

**PBOT**

Un propósito común

Alcaldía de  
Caldas  
Antioquia

# DIAGNÓSTICO TERRITORIAL PROCESO DE REVISIÓN Y AJUSTE AL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ACUERDO 014 DE 2010 MUNICIPIO DE CALDAS ANTIOQUIA 2021



Carpeta 1:  
Literales A, B, C

- Análisis de las capacidades técnicas, institucionales y financieras para adelantar el proceso.
- Balance de la información disponible
- Estrategia de participación

Carpeta 2:  
Literales D, F

- Análisis por dimensiones: Ambiental, Económica, Funcional, Sociocultural e Institucional
- Síntesis del Diagnóstico Territorial

Carpeta 3:  
Literal F

- Cartografía de Diagnóstico

 **DIAGNÓSTICO TERRITORIAL**

 **SISTEMA AMBIENTAL**

 **GESTIÓN DEL RIESGO**

 **CLASIFICACIÓN DEL SUELO**

 **SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE**

 **SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS**

 **SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO**



**SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS**



**PATRIMONIO CULTURAL**



**VIVIENDA Y HÁBITAT**



**TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS**



**APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS**



**USOS DEL SUELO**



**NORMA ESPECÍFICA**

# Diagnóstico Territorial – Base conceptual

## Sistema ambiental

- **Determinantes Ambientales**

La Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia – CORANTIOQUIA expone los asuntos y determinantes ambientales para el ordenamiento territorial en jurisdicción del municipio de Caldas.

ASUNTOS Y DETERMINANTES AMBIENTALES PARA EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN LA JURISDICCIÓN DE CORANTIOQUIA PARA CALDAS		
Áreas protegidas	Regional	DMI- Divisoria Valle de Aburrá río Cauca
		Reserva Forestal Protectora Regional - RFPR
Áreas priorizadas por Biodiversidad	Ampliación Nare	
Zonas de recarga de acuíferos	Sistema valle de Aburrá	
Predios corporativos	San José	
Gestión del recurso hídrico	POMCA	POMCA río Aburrá
		POMCA río Amagá
	PORH	PORH río Aburra
		PORH río Amagá
		PORH quebrada la Sinifaná
Cambio climático	Plan Regional para el cambio climático para la jurisdicción de Corantioquia	

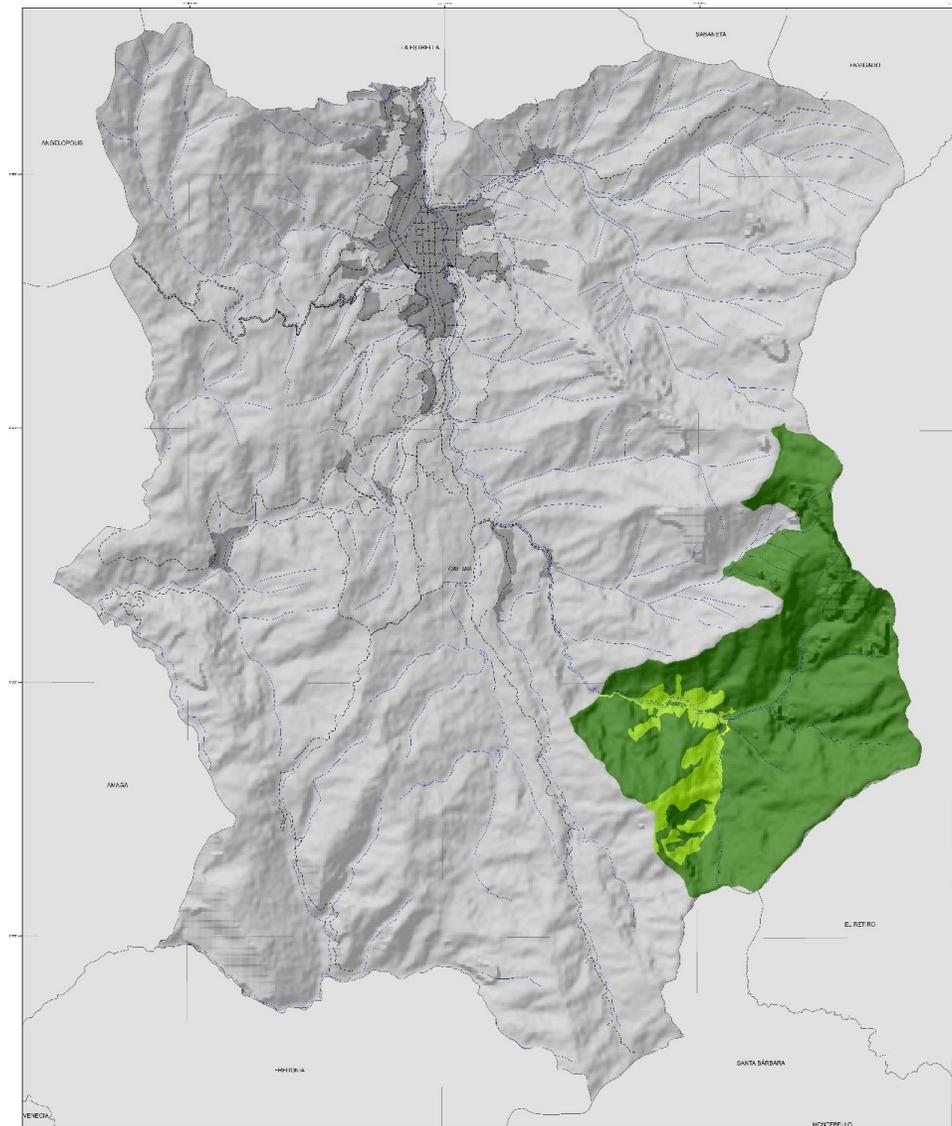


# Diagnóstico Territorial - Hallazgos

## Sistema ambiental

### Reserva Forestal Protectora Regional – RFPR Alto de San Miguel.

constituye un importante corredor biológico que se conecta con zonas de bosque en el municipio de Sabaneta, Envigado y el Retiro. Además contiene principalmente coberturas de bosque natural de protección que alberga innumerables nacimientos de agua, promoviendo el desarrollo eco turístico en esta zona, ya que es contemplado como espacio de altas calidades ambientales y paisajísticas.



 <p>MUNICIPIO DE CALDAS SECRETARÍA DE PLANEACIÓN</p>	<p><b>RESERVA FORESTAL PROTECTORA REGIONAL RFPR ALTO DE SAN MIGUEL</b></p> <p>Escala de Impresión: 1:20.000   Fecha de Elaboración: Noviembre 2021   1/1</p> <p>Elaboró: Equipo Técnico PRCIT</p> <p>Fuente: Elaboración propia con información suministrada por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal</p>	<p><b>SISTEMA DE COORDENADAS</b></p> <p>Proyección: UTM Datum: WGS 84 Escala: 1:20000 Datum: WGS 84 Escala: 1:20000 Datum: WGS 84 Escala: 1:20000 Datum: WGS 84</p>	<p><b>LOCALIZACIÓN</b></p> 
	 <p><b>PBOT</b>   Alcaldía de Caldas Un propósito común   Antioquia</p>	<p><b>CONVENCIONES TEMÁTICAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>— Orografía</li><li>■ Reserva Forestal Protectora Regional Alto de San Miguel, "Reservación"</li><li>■ Reserva Forestal Protectora Regional Alto de San Miguel, "Restauración"</li><li>■ Reserva Forestal Protectora Regional Alto de San Miguel, "Uso general urbano"</li><li>■ Suelo Urbano y Centros poblados</li></ul>	

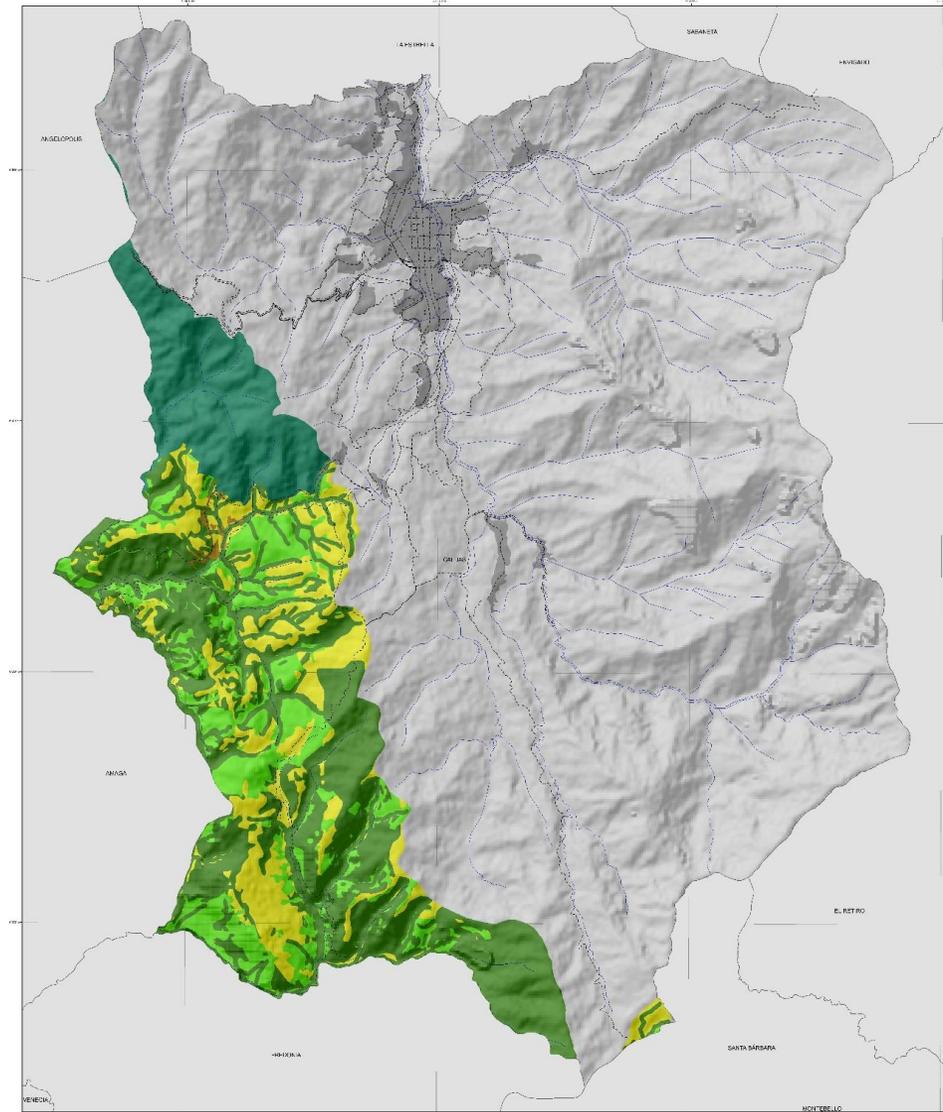


# Diagnóstico Territorial - Hallazgos

## Sistema ambiental

### POMCA Río Cauca – Río Amagá Quebrada Sinifaná.

Dentro de la cuenca se encuentra el municipio de Caldas, al cual le corresponde 3248,82 ha de la cuenca hidrografía (distribución territorial de la cuenca para Caldas).comprende las veredas Potrerillo, Salinas, Salada Parte Baja, Sinifaná y Cardalito.



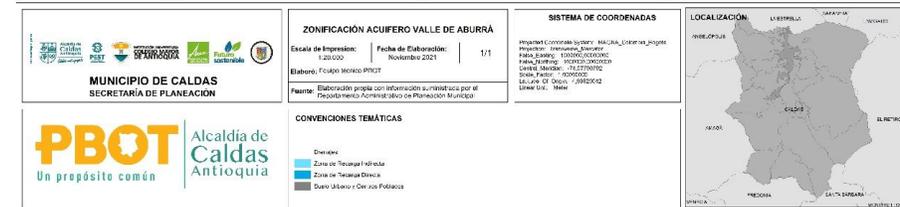
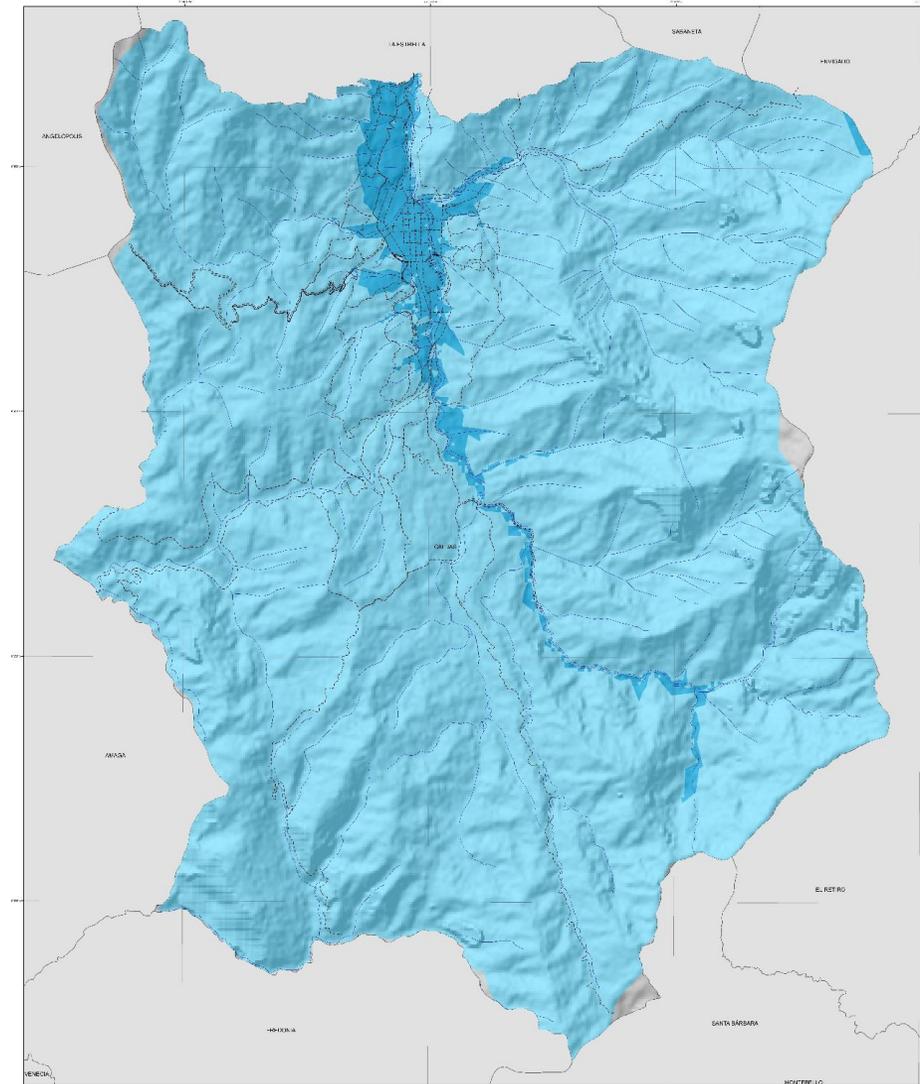
 <p>MUNICIPIO DE CALDAS SECRETARÍA DE PLANEACIÓN</p>  <p>Alcaldía de Caldas Antioquia</p>	<p><b>POMCA RÍO CAUCA – RÍO AMAGÁ QUEBRADA SINIFANÁ</b></p> <p>Escala de Impresión: 1:20000   Fecha de Elaboración: Noviembre 2021   1/1</p> <p>Elaboró: F. CUBO 90300-8932</p> <p>Fuente: Elaboración propia con información suministrada por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.</p>	<p><b>SISTEMA DE COORDENADAS</b></p> <p>Proyector: Colombia_Typosky_MASCAL_Coordinadas_Program Proyección: UTM Datum: Everest Escala: 1:20000 Datum: Everest Escala: 1:20000 Datum: Everest Escala: 1:20000 Datum: Everest Escala: 1:20000 Datum: Everest</p>	<p><b>LOCALIZACIÓN</b></p> 
---	--	---	--

# Diagnóstico Territorial - Hallazgos

## Sistema ambiental

### Plan de Manejo Ambiental del Acuífero y medidas de manejo – PMAA.

El PMAA es una herramienta de planeación formulada en cabeza del Área Metropolitana del Valle de Aburrá y deberá ser incorporado en el PBOT del municipio de Caldas, considerando especialmente las medidas de manejo para las zonas de recarga del sistema acuífero y la sostenibilidad del agua subterránea del valle de Aburrá, este hace parte de los documentos adoptados en el Plan de Manejo del Acuífero, medida que se articulan a la zonificación del POMCA Rio aburra.



### **Plan de Ordenamiento del Recurso Hídrico – PORH**

Para el municipio de Caldas, hay tres cuencas que cuentan con un Plan de Ordenamiento del Recurso Hídrico – PORH – en la Quebrada Sinifaná, Río Aburrá – Medellín, y los tramos 1 y 2 del Río Amaga.

- El PORH del río Aburra – Medellín cuenta con un área dentro del municipio de  $18,77 \text{ km}^2$ , la cual corresponde al 14,1 % de la extensión del Municipio.
- POTH quebrada Sinifaná con un área de la cuenca en el municipio de caldas es de  $13,1 \text{ km}^2$  y su % es de 6,4% de la participación del municipio en la cuenca. Y las veredas pertenecientes son Maní del Cardal con un área de  $1,46 \text{ km}^2$ , Sinifaná con un are de  $5,89 \text{ km}^2$ , Cardalito con un área de  $5,46 \text{ km}^2$  y La Salada con un área de  $0,24 \text{ km}^2$ .
- Al municipio de Caldas, le corresponden los tramos definidos tramo 1 (Nacimiento de la quebrada La Salina – Confluencia con la quebrada La Cardala) y tramo 2 (Confluencia entre las quebradas La Cardala y La Salina – Confluencia con la quebrada La Maní del Cardal), en una extensión aproximada de  $7,3 \text{ km}^2$ .

### **Determinantes Metropolitanas**

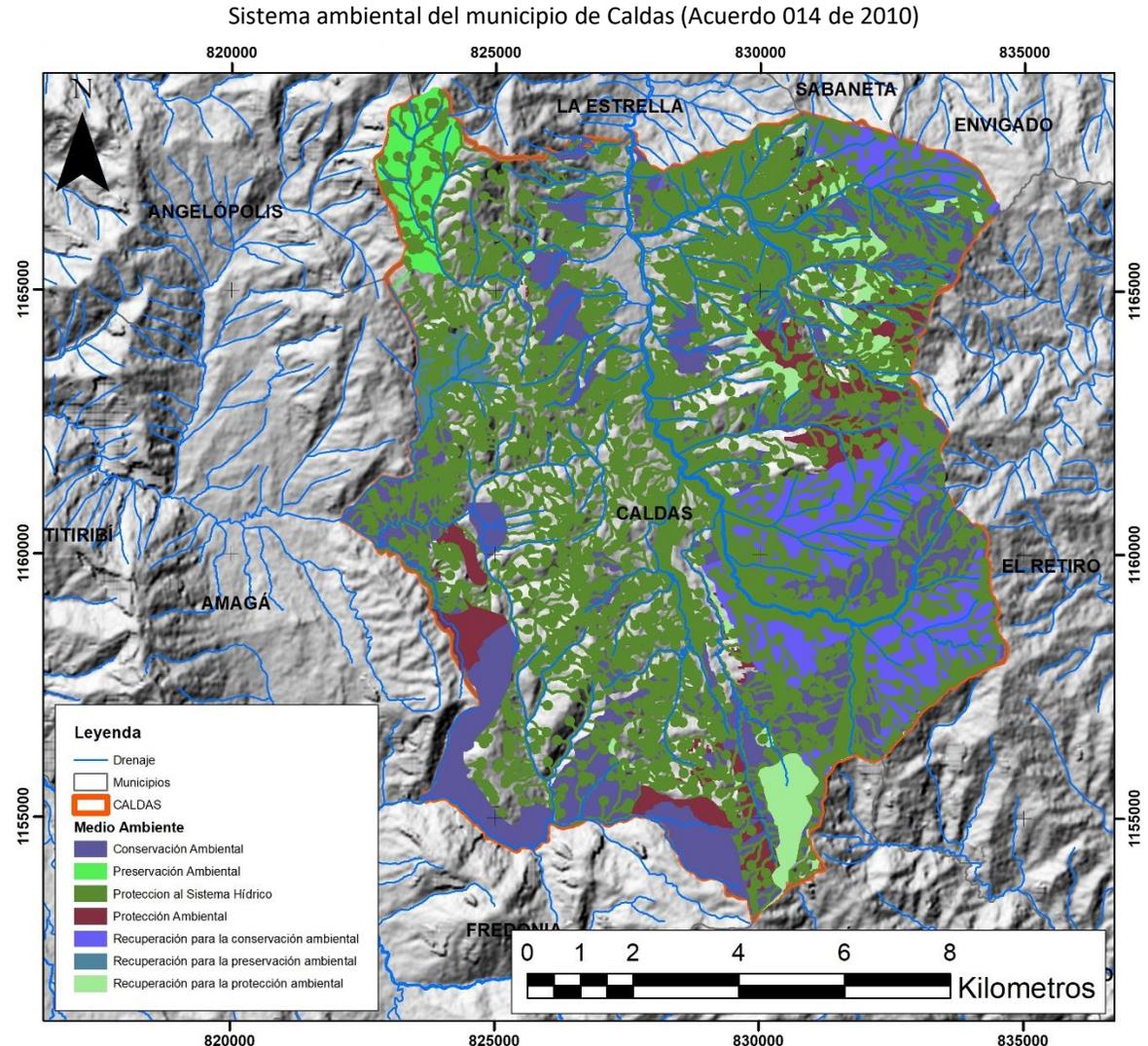
El Área Metropolitana del Valle de Aburrá establece determinantes ambientales para el manejo y control de la calidad del aire, ruido ambiental, residuos sólidos, olores ofensivos, y la gestión de desastres en el valle de Aburrá y los municipios que la componen

DETERMINANTES METROPOLITANAS	El componente de ordenamiento territorial del Plan Integral del Desarrollo Metropolitano – PIDM
	El Plan Estratégico Metropolitana de Ordenamiento Territorial - PEMOT
	Los hechos metropolitanos referidos al ordenamiento territorial
	Directrices Metropolitanas de ordenamiento territorial

### Dimensión Ambiental:

El municipio de Caldas se encuentra ubicado sobre la cordillera central de los Andes Colombianos. La región andina se caracteriza por un relieve quebrado, con altas montañas cuyas alturas superan los 5.700 msnm, montañas que son cortadas por múltiples afluentes hídricos que forman quebradas, cañones y valles.

Este municipio limita con otras subregiones del departamento como oriente (Retiro), sur (Santa Bárbara) y suroccidente (Amagá). Debido a su ubicación limítrofe, el municipio de Caldas es atravesado por vías de interés nacional que conectan el valle de Aburrá y gran parte de Antioquia con el centro y sur del país.



### **Zonificación Climática:**

El municipio de Caldas presenta una tendencia climática bimodal, con 4 periodos, de los cuales 2 son lluviosos y 2 un poco más secos. Los periodos relativamente secos, asociados a menores probabilidades de lluvias y mayores probabilidades de cielo despejado, se presentan en los intervalos diciembre-febrero y junio-agosto.

### **Cambio Climático:**

El municipio de Caldas cuenta con un riesgo climático de amenaza muy baja, la vulnerabilidad es media, y una capacidad adaptativa al cambio climático muy alta. Por lo cual desde el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio se implementara los proyectos y programas establecidos en las líneas estratégicas determinadas en el Plan Regional para el Cambio Climático en la jurisdicción de Corantioquia, para favorecer el objetivo de mitigar en un 20% las emisiones de Gases de Efecto Invernadero al año 2030.

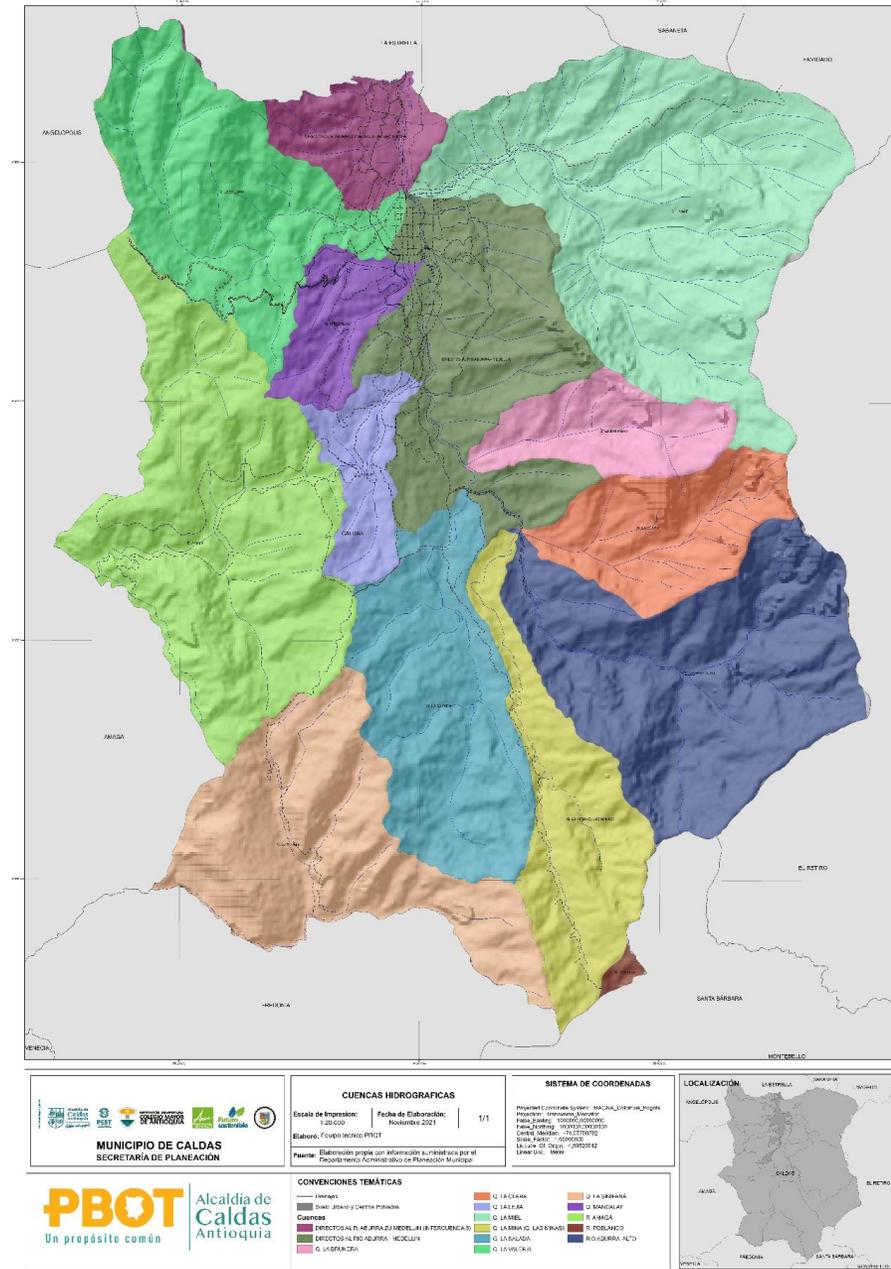
# Diagnóstico Territorial - Hallazgos

## Sistema ambiental

### Hidrología:

Las fuentes hídricas más importantes del municipio de Caldas son el Río Medellín- Aburrá, Quebrada La Valeria, Quebrada La Miel, Quebrada La Cano, Quebrada Aguacatala, Quebrada La Reventona, Quebrada La Clara, Quebrada La Chuscala, Quebrada El Limón, Quebrada La Corrala, Quebrada La Junta, Quebrada La Chato, Quebrada La Loca, Quebrada La Gorriona, Quebrada La Peñola, Quebrada La Ahumada, Quebrada El Cebadero.

La principal cuenca, es la cuenca hidrográfica del Río Aburrá, que luego de su nacimiento en el Alto de San Miguel (reserva ecológica), recorre el Municipio de Caldas



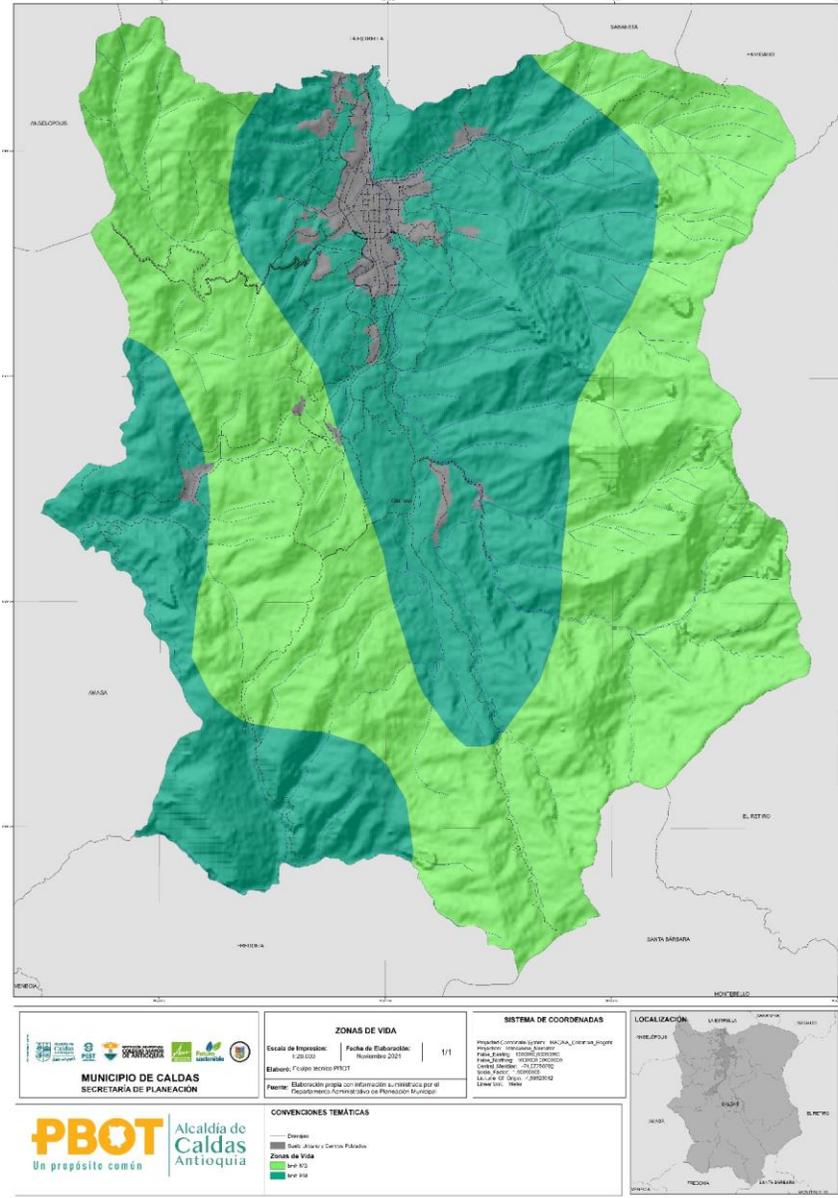
# Diagnóstico Territorial - Hallazgos

## Sistema ambiental

### Zonas de vida

La interacción de estos factores climáticos: altitud, precipitación y biotemperatura, determinan la existencia de las zonas de vida o unidades bioclimáticas principales en determinada región. Para el municipio de Caldas, y debido a su variabilidad geográfica, se presentan 2 zonas de vida (Mapa 9) que estructuran los ecosistemas en el área.

- El Bosque Muy Húmedo – Montano Bajo: bmh-MB.
- Bosque Muy Húmedo-Premontano: bmh-PM.



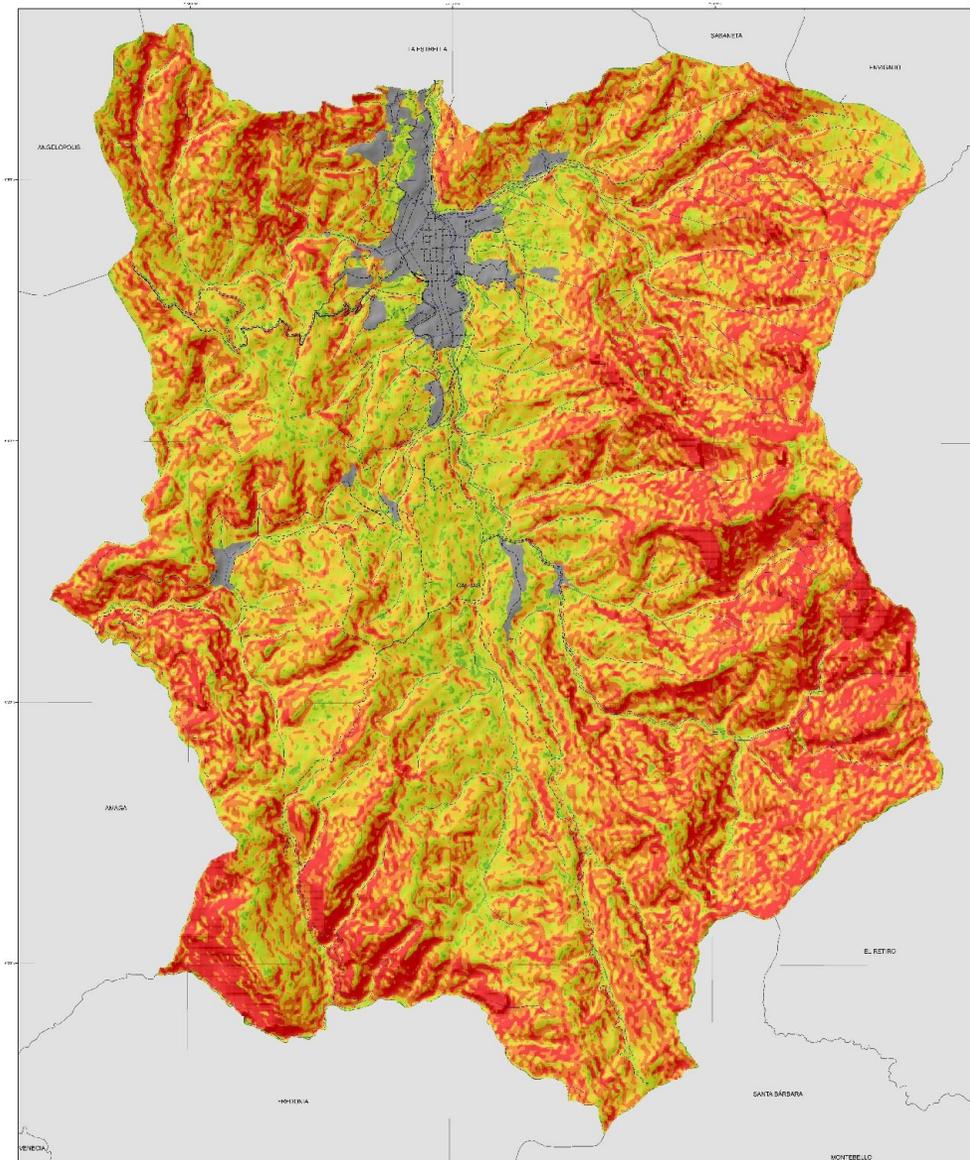
# Diagnóstico Territorial - Hallazgos

## Sistema ambiental

### Pendientes:

La distribución de pendientes en el municipio de Caldas, refleja la geografía montañosa predominante.

PENDIENTE	ÁREA (HA)	PORCENTAJE (%)
0-3 %	1380,3	10,4%
3-10%	124,3	1%
10-25%	746,5	5,6%
25-40%	2126,4	15,9%
40-60%	3887,1	29,1%
>60%	5084,4	38%



**MUNICIPIO DE CALDAS**  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

**PENDIENTE EN PORCENTAJE**

Escala de Impresión: 1:20.000 | Fecha de Elaboración: Noviembre 2021 | 1/1

Elaboración: Grupo Técnico PBO-T

Fuente: Elaboración propia con información suministrada por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

**SISTEMA DE COORDENADAS**

Proyector: UTM  
Datum: WGS 1984  
Escala: 1:20.000  
Eje X: 1000000  
Eje Y: 6000000  
Lineal UTM: Meter

**CONVENCIONES TEMÁTICAS**

— Límite

■ Estado Mayor y Centros Públicos

**Pendiente %**

- 0 - 3
- 3 - 10
- 10 - 25
- 25 - 40
- 40 - 60
- 60 - 90

**LOCALIZACIÓN**

**Alcaldía de Caldas Antioquia**



# Diagnóstico Territorial - Hallazgos

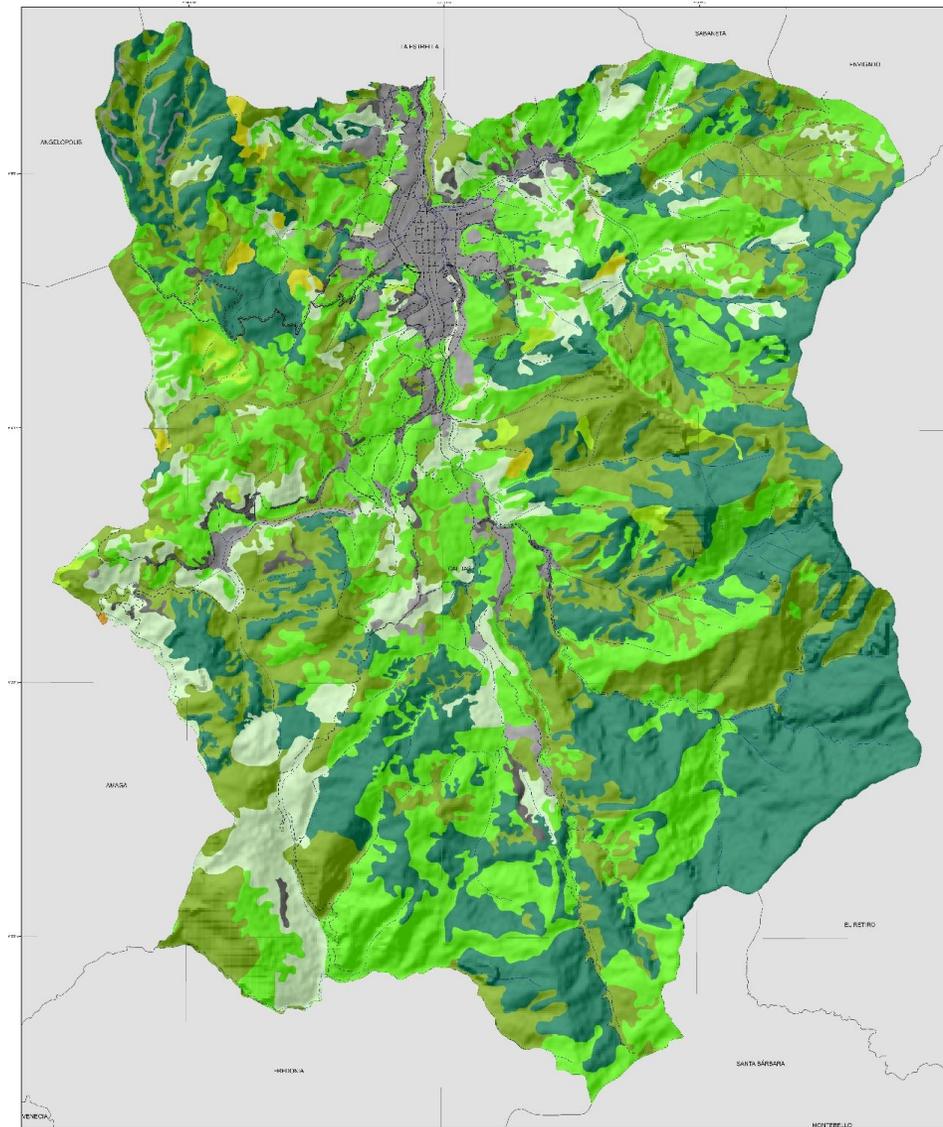
## Sistema ambiental

### Coberturas:

La clase de cobertura predominante son los bosques naturales y plantados, con un 77,6% distribuida uniformemente en todo el territorio, seguido por los cultivos y pastos de recreación rural (8,8%), concentrados hacia el centro del municipio al igual que la presencia de zonas desprovistas de vegetación (1,9%).

Por su lado los pastos (7,6%) aparecen dispersos a través de los bosques y la zona urbana abarca el 3,9% de las coberturas con presencia de zonas verdes urbanas (0,1%) en los extremos W y E de la cabecera municipal.

En cuanto a la cobertura tipo cuerpo de agua está caracterizado por la quebrada La Clara – río Aburrá, que atraviesa la cabecera municipal en sentido S - N con un porcentaje de 0,1. En la siguiente Tabla se presentan los porcentajes de las coberturas del municipio.



<p><b>MUNICIPIO DE CALDAS</b> SECRETARÍA DE PLANEACIÓN</p>	<p><b>COBERTURAS DEL SUELO</b></p> <p>Escala de Impresión: 1:20000   Fecha de Elaboración: Noviembre 2021   1/1</p> <p>Elaboró: Fco. José MORAÑO PRIST</p> <p>Financió: Elaboración propia con información suministrada por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal</p>	<p><b>SISTEMA DE COORDENADAS</b></p> <p>Proyector: UTM Escala: 100000 Datum: WGS 84 Datum: WGS 84 Datum: WGS 84 Datum: WGS 84 Datum: WGS 84</p>	<p><b>LOCALIZACIÓN</b></p>
<p><b>CONVENCIÓN TEMÁTICAS</b></p> <p>Elementos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1.1. Zonas urbanas</li> <li>1.2. Zonas industriales o comerciales y redes de circulación</li> <li>1.3. Zonas de extracción minera y escombros</li> <li>1.4. Zonas verdes urbanas, no agrícolas</li> <li>2.1. Cultivos permanentes</li> <li>2.2. Cultivos temporales</li> <li>2.3. Pastos</li> <li>2.4. Áreas con cultivos hortícolas</li> <li>3.1. Bosques</li> <li>3.2. Áreas con vegetación herbácea y/o arbustiva</li> <li>3.3. Áreas de estéril, en o con poca vegetación</li> </ul>			

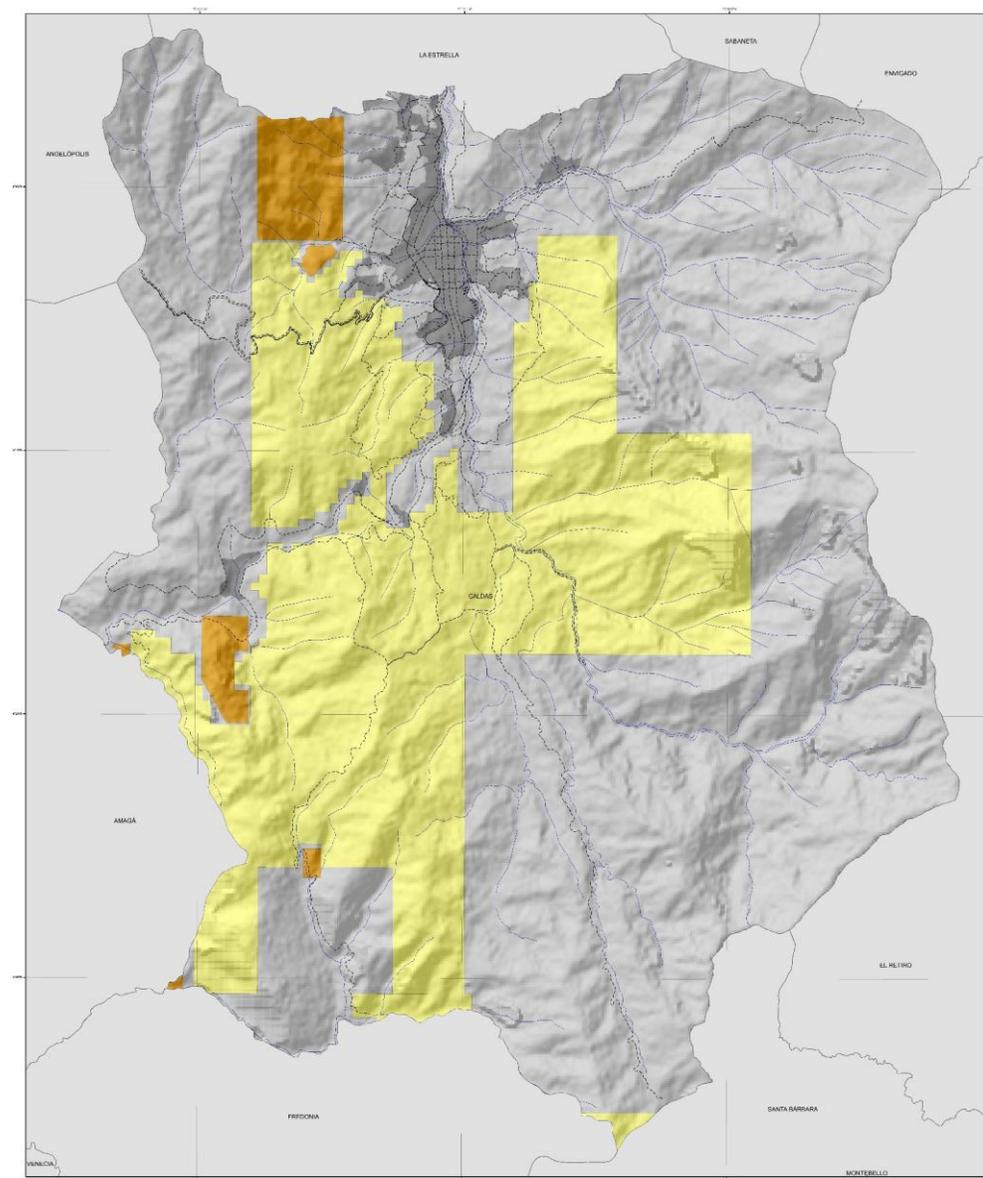
# Diagnóstico Territorial - Hallazgos

## Sistema ambiental

### Minería:

Al igual que el resto del departamento, el municipio de Caldas presenta un alto potencial mineral, potencial que se refleja en la cantidad de licencias y solicitudes mineras en su territorio. Al interior del municipio se presentan 12 títulos mineros, los cuales ocupan principalmente el centro, occidente y suroccidente de Caldas. La extensión sumada de estos títulos y solicitudes es de 45.572.036 metros cuadrados (4.557 hectáreas, 45 kilómetros cuadrados, 34% del área del municipio).

Estos títulos y solicitudes presentan variadas características. 6 corresponden a solicitudes, mientras que 6 corresponden a licencias de explotación. Estas son, en cuanto al mineral de interés, 3 para oro y otros minerales metálicos, 1 para todo tipo de minerales, 1 para carbón y las restantes 7 son para minerales industriales y materiales de construcción. Respecto al tipo de licencia, 10 corresponden a contratos de concesión, los 2 restantes corresponden a una autorización temporal minera para materiales de construcción y un registro minero de canteras.

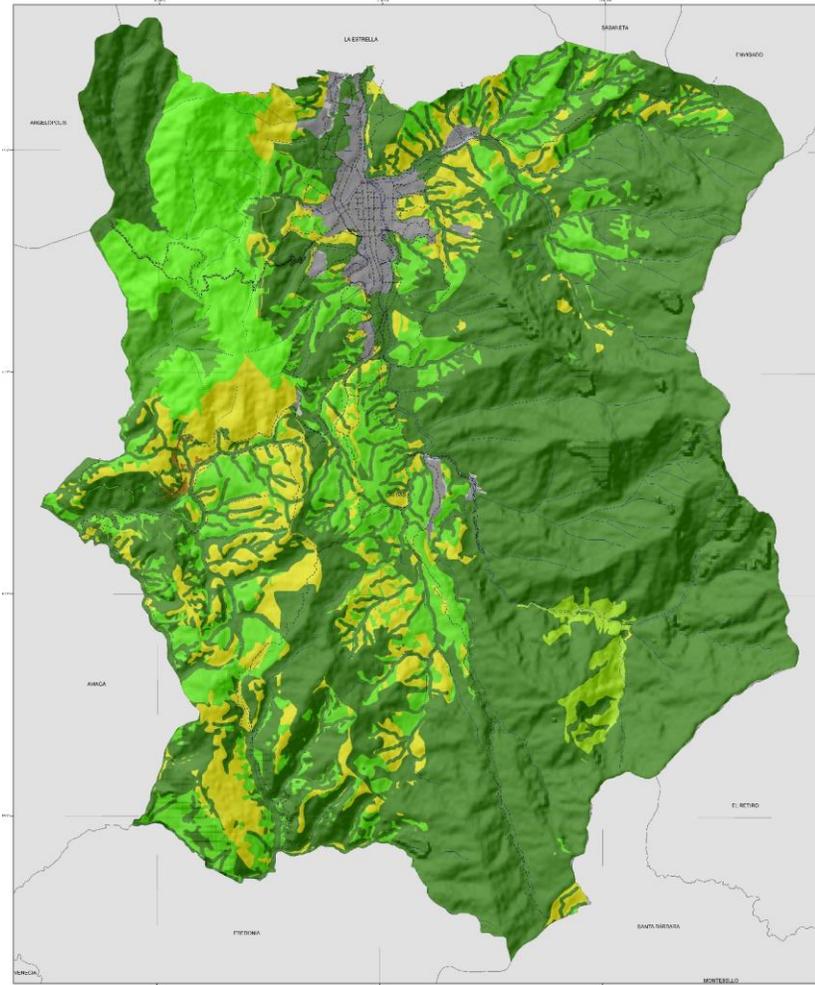


	<b>TÍTULOS MINEROS</b>		<b>SISTEMA DE COORDENADAS</b>	<b>LOCALIZACIÓN</b> 
	Fecha de Impresión: 1:20 000	Fecha de Elaboración: Noviembre 2021	1/1	
<b>MUNICIPIO DE CALDAS</b> SECRETARÍA DE PLANEACIÓN	Elaboró: Equipo técnico PBOT		Fuente: Elaboración propia con información suministrada por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal	
		<b>CONVENCIONES TEMÁTICAS</b>		
		— Orografía		
		<b>Tipo de Título</b>		
		■ Explotación		
		■ Solicitud en evaluación		
		■ Suelo Urbano y Centros Poblados		

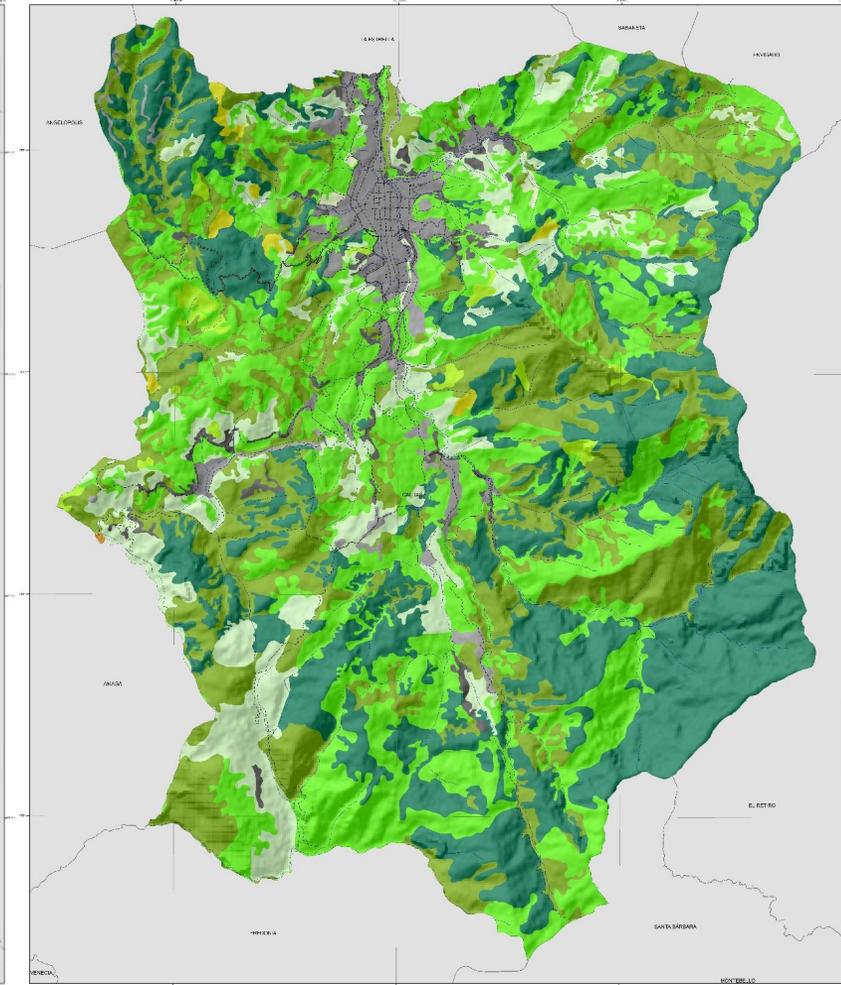
## Sistema ambiental

### Conflictos de uso del suelo:

Buscando entender los conflictos de uso del suelo del municipio, se integraron las distintas zonificaciones ambientales que hacen parte del mismo, estas son las de los POMCAS del río Aburrá y Cauca, Amagá y quebrada Sinifaná. Adicionalmente, se consideraron las zonificaciones de las áreas protegidas de los Distritos Regionales de Manejo Integrado Alto de San Miguel y Divisoria Aburrá Rio Cauca. Posteriormente, estas zonificaciones fueron comparadas con las coberturas actuales del suelo. La comparación permitió identificar donde las zonificaciones ambientales se ajustan a la realidad del territorio y donde no.



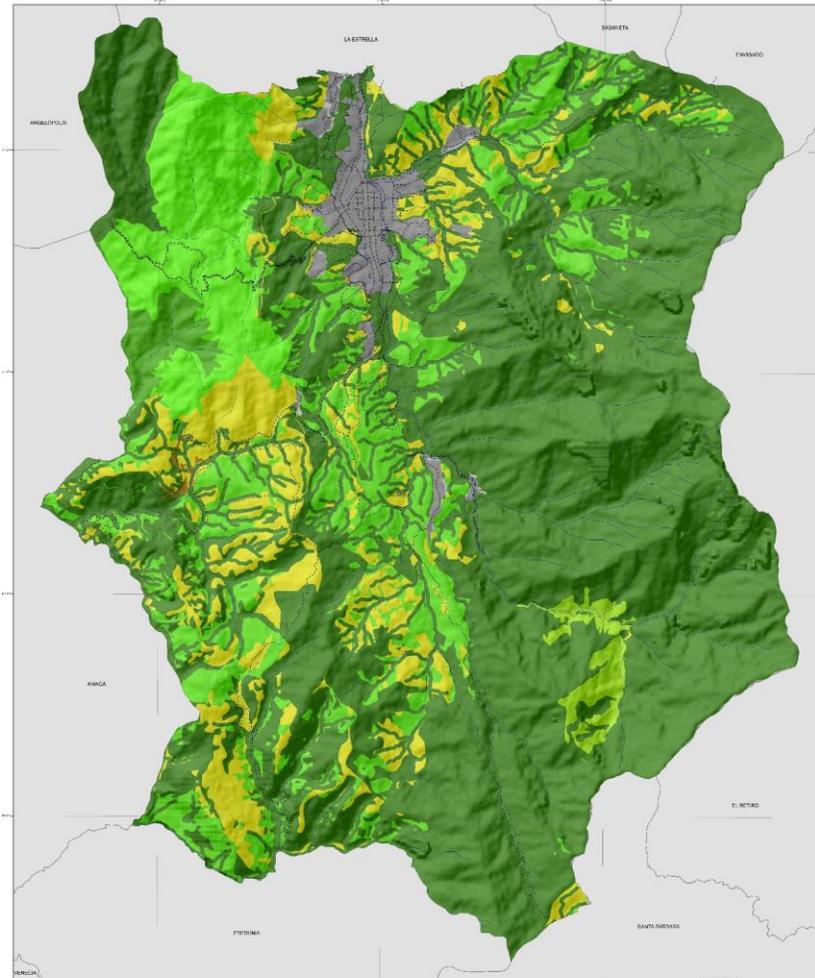
	<b>HOMOLOGACIÓN DE SUELOS PROTEGIDOS PARA EL MUNICIPIO DE CALDAS</b> Fecha de Emisión: 1/28/2021   Fecha de Elaboración: Noviembre 2021   1/1 Elaboró: Evelyn Muñoz PBOT Fuente: Elaboración propia con información suministrada por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal	<b>SISTEMA DE COORDENADAS</b> Proyección: UTM Datum: WGS 1984 Escala: 1:50,000 Código: 18S Elevación: 0 Unidad: Metros	<b>LOCALIZACIÓN</b> Mapa de ubicación del municipio de Caldas en el departamento de Antioquia.
<b>MUNICIPIO DE CALDAS SECRETARÍA DE PLANEACIÓN</b>	<b>CONVENIONES TEMÁTICAS</b> Zonificación Ambiental: - Zona de Protección Especial (ZPE) - Zona de Protección Especial (ZPE)	<b>LOCALIZACIÓN</b> Mapa de ubicación del municipio de Caldas en el departamento de Antioquia.	



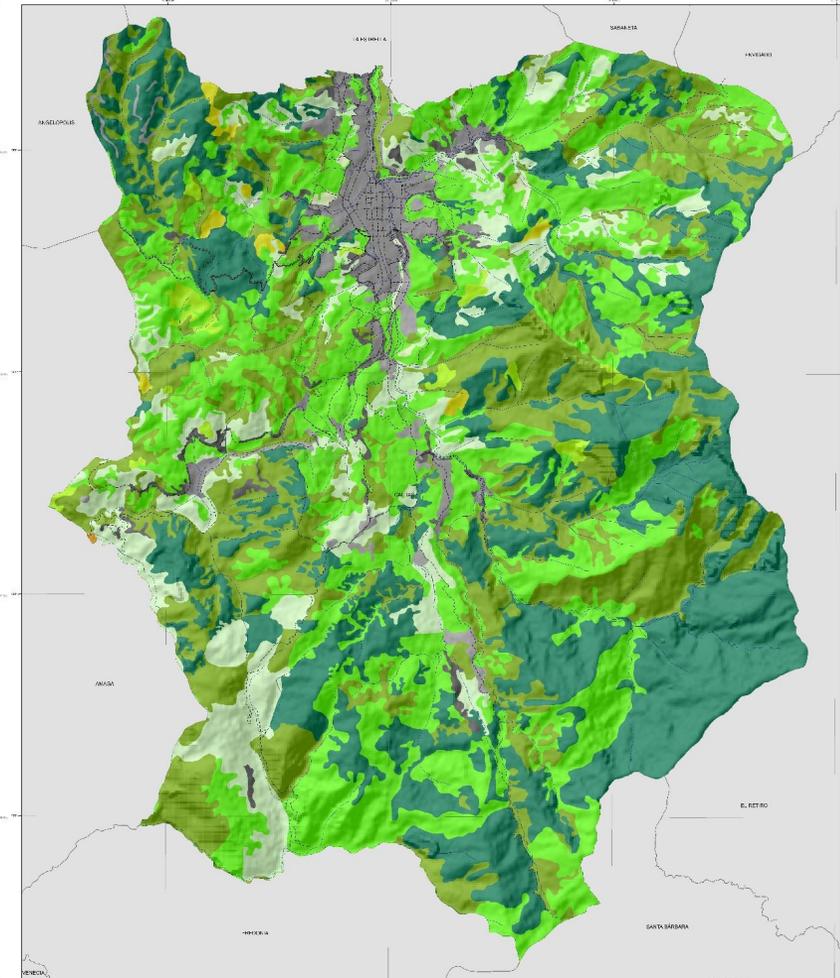
	<b>COBERTURAS DEL SUELO</b> Escala de Emisión: 1/28/2021   Fecha de Elaboración: Noviembre 2021   1/1 Elaboró: Evelyn Muñoz PBOT Fuente: Elaboración propia con información suministrada por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal	<b>SISTEMA DE COORDENADAS</b> Proyección: UTM Datum: WGS 1984 Escala: 1:50,000 Código: 18S Elevación: 0 Unidad: Metros	<b>LOCALIZACIÓN</b> Mapa de ubicación del municipio de Caldas en el departamento de Antioquia.
<b>MUNICIPIO DE CALDAS SECRETARÍA DE PLANEACIÓN</b>	<b>CONVENIONES TEMÁTICAS</b> Cobertura del Suelo: - 1.1. Zonas urbanas - 1.2. Zonas industriales y comerciales y zonas de recreación - 1.3. Zonas de actividad agrícola y ganadería - 1.4. Zonas de actividad agropecuaria no agrícola - 2.1. Cultivos permanentes - 2.2. Pastos - 2.3. Áreas agropecuarias temporales - 3.1. Bosques - 3.2. Áreas con vegetación herbácea y arbustiva - 3.3. Áreas sin cobertura vegetal	<b>LOCALIZACIÓN</b> Mapa de ubicación del municipio de Caldas en el departamento de Antioquia.	

### Conflictos de uso del suelo:

Tras analizar los usos y coberturas del suelo actualmente instalados y compararlos con las distintas zonificaciones ambientales en el territorio municipal, se identifican conflictos importantes del suelo, donde usos no compatibles en las zonificaciones, son desarrollados en el territorio. Es necesario que se realicen las consideraciones normativas requeridas para ajustar esta situación y conseguir una armonía respecto a las normas de ordenamiento territorial y los usos y coberturas desarrolladas.



<p><b>MUNICIPIO DE CALDAS</b> SECRETARÍA DE PLANEACIÓN</p>		<p><b>HOMOLOGACIÓN DE SUELOS PROTEGIDOS PARA EL MUNICIPIO DE CALDAS</b></p> <p>Fecha de Homologación: 1/28/2021   Fecha de Elaboración: Noviembre 2021   1/1</p> <p>Elaboró: Ezequiel Muñoz PBOT</p> <p>Fuente: Elaboración propia con información suministrada por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal</p>	<p><b>SISTEMA DE COORDENADAS</b></p> <p>Proyección: UTM Datum: WGS 1984 Escala: 1:50,000 Fuso: 17W Altura: 0 metros Origen: 500,000 E, 1,000,000 N, 0 m</p>	<p><b>LOCALIZACIÓN</b></p>
<p><b>CONVENCIONES TEMÁTICAS</b></p> <p><b>Zonificación Ambiental:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1. Zonas de alta protección ambiental</li> <li>2. Zonas de protección ambiental</li> <li>3. Zonas de protección ambiental moderada</li> <li>4. Zonas de protección ambiental moderada</li> <li>5. Zonas de protección ambiental moderada</li> <li>6. Zonas de protección ambiental moderada</li> <li>7. Zonas de protección ambiental moderada</li> <li>8. Zonas de protección ambiental moderada</li> <li>9. Zonas de protección ambiental moderada</li> <li>10. Zonas de protección ambiental moderada</li> </ul>		<p><b>CONVENCIONES TEMÁTICAS</b></p> <p><b>Coberturas del Suelo:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1.1. Cultivos permanentes</li> <li>2.1. Pastos</li> <li>3.1. Bosques</li> <li>4.1. Cultivos temporales</li> <li>5.1. Cultivos temporales</li> <li>6.1. Cultivos temporales</li> <li>7.1. Cultivos temporales</li> <li>8.1. Cultivos temporales</li> <li>9.1. Cultivos temporales</li> <li>10.1. Cultivos temporales</li> </ul>		



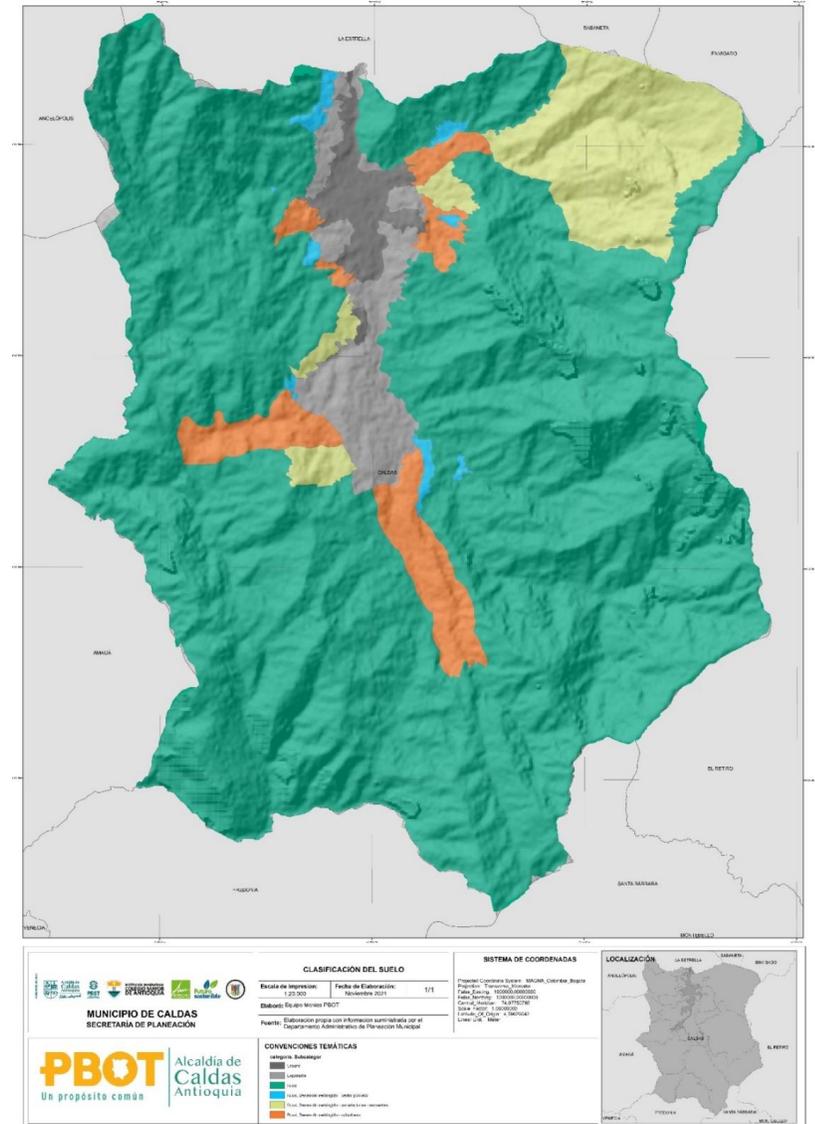
<p><b>MUNICIPIO DE CALDAS</b> SECRETARÍA DE PLANEACIÓN</p>		<p><b>COBERTURAS DEL SUELO</b></p> <p>Fecha de Homologación: 1/28/2021   Fecha de Elaboración: Noviembre 2021   1/1</p> <p>Elaboró: Ezequiel Muñoz PBOT</p> <p>Fuente: Elaboración propia con información suministrada por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal</p>	<p><b>SISTEMA DE COORDENADAS</b></p> <p>Proyección: UTM Datum: WGS 1984 Escala: 1:50,000 Fuso: 17W Altura: 0 metros Origen: 500,000 E, 1,000,000 N, 0 m</p>	<p><b>LOCALIZACIÓN</b></p>
<p><b>CONVENCIONES TEMÁTICAS</b></p> <p><b>Coberturas del Suelo:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1.1. Cultivos permanentes</li> <li>2.1. Pastos</li> <li>3.1. Bosques</li> <li>4.1. Cultivos temporales</li> <li>5.1. Cultivos temporales</li> <li>6.1. Cultivos temporales</li> <li>7.1. Cultivos temporales</li> <li>8.1. Cultivos temporales</li> <li>9.1. Cultivos temporales</li> <li>10.1. Cultivos temporales</li> </ul>		<p><b>CONVENCIONES TEMÁTICAS</b></p> <p><b>Coberturas del Suelo:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>1.1. Cultivos permanentes</li> <li>2.1. Pastos</li> <li>3.1. Bosques</li> <li>4.1. Cultivos temporales</li> <li>5.1. Cultivos temporales</li> <li>6.1. Cultivos temporales</li> <li>7.1. Cultivos temporales</li> <li>8.1. Cultivos temporales</li> <li>9.1. Cultivos temporales</li> <li>10.1. Cultivos temporales</li> </ul>		

# Diagnóstico Dimensión Funcional – Ocupación Actual

## clasificación del Suelo

Ordenar el territorio implica reconocerlo y clasificarlo de acuerdo con las características de cada sector, es así, como la clasificación del suelo de acuerdo con las actividades desarrolladas en el mismo, es un pilar fundamental en el ordenamiento. El suelo puede ser clasificado de muchas formas y en función de distintas propiedades y características, pero la principal de ellas, es la intensidad de la ocupación que se da en él. En Colombia, la clasificación del suelo es reglamentada por la Ley 388 de 1997, la cual define, en su Artículo 10, las clases del suelo a tener en cuenta en el ordenamiento territorial, acción determinante para tener claridad al momento de la planeación estratégica del Municipio. La clasificación del suelo ayuda a entender la relación con otros municipios, además de espacializar y ordenar las dinámicas de ocupación al interior del territorio municipal.

Por medio de su Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Caldas, Acuerdo 014 del 2010, este suelo fue clasificado en las categorías urbano, expansión, centros poblados rurales y suelo rural.



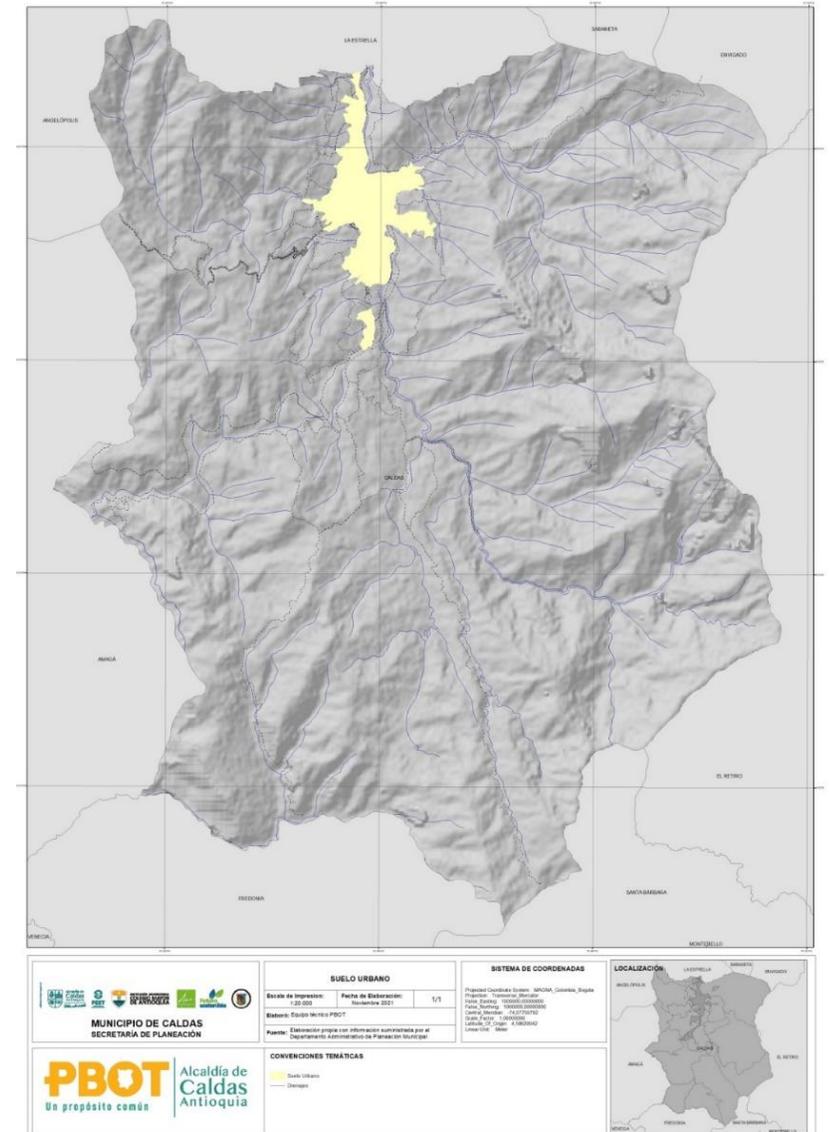
# Diagnóstico Dimensión Funcional – Ocupación Actual

## Clasificación del Suelo

- **Suelo Urbano**

El suelo urbano es aquel donde se realizan las ocupaciones del territorio con mayor intensidad. El municipio de Caldas cuenta con dos polígonos de suelo urbano, los cuales suman  $3,7 \text{ km}^2$ , correspondientes al 2,6% de la extensión municipal.

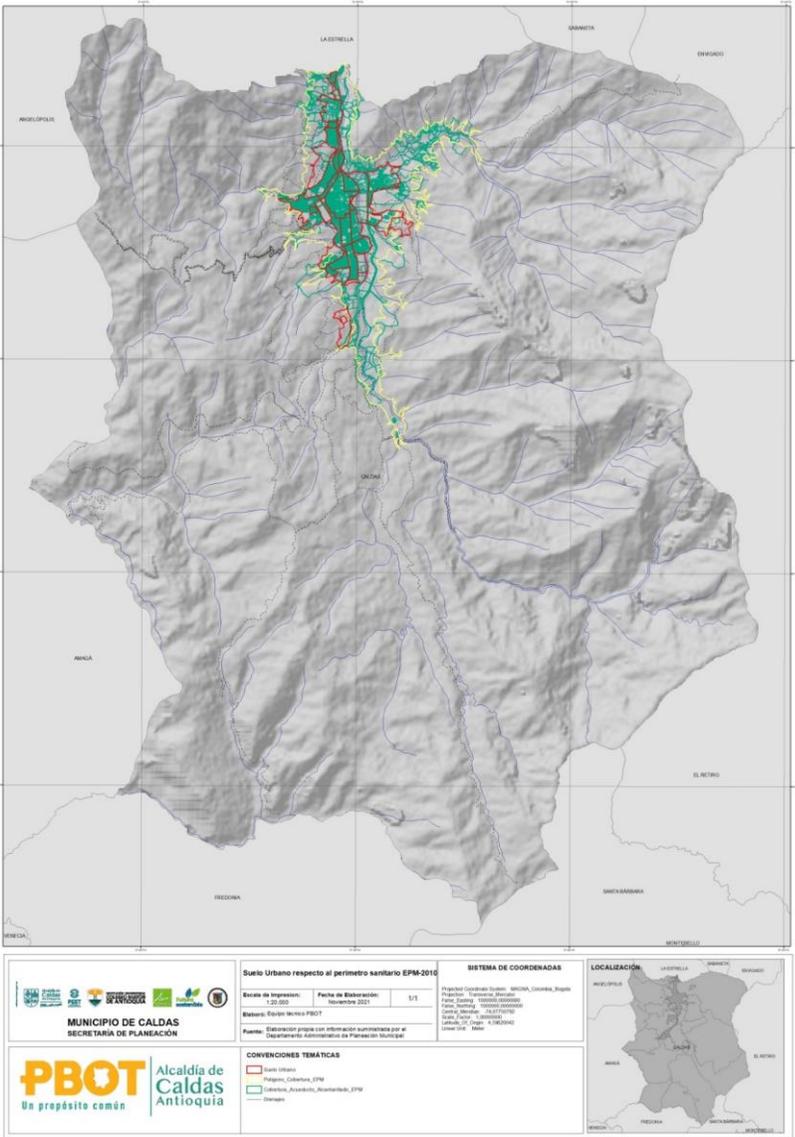
Estos suelos fueron, en su mayoría, definidos como urbanos por PBOT del año 2010, esto en función de su intensa ocupación y, entre otras, contar con la cobertura en los servicios públicos de acueducto y alcantarillado por parte de EPM y algunos acueductos veredales.



# Diagnóstico Diagnostico Funcional –Ocupación Actual

## Clasificación del suelo

Suelo Urbano de Caldas respecto al perímetro sanitario EPM - 2010.

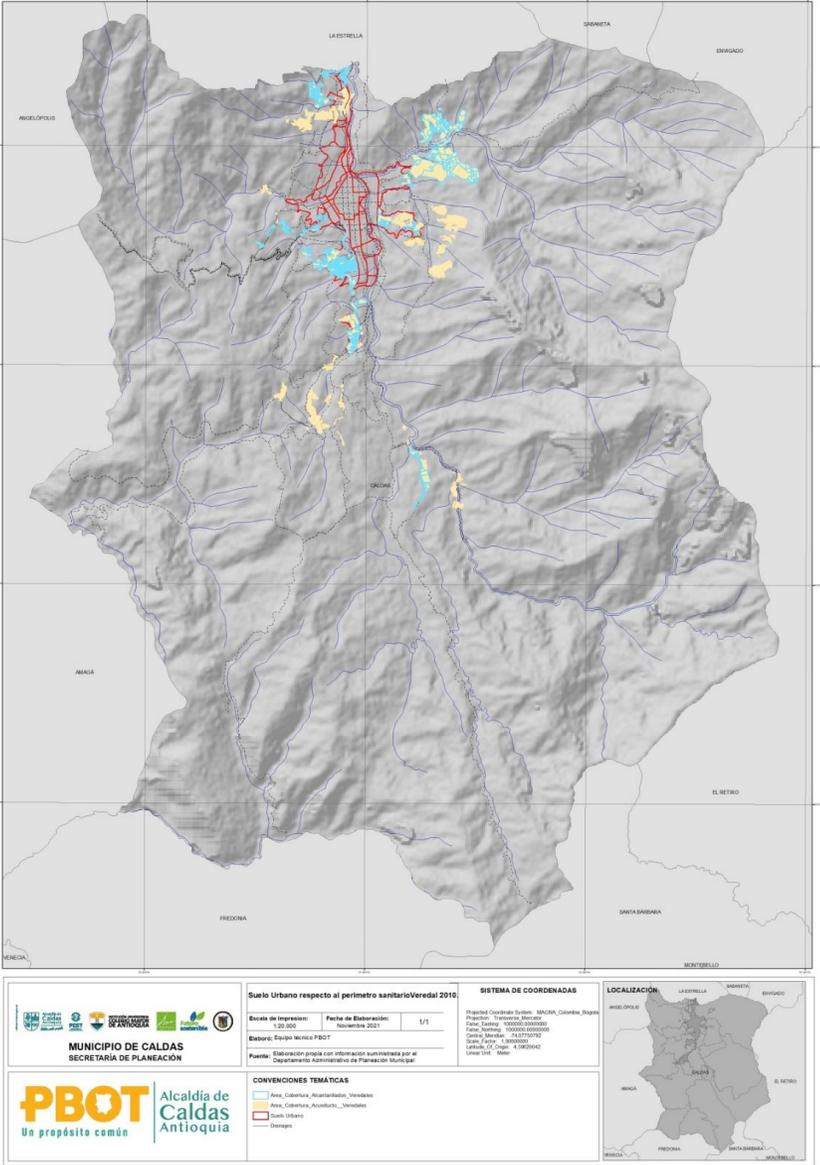


# Diagnóstico Diagnostico Funcional –Ocupación Actual

## Clasificación del suelo



Suelo urbano de Caldas respecto a los perímetros sanitarios Veredal 2010.



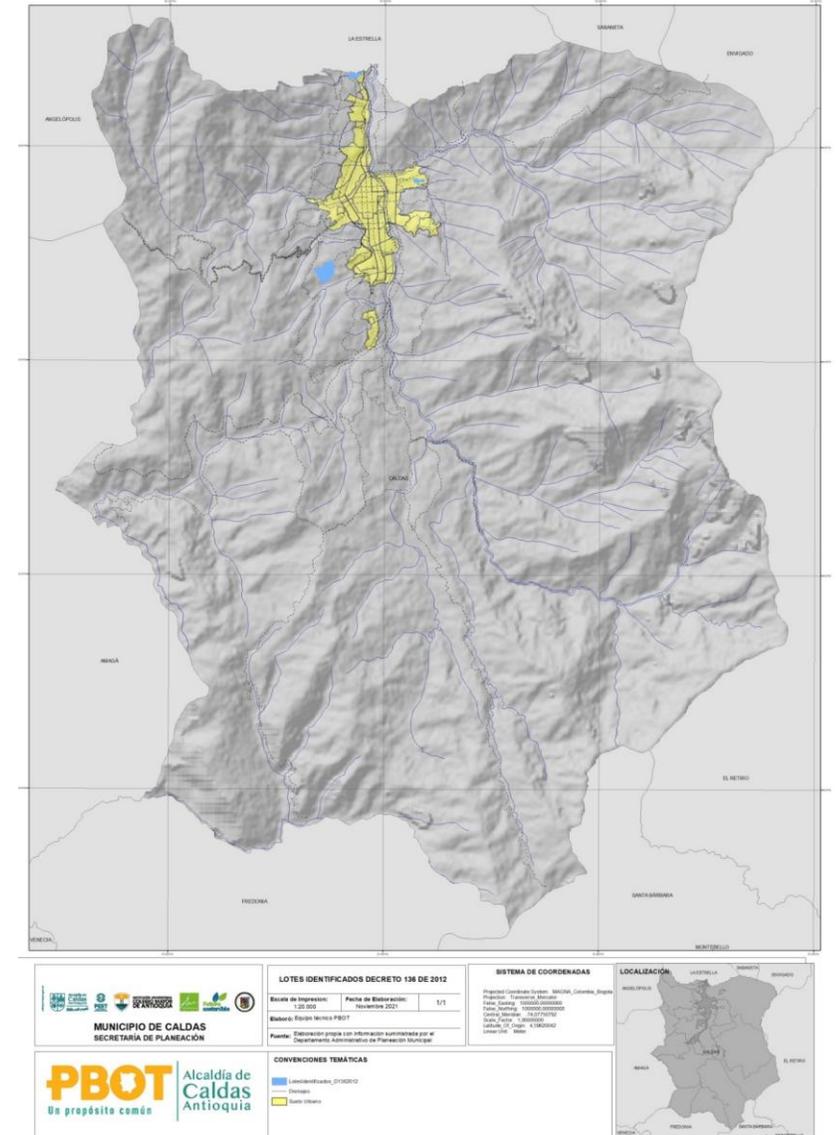
# Diagnóstico Diagnostico Funcional –Ocupación Actual

## Clasificación del suelo

Posterior al PBOT del 2010, fueron adicionados algunos predios a través de actos administrativos. En el año 2012 se realizó la incorporación al suelo urbano de 0,1041  $km^2$ , a través del Decreto 136 de 2012

### Lotes Identificados

LOTE	NOMBRE	ÁREA (HA)
000-14	La Raya	0,057344
000-13	La Raya	0,018395
0000-1	La Raya	0,048183
0000-2	La Raya	0,044722
0000-3	La Raya	0,057436
0000-4	La Raya	0,101619
0000-6	La Raya	0,052951
0000-5	La Raya	0,008362
000-22	La Raya	0,095331
000-21	La Raya	0,572556
000-11	La Raya	0,054749
000-12	La Raya	0,014029
000-19	La Raya	0,487359
000-19	Andalucía	0,493353
000-21	Andalucía	0,210525
000-17	Andalucía	0,158661
000-18	Andalucía	0,063702
000-20	Andalucía	0,162114
0000-1	La Chuscala	7,712811
Proyecto Hábitat del sur		



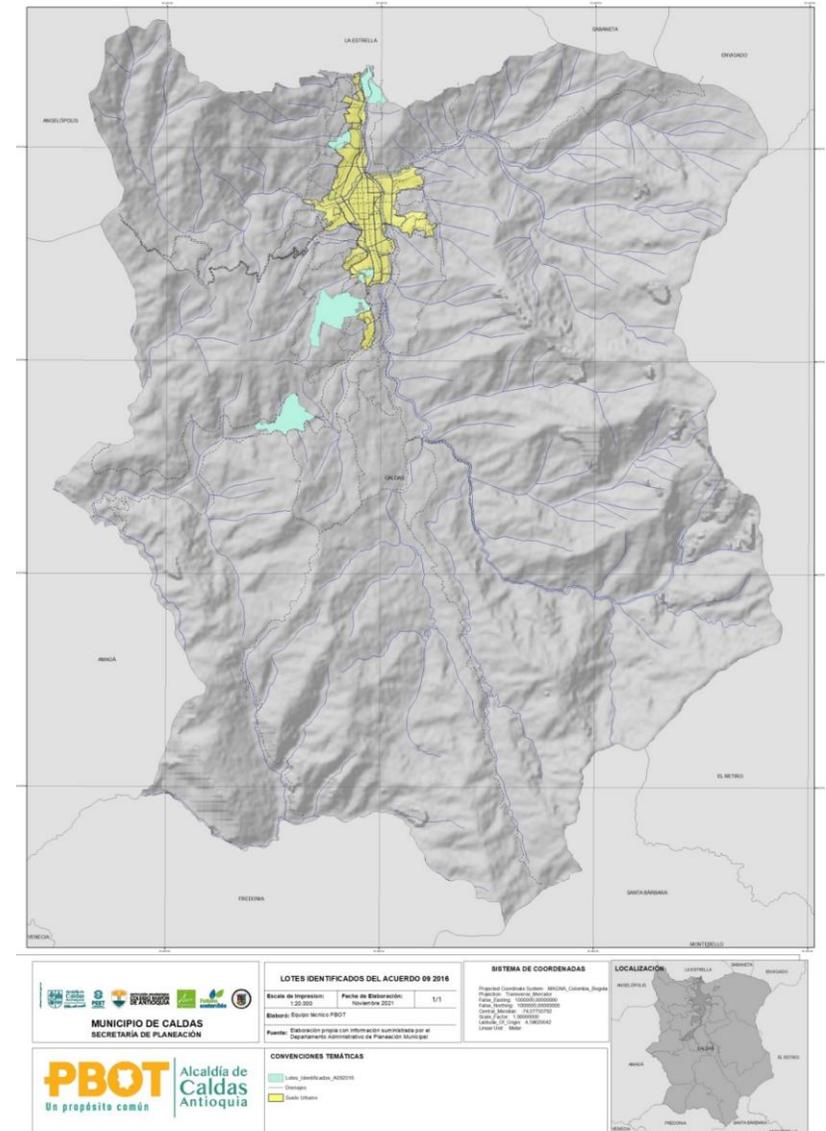
# Diagnóstico Diagnostico Funcional –Ocupación Actual

## Clasificación del suelo

Por medio del Acuerdo 09 de 2016, se realizó una incorporación al suelo urbano de 0,9854  $km^2$ .

### Lotes Identificados

LOTE	NOMBRE	ÁREA (HA)
0000-7	Hábitat	0,342
0000-8	Hábitat	1,431
000-10	Hábitat	0,717
000-50	La Laguna	1,194
0000-1	Kachotis	30,596
000-55	La Raya	13,092
0000-3	Lote Primavera	43,613
000-38	La Salle y el Polígono	1,197
000-39	La Salle y el Polígono	4,805



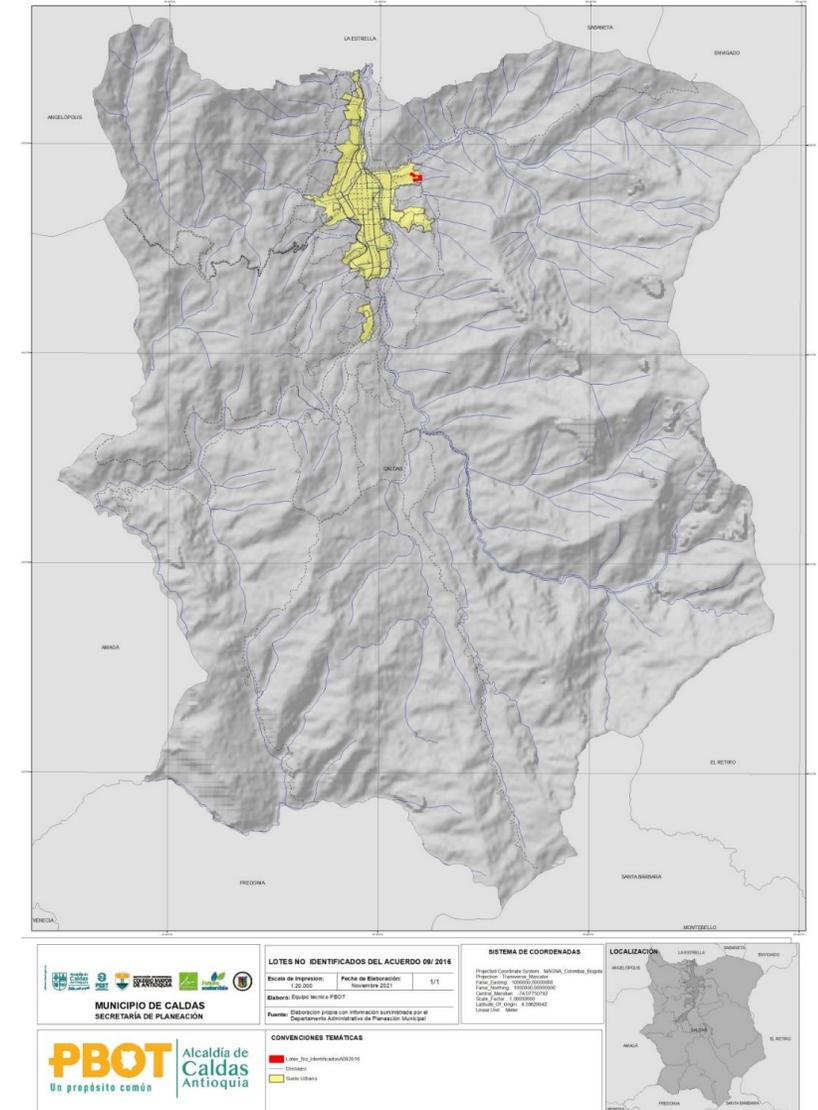
# Diagnóstico Diagnostico Funcional –Ocupación Actual

## Clasificación del suelo

Debido a los datos faltantes en el Acuerdo 09 de 2016 y en la identificación de cada uno de los lotes, algunos no fueron plenamente identificados.

### Lotes no identificados

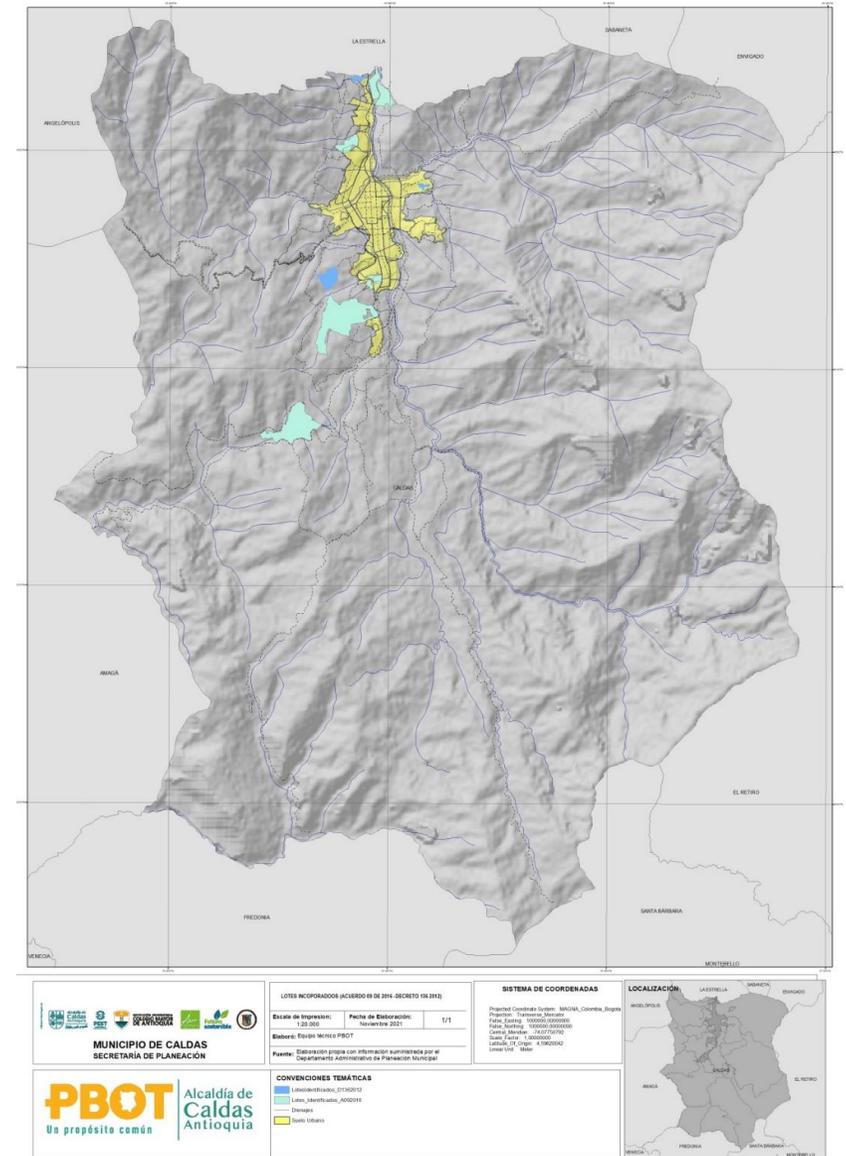
LOTE	NOMBRE	ÁREA (HA)
0000-7	Andalucía	0,52591
000-15	Andalucía	1,022859



# Diagnóstico Diagnostico Funcional –Ocupación Actual

## Clasificación del suelo

El área total del suelo urbano del municipio es de 4,7  $km^2$ , teniendo en cuenta el área de los lotes incorporados por los dos actos administrativos antes mencionados (Decreto 136 de 2012 y el Acuerdo 09 de 2016), los cuales suman un área de 1,089  $km^2$ .



# Diagnóstico Diagnostico Funcional –Ocupación Actual

## Clasificación del suelo

Realizando una lectura territorial, al año 2021, se encontró que una alta proporción del suelo definido como urbano, se encuentra efectivamente urbanizado, lo cual deja muy poco espacio a nuevos desarrollos urbanísticos e implica que parte del desarrollo en nuevas viviendas se dará al interior del suelo urbano actual principalmente como procesos de redensificación. Se deberá evaluar la necesidad y conveniencia de redefinir los suelos urbanos del municipio para atender estos hechos territoriales.

	<b>BARRIOS</b>	Área km <sup>2</sup>
1	La Salle	0,167
2	Olaya Herrera	0,057
3	Barrios Unidos	0,088
4	Los Cerezos y Centenario	0,084
5	Cristo Rey, El Socorro, Locería	0,085
6	Centro	0,227
7	La Rivera y La Acuarela Río	0,073
8	Ciudadela Real	0,013
9	Felipe Echavarría (I y II), Juan XXIII	0,085
10	La Doceena y Goretti	0,034
11	Bellavista y Buena Esperanza	0,068
12	Mandalay Parte Media y Baja	0,06
13	La Gitana	0,009
14	El Povenir	0,018
15	La Playita	0,009
16	La Corrala Parte Baja	0,05
17	La Inmaculada 2	0,024
18	Mandalay Parte Alta y La Mansión	0,079
19	La Chuscala	0,094
20	Locería Colombiana	0,049
21	La Plantam Villacapari y La Chuscala	0,194
22	Andalucía y San Judas	0,199
23	La Corrala El Hoyo	0,100
24	La Inmaculada 1	0,046
25	Zona de Desarrollo Tres Aguas	0,200
26	La Aguacatala, El Cano y El Pombal	0,137
27	Los Cerezos La Bombonera	0,056
28	Primavera	0,108
29	Zona Industrial Sur	0,034
30	La Raya Norte	0,02
31	El Cano, La Raya - Cr 50	0,024
32	Zona Articulación Nueva Sede Admisnitrativa y SFM	0,005
33	Las Margaritas y Fundadores	0,132
34	Victua	0,075

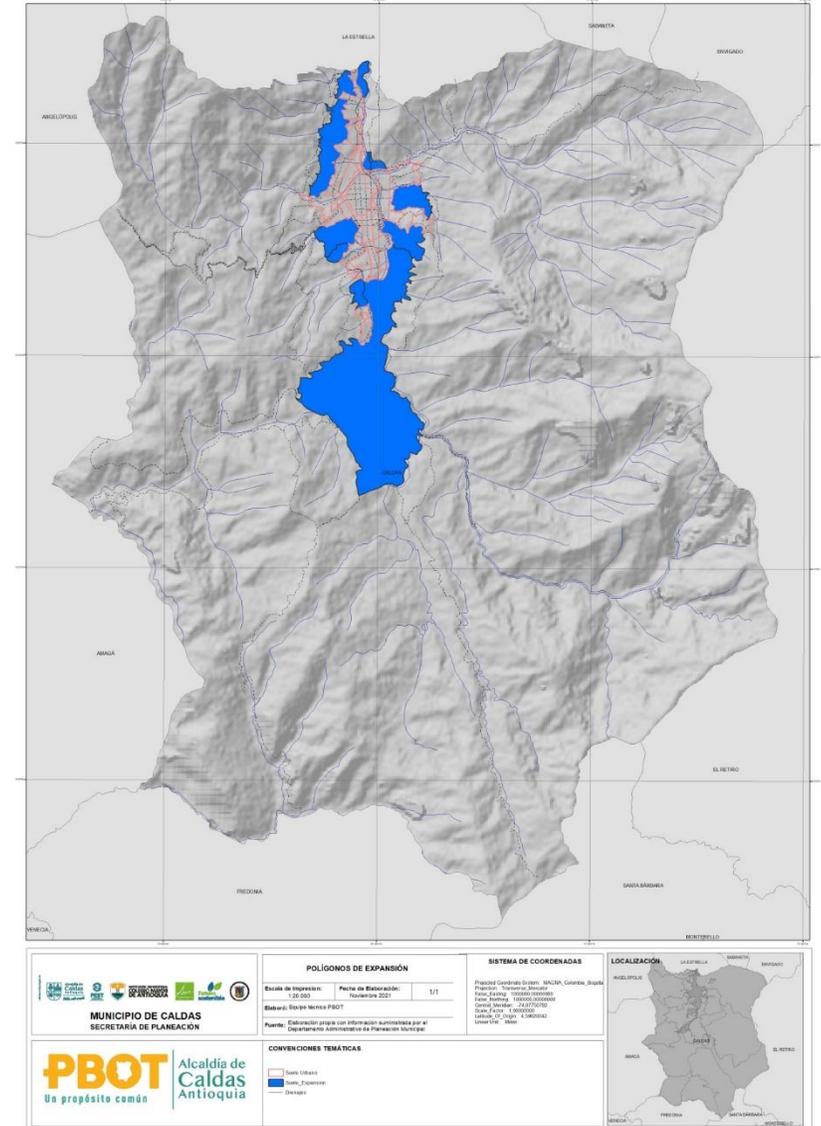
# Diagnóstico Diagnostico Funcional –Ocupación Actual

## Clasificación del suelo

- **Suelo de expansión**

Se refiere a la porción del territorio donde hoy no se han desarrollado ocupaciones urbanas, pero que, debido a sus características, cuenta con potencial para desarrollar las mismas en un futuro cercano. El municipio de Caldas cuenta con 11 polígonos de expansión, los cuales suman  $5,65 \text{ km}^2$  y corresponden al 4,2 % de la extensión del municipio,

Los polígonos ubicados en la zona norte del municipio, presentan ocupaciones urbanas, mientras que los ubicados en el sector sur, se encuentran sin desarrollar.

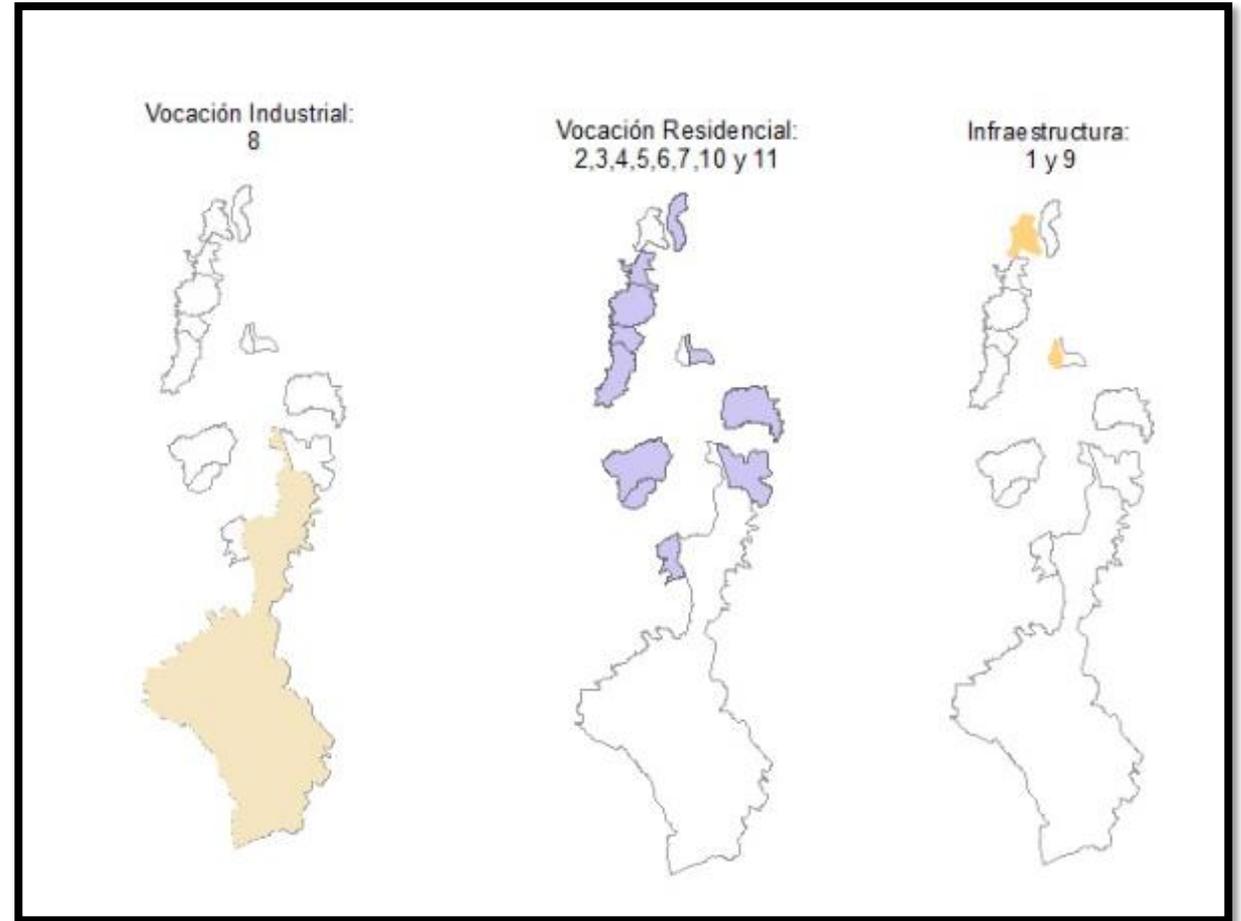


# Diagnóstico Diagnostico Funcional –Ocupación Actual

## Clasificación del suelo

Los polígonos de expansión del municipio de Caldas varían en tamaño y vocación

Los polígonos de vocación residencial suman un área de  $1,56 \text{ km}^2$ , el polígono de vocación industrial tiene un área de  $3,94 \text{ km}^2$  y los polígonos de infraestructura suman un área de  $0,132 \text{ km}^2$ .

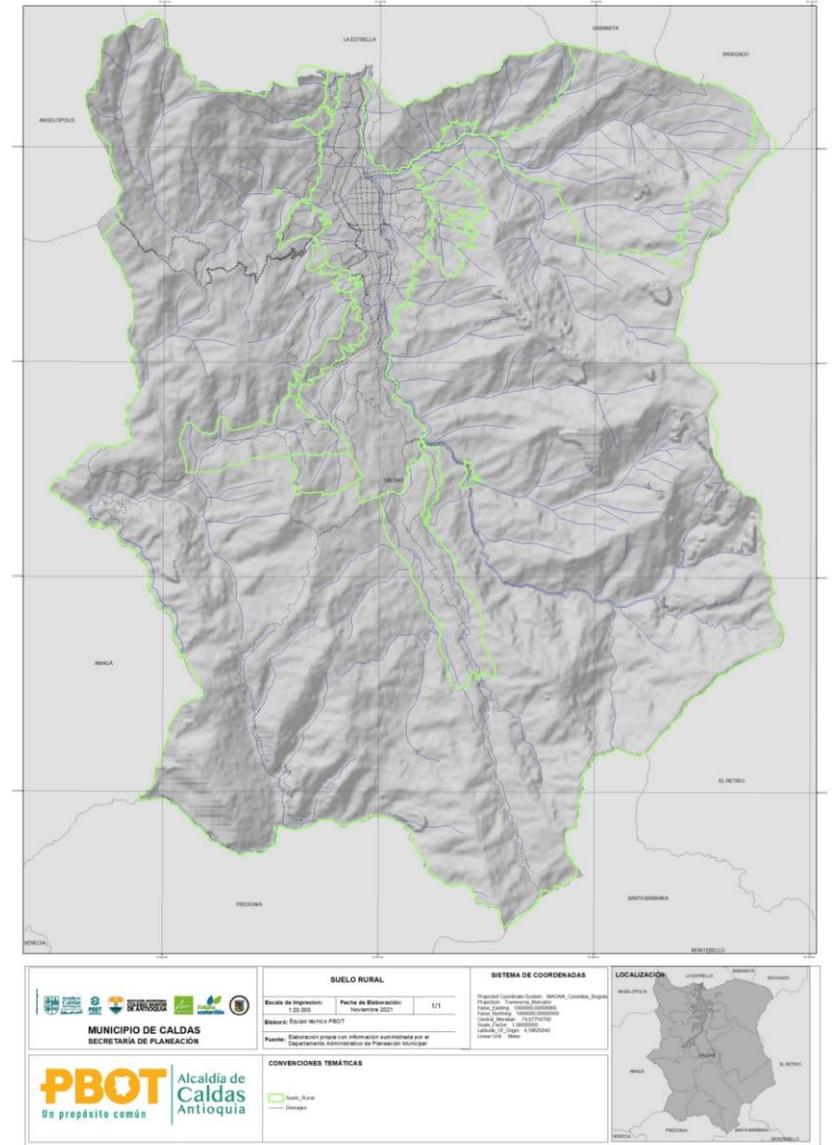


# Diagnóstico Diagnostico Funcional –Ocupación Actual

## Clasificación del suelo

- **Suelo Rural**

El municipio de Caldas cuenta con un área rural de 106.1  $km^2$ , correspondientes a un 79,3% de la extensión municipal, área que presenta producción agropecuaria y forestal, conservación, protección y recuperación ambiental, protección al sistema hídrico y protección por amenazas. En el área rural del municipio se encuentra ocupada por centros poblados, vivienda campestre y suelo suburbano, áreas donde se desarrollan múltiples actividades económicas.



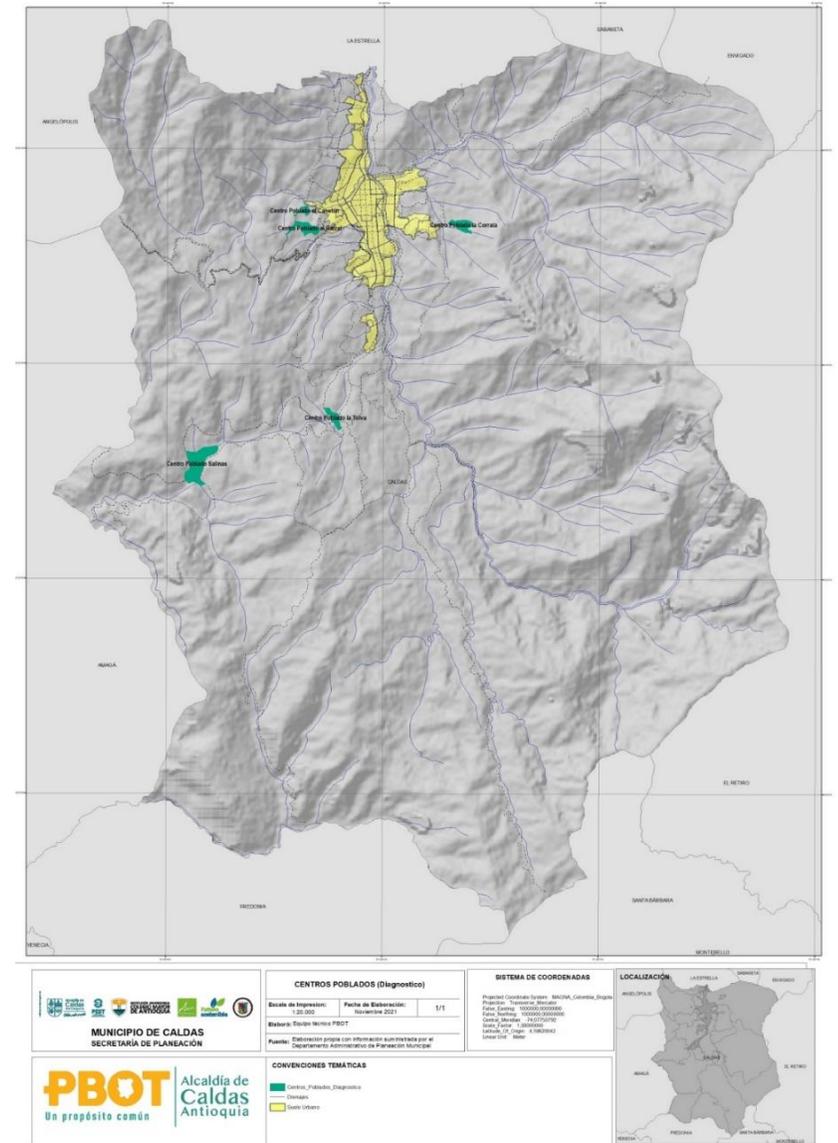


# Diagnóstico Diagnostico Funcional –Ocupación Actual

## Clasificación del suelo

Adicionalmente, y durante el proceso de diagnóstico de la clasificación del suelo, se identificaron cinco territorios adicionales que cumplen con las características de centros poblados, los cuales suman un área de  $0,3720 \text{ km}^2$ .

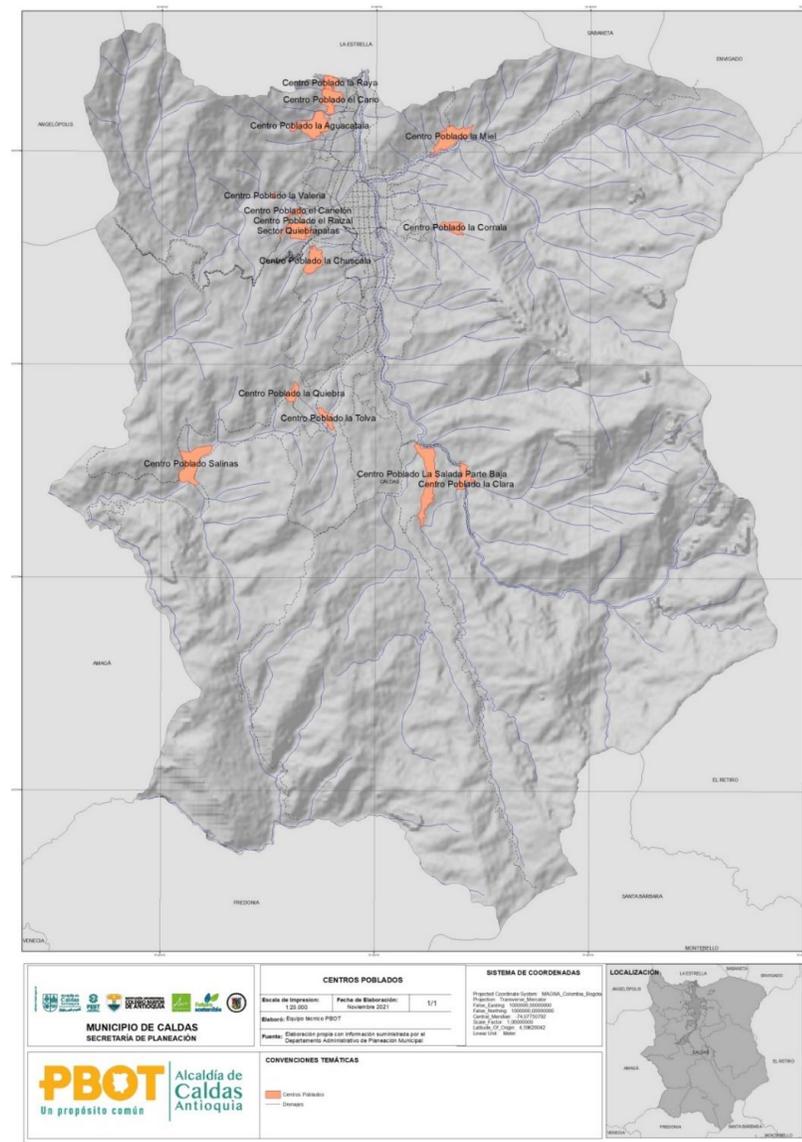
Centros Poblados	Área km <sup>2</sup>
Centro Poblado La corrala	0,0562
Centro Poblado el Canelón	0,0206
Centro Poblado el Raizal	0,0659
Centro Poblado La Tolva	0,0418
Centro Poblado Salinas	0,1875



# Diagnóstico Diagnostico Funcional –Ocupación Actual

## Clasificación del suelo

Dado lo anterior, en el municipio de Caldas se identifican 14 polígonos con las características de centros poblados, los cuales suman  $1,34 \text{ km}^2$ , 1,0% de la extensión municipal. Estos polígonos están distribuidos en el suelo rural en los distintos extremos del municipio.





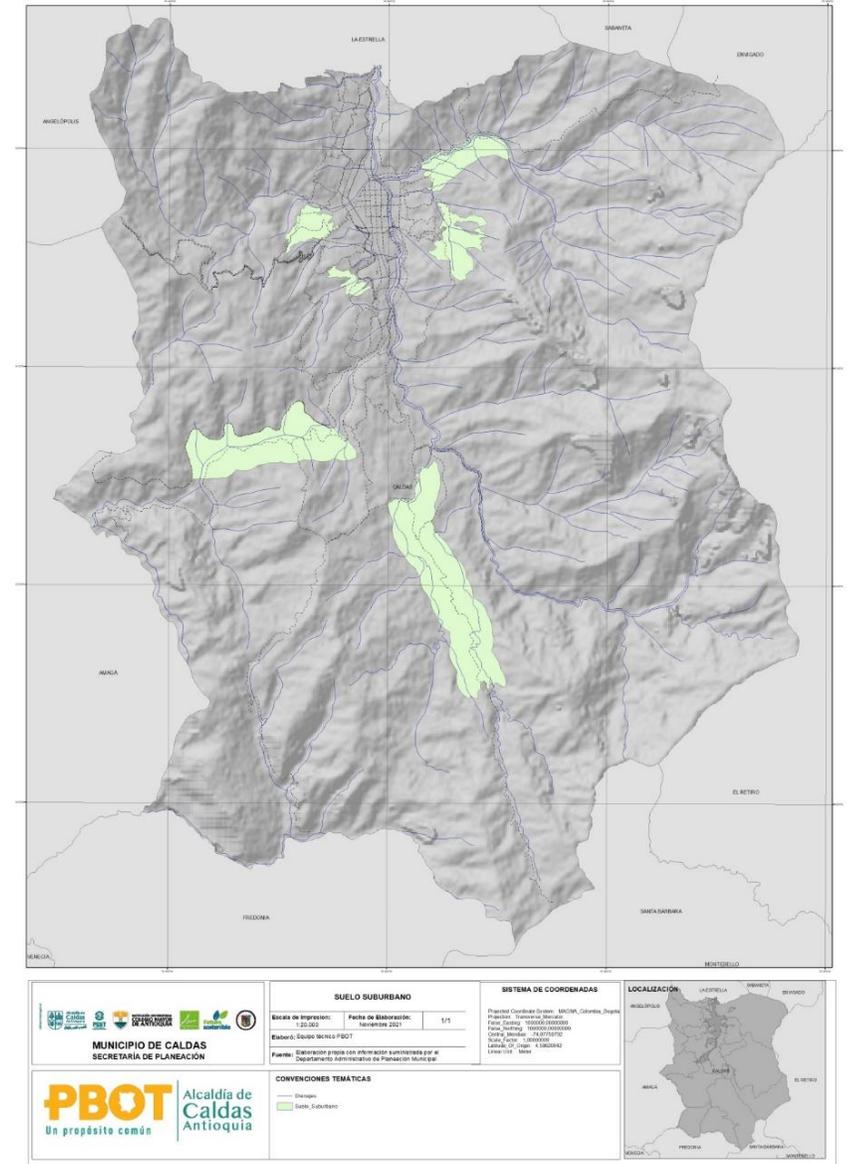
# Diagnóstico Diagnostico Funcional –Ocupación Actual

## Clasificación del suelo

- **Suelo Suburbano**

El municipio de Caldas cuenta con seis (6) polígonos de suelo suburbano, que suman un área de  $6,70 \text{ km}^2$ , lo cual corresponde al 4,7 % de la extensión rural del municipio.

A través del análisis de las imágenes satelitales del año 2021, se identificó que el crecimiento en suelos suburbanos es lento, y en los últimos años, se presentan índices bajos de ocupación que no han sobrepasado los índices máximos de ocupación del suelo suburbano.



## CONCLUSIONES

La clasificación del suelo del municipio de Caldas atiende a los requerimientos normativos y en su momento, atendió la realidad territorial del municipio y las expectativas de desarrollo económico. Sin embargo, esta presenta algunas particularidades que deben de ser atendidas y adaptadas a las condiciones actuales.

En el caso del suelo urbano, la mayor parte de este se encuentra hoy urbanizado, por lo tanto, se prevé que serán requeridas nuevas áreas de suelo urbano para atender los proyectos urbanísticos que se espera se asienten en el municipio en los próximos años.

## CONCLUSIONES

Algunos de los polígonos de expansión definidos fueron urbanizados parcialmente, a través de desarrollos informales y sin atender los instrumentos de planificación del caso. El tratamiento de estos polígonos deberá ser reconsiderado, de tal manera que se definan las mejores opciones para generar una ocupación territorial adecuada. Resalta la gran cantidad de área de suelo de expansión destinado a actividades industriales, vale la pena evaluar dichas extensiones y su localización de acuerdo con las perspectivas de desarrollo futuro del municipio y los macroproyectos de infraestructura proyectados en el territorio.

El suelo rural del municipio y sus categorías, se presentan varias situaciones. En el caso de los centros poblados, los actualmente definidos han crecido y deberán ser redelimitados, además, se encuentra que nuevos centros poblados se han consolidado y deberán de ser incorporados. En el caso de los suelos suburbanos, los mismos también han sido intensamente ocupados, y se requiere evaluar su condición y reglamentar su ocupación. En el caso de la vivienda campestre, se ha identificado que no siempre se desarrolla en los polígonos destinados para tal fin y actualmente se desarrolla en otras categorías del suelo rural, así, se requiere evaluar esta figura y su extensión, toda vez que actualmente se presenta una alta demanda de suelos rurales para la vivienda campestre.

**Acueducto.**

**Alcantarillado.**

**Energía Eléctrica.**

**Aseo.**

**Telecomunicaciones**

**Gas Combustible.**

Actividad organizada que tiene a satisfacer necesidades de interés general en forma regular y continua

Se reciben en el domicilio o lugar de trabajo.

Prestados por el estado o por particulares contratados para tal efecto.

Regulación, control, y vigilancia por parte del Estado.

## COBERTURA

En el municipio de Caldas existen 21 prestadores que atienden a 25.030 usuarios de viviendas del municipio, lo que significa un 86% de la población conectada al sistema de acueducto.

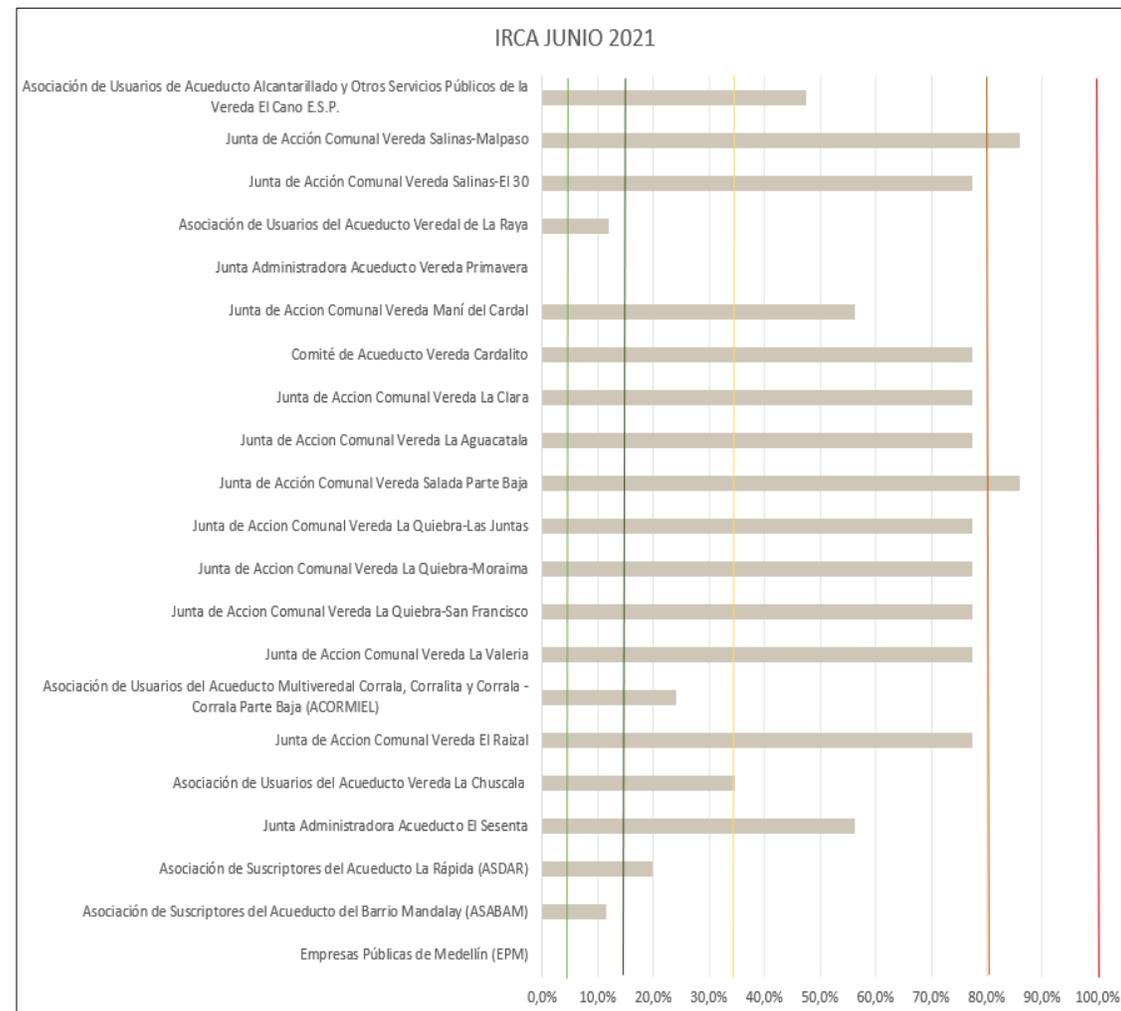
## CALIDAD

De los 21 acueductos, solo los acueductos de Empresas Públicas de Medellín (EPM) y Primavera, tienen niveles de IRCA inferiores al 5%, teniendo entonces un 61,9% de la población atendida con agua apta para el consumo.

## INFRAESTRUCTURA ASOCIADA

El sistema de acueducto administrado por Empresas Públicas de Medellín, que surte a la zona urbana tiene dos puntos de captación de agua, uno en la quebrada La Valeria y otro en la quebrada La Reventona, con un caudal concesionado de 0,1018 y 0,01032 m<sup>3</sup>/s respectivamente, según Resolución N°130AS-1411-8808 de noviembre 26 de 2014 - Uso doméstico.

Este acueducto cuenta con un sistema de tratamiento que incluye, desarenador, aducción, planta potabilizadora, y tanques de almacenamiento.



# Diagnóstico Territorial - Hallazgos Energía eléctrica.

## COBERTURA

Se cuenta con una cobertura del 96%, teniendo 27.952 usuarios conectados en la zona urbana y 6156 usuarios en la zona rural.

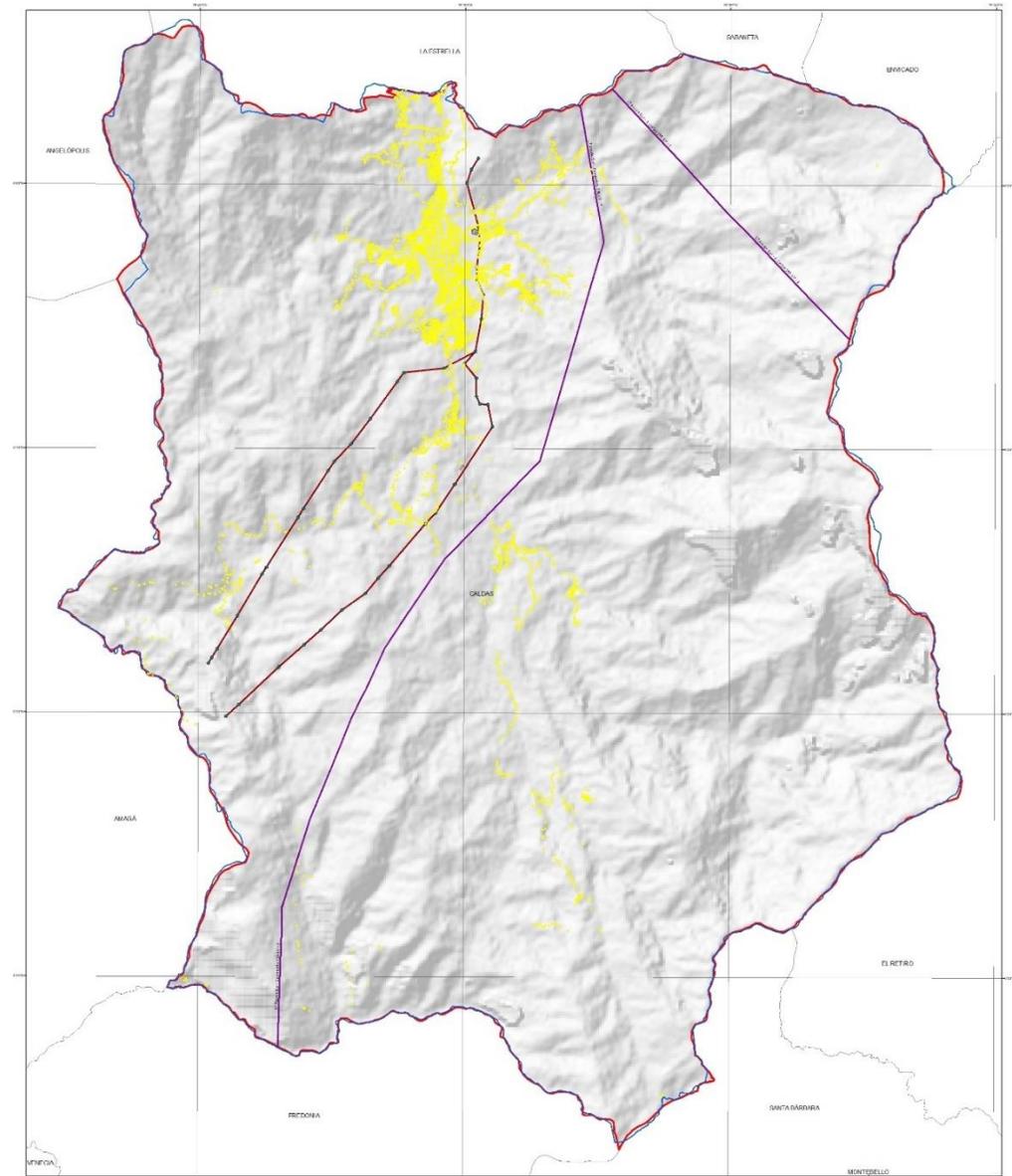
Para el uso comercial se tienen 2,095 usuarios, para el uso industrial 236 usuarios, y para el uso oficial 88 usuarios conectados al sistema.

## INFRAESTRUCTURA ASOCIADA

En el municipio se cuenta con la subestación de energía ubicada en la zona urbana.

Por parte de ISA INTERCOLOMBIA, se encuentran dos líneas de transmisión de 230 kV, una atravesando el municipio de suroeste a norte, y la otra teniendo influencia solo en el nordeste del municipio.

Por parte de EPM se encuentran líneas de alta tensión que atraviesan el municipio de suroeste a norte.



### COBERTURA

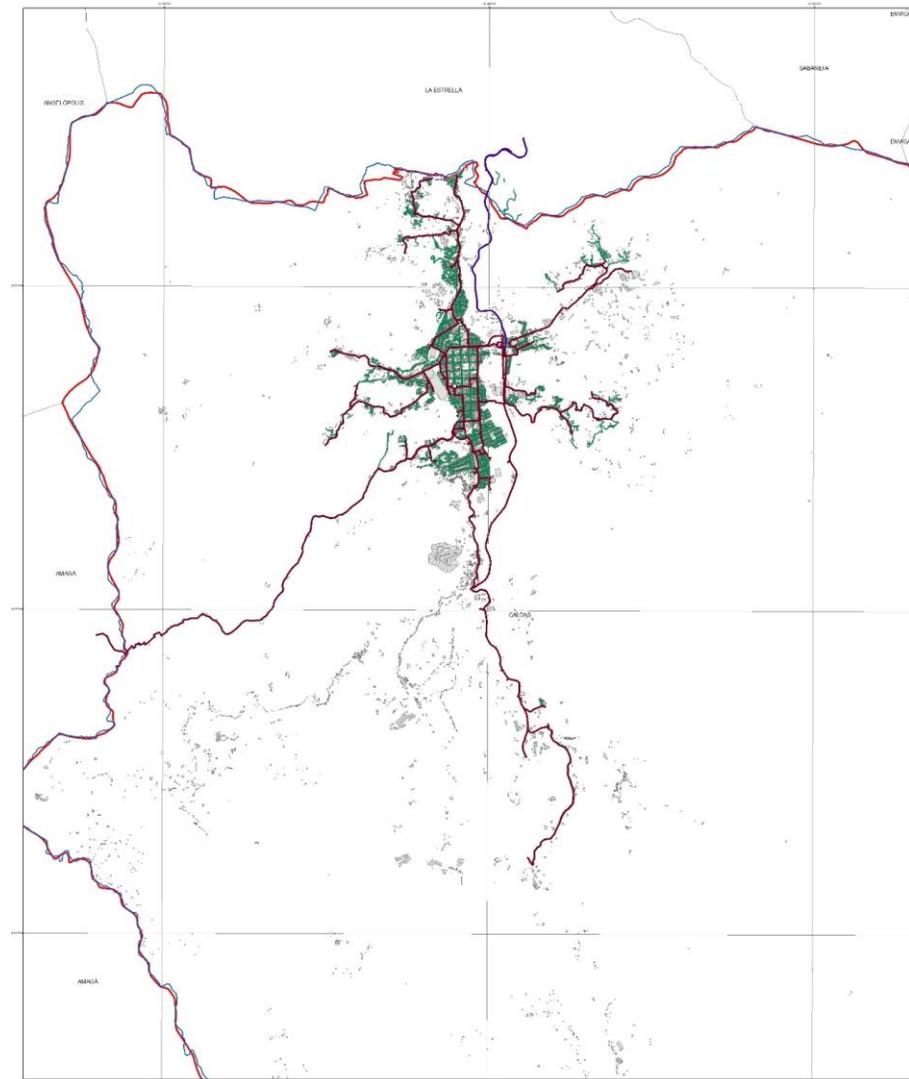
El servicio de gas cuenta con una cobertura del 63,9% de la población del municipio, localizada mayormente en la zona urbana, por el municipio pasan redes que van para el municipio de Angelópolis. El servicio de gas tiene 18602 usuarios.

El sistema de telecomunicaciones está atendido por operadores comerciales que tienen ubicadas antenas a lo largo del territorio, la cobertura en el municipio es casi total toda vez que alguno de los prestadores atiende zonas específicas.

### INFRAESTRUCUTRA ASOCIADA

En lo que respecta a las redes de gas que están en operación en el municipio se encuentran redes de gas primarias, arteria y anillos, también se cuenta con estación medidora – reguladora ubicada al interior de la subestación de energía.

En lo que respecta a la infraestructura asociada a los sistemas de telecomunicaciones, estos se ubican en los lugares estratégicos que por su altura permiten abarcar la mayor área se influencia posible.



### COBERTURA

El sistema de aseo cuenta con una cobertura del 100% en la zona urbana, y del 85% en la zona rural, se tienen 20 rutas de recolección de residuos que operan entre la zona urbana y la zona rural.

El sistema de alcantarillado del municipio atiende el 61% de habitantes, sin embargo.

### INFRAESTRUCTURA ASOCIADA

El municipio de Caldas dispone de sus residuos en una estación de transferencia ubicada en el municipio de Sabaneta, vereda Pan de Azúcar, operada por la empresa InterAseo S.A.S. E.S.P.

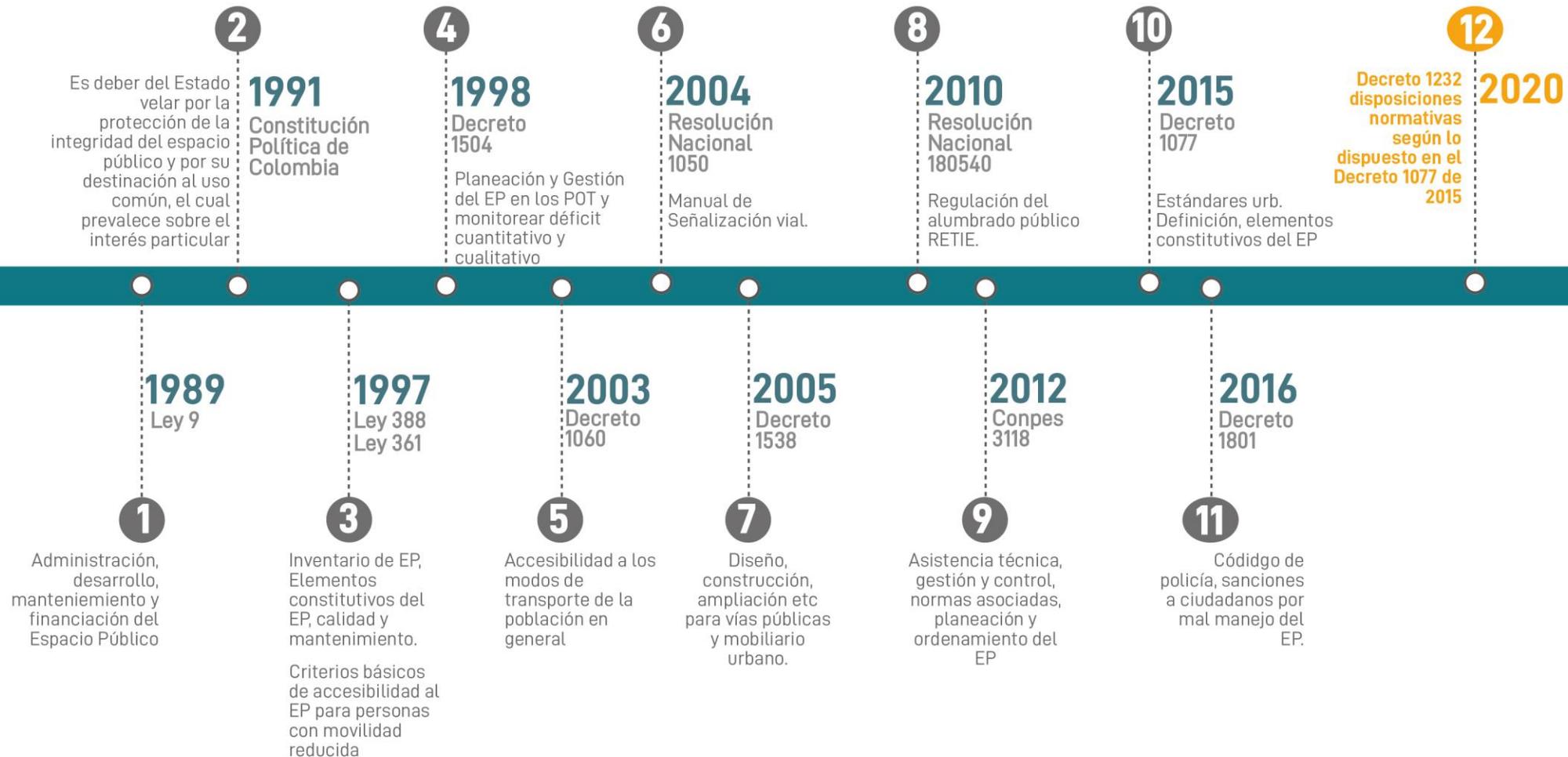
La distancia a esta estación de transferencia es de 37,7 kilómetros, los residuos son finalmente dispuestos en el Relleno Sanitario La Pradera, que se encuentra ubicado a 70.8 kilómetros de Caldas. El Relleno Sanitario La Pradera cuenta con licencia ambiental otorgado por Corantioquia con resolución 5288 de 2002, modificada por las resoluciones 7998 de 2005, 130 TH 7162 de 2009, 18185 de 2013 y TH 1309 – 10346.

El municipio cuenta con redes de alcantarillado, pluviales, de aguas residuales y mixtas, en municipio no cuenta con una planta de tratamiento de aguas residuales operando.

# Diagnóstico Territorial - Normativa aplicable

## Sistema de Espacio Público

Reflexión de la normativa que regula la generación, disposición y manejo de los espacios públicos a nivel nacional



# Diagnóstico Territorial - Base conceptual

## Sistema de Espacio Público

El espacio público es el **lugar de encuentro donde todos los ciudadanos se entienden iguales, es el escenario de interacción social y política que permite al individuo reconocerse dentro de un marco social mayor a él.** Las ciudades entonces deben configurar espacialmente estos espacios de encuentro, para que **se gesten estas interacciones sociales y se establezcan vínculos entre los individuos que más tarde se traducen en sociedades más equilibradas y justas.**



Las ciudades son el foco de contaminantes más importante que debe atenderse para luchar contra el cambio climático y **el papel del espacio público, entendiéndose como articulador de la red ecológica principal y complementaria, tiene la facultad de contribuir en gran medida a la restauración de ecosistemas que se han visto afectados por la acción del hombre.**

Atendiendo además la problemática climática el modelo de la **Ciudad de los 15 minutos**, que toma como enfoque la relación entre el espacio y el tiempo útil, el crono urbanismo, **propone una transformación del espacio urbano**, que aún conserva esa idea de ciudad central, producto de los propuestos del movimiento moderno y dispone una **ciudad policéntrica, para ofrecer calidad de vida en distancias cortas, y acceder de manera más fácil a las seis funciones sociales urbanas esenciales: habitar, trabajar, aprovisionarse, cuidarse, aprender, descansar.**

# Diagnóstico Territorial - Hallazgos, déficit cuantitativo

## Sistema de Espacio Público

El capítulo 2 del libro 2 del Decreto 1077 de 2015 define que la etapa de diagnóstico en el componente del sistema de espacio público de esparcimiento y encuentro **deberá comprender un análisis de la oferta y la demanda de espacio público que permita establecer y proyectar el déficit cuantitativo y cualitativo del mismo.** El artículo 12 del decreto en mención aclara qué debe entenderse por déficit cuantitativo y cualitativo de espacio público:

Para la situación actual y en el marco del desarrollo futuro del municipio o distrito, **el déficit cuantitativo es la carencia o insuficiente disponibilidad de elementos de espacio público con relación al número de habitantes permanentes del territorio.**



**68.000 m<sup>2</sup>**  
**Espacio Público**  
**permanente**



**84.734**  
**Habitantes**  
**2021**



**0,80 m<sup>2</sup>**  
**Espacio Público**  
**por habitante**

# Diagnóstico Territorial - Hallazgos, déficit cualitativo

## Sistema de Espacio Público

<b>Matriz de evaluación de la calidad del espacio público</b>										
CÓDIGO CATASTRAL	NOMENCLATURA	NOMBRE	JERARQUÍA		TIPOLOGÍA					Zona Verde
			Primer orden	Segundo orden	Parque	Plaza	Plazoleta	Escenario deportivo	Escenario cultural	
1291001001011900001		Parque Olaya Herrera								
				SI	NO	ESTADO				NOTAS
<b>Accesibilidad</b>	Considera los requerimientos físicos de accesibilidad para personas con movilidad reducida				Cuenta con rebajes para acceder al parque					
	Es de fácil acceso desde la vía pública, hay señalización vial				Fácil acceso desde carreras 54 y 53 y calles 130 sur y 129 sur					
	Está cerca a algún modo de transporte público				Rutas de bus cercanas					
	Está conectado con una cicloruta				No hay sistema de ciclorutas					
<b>Confort e imagen</b>	El espacio público se percibe seguro				El espacio se percibe seguro					
	Sus materiales están en buen estado				Buen estado general, intervención reciente sobre el espacio					
	Tiene mobiliario urbano				Mobiliario urbano adecuado y en buen estado					
	Tiene adecuada iluminación artificial				Cuenta con iluminación artificial suficiente					
	Está arborizado				Arborización abundante y en buen estado					
<b>Usos y actividades</b>	El espacio público está limpio				El espacio se encuentra limpio					
	El espacio público está dotado de otras actividades				Si. Juegos infantiles					
	Gimnasio al aire libre									
	Juegos infantiles				Juegos infantiles, en buen estado general					
	Juegos de mesa									
	Equipamiento público									
Comercio										



El artículo 13 del Decreto 1504 de 1998 define el déficit cualitativo del espacio público como **las condiciones inadecuadas para el uso, goce y disfrute de los elementos del espacio público que satisfacen necesidades, colectivas por parte de los residentes y visitantes del territorio, con especial énfasis en las situaciones de inaccesibilidad debido a condiciones de deterioro, inseguridad o imposibilidad física de acceso**, cuando éste se requiere, y al desequilibrio generado por las condiciones de localización de los elementos con relación a la ubicación de la población que los disfruta.

En general, la calidad de los espacios públicos de primer orden (Parque Santander, Parque Olaya Herrera, Espacio Público Hábitat del Sur) es buena, cumpliendo con criterios de accesibilidad, iluminación y mobiliario urbano. El parque Tres Aguas no cuenta con mobiliario urbano o iluminación artificial adecuados y la accesibilidad al mismo no es óptima.

La calidad de los espacios públicos locales o de segundo orden es variable, pero la generalidad de los mismos no es buena. Estos no cumplen con criterios de accesibilidad, iluminación, no cuentan con mobiliario urbano o se perciben inseguros.



### MARCO NORMATIVO

#### 1 Decreto 798 de 2010

Definición:  
Áreas, edificaciones e instalaciones de uso público o privado, destinadas a proveer a los ciudadanos de los servicios colectivos de carácter educativo, formativo, cultural, de salud, deportivo recreativo, religioso y de bienestar social y a prestar apoyo funcional a la administración pública y a los servicios urbanos básicos del municipio

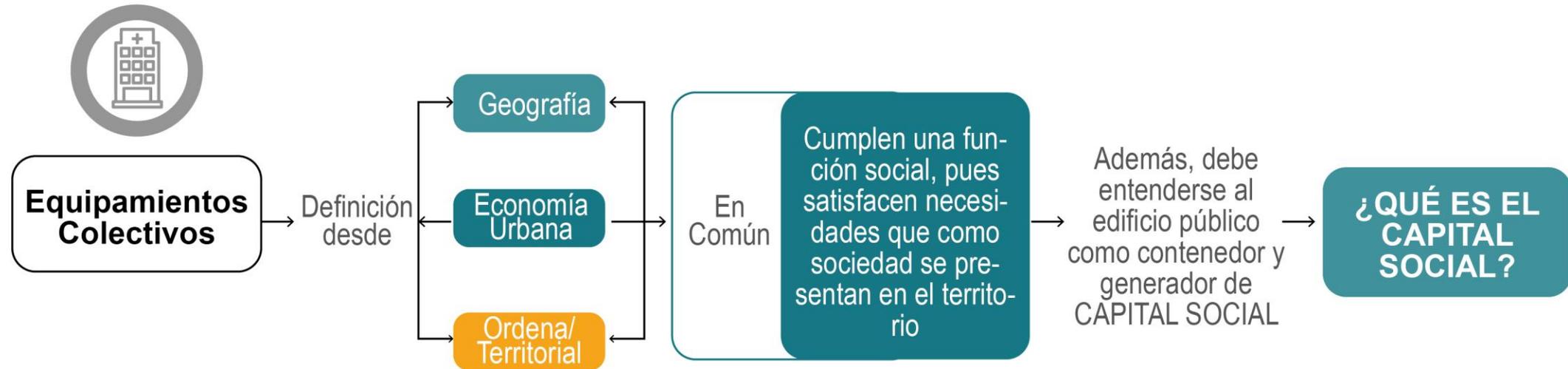
#### 2 Decreto 1077 de 2015

Al PBOT le corresponde entonces evaluar, desde el componente funcional del Plan, los equipamientos existentes y necesarios para la prestación de servicios de carácter educativo, cultural, salud, bienestar social, culto y recreación; así como los equipamientos para la prestación de los servicios relacionados con la seguridad ciudadana, defensa y justicia, servicios de la administración pública, abastecimiento de alimentos y consumo, recintos feriales, servicios funerarios, y los de apoyo a las infraestructuras de servicios públicos domiciliarios y de transporte.

#### 3 Decreto 1232 de 2020

# Diagnóstico Territorial - Base conceptual

## Sistema de Equipamientos colectivos



Relaciones estructurales y no coyunturales que permiten al individuo, el colectivo y la sociedad satisfacer las necesidades individuales y colectivas y que como sociedad permiten forjar valores en torno a la equidad, deberes ciudadanos y respeto a la diferencia.

# Diagnóstico Territorial - Hallazgos

## Sistema de Equipamientos colectivos

### INVENTARIO EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS



#### 36 Educativos

Universidad Lasallista, Sena La Salada, escuelas rurales y colegios



#### 1 Salud

13 instituciones privadas que prestan servicios básicos de salud



#### 3 Culturales

Casa de la cultura, Biblioteca municipal, museo de la cerámica y JAL



#### 17 Recreación y Deporte



#### 8 Asistencia social



#### 1 Abastecimiento del sector primario

Plaza de Mercado de Caldas



#### 2 Transporte

2 aparcaderos de buses, (proyectos ferrocarril de Antioquia Tren del Rio



#### 15 Religiosos



#### 2 Fuerza Pública



#### 2 Institucionales

CAM + Notaría



#### 1 Prevención y atención de desastres

Bomberos

# Diagnóstico Territorial - Hallazgos

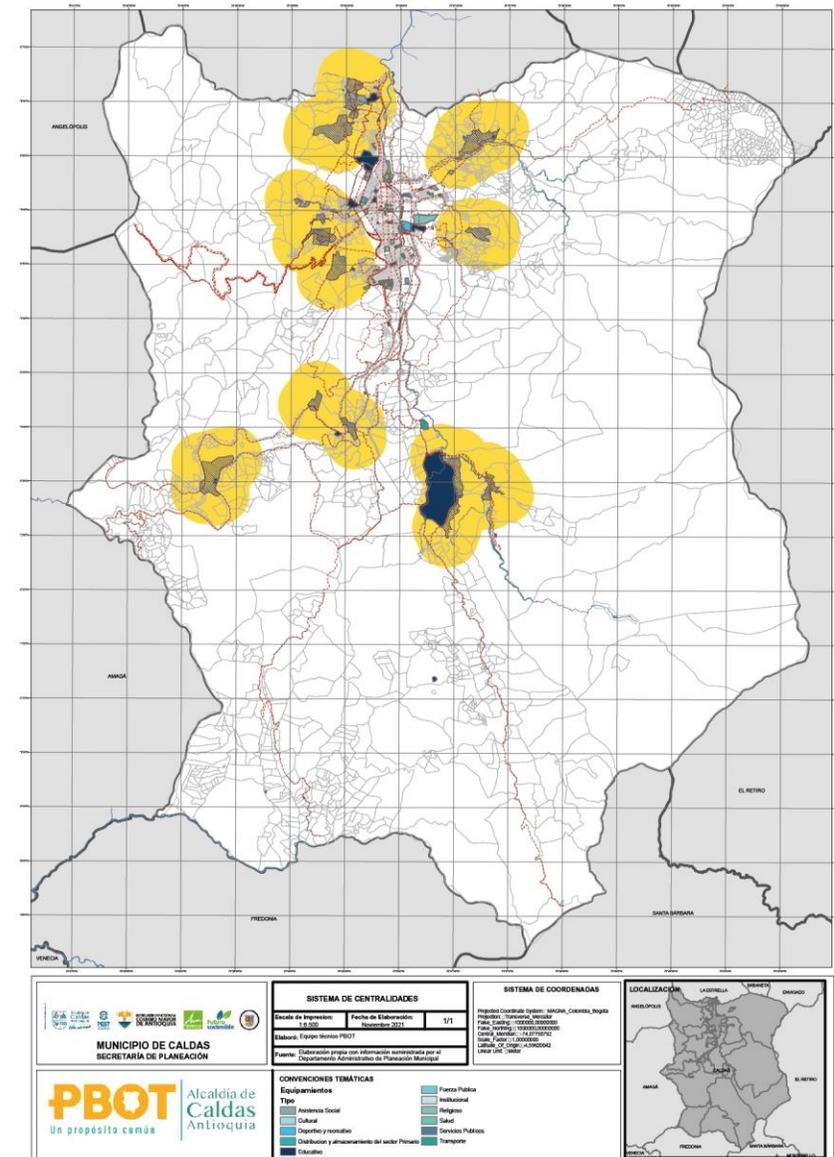
## Sistema de Equipamientos colectivos

### COBERTURA EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

El Acuerdo 014 de 2010 definió una política en cuanto a equipamientos colectivos que determina los deseos del Municipio de Caldas en cuanto a la organización y localización de las entidades que prestan servicios básicos comunitarios, allí en el artículo 12 definió: Los equipamientos se proyectarán de manera que su acceso a la población sea más equitativo, buscando ampliar su cobertura al suelo urbano y rural, y cobijando los diferentes grupos sociales sin distinción alguna, propendiendo por su integración. La ubicación de los diferentes equipamientos en el municipio obedecerá al modelo de ocupación planteado para el mismo.

Para determinar si la población urbana y rural están bien servidas en términos de equipamientos de servicios básicos, y se consolidó la estrategia de servir a las centralidades urbanas y los centros poblados rurales distribuyendo de manera equitativa los equipamientos en el suelo urbano y rural para de esta manera reducir la presión sobre los equipamientos localizados en la zona centro, se utiliza la siguiente metodología:

Se define un radio de influencia o área de cobertura de 500 metros para los centros poblados rurales y las centralidades urbanas definidas en el Acuerdo 014 de 2010, para determinar qué tan bien servidas están las comunidades que los habitan en términos de servicios básicos comunitarios (salud, educación, recreación y deporte y cultura) y concluir si la política de equipamientos colectivos se concretó o no en la vigencia del Acuerdo en comento.





### MARCO NORMATIVO

#### 1 Ley 397 de 1997

#### 2 Ley 1185 de 2008

#### 3 Decreto 1232 de 2020

La normativa establece que para el componente de patrimonio cultural es preciso identificar las áreas o inmuebles declarados patrimonio, determinando si cuentan con plan especial de manejo y protección - PEMP, de conformidad con lo establecido en las Leyes 397 de 1997 y 1185 de 2008 o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

La ley 1185 de 2008 define: "El patrimonio cultural de la Nación está **constituido por todos los bienes materiales, las manifestaciones inmateriales, los productos y las representaciones de la cultura que son expresión de la nacionalidad colombiana**, tales como la lengua castellana, las lenguas y dialectos de las comunidades indígenas, negras y creoles, la tradición, el conocimiento ancestral, el paisaje cultural, las costumbres y los hábitos, así como los bienes materiales de naturaleza mueble e inmueble a los que se les atribuye, entre otros, especial interés histórico, artístico, científico, estético o simbólico en ámbitos como el plástico, arquitectónico, urbano, arqueológico, Lingüístico, sonoro, musical, audiovisual, fílmico, testimonial, documental, literario, bibliográfico, museológico o antropológico".

### BIENES DE INTERÉS CULTURAL NACIONALES

El ministerio de cultura publicó el listado de los Bienes de Interés Cultural del ámbito Nacional que están declarados en el país, en el municipio de Caldas se encuentran dos estaciones del Ferrocarril de Antioquia:



**Estación del Ferrocarril Caldas, Estación del Ferrocarril Salinas:** Declarado como Bien de Interés Cultural por el Decreto 746 del 24 de abril de 1996, que declara como Monumento Nacional, hoy Bien de Interés Cultural del ámbito Nacional, el Conjunto de las Estaciones del Ferrocarril existentes en el país.

NOTA: El Acuerdo 014 de 2010 define La Estación del Ferrocarril La Quiebra como Bien de Interés Cultural Nacional, pero en la lista publicada por el ministerio no aparece la misma

### BIENES DE INTERÉS CULTURAL MUNICIPALES

El Decreto 763 de 2009 también determina en su artículo 4 las competencias institucionales públicas para las entidades estatales que a nivel nacional y territorial desarrollan, financian, fomentan o ejecutan actividades referentes al Patrimonio Cultural de la Nación. **Allí define las competencias municipales, a quienes corresponde cumplir respecto de los BIC del ámbito municipal que declare o pretenda declarar como tales, competencias análogas**

Será entonces tarea del municipio seguir los lineamientos determinados por el Artículo 4 del Decreto 763 de 2009 para declarar como Bienes de interés cultural los inmuebles que tienen valor arquitectónico o urbano.

# Diagnóstico Territorial - Hallazgos

## Patrimonio Cultural

Se retoma la lista indicativa de los Bienes de Interés Cultural presentada en el artículo 169 del Acuerdo 014 de 2010 y se excluye únicamente La Casa Consistorial, ya que la misma fue demolida para construir el actual Centro Administrativo Municipal.



**14**  
**Del grupo**  
**Arquitectónico**



**3**  
**Del grupo**  
**Urbano**

# Diagnóstico Territorial - Hallazgos

## Vivienda y Hábitat

En Caldas el stock de vivienda, según el Censo Nacional realizado por el DANE a 2018, son 24.573 unidades, de acuerdo a las proyecciones realizadas para el año 2021, se tiene un total de 27.496 unidades. Tomando como referencia los resultados del SISBEN 2019, se tiene un total de 15.592 en las cuales habitan 45.542 personas.

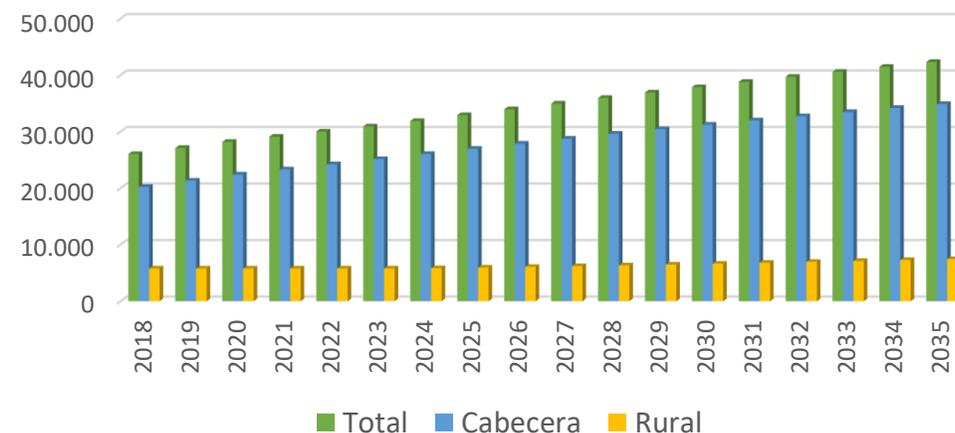
El 82%, 22.511 viviendas, están localizadas en suelos urbanos, donde reside el 81,3% de la población total del municipio. El 18% restante, 4.985 viviendas se emplazan en las 19 veredas donde habita el 18,7% de la población de Cladas.

Área	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
<b>Total</b>	24.573	25.593	26.589	27.496	28.434	29.406	30.369	31.362	32.349
<b>Cabecera</b>	19.509	20.556	21.605	22.511	23.406	24.319	25.208	26.122	27.025
<b>Rural</b>	5.064	5.037	4.984	4.985	5.028	5.087	5.161	5.240	5.324

Área	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
<b>Total</b>	33.329	34.286	35.205	35.930	36.916	37.777	38.623	39.445	40.251
<b>Cabecera</b>	27.904	28.760	29.566	30.170	31.025	31.759	32.475	33.166	33.843
<b>Rural</b>	5.425	5.526	5.639	5.760	5.891	6.018	6.148	6.279	6.408

El DANE, señala un estimado de número total de viviendas ocupadas y desocupadas para el presente año (2021) de 29.115. Para el área urbana de 23.329 viviendas y para el área rural de 5.786 viviendas. Igualmente, el gráfico muestra un crecimiento permanente en el estimado de viviendas por año, creciendo del 2018 al 2035 en un 61,4% a nivel municipal.

Estimación número viviendas (ocupadas y desocupadas) 2018-2035, Caldas-Antioquia, según área



# Diagnóstico Territorial - Ocupación Vivienda y Hábitat

Frente a la relación de viviendas en el Municipio, también resulta importante revisar las cifras que presenta el DANE, respecto al número de viviendas censadas según la ocupación; así como el número de hogares y personas que los conforman. Las siguientes tablas muestran dicha información para el total municipal, para el área urbana y para la rural:

Unidades de vivienda según condición de ocupación en el municipio

Total municipal						
Unidades de vivienda según condición de ocupación				VIHOPE		
Unidades de vivienda con personas ausentes	Unidades de vivienda de uso temporal	Unidades de vivienda desocupadas	Unidades de vivienda con personas presentes	Unidades de vivienda	Hogares	Personas
833	373	1.167	24.163	26.536	24.476	76.260

Unidades de vivienda según condición de ocupación en la cabecera municipal

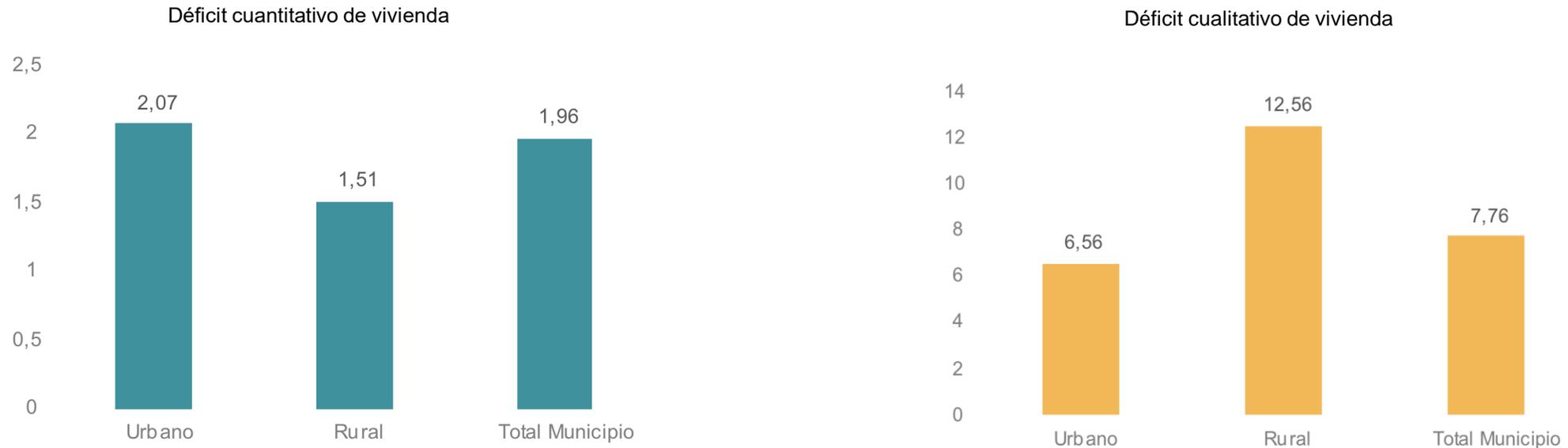
Total Cabecera Municipal						
Unidades de vivienda según condición de ocupación				VIHOPE		
Unidades de vivienda con personas ausentes	Unidades de vivienda de uso temporal	Unidades de vivienda desocupadas	Unidades de vivienda con personas presentes	Unidades de vivienda	Hogares	Personas
467	36	730	19.526	20.759	19.751	61.504

Unidades de vivienda según condición de ocupación en zona rural

Total Rural						
Unidades de vivienda según condición de ocupación				VIHOPE		
Unidades de vivienda con personas ausentes	Unidades de vivienda de uso temporal	Unidades de vivienda desocupadas	Unidades de vivienda con personas presentes	Unidades de vivienda	Hogares	Personas
366	337	437	4.637	5.777	4.725	14.756

# Diagnóstico Territorial - Déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda

## Vivienda y Hábitat



Fuente: Elaboración propia a partir de Estadísticas Antioquia-ECV-2019-Gobernación de Antioquia

Las anteriores figuras evidencian cómo el déficit cuantitativo es superior en el área urbana, mientras que para el área rural es superior el déficit cualitativo, lo que implicaría para este último la necesidad de programas relacionados con el mejoramiento de vivienda. Dentro del total municipal, también supera el déficit cualitativo al cuantitativo.

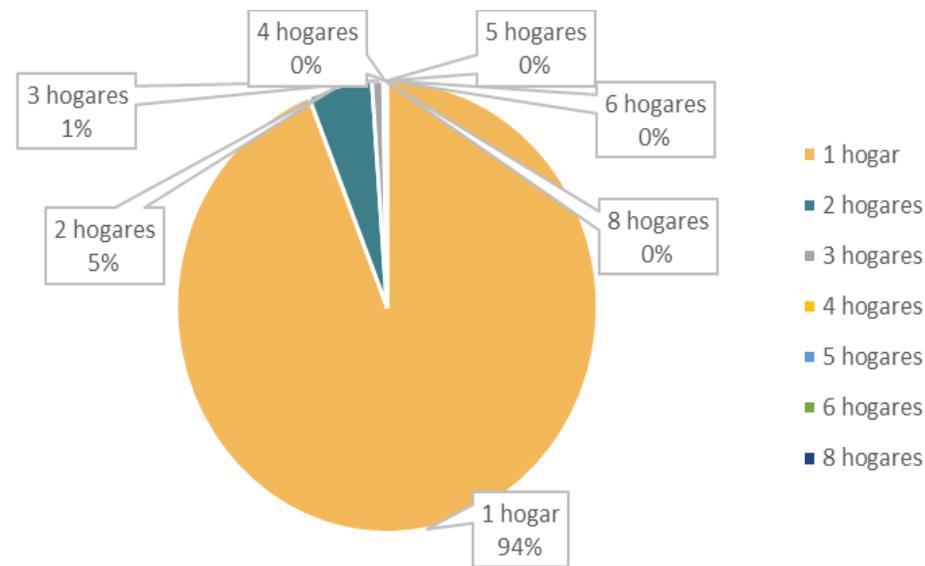
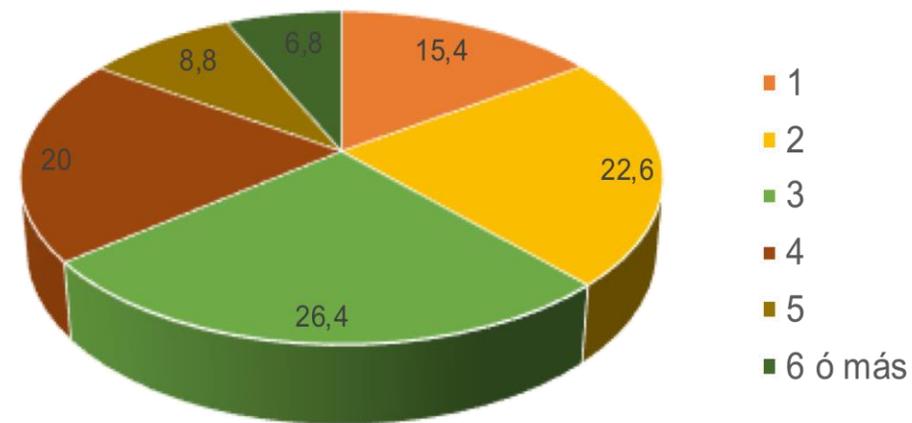
## Vivienda y Hábitat

Para el Municipio de Caldas, en promedio residen 3,1 personas por hogar. Es importante resaltar que dentro del Área Metropolitana este mismo promedio lo tiene el municipio de Girardota; la mayoría de municipios se encuentra entre 2,91 a 3,1; mientras que Sabaneta, Envigado y Barbosa reportan un promedio menor o igual a 2,9.

El 26,4% de los hogares están conformados por 3 personas, seguido de aquellos conformados por 2 personas con el 22,6%, un alto porcentaje, el 20% tiene en promedio 4 personas; el menor porcentaje lo ocupan hogares con 6 más personas, con el 6,8%.

Una vez revisadas las cifras del DANE, es importante analizar también la información que actualmente se encuentra registrada en la Base de Datos del Sisben del Municipio de Caldas, respecto a las viviendas; La gran mayoría de viviendas están habitadas por un solo hogar, entendiendo hogar como la persona o grupo de personas, parientes o no, que ocupan la totalidad o parte de una vivienda y que atienden sus necesidades básicas con cargo a un presupuesto común, además generalmente, comparten las comidas. El 5% de las viviendas son ocupadas por 2 hogares; mientras que el 1% están habitadas por 3 hogares; para las viviendas que tienen 4 hogares o más es imperceptible el porcentaje.

Porcentaje de personas en el hogar



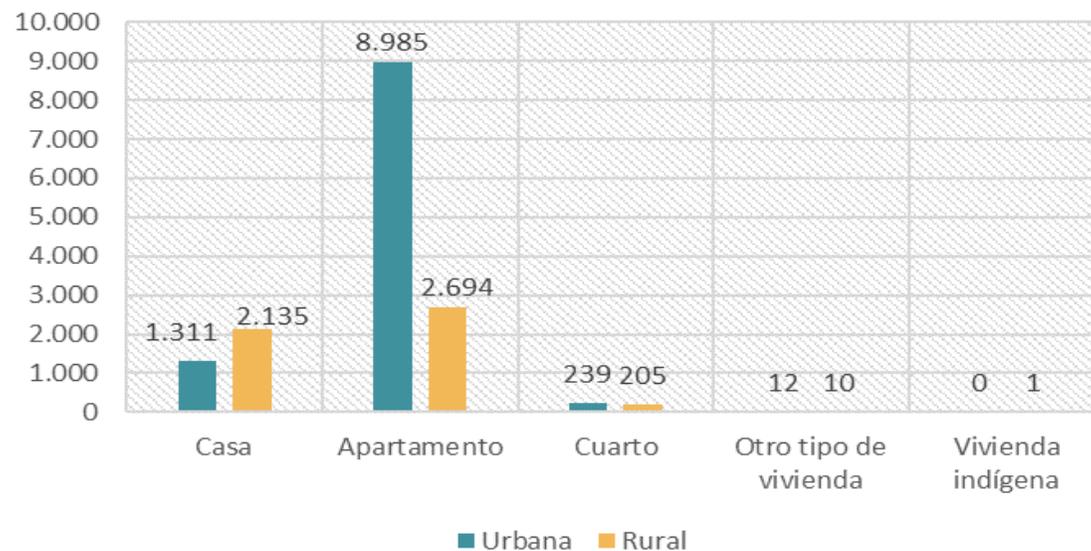
# Diagnóstico Territorial - Tipología y calidad de las viviendas

## Vivienda y Hábitat

Revisar las condiciones físicas y espaciales de las viviendas da a las administraciones pautas para tomar decisiones frente a programas de mejoramiento que contribuyan al logro de condiciones adecuadas para sus habitantes frente a su hábitat. Respecto al tipo de vivienda se encuentra que:



Predomina la vivienda tipo apartamento con un 75%, seguido de la vivienda tipo casa con un 22%; el tipo cuarto equivale a un 3%, mientras que las otras dos opciones son imperceptibles. En relación al tipo de vivienda según área, veamos el comportamiento:

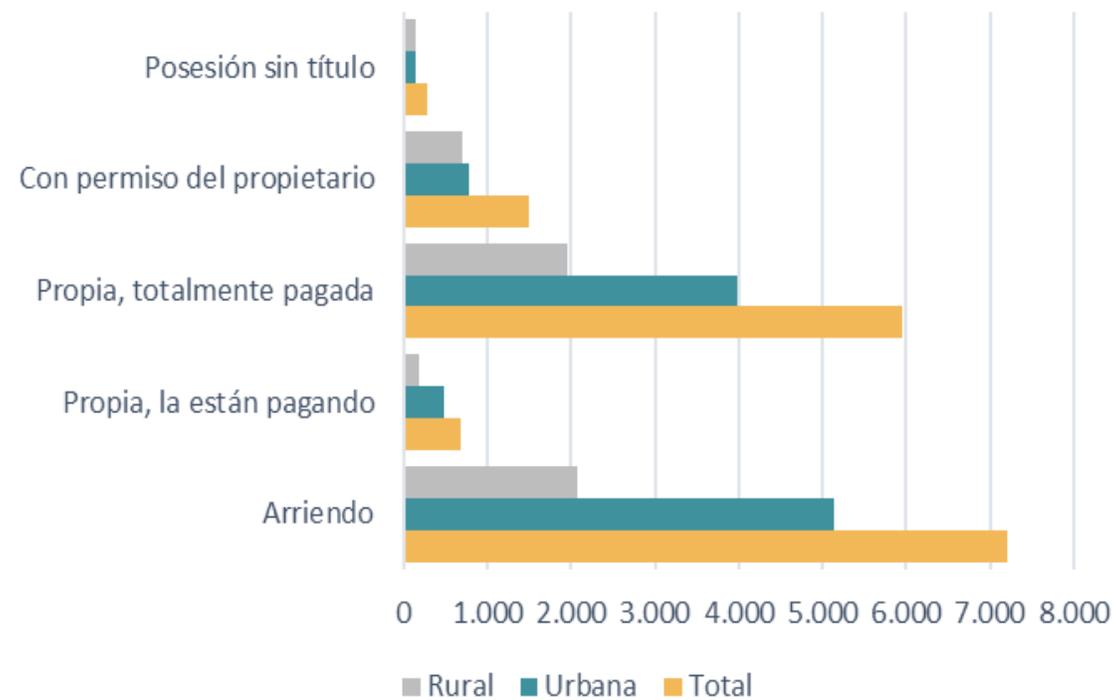


Fuente: Elaboración propia a partir de BD Sisben Municipio de Caldas 2019-2021

## Diagnóstico Territorial - Ocupación Vivienda y Hábitat

El comportamiento en cuanto al modo de ocupación de la vivienda muestra una tendencia hacia el predominio de la vivienda en arriendo, pues de las 15.592 viviendas registradas en la base de datos del Sisben, 7.206 se encuentran en esta modalidad; seguida de vivienda *propia totalmente pagada*, con 5.944 registros; para el modo de ocupación *propia, la están pagando*, la cantidad registrada es muy baja (670 de 15.592) lo que puede indicar para el Municipio un bajo nivel adquisitivo de vivienda o poca oferta en relación a programas de vivienda nueva. Se presenta un número importante de viviendas prestadas (*con permiso del propietario*), siendo superior en cantidad a la modalidad *propia, la están pagando*.

Para ambas áreas urbana y rural, la tendencia es igual al total, también es mayor la cantidad de viviendas en *arriendo*; seguida de *propia, totalmente pagada*, luego, *con permiso del propietario*, posteriormente *propia, la están pagando* y, por último, *posesión sin título*.

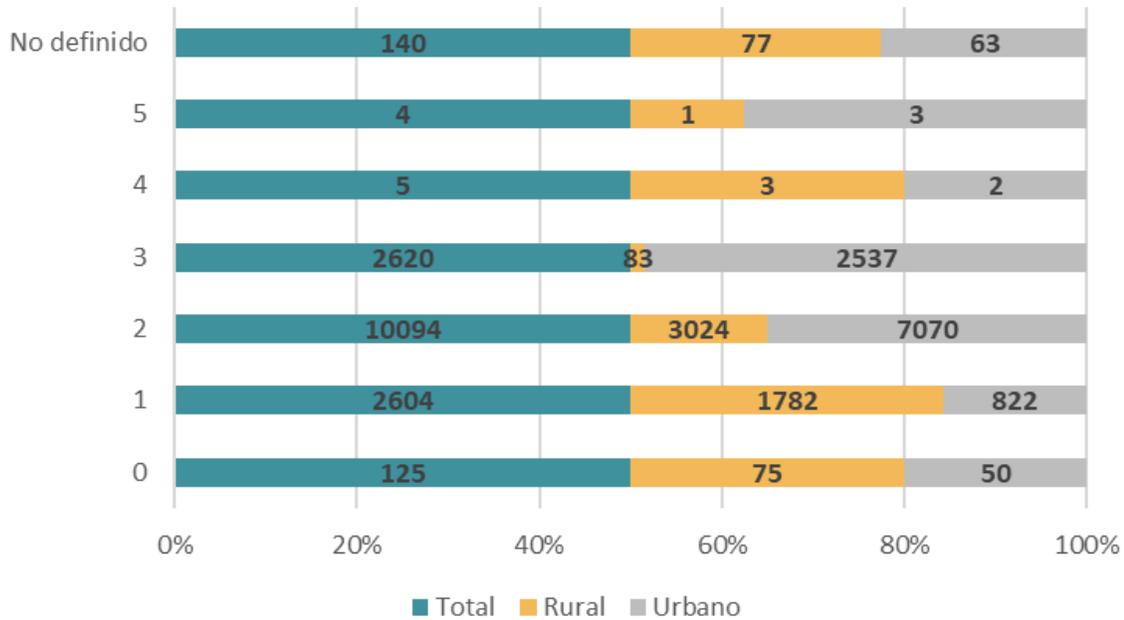


Fuente: Elaboración propia a partir de BD Sisben Municipio de Caldas 2019-2021

# Diagnóstico Territorial - Estratificación

## Vivienda y Hábitat

En cuanto a la estratificación, los registros del Sisben presentan la siguiente tendencia:



ESTRATO	NÚMERO DE VIVIENDAS	PORCENTAJE
0	125	1%
1	2.604	17%
2	10.094	65%
3	2.620	17%
4	5	0%
5	4	0%
0	125	1%
No definido	140	1%
Total	15.592	100%

Para el total municipal, predomina el estrato 2, seguido del estrato 3 y luego el 1. Esta misma tendencia se presenta para el área urbana y la rural, en las que es mayor el número de viviendas que pertenecen al estrato 2; sin embargo, a diferencia del total general, en el área rural es mayor el número de viviendas en estrato 1 y, en el área urbana es mayor el número de viviendas en estrato 3.

## Vivienda y Hábitat

En las viviendas del Municipio de Caldas, la gran mayoría de viviendas están construidas con el tipo de material *bloque-ladrillo*; seguido en menor proporción de *tapia-adobe* y, de *madera-tabla*. Para ambas áreas urbana y rural, predomina el primer tipo de material mencionado, es decir, *bloque-ladrillo*; pero es importante mencionar que los demás tipos de materiales (tapia, bahareque, prefabricado, tabla, guadua, material temporal) predomina para el área rural, lo que indica una menor calidad en las condiciones de las viviendas del área rural del Municipio.

Ahora bien, con respecto al material predominante en los pisos, sucede algo similar. En pisos, la mayor cantidad de viviendas se encuentran construidas con *baldosa-vinilo-tableta* para ambas zonas rural y urbana; pero para materiales como *cemento*; *tabla*; *tierra-arena*, es mayor la cantidad de viviendas en el área rural con este tipo de materiales.

Resulta importante mencionar que la tendencia nos muestra que en el Municipio son muy pocas las viviendas construidas con materiales temporales (ranchos).

La siguiente tabla, evidencia la situación descrita:

Tipo de material paredes	Cantidad de viviendas	Rural	Urbano
Bloque-ladrillo	12.422	3.294	9.128
Tapia-adobe	2.670	1.399	1.271
Bahareque	36	22	14
Prefabricado	202	134	68
Madera-tabla	213	160	53
Guadua-caña	16	15	1
Zinc, tela, lona, cartón	33	21	12
Tipo de material pisos	Cantidad de viviendas	Rural	Urbano
Alfombra-mármol-madera pulida	62	15	47
Baldosa-vinilo-tableta-ladrillo	11.040	2.487	8.553
Cemento-gravilla	4.231	2.359	1.872
Madera burda-tabla-tablón	134	82	52
Tierra-arena	118	101	17
Otro	7	1	6

## Tratamientos Urbanísticos

En términos generales el diagnóstico al componente de tratamientos urbanísticos del PBOT del Municipio Caldas, determina que este cumple con los requisitos normativos referentes a los contenidos mínimos sobre los tratamientos y las intervenciones; los lineamientos normativos definidos en este plan, apuntan a un modelo de ordenamiento claro y consecuente con las normas de protección del suelo y las vocaciones económicas del territorio.

En términos de la función pública del urbanismo, el PBOT del municipio de Caldas, determina los tratamientos urbanísticos que den la posibilidad de un desarrollo consecuente con las necesidades del territorio y apuntando a la generación de nuevos espacios públicos de recreación y disfrute así como el mejoramiento de la maya vial y la conectividad municipal, esto articulado con las estrategias para el cumplimiento del modelo de ordenamiento territorial.



**LEY 388 DE  
1997**



**ARTÍCULO 13 y  
14 COMPONENTE  
URBANO Y RURAL  
DEL PLAN DE  
ORDENAMIENTO**



**DECRETO  
3600 DE  
2007**



**ARTICULOS 4 Y  
5 SOBRE LAS  
NORMAS DE  
INTERVENCIONES**

## Tratamientos Urbanísticos

El PBOT identifica claramente los tratamientos e intervenciones del suelo, que consolidan al municipio en su oferta de desarrollo inmobiliario y permite la promoción y desarrollo de nuevas actividades tanto en suelo urbano como en el suelo rural.

El modelo de desarrollo territorial propuesto, es acorde a los lineamientos ambientales y de desarrollo metropolitano, esto finalmente permite posicionar al municipio en el Valle de Aburrá acorde a sus potencialidades

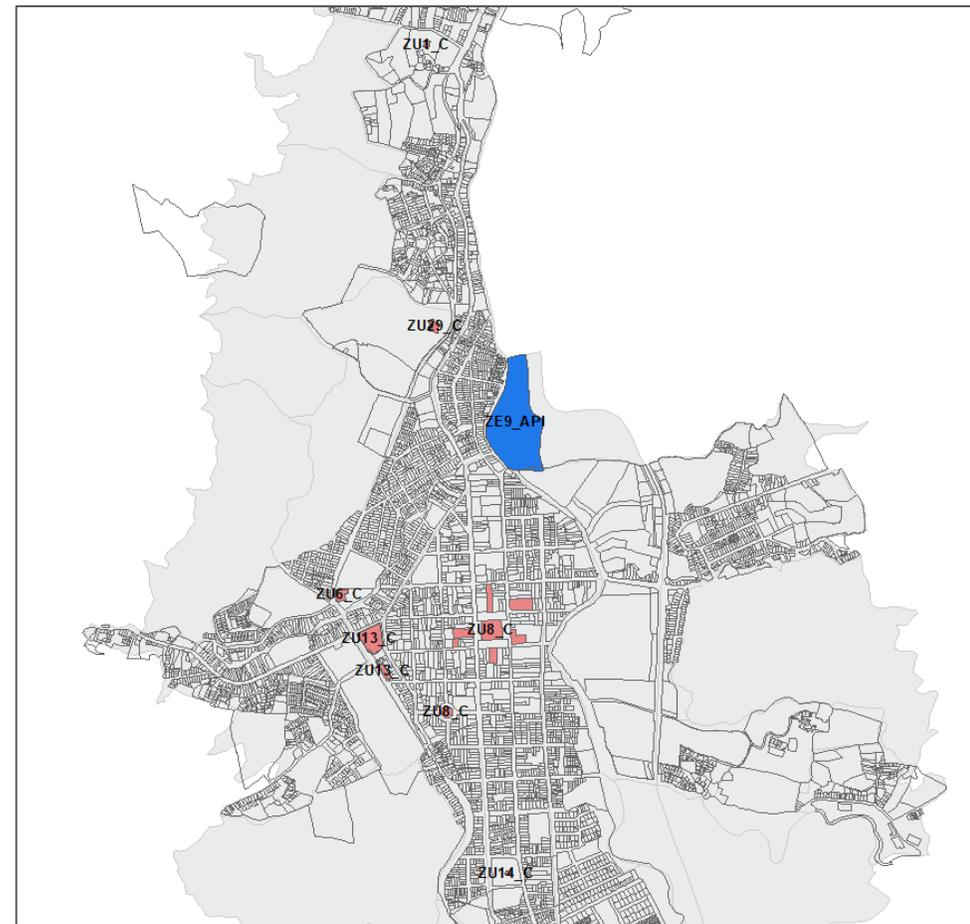
La norma de Tratamientos e intervenciones definida por el PBOT permite que el Municipio cumpla con los lineamientos metropolitanos y las normas ambientales de mayor jerarquía y además, es congruente con lo definido por el objetivo general del plan.

<b>Zona Homogénea</b>	<b>Tratamiento Urbanístico</b>
Zonas o inmuebles con valor histórico, urbanístico y arquitectónico	Conservación API
Zonas urbanística y funcionalmente definidas y con tendencia a la estabilidad, niveles 1,2 o 3	Consolidación* (niveles 1, 2, 3)
Zonas de desarrollo incompleto e inadecuado	Mejoramiento Integral
Zonas con potencial de transformación.	Redesarrollo
Zonas urbanizables no urbanizadas.	Desarrollo**

# Diagnóstico Territorial – Hallazgos

## Tratamientos Urbanísticos - Conservación

ZCP_C	Estación del Ferrocarril la Quebra
ZU8_C	Casa de la Cultura
ZU8_C	Casa de la Familia Posada Saldarriaga
ZU8_C	Casa Consistorial
ZU8_C	Iglesia Nuestra Señora de las Mercedes
ZU8_C	Café Arduino
ZU8_C	Casa Cural
ZU29_C	Casa Finca Bellavista
ZU6_C	Centro de Capacitación Empresa Locería Colombiana
ZU13_C	Cristo Rey y El Socorro
ZU1_C	Fundación Rodrigo Arenas Betancur
ZU8_C	Parque Santander
ZU8_C	Parque el Carrusel
ZU14_C	Cristo y Cripta del Cementerio Municipal
ZS_C	Finca la Salada Sede Sena

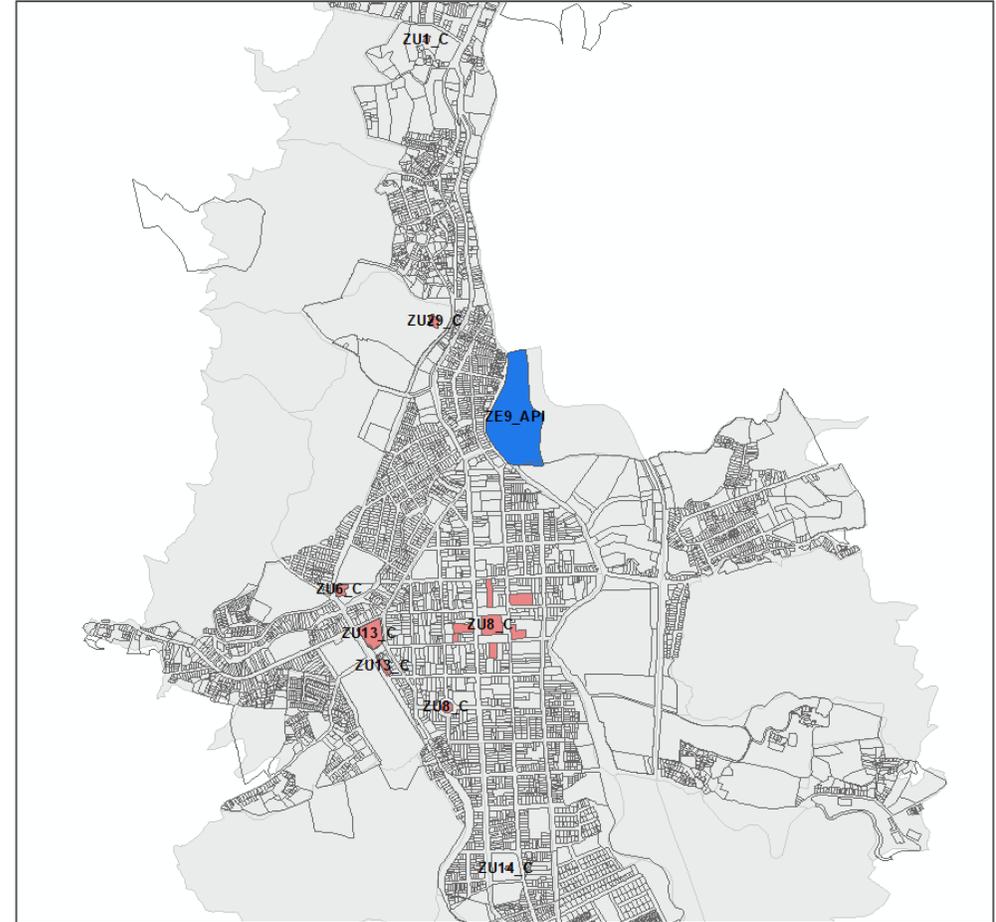


Se concluye como diagnóstico para este tratamiento, la pertinencia normativa y la acertada asignación del tratamiento urbanístico, aun cuando algunos de estos elementos como La finca La Salada, sede actual del Sena de Caldas y la estación del Ferrocarril de la Quebra se encuentran en suelos rurales lo determina a estos con mayor atención para su mantenimiento y conservación.

# Diagnóstico Territorial – Hallazgos

## Tratamientos Urbanísticos - API

Se encuentra durante el proceso de diagnóstico que este mismo suelo definido como Área para la Preservación de las Infraestructura se encuentra clasificado como suelo de expansión urbana lo cual puede generar una confusión entre el desarrollo y la conservación, por ende, es importante que este suelo se integre al suelo urbano para mantener una congruencia normativa entre el tratamiento y la clasificación del suelo.

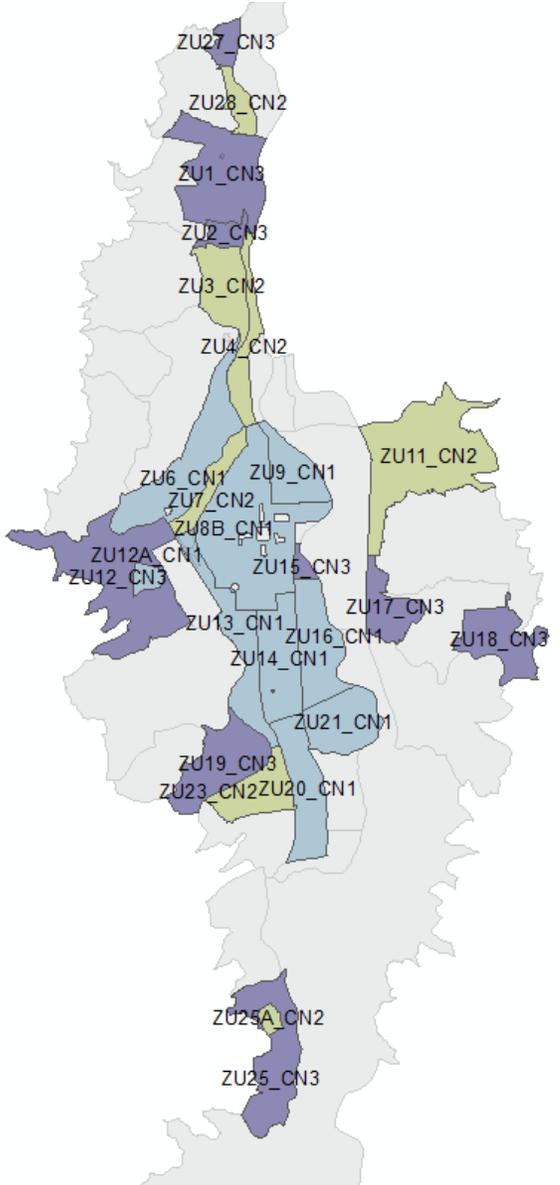


# Diagnóstico Territorial – Hallazgos

## Tratamientos Urbanísticos - Consolidación

De acuerdo con las condiciones de cada zona, el tratamiento de consolidación se clasifica en:

- Consolidación Nivel 1 (CN1) - 9 polígonos
- Consolidación Nivel 2 (CN2) - 7 polígonos
- Consolidación Nivel 3 (CN3) – 9 polígonos



# Diagnóstico Territorial – Hallazgos Tratamientos Urbanísticos – Mejoramiento Integral

La intervención de mejoramiento estará dirigida específicamente a superar las carencias de dotación del entorno: espacio público, vías, transporte y equipamiento social y productivo, así como también a la legalización integral de predios y edificaciones y el mejoramiento de la vivienda. Ello implica estrategias de coordinación intersectorial.

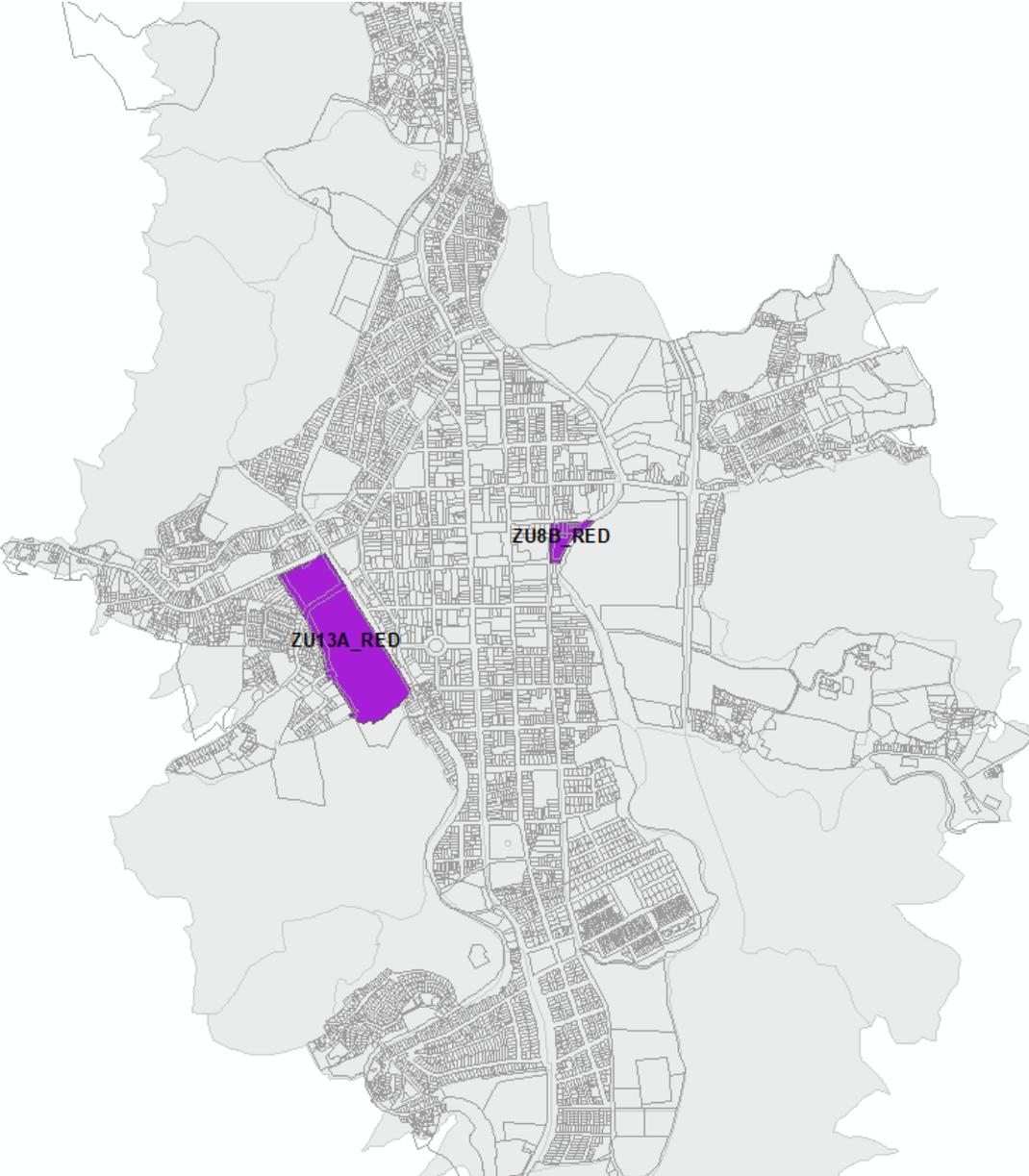
Codigo	Nombre
ZU22_MI	Mandalay Parte Alta y la Mansion
ZU5_MI	La Inmaculada Proyecto Habitat



# Diagnóstico Territorial – Hallazgos Tratamientos Urbanísticos – Redesarrollo

Se identifican dos (2) zonas con sub-zonas a su interior que presentan un alto potencial de transformación. Estas están insertas en la trama urbana con una localización estratégica y una extensión generosa que posibilita un mayor aprovechamiento en edificabilidad e intensidad de uso frente a su dinámica actual que presenta un alto déficit de espacio público y equipamientos, y una baja intensidad de uso, características que las ponen en desventaja dentro del modelo de ordenamiento territorial en relación con sus potenciales de aprovechamiento.

Codigo	Nombre
ZU22_MI	Mandalay Parte Alta y la Mansion
ZU5_MI	La Inmaculada Proyecto Habitat



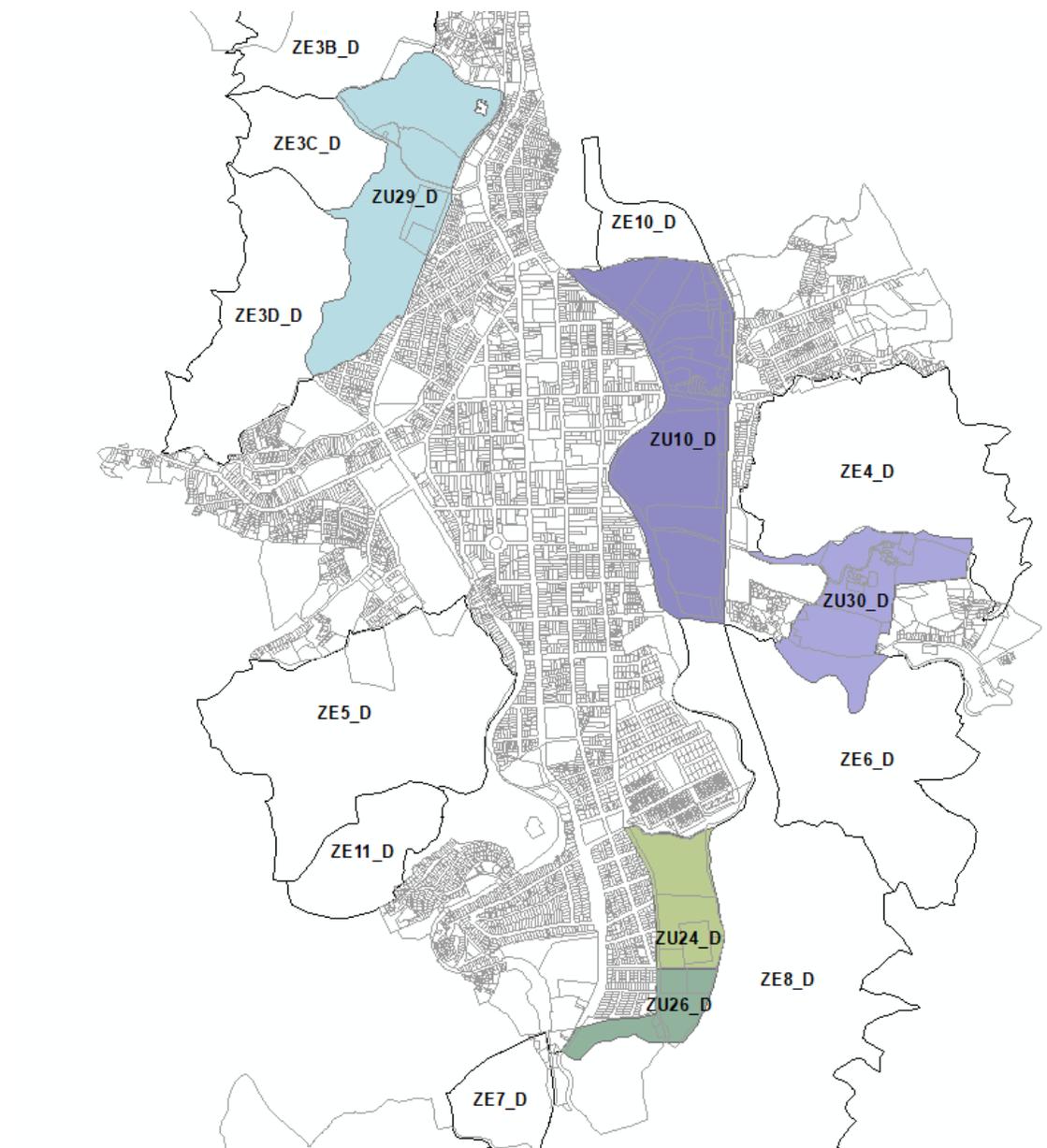
# Diagnóstico Territorial – Hallazgos

## Tratamientos Urbanísticos – Desarrollo en suelo urbano

Este tipo de tratamiento en el suelo urbano corresponde a las zonas urbanizables no urbanizadas que presentan una extensión significativa con fácil acceso a la dotación de infraestructuras colectivas.

En el suelo urbano, se identifican cinco zonas homogéneas que deben ser intervenidas a través del tratamiento de desarrollo, la primera de ellas corresponde a la zona de desarrollo Tres Aguas delimitada como zona homogénea (ZU10) que complementa el desarrollo del Parque Tres Aguas localizado este último en el suelo urbano; la zona para uso industrial delimitada como zona homogénea (ZU26) localizada entre el costado oriental del Río Aburrá y el límite sur y suroriental del suelo urbano. Las zonas ZU24, ZU29 y ZU30.

Código	Nombre
ZU30_D	La Corrala - El Hoyo
ZE1_D	Área No Urbanizada A
ZU10_D	Zona Desarrollo Tres Aguas
ZU26_D	Zona Industrial Sur
ZU29_D	La Salle
ZU24_D	Zona Industrial Sur

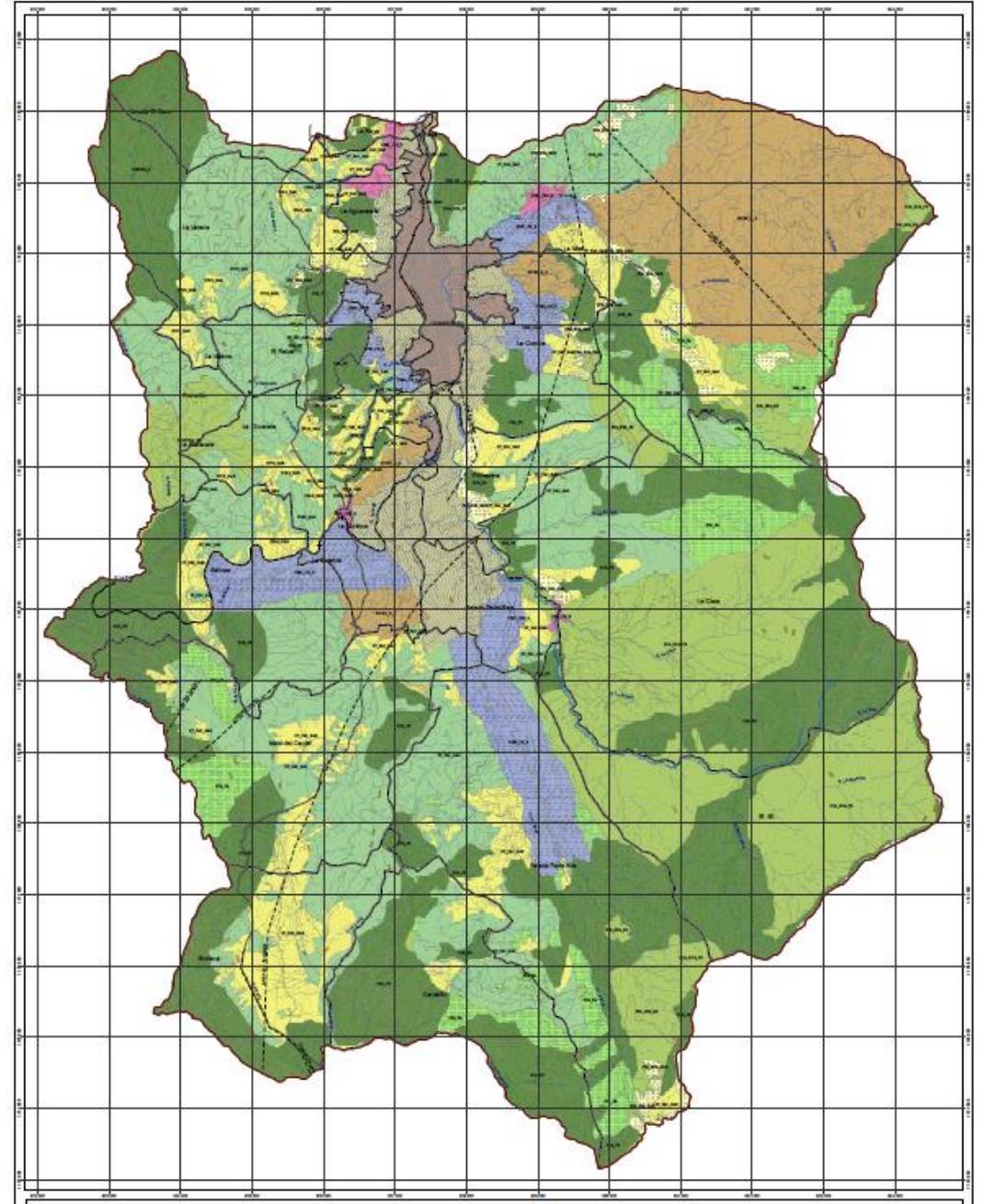




# Diagnóstico Territorial – Hallazgos Tratamientos Urbanísticos – Intervenciones

Como base para la conformación y definición de las intervenciones en suelo rural, se toma el acuerdo 015 de 2006 Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial del Valle de Aburrá, en las cuales, se hace precisión sobre los componentes básicos de la estructura natural y el manejo concertado del suelo rural para el modelo de ordenamiento territorial metropolitano.

- Preservación (P)
  - Preservación Estricta (PE)
  - Preservación Activa (PA)
- Recuperación (RE)
- Restauración y/o generación de actividades rurales (RAR)
- Consolidación Suburbana (CN\_S)
- Consolidación Suburbana (CN3\_S)
- Desarrollo Suburbano (D\_S)



# Diagnóstico Territorial – Hallazgos

## Aprovechamientos y Obligaciones

Atendiendo al principio de la Ley 388 de 1997, sobre el reparto equitativo de las cargas y beneficios, el Municipio de Caldas en su PBOT, determina las estrategias suficientes para que este principio se cumpla en el territorio, este principio se traduce en la norma del PBOT en términos de: los aprovechamientos asociados a los metros cuadrados que se pueden edificar, así como la densidad habitacional y las cargas u obligaciones asociados a los metros cuadrados de suelo para espacio público para vías y parques además de los equipamientos.

Acorde a lo dispuesto por la norma nacional, el PBOT de Caldas cumple cabalmente con la definición de las cargas y beneficios, de igual forma, este da los lineamientos normativos para procesos de planificación complementaria como los Planes Parciales donde se exige con base en los aprovechamientos y obligaciones determinados por el PBOT que dentro del proceso de planificación se mantenga este mismo reparto y que el desarrollo sea acorde con el Modelo de Ocupación Territorial definido para el Municipio.



### Aprovechamientos y obligaciones

Como norma se dispone de varias formas:

- Alturas
- Densidades
- Índice de Construcción
- Índice de Ocupación
- M2 para el pago de Vías
- M2 para el pago de suelo para Espacio público
- M2 para para el pago de equipamientos
- Compensaciones

# Diagnóstico Territorial – Hallazgos

## Aprovechamientos y Obligaciones en suelo urbano

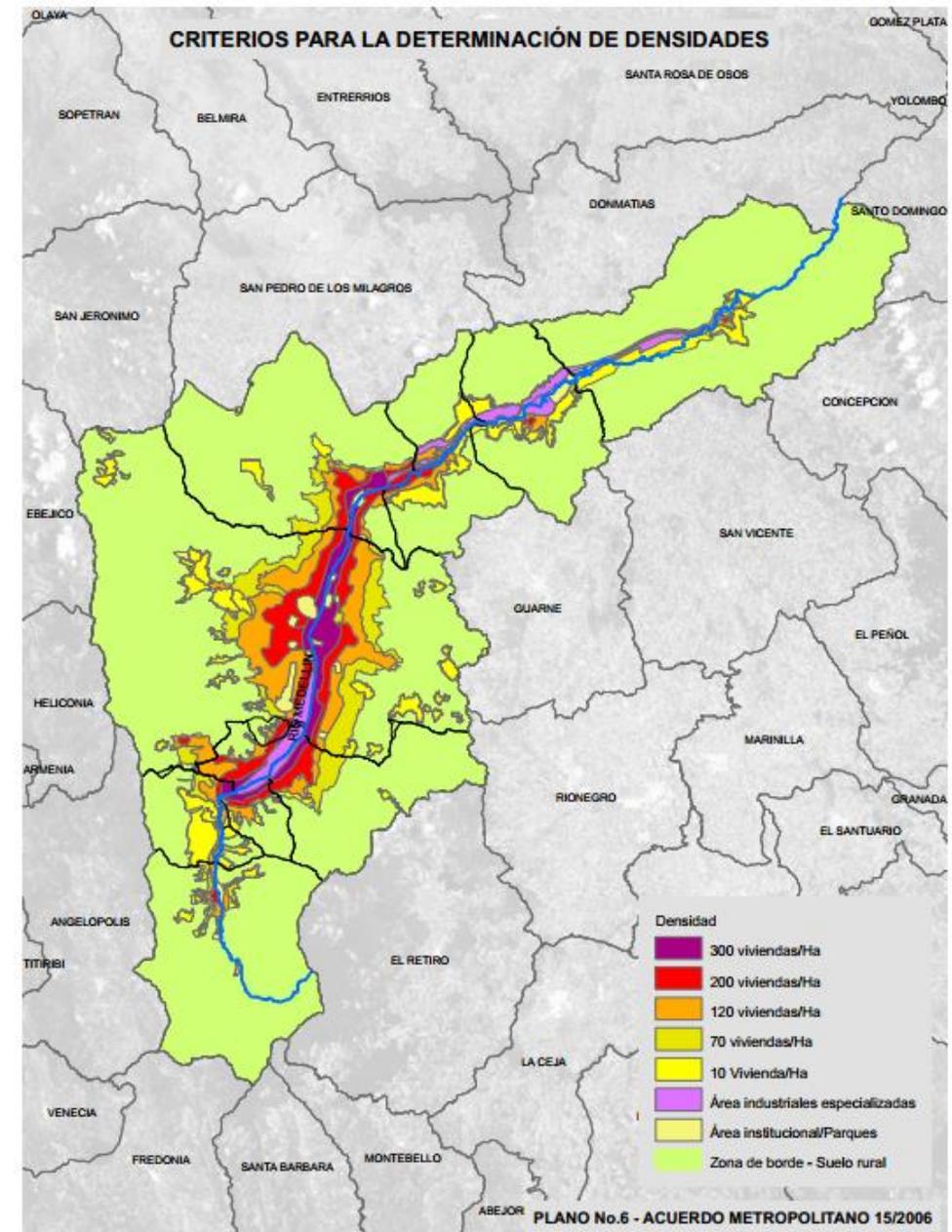
El modelo de ordenamiento territorial Metropolitano establece 4 principios básicos que son los que dan la base para consolidar una estructura metropolitana en el valle de Aburrá que permitan emprender las acciones específicas, estos principios son:

**Un crecimiento equilibrado** como control a la expansión urbana continua, que permita inducir un manejo armónico en el contexto metropolitano.

**Un crecimiento moderado**, basado en la sustentación espacial y su vocación natural con la posibilidad de desarrollar otras actividades para fortalecer los usos del suelo y albergar nueva población.

**Un crecimiento programado**, referido a la realización de proyectos de infraestructura vial, de servicios públicos, de equipamientos colectivos (salud, educación, recreación), con acciones en los distintos sectores económicos para promover el empleo.

**Un crecimiento compensado**, referido a acciones que minimicen los efectos negativos.

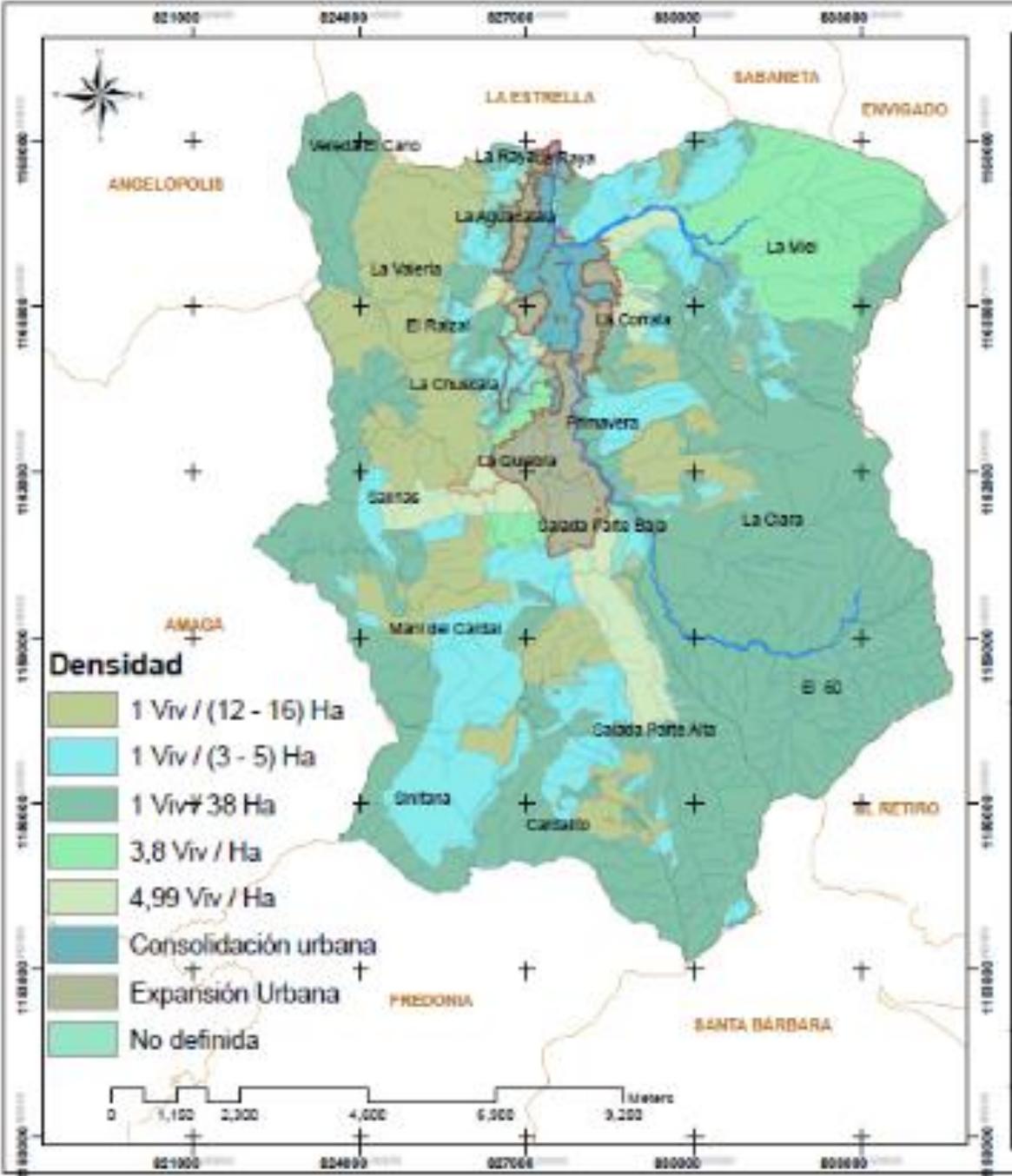


Esquema 24. Criterios para la determinación de densidades urbanas y línea base del Parque Central de Antioquia –PCA- (intervenciones rurales propuestas).  
Fuente: Taller de Ordenamiento Territorial Metropolitano.

# Diagnóstico Territorial – Hallazgos Aprovechamientos y Obligaciones en suelo rural

Las densidades máximas de vivienda para suelo suburbano, para parcelación de vivienda campestre, suelo rural y suelo de protección, en el municipio de Caldas.

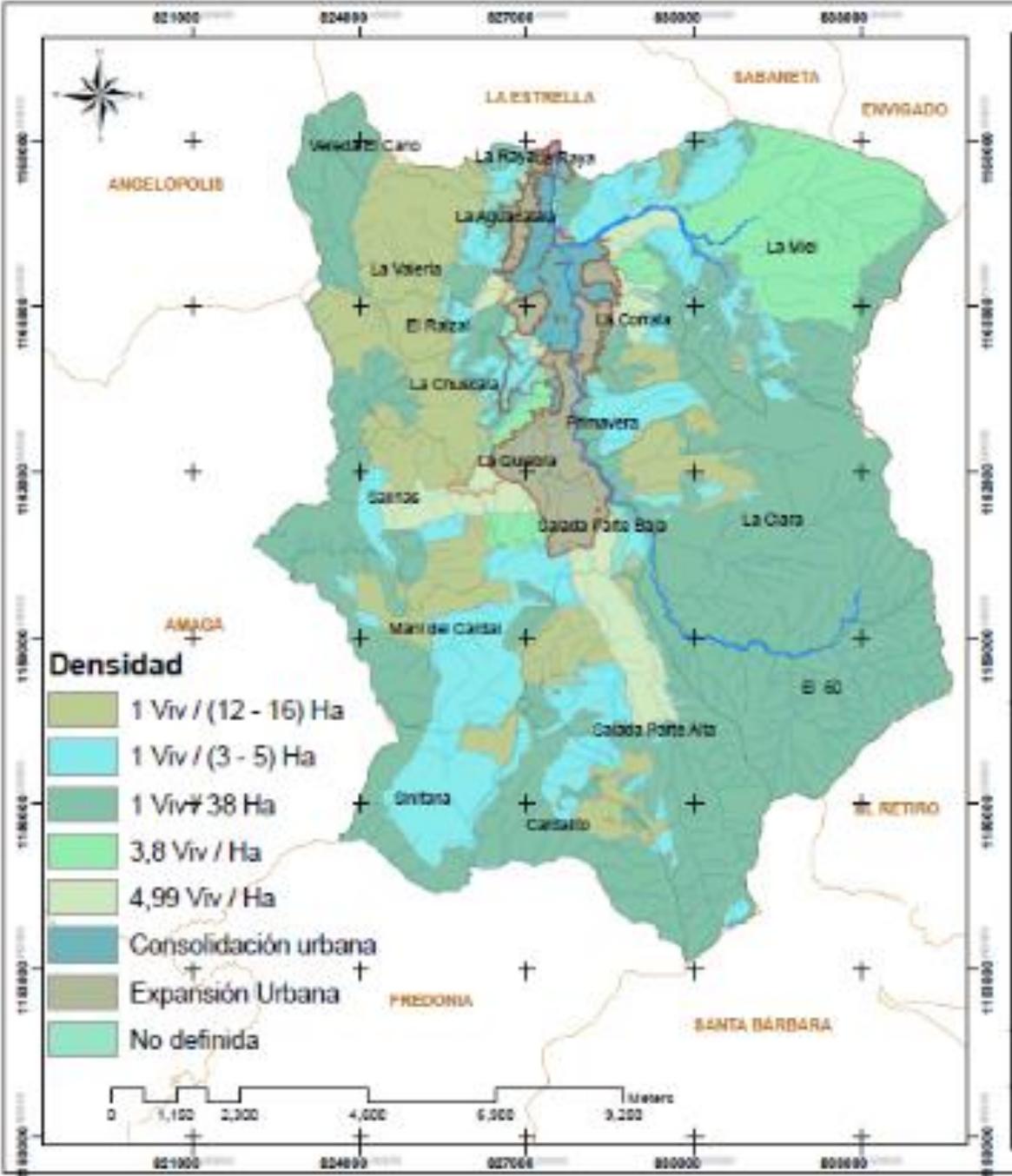
	Densidad máxima Suburbana	Densidad máxima Parcelación de vivienda campestre	Densidad máxima Rural				Densidad máxima Protección
			UAF agrícola	UAF mixta	UAF ganadera	UAF	
MUNICIPIO	(viv/Ha)	(viv/Ha)	1 x vivienda cada UAF	1 vivienda cada UAF	1 vivienda cada UAF	1 vivienda cada UAF	DOT max. (1viv/por cada No. De has
<b>CALDAS</b>	<b>4.99</b>	<b>3.8</b>	<b>3-5</b>	<b>12-16</b>	<b>27-37</b>		<b>38</b>



# Diagnóstico Territorial – Hallazgos Aprovechamientos y Obligaciones en suelo rural

Las densidades máximas de vivienda para suelo suburbano, para parcelación de vivienda campestre, suelo rural y suelo de protección, en el municipio de Caldas.

	Densidad máxima Suburbana	Densidad máxima Parcelación de vivienda campestre	Densidad máxima Rural				Densidad máxima Protección
			UAF agrícola	UAF mixta	UAF ganadera	UAF	
MUNICIPIO	(viv/Ha)	(viv/Ha)	1 x vivienda cada UAF	1 vivienda cada UAF	1 vivienda cada UAF	1 vivienda cada UAF	DOT max. (1viv/por cada No. De has
<b>CALDAS</b>	<b>4.99</b>	<b>3.8</b>	<b>3-5</b>	<b>12-16</b>	<b>27-37</b>		<b>38</b>

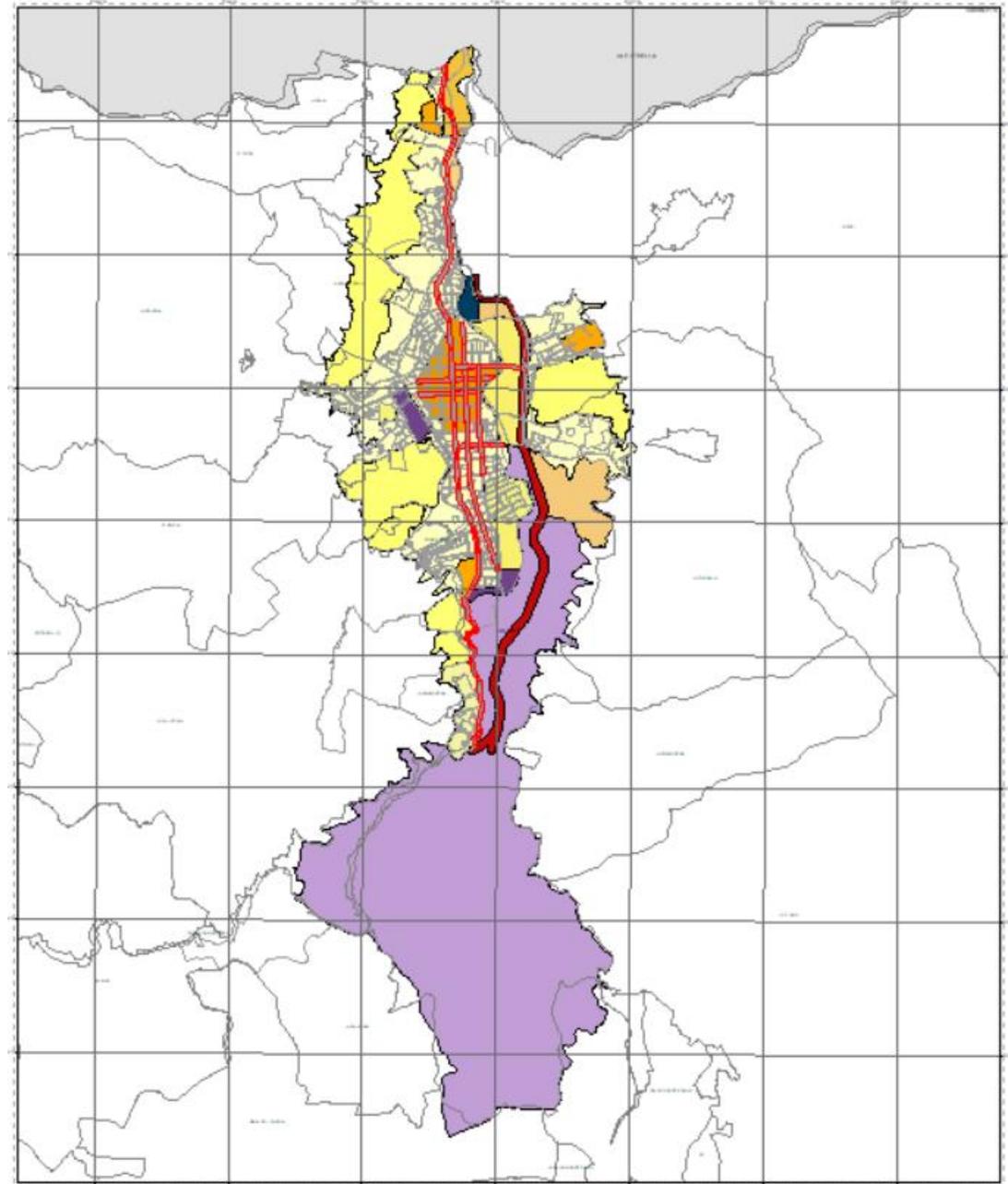


Diagnóstico Territorial – Hallazgos  
Usos Normativos  
Suelo urbano y de expansión.

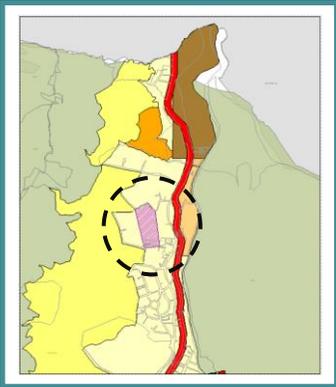


**CATEGORIZADOS ASÍ:**

- ↓
- ÁREAS Y CORREDORES  
DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE
- RESIDENCIAL
  - INDUSTRIAL
  - MINERÍA
  - API

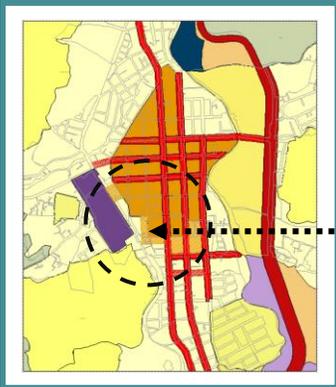


Diagnóstico Territorial – Hallazgos  
 Usos Normativos  
 Ocupación actual, identificación nuevos usos.

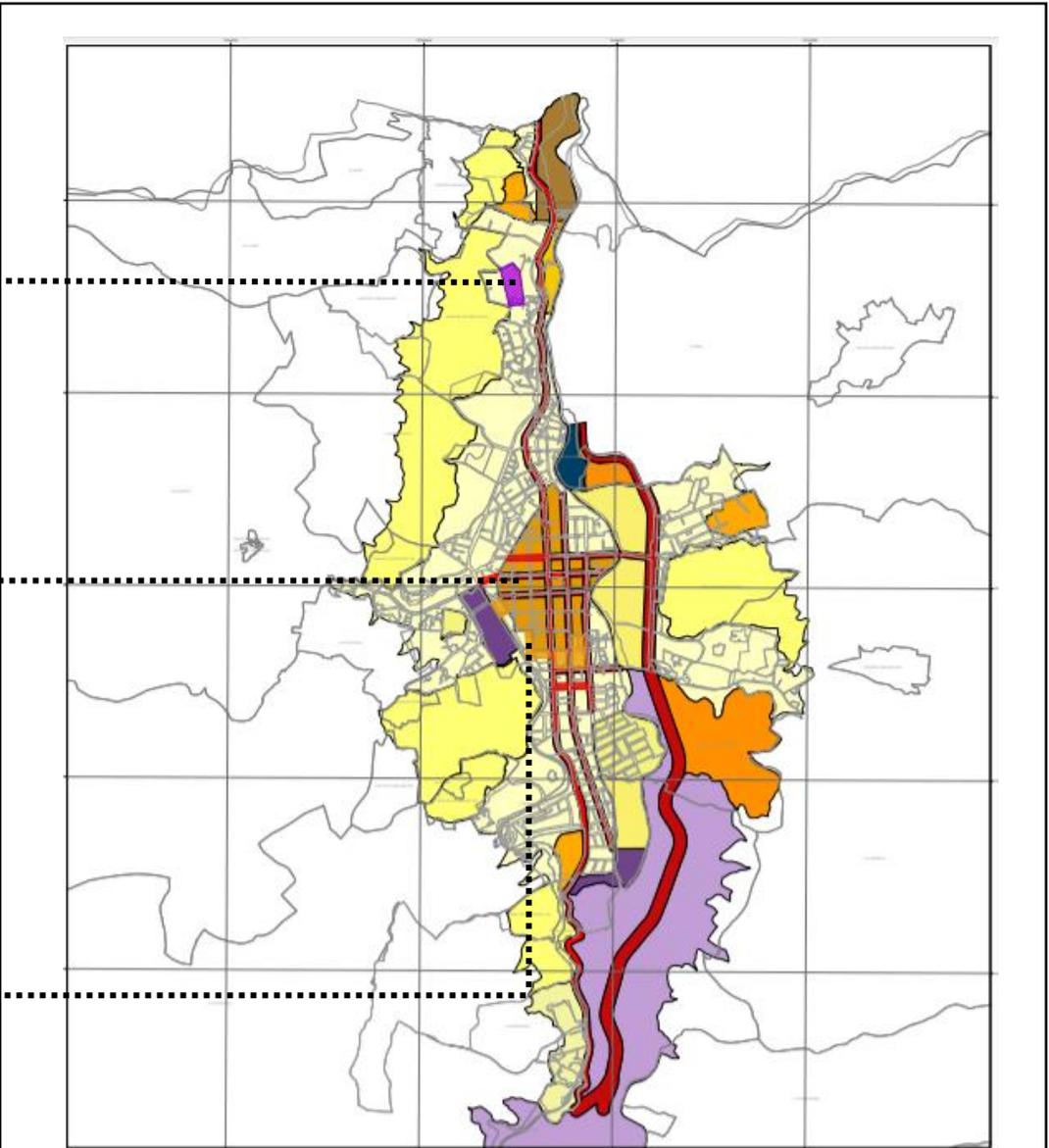
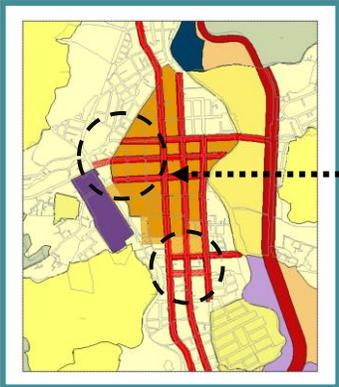


INDUSTRIA

AM: ACTIV. MÚLTIPLE

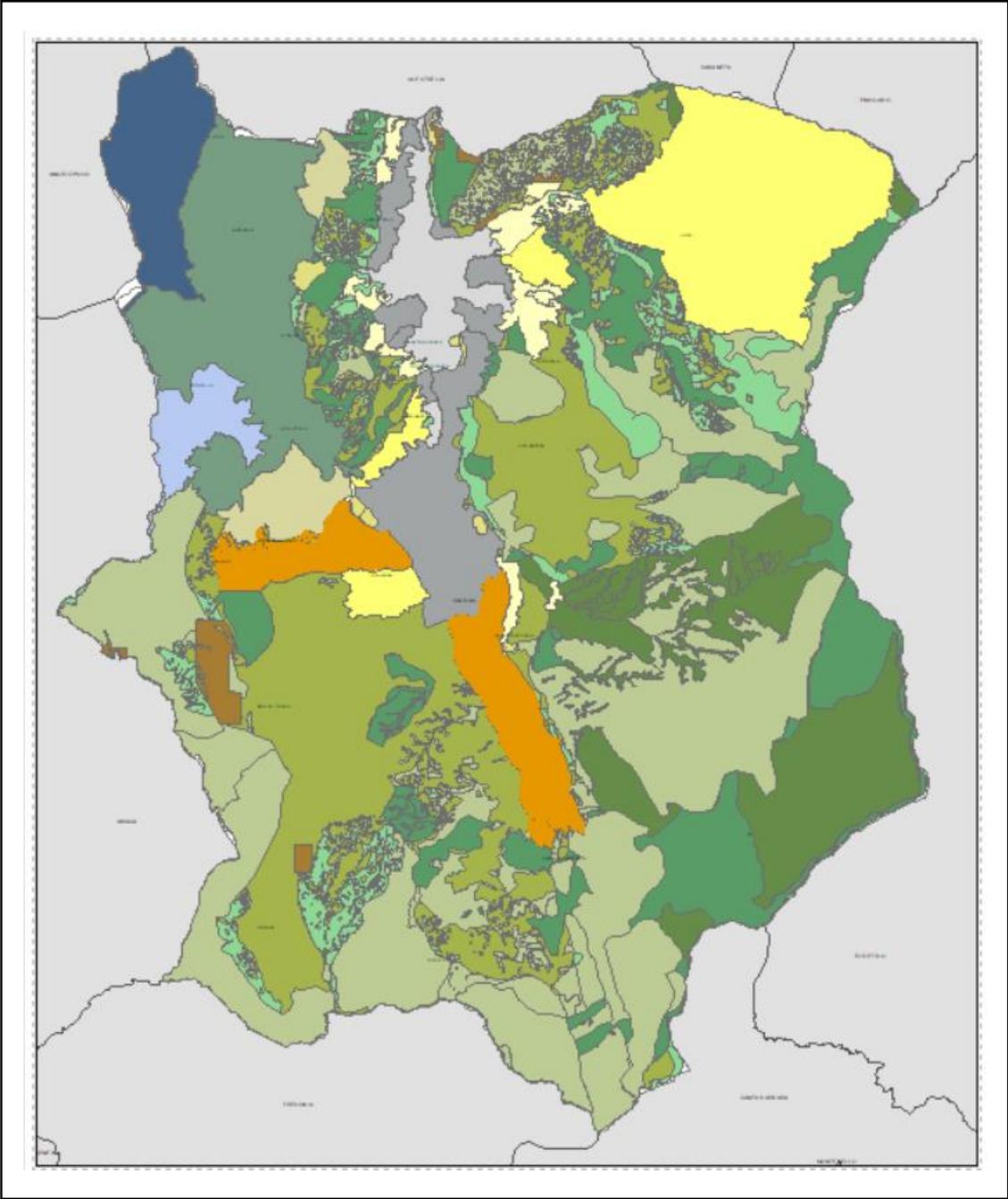


CAM:  
 CORR. ACTIV. MÚLTIP.



- |  |   |                                  |
|--|---|----------------------------------|
| Actividad Múltiple AM                              | AM3 - Actividad Múltiple 3 - Zona Urbana Norte        | Minería                          |
| Corredores de Actividad Múltiple CAM               | AM4 - Actividad Múltiple 4 - Zona de Expansión Urbana | R1 - Residencial Urb Consolidado |
| Industrial   | API - Parque Tres Aguas                               | R2 - Residencial Urb Primavera   |
| Manzana  | Corredor de Actividad Múltiple                        | R3 - Residencial Urb PP          |
| Veredas_   | Corredor de Actividad Múltiple Doble Calzada          | R4 - Residencial Urbanizaciones  |
| AM1 - Actividad Múltiple 1 - Zona Central          | I1 - Industrial - Centro Logístico                    | R5 - Residencial Expansión       |
| AM2 - Actividad Múltiple 2 - Centralidades Zonales | I2 - Uso Industrial                                   |                                  |

Diagnóstico Territorial – Hallazgos  
Usos Normativos  
Suelo rural y desarrollo restringido



# Diagnóstico Territorial – Hallazgos

## Usos Normativos

### Conclusiones y Hallazgos

TEMA	CONCLUSIONES
<b>USOS DEL SUELO RURAL</b> 	<p>En el panorama de la ocupación del suelo en el municipio de Caldas, se evidencian el <b>aprovechamiento forestal y agropecuario como las principales explotaciones</b> del municipio que cuenta con la <b>mayor cantidad de superficie</b>. Posteriormente se encuentran los <b>sectores comerciales, industriales y residenciales</b> normalmente asociados a los <b>ejes viales principales</b>, resaltando entre ellos los corredores de la <b>Variante y las vías Caldas-Bolombolo y Caldas-La Pintada</b>, como infraestructuras estructurantes de las dinámicas municipales. Finalmente se hallan sectores dedicados a la <b>minería de carbón y materiales</b>.</p> <p>Es necesario esclarecer las <b>incompatibilidades de los usos del suelo rural</b>, sobre todo en los suelos de <b>desarrollo restringido</b> con respecto a las limitantes ambientales asociadas a los <b>suelos de protección</b>, entendiendo que ya hay unos <b>usos asentados</b> en el territorio que deben tener un proceso de <b>transición</b> o adecuaciones para convertirse en <b>aprovechamientos sostenibles</b>. Sin embargo, también es importante entender que <b>casi la totalidad del municipio</b> tiene algún tipo de <b>restricción desde las determinantes ambientales</b>, por lo que se tendrán que establecer estrategias de escala metropolitana para <b>compensar las cargas</b> que está recibiendo el municipio en contraprestación de unos beneficios que reciben <b>todos los pobladores del área metropolitana del Valle de Aburrá</b></p>
<b>USOS DEL SUELO VS PERÍMETRO SANITARIO Y ÁREAS DE PROTECCIÓN</b> 	<p>Es importante que el perímetro urbano sea coherente con el perímetro sanitario, tal como lo exige el Decreto Nacional 1232 de 2020, y que también haya coherencia con una red vial planificada que permita el flujo de la movilidad. Adicionalmente, es vital la delimitación y el control de las zonas de alto riesgo y de protección ambiental en concordancia con los lineamientos y el control de Corantioquia, de modo que se evite la construcción en estas áreas o se busque el traslado de las construcciones que ya las ocupan, como en el caso de las áreas que actualmente sufren inundaciones por la cercanía a fuentes de agua, protegiendo así los valores ambientales y paisajísticos de estas zonas naturales.</p>
<b>SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y DE EQUIPAMIENTOS</b> 	<p>Aunque el actual PBOT sí contempló el espacio público y los equipamientos dentro de sus componentes, entre los usos definidos en el Acuerdo 014 de 2010 no se especifican por aparte las áreas ocupadas por el espacio público o los equipamientos, sino que se ven inmersos en los otros usos, lo que podría poner en cuestión su vocación de permanencia y sugerir su posibilidad de transformación.</p>
<b>USO SOCIAL OBLIGADO</b> 	<p>En el Artículo 277 del Acuerdo 014 de 2010 se describe el uso social obligado, con las secciones viales, el espacio público y el equipamiento. A pesar de que quedan en el articulado del PBOT, no están espacializados, y tiene una definición muy amplia, por lo que entran muchos usos que pertenecen a dinámicas cambiantes, y de ejecutarse la normativa tal como fue planteada se podrían restringir los cambios de usos en la propiedad privada.</p>

# Diagnóstico Territorial – Hallazgos

## Usos Normativos

### Conclusiones y Hallazgos

TEMA	CONCLUSIONES
<b>APROVECHAMIENTOS EN RELACIÓN A LOS USOS Y CAPACIDADES DEL SUELO</b>	 <p>Será necesario que, en la revisión del PBOT, se definan aprovechamientos que correspondan objetivamente a los usos del suelo y a las capacidades que tienen los sistemas públicos para recibir las nuevas demandas y densidades en zona urbana, de expansión y rural incluyendo las categorías de desarrollo restringido. Y, en coherencia con estas densidades, el modelo de ocupación debe definir las directrices que conduzcan al municipio y a los diferentes actores urbanos en éste a un uso controlado del suelo que corresponda con la prestación efectiva de servicios públicos domiciliarios, con la red de equipamientos y con un sistema de espacio público que pueda atender la demanda tras la aprobación de desarrollo constructivo, sea en el suelo urbano o en los suelos de expansión.</p>
<b>CLASIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y LA COMPATIBILIDAD ENTRE DIFERENTES USOS.</b>	 <p>En general, el municipio tiene una buena herramienta normativa de usos del suelo urbano y de expansión, pero hizo falta la reglamentación del funcionamiento, que, aunque quedó planteada en el programa de ejecución, no se desarrolló efectivamente el proyecto denominado “Elaboración del Estatuto Municipal de Usos del Suelo, urbanismo, construcción, manejo de espacio público, control ambiental y plusvalía, que tenía por objetivo dotar al municipio de una herramienta que complemente las normas generales del PBOT, y que estaba priorizado para el corto y mediano plazo.</p> <p>Por su parte, la clasificación de los usos para el suelo urbano y las actividades específicas están determinadas por el código internacional unificado CIIU. El Municipio, en convenio con la Cámara de Comercio, desarrolló la homologación del Código Internacional de Industria Uniforme CIIU, adoptando las tipologías del decreto 155 de 2002 e incluyendo en cada categoría los diferentes códigos y sus especificaciones que el CIIU desarrolla, homologando las características propias del Municipio, su comportamiento y tendencias de transformación de acuerdo a las diversas actividades económicas que se inscriben en el territorio. Esta homologación se hizo a través del anexo 4: Tabla específica de asignación de Usos del suelo.</p> <p>Sin embargo, no se pasa de la denominación de la actividad, descuidando la vigilancia de los conflictos que determinadas actividades puedan generar en el entorno. Con el propósito de acercar al municipio al modelo de ocupación deseado, asegurando al mismo tiempo un desarrollo armónico y compatible entre los diferentes usos y la mezcla que propone el municipio, es necesario que la localización de los usos y la definición de su funcionamiento, su intensidad y las mezclas deseables con otros usos según el sector esté regulado por un proceso objetivo y práctico de aplicación y control. Esto se suma a las falencias en el cumplimiento de la normativa de usos del suelo, pues no hay congruencia entre la restricción de determinados usos, y su aprobación sin ninguna exigencia de mitigación de impactos.</p>

# Diagnóstico Territorial – Hallazgos

## Usos Normativos

### Conclusiones y Hallazgos

TEMA	CONCLUSIONES
------	--------------

GESTIÓN DE LOS  
IMPACTOS  
NEGATIVOS DE  
LOS USOS  
INCOMPATIBLES.



Teniendo en cuenta la tendencia espacial de los usos comerciales en el centro del municipio, y de los usos industriales en determinadas áreas residenciales y vías, se deben incorporar en la revisión del PBOT los lineamientos y normas específicas para estos usos, definiendo áreas mínimas y demás condicionantes que sirvan de apoyo a un instrumento que permita conocer y mitigar los impactos ambientales y urbanísticos de cada actividad en relación con las adecuaciones locativas que demande su funcionamiento y las características de la zona en la que se ubica, evitando el impacto sobre usos como la vivienda o determinados equipamientos, teniendo en cuenta que el municipio, desde su normativa actual, le apuesta a la mezcla de usos.

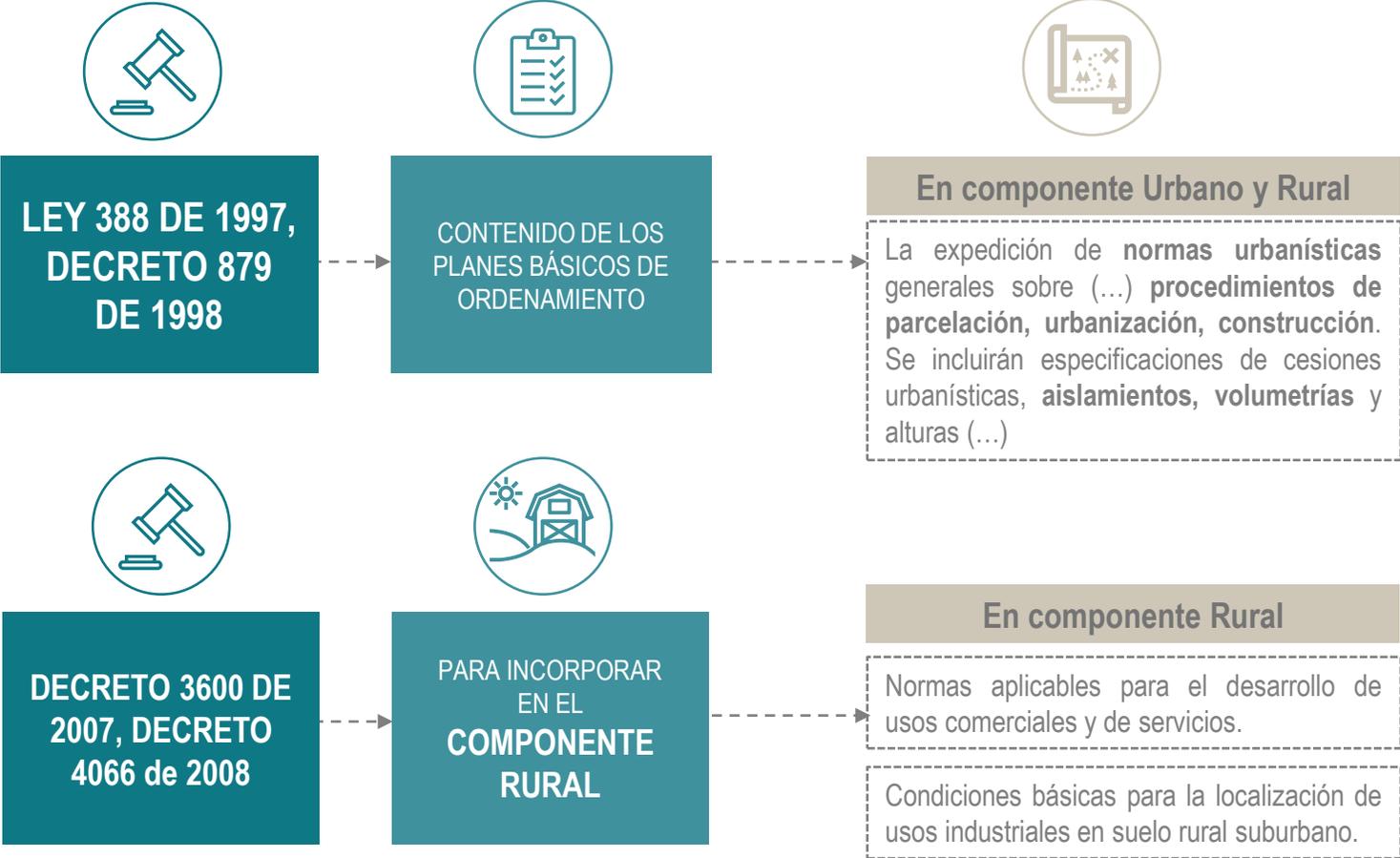
Así, se podrá apostar por el modelo de ocupación incluso desde los planes parciales que busquen desarrollos industriales, evitando su desarrollo a través de licencias de urbanismo simple, como sucedió con ZOFIVA. Aunque este caso tiene condiciones distintas, pues la resolución se emitió antes de la adopción del presente PBOT, por lo que en la Circular 5 se hizo la aclaración.

Con estos fines se busca evitar los conflictos que pueden generar las actividades de alto impacto, como las relacionadas con las bebidas alcohólicas, el entretenimiento nocturno, la prostitución o la actividad industrial, o las actividades que pueden tener impactos negativos a través del ruido, la contaminación visual, o la contaminación del aire o del agua, entre otros, para lo que también es necesario la vigilancia y el control desde la Secretaría de seguridad y convivencia municipal y los entes ambientales.

# Diagnóstico Territorial – Hallazgos

## Norma específica

Acuerdo 014 de 2010



**EN EL PBOT**

El Acuerdo 014 de 2010, sólo desarrolla los **artículos 259, 260, 326 y 327**, que **no contemplan la totalidad** de los solicitado en la norma nacional, pues deja la tarea de desarrollarlo en el **Estatuto de Normas Básicas y de construcción**, que **no se ha elaborado** hasta el momento.

# Diagnóstico Territorial – Hallazgos

## Norma específica

### Reglamentación posterior



#### DECRETO MUNICIPAL 174 DE 2014



“Por medio del cual se reglamentan las alturas en **algunas zonas del suelo urbano consolidado**, los parqueaderos de los edificios multifamiliares, **andenes, ochaves, voladizos** y las licencias para las estaciones de servicio, en el municipio de Caldas Antioquia”



Reglamenta **algunos temas** correspondientes a la norma específica, sin embargo **no contempla la totalidad** de los temas que dejó pendiente el PBOT para desarrollar en el Estatuto de Normas Básicas y de construcción.



#### DECRETOS PLANES PARCIALES



- Decreto 169 de 2013, Plan parcial del Sur
- Decreto 045 de 2014, Plan parcial Los Cerezos
- Decreto 084 de 2014, Plan parcial Castillejos
- Decreto 147 de 2015, Plan parcial Santa Lucía
- Decreto 076 de 2016, Plan parcial Rancho Santana



Los Decretos 169 de 2013, 084 de 2014, y 076 de 2016 especifican **ciertos contenidos** respecto a la norma específica, sin embargo, los temas no desarrollados los remite a lo reglamentado en el PBOT. Por su parte, los Decretos 045 de 2014 y 147 de 2015 se limitan únicamente a **remitir al PBOT** en lo relacionado con norma específica.

Se definen las **normas básicas** como “aquellas que **garantizan las condiciones esenciales** que los desarrollos urbanísticos y constructivos deben cumplir durante el proceso de diseño y ejecución, en el Municipio de Caldas. Dichas normas desarrollan aspectos **técnicos, viales, ambientales, de servicios públicos, funcionalidad, seguridad, control de obras**, entre otros” (Decreto Municipal 174 de 2014)



Según la definición anterior y lo contemplado por la normativa nacional, el municipio posee una reglamentación básica incompleta, y está en deuda de construir el Estatuto de Normas Básicas y de construcción.