

CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN.....	5
2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.....	7
2.1 GENERALIDADES.....	7
2.2 COMPOSICIÓN PREDIAL DEL POLÍGONO.....	8
2.3 CARACTERIZACIÓN INTERNA – PREDIO POBLADO COUNTRY CLUB	10
2.4 CARACTERIZACIÓN INTERNA – PREDIO ZONA VERDE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN.....	16
3. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN MAESTRO	19
3.1 DESDE EL MODELO DE OCUPACIÓN DEL POT - ACUERDO 048 DE 2014.....	19
3.2 DEL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA AL POT	23
3.3 DESDE LA VOCACIÓN DE CIUDAD DE EVENTOS Y TURISMO	30
3.4 DESDE LOS ESTATUTOS PRIVADOS DEL COUNTRY CLUB.....	31
4. DIAGNÓSTICO GENERAL.....	33
4.1 ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL SISTEMA NATURAL.....	33
4.1.1 MANEJO QUEBRADA LA LOMA.....	35
4.1.2 MANEJO COMPONENTE GEOLÓGICO.....	55
4.1.3 MANEJO COMPONENTE FORESTAL (COBERTURAS).....	59
4.2 ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL SISTEMA ARTIFICIAL	64
4.2.1 SISTEMA DE MOVILIDAD E INFRAESTRUCTURA VIAL.....	64
4.2.2 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO COLECTIVO	67
4.2.3 SISTEMA FÍSICO ESPACIAL Y CONFORMACIÓN ACTUAL	71
5. FORMULACIÓN PLAN MAESTRO.....	73
5.1 PRESENTACIÓN.....	73
5.2 PROPUESTA URBANÍSTICA	75

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

5.2.1 SISTEMA FÍSICO ESPACIAL DONDE SE IMPLANTA.....	75
5.2.2 DE LOS USOS GENERALES DEL SUELO	76
5.2.3 INTERRELACIONES ENTRE ÁREAS Y CATEGORÍAS DE USOS80	
5.2.4 PROTOCOLO AMBIENTAL Y URBANÍSTICO (PAU).....	81
5.2.5 CRITERIOS DE LOS PROTOCOLOS AMBIENTALES Y URBANÍSTICOS.....	82
5.2.6 DEL ASENTAMIENTO DE NUEVAS ACTIVIDADES EN LA ZONA85	
5.2.7 DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN	87
5.3 PLAN MAESTRO PROPUESTO	90
5.3.1 INTERVENCIONES PROPUESTAS PARA EL SISTEMA FÍSICO- ESPACIAL.....	91
5.3.2 PREDIOS QUE CONFORMAN EL POLÍGONOZ5-API-23	92
5.3.3 DESTINACIÓN ESPECÍFICA DE LAS EDIFICACIONES	103
5.3.4 CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN DE LAS EDIFICACIONES	105
5.3.5 ÁREAS LIBRES.....	106
5.3.6 ALTURA DE LAS EDIFICACIONES	108
5.3.7 USOS DEL SUELO	109
5.3.8 DEFINICIÓN DE ÍNDICES Y APROVECHAMIENTOS	111
5.3.9 DEFINICIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALES	112
5.3.10 ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y DE VISITANTES.....	113
5.3.11 NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES	115
5.3.12 NORMAS GENERALES Y VOLUMÉTRICAS	116
5.4 RECONOCIMIENTOS.....	117
5.5 ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN	118
5.5.1 ACTUACIONES A CARGO DEL PROMOTOR.....	118
6. ANEXOS	120

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

LISTADO DE IMÁGENES

Imagen 1. Localización general de edificaciones.	12
Imagen 2. Vista general edificaciones al interior del Poblado Country Club ..	14
Imagen 3. Vista general Predio propiedad del Municipio de Medellín.....	18
Imagen 3. Vista exterior – Instalaciones Country Club de Ejecutivos	32
Imagen 4. Vista general de la cobertura vegetal - 1	50
Imagen 5. Vista general de la cobertura vegetal - 2	51
Imagen 6. Vista general de la cobertura vegetal - 3	52
Imagen 7. Vista general de la cobertura vegetal - 4	53

LISTADO DE FIGURAS

Figura 1. Localización general dentro de la zona.....	8
Figura 2. Delimitación general del área de planificación Plan Maestro	9
Figura 3. Modelo de ocupación.....	20
Figura 4. Áreas de intervención estratégica	22
Figura 5. Estructura ecológica principal.....	23
Figura 6. Tratamientos urbanos	27
Figura 7. Usos generales del suelo urbano	29
Figura 8. Plano Levantamiento Topográfico – predio Proyecto Club Campestre El Rosal	36
Figura 9. Aval Proyecto Club Campestre El Rosal.....	40
Figura 10. Licencia – Proyecto Club Campestre El Rosal.....	41
Figura 11. Plano proyecto aprobado - Club Campestre El Rosal	42
Figura 12. Recibo de Obra – Proyecto Country Club de Ejecutivos	45
Figura 13. Licencia de modificación y ampliación 2010.....	49
Figura 13. Amenaza por movimientos en masa	56
Figura 14. Amenaza por inundaciones.....	57
Figura 15. Localización arboles aislados.....	62
Figura 16. Sistema de movilidad	65
Figura 17. Movilidad no motorizada.....	66
Figura 18. Sistema de espacio público y equipamiento proyectado	68
Figura 19. Conformación actual del área de planificación	72
Figura 21. Llenos y vacíos Actuales	73



Figura 20. Usos del suelo	79
Figura 21. Tabla de localización por uso según mixtura.....	81
Figura 22. Sistema de espacio público existente	92
Figura 23. Equipamientos Colectivos.....	98
Figura 24. Estructura Funcional – Poblado Country Club	99
Figura 25. Propuesta de edificaciones dentro del área de planificación.....	102
Figura 28. Propuesta de usos dentro del área de planificación	105
Figura 29. Plano de llenos y vacíos propuestos	108

LISTADO DE TABLAS

Tabla 1. Composición del área de planificación Plan Maestro	10
Tabla 2. Áreas proyecto original – Licencia de Construcción N°1238 de 1993. 11	
Tabla 3. Clasificación de coberturas de la tierra en el territorio del Plan Maestro	59
Tabla 4. Inventario arboles (individuos) a intervenir	60
Tabla 5. Propuesta de áreas futuras	102
Tabla 6. Destinaciones edificios	104
Tabla 7. Destinaciones edificios	106
Tabla 6. Propuesta de asignación de aprovechamientos.....	112

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co



1. INTRODUCCIÓN

Los diferentes instrumentos de planificación y gestión del suelo se han aplicado paulatinamente desde la adopción de la Ley 388 de 1997 y han promovido a su vez instrumentos complementarios a los originalmente definidos por la citada ley, lo que ha traído consigo, mecanismos alternativos de desarrollo del territorio, todos con un único fin, garantizar mediante intervenciones puntuales la consolidación de un modelo de ocupación territorial integral y sostenible.

En este sentido, y como una obligación de los entes territoriales de proveer condiciones normativas para garantizar el crecimiento equilibrado del territorio, el Municipio de Medellín, desde el Acuerdo 046 de 2006 definió condiciones expresas para garantizar la preservación de áreas que por sus características, vocación y función, sirven a los fines del desarrollo territorial, como equipamientos públicos y privados que se constituyen en apoyo a las dinámicas sociales, culturales y económicas de la población a la que sirve.

Desde ese momento normativo, y ratificado en el actual Plan de Ordenamiento Territorial -POT- del Municipio de Medellín, Acuerdo 048 de 2014, se establece que tanto los equipamientos públicos como privados que acrediten ciertas condiciones jerárquicas, funcionales y espaciales, merecen la implementación de reglas que los protejan de las diferentes dinámicas del mercado inmobiliario y que permitan verificar que su crecimiento y desarrollo se enmarca en las actividades allí establecidas.

Una de las condiciones definidas desde el POT para desarrollar las Áreas para la preservación de la infraestructura (API), es la formulación y adopción de un **PLAN MAESTRO**, que le permita al Departamento Administrativo de Planeación, verificar las condiciones de desarrollo establecidas por el programa arquitectónico a seguir, en el momento en que cada infraestructura defina sus necesidades de crecimiento.

En virtud a lo anterior, el presente documento contiene la formulación del **PLAN MAESTRO** para el polígono definido como *Z5_API_23 correspondiente al POBLADO COUNTRY CLUB*, de propiedad de la sociedad Poblado Country Club S.A, catalogado como un **EQUIPAMIENTO BÁSICO SOCIAL DE**

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co



Propuesta Plan Maestro
Polígono Z5-API-23

CARÁCTER GENERAL, según las disposiciones de la cartografía vigente en la actualidad; y desarrolla en sus apartados, la totalidad de contenidos de que trata el Acuerdo 048 de 2014.

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

2.1 GENERALIDADES

La delimitación del área de planificación es decir, la del polígono **Z5_API_23**, corresponde al predio identificado con matrícula inmobiliaria 001-739551 el cual es en su totalidad albergado por el Poblado Country Club, por el predio identificado con matrícula inmobiliaria 001-555871 que fue objeto de cesión urbanística por parte de la Urbanización Villa Lucía, predio para el cual el presente ejercicio no plantea cambios en su vocación ni destinación, circunscribiéndose a proyectar un escenario de desarrollo urbanístico futuro en la zona solo en el predio que alberga el Poblado Country Club y por los predios con CBML 09159990007-09159990006 correspondientes a secciones de vía.

Una vez aclarado lo anterior, precisamos que el presente ejercicio se circunscribe al área que normativamente fue delimitada como **Área para Preservación de la Infraestructura** por el Acuerdo 048 de 2014 y su respectiva cartografía de soporte.

7/121

El área de interés se encuentra dentro de la zona de periferia de la comuna 14 – El Poblado, por su localización, cerca del límite entre el suelo urbano y el suelo rural que se conecta a lo largo del corredor de la Vía Las Palmas, es una zona donde se evidencia la transición entre los modos de vía urbanos y las condiciones de corredor de borde ambiental, y del suelo rural mismo.

Colinda hacia el costado norte con el Barrio Asomadera N°2 y N°3, hacia el costado sur con los barrios Las Lomas N° 1, Las Lomas N° 2 y Altos del Poblado respectivamente y hacia el costado occidental con los barrios Castropol y Lalinde; de esta localización se desprende un aspecto relevante y es la presencia en sus inmediaciones de una serie de proyectos urbanísticos que incrementan la demanda futura de este tipo de áreas privadas en la ciudad.

Por otro lado hacia el costado oriental, una vez se pasa el umbral del suelo urbano y a través de la Vía Las Palmas, se conecta con la vereda del mismo

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

nombre que a lo largo de dicho eje de movilidad ha venido consolidando una serie de usos de comercio, educativo y de vivienda campestre principalmente.

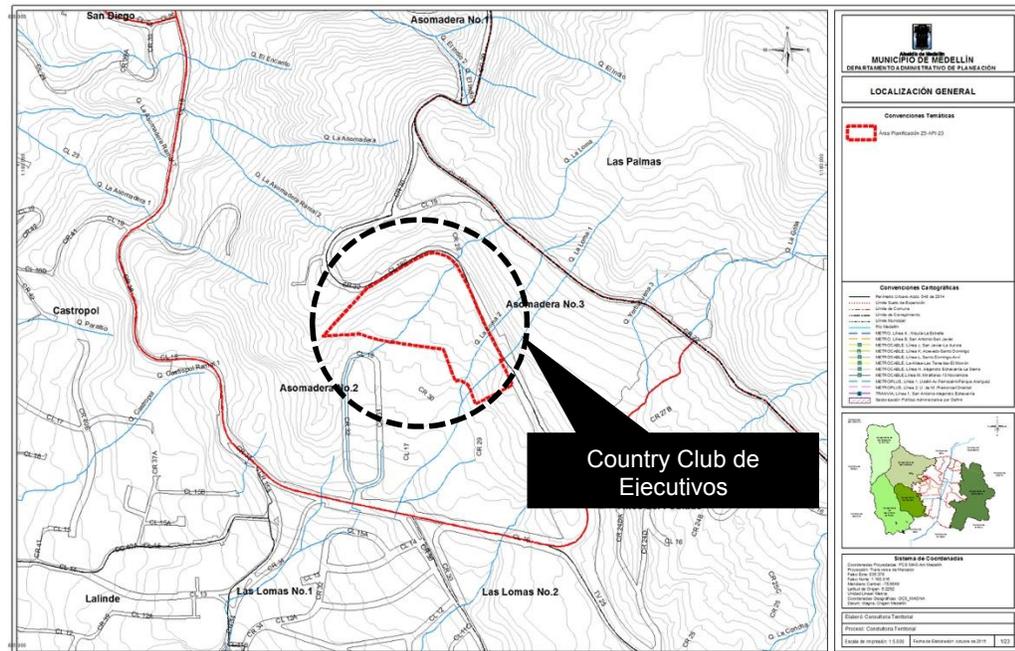


Figura 1. Localización general dentro de la zona.

Fuente: Mapa sectorización y división político administrativa. DAPM 2007.

2.2 COMPOSICIÓN PREDIAL DEL POLÍGONO

La totalidad del polígono Z5-API-23 tiene un área de 54.360,94 m² (5,43ha) y tal y como se indicó, está conformada por el predio del equipamiento de Ciudad correspondiente al Poblado Country Club, el cual tiene una destinación específica a usos recreativos y deportivos y varias áreas destinadas a servicios, donde se desarrollan actividades propias del club social como tal y tiene un área catastral de 42.424,73 m²; el predio correspondiente a una zona verde, catalogada como bien de uso público, que corresponde a la zona de cesión de la urbanización Villa Lucia, que presenta un área de 9.915,98 m² y dos predios correspondientes a secciones viales con un área de 1.587,28 m² y 432,96 m².

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

El Poblado Country Club nace en el año 1997, por medio de la iniciativa de un grupo de empresarios que buscaron un espacio en el Poblado para construir una comunidad en torno al deporte, la gastronomía, el entretenimiento y el bienestar, que acogiera a niños, jóvenes y adultos.¹

Para mayor comprensión se presenta a continuación la delimitación gráfica del área de planificación en comento.



Figura 2. Delimitación general del área de planificación Plan Maestro

Fuente: Consultoría Plan Maestro

¹Fuente: <http://www.countryclub.com.co/nuestro-club-quienes-somos/>

Tabla 1. Composición del área de planificación Plan Maestro

ID	CBML	Matrícula Inmobiliaria	Dirección	Área predio (m2)	Área construida (m2)	% polígono	Descripción
1	09150030078	001-0739551	Diagonal 28 N° 16-129	42.424,73	22.249	78%	Predio Country Club de Ejecutivos del Poblado
2	09150030005	001-0555871	Calle 16 N° 28-28	9.915,98	0	18%	Predio zona verde pública
3	09169990004			1.587,28	0	3%	Sección de vía pública
4	09159990007			432,96	0	1%	Sección de vía pública
Total				54.360	22.249	100	(4 predios)

Fuente: Consultoría Plan Maestro.

2.3 CARACTERIZACIÓN INTERNA - PREDIO POBLADO COUNTRY CLUB

10/121

Tal y como se evidencia en la *Tabla 1. Composición del área de planificación Plan Maestro*, el mayor porcentaje de participación dentro del área de planificación lo representa el predio que alberga al Poblado Country Club, el cual desde sus orígenes en el año 1992 partió como un proyecto especial² y ejemplar en la zona y en la ciudad, tal y como lo evidencian las comunicaciones de la fecha que reposan en el expediente de urbanización U-9250, del archivo del Departamento Administrativo de Planeación del Municipio de Medellín.

Este proyecto desde sus comienzos se concibió como un elemento que permitiría controlar la futura expansión urbana de la zona y como un uso complementario a la actividad residencial que venía asentándose en la Comuna 14 y su área de influencia, toda vez que es un prestador de servicios recreativos, de entretenimiento, y descanso entre otros.

²Ver historial de urbanización U-9250. Acta del comité de proyectos urbanísticos N° 16 de 1992.

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

Los elementos normativos que sirvieron de sustento al proyecto en sus inicios, correspondieron a las disposiciones del Acuerdo 038 de 1990, conforme lo anterior, el uso en su momento fue catalogado como un uso comercial minorista suntuario, el cual correspondía a un uso restringido en la zona toda vez que la actividad principal era el uso residencial; esta condición de restringido se daba en función a la alta demanda de estacionamientos que esta actividad generaba para la zona, lo que obligó a que fuera un concepto integral al interior del DAP, el que diera origen a lo que hoy conocemos como el Country Club de Ejecutivos.

A continuación se presenta la relación de áreas debidamente aprobada por el DAP mediante Licencia de Construcción N°1238 de 1993.

Tabla 2. Áreas proyecto original - Licencia de Construcción N°1238 de 1993.

<i>Área de Lote</i>	42.833,80	<i>m2</i>
<i>Área construida 1 piso - parqueaderos</i>	2.099,50	<i>m2</i>
<i>Área construida 1 piso - sede club</i>	2.775,11	<i>m2</i>
<i>Total construida 1 piso</i>	4.874,61	<i>m2</i>
Porcentaje de ocupación	11,38	%
<i>Área Libre 1 piso</i>	37.959,19	<i>m2</i>
<i>Área construida otros pisos- parqueaderos</i>	6.310,50	<i>m2</i>
<i>Área construida otros pisos - sede club</i>	7.704,90	<i>m2</i>
Total construida - sede club	10.480,01	<i>m2</i>
Total construida - parqueaderos	8.410,00	<i>m2</i>
Total área construida	18.890,01	<i>m2</i>
Índice de construcción	0,44	(Factor)
<i>Parqueaderos cubiertos</i>	325	<i>unidades</i>
<i>Parqueaderos descubiertos</i>	68	<i>unidades</i>
<i>Parqueaderos canchas</i>	62	<i>unidades</i>
Total parqueaderos	455	<i>unidades</i>
N° socios	1750	<i>unidades</i>
N° parqueaderos por socio	0,26	<i>unidades</i>

Fuente: Expediente Licencia. DAP Medellín.

La disposición de las áreas anteriormente descritas se detalla a continuación:

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

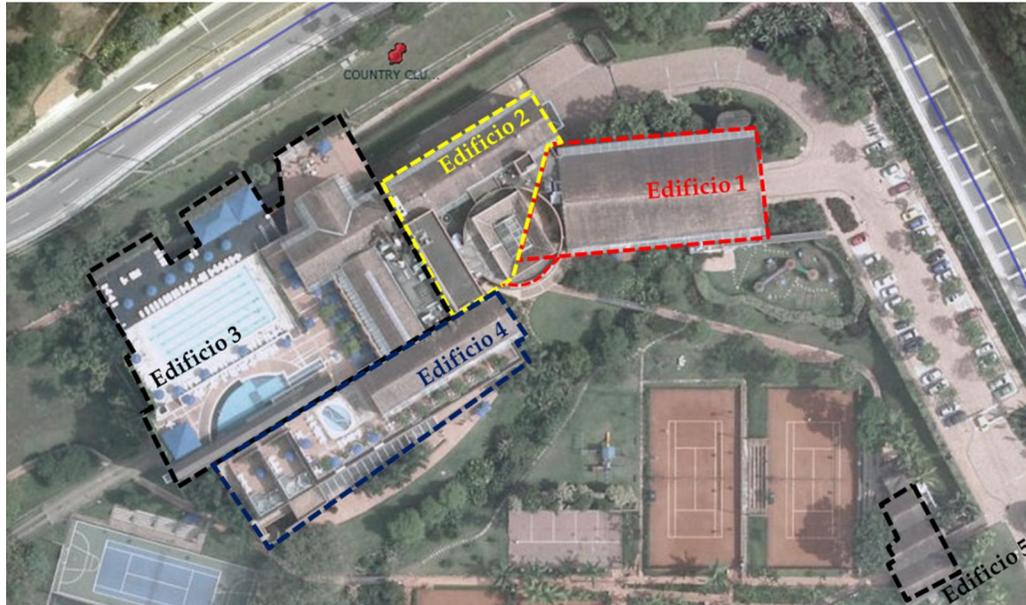


Imagen 1. Localización general de edificaciones.

Fuente: Consultoría - Imagen base: SITE Municipio de Medellín 2015



Edificio 1.

Destinado a actividades sociales con áreas de reuniones de gran formato y zona infantil. Parqueaderos.

Fuente imagen: Poblado Country Club.

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co



Edificio 2.

Destinado a oficinas administrativas cocina, billares, zona infantil y áreas técnicas (calderas, cuartos útiles, áreas de servicios y producción, bodegas, etc).

Fuente imagen: Poblado Country Club.



Edificio 3

Destinado a celdas de parqueo en cinco (5) pisos, un (1) piso de restaurante y otro de piscinas y zona húmeda.

Fuente imagen: Poblado Country Club



Edificio 4. Deportivo

Destinado a canchas de squash, gimnasio, vestieres o apartados de damas y caballeros, piscina infantil y restaurante.

Fuente imagen: Poblado Country Club



Edificio 5

Sede Tenis: Zona administrativa, zona común, cocineta y wc, actividades de apoyo a las canchas. Subestación y áreas técnicas.

Fuente imagen: Poblado Country Club

Imagen 2. Vista general edificaciones al interior del Poblado Country Club
Fuente: Poblado Country Club

El diagnostico actual de la utilización de las instalaciones refleja:

1. Falencias o carencias en el servicio al socio:

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co



CLUB FAMILIAR:

- Rangos de edades de niños y jóvenes no atendidos adecuada o atractivamente.
- Insuficiencia de espacios y de servicios en las áreas de comedor en fines de semana
- Insuficiencia de áreas o actividades de integración familiar, tipo bolera, golfito, cine, etc.

CLUB DEPORTIVO:

- Insuficiencia de los vestiers del Club de Tenis
- Insuficiencia de las áreas de gimnasio.

CLUB SOCIAL

- Carencia de sitios informales adecuados para esparcimiento de adultos tipo bar, pub o taberna.

CLUB EMPRESARIAL Y SOCIAL:

- Alta ocupación de los salones por parte de los socios y del público no socio.

2. Falencias o Insuficiencias funcionales u operativas

ÁREA DE COCINA PRINCIPAL: Insuficiente para atender la simultaneidad de eventos y servicios a los que debe servir.

ÁREA DE COCINA DE EMPLEADOS: Insuficiente para el número de empleados.

ÁREA DE ESTAR DE EMPLEADOS: Insuficiente en capacidad y confort dado el alto número de empleados

ÁREA DE DEPÓSITOS PARA EVENTOS Inexistentes. Se deben utilizar los estacionamientos

3. Pérdida de oportunidades comerciales.

- Insuficiencia en el número de salones
- Carencia de determinadas capacidades de salones
- Insuficiencia de comedores para eventos
- Posibilidad de incorporar nuevas actividades productivas: servicio hotelero.

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

Los problemas de insuficiencia o mejora en la funcionalidad y operatividad de la planta física deberán resolverse mediante la implementación de las siguientes acciones:

- Mejora de equipos, dotaciones o de diseño interior: Optimización de los equipos de cocina, transformar el lobby bar en un bar más formal y exclusivo de adultos, readecuar el diseño interior de toda la zona infantil y dotarlo de mejores y más atractivos juegos infantiles.
- Crecimiento o ampliación de nuevas edificaciones: cuya ubicación no afecte de manera importante las instalaciones existentes y permitan cierta independencia del proceso constructivo del funcionamiento del club: Existe limitación para el crecimiento de construcciones debido a retiro de quebradas, retiros a límites de lotes o retiro a la doble calzada a las palmas; se debe contar con que la ampliación de la edificación debe permitir la continuidad de la operación del club con el mínimo de trastornos; se debe prever la posibilidad de una facilidad de acceso de insumos y un razonable aislamiento del sitio de la construcción.
- Transformación de espacios existentes: que tengan baja ocupación y que por estar estratégicamente ubicados requieran un replanteamiento de su uso.
- Crecimiento sobre instalaciones existentes: cuando su ubicación sea estratégica y no haya alternativa de construir edificaciones independientes.

2.4 CARACTERIZACIÓN INTERNA - PREDIO ZONA VERDE PROPIEDAD DEL MUNICIPIO DE MEDELLIN

Como se mencionó anteriormente, el área de planificación está compuesta también por el predio correspondiente a una zona verde, catalogada como bien de uso público, que corresponde a la zona de cesión de la urbanización Villa Lucia, que presenta un área de 9.915,98 m².

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

Desde su cesión, esta zona verde fue dada en comodato a la unidad residencial Baleares y se ha renovado dicho comodato hasta la fecha.

Si bien es de uso público, este predio tiene la característica particular de encontrarse cerrado a la comunidad en general. Su uso, gozo y disfrute están relacionados con el uso exclusivo de los propietarios a cuyo nombre se encuentre el comodato.

El mantenimiento del predio como zona verde sin alterar sus condiciones ambientales actuales es una condición para entregar en comodato dicho predio.



Cerramiento del predio desde la vía Las Palmas



Arborización y cerramiento



Arborización y cerramiento



Cerramiento desde el predio del Country Club de ejecutivos



Cerramiento y vista al interior del predio



Cerramiento y vista al interior del predio

Imagen 3. Vista general Predio propiedad del Municipio de Medellín
Fuente: Consultoría

Los predios con CBML 09169990004 y 09159990007 seguirán destinados a su uso actual, es decir, seguirán haciendo parte de la sección vial de la vía Las Palmas.

3. JUSTIFICACIÓN DEL PLAN MAESTRO

El presente apartado desarrolla los elementos conceptuales, normativos y de ciudad que vinculan el desarrollo del **Plan Maestro** para el polígono Z5-API-23 con los objetivos estratégicos de ciudad, que desde los diferentes instrumentos de planificación y gestión se han perfilado, a fin de darle lógica al planteamiento urbanístico que se proyecte para el plan maestro.

3.1 DESDE EL MODELO DE OCUPACIÓN DEL POT - ACUERDO 048 DE 2014

La revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Medellín, adoptada mediante Acuerdo 048 de 2014, definió varios componentes dentro del modelo de ocupación territorial (Art. 9), donde específicamente para el caso que nos ocupa, son de alta relevancia, los que se detallan a continuación:

1. Un territorio que como municipio núcleo del Valle de Aburrá y centro de servicios de escala regional, atiende las nuevas demandas globales en materia ambiental, tecnológica, y logística; que trabaja por reducir las desigualdades socio-espaciales regionales, aportando a la consolidación de un territorio regional funcionalmente integrado y conectado en su movilidad y que promueve la conservación de su base natural y estructura ecológica, como principal elemento de articulación con los demás municipios de la región.

5. Un borde rural diverso que articula las dinámicas urbano-rurales, protege sus valores paisajísticos, buscando la constitución de un límite para el crecimiento urbano con intervenciones de carácter ambiental que generan apropiación ciudadana.

Su importancia radica en que en éstos se fundamenta el potencial que presenta el API como generador de bienes y servicios que sirven a las demandas no solo de la ciudad sino de la región, en función a una apuesta específica que quedó plasmada en el objetivo 10 del artículo 8° del Acuerdo 048 de 2014, que busca consolidar con las actuaciones del POT, **una plataforma territorial para la**

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

Figura 4. Áreas de intervención estratégica

Fuente: Plano 9. Acuerdo 048 de 2014

Este equipamiento cumple un rol también de alta valoración en la zona, en razón a que su modelo de implantación ha respetado las condiciones ambientales del predio, evidenciándose como desde el proceso de consolidación de las edificaciones, bajo las disposiciones de los anteriores instrumentos de planificación que tuvo la ciudad, ha mantenido lineamientos claros garantizando la presencia de la Quebrada La Loma y preservando los atributos de ciertas especies arbóreas que permiten evidenciar como las instalaciones del Club se interconectan con el entorno natural en donde se implantan.

Bajo la nueva estructura ecológica principal, este elemento natural, la Quebrada La Loma, es la que logra la conectividad con las áreas que se localizan hacia el costado oriental del sector y en donde se reconoce su potencial como parte de la cadena montañosa que bordea la ciudad, así las cosas este equipamiento localizado en una zona de media – alta ladera, garantizará su vinculación con el sistema de borde, a través de la valoración de este como elemento estructurante ambiental del Plan Maestro.



Figura 5. Estructura ecológica principal
Fuente: Plano 4. Acuerdo 048 de 2014

3.2 DEL INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA AL POT

La zona donde se localiza el Poblado Country Club responde a la calificación de un “Área para preservación de Infraestructuras y del Sistema público colectivo -API”, conforme a las disposiciones del Acuerdo 048 de 2014, el cual, tal y como lo consagra en su artículo 239°, que determina que éstas, *al ser áreas que están ocupadas o destinadas para equipamientos, espacios públicos de interés general, áreas ambientales y de infraestructuras que se deben mantener en el tiempo como soporte del sistema estructurante de ciudad; tendrán restringido su desarrollo, por lo tanto las intervenciones urbanísticas y/o constructivas deberán llevarse a cabo mediante un Plan Maestro, el cual puede ser de iniciativa pública o privada dependiendo de la titularidad del o de los predios, según se establece en las normas del Título I de la Cuarta Parte del presente Acuerdo.*

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

De acuerdo a lo anterior, el mismo Acuerdo define Plan Maestro como:

*Artículo 469°. Definición de Planes Maestros. Es el instrumento de planificación complementaria y gestión de tercer nivel que **guiará el desarrollo urbanístico y arquitectónico de polígonos con Tratamiento Urbano de Áreas para la Preservación de las Infraestructuras y del Sistema Público**; previendo que grandes infraestructuras y áreas de interés recreativo y paisajístico se conviertan en espacios públicos generales. Podrá formularse por iniciativa de sus propietarios o de la administración municipal.*

*Con el Plan Maestro se pretende lograr un **modelo de ocupación adecuado, que planifique su preservación y proyección futura, consolidando dichas áreas como infraestructuras para la prestación de diferentes servicios a la comunidad**, acordes con sus necesidades, determinando condiciones óptimas de funcionamiento así mismo generar la normativa urbanística con base en la cual se tramitarán las correspondientes licencias urbanísticas.*

***Parágrafo.** Los Planes Maestros localizados en las Áreas de Intervención Estratégica, podrán adoptarse en el caso en que el Macroproyecto que lo contiene no haya sido adoptado.*

Cabe indicar que el mismo artículo 469° determina que los Planes Maestros localizados en las Áreas de Intervención Estratégica, podrán adoptarse en el caso en que el Macroproyecto que lo contiene no haya sido adoptado, situación que es asimilable al momento normativo actual por el que pasa el Macroproyecto del Borde Urbano Rural o Proyecto de Cinturón Verde; en función a ello el presente documento desarrollará los elementos normativos que son más relevantes para el desarrollo de la futura infraestructura a localizarse al interior del mismo, en aras de incrementar la capacidad de las instalaciones localizadas en la zona, buscando con ello consolidar éste como un equipamiento de ciudad con altos estándares de calidad para la prestación del servicio que ofertan, y dando elementos al Macroproyecto en razón al mecanismo de pago de las obligaciones urbanísticas propias del futuro desarrollo urbanístico del API.

Los alcances de los Planes Maestros están claramente definidos en el artículo 470° del Acuerdo 048 de 2014 que determina:

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

Los Planes maestros en cuanto a las normas urbanísticas podrán:

1. Precisar y complementar:

a) Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro y Subsistema de equipamientos colectivos:

- Destinar, localizar y dimensionar espacios públicos y equipamientos.

b) Subsistema de Movilidad.

- Precisar el trazado de los sistemas de transporte y localización de los equipamientos asociados.

c) Subsistema de Servicios Públicos.

- Definir la localización de nuevas redes de servicios públicos.
- Definir la reposición y ampliación de redes de acuerdo con los lineamientos establecidos por la empresa prestadora de servicios.

d) Usos del suelo.

- Ubicar las áreas que requieren estudios de detalle de amenazas y riesgo.
- Determinar los usos del suelo complementarios.
- Realizar el reparto equitativo de cargas y beneficios cuando sea necesario.

2. Podrán excepcionar las siguientes normas generales y establecer sus propias normas:

- a) Determinar su aprovechamiento dependiendo de las necesidades del servicio.
- b) Normas volumétricas.
- c) Normas de Estacionamientos.
- d) Normas relacionadas con la accesibilidad de las edificaciones.
- e) Normas de reconocimientos de edificaciones.

25/121

Parágrafo 1. Para el cálculo de las obligaciones urbanísticas se regirán por las disposiciones establecidas en el Título III. Aprovechamientos y Obligaciones del Componente Urbano.

Parágrafo 2. Las áreas de interés recreativo y paisajístico a desarrollarse mediante Plan Maestro podrán utilizar el mayor aprovechamiento y cambiar los usos generales del suelo, solamente cuando incorporen el instrumento de financiación pago en especie definido en el Capítulo III del presente Título, en su estrategia de gestión.

Parágrafo 3. En las Áreas de Intervención Estratégica los anteriores alcances normativas estarán supeditados a lo dispuesto por el correspondiente Macroproyecto

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co



Propuesta Plan Maestro
Polígono Z5-API-23

No obstante lo anterior, si bien se garantiza la independencia procedimental del instrumento de planificación en razón a la no adopción a la fecha, de las disposiciones del Macroproyecto, si es determinante considerar que los elementos que hacen parte de la estructura ecológica principal y del sistema estructurante del ámbito público serán considerados como determinantes base de cualquier intervención en el área del API, y deberán así contribuir al sistema que se arme en torno a la zona como proyecto de ciudad.



Dentro de las subcategorías de equipamientos deportivos y recreativos de que trata el acuerdo mencionado, las instalaciones del Poblado Country Club corresponden a la denominación de *Equipamiento - Escenarios deportivos-recreativos*, que son definidos como:

Escenarios deportivos-recreativos. Son áreas destinadas a la práctica deportiva y recreativa informal podrán consistir en placas polideportivas (baloncesto, voleibol, microfútbol y balonmano), canchas de fútbol, piscinas, coliseos cubiertos, gimnasios, muros de escalada, rampas y pistas de patinaje y circuitos de trote y triciclos. Podrán ser públicos o privados y localizarse en cualquiera de las clases de suelo, preferentemente al interior de las áreas del Sistema de Centralidades.

Dentro de las categorías generales del suelo se encuentra el Uso de Servicios definido como:

Las actividades de apoyo a la producción y al intercambio de bienes que satisfacen necesidades cotidianas y/o básicas de la población.

Entre ellas se clasifican las de "Servicio terciario recreativo" tales como restaurantes, panaderías, reposterías, cafeterías, cafés y heladerías, con procesamiento, venta, empaçado, envasado y/o consumo de alimentos, salones de espectáculos. convenciones banquetes, salas de celebraciones y clubes,

28/121

No obstante lo anterior, independiente de la escala o jerarquía de las funciones que en su interior se desarrollan, tienen el rol de ser un articulador de relaciones de toda índole (ecosistemicas, de movilidad, socioeconómicas), además de aportar sustancialmente a la consolidación del modelo de ciudad proyectado para la zona.

Por su localización estratégica, dando frente directo al corredor vial de la Vía Las Palmas, las áreas colindantes directas están calificadas bajo la denominación de Corredor de Alta Intensidad, por lo anterior la propuesta que se desarrolle al interior además, deberá responder a ambas condiciones urbanas, además de las generadas por su propio uso, esto con el fin de cuidar la transición en la que se debe convertir este equipamiento, en el punto estratégico donde se instala.

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co



3.3 DESDE LA VOCACIÓN DE CIUDAD DE EVENTOS Y TURISMO

La vocación de Medellín desde el punto de vista socio económico ha estado notablemente perfilada hacia convertirla en una ciudad de servicios de toda índole, complementado con la apuesta estratégica hacia el turismo de negocios y de cultura que hacen de esta una gran oportunidad para todos los enlaces dentro del sistema que sirve a la consolidación de esta intención.

Es así como se habla de servicios y turismo a gran escala desde los años 60's con la consolidación del Palacio de Exposiciones y Convenciones, hoy Plaza Mayor, como ese espacio físico que representaría la apuesta hacia esa vocación hoy expresada en una amplia plataforma institucional, apoyada por la creación del Clúster de Negocios, Ferias y convenciones, que tiene como finalidad promover *la cultura de integración institucional para la construcción de redes y generación de nuevos negocios con el fin de mejorar la competitividad como ciudad de turismo de reuniones*³, que en la actualidad promueve el proyecto Medellín Destino de Negocios, con la aparición en el año 2002 de la hoy Fundación Medellín Convention & Visitors Bureau, que tiene como finalidad traer turismo a la región.

30/121

El Bureau de Medellín, del cual es miembro el Poblado Country Club, cuenta con más de 200 empresas afiliadas que forman parte del programa Miembros Adherentes, con grandes oportunidades de negocio e información exclusiva que les permite trabajar por la consolidación de la Ciudad-Región.

Estos elementos son altamente relevantes dentro de la propuesta toda vez que la demanda de la ciudad producto de la apuesta anteriormente descrita, ha generado una saturación de las áreas con que hoy cuenta el equipamiento, generándose así una situación que obliga a pensar en ampliación de la zona destinada como club social y empresarial, manteniendo la oferta como club deportivo privado y club familiar y club empresarial que además atienda las

³ Ver <http://www.camaramedellin.com.co/site/Cluster-y-Competitividad/Comunidad-Cluster/Cluster-Turismo-de-Negocios.aspx>

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

necesidades de todos los grupos poblacionales que se benefician de las instalaciones que hoy se ofrecen.

En este sentido se enfocan las necesidades de ampliación de las instalaciones del Poblado Country Club, que si bien, es un equipamiento privado, soluciona la necesidad de recreación de sus asociados mejorando su calidad de vida, y apoya los objetivos del modelo de ocupación de la ciudad con la prestación de los diferentes servicios de apoyo a la consolidación de esta como una ciudad de negocios y turismo.

3.4 DESDE LOS ESTATUTOS PRIVADOS DEL COUNTRY CLUB

Si bien el Plan Maestro que se proyecta para el área del API, se realiza para garantizar un crecimiento armónico de la zona, buscando minimizar los impactos que dicho crecimiento pueda generar tanto desde lo urbanístico como desde lo ambiental, se recalca que la entidad que invierte los recursos para su propio desarrollo, en este caso el Poblado Country Club tiene unos estatutos que focalizan su, misión, visión y sus metas, que en este caso son las que impulsan la necesidad de crecimiento

31/121

Es así como el Poblado Country Club se identifica con las siguientes características asociadas al servicio que prestan, que justifican en parte la propuesta del plan.

- **Infraestructura (Espacios armónicos):** *Estamos comprometidos con un permanente mantenimiento de espacios y equipos que nos permiten ofrecer de forma continua y sin interrupciones los servicios a nuestros Socios. La renovación de los diferentes ambientes es una meta que nos hemos propuesto para mantener el Club atractivo y agradable para el disfrute de las familias. Nuestro enfoque dinámico y la gran aceptación de nuestros servicios nos permite generar ingresos a través de diferentes líneas que son reinvertidos en beneficio de sus Socios⁴*

⁴ Ver <http://www.countryclub.com.co/nuestro-club-diferenciadores-de-nuestra-promesa-de-servicio/>

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

- *Oferta amplia, variada e innovadora: Nuestro Club compite en un entorno muy dinámico y exigente, por esta razón, es fundamental mantener una oferta atractiva, diversa, acorde con las tendencias del mercado, los gustos y necesidades de los diferentes miembros de la familia.*



Imagen 4. Vista exterior - Instalaciones Country Club de Ejecutivos
Fuente: <http://www.countryclub.com.co/>

4. DIAGNÓSTICO GENERAL

4.1 ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL SISTEMA NATURAL

La zona donde se localiza el polígono Z5-API-23, corresponde a una zona de frontera entre el sector del Poblado y el centro de la ciudad, pero ante todo, corresponde a una zona de transición entre el ámbito urbano y el ámbito rural lo cual evidencia la presencia de algunos elementos de alta relevancia dentro de la estructura ecológica principal de la zona.

No obstante, a pesar de la presión inmobiliaria que se refleja en la zona de influencia inmediata, las quebradas como elementos estructurantes del sistema natural siguen siendo insumos determinantes para la construcción del paisaje de ladera en el cual se inscribe el área de planificación que nos ocupa. Cabe resaltar que las Quebradas la Loma y la Loma 2 a su paso por los predios que configuran el área de planificación han mantenido las condiciones para garantizar su aporte a las relaciones ecosistémicas en la zona, sobre todo por su relación con la zona de ladera localizada al costado oriental de la zona

Dichas quebradas, pertenecientes a la cuenca de la Quebrada La Poblada, nacen en la parte alta de la ladera aproximadamente en la cota 1820, en el predio correspondiente al API del Seminario Conciliar de Medellín, y presentan su mayor intervención a su paso en dos oportunidades por la Vía Las Palmas. No obstante a lo largo de sus 1.6 km de longitud aproximada, las únicas zonas donde se evidencia sin intervención es en el sector entre su nacimiento y en el predio del Poblado Country Club, ya que posteriormente ha sido modificado su cauce a partir de intervenciones antrópicas que han cambiado su configuración.

Si bien en el área contigua sobre el costado oriental de la vía, frente al API que nos ocupa, aparece una zona caracterizada por hacer parte de la cadena montañosa de borde, es importante entender que la dinámica urbana hacia el costado occidental es notablemente diferente por la ruptura que generó en este sentido la vía a Las Palmas, así las cosas, el manejo que el Macroproyecto de Borde plantee para este tipo de sectores deberá reconocer sus diferencias y

plantear alternativas viables en aras de garantizar el verdadero equilibrio entre los componentes que hacen parte de esta porción del territorio.

Es importante también resaltar el rol del paisaje en la zona, toda vez que si bien en la parte media de la ladera encontramos una forma urbana densa que ha generado una importante presión sobre los elementos del componente ambiental, en el sector que nos ocupa el presente ejercicio, las condiciones mantienen aún vivos parte de los atributos de este sector y cualquier intervención en el mismo deberá garantizar la mitigación a los impactos negativos que el desarrollo genere, en un sector con las características acá descritas.

El polígono donde se inscribe el polígono Z5-API-23, presenta un importante nivel de intervención, no obstante es preciso reconocer que desde sus orígenes fue considerado un proyecto especial para efectos tanto del uso como del impacto urbanístico que generaría en la zona, atribuyéndosele un modelo de implantación que ha buscado preservar el cauce de la Quebrada La Loma, pero a su vez ha procurado hacer eficiente la utilización del suelo, a sabiendas que en su interior solo alberga actividades privadas asociadas a su condición de equipamiento y que desde el punto de vista de la contribución al ámbito público, su aporte está en la actividad y no en promover áreas libres publicas toda vez que su funcionamiento y vocación están completamente volcados al interior.

34/121

En lo referido a las áreas de retiro a corrientes hídricas, el Acuerdo 048 de 2014, en su artículo 26°, catalogó las cuencas del municipio en cuencas principales y secundarias, siendo la cuenca de la quebrada La Poblada, una cuenca secundaria dentro de dicha estructura, además definió para los retiros lo siguiente:

En el suelo urbano la dimensión de los retiros será variable, partiendo de un retiro mínimo de protección de diez (10) metros a estructuras hidráulica y quince (15) metros, medidos a partir del borde de la cota máxima de inundación de la corriente natural, si se tienen registros hidrológicos, o en su defecto en relación con los bordes superiores del canal natural (cauce y cañón) o artificial, hasta fajas máximas de sesenta (60) metros, que aplican para el Río Medellín (Aburrá).

No obstante lo anterior es importante resaltar que como bien se ha dicho, el proyecto urbanístico correspondiente al Country Club, se ha venido

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

desarrollando como un proceso de urbanización independiente desde el año 1986 y por lo tanto, ha conservado las áreas de retiro producto de la aprobación de una serie de intervenciones que desencadenan en que en la actualidad la Quebrada La Loma que atraviesa dicho predio, se encuentre en su totalidad respetando un retiro de 10 mts conforme lo aprobado para la época según los trámites que a continuación se precisan.

Igual situación sucede con la Quebrada La Loma 2 que atraviesa tangencialmente el predio por el costado sur oriental que desde sus inicios tuvo un retiro de quebrada asignado de 10mts.

Para el caso de la Quebrada La Loma 1 que atraviesa el predio de propiedad del Municipio de Medellín que ha sido destinado como un bien de uso público, la quebrada en comento tiene un área de retiro de 10mts.

4.1.1 MANEJO QUEBRADA LA LOMA

Cualquier consideración que al respecto se tenga con respecto al manejo de este corredor hidrológico que constituye la Quebrada La Loma y La Loma 2, debe estar sujeto a las consideraciones iniciales que el DAPM tuvo desde los orígenes del proyecto constructivo, toda vez que en la actualidad la zona está altamente intervenida producto del proceso de licenciamiento urbanístico del cual ha sido objeto el proyecto.

35/121

A continuación se presenta un cronograma y resumen del proceso de aprobación del proyecto Poblado Country Club, en relación al manejo y tratamiento de las corrientes de agua que atraviesan el predio.

Esta información fue extraída del expediente que reposa en el archivo del Departamento Administrativo de Planeación, bajo el código asignado al proyecto U-9250.

A partir de la expedición del primer oficio por parte del Departamento Administrativo de Planeación, relacionado con la información de normas y vías obligadas para el lote, donde se pretendía desarrollar el proyecto del Club Campestre anteriormente denominado "El Rosal" y con base en el Estatuto de

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

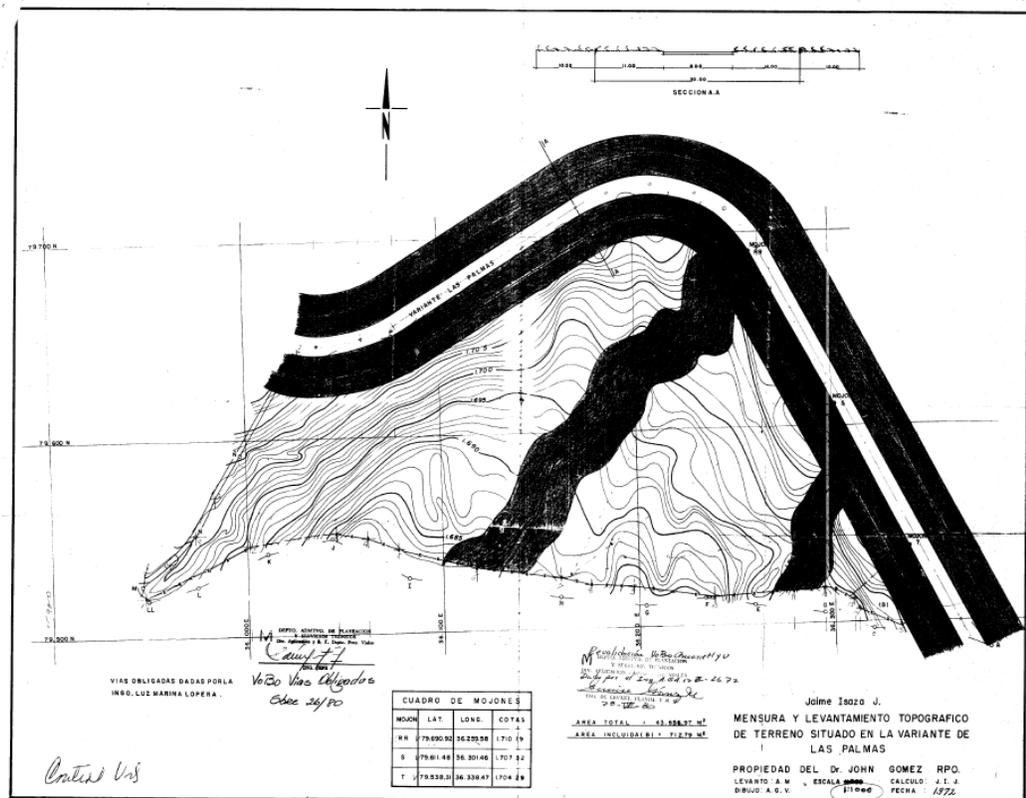
Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

Planeación Urbanismo y Construcción, Decreto 451 de 1982, de manera reiterada se hizo referencia a la existencia de las Quebradas La Loma y La Loma 2.



36/121

Figura 8. Plano Levantamiento Topográfico - predio Proyecto Club Campestre El Rosal
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación

De manera inicial, mediante oficio N°11334 de octubre 15 de 1986 del Departamento Administrativo de Planeación, se efectuó la exigencia de 15.00 metros de retiro a la quebrada que atraviesa el lote Ramal Norte de la Quebrada La Loma y 10 metros al caño que cruza el lote por la esquina sur oriental.

A partir del año 1992, ya en vigencia Acuerdo 38 de 1990, Estatuto Municipal de Planeación, Usos del Suelo Urbanismo y Construcción se ratifica dicha información, mediante varios oficios y comunicaciones enviados a los interesados en el proyecto.

En el año 1992, se presentó en la reunión N° 12 del Comité Asesor Interno de Asuntos Especiales del Departamento Administrativo de Planeación, la solicitud para la construcción del proyecto denominado Club Campestre El Rosal en la Calle 18C con Carrera 32. En el informe respectivo se indicó que el predio es atravesado por varios caños estacionales; sobre uno de ellos, ubicado en el costado nororiental se pretende construir una edificación. Frente a esta solicitud el ingeniero Luis Fernando Pineda de la Sección de Ingeniería del Departamento Técnico de Planeación de ese entonces, emitió el siguiente concepto:

37/121

*“Con relación a la solicitud de sobrepasar el caño del costado nororiental con un edificio-puente en un corto tramo, esta oficina **emite concepto favorable**, en vista de que:*

- *El caño transporta agua solamente en las épocas lluviosas y el caudal es relativamente pequeño.*
- *El lecho es superficial y el cauce es angosto, por lo tanto los taludes del caño presentan pendientes muy suaves.*
- *No existirá ninguna restricción para el paso del agua y de la maquinaria que se requiera para mantenimiento ya que el Edificio-Puente tendrá un gálibo suficiente, según aclara el interesado.*

No sobra señalar, que en los planos que se sometan a aprobación del Departamento de Licencias se deberán mostrar todas las vaguadas existentes en el lote, de acuerdo con el levantamiento topográfico del mismo, con la indicación del retiro exigido de 10 metros. En el caso que se considere la posibilidad de

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

realizar algún relleno o adecuación sobre los retiros a los caños, se deberá someter a aprobación en los términos señalados en el artículo 99 el Acuerdo 38 de 1990.

Se reitera la indicación formulada en el oficio 3919, sobre la necesidad de encausar adecuadamente las aguas provenientes de las obras de drenaje existente sobre la carretera Las Palmas."

Los miembros del Comité Asesor Interno de Asuntos Especiales, se fundamentan en el informe técnico presentado por el Departamento Técnico, para recomendar al señor Director la **aprobación de la construcción de una edificación sobre el caño citado y la consideración específica de unas áreas de retiro de 10mts hacia cada uno de los costados**. Además de las observaciones presentadas en el informe se considera que debe recordarse a los interesados que no podrá utilizarse el caño para el vertimiento de aguas negras ni desechos, ni verter escombros o materiales que puedan entorpecer el flujo de agua.

Posteriormente, en el Comité de Grandes Proyectos del Departamento Administrativo de Planeación, Acta N° 16 del 19 de noviembre de 1992, analizó nuevamente el tema Club Campestre El Rosal ubicado en la Diagonal 28 con Calle 18C Carretera Las Palmas, en todo su contexto normativo.

El Ingeniero Gustavo Adolfo Russi N. Director de la División de Aplicación de ese entonces, menciona que antes de la presentación del proyecto se hace necesario poner en conocimiento a los interesados del mismo, las notificaciones que se surtieron a raíz de esta solicitud de conformidad con la Ley 09 de 1989.

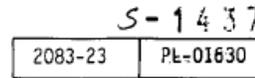
La abogada Ángela María Ortega B, Asesora del Departamento Jurídico informa que, se realizaron citaciones a todos los vecinos colindantes de lote los días 27 de octubre y 5 de noviembre de 1992, para comunicarles la solicitud de licencia de construcción del Club Campestre El Rosal. Igualmente fue realizada la publicación para terceros indeterminados que pudieran ser afectados por la decisión que se adoptare para dicha solicitud. Solo se presentaron dos oposiciones, una por parte de los representantes del proyecto Baleares y otra por el administrador del Edificio Alto de Niza.



Propuesta Plan Maestro
Poligono Z5-API-23

Los argumentos básicamente fueron por el tema del uso en un sector residencial pero en ningún momento en relación con el al tratamiento y manejo de las corrientes de aguas existentes.

Mediante oficio S-1437 del 29 de enero de 1993, el Departamento Administrativo de Planeación **otorga aprobación al proyecto urbanístico "Club Campestre El Rosal**, tal como se indica a continuación.



Favor citar al contestar

Medellin, 29 de Mayo 1993

ARQUITECTO
JORGE HOYOS CARDENAS
Arquitectos e Ingenieros Asociados
Tel:266-44-00
Medellin

Referencia: Club Campestre El Rosal U-9250 ✓
(antes T-364) carretera las Palmas x calle 18.

Estudiado el proyecto referenciado se aprueba cumpliendo con las recomendaciones del Comité de Grandes Proyectos Urbanísticos según Acta No 16 de noviembre 19 de 1992 y las especificaciones del Acuerdo 38/90, con el siguientes cuadro de áreas.

Area del lote	42.833.80 mts
Area construida lo piso	4.874.60 mts
Area construida pisos superiores	14.015.39 mts
Area construida total	18.890.00 mts
Indice de construcción	0.20
Indice de ocupación	11.38 %
Número de parqueaderos cubiertos	325
Número de parqueaderos descubiertos	68
Número de parqueaderos adicionales	62

40/121

- Se acepta la construcción simultanea de obras de urbanismo y edificación previa la obtención de la licencia de construcción.
- Previamente al inicio de las obras de construcción deberán presentar para análisis del Departamento Técnico el estudio geotécnico del lote y tener en cuenta sus recomendaciones durante la ejecución del proyecto.
- Será responsabilidad del interesado efectuar las variaciones urbanísticas que pudieran presentarse en caso de requerirse algun ajuste en el sistema vial del proyecto.

Figura 9. Aval Proyecto Club Campestre El Rosal
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

Con fundamento en lo anterior se otorga licencia de construcción N°1238 del 17 de marzo de 1993:

ALINEAMIENTO		PLANEACION METROPOLITANA		07 OCT-1992		LIC. N°		1238-93		NOEA	
URB. CLUB CAMPESTRE EL ROSAL		Cód. 9250		ME		LX		BO		VER LIC. N°	
DIREC. C11 18C x DG. 28										PL. 1630-02	
ALINEAMIENTO						LICENCIA DE CONSTRUCCION					
NUEVO PARAMENTO HILO DE URBANIZACION						INTERESADO JORGE HOYOS-CARDENAS					
RETROCESO						FIRMA PLANO Gabriel J. Arango					
						PARA Construcción 1 a 5 sótano y 1o, 2o, y 3o. piso					
VIA CALZADA ANDEN 2. VERDE TOTAL ANTEJARDIN						DESTINACIONES Sede Club Campestre, 325 celdas de parques cubiertas y 68 celdas parque descubiertas					
Las Palmas 8.00 16.00 40.00 10.00						ANALISO CONST \$1,395'075.000,00 INC. D. DE A \$19'531.051.00					
						IMPUESTO DEMAT 27'401.501.00 BOLETA N° 868801					
						NOMENCLATURA 2'790.150,00 BOLETA M 868802					
PROYECTO M. HOYOS						FRONTE m² FONDO m²					
OBSERVACIONES Respetar zonas verdes, parqueaderos, retiro a calles y vías internas según planos aprobados por of. PL-1630/92						AREA LOTE Variable AREA DEMANOS Variable					
FECHA XII-22-92						A. PISO M 42,833.60² A. PISO SUP 9,525.75 m²					
NUEVA (S) SECCION (S) DE VIA (S)						A. PISO M 5,227.20² A.C. TOTAL 4,137.00 m²					
						OBSERVACIONES 13-I-93 sin iniciar proyecto I.E.F. Del total aprobado 8.410.00M2, se liquida con el 50% del impto por ser parte de estar incluidos el club de tenis en la portería					
PROYECTO RADIO DE CURVA						ARG. DISEÑO Juan D. Gomez R. FECHA 17-III-93 am.					
OBSERVACIONES						V.L. PROPIEDAD HORIZONTAL EST. FECHA DE VENTAS					
FECHA DEMAR SURTIENDO						FECHA					
REVALIDACION ALINEAMIENTOS						ADICIONES Y REFORMAS					
1 DEMAR 2 DEMAR 3 DEMAR						PARA Variación a planos s/c. D. 2094. B. Num-12445/94					
FECHA DEMAR FECHA DEMAR FECHA DEMAR						DESTINACION 100 celdas para colectores - Num-8663,540,00					
4 DEMAR 5 DEMAR 6 DEMAR						AREA 2967.602 AVALUO \$331'769.900,00					
FECHA DEMAR FECHA DEMAR FECHA DEMAR						RECIBO 102983-94 IMPUESTO 6'635.393,00					
						ARG. DISEÑO FECHA 23-IX-94 Marta					
ADICIONES Y REFORMAS						NOMENCLATURA					
PARA Imp. Mts. en 1o, 2o, 3o y 4o. piso						LIC. DEFINITIVA					
DESTINACION Porteria y subestación electrica externa						FECHA FECHA FECHA					
AREA 02.00 NOM-528.364 AVALUO 14'181.960						ANULADO					
RECIBO 1102983-94 IMPUESTO \$283,637						DIRECCION 28 N° 16-129 CLAV. C.					
ARG. DISEÑO FECHA 28-IX-95 veronah 99						NCO. WILLIAM HERNANDEZ M.					
LICENCIAS						DIRECCION 28 N° 16-529 CLAV. C.					
DESTINACION						NCO. WILLIAM HERNANDEZ M.					
AREA AVALUO											
RECIBO IMPUESTO											
ARG. DISEÑO FECHA											
PARA											
DESTINACION											
AREA AVALUO											
RECIBO IMPUESTO											
ARG. DISEÑO FECHA											
OBSERVACIONES : * Se efectuaron citaciones a vecinos según lo estimado en la Ley 9a. y extensión del C.A.L.A.E. en el día Vo. Bo. al proyecto. A=1586.50 se cobra al 50% por ser parqueo. Para recibo debe tener en cuenta observaciones del Depto. Tecnico de Vias y Transporte de C.M. y C.M.											
IMP-1X-95 Pagó multa \$283,637 s/total, 200,000 y rto, 40358.											
CAMBIO NOMENCLATURA											
INC. D. DE A											
RSD. Q. DE A.											
RES. CATAST.											
RSD. URB.											
RESTRICCIONES A LA LIC.											
SERVICIOS PUBLICOS EL INTERESADO TRABAJARA CON LAS E.L.P. LO REFERENTE A LOS Y LA OFICINA NO SE HACE RESPONSABLE DE LA DISPONIBILIDAD DE CLAVE. PARA QUEDES ESTE AMBOS SE DEBE SOLICITAR POSTERORMENTE A LA EJECUCION DE LA OBRAS.											

Figura 10. Licencia - Proyecto Club Campestre El Rosal
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación

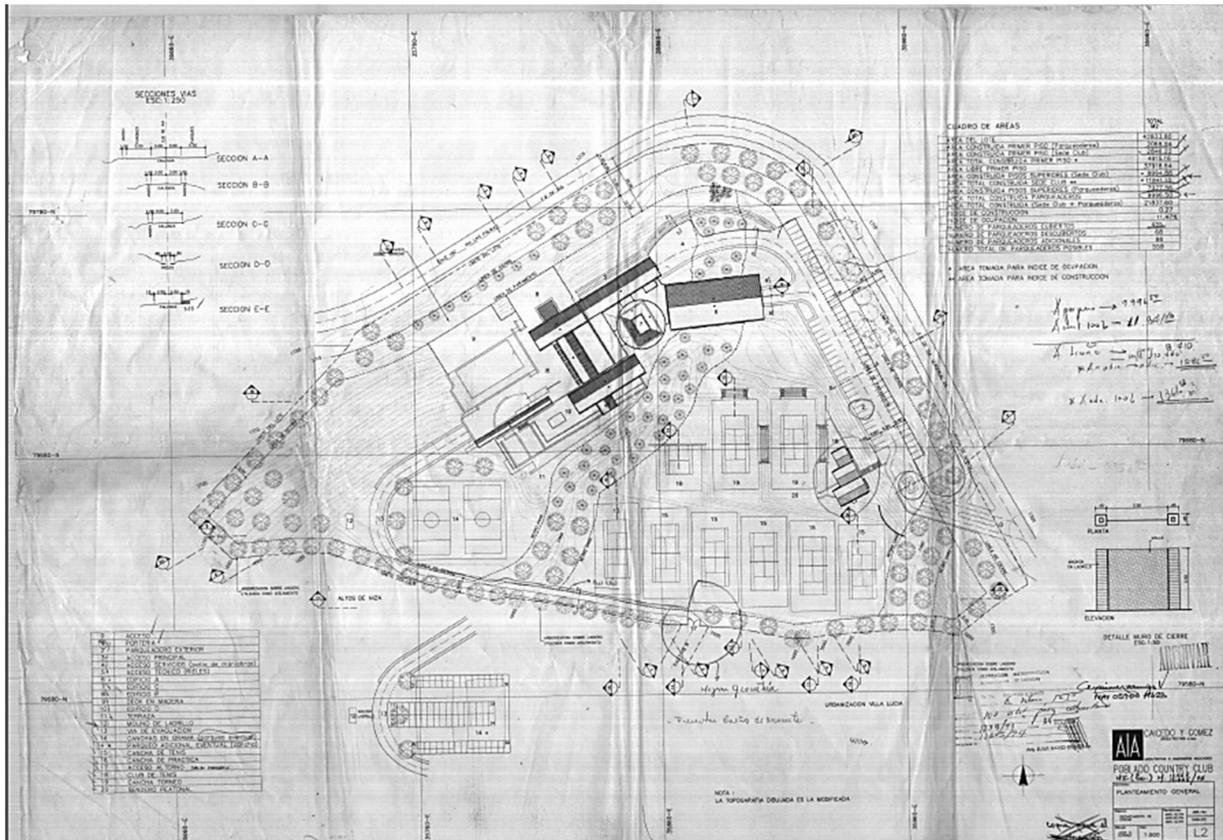


Figura 11. Plano proyecto aprobado - Club Campestre El Rosal
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación

Mediante oficio del 20 de abril de 1994 el Departamento Administrativo de Planeación, relacionado con las obras de canalización para el proyecto Poblado Country Club, **emite concepto favorable para la ejecución de la cobertura de los caños que drenan el lote** donde estaría localizado el proyecto, solamente en la longitud estrictamente requerida para la conformación de pasos viales sobre dichos caños.

Para el caño central del lote, se emite concepto favorable para su adecuación como canal abierto.

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.
Nit. 811.001.904-1
Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00
Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia
E-mail: countryclub@countryclub.com.co

El dimensionamiento tanto de la cobertura como del canal abierto debería hacerse de acuerdo con los términos de referencia de la Secretaría de Obras Públicas (Decreto 339 de 1990), entidad encargada de dar el visto bueno a los diseños de este tipo de obras y de realizar la interventoría perceptiva, en su momento.

De manera reiterada, se expresa en el documento que se deben tener en cuenta las recomendaciones hechas sobre el manejo del drenaje general de este lote, contenidas en los 2084-1-m-12750 del 8 de octubre de 1992 y M-03919 del 24 de abril de 1992.

Mediante oficio 522463 del 30 de noviembre de 1994 de la División Técnica de Acueducto y Alcantarillado de las Empresas Públicas de Medellín, se informó que se iniciaron los estudios correspondientes para diseñar y posteriormente construir un colector que tenga la capacidad hidráulica suficiente para transportar las aguas lluvias que corren por el caño que pasas por el Country Club, ubicado en la Carrera 32 N° 18C- 29.

Mediante oficio del 28 de febrero de 1996 del Grupo de Estructuras Hidráulicas de la Secretaría de Obras Públicas, en relación con el tratamiento del caño del Poblado Country Club, se expresó lo siguiente:

43/121

*“En visita realizada al caño del asunto, se observaron los trabajos de la estructura hidráulica **no encontrando inconvenientes para ser aceptados por parte de esta Secretaría.** No obstante por encontrarse dentro de los predios del Club estas estructuras no se reciben, simplemente se da visto bueno.”*

Posteriormente y con el propósito de obtener recibo de obras del proyecto, el Departamento de Interventoría y Recibo del Departamento Administrativo de Planeación solicita el concepto al Departamento Técnico sobre las obras efectuadas en el Poblado Country Club, de acuerdo a las recomendaciones efectuadas.

Al respecto, el día 19 de mayo de 1997, el Departamento Técnico de Planeación, conceptúa lo siguiente:

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co



Propuesta Plan Maestro
Poligono Z5-API-23

“Los canales construidos para las Quebradas La Loma y La Loma 2 cumplen con las especificaciones dadas por este Departamento según oficio M-8666 de abril 20 de 1994 y fueron aprobadas por la Secretaria de Obras Publicas de conformidad con el Decreto 399 de 1990. Sin embargo el tamo contiguo de canal natural hacia aguas abajo presenta cierta inestabilidad por el desplazamiento de los bloques de roca con que fue conformado lateralmente, pero en este trayecto se cumple aproximadamente con el retiro establecido de 15 metros a la quebrada La Loma.”

Mediante oficio 37849 de octubre 14 de 1998 del Departamento Administrativo de Planeación, relacionado con la aprobación para los muros proyectados y el canal artificial en la quebrada la Loma, dentro de las instalaciones del Country Club, se conceptuó lo siguiente:

“El diseño que se plantea mediante plano adjunto, cumple con los requerimientos hidráulicos necesarios para evacuar el caudal que puede presentar la Quebrada La Loma aguas arriba, sin embargo es de nuestra preocupación que el diámetro de la tubería existente luego de la estructura a construir sea de 20” sea insuficiente para evacuar el caudal que pueda llegar en una creciente, pudiendo ocasionar en este sitio un desbordamiento de aguas debajo de dicho punto, por lo tanto le solicitamos se nos indique que medidas correctivas se deberán tomar para solucionar esta anomalía.”

44/121

Finalmente, el 4 de marzo de 1999, el Departamento Administrativo de Planeación, **otorga recibo de obras de urbanismo al proyecto “Country Club Ejecutivos”, una vez observado el cumplimiento y lleno de los requisitos con las distintas entidades o dependencias responsables, conforme obligaciones, especificaciones y términos consignados en la licencia, de acuerdo a las correspondientes actas y certificaciones de interventoría presentadas como requisito para el recibo.**

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co



Propuesta Plan Maestro
Poligono Z5-API-23



DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE
PLANEACION
METROPOLITANA DE MEDELLIN
04 MAR 1999

**ACTA
DE RECIBO
DE OBRAS**

FECHA DE RADICACION Febrero 19/99 No. DE RADICACION 5019/99
Interesado DETUR S.A. C.C./Nit. 800.189.479-8

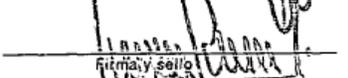
El Departamento Administrativo de Planeación Metropolitana mediante el presente acto administrativo, concede el recibo de URBANISMO a nombre del Municipio de Medellín, al proyecto que a continuación se referencia:
Nombre del proyecto: COUNTRY CLUB EJECUTIVOS
Dirección: Diagonal 28 16-129 Licencia de 1238/93
No. _____ Resolución No. _____ Fecha: _____

Visita de Interventoría y Recibo efectuada en fecha: _____
Características de la obra a recibir: Sede Club Campestre, Portería, Subestación eléctrica externa, 425 Celdas de parqueo cubiertos y 68 Celdas de parqueo descubiertos.

El recibo se celebra una vez observado el cumplimiento y lleno de los requisitos con las distintas entidades o dependencias responsables; conforme obligaciones, especificaciones y términos consignados en la licencia, según las siguientes actas y certificaciones de interventoría:

ACTA No.	FECHA	D.R.	DESCRIPCION DEL RECIBO
- Formato diligenciado. - Acta de recibo de acueducto y alcantarillado No.1639 de agosto 15/95. - Copia oficio 00671 de mayo 7/98 de Detur S.A.. - Acta de recibo de canalizaciones telefónicas de diciembre 6/95. - Copia oficio 0969 de febrero 28/96 de estructuras hidráulicas de OO.PP. - Copia de oficios de la Secretaría de Minas y Energía sobre la instalación del tanque de Gas. - Acta de recibo de OO.PP. de abril 16/97. - Copia oficio M-32992/93 y 22009/97 del Visto bueno de amarre a la red geodésica local. - Escritura de cesión de fajas No.426 de febrero 6/98, Notaría 2ª de Medellín, debidamente registrada. El Departamento de Vías y Transporte OBSERVACIONES emite concepto positivo por la parte vial del proyecto. Presentó carta de las EE.PP.MM. oficio 793269 de diciembre 22/98 referente a la recolección de aguas lluvias del caño seco "La Loma" donde la Jefa del Area Recolección de Aguas Residuales Zona Centro, afirma que la solución técnica, deberá ser conjunta con la Secretaría de Obras Públicas.			


Firma y sello _____
Nombre: ARQ. GERMAN CLAVIJO MORALES
Cargo: Interventor Recibo de Obras


Firma y sello _____
Nombre: ARQ. FRANCISCO FOSADA MADRID
Cargo: Jefe Depto. Interventoría y Recibo

Copias: Urbanización, Secretaría de Hacienda Mpal. _____
Auditoría Integrada para el Desarrollo Urbanístico Fecha de expedición _____
de Contraloría Mpal. _____

PL - 01/35

45/121

Figura 12. Recibo de Obra - Proyecto Country Club de Ejecutivos
Fuente: Departamento Administrativo de Planeación

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.
Nit. 811.001.904-1
Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00
Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia
E-mail: countryclub@countryclub.com.co



Propuesta Plan Maestro
Polígono Z5-API-23

En el año 2010, el Departamento Administrativo de Planeación, por medio del oficio 201000431758, otorga concepto favorable al Country Club, para tramitar una licencia de construcción en la modalidad de ampliación y modificación, expedida por la curaduría primera, en la que se solicita la modificación por un total de 32,17 m² y la ampliación de 132,12 m². A continuación se presenta el acto administrativo en mención:

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co



CURADURÍA PRIMERA
CURADURÍA URBANA MUNICIPIO DE MEDELLÍN
NIT 70.001.000.0.V.O

RESOLUCION
N° C1-10-1019
18 de Noviembre de 2010
TRAMITE N° 05001-1-10-2818

POR MEDIO DEL CUAL SE OTORGA UNA LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACION Y MODIFICACION

El Curador Urbano Primero de Medellín, según Decreto de Nombramiento No. 983 de 2007, en uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por las Leyes 388 de 1997, 675 de 2001 y 810 de 2003, así como los Decretos Nacionales 2150 de 1905, 1469 de 2010 y demás decretos reglamentarios o aquellos que los modifiquen, adicionen o sustituyan y,

CONSIDERANDO

- Que mediante radicado 05001-1-10-2818, **POBLADO COUNTRY CLUB S.A.**, identificado con el NIT. No. 811.001.904-1, en calidad de propietario, solicitó Licencia de Construcción en la modalidad de Ampliación y Modificación, para el predio ubicado en la Diagonal 28 # 16-129.
- Que atendiendo lo establecido en la Ley 09 de 1989 y en la reglamentación vigente se surtió el proceso de elección a vecinos.
- Que el inmueble posee licencia de construcción No. 1235/03.
- Que presentó las copias heliográficas y la copia magnética del proyecto arquitectónico firmadas por el arquitecto Juan Fernando Flores con matrícula profesional No. 7178/331.
- Que el consultador responsable es Andrés Felipe Madrid.
- Que el inmueble le corresponde el siguiente alineamiento.

ALINEAMIENTO					
Vía	Calzada	Anoón	Zona Verde	Total sin antejeorin	Antejeorin
Nuevo paramento y/o retroceso:					
Proyecto No.:			Radio de Ochoava:		
Observaciones. Respetar líneas de paramentos actuales.					

- Que se cancelaron los respectivos impuestos de dotación urbana según cuenta de cobro No. 220015852931, por un valor de \$1.294.803.
- Que se presentaron todos los documentos exigidos como requisitos por los artículos 21 y 25 del Decreto Nacional 1469 de 2010 para este tipo de solicitud, la cual cumple con las normas contempladas en el Acuerdo 46 de 2006, Plan de Ordenamiento Territorial, y las demás normas urbanísticas, arquitectónicas y de vivienda residencial vigentes y que cuenta con concepto favorable del Departamento Administrativo de Planeación Municipal para realizar las modificaciones y ampliaciones sin estar reglamentado el API, según oficio 201000431758.

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: Otorgar LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN EN LA MODALIDAD DE AMPLIACION Y MODIFICACION a **POBLADO COUNTRY CLUB S.A.**, identificado con el NIT. No. 811.001.904-1, en calidad de propietario, para el predio ubicado en la Diagonal 28 # 16-129, identificado con matrícula inmobiliaria 001-727195.

ARTÍCULO SEGUNDO: El proyecto aprobado posee las siguientes características:

Parte del lote:	Variabla	Fondo del lote:	Variabla
Área del lote:	44.723.54m ²	Área total aprobada:	Modificación 25% 33.57m ² Ampliación 132.12m ²
Uso de la edificación:	Servicios	Tipología del proyecto:	Servicios
Número de pisos:	3 Pisos	Número de destinaciones gananciales:	Existente
Área construido pisos superiores: (2 Pisos):	132.12m ²	Área libre:	
Informativo sobre la obligación por lote a la luz del Plan de Ordenamiento Territorial:	No se genera *	Informativo sobre la obligación por construcción de equipamientos a la luz del Plan de Ordenamiento Territorial:	No se genera *

* Nota: Finalmente el Departamento Administrativo de Planeación es el competente para determinar la cuantía de las áreas de construcción especial y la manera de cancelarlas por parte del titular de la licencia.

EDIFICAMOS LA PAZ
Sede principal: Parque Benito - Edificio del Café piso 8º.
Calle 49 No. 50-21 - Comutador: 814 11 44 - e-mail: curador1@urbe.net.co
Sede Btelén: Carrera 75 No. 32-107, teléfono 342 20 47
www.curador1.com.co
Medellín - Colombia



CURADURIA PRIMERA
CURADURIA URBANA MUNICIPIO DE MEDALLIN
NIT. 20.607.000.010

RESOLUCION
N° C1-10-1018
18 de Noviembre de 2010
TRAMITE N° 05001-1-10-2618

PARÁGRAFO 1: En todo caso, el proyecto deberá cumplir con las normas del Acuerdo 46 de 2006, Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas urbanísticas de construcción vigentes, en especial las establecidas para el polígono Z5-API-23 y los Decretos 409 de 2007 y 1821 de 2008.

PARÁGRAFO 2: Las modificaciones que se presentaren durante el proceso constructivo del proyecto, deberán contar con la aprobación de la Curaduría.

ARTÍCULO TERCERO: Hacen parte integrante de esta licencia los planos arquitectónicos debidamente sellados, así como los planos estructurales, las memorias de cálculo y estudios de suelos y todos los demás documentos aportados por el solicitante.

ARTÍCULO CUARTO: De conformidad con el artículo 39 del Decreto Nacional 1489 de 2010, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, son obligaciones del titular de la licencia que por este medio se otorga las siguientes disposiciones:

1. Las obras deberán ser ejecutadas de tal forma que se garanticen tanto la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y elementos constitutivos del espacio público.
2. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio de Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Solicitar y cumplir con las disposiciones sobre el permiso de ocupación de las edificaciones al concluir las obras, según el artículo 53 y realizar la entrega material de las áreas de cesión según el artículo 58 del Decreto 1489 de 2010 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
5. La construcción debe someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo-resistente vigentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de (tres mil) 3000 metros cuadrados de área.
6. El titular tiene la obligación de realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción de sismo resistencia vigentes, siempre que la licencia comprenda la construcción de una estructura menor a tres mil (3000) metros cuadrados de área.
7. Las obras autorizadas deben contar con la instalación de los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua establecidas en la Ley 373 de 1997 o las normas que la reglamenten, la adicionen, la modifiquen o sustituyan.
8. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, municipal o distrital sobre la eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
9. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigentes.
10. Se deberá anotar a la documentación geotécnica, donde las condiciones geológicas, hidrológicas y de pendiente lo exijan, los estudios de estabilidad de laderas conforma con lo dispuesto en la sección H.4.4 diseños geotécnicos de las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente, NSR-99.

ARTÍCULO QUINTO: Además de las disposiciones contenidas en el artículo anterior se deberán acatar las siguientes observaciones:

1. Deberá cumplir con el Decreto 58206, del árbol urbano; Decreto 1097 de 2002 Manual de componentes de diseño y construcción del espacio público y el Manual de Silvicultura Urbana.
2. Se deberá cumplir con la señalización de seguridad para las zonas en las que se ejecutan trabajos eléctricos o en zonas de operación de máquinas, equipos o instalaciones que entrañen un peligro potencial, así como con los niveles de iluminación tanto en el proceso constructivo como en el proyecto final exigidos por el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas). Así mismo se deberán cumplir las distancias de seguridad a líneas eléctricas exigidas en dicho reglamento. Se deberá cumplir así mismo con los requisitos de protección contra rayos adoptados por la NTC 4552 por dicho reglamento, siempre y cuando la evaluación del nivel de riesgo así lo determine.
3. Consultar con la Empresa Prestadora de Servicios Públicos las exigencias sobre redes de gas de acuerdo con el estrato del sector y el uso.
4. Toda edificación en altura que disponga de cinco (5) o más pisos, debe proyectarse teniendo en cuenta todos aquellos elementos de seguridad contra incendios contenidas en los artículos 317 al 325 del Decreto 409 de 2007.
5. Toda edificación para uso multifamiliar, comercial, de servicios o mixta y las que la entidad de uso determine, deberá contar con un almacenamiento colectivo de basuras según lo establecido en los artículos 308 al 316 del Decreto 409 de 2007.
6. Toda edificación de más de tres pisos de altura, deberá estar dotada de tanques para almacenamiento de agua (500 litros por cada unidad de vivienda), y para los usos de comercio y servicios se deberá disponer de tanques de almacenamiento equivalente a quinientos litros por cada doscientos metros cuadrados de área construida meta más en dichos usos.
7. Cumplir con el artículo 315º del Acuerdo 46 de 2006, así: "Todo proyecto de edificación deberá prever la construcción y adecuación de aquellos sistemas que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote".
8. En todas las edificaciones, se debe exigir que se adopten las medidas preventivas necesarias, a fin de conseguir que las instalaciones auxiliares y complementarias de las edificaciones, tales como ascensores, equipos individuales o colectivos de refrigeración, puertas metálicas, puertas de garaje, funcionamiento de máquinas, estaciones de bombeo, transformación de energía eléctrica, electrógenos, sistemas de ventilación y extracción de aire y cualquier otro mecanismo, permanezca en las condiciones de ubicación y aislamiento que garanticen que no se superen los estándares máximos permisibles de emisión de ruido, contemplados en la tabla 1 de la Resolución 0527 de 2006 expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, Vivienda y

EDIFIQUEMOS LA PAZ

Sede principal: Parque Benito - Edificio del Caté piso 8º.
Calle 49 No. 30-21 - Comutador 514 15 44 - e-mail:curaduria1@ura.med.gov.co
Sede Belén: Carrera 76 No. 32-107, teléfono 342 20 47
www.curador1.com.co
Medellin - Colombia

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co



CURADURÍA PRIMERA
CURADURÍA URBANA MUNICIPIO DE MEDELLÍN
NIT 70 091 000 0 - V 2

RESOLUCION
N° C1-10-1019
18 de Noviembre de 2010
TRAMITE N° 05001-1-10-2618

- seguridad instalados en edificaciones no deben emitir al ambiente un nivel de ruido mayor de (55 dB(A) medidos a tres (3) metros de distancia en la dirección de máxima emisión;
9. En el evento de amparar la licencia la construcción básica y áreas complementarias, se deberá dar cumplimiento a la Ley 1200 de 2006, sus decretos reglamentarios y las normas nacionales, departamentales o municipales específicas para este tipo de construcciones.
 10. El titular de la licencia deberá informar a la Curaduría Urbana el nombre del constructor responsable antes del inicio de las obras, en el evento de no estar definido al radicar la solicitud de licencia.
 11. Si se requiere al titular de la licencia la obligación de cancelar las obligaciones frente al sistema de seguridad social de los trabajadores de la construcción durante la ejecución de la obra, dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 25 del Decreto Nacional 1703 de 2002, y de informar a la Curaduría una vez iniciada la obra sobre dicho cumplimiento.

ARTICULO SEXTO: De acuerdo con lo estipulado en el artículo 36 del Decreto 1469 de 2010, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, se deja constancia expresa que la expedición de la licencia no conlleva pronunciamiento alguno acerca de la titularidad de derechos reales ni de posesión sobre el inmueble objeto de ella.

ARTICULO SEPTIMO: Deberá instalarse una valla para la identificación de la obra en el sitio durante el término de ejecución de la construcción que contenga la descripción del proyecto según los parámetros establecidos en el artículo 69 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

ARTICULO OCTAVO: La vigencia de esta licencia será de 24 meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de (12) meses, contados a partir de la fecha de su ejecutoria. La solicitud de prórroga deberá formularse dentro de los (30) días calendario, anteriores al vencimiento de la respectiva licencia, siempre que el urbanizador o constructor responsable certifique la iniciación de la obra.

ARTICULO NOVENO: Contra la presente Resolución procede el Recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación, que podrán interponerse por los interesados dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su notificación.

ARTICULO DÉCIMO: La presente Resolución quedará en firme una vez se hubiere agotado la vía gubernativa y el interesado sólo podrá dar inicio a las obras, cuando el presente acto administrativo se encuentre debidamente ejecutoriado.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE,

Dado en Medellín, a los 18 días del mes de Noviembre de 2010

LUIS FERNANDO BETANCUR MERINO
Curador Urbano Primero de Medellín

49/121

18 NOV 2010 NOTIFICACIÓN AL INTERESADO

El día de hoy _____ se notifica el contenido de la presente Resolución a POBLADO COUNTRY CLUB S.A., con NIT, número 811001904-1.

Se le hace saber al interesado que dispone de 5 días siguientes a esta notificación para la interposición del Recurso de Reposición y en Subsidio en Apelación, en Vía Gubernativa, tal como lo dispone el Artículo 50 del Código Contencioso Administrativo y el Artículo 42 del Decreto 1469 de 2010.

EL NOTIFICADO	EL NOTIFICADOR
C.C. <u>811001904-1</u>	C.C. <u>3353411</u>
Nombre: <u>Poblado Country Club</u>	Nombre: <u>MARCELO JOSE VALDEZ</u>
Dirección: <u>Diagonal 28 No. 16-129</u>	
Teléfono: <u>319 73 00</u>	

La presente Resolución quedó en firme hoy, 21 DIC 2010

EDIFIQUEMOS LA PAZ
Sede principal: Parque Berrio - Edificio del Café piso 8°.
Calle 49 No. 50-21 - Conmutador 614 11 44 - e-mail: curaduria1@uso.net.co
Sede Balón: Carrera 78 No. 32-107, teléfono 342 20 47
www.curadori.com.co
Medellín - Colombia

Figura 13. Licencia de modificación y ampliación 2010
Fuente: Country Club de Ejecutivos

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.
Nit. 811.001.904-1
Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00
Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia
E-mail: countryclub@countryclub.com.co

Las construcciones realizadas con base en esta licencia no modifican las condiciones iniciales de mantenimiento de las quebradas.

Por otro lado, en lo referido a la cobertura vegetal de estas zonas de retiro al interior del predio, se identificó la presencia de vegetación establecida por el hombre con fines ornamentales y de protección, asociada a vegetación arbórea y arbustiva. Las condiciones actuales de la quebrada no han variado respecto al recibo que de ella se hizo en el año 1999, y no será objeto de intervención con las edificaciones propuestas para el desarrollo constructivo que se proyecta con presente Plan Maestro, de ello da cuenta el registro fotográfico del estado actual de la quebrada La Loma en el año 2014 que se ilustra a continuación.

Como se mencionó anteriormente, la quebrada mantendrá sus condiciones actuales y no será motivo de intervención alguna por parte del desarrollo de las nuevas edificaciones.



Acceso de la quebrada al lote desde la Av. Las Palmas.



Estado del cauce en el acceso

Imagen 5. Vista general de la cobertura vegetal - 1

Fuente: Consultoría

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co



Tramo soterrado al interior del Club
Aproximadamente 30 metros - vía interna



Entrega a canal abierto con obra hidráulica



Salida a canal abierto con lecho natural

Imagen 6. Vista general de la cobertura vegetal - 2

Fuente: Consultoría



Lecho natural con vegetación

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co



Obra para cruce peatonal



Lecho Natural



Lecho natural



Segunda obra para cruce peatonal

Imagen 7. Vista general de la cobertura vegetal - 3

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

Fuente: Consultoría



Retiro a edificación



Segunda obra para cruce vehicular
Imagen 8. Vista general de la cobertura vegetal - 4



Lecho aguas arriba



Obra hidráulica de entrega a la salida del lote

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co



Propuesta Plan Maestro
Poligono Z5-API-23

Fuente: Consultoría

4.1.2 MANEJO COMPONENTE GEOLÓGICO

En el momento de la aprobación del proyecto Poblado Country Club, la normatividad vigente correspondía al Estatuto de Planeación Urbanismo y Construcción, Acuerdo 38 de 1990; conforme a lo anterior, dicho marco reglamentario aprobaba los estudios de suelos realizados para los diferentes proyectos, sin embargo exigía que dichos estudios estuvieran contenidos en el expediente y se realizaran por profesionales idóneos con las metodologías de la época.

En ese momento la firma Solingral realiza los estudios que reposan en el expediente y que se anexan al presente documento, dicho estudio arroja conclusiones respecto al manejo de las excavaciones, los filtros, el manejo de taludes, las condiciones para la construcción de la vía, fundaciones, muros de contención, terraplenes y llenos. Estas recomendaciones en general son conclusiones del análisis de la geotecnia del predio. Las obras se inician en el año 1996, teniendo en cuenta las recomendaciones de dicho estudio.

Desde el momento de la construcción de la edificación del Country Club a la fecha, no se han presentado eventos como inundaciones, avenidas torrenciales o movimientos en masa, es por esto que los estudios realizados para la construcción de la edificación y el reconocimiento geotécnico elaborado en el año 2009, que también se anexa, se convierten en la evidencia de que en el predio no se registra una amenaza alta relacionada con eventos catastróficos.

55/121

Esto mismo lo evidencia el proyecto de Acuerdo 268 de 2014, que concentra su interés en evaluar las condiciones de amenaza y riesgo de los predios del Municipio, por lo que incluye dentro de la planimetría protocolizada los planos de amenaza por avenidas torrenciales, por inundaciones, por movimientos en masa y el de las zonas con condiciones de riesgo y riesgo no mitigable.

Así, los suelos del municipio se encuentran categorizados en:

- Amenaza muy baja, baja, media y alta por movimientos en masa e inundaciones
- Amenaza alta por avenidas torrenciales

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co



Figura 15. Amenaza por inundaciones
Fuente: Plano 6 Acuerdo 48 de 2014

Cómo se puede observar en las figuras anteriores, el polígono Z5_API_23 se encuentra ubicado en:

- **Amenaza baja por movimientos en masa, amenaza baja por inundaciones.**
- De igual manera, al interior del polígono no se encuentran áreas de amenaza alta por avenidas torrenciales, ni se encuentra incluido en zonas de riesgo o alto riesgo.

La zona de amenaza baja, en la que se encuentra incluido el territorio que compone el API, se define de la siguiente manera en el DTS del POT:

Zonas de amenaza baja (ZAB). Corresponden a áreas con aceptables condiciones de estabilidad, sin evidencias físicas o históricas de procesos morfodinámicos, o si existen, su densidad es baja, con probabilidad baja (entre 0,2 y 3,2 %) de que se presenten movimientos en masa en un (1) año, debido a la acción en conjunto de la lluvia acumulada a 15 días y las pendientes. Se recomienda que en este tipo



Propuesta Plan Maestro
Poligono Z5-API-23

de zonas se realice un manejo y uso adecuado del suelo que evite la ocurrencia de procesos morfodinámicos y conserve las actuales condiciones de estabilidad.

Como se mencionó anteriormente, en el tiempo que lleva de construida la edificación del Poblado Country Club, no se han presentado eventos relacionados con inundaciones ni movimientos en masa, lo que soporta la inclusión de este territorio en la categoría de ZAB. En el desarrollo de las nuevas edificaciones se acogerá la recomendación para este tipo de zonas, es decir, se realizará un manejo y uso adecuado del suelo que evite la ocurrencia de procesos morfodinámicos y conserve las actuales condiciones de estabilidad.

Se anexa toda la información relacionada con los estudios de detalle de este componente, presentados en el Anexo 1.

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

4.1.3 MANEJO COMPONENTE FORESTAL (COBERTURAS)

El diagnóstico del componente forestal se realiza con base en visitas de campo, de las que se obtiene información primaria con la cual se trabaja la propuesta de manejo del componente forestal que se presenta a continuación.

El IGAC define las coberturas terrestres como “los diferentes rasgos que cubren la Tierra, tales como agua, bosques, otros tipos de vegetación, rocas desnudas o arenas, estructuras hechas por el hombre, entre otros.” (IGAC 2007).

Para este análisis se utilizará el lenguaje de la metodología CorineLandCover (CLC) adaptada para Colombia, la cual está estructurada en cuatro niveles, metodología con base en la cual se concluye que en el territorio que compone el Plan Maestro se encuentran las siguientes clasificaciones de coberturas terrestres:

Tabla 3. Clasificación de coberturas de la tierra en el territorio del Plan Maestro

LEYENDA DE COBERTURAS DE LA TIERRA			
NIVEL_1	NIVEL_2	NIVEL_3	DESCRIPCIÓN
1. TERRITORIOS ARTIFICIALIZADOS	1.1 ZONAS URBANIZADAS	1.1.1 Tejido urbano continuo	Edificaciones existentes, vías y zonas verdes
	1.4 ZONAS VERDES ARTIFICIALIZADAS, NO AGRÍCOLAS	1.4.2 Instalaciones recreativas	Canchas
3. BOSQUES Y ÁREAS SEMINATURALES	3.1. BOSQUES	3.1.3 Bosque de galería y/o ripario	Vegetación asociada al retiro de la Quebrada La Loma

Fuente: Consultoría Plan Maestro

a. Territorios Artificalizados: Construcciones y zonas verdes: Según la clasificación CorineLandCover, son terrenos dedicados a los asentamientos urbanos (edificaciones del club) y zonas verdes aledañas, al igual que las canchas, correspondientes a instalaciones recreativas.

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

b. Bosque de Galería: De acuerdo con la metodología CorineLandCover los bosques de galería corresponden a la vegetación arbórea ubicada en las márgenes de cursos de agua permanentes o temporales. Este tipo de cobertura está limitada por su amplitud, ya que bordea los cursos de agua y los drenajes naturales (IGAC, 2007). En el predio del Poblado Country Club esta cobertura se encuentra bordeando la quebrada La Loma (área de retiro).

Esta cobertura propicia óptimas condiciones de conservación a la fuente, Quebrada La Loma, debido a que la vegetación existente amortigua el impacto de la lluvia y del viento sobre el suelo previniendo la erosión hídrica y eólica, dicha vegetación también favorece la infiltración del agua en el suelo, reduciendo de este modo los flujos de escorrentía superficial.

Adicional a lo anterior, se realiza un inventario de los individuos aislados existentes en las zonas verdes del área del Poblado Country Club, que son susceptibles de algún tratamiento debido a su posible intervención. Su levantamiento y georeferenciación se presenta en la figura y la tabla a continuación; cabe anotar que se superponen las edificaciones propuestas para visualizar la dimensión de la intervención a realizar.

Tabla 4. Inventario arboles (individuos) a intervenir

INVENTARIO ARBOLES A INTERVENIR				
ID	Cantidad	Nombre Común	Nombre científico	Manejo
1	1	Alistonia	<i>AlstoniaLongifobia</i>	Tala
2	1	Palma Washingtonia	<i>Washingtonia robusta</i>	Tala
3	1	Palma Raffis	<i>Raphis excelsa</i>	Tala
4 A 11	2	Palma Reina	<i>Syagrusromanzoffiana</i>	Tala
	3	Palma Mariposa	<i>CaryotaMitis</i>	Tala
	2	Palma Raffis	<i>Raphis excelsa</i>	Tala

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

INVENTARIO ARBOLES A INTERVENIR				
ID	Cantidad	Nombre Común	Nombre científico	Manejo
	1	Zapote	<i>Manicara Zapote</i>	Tala
12 A 17	6	Guayabo	<i>Psidiumguajava</i>	Tala
18 A 21	4	Aguacatillo	<i>PerceaCaerulea</i>	Tala
22 A 25	4	Mango	<i>Mangifera Indica</i>	Tala
26 - 27 - 28 - 29 - 31 - 40	6	Guayabo	<i>Psidiumguajava</i>	Tala
30 - 32 - 39 - 43	4	Guayacán	<i>Tabebuiachrysantha</i>	Trasplante
33 - 34	2	Suribio	<i>Pithecellobiumlongifolium</i>	Tala
35	1	Paco	<i>Cespedesiaspathulata</i>	Tala
36 A 38 41 - 42	5	Ariza	<i>Brownea Ariza</i>	Tala Tala

Fuente: Consultoría Plan Maestro

AMVA precisará la compensación necesaria de individuos y su ubicación.

- Se podrán implementar medidas alternativas como el trasplante para algunos individuos según su grado de amenaza, si así lo exige el respectivo permiso de aprovechamiento de árboles aislados, caso específico para las especies de Guayacán (*Tabebuia chrysantha*).
- No se intervendrá la cobertura de bosque de galería o ripario asociada al retiro de la Quebrada la Loma por lo anterior, las condiciones que se presentaron en el diagnóstico actual se mantienen para efectos de la proyección futura de intervenciones en el área de planificación.
- No se realiza inventario sobre la zona identificada como área de cesión y que corresponde al predio con matrícula inmobiliaria 001-0555871, en razón a que el presente ejercicio no pretende cambiar su vocación ni su destinación como área libre pública, además que no se plantea el asentamiento de futuras edificaciones en este, no obstante, en caso de que el Municipio de Medellín, titular del derecho de dominio de dicho predio, decida realizar alguna intervención, o autorizarla a algún particular, se deberán adelantar los estudios de detalle del componente ambiental incluido la caracterización geotécnica del mismo, el respectivo estudio hidrológico de las quebradas que atraviesan el predio y el levantamiento de los individuos a intervenir si hubiere lugar a ello.

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

4.2 ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL SISTEMA ARTIFICIAL

4.2.1 SISTEMA DE MOVILIDAD E INFRAESTRUCTURA VIAL

4.2.1.1 COMPONENTES GENERALES

El sector en el que se encuentra el polígono Z5-API-23 cuenta con un ordenador por excelencia de la lógica de movilidad presente en la zona, siendo esta la vía Las Palmas, un corredor vial que desde sus orígenes tenía como función la conectividad de la ciudad con el valle de San Nicolás localizado en el oriente antioqueño.

Actualmente este corredor está calificado como una vía arteria que conforme a las disposiciones del artículo 167° del Acuerdo 048 de 2014, corresponde a una vía urbana con prelación sobre las demás vías en razón a su funcionalidad como distribuidor de los principales flujos que se generan, en este caso de salida e ingreso a la ciudad.

En razón a los atributos paisajísticos especiales que este corredor vial genera, fue catalogada como uno de los corredores verdes de que trata el artículo 170° del citado acuerdo, condición dada a raíz de la mezcla entre el potencial ambiental y paisajístico que en equilibrio con su rol urbano, buscan consolidarlo como un corredor de acceso a amplias zonas de prácticas recreativas de alta significación urbana.

En su costado sur occidental cuenta con una vía de servicio correspondiente a la Carrera 29 que a pesar de convertirse en una futura alternativa que se evaluara en el estudio de movilidad que hace parte integral del presente documento (Anexo 2), al depender de la vía Las Palmas para garantizar su conectividad con el resto del sistema vial municipal.

En el área de influencia inmediata se evidencian dos proyectos estratégicos de escala municipal y regional que corresponden a la vía transversal intermedia o Carrera 34, que atraviesa la totalidad del polígono Z3-D-1 correspondiente al

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

plan parcial La Asomadera y el Túnel del Oriente, que encuentra su primera boca en el predio correspondiente al Seminario Conciliar. En conclusión estos tres corredores viales son los responsables de la accesibilidad en modos motorizados y no motorizados a la zona, tal y como lo evidencia el estudio de movilidad anexo. (Anexo 2)



Figura 17. Sistema de movilidad
Fuente: Plano 16 Acuerdo 48 de 2014

4.2.2 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO COLECTIVO

4.2.2.1 DEL ESPACIO PÚBLICO

Conforme a las disposiciones del artículo 66° del Acuerdo 48 de 2014, el subsistema de espacio público, esparcimiento y encuentro, corresponde al espacio público de carácter permanente con representatividad y reconocimiento dentro del colectivo; esta situación aplicada al contexto de polígono de planificación, pone de manifiesto que la existencia de estos elementos solamente está destinada a áreas de reserva vial o áreas cedidas en otros momentos normativos y que en la actualidad no arman un sistema urbano integrado.

No obstante lo anterior, el mayor potencial se encuentra en la articulación que el actual POT da al sistema de espacio público y al sistema base natural que ahora se denomina Estructura Ecológica Principal.

En este sentido como sistema proyectado se encuentra que en la zona existe un potencial paisajístico y ambiental producto de la articulación de las áreas de retiro a fuentes hídricas que atraviesan la zona, las áreas residuales que entran en la categoría de zona verde que incorporadas al sistema de corredor verde con el cual se califica la vía a las Palmas y la vocación que en esta se imprima desde el Macroproyecto.



Figura 19. Sistema de espacio público y equipamiento proyectado
Fuente: Plano 12 Acuerdo 48 de 2014

En este sentido es también importante el aporte de las áreas libres de uso público que hacen al sistema general a lo cual el Country Club contribuye con una lógica compositiva desde lo urbano, que permite a las edificaciones existentes, implantarse cuidadosamente en el paisaje de ladera, y que a pesar del incremento de áreas construidas, permitirá seguirse conservando toda vez que aproximadamente el 75% del predio permanecerá como área libre de edificaciones.

Es preciso indicar que si bien la quebrada La Poblada, cuenca a la cual pertenecen las quebradas la Loma y La Loma 2, esta priorizada por el artículo 80° del Acuerdo 48 de 2014 para la consolidación de un ecoparque de quebrada, el equipamiento que tiene asiento en el API, desarrolla la totalidad de sus actividades bajo parámetros de seguridad y control, lo que solo permite que ésta quebrada a su paso por el predio, aporten a la construcción colectiva del paisaje de borde.

Tal como lo establece el Acuerdo 48 de 2014, el Ecoparque es un espacio público constituido por elementos propios de la naturaleza donde se pretende mantener la biodiversidad, conservación y restauración del ecosistema, complementariamente, puede presentar actividades relacionadas con la educación ambiental, ecoturismo, cultura, actividades económicas y sociales enfocadas a la conservación de la naturaleza.

En este sentido, el Country Club, reconociendo la existencia de la cuenca de la Quebrada La Poblada a la cual pertenecen las quebradas La Loma y La Loma 2, sobre la cual se ha definido la consolidación de un Ecoparque define que las intervenciones que se hagan en el predio, deberán potenciar sus condiciones ambientales como corredor ecológico para ser conservado y mejorado y deberán estar en armonía, con las restricciones y aptitudes naturales del mismo.

Por lo anterior y en concordancia con lo reglamentado en el Artículo 76, asume como actuaciones específicas para el manejo integral y conformación del mismo, las siguientes:

Las intervenciones deberán considerar los aspectos relacionados con el paisaje, orientados al reconocimiento de los valores escénicos y al control de los impactos negativos sobre los elementos naturales.

69/121

Se mantienen las características del paisaje, sin producir alteraciones que rompan el equilibrio establecido por la naturaleza, evitando modificaciones al curso de las fuentes de agua y el taponamiento de corrientes naturales y escorrentías

El desarrollo de la infraestructura respetará la cobertura vegetal en áreas de valor paisajístico y ambiental, siendo necesario proteger y conservar los elementos naturales con características especiales para el paisaje, el ambiente y el espacio público.

Las infraestructuras y obras complementarias que se desarrollen deberán vincularse directamente con el ecoparque, mediante la adecuación de fachadas abiertas y con actividades complementarias que permitan la vitalidad del mismo e incentiven su apropiación adecuada y cuidado.

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co



Vale la pena aclarar que en el tramo perteneciente al Country, este suelo se mantendrá como propiedad privada. La cesión del mismo no se contempla en el Acuerdo 048 de 2014, y esto no afectaría la condición ecológica de la cuenca de la Quebrada La Poblada.

4.2.2.2 DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

La localización del equipamiento Poblado Country Club en la zona calificada como Z5-API-23, es la razón por la cual en ésta se prioriza la conservación de éste como un equipamiento de ciudad, que para efectos de las disposiciones normativas vigentes, corresponde a un uso dotacional el cual es definido según el artículo 252° del Acuerdo 48 de 2014 como:

Corresponde a las áreas e inmuebles identificadas como Equipamientos en el capítulo II Subsistemas de equipamientos colectivos, del título VI, Sistema público colectivo, del componente general del presente Acuerdo. (...)

En este sentido la definición de equipamientos suministrada por el artículo 95° del Acuerdo 48 de 2014, reconoce que el rol de los equipamientos privados en la respuesta a las demandas poblacionales, en el caso del Poblado Country Club, tal y como se ha indicado cumple un rol estratégico para la consolidación de una plataforma de servicios a la ciudad con vocación turística y de comercio y servicios, no obstante normativamente está calificado dentro de los equipamientos deportivos y recreativos por la funcionalidad de gran parte de sus áreas destinadas a la práctica deportiva específica, es así como el club recreativo como tal no fue reconocido como un equipamiento desde el punto de vista normativo sino como un uso de servicios propios de la lógica privada propia de la actividad.

Es importante el reconocimiento del potencial del equipamiento actual como elemento que marca y cierra el borde de expansión hacia la ladera oriental, a pesar de la presión inmobiliaria a la que está sometida en su actualidad la Vía a Las Palmas. Acorde con ello, uno de los planes que dan línea al nuevo modelo de ocupación territorial es el Plan BIO 2030 que incorpora un concepto acorde con la presente hipótesis y es el de "Equipamientos sellantes" los cuales se constituyen en una estrategia de ocupación del borde de manera controlada afín

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co



con su lineamiento de incrementar el control institucional sobre las laderas de la ciudad.

En lo referido al sistema de Centralidades, no se evidencia en la conformación del borde urbano de este costado, la presencia de elementos que permitan consolidar la idea de Centralidad, ya que éste si bien existen varios equipamientos a lo largo de la vía Las Palmas, el uso que estos presentan es completamente cerrado y su acceso es limitado a los grupos poblacionales que atiende, además que no tienen la capacidad de convocatoria de mixtura funcional propia de un área de centralidad.

4.2.3 SISTEMA FÍSICO ESPACIAL Y CONFORMACIÓN ACTUAL

El área correspondiente al polígono Z5-API-23 actualmente es uno de los pocos predios del municipio de Medellín que desarrolla este tipo de actividades asociadas a las funciones recreativas, deportivas y de servicios, bajo la figura de club social, familiar y empresarial.

En términos generales el Club está conformado por 5 edificaciones, como se puede ver en el apartado 2.3 CARACTERIZACIÓN INTERNA – PREDIO POBLADO COUNTRY CLUB y en la Figura 1, una serie de áreas no construidas destinadas a zonas deportivas correspondientes a 8 canchas de tenis; 10 canchas de squash y 2 de racquetball; 3 piscinas climatizadas; salón de billar con mesas para pool, libre y tres bandas, además de mesas para la práctica de ajedrez y juegos de mesa. Cancha sintética de fútbol; sendero de caminantes; placa polideportiva y espacios para tenis de mesa, patinaje y artes marciales.

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

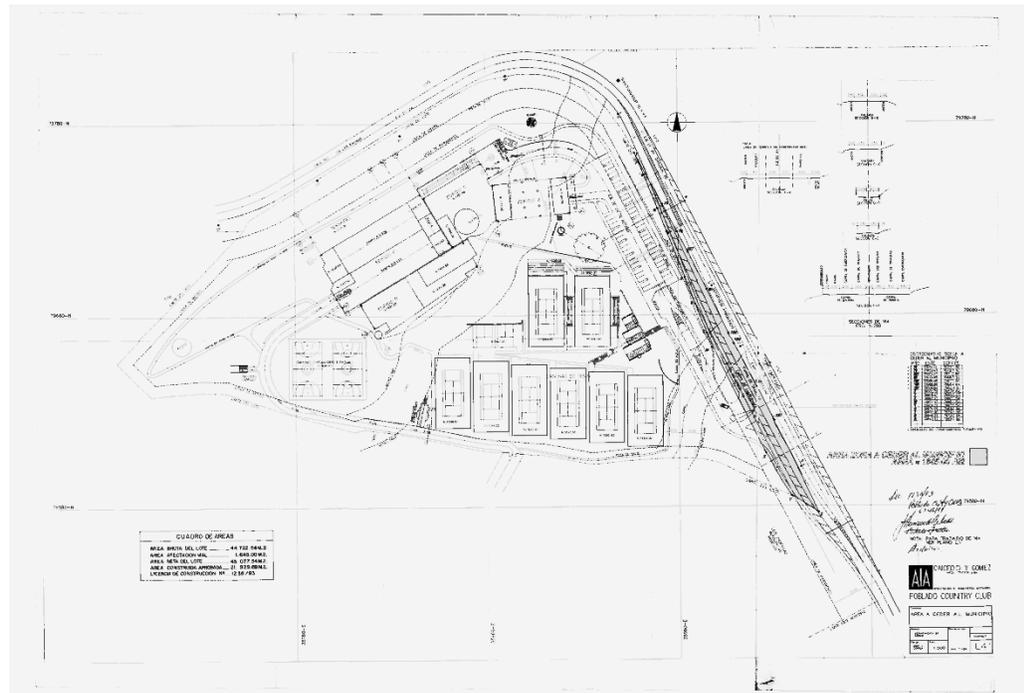


Figura 20. Conformación actual del área de planificación
Fuente: Consultoría Plan Maestro

Sobre el tema de índices de ocupación, las condiciones actuales del Club representan un soporte para potenciar las actividades y destinaciones actuales y futuras que se localicen o se pretendan localizar en relación con su uso en el futuro.

Las condiciones normativas con que fueron licenciadas las edificaciones actualmente dan como resultado un índice de construcción aplicado de 0,44 sobre Área Bruta o área catastral de la época; en lo referido al índice de ocupación se presenta un porcentaje actual del 11.38% lo que evidencia la reiterada presencia de áreas libres privadas para el disfrute de los usuarios del club y una baja ocupación que ha garantizado la presencia de cobertura vegetal en el predio.

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co



Figura 21. Llenos y vacíos Actuales
Fuente: Consultoría

5. FORMULACIÓN PLAN MAESTRO

5.1 PRESENTACIÓN

La propuesta urbanística general para el polígono Z5-API-23, define los parámetros o lineamientos generales de desarrollo para los elementos constitutivos naturales y artificiales al interior del área de planificación y su impacto en el área de influencia.

Estos lineamientos, además de guiar el futuro desarrollo urbanístico y arquitectónico del polígono, permitirán la puesta en valor, mejoramiento y conservación de las condiciones ambientales que actualmente tiene el predio del Poblado Country Club, así como su consolidación como un equipamiento de carácter recreativo - deportivo que también ofrecerá servicios institucionales,

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co



empresariales, sociales, de formación, capacitación y culturales entre otros, no solo a la comunidad de la comuna 14 El Poblado sino también a toda la ciudad y tendrá capacidad para atender eventos tanto a nivel nacional e internacional, transformando positivamente el Club y abriéndolo a la comunidad en general con una gran oferta de actividades y servicios y con sobresalientes condiciones ambientales y paisajísticas.

En el marco del modelo de ocupación del Plan Maestro se proyecta la propuesta de crecimiento, ampliación y, transformación de las instalaciones del Poblado Country Club bajo condiciones óptimas de funcionamiento y en concordancia con las especificaciones técnicas establecidas en la norma urbanística vigente, adicionalmente incorporando en los diseños de cada uno de sus componentes el uso de materiales y técnicas amigables con el medio ambiente, orientada además, hacia la óptima ocupación del predio en pro de mitigar los impactos negativos que se pudieran generar sobre las condiciones ambientales de este, aportando así significativamente a la concreción de los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial que buscan el equilibrio territorial basado principalmente en la concordancia entre las áreas generadoras de servicios urbanos y aquellas con predominio residencial demandantes de dichos servicios.

74/121

Así mismo, el modelo de ocupación del POT, Acuerdo 048 de 2014, mantiene las condiciones del Espacio Público- Zona Verde, aledaño al Club, y propone acciones de Mantenimiento, Mejoramiento o Recuperación y Restitución para este, con la finalidad de mejorar la calidad urbanística del sector y brindar un espacio público para atender las necesidades colectivas de la población correspondiente a la comuna, así como contribuir con el indicador de espacio público efectivo municipal de 15 m²/habitante

En este sentido, se define un Planteamiento Urbanístico que va más allá de la simple ocupación del suelo, pues se encarga de coordinar con coherencia y pertinencia las condicionantes ambientales, paisajísticas, político - institucionales, urbanas y sociales de los predios, y los aprovechamientos, los índices, las alturas y la localización, en vertical y horizontal, de los diferentes usos y actividades que componen la nueva propuesta del Poblado Country Club.

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co



Con base en estas premisas se formula la normativa urbanística con la que se estructurarán los diferentes elementos del modelo de ocupación y se dota de instrumentos a las entidades competentes para aprobar las futuras intervenciones constructivas a desarrollar, y así lograr el objetivo de consolidar esta área como infraestructura al servicio de la comunidad con una cobertura local, de ciudad, metropolitana y nacional.

5.2 PROPUESTA URBANÍSTICA

La propuesta urbanística es la manera de implementar los lineamientos generales de desarrollo para los elementos constitutivos naturales y artificiales del Modelo de Ocupación del polígono Z5-API-23,

En este capítulo se analiza el territorio en relación con los usos del suelo del POT, tratamientos urbanos, sistema público y colectivo, los espacios construidos, la movilidad y la articulación de este polígono con los planes y proyectos estratégicos propuestos para el área de influencia y adicionalmente, identificar los elementos que conforman la infraestructura interna del área de intervención, sus características y condicionantes.

75/121

5.2.1 SISTEMA FÍSICO ESPACIAL DONDE SE IMPLANTA

La propuesta urbanística del polígono Z5_API_23, parte del reconocimiento del potencial paisajístico y ambiental de los predios que lo conforman y de su principal corredor de acceso como es la Vía Las Palmas, priorizando la generación, recuperación y mejoramiento de los elementos que lo componen, incrementando los indicadores cualitativos y cuantitativos y mejorando la calidad urbana del sector y de la ciudad.

Se desarrolla dentro del marco del Plan de Ordenamiento Territorial y como tal busca articularse con las estrategias del mismo, que propone resolver problemáticas asociadas a la movilidad, el espacio público, el medio ambiente, usos y ocupación del suelo, apostándole a que la comuna 14-El Poblado sea un territorio urbano de densidad moderada y alto valor ambiental para la ciudad,

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

integrado a su entorno, que valora y evidencia los elementos naturales y mantiene una ocupación balanceada del territorio.

5.2.2 DE LOS USOS GENERALES DEL SUELO

El Polígono Z5_API_23, se encuentra inmerso en un área esencialmente residencial, frente el Corredor de la Avenida Las Palmas,

Dicho polígono, se clasifica como Uso Dotacional y se encuentra inmerso en un área denominada de *baja mixtura*, predominantemente residencial complementado por unas centralidades y corredores de alta intensidad y espacios públicos colectivos tanto proyectados como existentes.

El Uso Dotacional corresponde a las áreas e inmuebles identificadas como Equipamientos. Establece la norma vigente que en el evento en que el equipamiento localizado en un predio con uso dotacional desaparezca, el predio conservará el uso dotacional, pero podrá ser reemplazado por otra tipología. Esta condición es aplicable a todos los predios con tratamiento de API que igualmente poseen uso dotacional, con excepción de los API que poseen la posibilidad de Pago en Especie por ser Áreas de Interés Recreativo y Paisajístico.

76/121

El corredor de la Avenida Las Palmas, es considerado un eje estructurante urbano que adicionalmente a su función de conexión nacional, también cumple su función de integración regional, desde Medellín hacia los municipios del oriente del departamento y al aeropuerto internacional José María Córdova.

Este eje estructurante posee además de su importancia como conector, calidades espaciales y paisajísticas que deben ser recuperadas y potenciadas, sin perjuicio de su funcionamiento vehicular; ha sido considerado como un corredor en el cual se deben consolidar las actividades turísticas de alta calidad mejorando las condiciones de accesibilidad, los valores ambientales y paisajísticos y corrigiendo los déficit que afectan su adecuado funcionamiento.

La actual asignación de usos del suelo promueve el logro de los objetivos establecidos en el marco estratégico del sistema de ordenamiento territorial,

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

asociados a la ciudad compacta con crecimiento hacia adentro, la responsable mezcla de usos, las políticas de movilidad sostenible y el subsistema de centralidades.

El esquema de usos del suelo urbano del Plan de Ordenamiento Territorial fomentará la consolidación de Medellín como una ciudad competitiva, equitativa y sostenible. Esta normativa incorpora los determinantes ambientales, la gestión del riesgo, el espacio público y los hechos metropolitanos, como determinantes del ordenamiento.

Conceptualmente se definen los usos del suelo urbano como la distribución espacial de las actividades desarrolladas por agentes públicos y privados, que permiten establecer las características de animación de la ciudad y la utilización y ocupación del suelo. Estas normas generales buscan optimizar las infraestructuras de urbanización y fomentar relaciones socio-económicas más eficientes a partir de la interrelación entre las actividades, mitigando los impactos generados y atendiendo a las características del territorio.

De igual manera, el Plan de Ordenamiento Territorial pretende propiciar la cualificación de las nuevas actividades y promover el mantenimiento de situaciones de equilibrio en la convivencia entre las diferentes actividades y usos, en función de las calidades ambientales y urbanísticas de las diferentes áreas de la ciudad en armonía con el modelo de ocupación determinado. A través de la norma de usos del suelo se define el grado de intensidad de las actividades urbanas en las diferentes zonas de la ciudad, condicionando aquellas que por sus características de funcionamiento requieren de una cualificación técnica en función del control de sus impactos en el entorno.

En el suelo urbano se identifican para los sistemas de ocupación privada tres áreas generales de uso; BAJA, MEDIA y ALTA MIXTURA, para las cuales se establece un porcentaje mínimo de construcción de actividad residencial y habilita un porcentaje máximo de construcción de otras actividades. Las categorías generales de uso aplicables son residencial, comercial, servicios, industria, dotacional y espacios públicos existentes y espacios públicos proyectados.



Propuesta Plan Maestro
Polígono Z5-API-23

Las áreas de intensidad de usos, son detalladas en subcategorías y reglamentadas en sus aspectos de localización y de mitigación de impactos, dependiendo del tamaño en metros cuadrados, número de potenciales usuarios o aforo y las características específicas de posibles impactos al entorno.

Con el fin de favorecer la responsable mezcla de la vivienda con algunas de las subcategorías permitidas se establece el cumplimiento estricto de un PROTOCOLO AMBIENTAL Y URBANÍSTICO -PAU-, el cual comprende un conjunto de exigencias locativas y de funcionamiento, basadas en el cumplimiento de la legislación vigente, para garantizar la mitigación de los potenciales impactos ambientales y urbanísticos que las actividades pueden generar en su funcionamiento.

Las de *baja mixtura -Áreas predominantemente residenciales*, corresponde a las áreas del suelo urbano donde el uso predominante actualmente es la vivienda, entendida como el espacio en donde habitan de forma permanente las personas y que no está totalmente destinado a otros fines; permitiendo la mezcla con las actividades económicas de uso cotidiano, donde el ciudadano accede en función de la proximidad de su residencia.

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

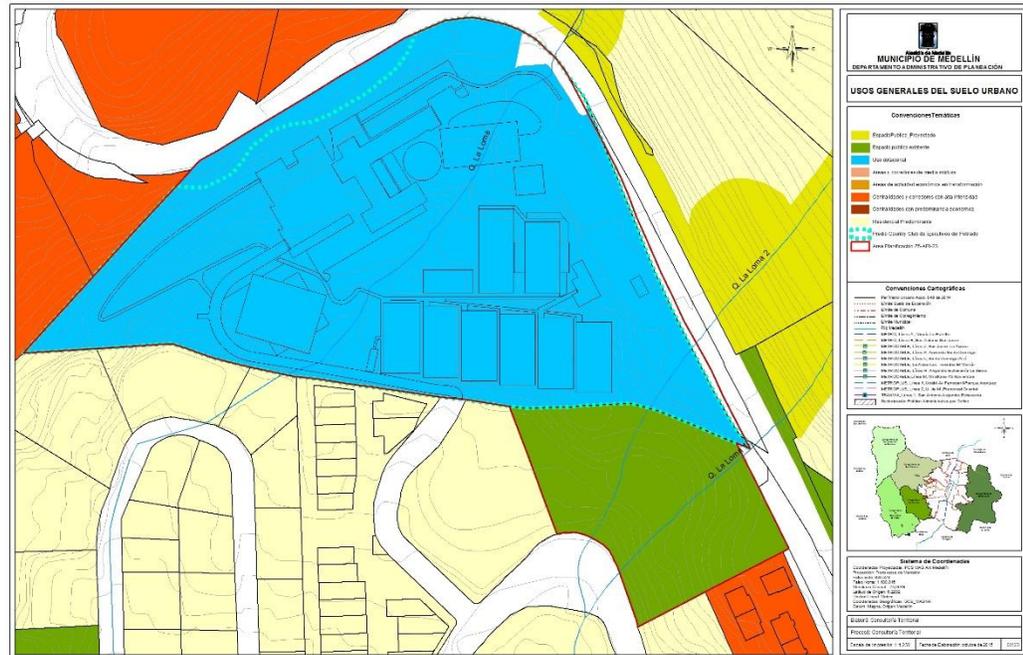


Figura 22. Usos del suelo
Fuente: Plano Acuerdo 48 de 2014

Esta mezcla será posible siempre que las actividades diferentes a la vivienda no generen impactos ambientales y urbanísticos que afecten la convivencia entre los usos y cumplan con:

1. Localización y cualificación de las actividades urbanas de acuerdo con las zonas de mixtura de usos y con los Protocolos Ambientales y Urbanísticos -PAU-, para la regulación de los usos del suelo, con el objeto de garantizar un nivel óptima convivencia entre estos.
2. La mixtura debe promoverse con preferencia en el zócalo urbano, a nivel de primer piso con el objeto de contribuir a la animación de la escena urbana y configurar calles como espacio público.

Las centralidades y corredores de alta mixtura: En estas áreas se propende por incentivar la mezcla de usos del suelo, toda vez que se ubican sobre vías arterias y vías troncales de buenas especificaciones, que permiten la implantación de

actividades económicas de mayor formato, aprovechando la infraestructura pública instalada.

Así mismo, los *Corredores de Alta Mixtura*, son ejes urbanos a lo largo de vías arterias y vías troncales de transporte público en los cuales se concentran actividades económicas con alta intensidad, conformando sistemas complejos de orden metropolitano, de ciudad o zonal de dimensión estructurante.

5.2.3 INTERRELACIONES ENTRE ÁREAS Y CATEGORÍAS DE USOS

De acuerdo con las características particulares de cada actividad, los usos del suelo se clasifican en las siguientes categorías:

1. Uso residencial
2. Uso comercial
3. Uso servicios
4. Uso industrial
5. Uso dotacional
6. Espacios públicos existentes
7. Espacios públicos proyectados

80/121

El uso Dotacional, corresponde a las áreas e inmuebles identificadas como Equipamientos. Esta condición es aplicable a todos los predios con tratamiento de API

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

CATEGORIA DE USO	Tamaño y/o aforo	Áreas de baja mixtura - Residencial predominante	Áreas y corredores de media mixtura	Áreas y corredores de Alta Mixtura		
				Áreas de actividad económica en transformación	Centralidades y corredores con alta intensidad	Centralidades con predominancia económica.
DOTACIONAL	GUARDERIAS	SI	SI	SI	SI	SI
	SALUD PRIMER NIVEL	SI	SI	SI	SI	SI
	SALUD SEGUNDO NIVEL	NO	SI	SI	SI	SI
	SALUD TERCER NIVEL	NO	NO	SI	SI	SI
	ASISTENCIA SOCIAL	NO	SI	SI	SI	SI
	SERVICIOS COMUNITARIOS	SI	SI	SI	SI	SI
	CULTURALES	SI	SI	SI	SI	SI
	CULTO	SI	SI	SI	SI	SI
	RECREACION Y DEPORTES	SI	SI	SI	SI	SI
	DEPORTES EXTREMOS NUEVAS TENDENCIAS DEPORTIVAS	NO	SI	SI	SI	SI
	EDIFICIOS CEMENTERIOS (EN ALTURA)	NO	NO	SI	SI	SI
	HORNOS CREMATORIOS (ASOCIADOS AL RITUAL)	NO	NO	SI	NO	NO
	SERVICIO DE DISTRIBUCION Y ALMACENAMIENTO DEL SECTOR PRIMARIO Y COMERCIO POPULAR	NO	NO	SI	SI	SI

Figura 23. Tabla de localización por uso según mixtura
Fuente: Acuerdo 48 de 2014

5.2.4 PROTOCOLO AMBIENTAL Y URBANÍSTICO (PAU)

El protocolo Ambiental y Urbanístico es el instrumento de control establecido, para viabilizar la localización de las actividades que pueden generar impactos negativos al uso residencial con el fin de permitir la mezcla, resolviendo técnicamente las condiciones de uso en relación con los impactos ambientales y urbanísticos y propendiendo por mantener una calidad ambiental urbana adecuada en dichas áreas, en el marco del principio de la responsable mezcla de

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

usos que contribuyan a la animación de la escena urbana, al intercambio social y a la sostenibilidad.

Con el instrumento se pretende cumplir con los siguientes objetivos:

1. Alcanzar un nivel alto de protección de la población y del ambiente, para garantizar la calidad de vida, mediante los instrumentos necesarios. Partiendo del precepto que las potencialidades de ocupación del territorio dependen de las restricciones ambientales que posea dicho espacio físico, en función de la resiliencia del medio natural, que permitan prevenir, minimizar, corregir y controlar la contaminación y hacer un uso eficiente de los recursos y de las materias primas.

2. Favorecer un desarrollo sostenible mediante un sistema de control ambiental y urbanístico que armonice el desarrollo económico y social con la protección del medio ambiente y el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes de la ciudad.

3. Contribuir a la consolidación del Modelo de Ocupación Territorial, el cual se fundamenta en los principios básicos sobre sostenibilidad ambiental, competitividad, equidad social y equilibrio funcional del territorio proporcionando criterios para la localización de actividades económicas en función de las externalidades negativas (ambientales y urbanísticas) que se generan en el desarrollo de las mismas.

4. Contribuir a la animación de la escena urbana, mediante la implementación de las herramientas necesarias para generar una sana mezcla de usos efectiva, donde conviva la diversidad de usos necesaria que potencie la zona para la satisfacción de las necesidades de proximidad de la población circundante.

5.2.5 CRITERIOS DE LOS PROTOCOLOS AMBIENTALES Y URBANÍSTICOS

Los criterios definen las características que ha de reunir la instalación de una actividad, en las condiciones que garanticen el cumplimiento de las exigencias

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

urbanísticas, medioambientales o de seguridad precisas para su correcto funcionamiento.

Los siguientes criterios generales se deberán tener en cuenta en las actividades de control urbanístico a los usos del suelo a partir de los protocolos:

1. La presencia de fuentes de emisión de contaminantes atmosférica en el área donde se pretende instalar la nueva actividad, en caso de utilizar equipos que como consecuencia de su operación emitan contaminantes atmosféricos.
2. Generación de contaminación auditiva en el desarrollo de la actividad que se pretende instalar.
3. Utilización de equipos que puedan transmitir vibración a través de la estructura de las edificaciones.
4. Generación de aguas residuales que debido a su utilización requieran de tratamiento previo a su disposición al sistema de alcantarillado público.
5. Generación de residuos sólidos que debido a los volúmenes de generación, causen molestias a los vecinos.
6. Generación de residuos peligrosos, los cuales debido a sus características debe ser dispuestos de forma especial.
7. Almacenamiento de materias primas que requieran manejo especial por el peligro que pueden representar como incendio o explosión, o por las necesidades de espacio.
8. Los requerimientos espaciales para la producción según el tipo de actividad
9. Las necesidades de contar con estructuras de cargue y descargue, ya sean actividades industriales, comerciales o de servicios.
10. Los requerimientos de celdas de parqueo para visitantes en relación con la intensidad de la operación de dicha actividad.
11. En el marco de la reglamentación de los Protocolos Urbanísticos Ambientales, se deberán hacer los estudios y evaluaciones que permitan identificar la contaminación visual, además de generar los mecanismos de seguimiento y control.

Para el caso del Poblado Country Club, como ya se ha mencionado el uso específico que se le asigna es el de *Equipamiento de Recreación y Deporte* en función a las áreas destinadas a la práctica deportiva que se instalan al interior

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

del mismo, no obstante las actividades propias del club privado corresponden más a la categoría de uso del suelo denominado "Uso de Servicio Terciario Recreativo" que corresponde a las actividades de apoyo a la producción y al intercambio de bienes que satisfacen necesidades cotidianas y/o básicas de la población, tales como restaurantes, panaderías, reposterías, cafeterías, cafés y heladerías, con procesamiento, venta, empaçado, envasado y/o consumo de alimentos, salones de espectáculos, convenciones banquetes, salas de celebraciones y clubes,

De acuerdo a lo definido en el artículo 260° del Acuerdo 48 de 2014 las actividades descritas y que corresponden al *Uso Terciario Recreativo*, requieren de la formulación del Protocolo Ambiental y Urbanístico _PAU, el cual es el instrumento para el control de la norma de usos del suelo.

Para la implementación de los mecanismos del control posterior a los usos del suelo, sobre actividades establecidas en el territorio, aplicarán las siguientes disposiciones contenidas en el POT

1. *A partir de la entrada en vigencia del POT, el protocolo ambiental y urbanístico PAU, será obligatorio para todas las actividades sujetas a él.*
2. *Las diferentes actividades establecidas en el territorio sometidas al protocolo, contarán con un plazo no superior a 18 meses contados a partir de la entrada en vigencia del Acuerdo, para acometer las obras e implementar las medidas de adaptación al protocolo.*
3. *Durante el plazo establecido en el numeral anterior, la Administración Municipal, implementará las siguientes medidas:*
 - a) *Incorporará al mapa de procesos del Municipio, las actividades de control a los usos del suelo sujetos a protocolo.*
 - b) *Establecerá a su interior el órgano encargado del control.*
 - c) *Destinará las partidas presupuestales requeridas para cumplir dichas actividades.*
 - d) *Reglamentará mediante Decreto el procedimiento para la implementación de los mecanismos de control.*

En razón a que a la fecha, no existe reglamentación expresa sobre los contenidos y manejo del PAU para el caso de la actividad en comento, se propone que este Plan Maestro sea el instrumento que supla el PAU, ya que los

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

contenidos desarrollados en el presente documento y sus respectivos anexos contienen las demandas de información que se exigen en este momento, lo anterior sujeto a aprobación del DAPM.

5.2.6 DEL ASENTAMIENTO DE NUEVAS ACTIVIDADES EN LA ZONA

De acuerdo a lo establecido en el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, la Administración Municipal respaldará las iniciativas que conlleven a consolidar y a mejorar las condiciones de conectividad del municipio con la región Metropolitana, el Departamento y la Nación, en términos de optimización y aumento de la competitividad territorial, ya sea a través de vías o proyectos de infraestructura

Hacen parte de estos proyectos de conectividad regional entre otros las vías de conexión a la región del oriente del departamento en las cuales se incluye el túnel de oriente y el corredor de transporte de la longitudinal oriental.

En este corredor se busca el asentamiento de actividades de alta Competitividad y Tecnología. Se pretende que las actividades que allí se localicen, deberán tener componentes que involucren en sus procesos desarrollos tecnológicos de punta, servicios de hotelería y turismo de 4 y 5 estrellas, y todas las modalidades de educación formal. Todas las actividades económicas que en este corredor se localicen deben solucionar la demanda de parqueo al interior del predio.

85/121

A la luz del actual Plan de Ordenamiento Territorial, el polígono Z5-API-23, se localiza en el AIEMED Borde Suroriental, el cual corresponde al corredor vial de Las Palmas como una de las principales vías de conectividad de la ciudad con el oriente. Dicho corredor requiere ordenar los crecientes procesos de suburbanización que junto con obras de infraestructura, han afectado el sistema hídrico de la ciudad e incrementado las amenazas por movimientos en masa, para lo cual deberá configurarse un Subsistema de espacios públicos asociados a los elementos hidrográficos, a la Estructura Ecológica. *Con respecto a la movilidad, las intervenciones deberán favorecer la generación de espacios para*

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

las actividades recreativas y deportivas que hoy se desarrollan sobre dicho corredor.

En la zona urbana para la vía Las Palmas, la sección será definida para el proyecto vial específico por parte del Departamento Administrativo de Planeación.

Para el tratamiento de este retiro se debe tener en cuenta los lineamientos del Manual de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público, privilegiando los pisos blandos.

Es de anotar que el proyecto Poblado Country Club fue aprobado conservando un retiro de 25 metros, medidos a partir del eje de la calzada construida de la Av. Las Palmas para la época, es decir la calzada ascendente, de los cuales los 15 primeros metros serían de carácter público y los 10 metros restantes como antejardín., tal como puede observarse en los oficios de vías obligadas que reposan en el expediente de la urbanización U-9250.

El proyecto se construyó con base en esta reglamentación y por lo tanto los edificios actualmente existentes respetan dicho retiro, lo que genera unas preexistencias y una paramentalidad. No obstante, las nuevas edificaciones cumplirán lo establecido en el Numeral 2 del Artículo 186 del Acuerdo 048 de 2014 respecto a los retiros de la vía Las Palmas, 25 m en total desde el eje del separador.

86/121

Es importante hacer referencia al contenido del parágrafo 4° del artículo 7° del Decreto Nacional 1469 de 2010 “Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas” que establece que “Los titulares de las licencias de parcelación y urbanización tendrán derecho a que se les expida la correspondiente licencia de construcción con base en las normas urbanísticas y reglamentaciones que sirvieron de base para la expedición de la licencia de parcelación o urbanización, siempre y cuando se presente alguna de las siguientes situaciones:

- a) Que la solicitud de licencia de construcción se radique en legal y debida forma durante la vigencia de la licencia de parcelación o urbanización o,

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

- b) Que el titular de la licencia haya ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la misma y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

Para el caso del Poblado Country Club aplica el literal b, ya que el proyecto cumplió con todas las obligaciones urbanísticas, de acuerdo al Acta de Recibo de febrero de 1999 y por lo tanto le son aplicables las normas que sirvieron de base para la aprobación, es decir el Acuerdo 38 de 1990 y demás conceptos y decisiones que hacen parte del expediente de la Urbanización.

Sin embargo, las nuevas edificaciones deberán cumplir con lo estipulado en el Acuerdo 048 de 2014 respecto a los retiros de quebradas, según cartografía POT y vías, según el numeral 2 del Artículo 186.

5.2.7 DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 12° de la Ley 388 de 1997, como parte de las acciones territoriales estratégicas necesarias para garantizar la consecución de los objetivos de desarrollo territorial, económico y social del municipio, se identifican en el territorio municipal Áreas de Intervención Estratégica, que permiten direccionar acciones y utilizar los instrumentos de planificación y gestión complementaria del Plan.

Las Áreas de Intervención Estratégica - AIE son porciones del territorio municipal que presentan las mayores oportunidades para que en ellas se produzcan las transformaciones territoriales necesarias, que permitan concretar el modelo de ocupación. Por lo tanto, requieren de un conjunto de medidas para alcanzar las condiciones físicas y funcionales adecuadas, acompañadas de grandes apuestas sociales y económicas

La planificación de las AIE permite resolver la escala intermedia de la planeación alcanzando un mayor detalle, que articula la escala general del Plan de Ordenamiento y la escala de detalle de los proyectos públicos y privados en un proceso multiescalar de direccionamiento e intervención del territorio.

Se identifican tres grandes Áreas de Intervención Estratégica:

1. AIEMEDRío.
2. AIEMEDBorde Urbano Rural. Corresponde a las áreas del Borde Urbano y Borde Rural a planificar integralmente con el fin de mejorar los sistemas públicos, cualificar los barrios, propiciar el reordenamiento y mejoramiento de las Unidades de Planificación Rural, recuperar las zonas en condición de riesgo, propiciar reasentamientos de la población prevalentemente en sitio, preservar los suelos de protección y potenciar los suelos para la producción rural. Con esto, se busca orientar el crecimiento urbano hacia zonas adecuadas, bajar la presión en zonas de protección ambiental y/o riesgo, potenciar la productividad del suelo rural y favorecer el mejoramiento integral de barrios. Se divide en 5 zonas:
 - a) MEDBorde Nororiental.
 - b) MEDBorde Noroccidental.
 - c) MEDBorde Suroccidental.
 - d) AIEMEDBorde Suroriental. *Corresponde al corredor vial de Las Palmas como una de las principales vías de conectividad de la ciudad con el oriente.* Dicho corredor requiere ordenar los crecientes procesos de suburbanización que junto con obras de infraestructura, han afectado el sistema hídrico de la ciudad e incrementado las amenazas por movimientos en masa, para lo cual deberá configurarse un Subsistema de espacios públicos asociados a los elementos hidrográficos, a la Estructura Ecológica. Con respecto a la movilidad, las intervenciones deberán favorecer la generación de espacios para las actividades recreativas y deportivas que hoy se desarrollan sobre dicho corredor.
 - e) AIEMEDBorde San Antonio de Prado.
3. AIEMED Transversalidades:
 - a) AIEMED Transversalidad La Iguaná.
 - b) AIEMED Transversalidad Santa Elena.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 113° y 114° de la Ley 388 de 1997, las áreas de intervención estratégica equivalen a Actuaciones Urbanas Integrales,

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

las cuales se desarrollarán mediante macroproyectos, según lo establecido en el subsistema de Planificación

El proceso de planificación de las áreas de intervención estratégica deberá incorporar los siguientes objetivos, en consonancia con el marco estratégico del Plan de Ordenamiento Territorial.

- **Objetivo general:** *Desarrollar las Áreas de Intervención Estratégica definiendo los sistemas públicos y colectivos, los sistemas de ocupación y aplicando las disposiciones del sistema institucional y de gestión.*
- **Objetivos específicos:**
 1. *Definir el sistema estructurante de manera integral y coherente para cada macroproyecto*
 2. *Planificar cada macroproyecto articulado con su contexto inmediato y los demás macroproyectos*
 3. *Desarrollar bajo la multiescalaridad en el ejercicio de planificación de cada macroproyecto*
 4. *Aplicar la política de protección a moradores donde se requieran procesos de reasentamiento, favoreciéndolo in situ, y la garantía de permanencia de las actividades económicas y productivas siempre que esté en armonía con la norma general del POT.*
 5. *Articular los instrumentos planificación, gestión y financiación.*
 6. *Establecer el sistema de gestión del macroproyecto*
 7. *Mitigar los impactos generados por los proyectos de infraestructura.*
 8. *Promover e integrar las acciones sectoriales del municipio*
 9. *Contemplar el desarrollo de acciones que permitan soluciones integrales y coordinadas de cada macroproyecto, entre ellas estrategias integrales para la gestión del riesgo, natural, tecnológico, social y económico, para ello y en caso de requerirse los Macroproyectos podrán realizar estudios de amenaza o riesgo de detalle que permitan definir su categoría, su mitigabilidad y las obras de mitigación.*
 10. *Vincular al proyecto las diversas instancias públicas, privadas y comunitarias.*

Establece el POT que los equipamientos que por su naturaleza requieran de condiciones especiales para su funcionamiento, podrán ubicarse en los corredores rurales de las Palmas y San Pedro localizados en los bordes de

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

protección, y suelos rurales, siempre y cuando sea consecuente con el modelo de ciudad y con las condiciones de baja densidad y baja ocupación de estos territorios.

Se considera que se dan las condiciones especiales cuando el equipamiento tiene una baja concentración de la población a la que sirva, bajos índices de ocupación, sean compatibles con los usos de la zona y también en los casos en que se requiera ubicar en zonas de aislamiento.

5.3 PLAN MAESTRO PROPUESTO

El planteamiento urbanístico materializa la visión, la forma, los planes específicos, las estrategias tanto para la zona de influencia como para el interior del polígono, en donde la transformación y mejoramiento de las condicionantes ambientales, paisajísticas y de estructura e infraestructura son la premisa fundamental. En este sentido los escenarios deportivos, empresariales, sociales y de servicio como infraestructura se convierten en elementos configuradores del espacio dando identidad a los escenarios y coherencia a la organización funcional del territorio.

90/121

Adicional a los objetivos y políticas que el Plan de Ordenamiento Territorial plantea para la consolidación del modelo de ciudad hacia el cual se enfocan todas las estrategias de desarrollo territorial, el planteamiento urbanístico, que se desarrolla en este documento técnico, se plantea de la misma forma varios objetivos específicos que, guardando estrecha relación con los anteriores, definirán el norte y conducirán el proceso de consolidación y fortalecimiento territorial del polígono, buscando la organización práctica, coherente y en respuesta a sus necesidades.

El planteamiento urbanístico define como objetivo principal el siguiente:

Dar organización y coherencia urbana y funcional a los procesos de generación y mejoramiento de las infraestructuras del polígono, entendiendo este como un complejo urbano, ambiental, recreativo, deportivo, empresarial, social, que presta

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

su servicio a la ciudad región, dando así un óptimo aprovechamiento al predio y generando una relación armónica con el entorno.

Para el desarrollo interno del polígono se plantean los siguientes objetivos:

- *Prever una visión territorial de largo plazo, clara y sustentada.*
- *Preservar los valores ambientales de la vegetación y las quebradas existentes en el predio del Club y del predio destinado a zona verde como espacio público aledaño al Club, producto de la cesión urbanística de la Urbanización Villa Lucia*
- *Proyectar nuevas edificaciones, habilitar y adecuar espacios existentes, optimizar las infraestructuras y dotar de destinaciones a partir de las necesidades prioritarias del club*
- *Potenciar el crecimiento armónico de las nuevas construcciones en su relación con los equilibrios medio-ambientales del entorno existente.*
- *Potencializar las áreas deportivas ya existentes y generar unas nuevas de acuerdo a la demanda de esta destinación en el club.*
- *Mejorar la accesibilidad y conexión interior- exterior del Club a través de sus puntos de acceso.*
- *Mejorar sustancialmente las condiciones de movilidad vehicular en el entorno o mitigando los impactos negativos que este genera al ingreso y salida*
- *Implementar una estrategia para que el Club no se convierta en una isla urbana que promueva inseguridad y abandono de sus andenes perimetrales sin que sea una barrera visual y física en el espacio público.*

5.3.1 INTERVENCIONES PROPUESTAS PARA EL SISTEMA FÍSICO-ESPACIAL

El planteamiento urbanístico materializa la visión, la forma, los planes específicos, las estrategias, tanto para la zona de influencia como para el interior del polígono, en donde la transformación y mejoramiento de las condicionantes ambientales, paisajísticas y de estructura e infraestructura son la premisa fundamental.

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co



Propuesta Plan Maestro
Poligono Z5-API-23

Con base en lo reglamentado y los planos protocolizados el Acuerdo 048 de 2014, este predio hace parte del Subsistema de Espacio Público de Esparcimiento y Encuentro, el cual corresponde al espacio público efectivo de carácter permanente, destinado a la recreación esparcimiento, ocio y encuentro ciudadano, adscritos al uso colectivo, cuya generación o adecuación son producto de la intervención directa del hombre y según el carácter, cobertura, valoración cultural o patrimonial y actividad a la cual se destinan, prestan diversos servicios a la población cumpliendo funciones ecológicas, ambientales y sociales.

El subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro se asocia a la estructura ecológica principal y se categoriza de acuerdo con su Naturaleza y Función (dominio, función, valor de uso, características formales y tipológicas) y según su Jerarquía y Cobertura (tamaño/escala y localización).

Este predio fue entregado en cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de la Urbanización Villa Lucia y está considerado por el POT Acuerdo 48 de 2014, en el plano No. 12 como un espacio público de esparcimiento y encuentro existente, y como un bien de uso público, destinado al uso general y directo de todos los habitantes; está clasificado como zona verde recreacional, con predominio de vegetación relacionada con árboles, arbustos y cobertura de piso, combinada para uso de jardines, con una mínima proporción de pisos duros y amoblamientos urbanos necesarios para su apropiación y disfrute en función de la recreación pasiva/contemplativa, de manera que se garantice su accesibilidad y vinculación a la malla urbana.

93/121

Con base en lo reglamentado y definido en el texto y cartografía del Acuerdo 048 de 2014, por su tamaño y escala, este predio Es considerado de segundo orden, de nivel comunal, de media jerarquía o impacto urbano que atiende las necesidades colectivas de la población correspondiente a la comuna. Hacen referencia a los espacios públicos de esparcimiento y encuentro, con áreas verdes menores o de carácter lineal y puntual.

Dada su localización, es considerado de Ámbito de Borde, las cuales son esas áreas de uso público periféricos con fines recreativos localizados en el Área de Intervención Estratégica Borde Urbano Rural, destinados a suplir deficiencias

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

locales de esparcimiento y encuentro; cumplen una función de transición entre las estructuras naturales y artificiales del suelo urbano y rural así como de sellado del límite urbano en áreas vulnerables a la ocupación informal y en aquellas sujetas a amenazas y riesgos naturales, las cuales buscan desestimular la expansión, controlando la suburbanización y protegiendo las áreas de valor paisajístico y ambiental generando apropiación pública.

Se pretende con ellas, consolidar un sistema de ecoparques de borde con el fin de proteger las áreas de valor paisajístico y ambiental.

Sobre estos elementos se llevarán a cabo actuaciones encaminadas a cubrir el déficit cualitativo y cuantitativo del espacio público. El primero a través de actuación de Mantenimiento, Mejoramiento o Recuperación y Restitución; el segundo a través de la generación de espacio público.

Todas las actuaciones tendrán por finalidad el mejoramiento de la calidad urbanística de los espacios y la disminución del déficit, con el fin de obtener en el largo plazo un indicador de espacio público efectivo urbano de 7 m²/habitante y un indicador de espacio público efectivo municipal de 15 m²/habitante; buscando lograr la equidad en los ámbitos territoriales a través de la implementación de estrategias de creación de nuevos parques en las diferentes Áreas de Intervención, movilizando la utilización de instrumentos de gestión y financiación para la consolidación del subsistema.

1. Actuaciones de mantenimiento: Se refiere a las actuaciones orientadas a la consolidación y preservación del conjunto de elementos y calidades del espacio público en aquellas áreas donde este atributo presenta adecuadas condiciones físicas, ambientales, paisajísticas y funcionales, donde requieren intervenciones mínimas para asegurar su permanencia y uso adecuado por parte de la población. Esta actuación propone acciones de reparación continua o preventiva para la conservación de los elementos que componen el espacio público que sean acorde con el diseño urbanístico y la tipología del espacio.

Adicionalmente, integra acciones asociadas al mantenimiento del componente vegetal y paisajístico, a través de la implementación de prácticas silviculturales adecuadas, la restricción de la fragmentación espacial, la disminución y el aislamiento del área cubierta con vegetación, el mantenimiento de la integridad

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

del espacio verde, el predominio del área cubierta de vegetación sobre cobertura vegetal de piso y su enriquecimiento con predominio de especies nativas adecuadas para el lugar donde se ejecute la actuación, de valor por su longevidad, porte y arquitectura.

2. *Actuaciones de Mejoramiento o recuperación. Este tipo de actuación está orientada a regenerar las condiciones existentes y atributos espaciales de los espacios que cuenten con un nivel aceptable de dotación y características físicas aptas para su uso, a través de la ejecución de acciones y proyectos de restauración, adecuación, rediseño y recuperación del espacio público de esparcimiento y encuentro, con procesos de deterioro, alteración de la intensidad de uso o impacto por obras de desarrollo físico.*

Comprende acciones orientadas a recobrar o restaurar los atributos espaciales en los cuales se enmarcan los valores urbanísticos, paisajísticos, históricos y culturales, para recuperar sus condiciones originales y recomponer los elementos que por diseño o intervenciones inadecuadas no están acordes con las características tipológicas de cada espacio, optimizando sus características físicas y estéticas aprovechando al máximo el área que posee y su potencial como área de esparcimiento y encuentro colectivo.

Incluye acciones de reparación de los pisos duros en mal estado de conservación o que hayan sufrido intervenciones que obstaculicen el paso peatonal, subsanando esas deficiencias y dotándolos de elementos que faciliten la accesibilidad a toda la población. Adicionalmente se enmarcarán en esta actuación el reemplazo y dotación de elementos de amoblamiento urbano utilizando elementos durables siguiendo un diseño universal, urbanístico y funcional.

En el componente ecológico y paisajístico se establece en los casos que se requiera el reemplazo de los espacios verdes deteriorados por zonas verdes con cobertura vegetal de piso, vegetación arbórea y arbustiva, con el fin de restringir la fragmentación, disminución y aislamiento del área cubierta con vegetación procurando la mínima intervención con el fin de mantener los estándares de espacio público verde urbano por habitante.

En este orden de ideas, las actuaciones sobre el predio destinado a zona verde producto de la cesión urbanística de la Urbanización Villa Lucia deberán estar

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

orientadas a mantener su carácter natural dedicado especialmente a la protección y recuperación de valores paisajísticos, permitir actividades recreativas informales, no programadas y de baja ocupación.

De acuerdo a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, las zonas verdes recreacionales deberán cumplir con los siguientes parámetros para su diseño y manejo, entre otros:

1. *Las zonas verdes serán de carácter ornamental, acorde con sus dimensiones, se dará prioridad a la instalación de iluminación, basureras y construcción de andenes perimetrales.*
2. *Adecuarse con senderos peatonales de mínimo dos (2.00) metros de sección con accesibilidad funcional para las personas en situación de discapacidad y personas con movilidad reducida de forma que se garantice la utilización de todo el espacio por parte de la ciudadanía.*
3. *Permitir la utilización del 7% de su área con pisos duros para la construcción de senderos peatonales.*
4. *Articular al subsistema de espacios públicos representativos y de apropiación colectiva.*
5. *Mantener las condiciones y el equilibrio urbanístico del planteamiento urbano aprobado que dio origen a la zona verde, sin modificar su naturaleza.*
6. *No se permite su construcción, conversión en piso duro, estacionamiento, instalación de publicidad, ni cerramiento, privatización o restricción de su uso.*
7. *Permanecer engramadas y arborizadas con especies adecuadas a sus dimensiones, de acuerdo con el Manual de Silvicultura Urbana y con el correspondiente tratamiento paisajístico.*
8. *Realizar un monitoreo y control continuo estableciendo en ellos prácticas silviculturales adecuadas incluyendo el tratamiento de plagas y enfermedades.*
9. *Establecer las prácticas de manejo definidas en el Plan Maestro de Espacios Públicos Verdes Urbanos del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, para asegurar la permanencia de los individuos vegetales localizados en los espacios de valor patrimonial que hacen parte del inventario del patrimonio arbóreo incluido en el mismo estudio, con los mecanismos de control que define la Autoridad Ambiental competente.*
10. *Realizar los estudios geológicos, geotécnicos, de impacto, apropiación social, ambiental y urbanístico que evalúen y determinen la adecuación o reubicación en el área de influencia de los equipamientos existentes, los cuales serán*

admitidos hasta tanto se reubiquen en sus áreas de influencia. En todos los casos restringiendo la construcción de nuevos escenarios y equipamientos deportivos.

11. *Las zonas verdes recreacionales que cumplan con condiciones de accesibilidad, alto nivel de atraktividad y área mínima definida para ser adecuado como parque recreativo de nivel barrial, zonal, comunal y municipal, podrán dotarse con amoblamiento urbano, senderos, estancias y construcción de equipamientos de recreación y deporte, culturales y comunitarios, siempre y cuando sean complementarios a la función y vocación del espacio público. Estos tendrán un índice máximo de ocupación del 15% del área del predio en áreas menores a 5.000 m² y del 20% en lotes mayores a 5.000 m², integrados con el espacio público a través de la generación de fachadas abiertas y extensión de las actividades compatibles, con un previo diseño urbano de conformidad con los usos del suelo y las dimensiones establecidas para el equipamiento respectivo.*
12. *Dotar con amoblamiento urbano, senderos, estancias y construcción de equipamiento básico social siempre y cuando cumplan con condiciones de accesibilidad, alto nivel de atraktividad y área mínima definida para ser adecuado como parque recreativo de niveles barriales, zonales, comunales y municipales complementarios a la función y vocación del espacio público*

B. PREDIO POBLADO COUNTRY CLUB

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co



Figura 25. Equipamientos Colectivos
Fuente: Plano 13 Acuerdo 48 de 2014

El predio del Poblado Country Club está clasificado como *Equipamiento Básico Social en la categoría de Recreación y Deportes de Segundo Orden o Local General y Nivel Zonal*, entendidos estos como aquellos equipamientos de mediana jerarquía o nivel de cobertura, que atienden las necesidades colectivas de la población de una o varias comunas.

Los equipamientos básicos sociales son aquellas edificaciones en las cuales se busca garantizar el pleno disfrute de los derechos básicos de la población.

Una característica fundamental de estos servicios básicos sociales es que se consideran centrales en la política de desarrollo humano integral. El sistema de equipamientos básicos está compuesto por los equipamientos de educación, salud y recreación, deporte y cultura. Los equipamientos de Recreación y Deporte, comprende las áreas públicas y privadas cuyo carácter principal es la recreación pasiva, activa o mixta.

Están conformados por uno o varios escenarios deportivos y recreativos con el respectivo amoblamiento y espacios complementarios, y podrán ser de carácter público o privado.

Actualmente el Poblado Country Club se compone de una infraestructura complementaria a las actividades deportivas y sociales que allí se generan.

Su diseño partió de la definición de una institución que ofrecía servicios de la siguiente manera:

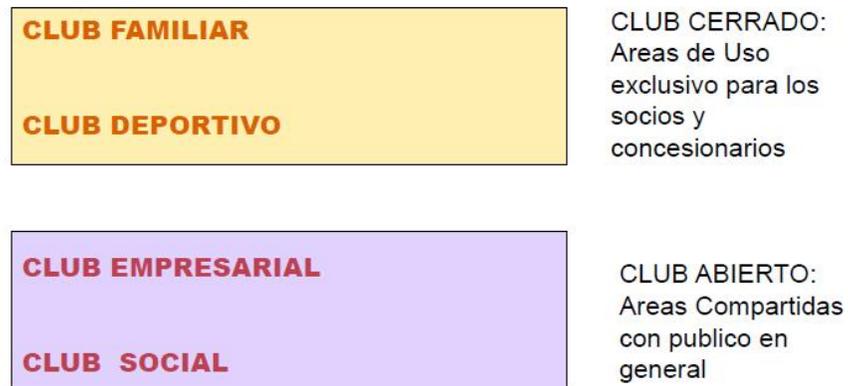


Figura 26. Estructura Funcional - Poblado Country Club
Fuente: Poblado Country Club - Plan de Expansión.

El término “Club Abierto: Áreas compartidas con el público en general” se refiere a las áreas del club que se utilizan actualmente para la realización de eventos sociales, generalmente privados.

Del análisis efectuado en el desarrollo de la actividad, se ha concluido que las actividades empresariales y sociales presentan en algunos momentos, conflictos funcionales, con las actividades familiares y deportivas que se desarrollan y por lo tanto se requiere de una zonificación apropiada acorde con las diferentes necesidades identificadas.

La utilización del Club responde hoy día a realidades cuantificables y estadísticamente medibles:

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1
Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00
Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia
E-mail: countryclub@countryclub.com.co

- La tipología de socios ha variado en el tiempo: Composición familiar, rangos y edades.
- Existe una muy alta intensidad de ocupación de instalaciones por parte de los socios y usuarios: En fines de semana, ocupación de salones empresariales y eventos sociales.
- En cuanto al funcionamiento y operatividad de servicios ha variado respondiendo a realidades; número de empleados, administración de cocinas y alimentos y bebidas, tipología de eventos, etc.

Para la construcción de instalaciones o áreas adicionales a las existentes se tienen en cuenta las siguientes premisas:

- a. Alternativas teóricas para posible crecimiento de nuevas edificaciones.
- b. Áreas prioritarias recomendadas para posible crecimiento de nuevas edificaciones y áreas que se recomienda no construir por la inviabilidad técnica o normativa de la intervención.
- c. Funcionamiento inadecuado de instalaciones existentes.
- d. Espacios con muy baja intensidad de ocupación o utilización.
- e. Usos establecidos en localizaciones estratégicas que pueden ser ubicados en otros sitios.

100/121

Como posible solución a los requerimientos se plantea:

- Implementación de nuevos salones de reuniones o eventos.
- Crecimiento de áreas de cocinas.
- Crecimiento de áreas para el personal.
- Reubicación y ampliación de áreas administrativas.
- Posible implementación de habitaciones (hotel).
- Ampliación edificio de tenis.
- Edificio Deportivo.
- Ampliación sobre el edificio del salón siglo XXI

El Club hace un uso intensivo de la mayor parte de todos sus espacios. Sin embargo, entre los espacios que pudieran estar dentro de las categorías

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

anteriormente anotadas y sobre los cuales se requiere análisis y toma de decisiones sería posible pensar en:

- Canchas de raquetball o de squash
- Oficinas de administración
- Club de Caddies
- Autoservicio y deck

Aprovechando el potencial existente en el predio del club para aumentar el índice de construcción y ocupación en cada una de sus destinaciones, el planteamiento urbanístico se basa a partir de lo existente en un sistema que se adose a las nuevas edificaciones, consolidando las actuales y a su vez mitigando las necesidades principales del Club.

El polígono continuará con su actividad y destinación principal (recreativo, deportivo, ambiental y paisajístico), lo que se considera un activo, atractor y condensador de otra cantidad de actividades adicionales a este para sus usuarios. Lo anterior permite y requiere que los ambientes recreativos, deportivos y usos complementarios a éstos sean diversos y sinérgicos.

Pero no es posible hacer caso omiso a los demás usos y destinaciones que se requieren localizar al interior del club, por lo cual y aprovechando la misma disposición y destinaciones del polígono, es posible determinarlas en la siguiente zonificación para efectos del establecimiento de usos, aprovechamientos y obligaciones urbanísticas:

- Social
- Deportiva
- Empresarial y de Servicios
Administración y logística

A continuación se precisan las áreas totales de las edificaciones propuestas (nuevas), no se incluyen las áreas de las edificaciones existentes.

conservación y el manejo paisajístico con vegetación, tratamiento de taludes, siembra y recuperación de especies nativas y jardines,

Es importante anotar que se mantendrá el criterio de generación de fachadas abiertas hacia el espacio público, con amplias aberturas que permitan la implementación de sistemas naturales de iluminación y ventilación, que garanticen un confort térmico dentro de los edificios propuestos y la relación visual e integración espacial directa con los demás espacios abiertos y verdes del predio

5.3.3 DESTINACIÓN ESPECÍFICA DE LAS EDIFICACIONES

Dentro de la composición físico- espacial que se define a partir de lo construido del club y la propuesta se generan 6 destinaciones específicas determinadas por los usos principales que se dan al interior del predio:

- Deportiva
- Empresarial y de Servicios
- Administración y logística
- Salones y servicios hoteleros
- Parqueaderos
- Bloque Jóvenes

Cada una de estas destinaciones está conformada por los diferentes edificios y áreas no construidas que tienen como fin albergar las actividades alusivas a este uso.

Tabla 6. Destinaciones edificios

DESCRIPCIÓN	DESCRIPCION AREAS
Bloque deportivo	2500 m2. Para cancha de fútbol o microfútbol y cancha polideportiva
	2500 m2. Reubicación canchas de squash (Requieren doble altura), bolera y espacio de descanso y formación niños caddies de tenis
	2500 m2. Gimnasio, salón de spinning, salas de entrenamiento funcional y servicio energy fit
Parqueaderos	4250 m2. Para parqueaderos
Administración	800 m2. Oficinas administrativas.
	600 m2. Bodega de lencería, mobiliario de salones, activos fijos, menaje y equipos audiovisuales
	400 m2. Para servicios complementarios (lava autos), servicios nuevos a los socios como floristería y almacén deportivo.
Salones y servicios hoteleros	1600 m2. Para hotel (24 habitaciones)
	900 m2. Para salones de reuniones empresariales y áreas para apoyo logístico de montajes y producción.
Ampliación de servicios	196 m2. Para sala de lectura y bussines center
	196 m2. Para áreas cocina, panadería, Stewart y menaje y comedor de empleados.
	196 m2. Espacio para capacitación de empleados, cafetería empleados, área de archivo.
	196 m2. Para área empleados (Sala de descanso, salón de estudio y sala de juegos, lockers, vestier, baños y duchas)
	196 m2. Parte libre para circulación vehículos proveedores, y parte para recepción de mercancía y bodega insumos

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

El Poblado Country Club ha priorizado sus necesidades de construcción de las edificaciones, como se muestra en el cronograma de desarrollo que se presenta en la tabla a continuación:

Tabla 7. Destinaciones edificios

CRONOGRAMA DE DESARROLLO PARA LAS EDIFICACIONES PROPUESTAS			
DESCRIPCIÓN	ÁREA TOTAL (M2)	%	Año Estimado posible ejecución
Ampliación de servicios	980	5,47%	2016 - 2017
Bloque deportivo	7.500	41,83%	2.022
Bloque Jovenes	900	5,02%	2.027
Parqueaderos	4.250	23,70%	2.032
Salones y servicios hoteleros	2.500	13,94%	2.037
Administracion	1.800	10,04%	2.042
TOTAL	17.930	100,00%	Total: 26 años

106/121

Fuente: Consultoría Plan Maestro

5.3.5 ÁREAS LIBRES

Sobre el tema de índices de ocupación, las condiciones actuales del Club representan un soporte para potenciar las actividades y destinaciones actuales y futuras que se localicen o se pretendan localizar en relación con su uso en el futuro.

En términos generales el Club está conformado por edificaciones y una serie de áreas no construidas destinadas a zonas deportivas, de logística y apoyo.

1. Acceso
2. Portería
3. Parqueadero exterior

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

4. Acceso principal
5. Acceso servicios (recepción de mercancías y proveedores)
6. Acceso técnico
7. Edificio A
8. Edificio C
9. Edificio P
10. Deck en madera
11. Edificio D
12. Terraza
13. Bodega polvode Ladrillo
14. Placa Polideportiva
15. Canchas de tenis
16. Cancha de práctica
17. Acceso alterno (salida de emergencia)
18. Club de tenis
19. Caddies
20. Sendero peatonal

Para efectos solo de mayor claridad dentro del análisis, los índices de ocupación generados en el polígono, se diferencian entre lo construido y lo no construido pero con alguna destinación:

107/121

- Índice de construcción: Se aplica para las áreas construidas del predio
- Índice de ocupación: Aplica para áreas no construidas pero que albergan una destinación o actividad.

El área total del predio es de 42.833.80m² en los cuales hay una área ocupada (construida) de 4.915.15m² equivalentes al 11.47% del área del lote.

El total de área con alguna destinación pero que no se encuentra construida es de 37.918.64m² correspondientes al 88.53% están divididos en destinación deportiva, logística y apoyo (Estacionamientos) y áreas libres destinadas para patios, circulaciones, espacios de transición y zonas verdes.

Dadas las condiciones actuales y los requerimientos del Club y sus usuarios esta categoría de áreas libres es la que se deberá analizar para desarrollar una

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co



Así mismo, se respeta el perfil hacia la Avenida Las Palmas, ya que sobre dicha vía no sobresalen grandes volúmenes de edificios, sino que por el contrario estos se mimetizan con el terreno, sin afectar las condiciones ambientales ni del paisaje.

5.3.7 USOS DEL SUELO

La asignación de usos del suelo promueve el logro de los objetivos establecidos en el marco estratégico del sistema de ordenamiento territorial, asociados a la ciudad compacta con crecimiento hacia adentro, la responsable mezcla de usos y las políticas de movilidad sostenible, entre otros aspectos.

En este orden de ideas para el predio del Poblado Country Club, por sus actuales condiciones de localización y funcionamiento y por considerarse parte del Sistema de Equipamientos Recreativos y Deportivos de la ciudad, y teniendo en cuenta su propuesta de mejoramiento y consolidación, el polígono mantendrá la categoría de uso asignada por el Plan de Ordenamiento Territorial POT, con el fin de preservar las características mencionadas en el apartado 5.2.2 del presente documento.

109/121

Teniendo en cuenta lo anterior los usos considerados principales serán los siguientes:

Uso dotacional: Corresponde a las áreas e inmuebles identificadas como Equipamientos. Equipamientos de recreación y deportes – RE. En el evento en que el equipamiento localizado en un predio con uso Dotacional desaparezca, el predio conservará el uso Dotacional, pero podrá ser reemplazado por otra tipología. Esta condición es aplicable a todos los predios con tratamiento de API que igualmente poseen uso dotacional

Uso de servicios: Se consideran como servicios las actividades de apoyo a la producción y al intercambio de bienes que satisfacen necesidades cotidianas y/o básicas de la población. Se clasifican en:

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

Hospedaje pequeño, Oficinas domésticas, Terciario Recreativo y Servicios Personales (tipo 1). Estas categorías de servicios se diferencian de acuerdo con el tamaño en metros cuadrados del local o destinación, acompañado cuando es del caso de variables de aforo, primando en todo caso para la expedición de licencias, la variables de tamaño, al tiempo que para temas de control del funcionamiento y aplicación se aplicará la variable de aforo o similares.

. 1. Hospedaje

- a) Pequeño: capacidad igual o inferior a 50 camas.

2. Oficinas:

- a) Oficina doméstica

3. Terciario recreativo:

- a) Restaurantes, cafeterías, panaderías y similares con procesamiento, venta y/o consumo de alimentos.
- b) Salones de espectáculos, convenciones y banquetes.
- c) Establecimientos con Venta y consumo de licor.

4. Servicios Personales:

- a) Tipología 1: peluquería, gimnasios, centros terapéuticos y de estética, parqueaderos para vehículos livianos.

110/121

Adicionalmente se permitirá algunos servicios mercantiles que apoyen las actividades como espacios para librerías, algunos espacios destinados para la instalación de cajeros electrónicos, tiendas deportivas, suvenires y demás que ofrezcan productos compatibles con el uso principal del equipamiento.

Los determinantes para la implantación de este tipo de servicios se basan en los aforos máximos estimados y su relación con el área construida.

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

5.3.8 DEFINICIÓN DE ÍNDICES Y APROVECHAMIENTOS

El aprovechamiento se entiende como la norma general que regula la edificabilidad y ocupación física de los lotes privados y bienes fiscales.

Los aprovechamientos se fijan en índices de construcción o altura, índices de ocupación y densidades habitacionales.

- Índice de Construcción. Es el número máximo de veces que la superficie de un lote puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área del lote.
- Índice de Ocupación. Es la porción del área de suelo que puede ser ocupada por la edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del lote. Lo anterior, sin detrimento de los retiros establecidos por las normas y zonas verdes o áreas libres privadas de uso común que se requieran.

Serán contabilizadas dentro del índice de construcción:

111/121

1. Las áreas construidas privadas, incluyendo mezanines, balcones y terrazas, que presenten cubiertas de cualquier material y los cuartos útiles.

2. Estructura, muros internos y externos.

3. Los parqueaderos privados y de visitantes al servicio del proyecto, que excedan el tope máximo establecido por norma.

No se contabilizan para este índice, los parqueaderos privados y de visitantes al servicio del proyecto, siempre y cuando no excedan el tope máximo establecido por norma y que a su vez cumplan con las siguientes condiciones de localización:

- Localizadas en sótano y semisótano
- Localizados en los dos primeros pisos, siempre y cuando en estos, el área que de frente a la vía pública, parques, plazas, zonas verdes y retiros de quebradas, tenga destinaciones en

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

primero y segundo nivel a portería, vivienda, locales, oficinas o áreas destinadas a la recreación colectiva.

- Localizados en urbanizaciones residenciales desarrolladas en predios con área superior a 2000 m², ubicados en edificaciones aisladas hasta tres pisos, siempre y cuando no den frente al espacio público, como vías, parques, plazas, zonas verdes públicas ni a quebradas, y conserven los retiros laterales, de fondo, a quebradas y demás retiros establecidos en la norma

No se contabilizan para este índice, la circulación peatonal, escaleras, corredores y porterías. Tampoco las proyecciones de marquesinas, voladizos o tapasoles y azoteas sobre primeros pisos, ni se contabilizarán las áreas técnicas tales como cuartos de máquinas y cuartos de basuras.

El Plan de Ordenamiento Territorial define un índice de ocupación para los lotes con frente a la Avenida Las Palma del 35% del área neta del lote, el plan maestro propone un índice inferior en pro de garantizar que prevalecen la condiciones ambientales de la zona.

Tabla 8. Propuesta de asignación de aprovechamientos

112/121

APROVECHAMIENTOS			
GENERALIDAD	ACTUAL	PROPUESTO	TOTAL
Área del lote	42.424,73 m ²		42.833.80m ²
Índice de construcción	0.44	0.42	0.86
Índice de ocupación	14.5%	10%	24,5%
Altura	5 sótanos y 1 a 5 piso		5 sótanos y 1 a 5 piso

Fuente: Consultoría Plan Maestro

5.3.9 DEFINICIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS ESPECIALES

Las obligaciones urbanísticas aplicables al Plan Maestro se clasifican en dos categorías: la primera corresponde a las áreas de cesión pública, destinadas a

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

vías, a suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos, definidas en el Decreto Nacional 1469 de 2010, o norma que lo adicione, modifique o sustituya, así como la construcción de equipamientos, las cuales, al ser cedidas al municipio de Medellín pasan a ser de dominio público.

Una segunda clase corresponde al requerimiento normativo de áreas privadas de uso común que garantizan la habitabilidad y funcionalidad al interior de las urbanizaciones o desarrollos constructivos, y que son de dominio privado, tales como áreas verdes privadas de uso común, vías peatonales, vehiculares privadas y zonas de parqueo. Estas no son objeto de cesión pública al municipio de Medellín.

Las actuaciones urbanísticas realizadas al interior de las API en los equipamientos de dominio privado, excepto los destinados a salud o educación, serán objeto del pago de cesiones públicas destinadas a espacio público de esparcimiento y encuentro, y equipamiento básico social y comunitario, equivalentes a 7 metros cuadrados por cada 100 metros cuadrados del área para Índice de Construcción.

Según lo reglamentado en el artículo 309. Numeral 7 del Acuerdo 48 de 2014 “Aplicación de las obligaciones y cesiones públicas para espacio público de esparcimiento y encuentro y equipamientos, las áreas construidas existentes que cuenten con licencia de construcción anterior, no son objeto de pago de obligaciones.

113/121

5.3.10 ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS Y DE VISITANTES.

Uno de los objetivos estratégicos definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 48 de 2014, para la consolidación del modelo de ocupación de la ciudad, está relacionado con el mejoramiento de la conectividad y accesibilidad en el territorio, priorizando la movilidad no motorizada, regulando de manera adecuada el uso del vehículo privado

Bajo esta condición, en cuanto a la cantidad de estacionamientos exigidos, el Artículo 365° del mismo Acuerdo reglamenta para usos diferentes a vivienda

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

en estratos 5 y 6, un número **máximo** de estacionamientos por cada 100 metros cuadrados construidos totales, de la siguiente manera:

ESTRATO	COMERCIO, OFICINAS, Y ESTABLECIMIENTOS PÚBLICOS		
	PRIVADO	VISITANTES	MOTOS
1	1/100	1/100	1/50
2	1/100	1/100	1/50
3	1/100	1/100	1/50
4	1/100	1/50	1/100
5	1/100	1/50	1/100
6	1/100	1/50	1/100

La Planta física actual cuenta con muchas facilidades para atender las necesidades de socios y visitantes del Club, entre las que se cuentan 375 celdas de estacionamiento, distribuidas tanto a ambos lados de la vía de acceso, como en los diferentes niveles del sótano de estacionamientos.

Dentro de las áreas de adición se proponen 250 nuevas celdas ocasionales, para parqueo de vehículos. Si se considera que las áreas de adición corresponden a 17.930 m², las nuevas celdas generadas, es decir 250, no superan la cantidad de celdas máximas permitidas, cumpliendo así con el objetivo establecido en la norma.

114/121

El total de celdas del Plan Maestro es de 625.

En virtud a lo anterior, y en cumplimiento de las disposiciones del Artículo 470 numeral 2 literal c del Acuerdo 048 de 2014, en las que se le da la competencia explícita al documento para proponer la norma de parqueaderos, para las áreas destinadas a estacionamientos de vehículos aplicarán las siguientes disposiciones:

- En ningún caso se permitirá la habilitación y uso de las zonas verdes, los antejardines y andenes como espacios para el estacionamiento de vehículos.

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

- Los estacionamientos de vehículos al servicio de un desarrollo urbanístico y/o constructivo deberán ubicarse en el área útil del lote y construirse de acuerdo con la norma técnica contenida en la reglamentación específica que la sustituya o complementa.
- Se destinarán 63 nuevos espacios para bicicletas.
- Se propone la habilitación de 12 celdas más para personas con movilidad reducida, que deberán ser ubicadas de forma adyacente a las celdas existentes. Estas celdas deben poseer señalización visible que permita orientar al vehículo e indicarle la ubicación. La dimensión de estas celdas será de tres con cincuenta (3.50) metros de ancho por cinco (5.00) metros de largo. En los casos donde se localizan 2 celdas unidas, éstas pueden compartir un espacio central libre de un (1.00) metro, dándole a cada celda dos con cincuenta (2.50) metros de ancho.
- Se destinarán 12 celdas más para parqueo de motocicletas.

No obstante lo anterior, en el momento del licenciamiento del edificio de parqueaderos, la licencia se podrá acoger a las nuevas características y recomendaciones, respecto a las celdas de parqueo, que presente el estudio de movilidad actualizado.

115/121

5.3.11 NORMAS RELACIONADAS CON LA HABITABILIDAD Y ACCESIBILIDAD DE LAS EDIFICACIONES

Las formas de proyectar los accesos a las edificaciones deberán cumplir con requerimientos de dimensionamiento de puertas de acceso, pendientes de las rampas de circulación vehicular y peatonal, dimensiones de escaleras, distancias entre los accesos a cada edificación y proximidad entre éstos y al borde de la esquina, salidas de emergencia, circulaciones y accesos adecuados a los cuartos técnicos, de basura y aseo.

En todo proyecto de construcción de cualquier edificación que haya de destinarse a la prestación de un servicio directo al público, a cualquiera de las

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

actividades comerciales, de servicio y a otros usos de atención al público, deberán tratarse los andenes inmediatamente anexos a la edificación, las puertas de acceso, las rampas, las circulaciones internas y los ascensores, en los casos en que éstos se exijan, de forma tal que permitan la fácil circulación e ingreso de las personas con movilidad reducida según las especificaciones que para el efecto dicten el Ministerio de Salud y demás entidades competentes.

Así mismo, el proyecto correspondiente deberá prever las áreas que habrán de destinarse para la adecuación de parqueaderos, baños públicos y cabinas telefónicas para las personas con movilidad reducida, así como áreas para el estacionamiento de sillas o elementos similares.

Las instalaciones destinadas al uso de teatros, salas de cine y actividades de concentración pública o similar deberán contemplar sitios aptos para la ubicación de estas personas.

Las edificaciones en altura dependiendo del número de pisos y destinaciones deberán contemplar dentro de su diseño ascensores o medios mecánicos similares dependiendo de la tipología y destinación de la misma.

Todas las edificaciones deberán disponer de salidas y entradas amplias y sin obstáculos de cualquier índole, de escaleras, descansos y rampas que cumplan con las dimensiones y pendientes requeridas de acuerdo con el uso y número de personas que las habiten o usufructúen, servicios de aseo, cuartos de basuras, shute o buitrón para canalizar las basuras, buitrones para canalizaciones telefónicas, citófonos, alarmas, redes de gas, alcantarillado, acueducto, teléfono y similares, elementos preventivos y para contrarrestar incendios, desagües para aguas lluvias u otras, servicios de portería, servicio sanitario común o al servicio de la portería, cuartos útiles y técnicos, tanques de agua, terrazas para el rescate de personas en caso de incendio u otros riesgos, parqueaderos privados y para visitantes.

116/121

5.3.12 NORMAS GENERALES Y VOLUMÉTRICAS

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

Las edificaciones deberán disponer de retiros frontales, laterales y de fondo, además de los previstos en el Código Civil en relación con el control de registros visuales, los cuales deben permanecer engramados y/o arborizados.

Han de guardar además relación con la altura entre ellas y con la sección de las vías, procurando que ésta no cause impacto por encajonamiento de vía o desproporción entre el perfil urbano y el espacio público, que impida el acceso de la luz directa hacia las áreas libres o construidas privadas o públicas, ni que se disminuya el volumen del aire o su circulación.

Así mismo, deberán guardar retiros a otras edificaciones, cuando los usos generen potenciales impactos negativos y en aplicación de un PAU sea necesaria la aplicación de retiros.

Estos retiros se refieren, a distancias a respetar entre linderos, entre fachadas de acuerdo con su tipología (abierta, cerrada o semi-cerrada), dimensión de voladizos hacia la vía pública y sobre antejardín, retiros a, quebradas, caños, escorrentías, canales, entre otros, retiro frontal mínimo a eje de vía, antejardines, a líneas, redes o elementos necesarios para la prestación de servicios públicos y telecomunicaciones; y finalmente, retiros de aislamiento entre los diferentes usos por conflictos funcionales, de contaminación ambiental o impactos urbanísticos.

117/121

5.4 RECONOCIMIENTOS

Con base en lo reglamentado en el Artículo 381° del Acuerdo 48 de 2014, las edificaciones existentes al interior del API que no hayan sido objeto de licenciamiento, se podrán reconocer, siempre y cuando se hayan concluido como mínimo cinco (5) años antes de la solicitud del reconocimiento en una Curaduría, según lo establecido en el artículo 64 del Decreto Nacional 1469 de 2.010.

Las ampliaciones, modificaciones y reconocimientos, deben cumplir con la cesión de suelo para espacio público de esparcimiento, encuentro, equipamiento

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

básico y construcción de equipamientos, las cuales se calculan proporcionalmente sobre el área reconocida.

5.5 ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

Como se ha mencionado anteriormente, el Poblado Country Club es una institución privada, y como tal, será la encargada de la promoción y gestión del desarrollo del presente plan maestro.

Al estar constituidos legalmente como una corporación, es necesario que las decisiones frente a este tipo de intervenciones las toma la Junta Directiva, es por esto que en la reunión llevada a cabo el día 16 de Julio de 2014, se decide comenzar el proceso de aprobación del plan maestro, como se presenta en el Anexo 5 (Copia de Acta de Junta Directiva No. 220 del 16 de Julio de 2014)

A continuación se presentan algunas de las alternativas que tendrá el Poblado Country Club para llevar a cabo el desarrollo del plan maestro:

5.5.1 ACTUACIONES A CARGO DEL PROMOTOR

El Poblado Country Club será el encargado de la correcta y eficiente ejecución del plan maestro, así como de la interlocución directa con el DAPM, Área Metropolitana del Valle de Aburrá, Curadurías y demás dependencias encargadas de las respectivas aprobaciones a los procesos de licenciamiento urbanístico, permisos y conceptos, interpretaciones normativas y otros que puedan presentarse en el proceso.

118/121

Son obligaciones del promotor:

- Priorizar los recursos para la ejecución de los proyectos.
- Financiar con recursos propios el desarrollo del plan maestro.
- Definir las etapas de desarrollo.
- Tramitar las diferentes resoluciones de las licencias de urbanismo y construcción
- Pagar las obligaciones urbanísticas resultantes de la aplicación de las normas consignadas en el presente plan maestro.

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co

- Obtener los permisos ambientales requeridos, entre ellos el permiso de aprovechamiento forestal expedido por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá.
- Coordinar con las Empresas Públicas de Medellín el diseño y aprobación de las redes de servicios públicos y su correcta ejecución conforme se desarrollen las respectivas licencias de construcción.

1.1. De las Licencias Urbanísticas

Como se mencionó anteriormente, el plan maestro podrá establecer el desarrollo por etapas en observancia a las disposiciones del Decreto 1469 de 2010.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia de urbanismo y construcción simultánea, la cual deberá resolver los aspectos referidos a la prestación de servicios públicos domiciliarios, las condiciones de accesibilidad efectiva y cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión en caso de que esta cesión se defina paralela a las etapas constructivas toda vez que existe la alternativa de acudir a la figura de la cesión anticipada de que trata el Decreto 1469 de 2010.

Dentro de los contenidos que deberán acreditarse como mínimo para la expedición de resolución de la licencia, se encuentran:

119/121

- Diseño urbanístico que refleje el desarrollo del predio evidenciando desarrollo progresivo del proyecto definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas,
- Identificación de las Redes de servicios públicos y propuesta de diseño de redes conforme a los requerimientos de las empresas prestadoras de servicio.
- Identificación de la Infraestructura vial y las condiciones para su adecuación.
- Definición de Áreas de cesiones y áreas para compensación de obras de espacio público y equipamiento así como el diseño de los elementos que lo requieran de manera particular.
- Normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y las determinaciones del presente plan maestro.

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.

Nit. 811.001.904-1

Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00

Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia

E-mail: countryclub@countryclub.com.co



Cada etapa se entenderá como un único proyecto de licenciamiento y deberá solicitar, como se mencionó anteriormente, una licencia de urbanismo y construcción simultánea si es del caso, para la totalidad del área que la conforma; en esta se determinarán las fases de entrega de las respectivas obligaciones urbanísticas resultado de la aplicación de la normativa urbanística precisada en el presente documento.

Cualquier procedimiento que se lleve a cabo deberá estar bajo el amparo de las disposiciones legales vigentes, Decreto 1469 de 2010 o la norma que modifique o sustituya, además de las disposiciones determinadas por la NSR10 y demás normas técnicas.

6. ANEXOS

1. Componente geológico - geotécnico

POBLADO COUNTRY CLUB S.A.
Nit. 811.001.904-1
Diagonal 28 No. 16-129 Km. 5 Vía Las Palmas - Conmutador: 319 73 00
Fax: 312 22 51 - Medellín - Colombia
E-mail: countryclub@countryclub.com.co



Propuesta Plan Maestro
Poligono Z5-API-23

2. Componente movilidad
3. Cartografía general
4. Proyecto de Acto Administrativo
5. Copia de Acta Junta Directiva No. 220 del 16 de Julio de 2014