

## DECRETO NUMERO 2091 DE 2015

(Diciembre 22)

### *“Por el de la cual se aprueba el Plan Maestro para el desarrollo urbanístico y arquitectónico del área para preservación de la infraestructura y del sistema público colectivo Z5-API-23 Poblado Country Club”*

#### EL ALCALDE DE MEDELLÍN

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, conferidas en el artículo 315 numeral 1 de la Constitución Política, el literal a) numeral 6 del Artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el artículo 471 numeral 5 del Acuerdo Municipal 048 de 2014, y,

#### CONSIDERANDO QUE:

1. El Acuerdo Municipal 048 de 2014 (Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín y se dignan otras disposiciones complementarias), define dentro del modelo de ocupación territorial como apuesta de ciudad, la consolidación de (..) *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.*
2. El mismo acuerdo, generó para la consolidación del modelo de ciudad, una plataforma normativa que dio origen a las denominadas Áreas de Intervención Estratégica, dentro de las cuales el área de planificación del polígono Z5-API-23, se localiza al interior del Área de Intervención Estratégica MED- Borde Urbano Rural (Costado Sur oriental) (Artículo 62). Estas áreas fueron definidas como *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. (Artículo 61).*
3. Así mismo en su artículo 469, el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Medellín, establece que los desarrollos urbanísticos y arquitectónicos de los polígonos con tratamiento urbano de “Áreas para la preservación de la infraestructura y del Sistema Público”, se guiarán por Planes Maestros que tienen como objetivo el Logro de un modelo de ocupación adecuado, consolidando dichas áreas como

infraestructura de prestación de diferentes servicios para la comunidad.

4. La zona denominada como Z5-API-23, y que contiene a su interior cuatro predios, dos claramente identificados catastralmente con las matrículas inmobiliarias 001-0739551 y 001-0555871, siendo estas respectivamente el predio del Poblado Country Club y la zona verde pública cedida por la urbanización Villa Lucía respectivamente, y dos identificados con los CBML 09169990004 y 09159990007 pertenecientes a la sección de la vía pública Las Palmas y para el desarrollo del Plan Maestro para la zona fueron completadas las etapas y procedimientos conforme lo establecido en el artículo 471 del Acuerdo 048 de 2014 así:
  - a. Fase de determinantes: El equipo de trabajo del Poblado Country Club, sostuvo varias reuniones temáticas con el equipo técnico del DAP, en donde se fueron validando progresivamente los diferentes componentes que hacen parte integral del Plan Maestro, y en las cuales se aprobó proceder con la formulación del mismo, ante la ausencia para el momento, del acto administrativo mediante el cual se adopta el Macroproyecto para el Área de Intervención Estratégica MED- Borde Urbano Rural (Costado Sur oriental), en razón a que se preservarán la vocación del equipamiento en cuestión.
  - b. Fases de diagnóstico, formulación y revisión: Fue radicado ante el Departamento Administrativo de Planeación el documento técnico de soporte mediante oficio con radicado 201500589027 de 2015, el cual contiene los componentes de Diagnóstico y formulación, requeridos para la posterior revisión urbanística que realizó el Departamento Administrativo de Planeación.
  - c. Fases de participación democrática: El proyecto por tratarse de una iniciativa privada de un equipamiento que no se encuentra abierto al público, acreditó el Acta de la Junta Directiva de la Corporación Poblado Country Club, de la reunión celebrada el 16 de Julio de 2014, en donde se presentó el Planteamiento Urbanístico del área para la preservación de infraestructuras y elementos del Sistema Estructurante.
  - d. Fase de adopción: El Poblado Country Club radicó la propuesta de Plan Maestro para el

polígono Z5-API-23, el día 13 de noviembre de 2015, con radicado 201500589014. Surtida la revisión técnica y jurídica respectiva, se viabilizó y se procede a la adopción del Plan Maestro para el desarrollo del polígono Z5-API-23 Poblado Country Club, mediante el presente Decreto.

4. Secciones viales.

**PARÁGRAFO:** Estos documentos, además del Acuerdo 48 de 2015 y sus decretos reglamentarios, servirán de base para interpretación y aplicación de las disposiciones contenidas en el presente Decreto.

En razón a lo expuesto,

**DECRETA**

**CAPITULO 1**

**GENERALIDADES**

**ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN.** Adóptese el Plan Maestro para el polígono Z5-API-23, Poblado Country Club, el cual consta de este Decreto, el documento técnico de soporte y los planos que se listan a continuación y se protocolizan con este Decreto:

1. Situación predial.
2. Modelo de ocupación.
3. Zonificación geotécnica.

**ARTÍCULO 2. PREVALENCIA NORMATIVA.** Acorde con los artículos 239 y 288 del Acuerdo 48 de 2014, para el desarrollo urbanístico y constructivo del área de planificación, priman las disposiciones que se describen y reglamentan en el presente decreto y en las normas de superior jerarquía. En los aspectos que no estén reglamentados, aplicará lo establecido en el Acuerdo 48 de 2014 y las normas que lo reglamenten, modifiquen, complementen o sustituyan.

**ARTÍCULO 3. CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.** El área de planificación del Plan Maestro para el polígono Z5-API-23, se localiza en el costado sur oriental del Municipio de Medellín, y se conforma por cuatro (4) predios, destinados a equipamiento básico social de recreación y deporte de carácter general para el caso del Poblado Country Club, zona verde recreacional de escala local para el caso del predio destinado como área de cesión por parte de la Urbanización Villa Lucía y sección de vía pública, para el caso de los otros dos predios. Se referencia a continuación la conformación catastral de los mismos:

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 Poblado Country Club
2	09150030005	001-0555871	Calle 16 N° 28-28	9.915,98	0	18%	Predio zona verde pública
3	09169990004	001-800012251	Calle 19 x Carrera 27 – Lote 4	1.587,28	0	3%	Sección de vía pública
4	09159990007	001-739550	Carrera 28 x Calle 16 Lote 2	432,96	0	1%	Sección de vía pública
<b>Total</b>				<b>54.360</b>	<b>22.249</b>	<b>100</b>	<b>(4 predios)</b>



Plano 1. Delimitación general del área de planificación Plan Maestro Z5-API-23.

**PARÁGRAFO:** Las áreas de los predios consignadas en el cuadro del presente artículo se entenderán como cuerpo cierto, en caso de presentarse diferencias con nuevas mediciones que se lleven a cabo en el proceso de desarrollo de las edificaciones que se autorizan en el Plan Maestro, deberán adelantarse las actuaciones necesarias ante la autoridad catastral competente.

**ARTÍCULO 4. OBJETIVO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO:** El objetivo del Plan Maestro del polígono Z5-API-23, es el de dotar de organización y coherencia urbana y funcional a los procesos de generación y mejoramiento de las infraestructuras del polígono, entendiéndolo este como un complejo urbano, ambiental, recreativo, deportivo, empresarial, social, que presta su servicio a la ciudad región, dando así un óptimo aprovechamiento al predio y generando una relación armónica con el entorno.

**ARTÍCULO 5. ESTRATEGIAS DEL PLAN MAESTRO:** Con el fin de garantizar la consolidación de los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial y en particular, el del Plan Maestro del polígono Z5-API-23, se presentan las siguientes estrategias a desarrollar:

- Prever una visión territorial de largo plazo, clara y sustentada.
- Preservar los valores ambientales de la vegetación y las quebradas La Loma y La Loma 2, así como 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 nuevas zonas de acuerdo a las demandas del Club.
- Mejorar la accesibilidad y conexión interior- exterior del Club a través de sus puntos de acceso.
- Mejorar 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.

**ARTÍCULO 6. MODELO DE OCUPACIÓN PROPUESTO POR EL PLAN MAESTRO:** Por tratarse de una iniciativa privada de mejoramiento de las condiciones locativas existentes al interior del Country Club Ejecutivos del Poblado, único predio desarrollable dentro de la zona identificada como Z5-API-23, las edificaciones proyectadas propenderán por la consolidación de un perfil urbano equilibrado adaptado a las condiciones topográficas y ambientales del predio, mimetizando los espacios privados, mediante la conservación y el manejo paisajístico con vegetación, tratamiento de taludes, siembra y recuperación de especies nativas y jardines.

Las nuevas edificaciones que se plantean dentro del, mantendrán el criterio de generación de fachadas abiertas hacia el espacio libre privado del predio que da frente hacia el espacio público de la Vía Las Palmas, 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.

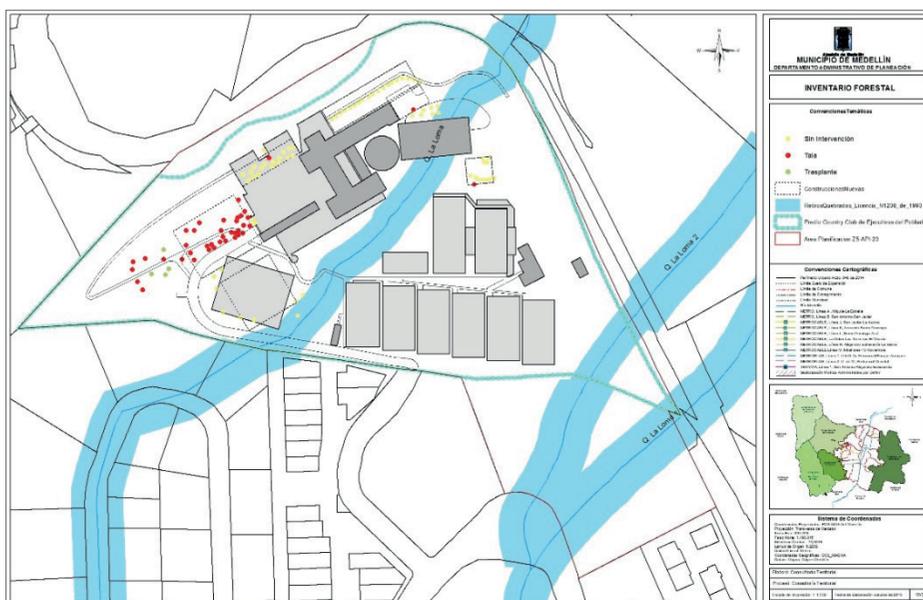
**ARTÍCULO 7. COMPONENTES DEL MODELO DE OCUPACIÓN PROPUESTO POR EL PLAN MAESTRO:** En aras de generar una plataforma normativa que permita el desarrollo de futuras intervenciones en el predio correspondiente al Poblado Country Club, que hace parte integral de la zona identificada como Z5-API-23, el Plan Maestro propone los siguientes elementos para la configuración del modelo de ocupación:

- Implementación de nuevos salones de reuniones o eventos.
- Crecimiento de áreas de cocina y demás áreas de funcionamiento logístico.
- Crecimiento de áreas para el personal interno del Club.
- Reubicación y ampliación de áreas administrativas.
- Implementación de áreas para el servicio de alojamiento privado, asociado a la oferta de servicios que el club brinda a sus socios (No hotelería abierta al público en general).
- Ampliación sobre el edificio del salón siglo XXI.
- Ampliación de la oferta de parqueaderos.
- Autoservicio y deck.
- Ampliación edificio de tenis.
- Nuevas canchas de raquetball o de squash.



aprovechamiento de árboles aislados, caso específico para las especies de Guayacán. No se intervendrá la

cobertura del bosque de galería o ripario asociado al retiro de la Quebrada La Loma.



Plano 3. Localización árboles aislados.

**PARÁGRAFO:** En todo caso deberá cumplirse con lo determinado en el Acuerdo Metropolitano 09 de 2012 y lo previsto en el artículo 552 de Acuerdo 48 de 2014.

**ARTÍCULO 9. SISTEMA ESTRUCTURANTE ARTIFICIAL.** Está conformado por los siguientes elementos:

**a. Implantación del ámbito privado**

El ámbito privado se compone de la generación de nuevas edificaciones que optimicen la funcionalidad del Poblado Country Club, guardando coherencia formal y funcional con las edificaciones existentes al interior del predio, pero respetando nuevas condiciones asociadas al manejo de retiros, producto de los requerimientos normativos del Acuerdo 48 de 2014.

Se propone un sistema de ocupación en donde las áreas libres sean el elemento predominante en el polígono, manteniendo un índice de ocupación por debajo del 30% del Área Neta del área de planeamiento. Es decir, para los demás predios que conforman el área de planificación del Plan Maestro, se respetan las condiciones existentes, como elementos estructurantes del sistema de movilidad y de espacio público de la zona; por lo tanto, no se proyectan intervenciones en ellos.

**b. Componente movilidad**

Las nuevas áreas construidas generan una asignación de parqueaderos adicional a los 375 parqueaderos existentes, correspondiente a 250 unidades de parqueo, en su totalidad de visitantes; por lo anterior, el Plan Maestro contendrá en su totalidad 652 unidades de estacionamiento, siendo estas consecuentes con la asignación de estacionamientos para establecimientos

públicos, oficinas y comercio, que dispone el artículo 365 del Acuerdo 48 de 2014.

Dentro de la propuesta general del componente movilidad, se reafirma el uso de la segunda portería que da salida alterna a los predios hacia la Carrera 29 – 30.

Adicional a ello, la vía interna de servicio se mantendrá con la sección actual, a fin de seguir prestando su servicio como vía alterna para el uso del Club.

**PARÁGRAFO 1:** 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.
- 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 metros de ancho (3.50m) por cinco metros de largo (5.00m). En los casos donde se localizan 2 celdas unidas, éstas pueden compartir un espacio central libre de un metro (1.00m), dándole a cada celda dos con cincuenta metros de ancho (2.50m).

- Se destinarán 12 celdas más para parqueo de motocicletas.

**PARÁGRAFO 2.** 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, las cuales en ningún caso podrán ser inferiores a las aquí determinadas.

**PARÁGRAFO 3.** Las nuevas edificaciones cumplirán lo establecido en el numeral 2 del Artículo 186 del Acuerdo 48 de 2014, respecto a los retiros de la vía Las Palmas, veinticinco metros (25,00m) en total, desde el eje del separador. El retiro de la vía será medido a partir del eje del separador de la doble calzada actual.



Plano 4. Localización de nuevas edificaciones

### CAPITULO 3

#### SISTEMA DE OCUPACIÓN

**ARTÍCULO 10. ESQUEMA GENERAL DE IMPLANTACIÓN.** Aprovechando el potencial existente en el predio del Poblado Country Club para aumentar el índice de construcción y ocupación, el planteamiento urbanístico se basa a partir de lo existente, en un sistema de nuevas áreas construidas que sea generen complementando las edificaciones ya construidas, consolidando las actuales y a su vez mitigando las necesidades principales del Club.

DESCRIPCIÓN	ÁREA TOTAL (M2)	%
1. Salones y servicios hoteleros	2.500	13%
2. Administración	1.800	9%
3. Bloque Jóvenes	900	5%

DESCRIPCIÓN	ÁREA TOTAL (M2)	%
4. Bloque deportivo	7.500	38%
5. Parqueaderos	4.250	30%
6. Ampliación de servicios	980	5%
<b>TOTAL</b>	<b>17.930</b>	<b>100%</b>

**ARTÍCULO 11. DEFINICIÓN DE ÍNDICES Y APROVECHAMIENTOS PROPUESTOS:** En razón a la configuración urbanística del área de planeamiento, conformada por los cuatro predios antes descritos, cuyo único predio desarrollable y previamente licenciado y urbanizado, conforme a los parámetros definidos para la época, corresponde al Poblado Country Club, el Plan Maestro de conformidad con lo dispuesto en el artículo 288 del Acuerdo 48 de 2014, define la siguiente asignación de índices adicionales, los cuales se constituyen en los máximos a implementar en el modelo de ocupación:

APROVECHAMIENTOS			
GENERALIDAD	ACTUAL	ADICIONAL	TOTAL
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

**PARÁGRAFO:** 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.

**ARTÍCULO 12. DE LOS USOS PROPUESTOS PARA CADA EDIFICIO:** Dentro de la composición físico- espacial que se define a partir de las áreas construidas al interior del predio del Poblado Country Club, el modelo urbanístico generará seis (6) edificaciones determinadas por los usos principales que se dan al interior del predio, conforme se detalla en el siguiente cuadro:



## **ARTÍCULO 13. DEFINICIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN**

**PÚBLICA:** Por efectos de las actuaciones urbanísticas que se realicen al interior del área de planificación, se deberá ceder con destino al sistema de espacio público de esparcimiento y encuentro, siete metros cuadrados (7m<sup>2</sup>) por cada cien metros cuadrados (100m<sup>2</sup>) para índice de construcción adicional. Dichas áreas serán compensadas en dinero, conforme al mecanismo que prevea la Administración Municipal para su efecto, según el proceso de licenciamiento urbanístico que se emprenda para las diferentes áreas definidas en los artículos anteriores del presente capítulo.

**PARÁGRAFO:** Las áreas construidas existentes que cuenten con licencia de construcción anterior, no serán objeto de pago de obligaciones urbanísticas bajo ningún concepto, salvo las que se consideren por efecto de reconocimiento de la existencia de edificaciones.

**ARTÍCULO 14. REGLAMENTACIÓN ESPECÍFICA:** Los desarrollos constructivos nuevos y las modificaciones que se realicen en el área de planificación, deberán cumplir con las normas municipales vigentes. Lo anterior, sin perjuicio de las demás reglamentaciones de carácter técnico asociadas con los diferentes usos, que sean aplicables y otras normas estructurantes de superior jerarquía.

## **CAPITULO 4**

### **GESTIÓN DEL PLAN MAESTRO**

**ARTÍCULO 15. GESTIÓN URBANÍSTICA:** La gestión urbanística para el desarrollo del Plan Maestro será llevada a cabo por sus promotores, cumpliendo las disposiciones del presente Decreto. Para el caso del predio destinado a zona verde objeto de cesión de la urbanización Villa Laura, no se propone ningún planteamiento urbanístico.

La gestión comprende además las acciones que se detallan a continuación:

#### **a. Licencias urbanísticas y reconocimientos constructivos:**

- Las distintas intervenciones que se desarrollen al interior del área de planificación se deberán supeditar a los parámetros establecidos para ello en el Plan Maestro. El desarrollo constructivo requerirá de todas y cada una de las licencias de construcción en la modalidad a que haya lugar, en razón a que el predio donde se localiza el Poblado Country Club, corresponde a un "predio urbanizado" y cuenta con el respectivo recibo de obra conforme reposa en el acta 5019 de 1999 que hace parte integral del expediente de urbanización del club.
- Las licencias de construcción podrán tramitarse por etapas conforme lo dispone la reglamentación vigente.

- Con base en lo reglamentado en el artículo 381° del Acuerdo 48 de 2014, las edificaciones existentes al interior del Plan Maestro 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 2.2.6.4.1.1 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015.
- Para el reconocimiento de la existencia de edificaciones, se deberá cumplir con la cesión de suelo para espacio público de esparcimiento y encuentro aplicable, las cuales se calculan proporcionalmente sobre el área reconocida.
- Se deberá cumplir con normas de accesibilidad, sismoresistencia y demás normas técnicas de nivel local y nacional que sean aplicables en la materia.

#### **b. Autorizaciones ambientales:**

- Las nuevas edificaciones que se desarrollen al interior del área de planificación, deberán adelantar las gestiones relacionadas con las autorizaciones y permisos a que haya lugar, conforme a la legislación vigente, cuando la implantación de los nuevos edificios, genere la intervención del componente ambiental del predio.

**ARTÍCULO 16. REVISIÓN DEL PLAN MAESTRO.** El presente Plan Maestro podrá ser objeto de revisión en caso de darse cualquiera de las siguientes condiciones:

- a. En caso de presentarse situaciones de fuerza mayor o caso fortuito al interior del área de planificación o en el área de influencia inmediata.
- b. Estudios técnicos debidamente sustentados que generen la revisión del modelo de ocupación propuesto.
- c. Interés en el desarrollo de condiciones diferentes a las contenidas en el presente Decreto, para alguno de los predios que conforman el área de planificación.
- d. Modificación o incorporación de reglamentaciones específicas, del Acuerdo 48 de 2014 o las normas que lo reglamenten o complementen.

**ARTÍCULO 17. VIGENCIA.** El Plan Maestro que se adopta tendrá como vigencia la definida para el Plan de Ordenamiento Territorial. Si terminado este periodo no se ha llevado a cabo la revisión al presente Plan Maestro, este periodo será prorrogable según lo determine el Plan de Ordenamiento Territorial.

El presente Decreto rige a partir de su publicación en la Gaceta Oficial y en la página web del Municipio de Medellín.

# *Gaceta Oficial* N°4355

864

---

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en el Municipio de Medellín, a los veintidós (22) días del mes de diciembre de dos mil quince (2015).

**ANÍBAL GAVIRIA CORREA**

Alcalde de Medellín