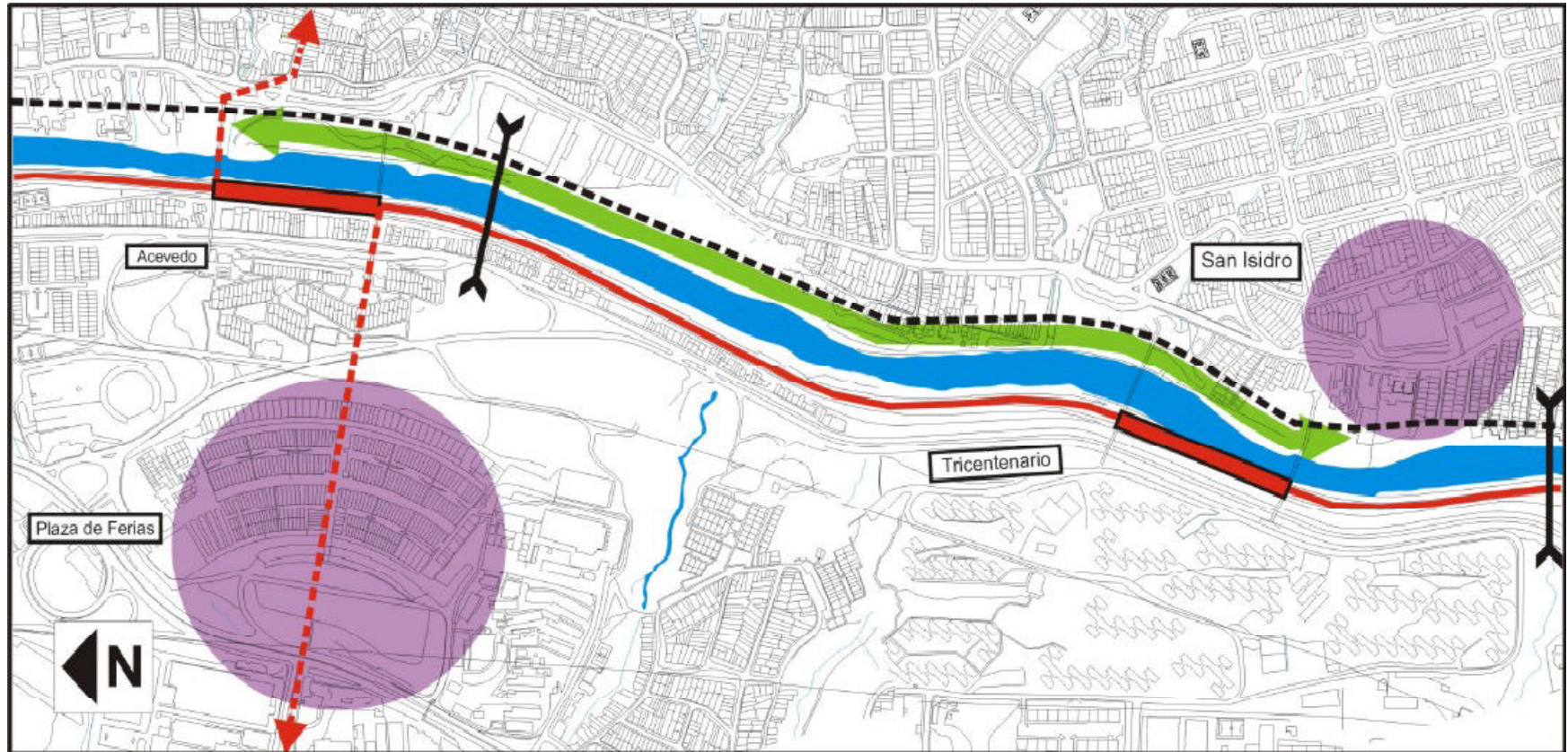


# CENTRO DE EQUILIBRIO DEL NORTE

## ESTUDIO PARA LA INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - Medellín - Enero 2000



**ALCALDÍA DE MEDELLÍN**  
**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN**  
**PNUD**

Lucette Romero de Pindray - Consultora

**CENTRO DE EQUILIBRIO DEL NORTE**  
**ESTUDIO PARA LA INTERVENCIÓN URBANÍSTICA**  
**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**Medellín - Enero 2000**



**ALCALDÍA DE MEDELLÍN**  
**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN**  
**PNUD**

# CONTENIDO

## A – PRESENTACIÓN Y CONTEXTO

Antecedentes.....	4
Justificación.....	7
Objetivos.....	7
Resultados.....	7
B – APORTES A LA REFLEXIÓN.....	8

## C - PERÍMETRO DE ESTUDIOS

Descripción del área de influencia de las dos estaciones....	13
Diagnóstico.....	15

## D – ORIENTACIONES PARA LA INTERVENCIÓN

Proyecto Urbano.....	18
1 - Estación Acevedo.....	19.
Diagnóstico	
Propuesta	
2 - Estación Tricentenario.....	22
Diagnóstico	
Propuesta	
3 - La orilla oriental.....	24

## E - ANEXOS

Zonas Homogéneas y Tratamientos - POT.....	26
Cuadro comparativo síntesis – Monografías comunas 2, 4 y 5...	27
Bibliografía.....	28

## **A. PRESENTACIÓN Y CONTEXTO**

Siendo Medellín la ciudad más importante del área metropolitana, ha sido el foco principal de las demandas que sobre los sectores de comercio y servicios, generan tanto sus habitantes, como buena parte de los habitantes de los municipios vecinos. Estas actividades se han localizado históricamente en el centro tradicional, trayendo como consecuencia su hiperdesarrollo y el funcionamiento desequilibrado y monocéntrico del municipio.

## 1. ANTECEDENTES

- **El acuerdo municipal No. 11 de 1991**

Este acuerdo fijó incentivos para la consolidación de áreas que pudiesen transformarse en subcentros urbanos, con el fin de disminuir la desmedida presión existente sobre el centro tradicional de Medellín.

Dentro de esta lógica, la Consejería Presidencial para Medellín impulsó y desarrolló a través de procesos participativos, varios Núcleos de Vida Ciudadana (1990 - 1999), llamados simultáneamente a resolver la carencia de espacios públicos y equipamientos en las zonas de mayor densidad poblacional (principalmente al norte), y a fortalecer los lugares de referencia urbana para convertirlos en sitios de convocatoria.

- **El Plan Estratégico**

El Plan Estratégico para Medellín y el Área Metropolitana 2015, propone entre sus líneas estratégicas hacer de Medellín una “Ciudad metropolitana, acogedora, integrada y con calidad ambiental”.

Dentro de los proyectos concebidos para alcanzar este objetivo, se encuentra el programa de intervenciones urbanas, cuyo componente 2 destaca como ejes principales del sistema estructurante de la ciudad, el corredor del río y del metro con sus estaciones, y propone reforzarlos a fin de tejer a través de ellos la ciudad,

- **El Plan de Desarrollo 1998 – 2000**

Este Plan reconoce el papel estructurante que juega el Espacio Público en el ordenamiento territorial, y lo ubica entre las líneas estratégicas de intervención.

Como parte de sus programas, también aquí se destaca el fortalecimiento y la generación de nuevos espacios públicos en el norte, con el propósito de conformar la red de centros y subcentros urbanos..

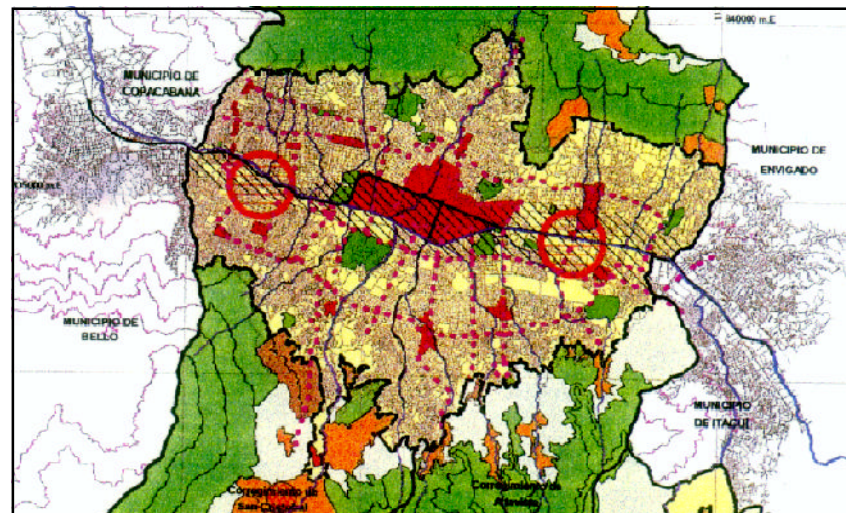
- **El Plan de Ordenamiento Territorial – POT (Ley 388 del 97)**

El imaginario de ciudad, construido a partir de la visión de diferentes grupos sociales vinculados a los procesos participativos del POT, incluye el “sueño” de una ciudad equitativa y equilibrada en lo social, lo cultural, lo espacial y lo funcional.

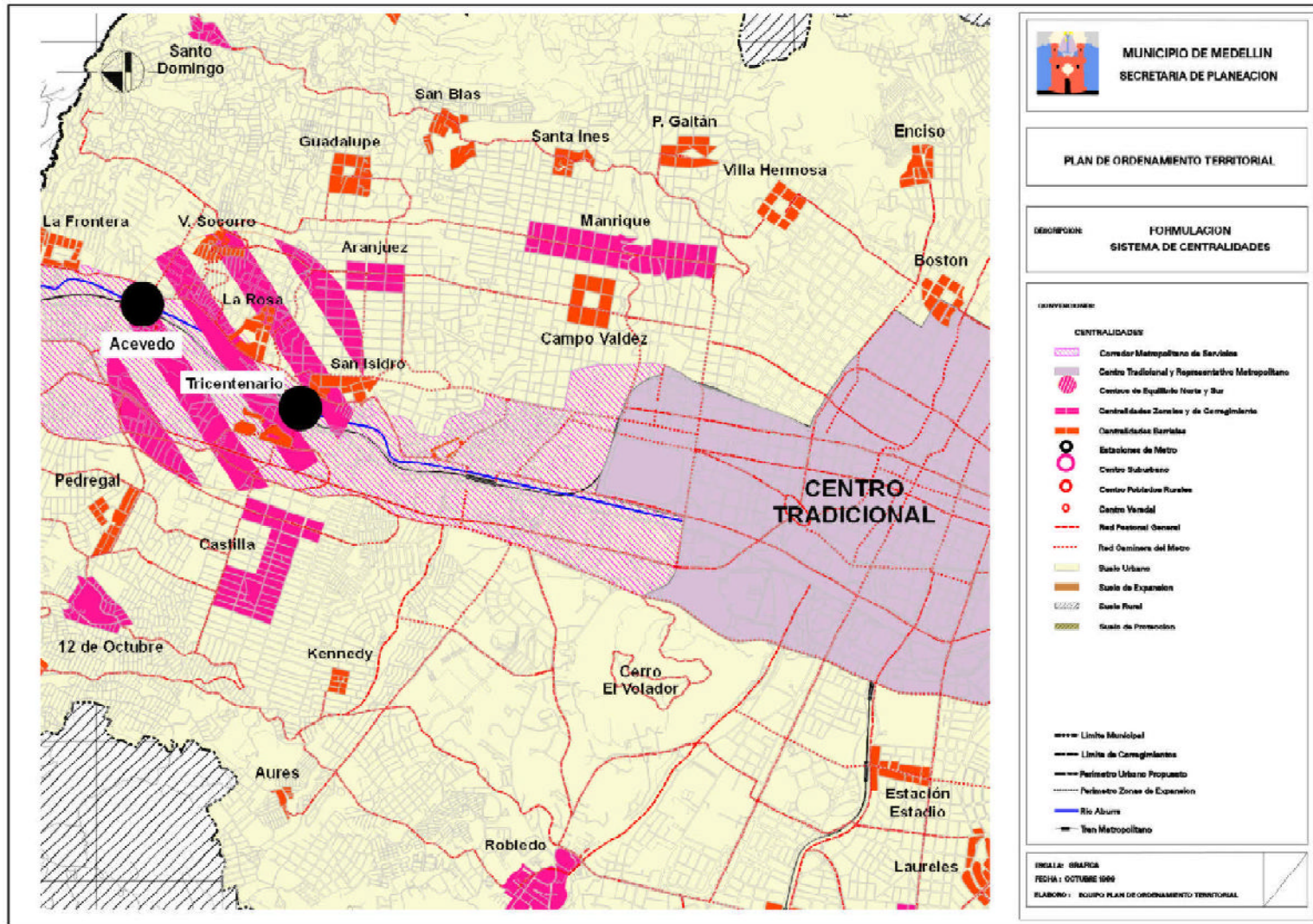
Con miras a la materialización de este “sueño” el POT propone una organización espacial basada en un *Sistema Jerarquizado de Centralidades*, que busca consolidar en el largo plazo “una estructura policéntrica”, capaz de generar un “equilibrio dinámico” sobre el territorio.

Así mismo, el POT plantea la consolidación de un *Sistema Estructurante*, compuesto por los elementos físicos más determinantes, cuya articulación contribuya a ordenar, equilibrar y cohesionar el territorio municipal.

El centro tradicional y el corredor metropolitano de servicios, fueron identificados como elementos constitutivos de este sistema, y también como *centralidades* de jerarquía regional y metropolitana.



Sistema Estructurante - POT



### Centros de Equilibrio.

En el marco de esta reflexión, el Plan de Ordenamiento Territorial (2.000 - 2.010) propone la creación de dos centros de equilibrio, al norte y al sur de la ciudad, que incluyan grandes espacios de convocatoria ciudadana, equipamientos de alta jerarquía, y actividades tanto económicas como de producción, complementarias a la vivienda.

Estos centros deberán:

- Integrar la ciudad al río
- Articularse a las estaciones del metro
- Equilibrar y conectar el sistema de centralidades de la ciudad
- Ayudar a consolidar el corredor metropolitano de servicios
- Ser núcleos conectores entre los sectores oriental y occidental

## 2. JUSTIFICACIÓN

El diagnóstico del Plan de Ordenamiento Territorial pone en evidencia la necesidad de crear por fuera del centro tradicional, otros dos centros de segundo orden, próximos al río, que equilibren el territorio al norte y al sur y ayuden a establecer relaciones entre las comunas localizadas al oriente y al occidente del valle. El desarrollo de estas centralidades, la creación de un sistema de transporte masivo de mediana capacidad articulado con el Metro y la producción de espacios públicos en la zona norte, hacen parte de los *Proyectos de Generación de Equilibrio Urbano* propuestos por el POT.

## 3. OBJETIVOS

- Crear un polo de atracción a nivel zonal, municipal y metropolitano (\*), que disminuya la presión existente sobre el Centro Tradicional y Representativo
- Dotar de equipamientos colectivos y de espacios públicos de calidad, las zonas del norte de la ciudad.
- Generar actividades económicas complementarias a la vivienda
- Contribuir a la integración física y social entre los barrios del nororiente y el noroccidente
- Facilitar el aprovechamiento del metro por parte de los habitantes del norte
- Integrar la ciudad al río

## 4. RESULTADOS ESPERADOS

- Polo concentrado de equipamientos y servicios atractivo tanto para los habitantes del norte, como para el conjunto de habitantes de la ciudad y del área metropolitana (\*)
- Territorio municipal más equilibrado en lo espacial, lo funcional y lo social
- Menor número de viajes desde la periferia hacia el centro tradicional
- Menores tiempos de desplazamiento entre sectores de vivienda del norte y centros de comercio, servicios, cultura y recreación
- Mejores indicadores de espacio público y equipamientos en la zona norte
- Comunidad del norte más integrada y relacionada con el resto de la ciudad
- Calidad ambiental y calidad de vida mejoradas

(\*) Particularmente en lo que se refiere a los municipios del norte (en especial Bello y Copacabana)

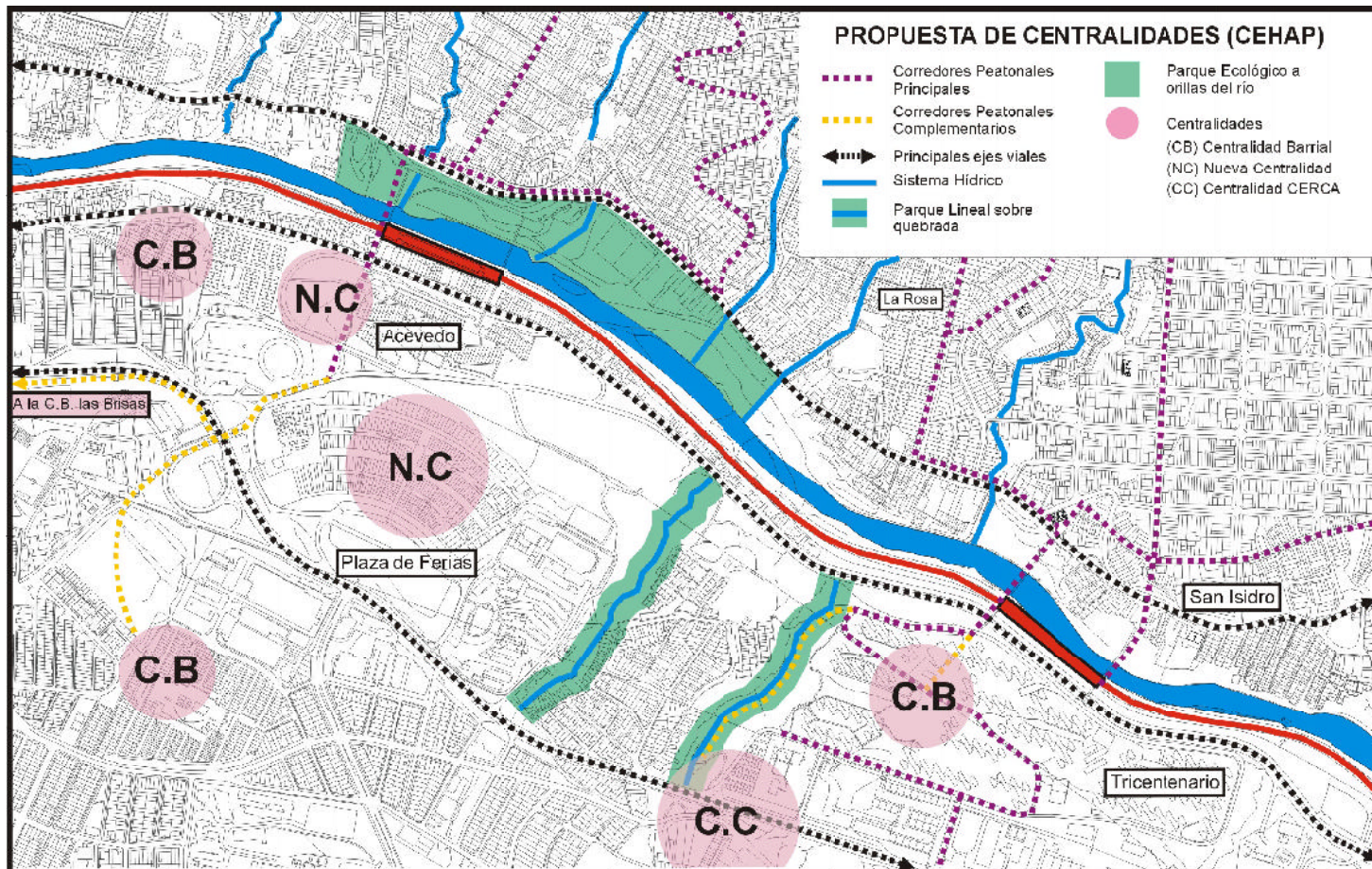


*Vista de la estación Acevedo y del barrio Hector Abad desde el costado oriental.*



*Vista de la estación y del barrio Tricentenario desde el costado oriental.*

## **B. APORTES A LA REFLEXIÓN**



- **CEHAP** (*Convenio Consejería Presidencial*)

El Centro de Estudios del Hábitat Popular CEHAP, realizó para la Consejería Presidencial para Antioquia en el 96, una investigación sobre los “Elementos Conceptuales y Metodológicos para un Programa de Activación de Núcleos y Corredores a partir de las Estaciones de Tricentenario y Acevedo”.

El documento señala que las estaciones del metro ofrecen la oportunidad de densificación y apropiación del espacio público adyacente y que al construir la empresa Metro los puentes peatonales sobre el río, se trazaron las primeras líneas de transversalidad oriente-occidente sobre la ciudad. En este mismo sentido, señala la oportunidad que ofrecen las quebradas, gracias a su natural transversalidad, para generar una estructura urbana más funcional.

El objetivo del estudio era dotar a los territorios de las estaciones en el norte de nuevos escenarios que incrementen la espacialidad pública para sus habitantes, y convertirlos en espacios culturales de uso y disfrute, pero a la vez en nuevos referentes urbanos.

La propuesta fue fortalecer las centralidades barriales existentes en el costado occidental de las 2 estaciones (3 en cada una de ellas) y crear otras 2 centralidades en el mismo costado, cerca de la estación Acevedo:

1. En los terrenos disponibles al norte del barrio Hector Abad,
2. Sobre la actual **Plaza de Ferias**.

Estas centralidades se conectarían a través de corredores peatonales (existentes y propuestos) y de corredores ambientales creados a lo largo de quebradas.

- **Plan Estratégico para Medellín y el Área Metropolitana 2015**

Uno de los componentes del programa de intervenciones urbanas del Plan Estratégico, alude a las nuevas centralidades de la región, y propone hacer de la **Feria de Ganados** un epicentro Metropolitano.

Sugiere además que el programa de intervención sobre este punto sea entendido como una actuación sobre un “terreno vago”, en el que, mediante un proyecto específico de reciclaje, adecuación y mejoramiento, se ubicarían los usos culturales y lúdico – recreativos, que actuarían como factor desencadenante para la zona...,

Adicionalmente propone implementar áreas de apoyo logístico, donde ninguno de los factores de la diversidad urbana pueda estar ausente...

- **Consejo Municipal de Planeación**

Concepto sobre el proyecto POT

En sus comentarios sobre el centro de equilibrio del norte, el Consejo expresó textualmente:

“De tiempo atrás la ciudad ha venido planteando en diferentes procesos sociales, la necesidad de utilizar toda la **Plaza de Ferias** en el norte para generar una nueva centralidad, no solo zonal, sino incluso metropolitana y regional...Dicha zona presenta oportunidades excepcionales...El proyecto de un gran equipamiento, por ejemplo, una gran unidad deportiva y cultural, con empresas y servicios complementarios, con algunos sectores de vivienda...es totalmente viable...”

- **Participación ciudadana zona norte - POAI 2000**

Lineamientos generales para la inversión zonal

Con base en el resultado de los diagnósticos participativos realizados en estas zonas de la ciudad, se presentan aquí parte de las propuestas que pueden aportar elementos para definir el programa de intervención para la creación del centro de equilibrio del norte:



- Mejorar la conexión entre las zonas nororiental y noroccidental.
- Mejorar el espacio público y de las conexiones peatonales intra e interzonales
- Generar un sistema de movilidad o transportes intra e interzonal
- Fortalecer las centralidades existentes
- Integrar el sector de “la isla” (noroccidente) con el resto de la zona
- Ampliar la cobertura en educación
- Recuperar las quebradas y río, y transformarlos en ejes ambientales.
- Cambiar el uso de la Feria de Ganados por espacio público y equipamiento colectivo de carácter educativo, recreativo y cultural.
- Destinar parte del suelo de la Feria a la relocalización de viviendas localizadas hoy entre la regional y el río.
- Cambiar el usos de la Escuela de Carabineros, por equipamientos colectivos y espacio público.



*Feria de Ganado*

## CONCLUSIÓN

Las reflexiones y propuestas de los distintos grupos antes mencionados, sobre el **centro de equilibrio del norte**, coinciden en que la mejor oportunidad se encuentra localizada en los terrenos de la actual **Plaza de Ferias**.

El traslado de la sede administrativa de EEVV a la Planta de Abonos y el desalojo de las actividades correspondientes al matadero y a la Feria de ganado, “liberará” más de 28 hectáreas en la zona noroccidental de la ciudad.

Un avalúo solicitado por las EEVV a RHL en el 98, estima en cerca de \$28.700'000.000, el valor de dicha propiedad.

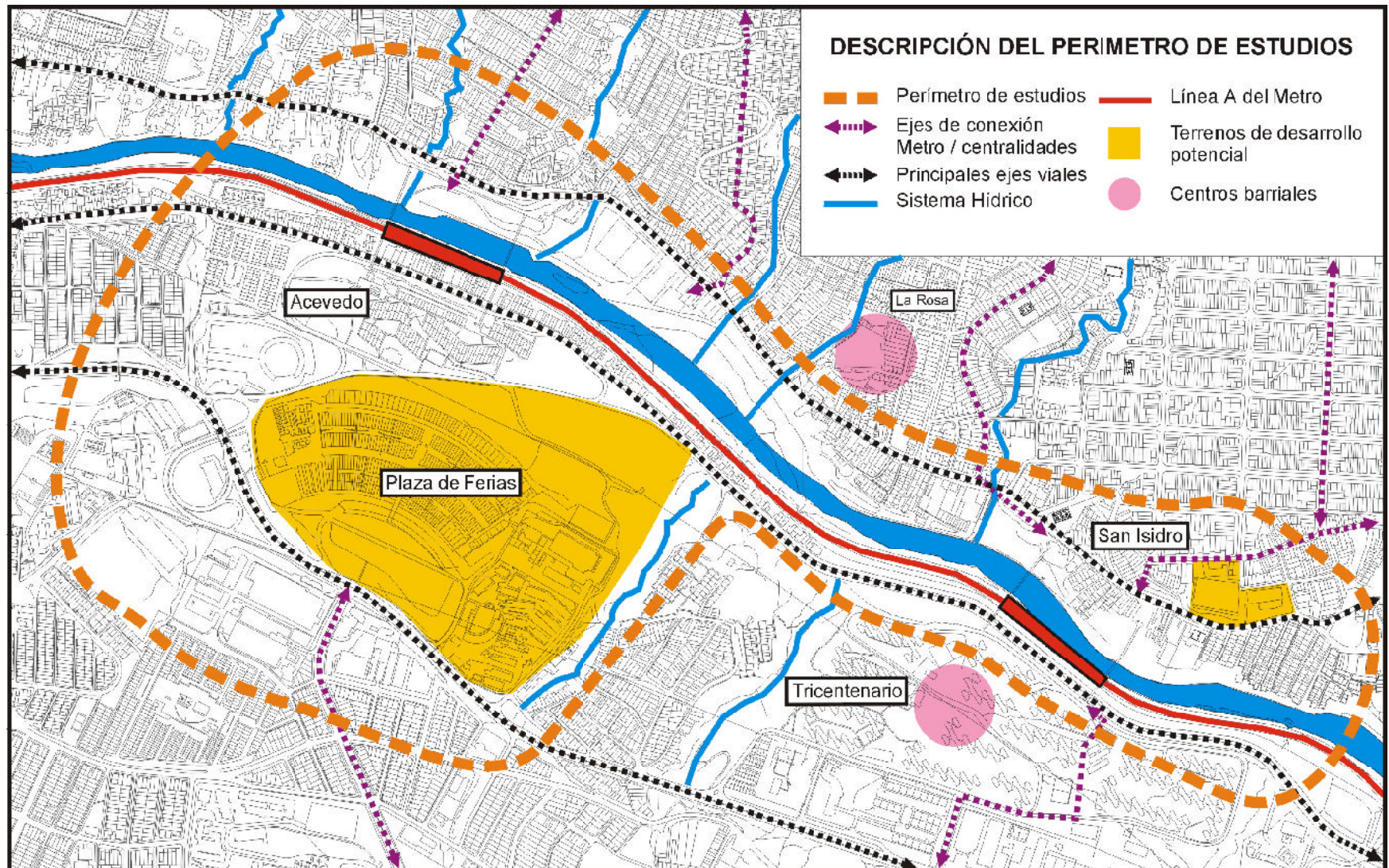
Adicionalmente, se podrá intervenir para consolidar el Núcleo de Vida Ciudadana de San Isidro (como parte del sistema de centralidades), aprovechando la topografía de los terrenos localizados entre éste y el río, para llegar hasta el borde del agua sin interferencia de la vía Regional.



*Coliseo Aurelio Mejía y bloque administrativo EEVV de Medellín*

## **C - PERÍMETRO DE ESTUDIOS**

---



Las oportunidades de intervención detectadas por el POT para crear el centro de equilibrio del norte, se encuentran en el entorno de dos estaciones del Metro: **Tricentenario y Acevedo**.

El perímetro de reflexión del presente estudio será entonces el área de influencia de las 2 estaciones, y en particular los predios de posible intervención en cada uno:

Acevedo: Costado occidental – Plaza de Ferias  
Tricentenario: Costado oriental – barrio San Isidro

Igualmente se analizará el área de influencia del río entre las 2 estaciones.

#### **A - Descripción de la zona de influencia de las 2 estaciones**

Es importante destacar la inexistencia de puentes vehiculares que permitan la conexión oriente – occidente, en esta zona de la ciudad.

- **Entorno de la Estación Acevedo**

Esta estación sirve a dos sectores definidos, a cada lado del viaducto del metro.

- El sector oriental:

Cuenta con buena accesibilidad a través del transporte público colectivo, el cual resulta sin embargo insuficiente debido a la alta densidad de población que se concentra en esta zona. Adicionalmente, las pendientes empinadas dificultan los recorridos vehiculares y peatonales.

La zona de influencia de la estación Acevedo se presenta como una zona poblada por grupos de condiciones económicas mínimas y compuesta por un conglomerado de barrios de apropiación espontánea (en su mayoría de 2 pisos), que generan en su conjunto una estructura urbana compleja y discontinua, con dificultades en la comunicación intrazonal, debido a la presencia de algunas quebradas que sirven de cloacas.

El uso predominante es la vivienda, la cual cuenta con algunos puntos de comercio doméstico y algunos pequeños equipamientos.

Ejes a reforzar: cll 104B y cll 107

- El sector occidental:

La zona de influencia de la estación del metro, esta marcada por la presencia de la Plaza de Ferias, que obstaculiza los recorridos peatonales, desde los barrios altos hacia la misma.

Entre la estación y la Plaza de Ferias se encuentra el barrio de vivienda popular Hector Abad, construido por el Minuto de Dios para familias afectadas por la tragedia de Villa Tina . Después de la Plaza de Ferias, hacia el occidente de la Autopista, se observa una conformación urbana, caracterizada por la presencia de barrios residenciales y recorridos enriquecidos por la vitalidad de la vida comunitaria.

Como usos se identifica la actividad mercantil de la Plaza de Ferias y la vivienda de condiciones económicas superiores a las del costado oriental, entremezcladas con servicios y equipamientos como la Escuela de Policía Carlos Holguín, y algunas industrias como Zenú.

Eje a reforzar: calle 104



*Llegada del Metro al barrio Hector Abad (Estación Acevedo, costado occidental)*

- **Entorno de la Estación Tricentenario**

La zona de influencia de esta estación es bastante grande debido al desarrollo residencial a ambos costados del viaducto.

- *El sector oriental:*

La vía de acceso principal a este sector es la cra. 52 Carabobo. Esta zona cuenta con un buen servicio de transporte público y buena accesibilidad vehicular en general.

La estación conecta, a través de sus 2 puentes peatonales, primero con el sector del Centro de Servicios Comfama (al sur), drenando los flujos peatonales que vienen de los barrios altos y luego, a la altura de la calle 98 al norte, acogiendo el tránsito peatonal de los barrios aledaños

El sector se caracteriza por un desarrollo popular no planificado, con manzanas irregulares, trazado orgánico de calles, loteo de frentes reducidos y procesos de densificación por adición en altura. Las casas de este sector oscilan entre 2 y 3



*Conexión del barrio San Isidro con la estación del Metro Tricentenario*

pisos, y las pendientes de este costado del río son menos fuertes que las de la orilla occidental.

Ejes a reforzar: cra 53 y cll 98

- *El sector occidental:*

La accesibilidad del sector está soportada prácticamente por la carrera 65 y la Autopista, y complementada ligeramente por el metro.

La estación Tricentenario desemboca sobre el barrio del mismo nombre (edificios de 4 y 5 pisos) el cual, debido a su morfología urbana y a su topografía, dificulta el paso desde y hacia los barrios que se localizan más arriba, hacia el occidente.

Debido a la presencia de usos industriales y almacenamiento de combustible en el sector, existe cierto grado de contaminación por olores y residuos tóxicos.

Eje reforzar: cll 98

## **B – Diagnóstico del área de influencia de las 2 estaciones**

### *Fortalezas*

- El Metro como sistema de transporte masivo
- Localización estratégica de las 2 estaciones en el contexto global del norte de la ciudad
- Existencia de grupos comunitarios organizados y participativos
- Importancia de este proyecto en el marco del ordenamiento territorial
- Interés de actores públicos y privados en la intervención

### *Potencialidades*

- El río como elemento paisajístico y ambiental
- Terrenos sin desarrollo (aprox. 11.500 m<sup>2</sup>), en proximidad de la estación Tricentenario (costado occidental)
- Liberación por venta de una superficie importante (aprox. 29 hectáreas Feria de Ganados)

### *Debilidades*

- Déficit de equipamientos y de espacios públicos de calidad
- Falta de continuidad en trayectos peatonales y vehiculares de conexión inter e intrazonal, debido a la topografía y a las quebradas
- Poca oferta y baja calidad del transporte público
- Dificultad de acceso peatonal a las estaciones del metro desde los barrios más distantes, debido a las fuertes pendientes y a lo inadecuado de las infraestructuras de tránsito peatonal
- Carencia de espacios públicos generosos que permitan resolver mejor la entrega y distribución de peatones sobre el costado occidental de ambas estaciones
- Vasta distancia a salvar para conectar las dos orillas urbanas, debido a las secciones del sistema vial (existente y proyectado) a ambos lados del río

- Alto nivel de contaminación e inadecuado manejo de río y quebradas
- Bajas condiciones de habitabilidad de algunos sectores en barrios aledaños
- Bajas condiciones económicas y poca capacidad de ahorro de los grupos humanos establecidos en las zonas nororiental y noroccidental
- Ilegalidad en algunos procesos de construcción de vivienda y necesidad de reubicación de algunas de ellas
- Atomización de organizaciones comunitarias

### *Amenazas*

- Proyectos municipales de ampliación de la carrera 55 y continuación del sistema vial del río sobre costado oriental (vía distribuidora y vía de servicios).



*Espacios deportivos y recreativos del Núcleo de Vida Ciudadana del barrio San Isidro (Costado oriental estación Tricentenario)*

## **D – ORIENTACIONES PARA LA INTERVENCIÓN**

---

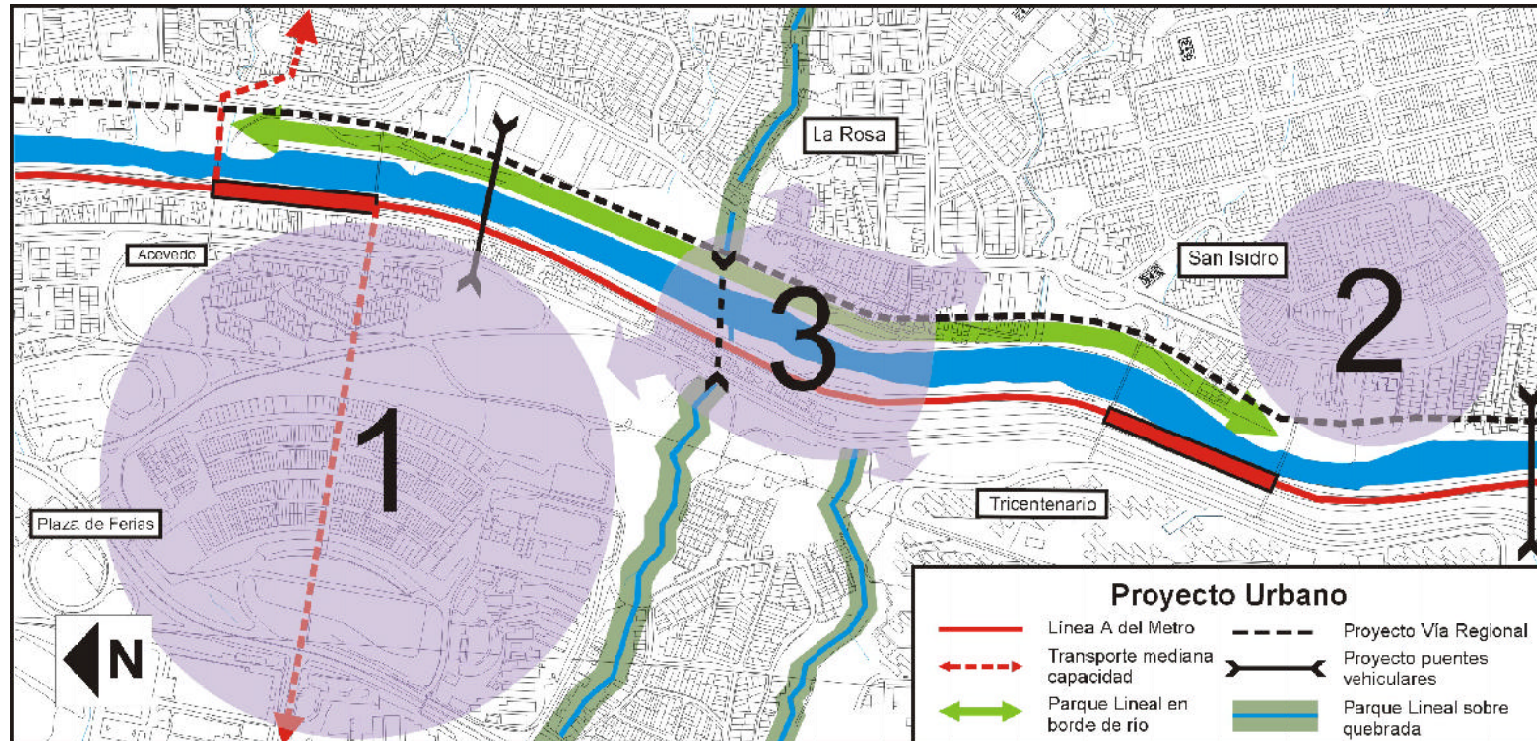
## PROYECTO URBANO

Se sugiere una intervención simultánea sobre 3 sitios:

1. Los terrenos de desarrollo potencial próximos a Acevedo.
2. Los terrenos de desarrollo potencial próximos a Tricentenario
3. La franja oriental de borde de río (conexión peatonal entre orillas y articulación de la centralidad de La Rosa al conjunto).

Este planteamiento permitirá:

- 1- Sumar las ventajas comparativas de cada sitio:
  - . Plaza de Ferias - Amplia superficie apta para un nuevo desarrollo
  - . Tricentenario – Buena localización y calidad del entorno urbano inmediato.
- 2- Ampliar la escala de esta centralidad, y fortalecer en ella los atributos propuestos por el modelo conceptual, en especial:
  - . Integración al río
  - . Transversalidad o conexión de las dos orillas urbanas
  - . Capacidad de equilibrar el territorio



USOS propuestos por el Plan de Ordenamiento para los centros de equilibrio norte y sur son:

### Principales:

Comercio (mayorista y minorista)  
 Servicios al vehículo  
 Talleres industriales en escala media  
 Oficinas y servicios financieros

### Compatibles:

Comercio minorista industrial  
 Vivienda(uni, bi, tri, multif. y compartida)  
 Servicios menores de reparación  
 Transporte y almacenamiento

### Servicios personales

Comunicaciones  
 Industria artesanal  
 Salud, educación, recreación, asistencia y protección,  
 asociaciones, lugares de culto

## 1 - ESTACIÓN ACEVEDO

Las oportunidades de la orilla urbana occidental – Plaza de Ferias

### DIAGNÓSTICO

#### *Fortalezas*

- Superficie generosa y topografía adecuada para el desarrollo de los terrenos en venta (Plaza de Ferias)
- Relativa proximidad del sitio a la estación de metro Acevedo y al río
- Facilidad de acceso vehicular desde otras zonas de la ciudad
- Buen servicio de buses municipales y metropolitanos

#### *Potencialidades*

- Excelente relación del sitio con líneas propuestas por el POT para el sistema de transporte masivo de mediana capacidad (oriente – occidente)
- Buena relación del sitio con la red peatonal y el Sistema de Espacio Público de la ciudad propuesto por el POT
- Proyecto puente vehicular calle 104 (conexión oriente occidente)
- Proyecto de vía regional con adecuaciones urbanísticas a cargo del Área Metropolitana.

#### *Debilidades*

- Efecto de barrera del barrio Hector Abad para el acceso al metro por parte de los habitantes del costado occidental.
- Inexistencia de líneas de buses en sentido perpendicular al metro, que faciliten acceso a pobladores de barrios altos de zonas nororiental y noroccidental
- Efecto de barrera que generan la vía Regional sobre el costado occidental, al salir de la estación del metro
- Necesidad de relocalizar viviendas ubicadas en la orilla occidental, entre la estación y la vía Regional

### PROPUESTA

#### *PRINCIPIOS DE INTERVENCIÓN*

Proponer el desarrollo del centro de equilibrio del Norte sobre los terrenos de la Plaza de Ferias, incorporando al perímetro de intervención los terrenos necesarios para conectar el sitio con la estación Acevedo, y prever las orientaciones para el posible redesarrollo de los equipamientos y barrios de su entorno inmediato.

Articular a esta intervención la construcción de una línea complementaria de transporte masivo de mediana capacidad, en sentido oriente – occidente.

**Realizar un concurso de ideas para definir el proyecto urbano sobre el sitio, teniendo en cuenta los siguientes parámetros:**

#### *a – Determinantes físico - espaciales*

- Ejes de conexión con otras centralidades
- Linderos, superficie y topografía de los terrenos de desarrollo potencial propiedad de EEVV
- Trazado propuesto por el POT para líneas del sistema de transporte masivo de mediana capacidad
- Principales ejes viales de conexión interzonal, municipal y regional
- Fajas de terrenos localizados entre la Plaza de Ferias y las salidas de la estación Acevedo (sur y norte) necesarias para la conexión del sitio con el metro
- Quebrada la Tinajita como posible eje ambiental
- Usos y características del entorno urbano
- Servicio de transporte colectivo existente

#### *b - Componentes del programa de intervención*

Teniendo en cuenta los usos propuestos por el Plan de Ordenamiento para los centros de equilibrio, así como los aportes a la reflexión realizados por otras entidades y por la comunidad de estas zonas, se pueden predefinir los principales componentes para esta intervención.

- **Vivienda:**
  - Tipo: Multifamiliar estrato medio, de 3 a 5 pisos
  - Población Objetivo:
    - Habitantes del barrio Hector Abad, desplazados por la liberación de fajas de conexión entre el sitio y la estación del metro
    - Habitantes de viviendas localizadas indebidamente entre el río y la vía Regional, que deben ser reubicados.
  - Porcentaje de ocupación: 25% de área total predio (aprox. 7.3 Ha)
  - Ubicación dentro del sitio: Preferiblemente sobre el borde oriental, caracterizado por mayores pendientes.

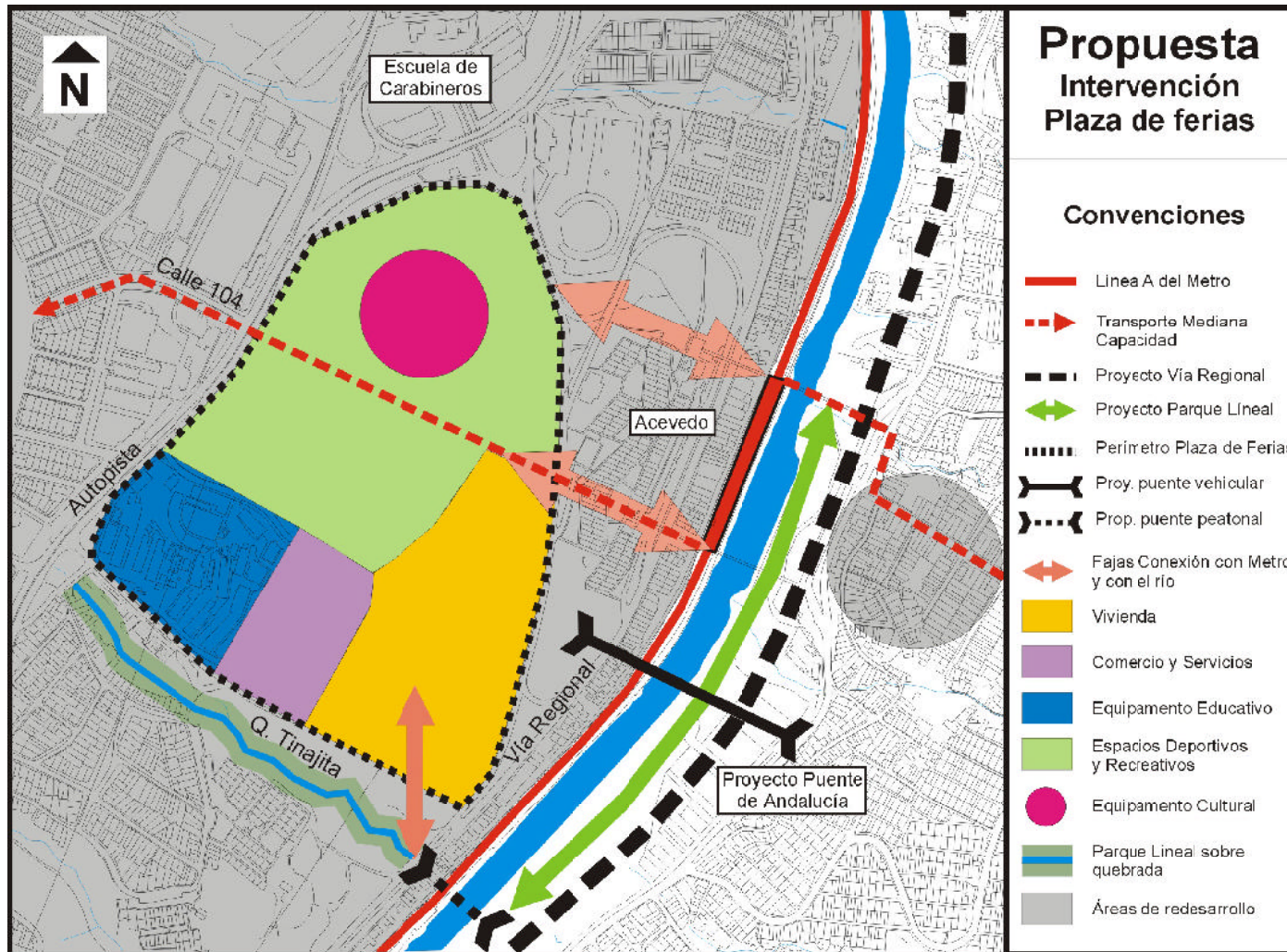
Siendo la vivienda un módulo de pequeña escala, resulta de más fácil adaptación para este tipo de topografía y puede privilegiarse de una buena vista sobre el río, así como de una mayor proximidad al metro

- **Comercio y servicios de producción:**
  - Tipo: Complementario a la vivienda
  - Población objetivo: Habitantes de las dos zonas del norte
  - Porcentaje de ocupación: mín. 10% de área total predio (aprox. 3 Ha)
  - Ubicación dentro del sitio: próximo a la zona de viviendas . Un almacén tipo ÉXITO sería de gran valor para esta zona de la ciudad
- **Equipamiento Educativo:**
  - Tipo: Media Vocacional, Escuela de Artes y Oficios
  - Población objetivo: jóvenes de zonas nororiental y noroccidental.
  - Ubicación dentro del sitio: Sede administrativa de EEVV, Coliseo Aurelio Martínez y edificaciones del conjunto.
  - Porcentaje de ocupación: mín. 10% de área total predio (aprox. 3 Ha)
- **Equipamiento Cultural:**
  - Tipo: Estructura polifuncional adaptable a múltiples tipos de evento.
  - Población objetivo: Habitantes de Medellín y del área metropolitana
  - Porcentaje de ocupación: mínimo 10% de área total predio (aprox. 3 Ha)
  - Ubicación dentro del sitio: Preferiblemente costado norte; de fácil acceso desde vías y líneas del sistema de transporte masivo de mediana capacidad



Viviendas a reubicar - aledañas a la estación Acevedo

- **Espacios deportivos y recreativos**
  - Tipo: Unidad polideportiva complementada con zonas verdes para la recreación infantil y pasiva.
  - Población objetivo: habitantes de las dos zonas del norte de Medellín y de los municipios vecinos al norte; principalmente de Bello y Copacabana
  - Porcentaje de ocupación: 45% de área total predio (aprox. 13 Ha)
  - Ubicación dentro del sitio: Las zonas más planas del predio, ocupadas actualmente por la Feria de Ganado



### EL SISTEMA DE TRANSPORTE MASIVO DE MEDIANA CAPACIDAD

La creación y puesta en funcionamiento de este sistema, resulta imperativa para mejorar el funcionamiento de esta zona y su relación con el resto de la ciudad. La línea aquí sugerida se articularía al metro a través de la estación Acevedo, para permitir la llegada al sitio a los habitantes procedentes de otras zonas de la ciudad o del área metropolitana. A partir de la estación Acevedo esta línea podría proyectarse en dirección oriental hasta el Parque de Piedras Blancas, y en dirección occidental pasando por el Picacho, hasta Río Grande.

## 2 - ESTACIÓN TRICENTENARIO

Uno de los sitios identificados por la Consejería para la creación de un Núcleo de Vida Ciudadana, se encuentra en el costado oriental, frente a la estación Tricentenario: barrio San Isidro.

En 1994, el estudio de necesidades concertado con la comunidad, planteó allí la construcción de un Instituto de Educación Media, una escuela, una sede comunal, un centro para la tercera edad y áreas recreativas complementarias a las existentes.

Aunque la Consejería no asumió el desarrollo del proyecto, ha seguido acompañando a la comunidad organizada en sus gestiones ante las distintas Secretarías, a fin de obtener los recursos y ejecutar los proyectos previstos.

### DIAGNÓSTICO

#### *Fortalezas*

- Oportunidad que brinda el globo de terrenos sin desarrollo
- Buena proximidad a la estación Tricentenario y al río



*La topografía de los terrenos del Fuerte Palermo posibilitan la construcción de un tramo de túnel para el paso de la vía oriental y el acceso peatonal directo desde San Isidro hasta el río.*

- Facilidad de acceso peatonal al sitio desde barrios vecinos y desde el metro
- Facilidad de acceso vehicular a este sitio desde otras zonas de la ciudad
- Buen servicio de buses municipales y metropolitanos

#### *Potencialidades*

- Estado de deterioro del Fuerte Palermo y topografía de los terrenos que lo acogen
- Proyecto de vía Regional y adecuaciones urbanísticas complementarias
- El río como elemento ambiental y paisajístico
- Relación del sitio con la red peatonal y el Sistema de Espacio Público, propuestos por el POT
- Proyecto puente vehicular calle 94 (conexión oriente – occidente)

#### *Debilidades*

- Inexistencia de líneas de buses en sentido perpendicular al metro, que faciliten acceso a pobladores de barrios altos de zonas nororiental y noroccidental
- Dificil llegada a la estación del metro y al Núcleo de San Isidro, por parte de los habitantes de la zona occidental, debido al efecto de barrera generado por el barrio Tricentenario.

## PROPUESTA

**Ampliar la zona de intervención, hasta la estación Tricentenario y hasta el borde de río:**

Con base en los estudios realizados por la Consejería Presidencial y de las propuestas ciudadanas recogidas a través de los procesos participativos, definir el programa de intervención para la consolidación del Núcleo de Vida Ciudadana de San Isidro.

El perímetro de intervención sobre este sitio puede incluir no solo los terrenos sin desarrollo (actualmente utilizados para actividades deportivas), sino también los predios localizados entre la carrera 55 y el río, hasta llegar al puente peatonal de la estación Tricentenario.

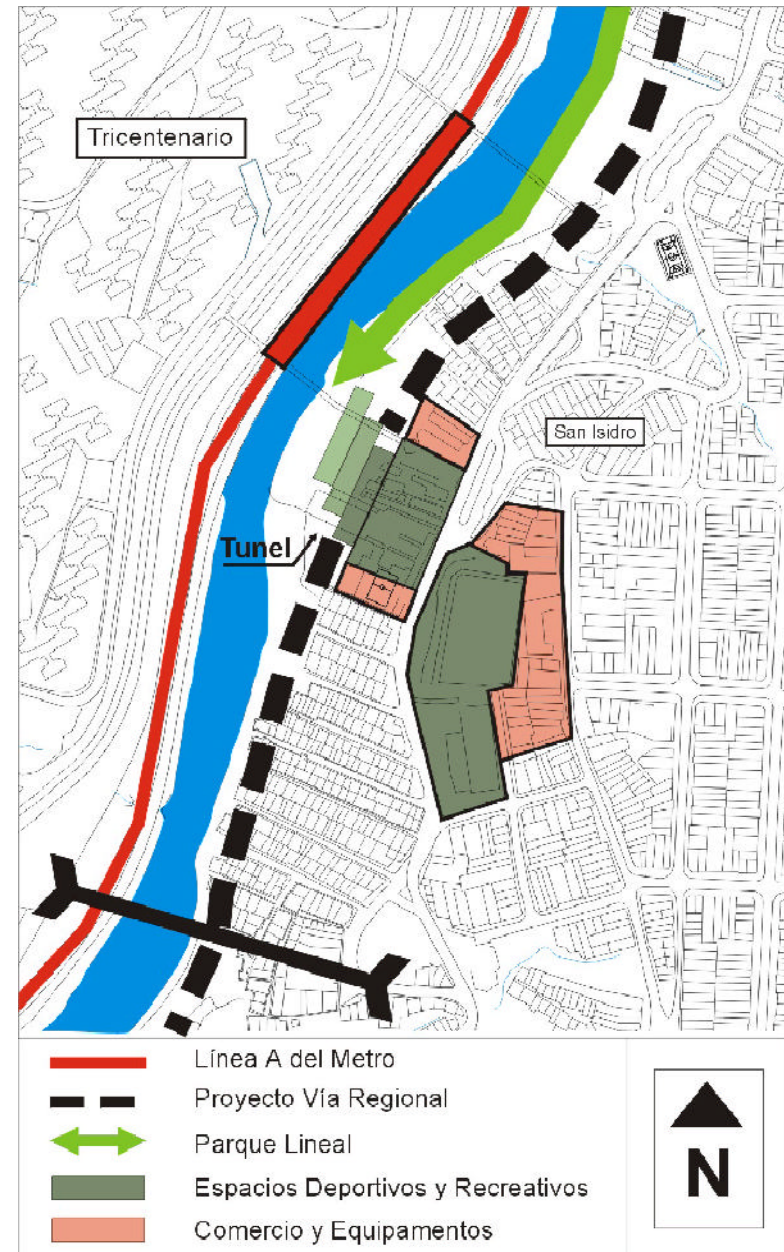
Estos predios ofrecen la oportunidad de ser demolidos y reconstruidos como equipamientos y espacios públicos, complementarios al Núcleo.

La topografía del terreno ocupado actualmente por el Fuerte Palermo y los predios aledaños, de fuertes pendientes sobre el río, permitiría una aproximación peatonal hasta su orilla sin interferencia de la futura vía Regional, ya que bajo ellos se podría construir una sección de tunel, para el paso tanto de la vía regional como del ferrocarril.

A partir del borde de río, se podría recorrer el “parque líneal” propuesto por el Área Metropolitana paralelo a la vía Oriental y, eventualmente, llegar a pie hasta el sitio ocupado hoy por la Plaza de Ferias.

La concertación del Municipio con el Área Metropolitana permitiría:

- Proponer que las adecuaciones urbanísticas previstas entre Tricentenario y Acevedo, se ejecuten en borde de río, haciendo más atractiva una posible comunicación peatonal tanto entre las dos estaciones, como entre las dos centralidades.



### 3. LA ORILLA ORIENTAL

Localizada entre las estaciones de Tricentenario y Acevedo, y entre la carrera 55 y el borde de río. Este borde se caracteriza por un desarrollo espontáneo de viviendas de bajas especificaciones y presenta una topografía abrupta, que genera una franja de “playa”, a un nivel mucho más bajo que el de la calle 55 (aprox. 12 metros).

Como se mencionó anteriormente, sobre esta zona esta prevista la prolongación de la vía regional, en sentido norte. Este proyecto - a cargo del Área Metropolitana - será complementado por una serie de adecuaciones urbanísticas, que conformarán un parque lineal.

Tomando en consideración la oportunidad que ofrecen los terrenos localizados entre el Núcleo de Vida Ciudadana de San Isidro y el río, para adecuar un acceso peatonal hasta su orilla, se podría garantizar su articulación con el parque lineal

paralelo a la vía Oriental y, a través de éste, la conexión con el futuro desarrollo sobre los terrenos de la actual Plaza de Ferias.

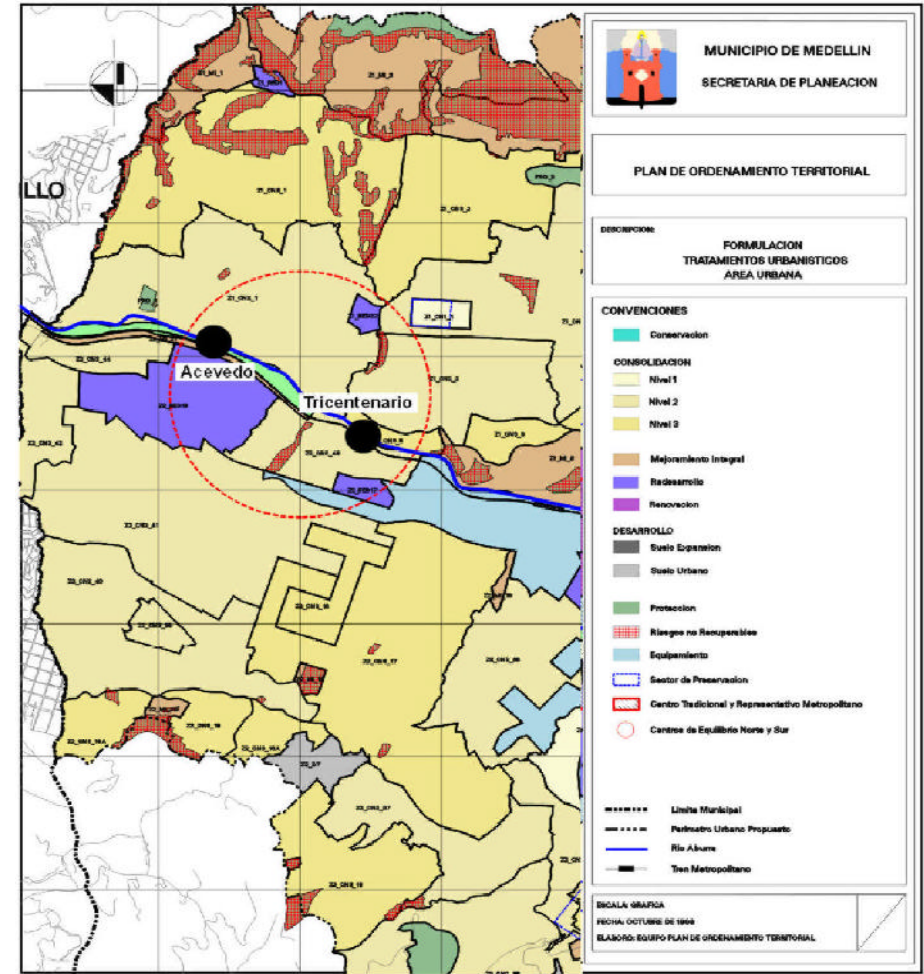
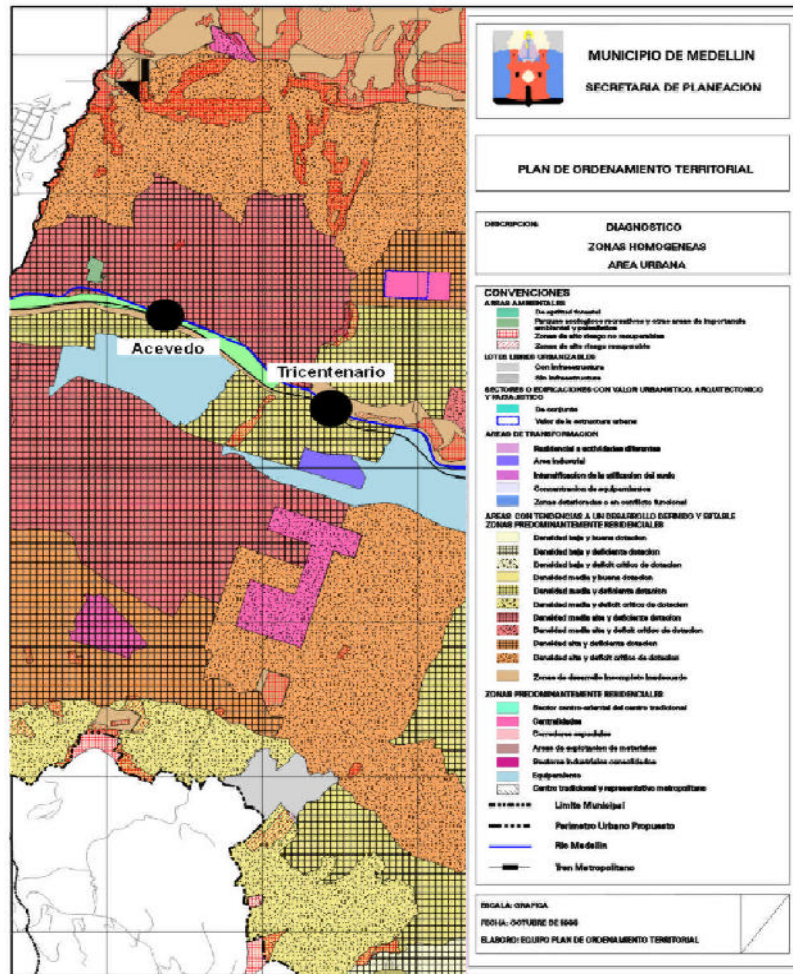
Paralelamente se podrían conectar peatonalmente ambas orillas, aprovechando la correspondencia y transversalidad natural de la quebrada La Rosa - que bordea el centro barrial del mismo nombre - y la quebrada La Tinajita - localizada al sur de la Plaza de Ferias (La articulación de la centralidad barrial de La Rosa al conjunto, lo fortalecería).

Esta intervención reduciría la distancia entre San Isidro y la Plaza de Ferias, y permitiría conectarlos peatonalmente.



*Costado oriental frente a estación del Metro Tricentenario*

**E - ANEXOS**



## Zonas Homogéneas y Tratamientos

**Mejoramiento integral:** Intervención dirigida a superar carencias de dotación del entorno (espacio público, vías, transportes o equipamiento social colectivo), así como a la legalización integral de predios y el mejoramiento de las viviendas.

**Consolidación – nivel 2:** Cualificación y dotación. Intervención que busca suplir la deficiencia evidenciada en infraestructuras,

espacio público y equipamientos, con nuevas dotaciones y cualificación de las existentes.

**Redesarrollo:** Tratamiento que pretende orientar procesos de transformación ya iniciados o generar nuevos desarrollos en zonas con buenas condiciones de infraestructura y localización estratégica, de acuerdo con los objetivos de ordenamiento propuestos por el Plan...privilegiando su transformación hacia la optimización de su potencial y permitiendo mayores aprovechamientos y diversidad de usos.

**CUADRO COMPARATIVO DE SÍNTESIS DE MONOGRAFÍAS POR COMUNA**  
**Secretaría de Planeación Municipal**

ASPECTO	COMUNA 2 Nororiente	COMUNA 4 Nororiente	COMUNA 5 Noroccidente
Inicio de formación	Años 30	Años 40	Años 30
Extensión	209.11 ha	487.72 ha	609 ha (?)
Población (95)	92.748 habitantes	103.047 habitantes	114.721 habitantes
Densidad	440 hab / ha	267 hab / ha	188 hab / ha
Viviendas / Hogares	18.914 / 21.059	28.189 / 30.444	25.409 /27.186
Déficit vivienda	2.145	2.255	1.777
Estrato predominante	2 (bajo)	3 (medio – bajo)	3 (medio – bajo)
EDUCACIÓN	Déficit considerable preescolar y básica secundaria	Déficit mínimo 2%	Déficit 16.1%
RECREACIÓN	Alto déficit de equipamientos recreativos y deportivos	Buen servicio prestado por el Parque Norte	Bajo índice equip. recreativos 1.7 m2/hab Equip. deportivos: 1.9 m2 / hab (mpio = 2.5 m2 / hab)
CULTURA	Carencia total de equipamientos	Existencia de equip: Planetario Jardín Botánico Museo de Antropo U A. Museo Pedro Nel G.	solamente sedes de apoyo: Coliseo Aurelio Mejía Auditorio del CASD Algunas iglesias
SALUD	1er nivel – 6 centros 2º nivel – 1 centro	Buena oferta de en los 3 niveles de atención	IPS de Castilla Y 5 centros de salud
BIENESTAR	Núcleo de Vida Ciudadana	Unidad Integral de la zona Nororiental - SBS	Programas apoyados por la Unidad Integral No. 2 - SBS

# BIBLIOGRAFÍA

- Plan de Desarrollo del Municipio de Medellín - 1997 / 2000
- Plan de Ordenamiento Territorial 2000 - 2010
- Monografías comunas 2, 4, y 5
- Orientaciones para la inversión – POAI 1998
- Propuesta Centralidad del Norte
- Propuesta Red Caminera – Empresa Metro
- Plan de Ordenamiento Territorial
- Concepto del Consejo Municipal de Planeación sobre el proyecto del POT

---