



Alcaldía de
Caldas
Antioquia
Caldas, nuestro propósito

DECRETO NÚMERO 239-DE 2022

18 NOV 2022

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial para el Polígono con Tratamiento de desarrollo ZE7 subpolígono ZE7_A en el municipio de Caldas”

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CALDAS, ANTIOQUIA:

En uso de sus facultades constitucionales y legales, y en especial en las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Acuerdo Municipal 014 de 2010 y,

CONSIDERANDO:

Que la Ley 388 de 1997 crea la figura de planificación complementaria Plan Parcial, con el fin de instrumentar los Planes de Ordenamiento Territorial, en las áreas del territorio clasificadas como suelo urbano y de expansión urbana con tratamiento de Desarrollo, sus procedimientos de gestión y las correspondientes normas complementarias.

Que según el Acuerdo Municipal 014 de 2010, *“Por medio del cual se adopta la revisión y ajuste al Plan Básico de Ordenamiento territorial del Municipio de Caldas”*, el predio con matrícula inmobiliaria No. 001 - 95049, denominado Finca Los Naranjos se inscribe en suelo de expansión urbana polígono ZE7 con tratamiento desarrollo.

Que el Decreto 0220 de 2011 *“Por medio del cual se determinan los subpolígonos en el suelo urbano y de expansión urbana del municipio de Caldas Antioquia”* subdividió el polígono ZE7 ubicando el predio con matrícula inmobiliaria No. 001 - 95049 en el subpolígono ZE7_A.

Que el artículo 245 del Acuerdo Municipal 014 de 2010, establece que, *“en todos los casos, en el suelo de expansión urbana con tratamiento de desarrollo, las actuaciones de urbanización y construcción sólo podrán hacerse mediante la adopción del respectivo plan parcial, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 29 del Decreto 2181 de 2006; así como en los Decretos 4300 de 2007 y 4065 de 2008, o las normas que los desarrollen o complementen”*.

Que La Ley 388 de 1997 en su artículo 19 define los planes parciales como *“los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana (...), especificando la información y documentación mínima que deben contener.*

DECRETO NÚMERO 239-DE 2022

Que la Secretaría de Planeación del Municipio de Caldas expidió la Resolución 3010 del 20 de octubre de 2015, *"Por medio de la cual se adoptan las determinantes para la formulación de un Plan Parcial en la zona de expansión ZE7_A del municipio de Caldas."*

Que mediante el oficio N.º 160AS-1509-914 del 8 de septiembre de 2015, la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia CORANTIOQUIA, expidió las determinantes ambientales para la formulación del plan parcial para el suelo de expansión urbana polígono ZE7_A las cuales fueron incorporadas a la Resolución 3010 del 20 de octubre de 2015.

Que mediante comunicado 20190130043493 del 8 de abril de 2019, Empresas Públicas de Medellín expidió la Factibilidad de Servicios Públicos Domiciliarios de Acueducto y Alcantarillado para el Plan Parcial Los Naranjos.

Que mediante la Resolución N°327 del 8 de abril de 2021 La Secretaría de Planeación del Municipio de Caldas, expidió concepto favorable de viabilidad del Plan Parcial Los Naranjos según lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que mediante circular 6 del 6 de octubre de 2021 La Secretaría de Planeación, en uso de sus facultades legales, particularmente las consagradas en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y en la Ley 388 de 1997, en especial en su Artículo 102 que consagra que *"... En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares"*, procedió a la interpretación del área de planificación del plan parcial Los Naranjos.

Que mediante Resolución 1046 del 8 de octubre de 2021 la Secretaría de Planeación del municipio de Caldas, realizó la corrección cartográfica de la fuente hídrica sin nombre y el nacimiento en medio de un boxculvert en la quebrada La Rápida localizados en el predio inscrito en el subpolígono ZE7_A que se representan en los mapas protocolizados del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Caldas adoptado mediante Acuerdo Municipal 014 del 22 de diciembre de 2010.

Que en cumplimiento a lo establecido en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, durante el período de revisión del proyecto del plan parcial Los Naranjos, La Secretaría de Planeación del Municipio de Caldas surtió la fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos a través de publicación fijada en la cartelera de información de la Alcaldía de Caldas el día 28 de septiembre de 2021 y desfijada el día 12 de octubre de 2021 sin que fuesen radicadas objeciones u observaciones al proyecto de plan parcial.

Que el plan parcial Los Naranjos cumplió con el trámite de concertación de los asuntos exclusivamente ambientales con la Corporación Regional del Centro de Antioquia Corantioquia conforme lo establece el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, tal como consta en las actas de reunión de concertación 160AS-ACT2110-4891 del 20 de septiembre de 2021 y 160AS-ACT2110-4891 del 12 de octubre de 2021 las cuales hacen parte integral de este Decreto.

DECRETO NÚMERO 239- DE 2022

Que mediante la Resolución 160AS-RES2110-6788 del 20 de octubre de 2021 Corantioquia declara la concertación de los asuntos exclusivamente ambientales del proyecto de Plan Parcial Los Naranjos, del polígono ZE7 - subpolígono ZE7_A, del municipio de Caldas, efectuada entre La Secretaría de Planeación del Municipio de Caldas y Corantioquia.

Que en mérito de lo anterior,

DECRETA:

ARTÍCULO 1. Adopción

Adoptar el Plan Parcial Los Naranjos para el Polígono con Tratamiento de desarrollo ZE7 subpolígono ZE7_A según Acuerdo Municipal 014 del 22 de diciembre de 2010 – Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Caldas, Decreto 0220 del 28 de diciembre de 2011.

ARTÍCULO 2. Contenidos del plan parcial.

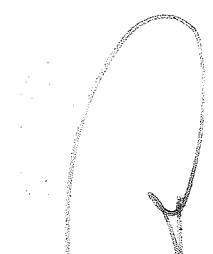
Hacen parte integrante del presente plan parcial el documento técnico de soporte DTS con sus respectivos anexos y los planos que acompañan y se protocolizan con este decreto:

Diagnóstico

- Localización área de intervención Plan Parcial Los Naranjos
- Estructura predial área de planificación
- Mapa de Coberturas terrestres para el polígono de planificación
- Localización de los individuos censados
- Localización quebradas de estudio y obras hidráulicas
- Amenaza por inundación (Mancha de Inundación Tr=100 años) quebrada La Rápida
- Unidades Morfodinámicas Independientes – UMI y perforaciones
- Amenazas por movimientos en masa
- Servicios públicos en el área de estudio
- Usos del suelo en el área de estudio
- Equipamientos y espacio público en el área de estudio
- Jerarquía vial en el área de estudio
- Geología para Ingeniería
- Geomorfología local
- Suelos de protección
- Zonas de recarga
- Pendientes
- Estructura ecológica principal.

Formulación

- Aptitud del suelo
- Zonificación ambiental
- Planteamiento urbanístico
- Propuesta de manejo de la vegetación arbórea
- Propuesta vial y perfiles



DECRETO NÚMERO 239 – DE 2022

- Servicios públicos
- Espacio público
- Unidad de Actuación Urbanística UAU – Los Naranjos
- Etapas de desarrollo de UAU
- Zonificación de áreas públicas y privadas
- Mapa de Usos y aprovechamientos

ARTÍCULO 3. Delimitación.

El polígono del Plan Parcial Los Naranjos tiene un área total de 6,28 ha y se delimita de acuerdo con las siguientes coordenadas geográficas:

Tabla 1. Coordenadas geográficas - delimitación del polígono que conforma el Plan Parcial Los Naranjos

PUNTOS	X	Y
0	827375,6	1163934,5
1	827374,4	1163938,1
2	827373,8	1163939,7
3	827371,6	1163946,1
4	827369,7	1163949,3
5	827369,1	1163949,6
6	827368,9	1163949,7
7	827365,1	1163951,7
8	827350,5	1163952,6
9	827334,7	1163952,2
10	827329,8	1163954,6
11	827305,8	1163954,9
12	827303,4	1163955,6
13	827292,0	1163958,7
14	827290,7	1163960,1
15	827289,2	1163961,6
16	827287,4	1163963,1
17	827286,0	1163966,1
18	827284,2	1163968,6
19	827281,8	1163972,0
20	827277,7	1163975,2
21	827274,2	1163978,3
22	827270,8	1163978,1

DECRETO NÚMERO 239- DE 2022

PUNTOS	X	Y
23	827268,6	1163978,0
24	827266,3	1163977,9
25	827261,6	1163977,8
26	827260,1	1163977,7
27	827257,8	1163977,5
28	827252,3	1163977,0
29	827244,0	1163973,0
30	827240,4	1163973,3
31	827235,7	1163975,8
32	827231,9	1163979,7
33	827230,3	1163982,9
34	827228,8	1163982,5
35	827226,6	1163994,2
36	827224,4	1164010,6
37	827222,8	1164022,1
38	827218,7	1164043,6
39	827215,6	1164055,0
40	827232,4	1164061,8
41	827255,8	1164071,6
42	827267,8	1164077,4
43	827288,8	1164087,5
44	827301,7	1164099,1
45	827316,4	1164111,5
46	827343,8	1164133,1
47	827357,9	1164143,4
48	827367,8	1164150,1
49	827410,2	1164177,6
50	827418,6	1164182,0
51	827425,9	1164186,3
52	827426,0	1164186,3
53	827426,0	1164186,3
54	827459,1	1164200,0

DECRETO NÚMERO 239 - DE 2022

PUNTOS	X	Y
55	827459,0	1164200,4
56	827462,2	1164201,1
57	827462,6	1164201,1
58	827471,0	1164204,0
59	827479,3	1164206,9
60	827486,2	1164209,2
61	827486,8	1164209,3
62	827487,8	1164209,4
63	827487,8	1164209,5
64	827487,7	1164209,7
65	827487,8	1164209,8
66	827490,6	1164210,2
67	827496,3	1164211,1
68	827496,3	1164211,3
69	827496,9	1164211,1
70	827498,6	1164211,5
71	827500,0	1164203,1
72	827503,0	1164183,8
73	827510,3	1164131,7
74	827510,2	1164131,7
75	827511,7	1164119,1
76	827513,5	1164103,9
77	827514,2	1164092,5
78	827515,6	1164078,2
79	827518,3	1164058,6
80	827518,3	1164047,6
81	827515,6	1164030,8
82	827519,6	1164022,5
83	827528,0	1164021,5
84	827535,0	1164021,9
85	827541,2	1164019,6
86	827549,3	1164014,9

DECRETO NÚMERO 239 DE 2022

PUNTOS	X	Y
87	827556,3	1164012,1
88	827565,2	1164010,9
89	827569,5	1164010,3
90	827579,0	1164003,0
91	827584,4	1163997,9
92	827589,1	1163992,0
93	827592,6	1163985,2
94	827595,0	1163975,6
95	827595,6	1163968,1
96	827594,8	1163959,0
97	827590,7	1163948,4
98	827585,0	1163941,2
99	827579,1	1163936,8
100	827548,4	1163941,1
101	827538,8	1163929,9
102	827540,6	1163926,8
103	827537,9	1163923,0
104	827524,3	1163918,8
105	827524,2	1163918,8
106	827524,1	1163918,9
107	827523,1	1163921,2
108	827520,7	1163922,7
109	827517,2	1163922,1
110	827513,8	1163923,2
111	827508,0	1163922,1
112	827505,3	1163922,3
113	827503,2	1163922,5
114	827485,9	1163924,5
115	827478,1	1163925,4
116	827473,4	1163927,0
117	827465,9	1163929,4
118	827465,3	1163929,7

DECRETO NÚMERO 239-DE 2022

PUNTOS	X	Y
119	827459,1	1163932,8
120	827456,4	1163934,1
121	827450,8	1163935,5
122	827444,4	1163936,8
123	827441,3	1163937,3
124	827440,7	1163937,5
125	827435,2	1163938,8
126	827433,8	1163939,1
127	827430,4	1163937,4
128	827425,6	1163934,9
129	827422,2	1163933,2
130	827422,0	1163933,0
131	827421,2	1163932,6
132	827421,1	1163932,6
133	827420,7	1163932,4
134	827419,6	1163932,2
135	827418,2	1163931,9
136	827417,9	1163931,9
137	827411,9	1163930,7
138	827408,9	1163930,2
139	827402,3	1163928,3
140	827397,5	1163928,8
141	827395,4	1163928,8
142	827392,4	1163928,9
143	827390,0	1163929,0
144	827385,8	1163929,2
145	827383,5	1163930,7
146	827378,0	1163933,3
147	827376,5	1163933,9
148	827375,6	1163934,5

ARTÍCULO 4. Estructura predial

Los predios y áreas que conforman el plan parcial Los Naranjos corresponden a los presentados en la siguiente tabla:

Tabla 2. Estructura predial del Plan Parcial Los Naranjos

Nombre: Finca Los Naranjos	
Propietario	María Teresa Aramburo de Vélez
Área	5,82 ha
Área incluida en el PP	5,82 ha
Número de Matrícula	001 - 95049
No. Predial	1292001307000100001
Nombre: Línea Férrea	
Propietario	Instituto Nacional de Vías
Área	12,51 ha
Área incluida en el PP	0,46 ha
No. Predial	1292001000050000003

PARTE I. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

ARTÍCULO 5. Definición del planteamiento urbanístico

El planteamiento urbanístico del plan parcial Los Naranjos parte de la definición general de los elementos públicos y privados, pero deja a discrecionalidad de las dinámicas inmobiliarias la configuración futura de un modelo de ocupación detallado, es así como la expresión gráfica del plano denominado modelo de ocupación, es un ejercicio meramente ilustrativo que parte de una cabida resultante de la aplicación de la norma urbanística pero que no refleja condiciones definitivas para el desarrollo inmobiliario.

Tabla 3. Datos generales del planteamiento urbanístico del plan parcial Los Naranjos

Área	6,28 ha
Tipo de unidades residenciales	Vivienda de interés social
Área aproximada unidades residenciales	Apartamentos - Viviendas: mínimo 60m2 Apartaestudios: Menor a 60 m ²
Altura máxima permitida	14 Pisos*
Otros usos complementarios	Comercio, servicios, oficinas

*Nota: se considera desde el nivel de acceso

ARTÍCULO 6. Objetivos y estrategias

El plan parcial Los Naranjos se desarrolla de acuerdo con los siguientes objetivos y estrategias.

Objetivo 1. Propender por el desarrollo futuro de proyectos inmobiliarios integrales, funcionales, sostenibles, y articulados con su entorno, de alta calidad ambiental en función de los bienes y servicios ambientales presentes en el área de planificación y su entorno, caracterizados por su valor paisajístico, ecológico y recreativo y por la protección de hábitats para la fauna.

DECRETO NÚMERO 239 - DE 2022

Estrategias

- Preservar los valores ecológicos existentes en el área de planificación del plan parcial, protegiendo las coberturas vegetales del área de retiro de la quebrada La Rápida y el enriquecimiento forestal de las áreas con potenciales atributos paisajísticos y ambientales.
- Fomentar espacios con valor estético y paisajístico en el área de intervención, definiendo zonas verdes ornamentadas con vegetación arbórea, arbustiva y jardines, y promulgando prácticas adecuadas de manejo que permitan asegurar la gestión y mantenimiento de los individuos vegetales.
- Proteger áreas verdes para la generación de nuevo espacio público, favoreciendo los procesos de reforestación donde prevalezcan especies nativas, que a su vez permitan la continuidad de la red de conectividad ecológica.
- Desarrollar proyectos inmobiliarios con densidades medias que se ajusten a las condiciones geomorfológicas y paisajísticas del área de planificación del plan parcial y de su entorno inmediato.
- Generar un planteamiento urbanístico que permita una adecuada integración de los elementos estructurantes naturales con los estructurantes artificiales, en especial el espacio público, el equipamiento y la movilidad.

Objetivo 2. Garantizar un óptimo funcionamiento del sistema vial y de accesibilidad del proyecto inmobiliario a desarrollar en el área de intervención del plan parcial y su efectiva articulación con su área de influencia.

Estrategias

- Ampliación futura de la vía regional Carrera 50 para garantizar la adecuada articulación de los proyectos inmobiliarios a desarrollar en el área de planificación del plan parcial con el suelo urbano al norte y con las vías nacionales y regionales de mayor jerarquía y servicio hacia el sur.
- Construir una vía de servicio que conecte el plan parcial con la vía regional Carrera 50.

Objetivo 3. Establecer las restricciones que desde el punto de vista hidráulico y de estabilidad exhibe el área de planificación, con el fin de garantizar que el desarrollo urbanístico propuesto permita la mitigación y/o supresión de las condiciones de amenaza identificadas.

Estrategias

- Definir las respectivas obras de protección y mitigación, para las zonas catalogadas como Áreas No Urbanizadas, Urbanizables, con Potencial Urbanístico Restringido o Condicionado, al igual que la definición de los criterios de manejo y uso.
- Proteger y conservar las corrientes de agua natural, conformando las fajas de retiro y fomentando los procesos de reforestación con especie nativas.

ARTÍCULO 7. Unidad de Actuación Urbanística

El Plan Parcial Los Naranjos se configura a partir de una única Unidad de Actuación Urbanística UAU o Unidad de Gestión Urbanística UGU, que se desarrollará por medio de un Proyecto Urbanístico General o PUG para todo el Plan Parcial, que comprende varias

DECRETO NÚMERO 239-DE 2022

etapas constructivas a su interior cumpliendo con las disposiciones del artículo 2.2.4.1.6.1.1 del decreto 1077 de 2015.

Tabla 4. Etapas de la Unidad de Actuación Urbanística

	Área
AME	1895,35 m ²
Etapas 1	37.195,31m2
Etapas 2	23.709,34 m2
Total	62.800 m ²

Cada etapa de la respectiva UAU, será desarrollada como un proyecto inmobiliario con el objetivo de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación de la infraestructura vial y los servicios públicos domiciliarios que sean asumidos como cargas generales y como cargas locales conforme a las disposiciones normativas contenidas en el presente Decreto.

Los criterios rectores para la delimitación de las etapas son los siguientes:

- El desarrollo del modelo de ocupación propuesto.
- La construcción de proyectos inmobiliarios según las etapas definidas.
- La extensión y/o construcción de las redes de servicios públicos domiciliarios.
- La cesión, adecuación y/o construcción de las vías que posibiliten la accesibilidad a cada proyecto inmobiliario.
- El pago proporcional de las obligaciones urbanísticas generadas.

Parágrafo 1: las etapas de ejecución propuestas al interior de la Unidad de Actuación Urbanística podrán ajustarse o modificarse en el Proyecto Urbanístico General, sin que para dichos efectos se requiera de la modificación del presente Plan Parcial.

Parágrafo 2. La secuencia constructiva de las etapas será determinada por el Proyecto Urbanístico General.

ARTÍCULO 8. Conformación y definición de áreas en la Unidad de Actuación Urbanística

El Plan Parcial Los Naranjos se encuentra conformado por una única Unidad de Actuación Urbanística. Conforme a lo establecido en el artículo 2.2.1.1 del Decreto 1077 de 2015, las áreas que conforman el Plan Parcial Los Naranjos y por consiguiente la Unidad de Actuación Urbanística corresponden a:

- **Área bruta.** Es el área total del predio objeto de la licencia de urbanización.
- **Área neta urbanizable.** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte,

DECRETO NÚMERO 239 - DE 2022

las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

- **Área útil.** Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.

Tabla 5. Conformación de la Unidad de Actuación Urbanística

Área Bruta	62.800,00	m ²
Área del AME	1.895,35	m ²
Área de Retiros (línea alta tensión, Q. La Rápida, vía férrea, carrera 50)	16360,84	m ²
Área Neta	44.543,81	m ²
Área de cesión pública	17077,69	m ²
*Equipamientos	0,00	m ²
Cesiones zonas verdes	12817,57	m ²
**Cesiones espacio público:	4260,12	m ²
Área útil	39.483,20	m ²

*Nota: se pagarán los 5.040m² en dinero.

**Nota: se pagarán los 5.820 m² restantes en dinero.

Parágrafo: Las áreas referenciadas no se deben totalizar para ningún efecto, toda vez que algunas de las mismas se encuentran traslapadas.

ARTÍCULO 9. Conformación de áreas públicas y privadas

El Plan Parcial Los Naranjos delimita las áreas públicas y las áreas privadas como mecanismo para garantizar la apuesta por la concreción del modelo de ocupación a partir de la zonificación establecida en el mapa denominado zonificación de áreas públicas y privadas así:

Tabla 6. Conformación de las áreas públicas y privadas del plan parcial Los Naranjos

Zona		m ²
Áreas públicas	Área de cesión pública - Zonas verdes	12.817,57
	Área de cesión pública - Espacio público	4.260,12
	Área de cesión Equipamiento	0,00
	Área retiro Vía - Carrera 50	1.383,13
	Área retiro Línea férrea	1.454,36
	Área vías de acceso	1.506,18
	Área edificable norma (IO: 60% DEL AN)	26.726,29
Áreas privadas	Área edificable proyecto (IO)	12.000,00
	Área libre privada proyecto	27.483,29
	AME La Mansión	1.895,35

DECRETO NÚMERO 239-DE 2022

Zona		m ²
	Total polígono	62.800,00

ARTÍCULO 10. De las obligaciones urbanísticas

El Plan Parcial Los Naranjos tendrá como obligaciones tanto el pago de cargas generales como el pago de cargas locales, estas últimas se encuentran definidas en los artículos 2.2.4.1.5.1 y 2.2.4.1.5.2 del Decreto 1077 de 2015 así:

“Cargas locales de la urbanización. Las cargas locales de la urbanización que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanística del plan parcial, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Parágrafo 1. Las zonas comunes, equipamientos comunitarios privados y otros componentes de las propiedades horizontales no se consideran cargas urbanísticas”.

ARTÍCULO 11. Obligaciones urbanísticas de espacio público y equipamiento del Plan Parcial

El Decreto 174 de 2014 define que “La altura máxima de las edificaciones estará determinada por la altura misma indicada para el caso del suelo urbano consolidado y por la aplicación de las densidades, los índices de ocupación y de construcción ...”.

Por su parte el artículo 258 del Acuerdo Municipal 014 de 2010 define que para el suelo urbano consolidado la densidad máxima es de 350 viviendas por hectárea y el artículo 254 del mismo acuerdo establece que las mayores densidades se determinan en 300, y 350 viviendas por hectárea en promedio; no obstante el Plan Parcial Los Naranjos contempla una densidad máxima de 200,64 viviendas por hectárea, por tanto, las obligaciones urbanísticas de espacio público y equipamiento serán las que se relacionan en la tabla 8 con base en los datos citados en la siguiente tabla:

Tabla 7. Datos generales para el cálculo de las obligaciones urbanísticas de espacio público y equipamiento

Variable		Unidad	Valor
Datos generales	Tamaño lote	ha	6,28
	Densidad habitacional	Viv/ha	200,64
	Viviendas	Número	1.260
	Personas por vivienda	Número	2
	Población	Número	2.520

DECRETO NÚMERO 239 DE 2022

Tabla 8. Cesión de suelo para espacio público y equipamiento según normativa vs. cesiones de suelo para espacio público y equipamiento en el área de planificación del plan parcial Los Naranjos

Obligaciones	Unidad	Cesión de suelo normativa	Cesiones de suelo a pagar en el área de planificación en m ² UAU
Obligación EP efectivo (4 m ² /hab)	m ²	10.080	4.260
Obligación EP verde (5 m ² /hab)*	m ²	12.600	12.817,5
Obligación equipamientos (4 m ² /viv)	m ²	5.040	(Este valor se pagará en dinero)

*Nota: se pagarán 4.260 m² de espacio público en el proyecto los cuales se entregarán con cerramiento definitivo y los 5.820 m² restantes en dinero.

ARTÍCULO 12. Discriminación de las obligaciones urbanísticas de espacio público en el área de planificación del plan parcial.

Las cesiones para espacio público del Plan Parcial Los Naranjos serán las siguientes:

Tabla 9. Discriminación de cesiones para espacio público en el Plan Parcial Los Naranjos

Cesión espacio público verde	*Retiro Q. La Rápida	12.817,57
Cesión espacio público efectivo	Área de cesión costado oriental vía férrea	4.260,12
Total cesiones espacio público en el polígono del PP		17.077,69

*Nota: Frente a la quebrada la Rápida se cede área adicional al retiro de 30m (ver plano AR-005)

Parágrafo 1. De acuerdo con lo consignado en el artículo 257 del Acuerdo Municipal 014 de 2010, las obligaciones urbanísticas podrán pagarse en suelo o su equivalente en dinero, por tanto, el pago de la obligación de espacio público se efectuará al interior del polígono del plan parcial según la tabla anterior y se deberá entregar con cerramiento definitivo, y el área restante se pagará en dinero.

Parágrafo 2. El acto administrativo que otorgue la licencia de urbanización deberá dejar indicadas la condiciones en tiempo y monto para efectuar el pago en dinero de las obligaciones urbanísticas que no serán pagadas en suelo, las cuales se liquidarán con base en el avalúo comercial del inmueble, para dichos efectos no se requerirá la modificación del presente plan parcial.

Parágrafo 3: Las cargas asociadas al sistema estructurante general de espacio público correspondientes a retiros normativos de línea de alta tensión, y quebrada La Rápida, se deberán conservar conforme a lo aprobado en el presente plan parcial.

ARTÍCULO 13. Obligación de vivienda VIS y VIP

De acuerdo con el artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015, se define la destinación de suelo para vivienda VIS y VIP de la siguiente manera:

Tabla 10. Obligación de vivienda VIP

Tipo de vivienda	Porcentaje mínimo de suelo sobre área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana
VIP	20%

El Plan Parcial Los Naranjos fue formulado para el desarrollo de viviendas tipo VIS, por lo tanto, no aplica la obligación de vivienda tipo VIP, sin embargo, si estas condiciones cambian en el futuro a otro tipo de vivienda, se debe destinar el porcentaje definido en la tabla anterior.

ARTÍCULO 14. Cargas generales derivadas del sistema de servicios públicos domiciliarios

- **Acueducto y alcantarillado de aguas residuales**

El urbanizador deberá construir las redes que garanticen la dotación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado en cada uno de los proyectos urbanísticos a ejecutar.

El diseño definitivo de las redes de servicios públicos se hará previo a la ejecución de los proyectos constructivos y con la debida aprobación de EPM, por lo tanto, las especificaciones técnicas de estas redes deben acogerse a los requisitos y términos de referencia para diseño y construcción que determine EPM, siguiendo los lineamientos del PBOT y la Resolución 330 de 2017.

- **Alcantarillado de aguas lluvias**

El cauce de la quebrada existente La Rápida, puede recibir el drenaje de aguas lluvias atendiendo las indicaciones de EPM y previo permiso de ocupación de cauce expedido por la autoridad ambiental competente, en caso de ser requerido. Una vez se cuente con los diseños de las redes de aguas lluvias, se deberán realizar los estudios hidrológicos e hidráulicos, con los planos de diseño de la estructura de descarga para la obtención de los respectivos permisos de vertimiento. Las redes interiores de aguas lluvias, que el proyecto desarrolle deben reproducir el actual drenaje natural y no generar transvases de aguas lluvias que afecten el comportamiento de los cauces naturales.

- **Servidumbre a línea de alta tensión**

La línea de alta tensión tendrá una servidumbre de 32 m, 16 m a cada lado de la línea.

Dentro de la zona de servidumbre se debe impedir la siembra o crecimiento natural de árboles o arbustos tampoco se permitirá el uso permanente de estos espacios como lugares de parqueo, o para el desarrollo de actividades comerciales o recreacionales.

PARTE II. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

TÍTULO I. SISTEMA AMBIENTAL

ARTÍCULO 15. Retiros a fuentes hídricas

De conformidad con lo establecido en el artículo 102 del Acuerdo Municipal 14 de 2010, el retiro normativo de la quebrada La Rápida será de 30 metros medidos desde la cota máxima de inundación.

ARTÍCULO 16. Aptitud geológica

La zonificación de aptitud geológica se presenta en el mapa aptitud geológica y las zonas identificadas en el plan parcial Los Naranjos corresponden a:

Áreas No Urbanizadas, Urbanizables Sin Problemas Aparentes:

Son zonas que no presentan problemas de orden geológico, en ellas la clasificación de amenaza es baja y no se presentan registros de eventos; allí las pendientes son suaves a moderadas.

Dentro de esta categoría se incluye la mayor parte del área de planificación, ocupando un área de 4.48 ha que equivalen al 71.20% del total del área del plan parcial.

A continuación, se plantean las recomendaciones de manejo para las Áreas No Urbanizadas, Urbanizables Sin Problemas Aparentes:

- Se deberá mantener un estricto control de las aguas lluvias y escorrentías que puedan alterar los materiales superficiales susceptibles de saturación y/o erosión, para lo cual deberá construirse sistemas de drenaje completos, es indispensable la construcción de cunetas y canales que permitan la captación, conducción y entrega de las aguas a sitios como drenajes naturales.
- Las vías internas proyectadas deberán localizarse en zonas aptas para tal fin, sin que intervengan los retiros de la fuente hídrica existente o zonas de manejo especial.
- Teniendo en cuenta los aspectos geotécnicos definidos en el estudio, se recomienda que los cortes de taludes para las vías no excedan alturas de 5.0 metros y su relación de corte podrá ser de 1H:2V, los cortes de alturas superiores tendrán que incluir la construcción de bermas intermedias, que deberán tener un ancho no inferior a 3.0 metros, los taludes de altura superiores a 10 metros deberán definirse individualmente según los estudios geotécnicos específicos.
- El diseño vial debe propender por evitar los cortes de gran altura (mayores de 10 metros) que puedan generar inestabilidad por desconfiamiento del talud. Para esto, se recomienda que el diseño vial esté acorde con la topografía y que minimice los cortes, construyendo muros de contención en donde sea viable construirlos.
- Es necesario diseñar y construir un adecuado sistema de drenaje en las vías, que consisten en cunetas en ambos lados o sumideros, especialmente para aquellos sectores donde la vía transcurra en cajón. Estas cunetas o los sumideros deberán revestirse con concreto y conducirse hacia obras de drenaje o alcantarillas que crucen la vía.

DECRETO NÚMERO 239-DE 2022

- Las obras de drenaje deberán espaciarse en distancias no mayores de 80 metros y el descole deberá protegerse para evitar la formación de procesos erosivos que puedan dar origen a una inestabilidad mayor que comprometa la banca y las zonas aledañas. Estos descoles por lo general, implican la construcción de canales escalonados para disipar la energía de las aguas captadas en las obras.
- Los cortes de los taludes deberán protegerse inmediatamente se vayan conformando con el uso de cespiones de grama o la utilización de productos de bioingeniería, como agromantos o agrotexiles, que crean una capa protectora y a la vez propician la recuperación de la cobertura vegetal. Se recomienda utilizar con los agromantos o agrotexiles, semillas de pastos propios de esta zona de vida.
- La información referente al sistema de cimentación de edificaciones, puentes y otras estructuras, tales como profundidad de desplante, tipo de cimentación y capacidad de carga de los suelos, deberán estar sustentados en estudios geotécnicos específicos, los cuales además de suministrar la información citada, deben contener recomendaciones generales para los sistemas de excavación, manejo de aguas lluvias y freáticas, etc.

Áreas No Urbanizadas, Urbanizables, con Potencial Urbanístico Restringido o Condicionado:

Son zonas que presentan amenaza media por movimiento en masa, que tienen o no registro de eventos o antecedentes y requieren de medidas de adecuación, estabilización, etc.

Bajo esta categoría se incluyen dos zonas dentro del área de estudio, la primera de ellas correspondiente al talud superior de la banca del ferrocarril y la segunda corresponde a la parte de la vertiente occidental y la vertiente sur de la unidad geomorfológica denominada cerro aislado, ocupando un área de 0.23 hectáreas correspondiente al 3.55% del área de planificación del plan parcial.

A continuación, se plantean las recomendaciones de manejo determinadas para las Áreas No Urbanizadas, Urbanizables, con Potencial Urbanístico Restringido o Condicionado:

- Los movimientos de tierra para la construcción de los proyectos de vivienda deberán estar sustentados en estudios geotécnicos particulares que cumplan con la Norma Colombiana de Sismo – Resistencia NSR-2010 o la norma que la modifique, adicione o sustituya. Las edificaciones que allí se construyan deberán adoptar las recomendaciones tanto de diseño como constructivas que allí sean suministradas.
- Es necesario realizar obras de drenaje adecuadas, con el fin de impedir que éstas circulen por las vertientes que conforman el área de planificación. Se deberá realizar el diseño de las redes de aguas lluvias para un período de retorno de cinco años, con el fin de captar la escorrentía superficial y evacuarla de manera segura a los cauces principales.
- Las vías internas proyectadas deberán localizarse en zonas aptas para tal fin, sin que intervengan los retiros de la fuente hídrica existente. Es necesario diseñar y construir un adecuado sistema de drenaje en las vías. Estas cunetas deberán revestirse con concreto y conducirse hacia obras de drenaje o alcantarillas que crucen la vía.
- Los cortes de los taludes deberán protegerse inmediatamente se vayan conformando con el uso de cespiones de grama o la utilización de productos de bioingeniería,

DECRETO NÚMERO 239 - DE 2022

como agromantos o agrotexiles, que crean una capa protectora y a la vez propician la recuperación de la cobertura vegetal. Se recomienda utilizar con los agromantos o agrotexiles, semillas de pastos propios de esta zona de vida.

- Hacia la zona del perfil 1, los análisis de estabilidad inicial arrojaron valores por debajo de 1.5, lo que implica implementar obras de contención las cuales deberán diseñarse teniendo como base un estudio geotécnico específico, que al mismo tiempo permita definir las condiciones de cimentación, como profundidad de desplante, capacidad portante, etc.
- Para alcanzar los factores de seguridad requeridos en el perfil 1 se deberá construir un muro de 5 metros de altura apoyado sobre pilas profundas.
- Asociado a la zona donde se localiza el perfil 2 a pesar de que el análisis de estabilidad en condiciones actuales arroja un factor de seguridad de 1.8, se requiere adecuar un talud de corte en relación 1H:2V con una terraza intermedia (a 5 metros de altura aproximadamente), que corresponde a una berma de 3 metros.
- Asociado a la zona donde se localiza el perfil 6 a pesar de que el análisis de estabilidad en condiciones actuales arroja un factor de seguridad de 1.55, para estabilizar el talud interno a la vía en la zona inferior, se plantea la construcción de un muro de contención de 2.0 metros de altura.
- Hacia la zona de los perfiles 3 oriental y occidental, los análisis de estabilidad arrojaron valores por debajo de 1.25, por lo que se requiere implementar obras de contención las cuales deberán diseñarse teniendo como base un estudio geotécnico específico, que permita definir las condiciones de cimentación, como profundidad de desplante, capacidad portante, etc.
- De acuerdo con la propuesta urbanística para alcanzar el factor de seguridad requerido en el perfil occidental, es necesario construir un sistema de anclajes pasivos (Soil Nail) de 9 metros de longitud espaciados 3.0 metros debido a que por la altura del mismo se hace inviable el uso de muros de contención en la base del talud. Para el perfil occidental se planteó un muro en pilas complementado con una perfilación del talud en una relación 1.5H:1.0V.
- Teniendo en cuenta las características de estas zonas es posible que allí se localicen elementos del espacio público, siempre y cuando se tengan en cuenta las recomendaciones de manejo y las obras necesarias.
- Cuando se tengan las condiciones específicas de diseño de los cortes para el desarrollo de la vía, se deberán actualizar estos análisis de estabilidad e identificar la mejor solución a la situación real de diseño.

Áreas No Urbanizadas, No Urbanizables de Conservación Sin Problemas Aparentes:

Son zonas que exhiben amenaza baja y no presentan registro de eventos. En general se refiere a zonas de retiro de quebrada, retiro a infraestructura de servicios públicos o equipamiento.

Dentro de esta categoría se ubican las zonas de retiro de la corriente que discurre en el área de planificación, donde se restringen las intervenciones, corresponden a áreas que requieren un uso forestal protector. Para el caso específico del Plan Parcial Los Naranjos y de acuerdo con los retiros establecidos en el PBOT del municipio de Caldas para el suelo de expansión urbana serán de 30 metros a lado y lado de la quebrada La Rápida localizada hacia el sur del área de planificación medidos a partir de la cota máxima de

DECRETO NÚMERO 239-DE 2022

inundación. Estas ocupan un área de 1.59 hectáreas correspondientes al 25.26% del área total del plan parcial.

A continuación, se plantean las recomendaciones de manejo determinadas para las Áreas No Urbanizadas, No Urbanizables de Conservación Sin Problemas Aparentes:

- Para las zonas asociadas a retiros de la quebrada existente, se recomienda conservar las condiciones actuales en cuanto a coberturas vegetales y usos actuales.
- Estas mismas áreas deberán ser reservadas exclusivamente para zonas de conservación y protección ambiental, no se podrán realizar intervenciones constructivas, movimientos de tierra, llenos, etc, de tal manera que cualquier tipo de desarrollo urbanístico debe proyectarse a partir de los 30 metros de retiro normativo.

ARTÍCULO 17. Zonificación Ambiental

De acuerdo con el POMCA la zonificación ambiental corresponde al planteamiento estratégico de la cuenca que establece la categorización de la misma conforme a sus características ambientales, y define zonas y tratamientos diferenciales que propenden por un adecuado equilibrio territorial. De acuerdo con el POMCA, el área de planificación del plan parcial Los Naranjos se encuentra en la zona de producción.

Teniendo en cuenta que la zonificación ambiental constituye un insumo importante para orientar el manejo sostenible de los recursos naturales existentes, en aras de buscar un beneficio intergeneracional; es necesario realizar los ajustes a la zonificación, partiendo de la metodología definida por el POMCA para las categorías propuestas.

Para el plan parcial Los Naranjos, se definió nuevamente la zonificación ambiental, teniendo en cuenta las siguientes motivaciones:

Mapa de Zonificación Ambiental:

- Cambio de escala. El POMCA se realizó a escala 1:25.000 y la cartografía de este estudio se presenta a escala 1:2.000; permitiendo mayor precisión en las categorías definidas.
- Actualización de la cartografía temática. El mapa de coberturas terrestres se actualizó a partir de recorridos de campo, permitiendo tener una mejor identificación de los fragmentos de bosque y cuerpos de agua, los cuales no fueron identificados en el POMCA.
- Potencial urbanístico. Aunque el POMCA del año 2018 define la categoría de Uso Múltiple (Áreas para la producción agrícola, ganadera y de uso sostenible de recursos naturales) con áreas agrosilvopastoriles, no se desconoce el potencial agrológico del suelo, pero se evidencia que no es el uso productivo más rentable acorde a la clasificación del suelo del PBOT.

DECRETO NÚMERO 239-DE 2022

- Algunas de las áreas presentadas como suelos de protección (sobre la carrera 52 o línea férrea) se encuentran ocupadas con viviendas de origen informal es el caso del área identificada en el plan parcial Los Naranjos como el AME del barrio La Mansión.
- Debido a las características litológicas identificadas en este estudio a detalle, la geología del plan parcial Los Naranjos muestra rocas y suelos del Complejo Quebrada Grande los cuales tienen un potencial bajo desde el punto de vista hidrogeológico por las características de consolidación y granulométricas de los materiales.

Las zonas identificadas en el plan parcial corresponden a:

Conservación y protección ambiental

Las zonas de conservación y protección ambiental corresponden a las zonas en las que se debe propender por la preservación y protección de los recursos naturales, principalmente con el mantenimiento de la cobertura boscosa natural como soporte de la biodiversidad y el rendimiento hídrico de la cuenca, permitiendo aprovechamientos sostenibles que garanticen la continuidad de los valores ambientales y la productividad futura (AMVA et al., 2007). En estas zonas, como lo establece AMVA et al. (2007), se recomienda conservar las coberturas boscosas naturales existentes y favorecer una ocupación del suelo de baja densidad, aportando así a la conservación de la biodiversidad al establecer conexiones con núcleos de importancia biogeográfica, para evitar y controlar la erosión, disminuir la probabilidad de ocurrencia de movimientos en masa y ayudar en la regulación del recurso hídrico.

Para el área de planificación se definen como zonas de conservación y protección ambiental, los fragmentos de cobertura boscosa (bosque ripario) al interior del retiro de quebrada y los bosques secundarios representados por el bosque de Guadua y la vegetación secundaria alta en estados avanzados de regeneración, contiguos al retiro, considerados como las áreas propicias para la conservación de la vegetación y de las especies de fauna y flora asociadas; se clasifican dentro de la zona de uso y manejo de áreas de protección, y en la subzona de uso y manejo de áreas de importancia ambiental. También hace parte de esta categoría de ordenación, el retiro asociado a la quebrada La Rápida y que corresponde a 30 m reglamentados por el POT del municipio de Caldas; está clasificado en la subzona de uso y manejo de áreas complementarias para la conservación. Estas zonas suman un área de 1,2 ha que representa el 19% del predio.

De acuerdo con AMVA et al. (2007), en zonas de conservación y protección ambiental, los usos principales son la conservación y el uso forestal protector con especies nativas, permitiendo la reforestación con especies introducidas (con técnicas no agresivas: entresaca, tala selectiva, etc.) en pro de la protección de los recursos naturales. Los usos compatibles son aquellos relacionados con la investigación. Los usos restringidos son el ecoturismo (el cual se permite encaminado a generar conciencia y sensibilización a los habitantes en el manejo sostenible de los recursos que favorezcan y garanticen el disfrute de servicios ambientales fundamentales para el bienestar humano). Los usos prohibidos son la minería y los usos agrícola, pecuario, urbano y turismo.

DECRETO NÚMERO 239-DE 2022

La actualización del POMCA (CORANTIOQUIA, CORNARE y AMVA, 2018), establece como medidas de manejo para las zonas de conservación y protección ambiental, la ejecución de planes estratégicos de conservación para ecosistemas vulnerables por actividades antrópicas; la ejecución de planes de compensación forestal para la protección; la implementación de estrategias de seguimiento y control a la frontera agropecuaria, en zonas límite entre áreas de restauración ecológica y áreas agrícolas o silvopastoriles; y la implementación de corredores ecológicos para restaurar la conectividad biológica entre parches relictuales boscosos.

Uso Múltiple

Esta categoría se encuentra distribuida a lo largo de toda el área de planificación, y corresponde al área útil para los procesos urbanísticos en el suelo de expansión. Representa las zonas del territorio donde se deben concentrar y agrupar las mayores funciones urbanas y productivas.

Se clasifica dentro de la zona de uso y manejo de áreas urbanas, donde los usos principales son los usos urbanos como el residencial. El uso compatible es el agrícola (en solares ecológicos) y el uso restringido es la minería.

Estas áreas en total suman un área de 5,08 ha, correspondientes al 81% del área de planificación del plan parcial.

Como parte del componente ambiental se anexa el Plan de Manejo Ambiental para el Plan Parcial Los Naranjos, el cual deberá ser implementado durante el proceso de desarrollo del plan parcial con el objeto de mitigar y compensar los impactos que pudieran generarse.

ARTÍCULO 18. Manejo del sistema arbóreo

Para la implementación, desarrollo y manejo del componente forestal dentro del diseño urbanístico, se proponen dos elementos:

- a) Mejoramiento paisajístico de la zona incrementando las cualidades ecológicas y ambientales a través de la siembra de especies nativas arbóreas o arbustivas y cobertura tapizante en jardines.
- b) Conservación de las áreas verdes existentes que por sus características bióticas ofrecen mejor calidad ambiental.

Para la gestión y manejo de la arborización se adoptarán los estándares silviculturales propuestos por Área Metropolitana del Valle de Aburrá (2006).

La propuesta de manejo arbóreo se presenta en el mapa propuesta de manejo de vegetación arbórea con base en los siguientes lineamientos:

Lineamientos de manejo:

DECRETO NÚMERO 239 DE 2022

- Entre los individuos propuestos para intervención por las obras del proyecto, se hallaron especies focales (con algún tipo de restricciones para su uso y aprovechamiento), las cuales requieren permiso de aprovechamiento, teniendo en cuenta que para ellas se implementarán acciones de conservación de la especie, de acuerdo a las medidas estipuladas por la autoridad ambiental. Es necesario también, considerar aquellos árboles de valor patrimonial, que, por su alto porte y representatividad entre la vegetación, pueden ser conservados y por lo tanto requieren ser trasplantados a otros sitios dentro del lote.
- Se proponen intervenciones para 176 individuos en total, a partir de las siguientes acciones:
 - Tala de 106 individuos de los cuales 92 ameritan permiso de aprovechamiento forestal, por poseer DAP 10 cm (los demás individuos a talar poseen un DAP < 10 cm; por lo cual no les solicita permiso de aprovechamiento). Esta vegetación corresponde a especies comunes en las zonas verdes de la ciudad y no se encuentran reportadas como especies endémicas, vedadas o en alguna categoría de amenaza según la Resolución 1912 de 2017. La tala obedece a que se encuentran ubicados en el área de intervención del proyecto.
 - Trasplante de 18 individuos conformados por: cinco ejemplares de Pino Romerón y dos de Helecho arbóreo, los cuales poseen restricción en su uso y aprovechamiento. Además, existen cinco individuos de Eucalipto, cuatro de la especie Urapán y dos Aguacates, los cuales son representativos en el lote por su alto porte, valor paisajístico y ecológico, o por ser hospederos de fauna convirtiéndose en sitios de anidación. El trasplante puede hacerse hacia otras zonas verdes que se encuentran al interior del polígono de planificación, para propender por la conservación de las especies y mitigar el impacto ocasionado sobre el componente forestal por la implementación del proyecto.
 - Conservación de los demás individuos reportados en el censo, incluyendo el rodal de *Guadua angustifolia* (*Guadua*), los cuales se mantendrán como parte del componente paisajístico del proyecto, especialmente los localizados en el área de retiro de la quebrada La Rápida.
 - Para el proyecto se podrán establecer las especies arbóreas que se listan en la siguiente tabla, propuesta que se hizo teniendo en cuenta el carácter estético, porte, amplitud de copa, densidad o transparencia del follaje, colorido, comportamiento de raíces y que sus características biológicas estuvieran en concordancia con el lugar en cuanto a sus características climáticas y edáficas.
 - La posición final de los árboles a trasplantar y/o compensar, dependerá del diseño urbano definitivo.

Tabla 11. Inventario arbóreo

Familia	Nombre científico	Nombre común
Lauraceae	<i>Persea caerulea</i>	Aguacatillo
Melastomataceae	<i>Meriania nobilis Triana</i>	Amarrabojo
Myrtaceae	<i>Myrcia popayanensis</i>	Arrayán

Familia	Nombre científico	Nombre común
Loganiaceae	<i>Buddleia sp</i>	Budleya
Clusiaceae	<i>Vismia baccifera</i>	Carate
Podocarpaceae	<i>Podocarpus rospigliosii</i>	Chaquiro colombiano
Bignoniaceae T	<i>Tecoma stans</i>	Chirlobirlo, sicomono, roble amarillo
Pittosporaceae	<i>Pittosporum undulatum</i>	Galán de noche
Euphorbiaceae	<i>Phyllanthus acidus</i>	Grosello
Mimosaceae	<i>Inga sp</i>	Guamo
Myrtaceae	<i>Syzygium jambos</i>	Pomo
Salicaceae	<i>Salix humboldtiana</i>	Sauce
Melastomataceae	<i>Tibouchina lepidota</i>	Siete cueros
	<i>Schizolobium parahyba</i>	Tambor, perillo
Caesalpiniaceae		
Cecropiaceae	<i>Cecropia telenitida</i>	Yarumo blanco

ARTÍCULO 19. Lineamientos de manejo fauna

- Durante la fase de construcción del proyecto la tala de árboles en la vegetación protectora de los cuerpos de agua está prohibida, con el fin de no destruir ni alterar estos refugios para la fauna.
- Se deberá proteger y conservar el corredor del bosque ripario de la quebrada La Rápida, enriqueciéndolo con especies vegetales apropiadas para la tipología de ecosistemas que albergan tales como *Tibouchina lepidota* (Siete cueros), *Quercus humboldtii* (Roble), *Myrcia popayanensis* (Arrayán), *Morella pubescens* (Olivo), *Clusia multiflora* (Chagüalo), *Croton magdalenensis* (Drago), *Oreopanax incisus* (Pategallina), *Viburnum toronis* (Sauco de monte), *Calliandra pittieri* (Carbonero), *Myrsine guianensis* (Espadero), *Gaultheria erecta* (Uvito) entre otros. Estas especies vegetales prosperan en un rango altitudinal entre los 500 y los 3800 m.s.n.m. y atraen básicamente aves frugívoras, insectívoras y algunos semilleros (Molina, 2009).
- Llevar a cabo estudios posteriores (Monitoreos) para medir las variaciones de las poblaciones faunísticas ante los posibles impactos antrópicos. Estos estudios deben abarcar los dos períodos climáticos (Seco y lluvioso) que ocurren en la región, para obtener información confiable sobre la presencia estado de las especies presentes y deberán ser referidos a la autoridad ambiental competente.
- Una vez definidas las construcciones civiles en el área del proyecto, se podrá implementar, corredores naturales, senderos ecológicos, caminos de interpretación ecológica, parques lineales y otras en el retiro de la quebrada La Rápida.

DECRETO NÚMERO 239 -DE 2022

- Dada la limitada capacidad de movilización de muchas especies de anfibios y reptiles en los cuerpos de agua, es de vital importancia conservar la cantidad y calidad del recurso, manteniendo y aumentando su cobertura vegetal y conservando los retiros normativos para regular la oferta hídrica y prevenir la erosión y la sedimentación, pues son fundamentales en la regeneración de zonas alteradas por actividades de las obras de construcción del proyecto.
- Se deberán conservar y proteger los fragmentos de bosques riparios permitiendo, que la sucesión vegetal continúe su proceso y conectar por medio de corredores de vegetación nativa estos relictos, especialmente en forma altitudinal, para favorecer el desplazamiento (migraciones locales y/o altitudinales) de especies de fauna de importancia ecológica.
- Se deberán seguir los lineamientos para rescatar, ahuyentar y reubicar la fauna que está contemplada en el Programa para el Manejo de Fauna.

Parágrafo. Con el fin de establecer algunos mecanismos de mitigación de impactos ambientales, el Plan Parcial Los Naranjos desarrolla un Plan de Manejo Ambiental que deberá implementarse en las diferentes fases de ejecución de los proyectos urbanísticos del plan parcial, su seguimiento estará a cargo de la Secretaría de Planeación de manera conjunta con la autoridad ambiental. Los programas y acciones de este Plan de Manejo Ambiental son de obligatorio cumplimiento por parte de quien desarrolle el plan parcial en sus diferentes etapas y hace parte integral de este decreto. De igual manera, el ejecutor del proyecto debe contar con una interventoría, que vele por el cumplimiento de lo descrito y exigido en el PMA.

ARTÍCULO 20. Incorporación de las Políticas de Construcción Sostenible.

El Plan Parcial Los Naranjos adopta la políticas nacionales y regionales que buscan la sostenibilidad de los procesos constructivos; en este sentido el objetivo general de la política nacional señala que se debe propender por “Impulsar la inclusión de criterios de sostenibilidad para todos los usos y dentro de todas las etapas del ciclo de vida de las edificaciones a través de ajustes normativos, el desarrollo de mecanismos de seguimiento y la promoción de incentivos económicos, que contribuyan a mitigar los efectos negativos de la actividad edificadora sobre el ambiente, mejorar las condiciones de habitabilidad y generar oportunidades de empleo e innovación” (Documento CONPES 3919 de 2018).

De igual manera se incorpora en el plan parcial Los Naranjos, los objetivos de sostenibilidad para el desarrollo urbanístico y la actividad constructiva del Valle de Aburrá, definidos en la política metropolitana de construcción sostenible, y que se encuentran en la Guía para el diseño de edificaciones sostenibles (AMVA & UPB, 2015). Estos objetivos y sus respectivos elementos se presentan a continuación.

Tabla 12. Políticas de construcción sostenible

Resiliencia		
Objetivo general Reducir la vulnerabilidad e incrementar la resiliencia y adaptabilidad del ambiente construido frente a los riesgos relacionados con la variabilidad climática, incluyendo el cambio climático global		
Elemento		Objetivos Específicos
Desastres naturales	Riesgo de deslizamiento	Limitar la edificación de zonas con algún nivel de riesgo geológico, aun cuando sea mitigable

DECRETO NÚMERO 239 - DE 2022

		Procurar la adaptación del proyecto constructivo al relieve del lugar con el fin de disminuir la intensidad de adecuación del terreno
		Mantener la funcionalidad ambiental del suelo cuando sea necesaria la intervención para su estabilización (taludes, procesos erosivos)
	Riesgo de avenida torrencial	Limitar la edificación de zonas con algún nivel de riesgo por avenida torrencial, aun cuando sea mitigable
		Evitar la intervención en elementos del sistema hídrico natural: nacimientos, escorrentías naturales, quebradas, humedales y sus respectivas rondas hídricas (retiros)
		Mantener o incrementar la integridad ecológica de los cauces cuando sea necesario intervenirlos para su estabilización
	Riesgo de inundación	Limitar la edificación de zonas con algún nivel de riesgo por inundación aun cuando sea mitigable
		Reducir la amenaza de inundación por escorrentía urbana mediante la restauración del ciclo hidrológico natural
Oferta de recursos naturales	Disminución de la oferta hídrica	Reducir la vulnerabilidad frente a la reducción de la oferta hídrica para el abastecimiento de agua
		Reducir la vulnerabilidad frente a la disminución de la oferta hídrica para la generación de energía hidroeléctrica

Integralidad

Objetivo general Promover la articulación físico-espacial y funcional de los sistemas y procesos naturales y construidos en la planeación urbanística, así como en el diseño de espacios abiertos públicos y privados contribuyendo a incrementar la ecoeficiencia, la resiliencia, la habitabilidad y la viabilidad en el desarrollo de planes urbanísticos y proyectos constructivos

Elemento		Objetivos Específicos
Diversidad biológica	Constructiva	Incrementar la biodiversidad vegetal de las intervenciones en el espacio público verde así como en las áreas libres privadas a partir de la incorporación de especies nativas
	Estructural	Incorporar la estratificación de la vegetación como criterio de diseño en espacios abiertos como criterio de biodiversidad
		Fortalecer las estructuras ecológicas locales, municipales, metropolitanas y regionales a través del incremento de la conectividad ecológica de los elementos naturales en del espacio público y en las áreas libres privadas con elementos de las redes ecológicas existentes
	Funcional	Introducir criterios de funcionalidad geotécnica,

DECRETO NÚMERO 239-DE 2022

Integralidad

Objetivo general Promover la articulación físico-espacial y funcional de los sistemas y procesos naturales y construidos en la planeación urbanística, así como en el diseño de espacios abiertos públicos y privados contribuyendo a incrementar la ecoeficiencia, la resiliencia, la habitabilidad y la viabilidad en el desarrollo de planes urbanísticos y proyectos constructivos

		hidrológica, microclimática, ecológica y urbanística en la planeación, el diseño y la intervención de espacios abiertos de carácter público y privado
		Evitar o reducir conflictos entre el componente vegetal (típicamente componente arbóreo) y los sistemas de servicios urbanos (movilidad, energía, telecomunicaciones, acueducto y alcantarillado)
Paisaje	Integración	Incorporar criterios integrados de paisaje en las intervenciones y proyectos, y por ende al bienestar de los usuarios y a la óptima articulación entre procesos naturales e intervenciones construidas.
	Proporción	Adecuar la planeación, diseño e intervención en espacios abiertos públicos y privados de acuerdo con la proporcionalidad y la temporalidad de la escala humana
	Sentido de lugar	Incorporar criterios de reconocimiento y valoración de la Identidad del lugar a los procesos de planeación urbanística e intervenciones en espacios abiertos públicos y privados
	Percepción	Incorporar criterios de percepción paisajística (forma, línea, color, textura, fragilidad, calidad, etc.) a los procesos de planeación urbanística e intervenciones en espacios abiertos públicos y privados

Ecoeficiencia

Objetivo general Reducir la incorporación de recursos naturales y la generación de impactos ambientales en el ciclo de vida de los proyectos constructivos al tiempo que se mantienen o incrementan las cualidades de resistencia y durabilidad

Elemento		Objetivos específicos
Energía	Reducir el consumo de energía por m ² en el ciclo de vida del proyecto constructivo	Reducir el uso de energías no renovables
		Incrementar el uso de la microgeneración de energías renovables
Agua	Reducir el consumo de agua por m ² en el ciclo de vida del proyecto constructivo	Disminuir el consumo de agua potable en usos que no requieren dicha calidad
		Incrementar el nivel de aprovechamiento de las aguas lluvias
		Incrementar el nivel de reúso de aguas grises
		Disminuir la carga contaminante por vertimiento de aguas residuales al sistema

DECRETO NÚMERO 239-DE 2022

Ecoeficiencia		
Objetivo general Reducir la incorporación de recursos naturales y la generación de impactos ambientales en el ciclo de vida de los proyectos constructivos al tiempo que se mantienen o incrementan las cualidades de resistencia y durabilidad		
		hídrico natural
		Mantener coeficientes de escorrentía similares a los coeficientes naturales del lugar
		Incrementar la permeabilidad del suelo urbanizado y del suelo a urbanizar con el fin de mantener caudales equivalentes a los de la recarga natural
		Mantener caudales de extracción de agua subterránea por debajo de los caudales de recarga específicos
		Incrementar el nivel de aprovechamiento del agua subterránea que deba ser extraída para abatimiento del nivel freático
Materialidad	Disminuir la intensidad de los materiales por m ² construido, asegurando el cumplimiento con los niveles de seguridad establecidos por la normativa vigente	Implementar alternativas para el aprovechamiento de los Residuos derivados de la Adecuación del Suelo
		Incrementar el nivel de modularización de la actividad constructiva con el fin de optimizar el uso de materiales y disminuir la producción de Residuos de Construcción
		Implementar medidas de deconstrucción selectiva que permitan incrementar el aprovechamiento de Residuos de Demolición
		Incrementar el uso de materiales que cumplan con estándares ambientales nacionales establecidos por el Sello Ambiental Colombiano
		Implementar la separación de los diferentes tipos de Residuos de Demolición y Construcción con el fin de facilitar su transformación y aprovechamiento posterior
Residuos	Incrementar el nivel de separación y aprovechamiento de residuos sólidos urbanos	Incrementar el nivel de transformación y aprovechamiento de los residuos sólidos orgánicos
		Incrementar el nivel de aprovechamiento de los residuos sólidos reciclables
Emisiones	Reducir la generación de emisiones por m ² en el ciclo de vida del proyecto constructivo	Reducir la huella de carbono por m ² en el ciclo de vida del proyecto constructivo
		Reducir la cantidad de emisiones derivadas del transporte de materiales y de residuos
		Reducir cantidad de emisiones derivadas de la provisión de agua y saneamiento
		Reducir la cantidad de emisiones derivadas

DECRETO NÚMERO 239 DE 2022

Ecoeficiencia

Objetivo general Reducir la incorporación de recursos naturales y la generación de impactos ambientales en el ciclo de vida de los proyectos constructivos al tiempo que se mantienen o incrementan las cualidades de resistencia y durabilidad

	del consumo de energía en edificaciones
	Reducir la cantidad de emisiones indirectas derivadas de la gestión de Residuos de Construcción y Demolición (RCDs)

Habitabilidad

Objetivo general Promover la comodidad física y mental de los usuarios en ambientes interiores y exteriores

Atributo	Objetivo específico
Factores humanos	Atender las particularidades del lugar y de los usuarios locales principalmente.
	Identificar acciones para incrementar la habitabilidad de las edificaciones, sin menoscabo de su eficiencia energética.
	Evaluar las posibilidades de interacción del usuario con la edificación para modificar las condiciones de habitabilidad
	Establecer el nivel de adaptación fisiológica del usuario durante los periodos de ocupación de los espacios.
	Determinar el potencial de gestión ambiental de la edificación por participación de los usuarios.
	Garantizar que todos los usuarios, sin excepción, puedan realizar de forma cómoda y segura sus actividades, en ambientes interiores y exteriores
	Propender por espacios armónicos diseñados integralmente, acoplados a las necesidades de los usuarios, la actividad y el tiempo de uso
	Propiciar la apropiación de los ambientes
Confort Higrotérmico	Resignificar el paisaje, mediante su lectura, la valoración y comprensión del beneficio que reporta a los ciudadanos en las diversas escalas.
	Generar condiciones de bienestar higrotérmico en ambientes interiores y exteriores, según las actividades y tiempos de permanencia
Confort Visual	Garantizar visuales apropiadas en espacios interiores y exteriores para una correcta relación entre ambiente interior y exterior.
	Garantizar condiciones visuales apropiadas en espacios interiores y exteriores, de acuerdo con la tarea visual a realizar.
Confort Auditivo	Evitar la propagación al exterior de ruidos generados en ambientes interiores.
	Garantizar dentro del espacio condiciones adecuadas para la emisión y recepción de los sonidos, según la actividad

DECRETO NÚMERO 239-DE 2022

	predominante del espacio.
Confort Higiénico	Establecer condiciones de calidad del aire interior de acuerdo con usos y tiempos de permanencia en los ambientes interiores.
	Garantizar una calidad del aire apropiada para la habitabilidad humana
	Reducir la carga de contaminación atmosférica en los ambientes interiores y exteriores.

TÍTULO II. SISTEMA CONSTRUIDO

ARTÍCULO 21. Servicio público de acueducto

Demanda de agua:

Se deberán tener en cuenta las siguientes disposiciones:

1. El Diseñador debe justificar la dotación requerida en función de la demanda del sistema de acueducto para cada una de las etapas de desarrollo, considerando el período de diseño definido en la resolución 330 de 2017 o la norma que lo complementa, adicione o sustituya. El cálculo de la dotación podrá realizarse con base en mediciones directas hechas en la localidad, cuando en ésta no existan micromedidores de caudal, el consultor puede estimarla por comparación de poblaciones cercanas con características similares.
2. Debe atenderse lo establecido en el artículo 15 de la Ley 373 de 1997, sobre uso eficiente y ahorro del agua, o la norma que la modifique, adicione o sustituya sobre la utilización de equipos y aparatos de bajo consumo, considerando el uso de micromedidores de caudal, reguladores de caudal, reguladores de presión o cualquier otro tipo de accesorio que implique una reducción en el consumo.
3. Al hacer el estudio de la dotación para uso residencial deben tenerse en cuenta, entre otros, los siguientes factores: el tamaño de la población, las condiciones socioeconómicas, el clima, la cobertura de medidores, los aspectos sanitarios, las horas de servicio continuo, los períodos de racionamiento y demás factores que se estimen convenientes.
4. Las variaciones que sean propuestas por el diseñador a las dotaciones antes establecidas, deben estar técnicamente justificadas, teniendo en cuenta aspectos climatológicos y socioeconómicos de la zona.

Abastecimiento de agua:

El agua para la etapa constructiva y consumo del proyecto, será suministrada por Empresas Públicas de Medellín, de acuerdo a la certificación de disponibilidad y factibilidad expedida por la entidad, por consiguiente, una vez aprobado el Planteamiento Urbanístico general por parte de La Secretaría de Planeación, los urbanizadores deberán presentar los diseños definitivos para aprobación de EPM asumiendo los costos de construcción de las redes primarias desde el proyecto hasta las redes de dicha entidad sobre la carrera 50 y por esta hasta el punto de conexión aproximadamente a 400 metros localizado en el barrio Mandalay, así mismo deberá garantizar la impulsión hasta la cota en la cual se localizan las edificaciones. Ver mapa de formulación Servicios públicos.

DECRETO NÚMERO 239 DE 2022

La consecución de las servidumbres para la instalación de las redes locales, estarán a cargo del desarrollador del proyecto, Las redes se entregarán construidas en coordenadas reales, independiente de las redes a entregar a EPM.

Parágrafo. De acuerdo con la Resolución 330 de 2017, y la Resolución No. 138-00 de la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico CRA, en el caso de edificios o unidades inmobiliarias cerradas podrá existir un medidor de control inmediatamente aguas abajo de la acometida. Deben existir medidores individuales en cada una de las unidades residenciales, no residenciales y áreas comunes.

ARTÍCULO 22. Servicio público de alcantarillado

Se deberá realizar la recolección por separado de las aguas lluvias y de las aguas residuales dando cumplimiento al Artículo 137 del Acuerdo Municipal 014 de 2010, que establece que todos los proyectos que se desarrollen en el Municipio deben dar cumplimiento a la normatividad vigente del servicio y construir sistemas de alcantarillado por colectores separados de aguas lluvias y de aguas residuales. El Plan Parcial Los Naranjos utilizará las redes de alcantarillado de Empresas Públicas de Medellín, tanto para su etapa constructiva como para la dotación final de los proyectos inmobiliarios.

Para el sistema de alcantarillado de aguas residuales, el diseño sanitario propone una red de Ø 10", el urbanizador deberá presentar a EPM todos los diseños constructivos e hidráulicos para su aprobación, en coordenadas reales siguiendo lo dispuesto en el Manual de referenciación de redes de acueducto y alcantarillado previo a la etapa constructiva. La construcción de la red de alcantarillado estará a cargo en su totalidad del urbanizador del plan parcial, entregando las aguas residuales domesticas a la red instalada sobre la carrera 50 a la altura de la fábrica de Ramo. Ver mapa formulación Servicios públicos.

ARTÍCULO 23. Determinaciones para disposición de residuos sólidos

El servicio de aseo (recolección, transporte y disposición final de residuos sólidos domésticos) y barrido de calles, es prestado por la Empresa Aseo Caldas, en los horarios y rutas establecidos por la empresa.

En cumplimiento del artículo 240º del PBOT se deberán localizar recipientes adecuados, según las especificaciones técnicas definidas por las entidades competentes para el depósito temporal de los residuos sólidos, para ser evacuados posteriormente por los carros recolectores.

Se deberá realizar la separación de los residuos tal como está establecido en el Plan de Manejo Ambiental del presente Plan Parcial (manejo de residuos sólidos y especiales).

Contando con la información generada en el PGIRS 2005, se cuenta con una PPC (producción per cápita) de residuos sólidos para el municipio de Caldas de 0,33

DECRETO NÚMERO 239-DE 2022

Kg/hab*día., y se estima una producción diaria de 2016,3 Kg/día de residuos, por ende el urbanizador deberá garantizar el almacenamiento de residuos cumpliendo con las especificaciones técnicas y sanitarias necesarias teniendo en cuenta la frecuencia de recolección en el cálculo del almacenamiento, para evitar la proliferación de plagas y vectores

Los materiales sobrantes de la construcción como escombros y demás residuos especiales, deben ser llevados a sitios de disposición cercanos, siguiendo lo planteado en el PMA del plan parcial. La gestión integral de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD) debe hacerse en el marco de la Resolución 472 de 2017.

ARTÍCULO 24. Sistema vial

El planteamiento urbanístico del plan parcial establece las siguientes propuestas a nivel vial y de movilidad, tanto para el área de planificación como para su articulación con la malla vial municipal.

Jerarquía vial:

Se proponen diferentes secciones viales teniendo en cuenta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Caldas - Acuerdo Municipal 014 de diciembre de 2010 y el Plan de Movilidad realizado por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá. Para la propuesta dentro del polígono de planificación se plantea la siguiente jerarquía vial con sus respectivas secciones. Ver mapa formulación Propuesta vial y perfiles viales.

- **Corredor Férreo**

La faja que conforma los retiros al corredor férreo que actualmente atraviesa el polígono de Planificación, estará contemplado para el espacio público, como un corredor de ciclo-caminabilidad. El ancho mínimo será de 6.25 metros al eje de la vía, es decir, un ancho total de faja de 12.5 m.

- **Vía Arteria – Carrera 50**

Según el PBOT se clasifica como una vía departamental de segundo orden nacional, categorizada como vía arteria menor en el PBOT. Esta definición se presenta más desde su operación que desde su infraestructura, ya que no cuenta con las dimensiones mínimas para garantizar la seguridad tanto a los usuarios motorizados de la vía como los no motorizados. Esta vía comunica con el polígono en estudio y permite una accesibilidad directa al predio.

Para la propuesta dentro del polígono de planificación la carrera 50 debe cumplir con la normativa que reglamenta el paso urbano de la carrera 50 mediante la adopción del Decreto 194 de 2013. Según el Decreto 194 de 2013, "Por medio del cual se reglamenta el paso urbano de las carreras 45 y 50", la Troncal de Occidente, debe cumplir con la siguiente sección vial: doble calzada con dos (2) carriles de circulación por sentido y los siguientes anchos para carriles, zonas verdes laterales, andenes laterales y separador.

DECRETO NÚMERO 239 - DE 2022

SECCIÓN DE VÍA ARTERIA CARRERA 50 AL SUR INGRESO A LOTE LOS NARANJOS				
Ancho de carril (m)	Zona Verde lateral (m)	Anden lateral (m)	Separador Central (m)	Sección Total (m)
3.50 – 3.50 X 2	3.00 x 2	2.00 x 2	1.00	25.00

Parágrafo 1: Se debe realizar la bahía de aceleración y desaceleración en la conexión de la vía que accede al plan parcial con la Carrera 50, se recomienda que ambas bahías cuenten con una distancia mínima de 25 m y un ancho mínimo de 3.00 m.

Parágrafo 2: Con el Planteamiento Urbanístico General o licencia urbanística del proyecto, se realizará el diseño geométrico de las bahías de aceleración y desaceleración en la carrera 50 en su configuración actual y su empalme con la vía de acceso, así como el diseño del corredor de la carrera 50 en doble calzada en el polígono de planificación y el empalme correspondiente, de modo que se garantice la conectividad del proyecto con la malla vial en los diferentes escenarios, independientemente del horizonte de implementación del proyecto urbanístico, minimizando los impactos y reprocesos derivados de la migración a la construcción del proyecto vial.

- **Vía de servicio de acceso o terciaria**

La vía de servicio que permite el acceso al área de planificación cuenta con pendientes máximas del 13% que garantizan la seguridad en los vehículos que ingresen al lote ya sean particulares o de servicio por ejemplo de recolección de basuras.

Esta vía tiene una propuesta de dos (2) carriles de 3,50 metros de ancho cada uno, que permite el acceso de todo tipo de vehículos al área de planificación a bajas velocidades (40 Km/h, velocidad de diseño), garantizando la seguridad de los vehículos y de los peatones. Los radios de giro se proponen de 5 a 10 metros para permitir el paso de vehículos livianos y de camiones pequeños, por ejemplo de recolección de basura, de cargue de productos o de trasteos.

SECCIÓN DE VÍA DE SERVICIO INGRESO A LOTE LOS NARANJOS			
Calzada vehicular (m)	Andenes laterales (m)	Zona Verde lateral (m)	Sección Pública Total (m)
7.00	2.00	1	13.00

Parágrafo 3: Sobre la vía de acceso se deberá construir bahía para los vehículos que requieran de una detención momentánea, de modo que no afecten la transitabilidad sobre la calzada, y que adicionalmente haga las veces de sobre ancho para el retorno de aquellos que no requieran ingresar al proyecto urbanístico.

DECRETO NÚMERO 239 - DE 2022

Parágrafo 4: El planteamiento de las vías internas podrá ajustarse o modificarse en el Proyecto Urbanístico General de conformidad con las premisas de diseño que se deriven de los estudios específicos; no obstante, el trazado de las vías del sistema vial principal entendidas como la Carrera 50 y la vía de acceso al proyecto, se deberá conservar conforme a lo aprobado en el presente plan parcial y el diseño geométrico de estas vías será requisito para la aprobación del Proyecto Urbanístico General; de presentarse variaciones sustanciales a dicho trazado, deberá modificarse el presente plan parcial.

ARTÍCULO 25. Estudio movilidad

Para el proceso de licenciamiento de cada una de las fases del proyecto se deberán realizar estudios de movilidad de verificación y ajuste a partir de información primaria como insumo de análisis y requisito para su viabilización.

ARTÍCULO 26. Espacio público

Los sistemas estructurantes del espacio público en el sector corresponden en el orden de lo natural, a la quebrada la Rápida con sus respectivas zonas de retiro y protección, que corre por el costado occidental del polígono, así como la zona comprendida entre la vía de acceso al proyecto y el límite norte del plan parcial. Con la cesión de estas zonas se busca generar una continuidad entre los elementos naturales, asegurando la persistencia de los ecosistemas existentes, así como la recuperación y salvaguardia de la fauna y la flora del sector.

Se cede otra zona en la parte frontal del área edificable en el costado oriental que linda con la vía férrea, esta zona es diferente a la zona de retiro obligado de la línea y se cede con el propósito de que estas dos áreas se integren y generen un espacio público intermedio entre el casco urbano y el sector de primavera.

En el ámbito de lo artificial, la vía férrea con sus respectivos retiros podrá ser integrada a la red caminera municipal por medio de ciclovías y andenes enlazándose adicionalmente con el espacio público del parque Hábitat del Sur.

PARTE III. ESTRUCTURA SUELO PRIVADO

ARTÍCULO 27. Usos del suelo

El Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio define en el artículo 280 las zonas residenciales y define 5 tipologías dentro de las cuales se encuentra la tipología R5 asignada al polígono ZE7.

En esta zona, se permitirá, el uso residencial en todas las tipologías, preferentemente en modalidad multifamiliar en combinación con otros usos complementarios como los usos comercial y servicios.

DECRETO NÚMERO 239-DE 2022

Se deberán cumplir los usos del suelo definidos en la Tabla sobre asignación de usos en el suelo urbano y de expansión urbana del PBOT así:

Tabla 13. Asignación de usos del suelo para el Plan Parcial Los Naranjos

Uso principal	Uso complementario	Uso restringido	Uso prohibido
RM, RU, RT, RB	C1, C2, C11, C12, C13, S5, S8, 01, 02, 03, 04.	C3, C15, S6, S7, S9, S11, I5, I3 e I4, 05, 06, 07.	C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C14, S1, S2, S3, S10, S12, S13, I1, I2, I6, I7, 18.

ARTÍCULO 28. Tipologías de usos del suelo

La descripción de las tipologías de usos del suelo será la siguiente:

Tabla 14. Descripción de las tipologías de usos del suelo

Uso Residencial	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
RU	Vivienda Unifamiliar
RB	Vivienda Bifamiliar
RT	Vivienda Trifamiliar
RM	Vivienda Multifamiliar
Uso Comercial	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
C1	Comercio minorista básico, de índole cotidiano.
C2	Comercio minorista de tipo medio y de índole frecuente.
C3	Comercio minorista de tipo central, de índole suntuario.
C4	Comercio industrial liviano.
C5	Comercio industrial pesado
C6	Comercio de recuperación de materiales
C7	Comercio para sala de exhibición de vehículos, maquinaria y equipo.
C8	comercio mayorista, relacionado con las tipologías C1 C2 Y C3
C9	Comercio mayorista de exposición.
C10	Centrales mayoristas de víveres.
C11	Supermercados y almacenes por departamentos.
C12	Centros Comerciales
C13	Pasajes Comerciales cubiertos
C14	Comercio de alto riesgo colectivo: Actividades dedicadas al expendio al por mayor o al detal de pólvora, explosivos, municiones y similares y expendio al por mayor de combustibles líquidos y gaseosos.
C15	Comercio al por menor en puestos móviles

DECRETO NÚMERO 239-DE 2022

Uso de Servicios	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
S1	Servicios mayores de reparación y mantenimiento.
S2	Servicios medio de reparación y mantenimiento de equipo industrial.
S3	Talleres industriales de escala media.
S4	Talleres de servicio liviano.
S5.	Servicios medios y específicos
S6.	Servicios personales especiales
S7	Servicios personales generales
S8	Oficinas
S9	Servicios básicos
S10	Servicios generales de depósito.
S11	Servicios al vehículo liviano
S12	Servicio al vehículo pesado
S13	Servicios mortuorios
Uso Industrial	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
I1	Industria con alto potencial contaminante
I2	Industria con medio potencial contaminante
I3 e I4	Industria con bajo potencial contaminante
I5	Industria compatible con vivienda
I6	Industria de producción agrícola
I7	Industria de producción pecuaria con capacidad baja y media
I8	Industria de producción pecuaria con alta capacidad
Uso Social Obligado	
CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
O-1	Áreas Viales: comprende las vías existentes y las fajas para futuras vías, componentes de la sección pública vial: calzadas, andenes, zonas verdes laterales, separadores, retiros de protección de las vías y fajas de reserva vial.
O-2	Áreas verdes: áreas públicas o privadas destinadas a parques naturales, reservas forestales, antejardines, retiros a corrientes de agua, retiros de separación entre edificaciones, retiros de protección a monumentos y obras de arte, retiros de aislamiento.
O-3	Áreas recreativas. Actividades de recreación, parques de diversiones, instalaciones. Deportivas, clubes, gimnasios y centros deportivos, sitios de concentración pública, escenarios de esparcimiento.
O-4	Áreas educativas y Culturales: Centros de Investigación, Bibliotecas, Archivos, museos, bibliotecas, museos, salas de conciertos, teatros.
O-5	Áreas de salud: prestación de servicios de atención médica, y hospitalaria, Centros de salud, Hospital, clínicas, institutos de rehabilitación física

DECRETO NÚMERO 239-DE 2022

O-6	Áreas de Asistencia y protección social: Actividades relacionadas con la protección a desvalidos, minusválidos físicos y/o mentales: Hogar de Adultos mayores, manicomios, hogares infantiles.
O-7	Otras áreas especiales Áreas y/ o edificaciones públicas y privadas que se prestan a toda la comunidad; infraestructuras y equipamientos especiales: centrales de abastecimiento de alimentos, terminales de transporte de carga, plantas de tratamiento de agua, estaciones de policía y bomberos, Equipamientos para el manejo integral de residuos sólidos.

ARTÍCULO 29. Sobre el Índice de Construcción

El índice de construcción para el plan parcial Los Naranjos queda definido en 1.9, no se contabilizarán dentro del índice de construcción las áreas destinadas a:

- Parqueadero privado o para visitantes al servicio del proyecto, en todo caso que estos no se encuentren en primer piso. Lo anterior no aplica si los parqueaderos se encuentran cubiertos.
- Terrazas tomadas de la línea de paramento hacia el exterior, así como marquesinas, cubiertas de antejardín y tapasoles.
- Áreas construidas para equipamientos colectivos, cuando éstos se dejen al interior del proyecto.
- Instalaciones mecánicas, cuartos técnicos y tanques de agua.
- Piscinas y áreas de portería.

ARTÍCULO 30. Sobre Índice de Ocupación

El índice de ocupación del plan parcial será del 60%,

De cualquier manera, se deberán respetar los retiros que se detallan a continuación los cuales podrán ser contabilizados al momento de aplicar el índice indicado en el presente plan parcial:

- Retiro antejardín vías públicas: 5m para vías arteria y de 3m en vías de servicio
- Retiro a linderos: 6m
- Retiros entre edificaciones del mismo proyecto: No aplica si tienen muros cortafuegos. Para la aplicación de esta norma se verificará lo dispuesto en el PBOT y en la norma que lo reglamente al momento de expedirse la licencia de construcción.
- Retiros entre edificaciones de distintos proyectos: Fachada abierta 6 m por cada edificación, para generar un retiro entre fachadas abiertas de mínimo 12 m, con ventanearía sin registro 3 metros por cada edificación- se entiende por ventanearía sin registro aquella ubicada a una altura igual o superior a 1.75 metros. y fachada cerrada no aplica si tienen muros cortafuegos. Si no tienen muros cortafuegos el retiro aplicable es de 3 m por edificación. Para la aplicación de esta norma se verificará lo dispuesto en el PBOT y/o en la norma que lo reglamente al momento de expedirse la licencia de construcción.

DECRETO NÚMERO 239-DE 2022

- Áreas libres privadas: Las áreas libres privadas podrán ser destinadas a áreas de antejardines y demás áreas recreativas y de esparcimiento conforme al planteamiento urbanístico que se desarrolle.

ARTÍCULO 31. Áreas mínimas de vivienda

- Área mínima de viviendas: 60 m²
- Área mínima de aparta estudios: 49 m²

ARTÍCULO 32. Número de torres, número de viviendas y altura máxima permitida

El número máximo de torres permitidas será 8

El número máximo de viviendas permitidas será 1.260

La altura máxima permitida será de 14 pisos desde el nivel de acceso principal, con una altura mínima de 2.3 metros entre nivel de piso acabado y la losa o cubierta superior.

Parágrafo. El número total de torres y viviendas relacionadas en el presente plan parcial se constituyen en un tope máximo permitido; por tanto, dicha cantidad podrá ajustarse o modificarse en el Proyecto Urbanístico General, pero en ningún caso podrá superar dicho tope.

ARTÍCULO 33. Normas sobre parqueaderos

- Toda urbanización multifamiliar deberá disponer de áreas de parqueo privado y para visitantes, a razón de: Una celda de parqueo para visitantes por cada cuatro (4) unidades de vivienda y una de parqueo privada por cada cuatro (4) unidades de vivienda.
- Se deberá contemplar celdas diseñadas especialmente para Personas con Movilidad Reducida (PMR) con unas dimensiones de cinco (5.0) metros por tres con cincuenta (3.50) metros, libres de todo impedimento que restrinja su movilidad y seguridad. En los casos en los cuales existan dos celdas contiguas, el ancho mínimo de las mismas será 3.00 metros en razón de que pueden compartir un espacio central libre. Las celdas deberán ubicarse lo más próximo posible al acceso principal y estar señalizadas con el símbolo internacional que las identifique; su proporción será de una por cada cincuenta (50) celdas, con un mínimo de una celda, de acuerdo con las disposiciones de orden nacional que regulan la materia.
- Considerando que para el plan parcial Los Naranjos se establece un estrato 3 y de acuerdo con las áreas construidas y el número de viviendas se presenta la siguiente tabla resumen con el número de parqueaderos necesarios para suplir la necesidad.

Tabla 15. Obligación de parqueaderos en el Plan Parcial Los Naranjos

NÚMERO DE VIVIENDAS	TIPO DE CELDA	CELDAS SEGÚN NORMATIVA
1.260	Privadas	315

DECRETO NÚMERO 239-DE 2022

1.260	Visitantes	315
-------	------------	-----

Parágrafo. El área total destinada para el parqueo de bicicletas corresponde al 10% del total del área destinada para el parqueo de vehículos. Es necesario contemplar esta área dentro de la zona de parqueaderos y donde el ciclista tenga facilidad de conectarse a un ascensor o salida peatonal.

- Todo nuevo proyecto urbanístico y de vivienda debe cumplir con dimensiones libres, mínimas para las celdas de parqueo, serán las de un rectángulo de dos con treinta (2.30) por cinco (5.00) metros para estacionamiento público y dos con treinta (2.30) por cinco (5.00) metros para estacionamientos privados. El ancho de la celda se aumentará dependiendo de la pendiente transversal de la misma de la siguiente forma:
 - Hasta el 6% de pendiente el ancho de la celda será de 2.30 m
 - Hasta el 8% de pendiente el ancho de la celda será de 2.50 m
 - Hasta el 10% de pendiente el ancho de la celda será de 2.75 m
 - Hasta el 12% de pendiente el ancho de la celda 3.00 m
 - Mayores al 12% no se permiten
- En caso de que la celda se localice entre muros estructurales o columnas que superen un metro (1.00) en el sentido longitudinal de la celda, la dimensión mínima de la celda será de 3.00 metros libres.
- La sección del carril de circulación central para parqueo a noventa grados (90°) y en ambos costados de ésta, será mínimo de seis (6.00) metros. Para estacionamiento a doble crujía en ángulos diferentes, así como a noventa grados (90°) en un sólo costado del carril de circulación, se podrá tener un mínimo de cinco con cincuenta (5.50) metros.
- Deben colocarse señales en lugares visibles a la entrada y salida del estacionamiento para dirigir los vehículos, así como distintivos sobre los muros.

ARTÍCULO 34. Paramentos

De edificaciones sobre vía privada interna: Se regirá por la norma de retiros entre fachadas y la disposición interna del urbanismo propuesto.

ARTÍCULO 35. Andenes

Los andenes exteriores correspondientes a la sección vial de las vías públicas deberán garantizar la construcción de rampas que permitan salvaguardar las diferencias topográficas dando continuidad al ámbito público en respuesta a la legislación vigente sobre accesibilidad (Decreto Nacional 1538 de 2005 sobre la accesibilidad a los espacios públicos).

- Las rampas de acceso a los parqueaderos en ningún momento deberán interrumpir la continuidad del andén.

DECRETO NÚMERO 239-DE 2022

- En general, el diseño de vías peatonales debe garantizar la circulación de Personas con Movilidad Reducida (PMR) y el acabado del piso deberá ser antideslizante de acuerdo con las disposiciones establecidas por el gobierno nacional sobre la materia.
- El desarrollo de rampas se deberá realizar de conformidad con la NTC 4143 Accesibilidad de las Personas al medio físico. Edificios y espacios urbanos. Rampas Fijas Adecuadas y Básicas o las que le complementen o sustituyan.
- Con el ánimo de garantizar la continuidad del andén y la seguridad de los peatones en el sitio de acceso vehicular al proyecto se dará continuidad al mismo generando un resalto trapezoidal o pompeyano de 0.008 metros de alto con una superficie superior plana y horizontal de ancho igual a la amplitud del andén.
- Es necesario construir los andenes con una franja táctil de 15 cm de ancho construida con diferentes materiales o textura.

ARTÍCULO 36. Otras disposiciones

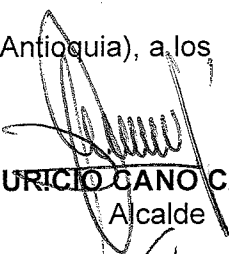
Deberá darse cumplimiento a las disposiciones contenidas en la Resolución 160AS-RES2110-6788, por medio de la cual se declara la concertación de los asuntos exclusivamente ambientales del proyecto de Plan Parcial Los Naranjos, del polígono ZE7 - subpolígono ZE7_A, del municipio de Caldas, efectuada entre La Secretaría de Planeación del Municipio de Caldas y Corantioquia.

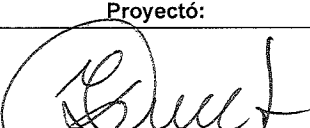
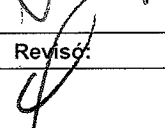
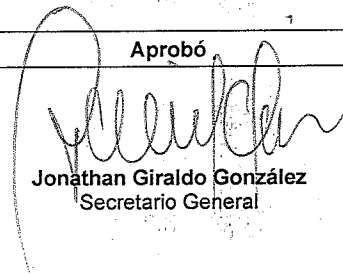
ARTÍCULO 37. Vigencia del Plan Parcial

El plazo de ejecución del plan parcial y la vigencia de las normas contenidas en el presente Decreto será de diez (10) años partir de la fecha de su expedición.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Municipio de Caldas (Antioquia), a los 18 NOV 2022


MAURICIO CANO CARMONA
Alcalde

Proyectó:	Revisó:	Aprobó:
 Nancy Marin Toro Contratista - Sec. Planeación	 David Humberto Ocampo Suárez Secretario de Planeación Carlos Fernando Roldán Pérez Abogado Contratista – Sec. General	 Jonathan Giraldo González Secretario General

239--

18 NOV 2022