



Alcaldía de  
Caldas

## DECRETO NÚMERO 121 DE 2024

***"Por medio del cual se modifica parcialmente el Plan Parcial Castillejos adoptado mediante Decreto Municipal Nro. 0084 del 7 de julio de 2014"***

### EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CALDAS

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en el Numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, el Acuerdo 014 de 2010, y

### CONSIDERANDO

1. Que de acuerdo con lo establecido por el artículo 19 de la ley 388 de 1997 *"Los planes parciales son 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, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales; de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley."*
2. Que el parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, incorporado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 define los parámetros para adelantar los procesos de modificación y ajuste de planes parciales vigentes, y establece que *"en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario."*
3. Que el Decreto 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"*, reglamenta las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación, adopción y/o modificación de un Plan Parcial.
4. Que mediante el Decreto Municipal 0084 del 14 de julio de 2014 se adoptó el Plan Parcial Castillejos para el polígono de expansión urbana ZE8U-1 parcialmente y ZE8U-2.
5. Que el polígono de planificación lo conforman los predios identificados con matrículas inmobiliarias Nro. 001-472672; 001-472671; 001-1392595.



Alcaldía de  
Caldas

## DECRETO NÚMERO 121 DE 2024

6. Que mediante Resolución 607 de 2022 La secretaria de Planeación del Municipio de Caldas, "otorga una licencia de subdivisión" para uno de los predios que conforman el área de planificación del plan parcial Castillejos, permitiendo la creación de una nueva matrícula inmobiliaria y el ajuste al plan parcial vigente, de acuerdo con las nuevas áreas de los predios que conforman el polígono.
7. Que, mediante radicado 20231010371 del 1 de diciembre de 2023 el señor Felipe González en calidad de apoderado de los propietarios de los predios identificados con las matrículas inmobiliarias 001-472672, Nro. 001-472672; 001-472671; 001-1392595 radica ante La Secretaría de Planeación solicitud de modificación del Plan Parcial Castillejos.
8. Que de acuerdo con las disposiciones vigentes y lo previsto en el Decreto 0084 del 7 de julio de 2014 que adopta el plan parcial Castillejos, para su modificación se surtieron las siguientes actuaciones:
  - a) **Formulación y radicación del proyecto de modificación del plan parcial.** Memoria justificativa, atlas cartográfico y proyecto de decreto por el que se adopta la modificación.
  - b) **Revisión técnica y jurídica de la propuesta de modificación del plan parcial.** Aplicación de lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.9, del Decreto 1077 de 2015.
  - c) **Información pública, convocatoria a propietarios y vecinos colindantes.** De conformidad con lo establecido en el artículo 4 y el numeral 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, y el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto 1077 de 2015.
  - d) **Concepto favorable de viabilidad.** Resolución 1071 de 2024 por medio por medio de la cual se expide concepto favorable de viabilidad a la modificación y ajuste del Plan Parcial Castillejos.
9. Que el artículo 28 del Decreto 0084 del 7 de julio de 2014 establece lo siguiente:

*Artículo 28. Vigencia del plan parcial. El plazo de ejecución del presente plan parcial y la vigencia de las normas contenidas en el presente Decreto, se establece para un período de quince (15) años.*

*Durante su vigencia podrán llevarse a cabo ajustes o modificaciones por solicitud de los propietarios de los predios de cada unidad de actuación urbanística, siguiendo los mismos procedimientos e instancias que se han tenido en cuenta para su formulación y adopción, en la que estará incluida la concertación con la autoridad ambiental en caso de que en el asunto objeto de ajuste o modificación, incluya determinantes ambientales, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 180 del Decreto-Ley Decreto-Ley 0019 de 2012.*

*PARÁGRAFO 1. En caso de solicitarse la modificación o ajuste del Plan Parcial, corresponde a los interesados presentar la respectiva memoria justificativa indicando*



Alcaldía de  
Caldas

## DECRETO NÚMERO 121 DE 2024

*con precisión la conveniencia de las modificaciones que se pretenden efectuar y una evaluación de los resultados obtenidos en relación con la ejecución del Plan Parcial. Frente a lo anterior la Secretaría de Planeación, previo análisis de los documentos, podrá determinar si se efectúa un ajuste general del plan o si los eventos que ameritan la modificación sólo hacen referencia a uno de los componentes específicos del plan, en cuyo caso los ajustes sólo se harían en relación a él.*

10. Que dado que los aspectos ambientales no son objeto de modificación, el trámite de ajuste del plan parcial Castillejos continuará rigiéndose por lo establecido en el Acta No. 130AS-14068437 "Por la cual se declara la concertación de un plan parcial de que trata el Decreto 1478 de 2013, acto en el cual las partes consideran concertados los asuntos ambientales del Plan".
11. Que en las disposiciones en materia ambiental sobre en el predio identificado con matrícula inmobiliaria 001-1392595, serán los definidos en el Decreto 169 de 2013 y su cartografía de soporte
12. La Secretaría de Planeación, verificó el cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Único Reglamentario No. 1077 de 2015 y el Acuerdo 014 de 2010.

Por lo anterior,

### DECRETA:

**ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN.** Adóptese la modificación y ajuste del Plan Parcial Castillejos para el polígono, ZE8U-2 con tratamiento urbanístico de Desarrollo, conforme a lo establecido en la memoria justificativa y la cartografía de soporte que hace parte integral del presente Acto Administrativo.

**Parágrafo.** Constituyen documentos complementarios para la interpretación de las decisiones contenidas en el presente Decreto, el Documento de memoria justificativa y sus anexos.

**ARTICULO 2: APROBACIÓN DE PLANOS DEL PLAN PARCIAL.** Con el presente Decreto se modifica el anexo cartográfico adoptado por el Decreto 0084 del 7 de julio de 2014 y se subrogan los siguientes planos:  
Componente DIAGNÓSTICO

PLANO	
CODIGO	COMPONENTE DIAGNÓSTICO
PP 01	Catastral y levantamiento topográfico
PP 02	Clasificación del suelo según PBOT



Alcaldía de  
Caldas

## DECRETO NÚMERO 121 DE 2024

PP 03	Clasificación del suelo según POMCA Aburrá
PP 04	Uso del suelo según PBOT
PP 05	Zonas de protección según PBOT
PP 06	Zonas de aptitud del suelo según PBOT
PP 07	Zonas de amenazas por deslizamientos según el PBOT
PP 08	Zonas de Amenazas por inundación según PBOT
PP 09	Densidades Urbanas según PBOT
PP 10	Sistemas naturales artificiales según el PBOT
PP 11	Zonas de vida
PP 12	Red Hídrica
PP 13	Geología
PP 14	Distribución rango de pendientes
PP 15	Geomorfología
PP 16	Localización de perforaciones y apiques
PP 17	Localización de Perfiles Geotécnicos
PP 18	Amenazas
PP 19	Uso actual del suelo
PP 20	Flora
PP 21	Áreas de conservación de fauna
PP 22	Red Hídrica y zonas de retiro
<b>COMPONENTE FORMULACIÓN</b>	
PP 23	Red vial y áreas de influencia
PP 24	Redes Acueducto y alcantarillado
PP 25	Propuesta redes hídricas
PP 26	Aptitud de usos del suelo
PP 27	Usos del suelo con modelo de ocupación
PP 28	Proyección de árboles aislados que se conservan o se talan
PP 29	Áreas propuestas para enriquecimiento forestal
PP 30	Diseño de vías
PP 31 A	Unidades de actuación
PP 31 B	Etapas unidades de actuación urbanística
PP 32	Áreas de cesión
PP 33	Asignación de cargas urbanísticas
PP 34	Áreas públicas y privadas
PP 35	Modelo de ocupación

**ARTICULO 3.** Modificar el artículo 5 del Decreto 084 del 7 de julio de 2014, el cual quedará así:

**ARTÍCULO 5. ÁREA DE PLANIFICACIÓN.** El área de planificación del presente plan parcial se ilustra en el plano anexo N° 1 y corresponde a los terrenos localizados dentro de la zona industrial, suelo de expansión urbana del municipio de Caldas, polígonos



Alcaldía de  
Caldas

## DECRETO NÚMERO 121 DE 2024

ZE8U-1 y parcialmente ZE8U-2, predios identificados con matrícula inmobiliaria 001-472671 y 001-472672 y 001-1392595.

PREDIO	MATRICULA	AREA (M2)
Castillejos Lote 1	001-472671	17.709,01
Castillejos Lote 2	001-472672	34.290
Punto Kardinal	001-1392595	6.880

*Cuadro 1: predios que conforman el área de planificación*

Nº PREDIO	PROPIETARIO	MATRICULA	AREA
001	Fiduciaria CorfiColombia S.A Vocera del Fideicomiso FC America	001-472671	17.709,01
002	Inversiones y Desarrollos Agroindustriales De Colombia S.A.S	001-472672	34.290
003	Acción Sociedad Fiduciaria S A	001-1392595	6.880
AREA TOTAL DE PLANIFICACIÓN (POLÍGONO)			58.879,01

**ARTICULO 4.** Modifíquese el artículo 6 del Decreto 084 del 7 de julio de 2014, el cual quedará así:

**ARTICULO 6. DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL.** Conforme a lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 19 del Decreto 2181 de 2006, el presente plan parcial se desarrollará a través de procesos de urbanismo y construcción de dos (2) unidades de actuación urbanística consecuentes con la conformación catastral del polígono tal y como se define a continuación:

MATRICULA	UAU
001-472672	1
001-472671	2
001-1392595	3

**PARÁGRAFO:** Previa a la ejecución de los proyectos arquitectónicos que se desarrollen al interior de cada unidad de actuación urbanística deberá ser tramitada ante la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial una única licencia urbanística para la totalidad de la unidad, no obstante, podrá acudir a la figura del Proyecto Urbanístico General conforme a las disposiciones del artículo 48 del Decreto 1469 de 2010, en caso de promover un desarrollo por etapas.



Alcaldía de  
Caldas

## DECRETO NÚMERO 121 DE 2024

**ARTÍCULO 5.** Modificar y adicionar el artículo 7 del Decreto 084 del 7 de julio de 2014, el cual quedará así:

**ARTÍCULO 7. COMPOSICION INTERNA DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA:** La estructura interna de las unidades de actuación urbanística del plan parcial Castillejos se encuentra determinada conforme lo indica el siguiente cuadro:

Manifila	Lotés	Área Bruta en M <sup>2</sup>	Área en M <sup>2</sup> suelo de protección -línea de alta tensión	Área en M <sup>2</sup> suelo de protección al sistema hídrico	Área en M <sup>2</sup> retiro al sistema vital principal	Área Neta en M <sup>2</sup>
001-472672	LOTE U.A.U 1	34290		24311,44	2294,99	7683,57
001-472671	LOTE U.A.U 2	17709,01		99,78	3487,89	14121,34
001-1392595	LOTE U.A.U 3	6880	1510,61		2087,63	3281,87
TOTAL		58879,01	1510,61	24411,22	7870,51	25086,78

**Parágrafo 1:** El planteamiento urbanístico proyectado para cada unidad de actuación urbanística se presenta conforme a los resultados de los estudios ambientales que hacen parte integral del presente plan parcial y por lo tanto los desarrollos urbanísticos están proyectándose sobre áreas no urbanizadas urbanizables sin problemas aparentes para lo cual deberán acoger las recomendaciones para su desarrollo que se encuentran consignadas en el presente decreto.

**PARÁGRAFO 2:** Las áreas consagradas en el cuadro del presente artículo se entenderán como cuerpo cierto, por lo anterior, en caso de encontrarse inconsistencias con levantamientos topográfico amarrados a la red geodésica, deberán ser objeto de actualización de manera independiente ante la autoridad catastral competente previo otorgamiento de las respectivas licencias urbanísticas a las que haya lugar.

**ARTÍCULO 6:** Modificar el artículo 10 del Decreto 0084 del 7 de julio de 2014, el cual quedará así:

**ARTÍCULO 10. ZONAS DE RETIRO APLICABLES AL PLAN PARCIAL.** Deben respetarse los retiros hidrológicos a la Quebrada Castillejos, el afluente castillejos y la Quebradas sin nombre, localizadas al interior del área de planificación del plan parcial, los cuales, según lo establecido en artículo 102- ítem 1.2 del Acuerdo 014 del 22 de diciembre de 2010 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE AL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CALDAS"; corresponden a 30 mts paralelo a las líneas de mareas máximas acorde al artículo 3 del Decreto 1449 de 1977. Estas áreas corresponden a 27.640,18 mt<sup>2</sup>



Alcaldía de  
Caldas

## DECRETO NÚMERO 121 DE 2024

Deben respetarse los retiros a la línea de alta tensión de 220 Kv, establecida en el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas), el cual establece en el artículo 24 que deberá conservarse una faja de 30. Estas áreas corresponden a 1.510.61 m<sup>2</sup>

Deben respetarse los retiros a la vía Nacional Caldas – La Pintada. Estas áreas corresponden a 6.655,92 m<sup>2</sup>

Las áreas referidas suman un total de 13.304.85 mt<sup>2</sup>.

**ARTÍCULO 7:** Modificar el artículo 11 del Decreto 0084 del 7 de julio de 2014, el cual quedará así:

### **ARTÍCULO 11. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL SISTEMA DE MOVILIDAD.**

Con la tendencia de usos del suelo definidos en el sector y las características planteadas en los Determinantes para el Polígono ZE8U-2 elaborado por Planeación del Municipio de Caldas, de conformidad con lo establecido en el Acuerdo 014 de 2010 Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Caldas y demás normas complementarias, se planteó la necesidad de establecer un sistema vial que atendiera tanto el desarrollo vial de comunicación del circuito vial zona sur como el desarrollo urbanístico planteado y que además cumpliera con ambas características de circulación vial. Para ello se plantea el siguiente sistema vial:

**a. Sistema vial Troncal:** Para el sistema vial Troncal, se determina una sección que según los determinantes corresponde a una sección de 60.00 metros, acogiendo las disposiciones de la Ley 1228 de 2008, ajustando la dimensión del antejardín de 9.65 metros, a 9.20 metros a cada costado así:

Sección 1.01 El eje de referencia corresponde al eje de la vía actual, por lo que establece un retiro de 30 metros al eje.

ELEMENTOS	PEOT
Un separador central	5.00 m
Dos calzadas principales, c/una	10.95 m
Bermas laterales, c/una	1.35 m
Zonas Verdes laterales, c/una	4.00 m
Andenes laterales, c/uno	2.00 m
Antejardines laterales, c/uno	9.20 m
Sección Pública	60.00 m

**b. Circuito Vial del Sur y vía de acceso a JAU1.** Para la vía denominada como el circuito vial del sur, definida para garantizar la conexión entre los corredores viales hacia Amaga y la Pintada, se plantea la sección pública definida en los artículos 189 y 190 del Acuerdo 014 de 2010, modificando parcialmente el trazado contenido en la cartografía de soporte.



Alcaldía de Caldas

## DECRETO NÚMERO 121 DE 2024

### Arteria menor

Calzada mínima: 2

Número de carriles mínimo: 2 por sentido de 3,50 metros

Separador central mínimo: 2,00 metros

Zona verde lateral: 2,50 metros a un lado de la calzada

Andén lateral: 2,00 metros a un lado de la calzada

Sección pública mínima: 25,00 metros

Retiro mínimo: 12,50 metros a eje de vía

### c. Vía de acceso UAU2.

Sección mínima: 10 metros no obstante la sección pública propuesta se deberá detallar al momento de solicitar la correspondiente licencia de urbanismo.

### Parámetros de diseño:

Velocidad de Diseño: 50 Km/h

Pendiente máxima: 15%

Peralte máximo: Bombeo: 6.0 m 2%

Longitud mínima Curva circular: 20 m

Longitud curva vertical Mínima: 40 m.

**ARTICULO 8.** Modificar el artículo 12 del Decreto 0084 del 7 de julio de 2014, el cual quedará así:

### ARTICULO 12. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.

Las obligaciones urbanísticas se calculan con base en lo establecido en el artículo 258 del Acuerdo 014 de 2010, las cuales corresponden al 20% del área neta urbanizable como se muestra en la siguiente tabla. El pago de las obligaciones urbanísticas se realizará con cargo proporcional a los desarrollos urbanísticos de las UAU como se evidencia en la siguiente tabla:

TABLA 10. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS – PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

UAU	ÁREA NETA URBANIZABLE	OBLIGACIONES (M <sup>2</sup> UAU)
UAU 1	7.683,57	1.536,71
UAU 2	14.121,34	2.824,26
UAU 3	3.281,87	Obligación pagada
<b>TOTAL</b>	<b>25.086,78</b>	<b>4.360,97</b>



Alcaldía de  
Caldas

## DECRETO NÚMERO 121 DE 2024

Las obligaciones urbanísticas asociadas a la UAU3, se encuentran pagadas en su totalidad conforme a lo dispuesto en el Decreto 139 de 2023 "Por medio del cual se modifica parcialmente el plan parcial del Sur" y las resoluciones 334 del 9 de febrero de 2023 y 6119 del 26 de diciembre de 2023.

Las cesiones públicas están constituidas además, por las áreas destinadas a la cesión de suelo y construcción de vías. A continuación, se detalla la obligación de cesión y adecuación de vías en metros cuadrados discriminados por Unidad de Actuación Urbanística:

TABLA 21. OBLIGACIONES VIALES – PROPUESTA DE MODIFICACIÓN

UAU	Vías Arterial menor al interior del polígono (m <sup>2</sup> )	Vía a la Pintada perimetral (m <sup>2</sup> )	Vía de acceso privada
UAU 1	8602,15	2294,99	0
UAU 2	0	3487,89	531,39
UAU 3	0	2087,63	1117,26
TOTAL	8602,15	7.869,52	1.648,65

a. **UAU 1:** Le corresponde la obligación de construcción de la denominada vía perimetral (circuito vial del sur). Así mismo deberá llevar a cabo la cesión de suelo a la nación de la vía troncal La Pintada.

b. **UAU 2:** Le corresponde la obligación de construcción de la vía interna de acceso privada de manera compartida con la UAU3. Así mismo le corresponde la cesión de suelo a la nación de la vía troncal La Pintada.

c. **UAU 3:** Le corresponde la construcción de la vía interna de acceso privada de manera compartida con la UAU2. Así mismo le corresponde la cesión de suelo de a la nación de la vía troncal La Pintada.

**ARTÍCULO 10.** Modificar el artículo 14 del Decreto 0084 del 7 de julio de 2014, el cual quedará así:

**ARTÍCULO 14. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS:** De acuerdo con lo dispuesto en el Acuerdo 014 de 2010, se establece para el presente plan como edificabilidad la que se detalla en el cuadro a continuación:



Alcaldía de Caldas

## DECRETO NÚMERO 121 DE 2024

UAU	PREDIO	ÁREA BRUTA M2	EDIFICABILIDAD M2	ÁREA NETA M2	ÁREA ÚTIL	OCUPACIÓN EN PRIMER PISO M2
UAU 1	001-472672	34.290	102.870	7.683,57	7.683,57*	7.683,57*
UAU 2	001-472671	17.709,01	53.127,03	14.121,34	531,39	13.589,95
UAU 3	001-1392595	6.880	20.640	3281,87	1117,26	2.164,61
<b>TOTAL</b>		<b>58879,01</b>	<b>176.637</b>	<b>25.086,78</b>	<b>9.332,22</b>	<b>23.438,13</b>

**ARTÍCULO 11. DEROGATORIAS:** Permanecen vigentes las disposiciones que el Decreto 0084 del 7 de julio de 2014, que no se encuentren expresamente modificadas o sustituidas por disposiciones contenidas en el presente Decreto.

**ARTÍCULO 12. AJUSTES Y MODIFICACIONES.** Durante la vigencia del presente plan parcial se podrán llevar a cabo ajustes o modificaciones por solicitud de los propietarios dentro del área de planificación, siguiendo los mismos procedimientos e instancias que se han tenido en cuenta para su formulación y adopción, y en la que estará incluida la concertación con la autoridad ambiental en caso de que el asunto objeto de ajuste o modificación incluya aspectos ambientales.

**ARTÍCULO 13.** El presente decreto rige a partir de la fecha de su expedición,

**COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en el Municipio de Caldas (Antioquia), al **10 MAY 2024**

**JORGE MARIO RENDÓN VÉLEZ**

Alcalde

Proyectó:	Revisó:	Aprobó
 Nancy Marin Toro Contratista	 Mauricio Soto Ocaripo Secretario de Planeación	 Marina Hincapié Ayíla Secretaria General