya.

En cualquier caso la altura mínima para los escenarios deportivos cubiertos estará supeditada a las medidas reglamentarias de cada práctica deportiva. 244



Todo escenario deberá tramitar ante la Aeronáutica Civil la factibilidad de la altura propuesta, según los decretos que regulen este tema.

**ARTÍCULO 9°. USOS.** Los predios que conforman el área de planificación se enmarcan en la categoría de Equipamiento General o de Ciudad y tendrán como uso principal el recreativo deportivo.

Los usos complementarios y condicionados al uso principal serán:

- 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.
- Alojamientos de deportistas.

No se permite, en todo caso, el cambio de uso de los predios a otras categorías como la residencial, comercial, servicios mercantiles o industria.

**PARÁGRAFO:** Cualquier cambio de uso, así este entre los permitidos o complementarios, debe contar con el visto bueno del INDER o de la entidad que ejerza sus funciones y deberá realizar el procedimiento establecido para dicho cambio ante el Concejo de Medellín.

**ARTÍCULO 10°. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD PEATONAL:** Las nuevas intervenciones deben garantizar la conformación de la sección pública de las vías, incluidos los antejardines y la propuesta de paseo urbano sobre la carrera 66B, así como garantizar la configuración de un espacio público en la intersección de la carrera 66B con la Calle 30A. Además, se deberá ajustar a lo establecido en el Decreto municipal 1683 de 2003, Manual de los Elementos Constitutivos del Espacio Público y el Decreto Municipal 817 de 2008, Manual de Silvicultura Urbana. Asimismo acoger la Ordenanza 14 de 2002 y en el Decreto Nacional 1538 de 2005, sobre accesibilidad al medio físico, a equipamientos y espacios públicos.

Entre las principales acciones sobre el espacio público, se cuentan:

Conformando su estructura desde la apuesta por disponer al suroccidente de la ciudad el actual Club El Rodeo como un "Área de Importancia Recreativa y Paisajística" y futuro "Parque Abierto", continuando hacia el norte con la ordenación y consolidación de la banda deportiva y recreativa sobre la carrera 70; zona 3 de la totalidad del polígono Z6-API-33 y rematando al norte con la Unidad Deportiva Andrés Escobar objeto del presente plan. Se plantea desde las diferentes premisas estipuladas para el modelo de desarrollo y ocupación del mismo en una integralidad objetiva y funcional que la potencialice en la prestación de servicios y actividades inherentes a su vocación deportiva y recreativa.



La unidad deportiva enmarcada en la zona 1 del polígono total propende en el largo plazo por la generación de un nuevo espacio público vinculante y permeable, complementado con actividades, servicios y escenarios de impacto ocupacional mínimo, en el área que actualmente ocupa la pista de Bicicross se hace necesaria la adquisición de los predios en su misma manzana para su crecimiento que prevean la conformación de la unidad ubicada al norte de estos y la conexión al sur con la banda deportiva y recreativa de la zona 3, estableciendo así un conjunto deportivo y lúdico longitudinal en sentido norte sur, apoyando la configuración nodal y estratégica, cruce en común con en el eje transversal del futuro parque lineal de la Quebrada Altavista y la proximidad con la estación Metroplus, la cual garantizará y permitirá la inmersión de la población hacia la Unidad Deportiva.

La unidad se estructura en sentido norte-sur desde un acceso peatonal central sobre la calle 30A, provisto de un espacio público a manera de recibo e inmersión a través de un eje vertebral estructurante de recorrido peatonal distribuidor a los diferentes escenarios, y áreas libres simultáneas a los tres accesos alternos que se presentan actualmente y se recomponen a manera de umbrales que den la bienvenida y despedida del visitante. Así se contemplan y conceptúan los tres accesos alternos y sus áreas libres propuestas:

Sobre la Carrera 66B: Este acceso se recompone y provee de un espacio de estancia y esparcimiento opcional a los visitantes activos y pasivos, complementado con recintos construidos de áreas de servicios, comercio, logística, parqueo multimodal e información.

Sobre la Carrera 69: Este acceso se recompone de similar forma a su opuesto en la dotación y disposición para la concentración de la civilidad, y contempla el respeto al vecino sector por posibles impactos negativos de cualquier intervención que aquí se estableciera en factores de urbanismo, movilidad, ambiental, y social.

Sobre la Carrera 32B: Reconstruyendo el lenguaje y la espacialidad urbana sobre los bordes perimetrales de la unidad, se busca la intervención con nuevos cerramientos que se dispongan amablemente al paso del caminante y nuevas secciones viales que optimicen la canalización de flujos de población y circulación de bicicletas que por allí transiten previendo su inmediatez a un uso del suelo residencial predominante, la cercanía a ejes estructurantes del territorio y la disposición jerárquica particular de cada uno de los cuatro accesos al complejo deportivo.

Utilización de las superficies verdes como zonas de esparcimiento pasivo y encuentro ciudadano, aprovechando correctamente la arborización, de tal manera que se evite la generación de barreras visuales en el espacio público, mejorando la sensación seguridad y la convivencia de los ciudadanos, manejando elementos como, setos, jardines y arborización para delimitar zonas y caracterizar espacios.



Los edificios de acceso se configuraran como umbrales dentro del espacio publico, y contendrán áreas administrativas, comerciales y de servicios.

**ARTÍCULO 11°. ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD VEHICULAR.** En los edificios de acceso a la Unidad Deportiva se deben conservar espacios libres que permitan el ingreso de los vehículos de logística o emergencia, además se deben garantizar los desplazamientos por las vías internas destinadas a este servicio, evitando ubicar amoblamiento u otros obstáculos en la vía.

El transporte público, tanto en bus como en taxi, tendrá destinados banias adecuadas para el carque y descargar de pasajeros, sobre la carrera 66B y la carrera 30A.

Los estacionamientos al interior del polígono de la Unidad Deportiva deberán estar señalizados de acuerdo con el tipo de vehículo (autos, motos, personas con movilidad reducida) y sentidos de circulación. Se deberá contar en las vías aledañas con señalización horizontal y vertical que indique la ubicación de estacionamientos y puntos de acceso.

**ARTÍCULO 12°. ESTACIONAMIENTOS.** Los requerimientos de estacionamiento al interior de la Unidad Deportiva suman un total de 90 unidades aproximadamente (considerando la normativa del Plan de Ordenamiento Territorial para Medellín).

Se cuenta con una solución de parqueaderos al interior de la Unidad de aproximadamente 120 celdas, las cuales se ubicarán en:

- Sector inmediato al acceso carrera 66B
- Sector inmediato a las canchas de tenis de campo
- Sector inmediato a la pista de Bicicrós
- Celdas ubicadas en la carrera 69.

**ARTÍCULO 13°. OFERTA AMBIENTAL.** La Unidad Deportiva Andrés Escobar deberá tener en cuenta todas las recomendaciones del documento técnico de soporte en lo que respecta al componente ambiental.

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

#### ARTÍCULO 14°. ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES.

Obligaciones Viales. Reservar y no plantear edificaciones o arborización en las fajas para los proyectos viales y construir los elementos para su funcionamiento (bahías, paraderos).

Suelo para áreas verdes, recreacionales y equipamiento: Las instalaciones deportivas no tienen obligación de cesión de suelo para equipamientos y espacio público, sin embargo deberán respetar las áreas que no pueden ser ocupadas en cumplimiento a los índices de ocupación permitidos para cada destinación y ofertar el mayor número de éstas como espacio público.

Los equipamientos se deberán mantener con el uso para el que están destinadas.

Obligaciones Urbanísticas Especiales: Señalización de vías, accesos, espacios públicos, ciclo rutas, zonas de destinación específica.

En todo caso, se advierte que el espacio público no podrá ser utilizado para estacionamiento de vehículos al servicio privado o de visitantes de tal equipamiento.

ARTÍCULO 15°. REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA. Los desarrollos urbanísticos y constructivos nuevos y las modificaciones que se realicen en el área de planeamiento, en por concepto de urbanismo y construcción, deberán cumplir con los Decretos Municipales 409 de 2007, 1521 de 2008 y la Ordenanza 14 de 2002, en lo 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.

PARÁGRAFO. Además, deberá desarrollar los lineamientos establecidos en el documento técnico de soporte, capítulo 8.

ARTÍCULO 16°. ETAPAS DE DESARROLLO. Se busca proyectar la Unidad Deportiva Andrés Escobar a la ciudad a través de la consolidación de la banda deportiva, recreativa y ambiental que se encuentra al interior del polígono Z6-API-33, considera en primera medida el fortalecimiento de la zona 1 objeto de la presente Resolución, en donde se involucran acciones tendientes a la construcción, ampliación y mejoramiento de varios escenarios deportivos de carácter público, para posteriormente emprender la proyección de la unidad hacia la banda ubicada a lo largo de la carrera 70. Cabe anotar que existen intervenciones que están dirigidas al fortalecimiento y consolidación del espacio público a fin de garantizar una articulación de la unidad deportiva con el entorno y la ciudad.



Debido a la envergadura del proyecto, se hace necesario fragmentar el proyecto en varias etapas de intervención, tales como:

**ETAPA 1:** En esta etapa se proponen diferentes intervenciones, tanto de tipo urbanístico como de tipo arquitectónico en sitios puntuales de la Unidad Deportiva, vislumbrados en el corto plazo para el desarrollo de las actividades competitivas que se adelantaran con los juegos ODESUR.

Para comenzar, ubicado en la esquina de Integración Urbana formada sobre el cruce de la calle 30A y la carrera 66 B, se realiza la construcción de la nueva Bolera, la cual es contemplada como un escenario deportivo de primer orden. Este escenario, desde su concepción arquitectónica plantea una cubierta habitable, que se convierte en la principal plaza de acceso a la Unidad Deportiva. Esta plaza estará complementada con un adecuado mobiliario urbano que potencie la idea de integración urbana vinculante y permeable, que a su vez permita el recibo e inmersión de usuarios a la unidad deportiva a través del edificio Umbral ubicado sobre la calle 30A, con la intención de dar un nuevo significado a la bienvenida y despedida del visitante, este edificio además de los servicios complementarios y administrativos asociados a la actividad deportiva y comercial contendrá los servicios de salud necesarios para el adecuado y seguro funcionamiento de la unidad.

En esta etapa también se plantea la adecuación de los escenarios de Tiro con Arco, el conjunto de canchas de fútbol ubicado en la esquina noroccidental de la unidad y la pista alterna de bicicross la cual será reubicada al costado suroccidental de la Unidad al lado de la sede de ANDECOLOMBIA, de igual manera deberá construirse el área de acopio para residuos sólidos.

En este orden de ideas, el inicio de la construcción está planteado para la primera semana de diciembre del 2008 y se espera entregar completa la obra para la realización de los Juegos Suramericanos ODESUR en el 2010.

**ETAPA 2:** La construcción y mejoramiento de los anteriores escenarios crea la necesidad de continuar con diferentes intervenciones que favorecerán y consolidaran la unidad deportiva en la ciudad. Dichas intervenciones van dirigidas a:

La construcción de los edificios de servicios y administrativos en los accesos principales concebidos estos como “edificios Umbrales”. Estos configuran también un eje estructurante al interior que permite definir un recorrido peatonal, el cual distribuye y conecta los visitantes a los diferentes escenarios y áreas libres localizados al interior de la unidad deportiva. Asimismo, se configuran edificios de servicios complementarios a cada escenario deportivo localizado al interior de la unidad deportiva.



De vital importancia en esta segunda etapa, se hace necesarias las adecuaciones y mantenimiento de las áreas de piscinas, tenis, parque infantil, pesas, incluyendo sus áreas complementarias. Asimismo, que la estructuración del cerramiento total de la unidad, como se había mencionado anteriormente, sea mucho más humanizada y cargada de simbolismo, favoreciendo la composición del borde y del espacio público del entorno inmediato, articulando esto a las acciones planteadas en el entorno inmediato como son los paseos urbanos de las carreteras 66B y 70.

Para ello se considera que se comenzará la construcción al finalizar la primera etapa en el 2010 y se espera ejecutar la segunda etapa en un lapso de los dos años siguientes, para finalizar en el año 2012.

**ETAPA 3:** Enfocada en las acciones al exterior de la Unidad, en esta etapa se plantea la adquisición de predios de oportunidad entre las calles 30 y 30A, vistos como posibles contenedores de nuevos escenarios, parqueaderos y áreas libres de espacio público complementarias al proyecto del Parque Lineal de la Quebrada Altavista y de la estación del Metroplus, estos espacios se contendrán de igual manera en la reestructuración del predio donde actualmente se localiza la pista principal de bicicross. De la misma manera la adquisición del predio privado localizado sobre la calle 30A entre carreras 66B y 69. Se hace necesaria la gestión para la integración del Centro de Servicios Sociales para Discapacitados Síquicos – ANDECOLOMBIA con la Unidad Deportiva Andrés Escobar.

Con la construcción de la estación de Metroplus sobre la calle 30, se generarán nuevas intervenciones no solo de interés público sino privado. Para ello se considera que se comenzará la construcción al finalizar la segunda etapa y se esperan los resultados de esta gestión para el año 2014.

**ETAPA 4:** Posterior al desarrollo de las etapas ya mencionadas, se asegura la "proyección de la Unidad Deportiva Andrés Escobar hacia el corredor turístico y recreativo de la carrera 70 a través de intervenciones urbanísticas que potencien el espacio público, los escenarios existentes y futuros, consolidando su vocación con un énfasis en la recreación, la práctica formativa y competitiva del deporte, haciendo de esta una zona estratégica para la ciudad".

Esto finalmente como el logro del objetivo general definido para la zona 1 del polígono Z6-API-33, podrá ser conseguido para el año 2019. Puede decirse entonces que esta etapa se visualiza de manera transversal a partir del momento mismo de la ejecución de la etapa 1, en donde se emprendan las acciones.

**ARTÍCULO 17°. MECANISMOS O INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.** Para el desarrollo de las unidades deportivas, se tienen opciones de instrumentos de gestión y financiación como concesiones, ámbitos de reparto, convenios, declaratorias de urgencia, entre otras.



ARTÍCULO 18°. VIGENCIAS Y DEROGATORIAS. La presente resolución rige a partir de la publicación en la Gaceta Oficial y complementa la Resolución 037 de 2007.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

Dada en Medellín, a los diecinueve (19) días del mes de diciembre del año dos mil ocho (2008).



CARLOS H. JARAMILLO ARANGO  
Director

