



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 220 DE 2024

"Por medio del cual se modifica el Plan Parcial Los Naranjos adoptado mediante Decreto Municipal Nro. 239 de 2022"

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CALDAS.

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

CONSIDERANDO QUE:

1. Que mediante el Decreto 239 del 18 de noviembre de 2022 el alcalde del municipio de Caldas adoptó el Plan Parcial Los Naranjos para el polígono de expansión urbana ZE7-A según el Acuerdo 014 de 2010 Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Caldas y el Decreto Municipal 0220 de 2011.
2. Que mediante el consecutivo 20241007110 del 23 de agosto de 2024 el señor Juan Carlos Villegas Sierra Director de Planeación de Bienes y Bienes Constructores, en calidad de autorizado de Alianza Fiduciaria S.A como vocera del fideicomiso Los Naranjos, para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 001-95049, radicó ante la Secretaría de Planeación la propuesta de modificación y ajuste del plan parcial Los Naranjos, anexando para dichos efectos documento de memoria justificativa, proyecto de decreto de modificación y documentos que acreditan la identificación jurídica del inmueble que conforma el área de planificación.
3. Que el párrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, incorporado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021 establece que *"El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario."*
4. Que a su vez el Decreto 1077 de 2015 *"Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio"*, reglamenta las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación, adopción y/o modificación de un Plan Parcial.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 220 DE 2024

5. Que una vez realizada la revisión del proyecto de modificación del plan parcial Los Naranjos y de verificar que la única autoridad a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de modificación y ajuste es la autoridad municipal, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, y el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto 1077 de 2015, la Secretaría de Planeación del Municipio de Caldas adelantó el trámite de "Información pública, citación a propietarios y vecinos", con el fin de dar a conocer la propuesta de modificación y expresen sus recomendaciones y observaciones si a ello hubiere lugar.
6. Que posterior al trámite de "Información pública, citación a propietarios y vecinos", La Secretaría de Planeación expide la Resolución 3724 del 26 de septiembre de 2024 por medio por medio de la cual se expide concepto favorable de viabilidad a la modificación y ajuste del Plan Parcial Los Naranjos.

En mérito de lo expuesto.

DECRETA:

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adóptese la modificación del Plan parcial Los Naranjos para el subpolígono, ZE7_A, suelo de expansión urbana, tratamiento de Desarrollo, conforme con lo establecido en la memoria justificativa que hace parte integral del presente acto administrativo.

PARÁGRAFO. Constituyen documentos complementarios para la interpretación de las decisiones contenidas en el presente Decreto, el documento de memoria justificativa y el mapa de modificación del modelo de ocupación.

ARTICULO 2. Modifíquese el artículo 5 del Decreto 239 de 2022, el cual quedará así:

ARTICULO 5. DEFINICION DEL PLANTEAMIENTO URBANISTICO. El proyecto urbanístico del Plan Parcial se encuentra contenido en el Plano que se adopta con la modificación del plan parcial, el cual establece y determina las áreas públicas, cargas urbanísticas y las áreas privadas resultantes del nuevo urbanismo donde se concretan los beneficios, usos y aprovechamientos.

El plan parcial propone el desarrollo del uso residencial en modalidad de vivienda de interés social, sin embargo, en la eventualidad de presentarse cambios en las dinámicas inmobiliarias, podrán los interesados en el desarrollo de la unidad de actuación urbanística, construir otras modalidades de vivienda, sin que ello conlleve la necesidad de ajuste o modificación del plan parcial.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 220 DE 2024

Tabla 3. Datos Generales del planteamiento urbanístico del plan parcial

AREA (M ²)	62.800 (M ²)
TIPOLOGIA DE VIVIENDA	Residencial 5 Con énfasis en VIS/VIP
AREA DE LAS UNIDADES A CONSTRUIR	Apartamentos: 60 M ² Aparta estudios: 49 M ²
USOS COMPLEMENTARIOS	Comercio y servicios
ALTURA MAXIMA PERMITIDA DESDE EL NIVEL DE ACCESO	19 pisos
DENSIDAD	200 vdas/hectárea
I.O.	45% ANL

Las precisiones necesarias a este cuadro de áreas se adoptarán en las correspondientes licencias de urbanismo; para cada etapa de la Unidad de Actuación Urbanística.

PARAGRAFO. El cuadro de áreas del presente artículo podrá ser ajustado por efectos de eventuales trámites de corrección de áreas, así como resultado de la precisión de diseños definitivos, conservando las características de localización y geometría en las licencias urbanísticas respectivas. Estos ajustes se entienden como precisiones que no modifican el modelo de ocupación y las cargas urbanísticas definidas.

ARTICULO 3. Adiciónese el artículo 5A al Decreto 239 de 2022.

ARTICULO 5A. VARIABLES. El modelo de ocupación se construye a partir de las siguientes variables:

1. Un sector integrado estratégica y funcionalmente al suelo urbano del Municipio y conectado con el sistema de movilidad metropolitano.
2. Una propuesta de desarrollo que propende por la generación de espacios verdes y zonas para el esparcimiento y encuentro de los habitantes.
3. Una propuesta de disminución del índice de ocupación, que se compensa con una mayor altura de las edificaciones contribuyendo a un modelo de construcción sostenible.
4. Una propuesta de desarrollo que se adapta a un perfil urbano que se consolida como imagen de ciudad a partir de proyectos inmobiliarios de características físico-espaciales similares

ARTICULO 4. Adiciónese un párrafo al artículo 8 del Decreto 239 de 2022 así:



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 220 DE 2024

ARTICULO 8. CONFORMACION Y DEFINICION DE AREAS DE LA UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA.

(...)

PARÁGRAFO. Las áreas de los predios con base en las cuales se efectúa la modificación del Plan Parcial que se consagran en el decreto que la adopta son las definidas en el Decreto 239 de 2022, por lo que el interesado, en caso de que las mismas no correspondan con la realidad, de manera simultánea a la radicación de la solicitud de la licencia urbanística deberá hacer la actualización o aclaración para la corrección de áreas y/o linderos correspondientes, ante la Dirección de Sistemas de información y Catastro del Departamento de Antioquia, de acuerdo con la Resolución Conjunta del IGAC 1101 y SNR 11344 del 31 de diciembre de 2020, por medio de la cual se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad y la corrección de áreas y/o linderos mediante escrituras aclaratorias.

ARTÍCULO 5. Modifíquese el artículo 30 del Decreto 239 de 2022, el cual quedara así:

ARTICULO 30. SOBRE EL INDICE DE OCUPACION. En aplicación de los criterios de compactad y desarrollando principios de construcción sostenible, se fija como índice de ocupación el 45% del área neta del lote.

En todo caso, el proyecto urbanístico debe respetar los siguientes retiros, que tienen restricciones de ocupación, aunque se contabilizan dentro del área neta del predio:

Antejardín de vías públicas	5 metros para vías arterias 3 metros para vías de servicio
Linderos	6 metros
Entre edificaciones de distintos proyectos	6 metros por cada edificación si se trata de fachada abierta 3 metros por cada edificación con ventanería sin registro 3 metros por cada edificación si se trata de fachada cerrada si no tienen muros contrafuegos

ARTÍCULO 6: Modifíquese el artículo 32 del Decreto 239 de 2022, el cual quedará así:



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 220 DE 2024

ARTICULO 32. NUMERO DE TORRES, NUMERO DE VIVIENDAS Y ALTURA MAXIMA PERMITIDA. Se entenderá por compacidad urbana, la relación de los volúmenes de edificación con respecto al área de la ciudad. La aplicación de este concepto incentiva la conformación de mayores áreas para zonas verdes y espacios comunes.

Bajo la aplicación de principios de construcción sostenible, la disminución de la superficie ocupada por las edificaciones se compensa con incremento de alturas, y hace posible conservar los valores naturales del territorio a intervenir. Al aplicar los índices de compacidad para el área de planificación se tiene lo siguiente:

Número máximo de torres a construir	8 unidades
Número máximo de viviendas permitidas	1.260 unidades
Altura Máxima permitida para las edificaciones, contada a partir del nivel de acceso	19 pisos
Altura mínima de piso	2:3 entre el nivel de piso acabado y la losa o cubierta superior
Índice de Ocupación máximo	45% ANL
Índice de Construcción máximo	1:9 ABL

La aplicación del índice de compacidad al desarrollo del polígono del plan parcial permite:

1. Reducir el impacto del proceso urbanizador en las zonas incorporadas al desarrollo a través de la implementación de sistemas de urbanismo bioclimático, patrones de reducción del consumo de agua, energía y materiales.
2. Crear un sistema de espacio público a partir de la consolidación de centralidades y la proximidad como base de la accesibilidad, buscando conseguir una ciudad de distancias cortas, conectadas a través de sistemas de movilidad sostenible.
3. Mejorar la calidad urbana del sector a través de un buen diseño de la localización de los equipamientos y la definición del sistema de espacio público, para consolidar equilibrios entre los espacios llenos y vacíos, entre compresión y descompresión urbana.
4. Establecer una matriz verde que conecte la zona de intervención con la ciudad construida, lo que amplía la superficie urbana permeable y el índice biótico del suelo.
5. Vincular la urbanización y los equipamientos al desplazamiento preferente en transporte público y medios alternativos de transporte como la ciclo caminabilidad.

ARTÍCULO 7. DEROGATORIAS: Permanecen vigentes las disposiciones del Decreto 239 de 2022, que no se encuentran expresamente modificadas o sustituidas por las disposiciones contenidas en el presente Decreto.



Alcaldía de
Caldas


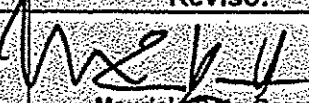

DECRETO NÚMERO 220 DE 2024

ARTÍCULO 8. El presente decreto rige a partir de la fecha de su expedición.

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

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


JORGE MARIO RENDÓN VÉLEZ
Alcalde

Proyectó:	Revisó:	Aprobó
 Nancy Marín Toro Contratista	 Mauricio Soto Ocampo Secretario de Planeación	 Marina Hincapié Avila Secretaria General