

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

TOMO II COMPONENTE URBANO

FORMULACIÓN

PROCESO DE REVISIÓN Y AJUSTE AL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CALDAS, ANTIOQUIA

TABLA DE CONTENIDO

PARTE 2 COMPONENTE URBANO NORMA GENERAL	4
13. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	4
13.1. DEFINICIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS URBANAS Y DE EXPANSIÓN	4
13.2. DEFINICIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	5
13.2.1. VARIABLES PARA LA DEFINICIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANOS	6
13.2.2. CÓDIGOS DE REFERENCIA DE LOS POLÍGONOS DE TRATAMIENTO	6
13.2.3. DEFINICIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANOS	8
14. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA	14
14.1. CRITERIOS PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS	14
14.2. DENSIDADES HABITACIONALES	15
14.2.1. Asignación de las densidades en suelo con tratamiento de Mejoramiento Integral	16
14.2.2. Asignación de las densidades en suelo con tratamiento de Consolidación Nivel 1	16
14.2.3. Asignación de las densidades en suelo con tratamiento de Consolidación Nivel 2	17
14.2.4. Asignación de las densidades en suelo con tratamiento de Consolidación Nivel 3	17
14.2.5. Asignación de las densidades en suelo con tratamiento de Renovación Urbana	18
14.2.6. Asignación de las densidades en suelo con tratamiento de Desarrollo en Suelo Urbano y de Expansión Urbana	18
14.3. CÁLCULO DE LAS DENSIDADES HABITACIONALES	30
14.4. ÍNDICES DE OCUPACIÓN, ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN Y ALTURAS	31
14.4.1. ÍNDICE DE OCUPACIÓN	31
14.4.2. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	31
14.4.3. ALTURAS	32
14.4.4. ASIGNACIÓN DE ÍNDICES DE OCUPACIÓN, ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN Y ALTURAS	32
14.5. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	36
14.5.1. ASIGNACIÓN DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	37
14.6. LINEAMIENTOS GENERALES PARA LAS ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN	42
15. USOS GENERALES EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA	43
15.1. DEFINICIÓN DE LOS USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN	43
15.2. LEGISLACIÓN NACIONAL RELACIONADA CON LOS USOS DE SUELO	44
15.3. LINEAMIENTOS GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN	45
15.3.1. LINEAMIENTOS DESDE EL MODELO DE CIUDAD	45
15.3.2. LINEAMIENTOS DESDE EL MODELO DE OCUPACIÓN	46
15.3.3. LINEAMIENTOS DESDE EL DIAGNÓSTICO	47
15.4. METODOLOGÍA PARA LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN	49
15.5. ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN	51
15.5.1. ÁREAS DOTACIONALES	53
15.5.2. ÁREAS Y CORREDORES DE MIXTURA	54

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

15.6.	TIPOLOGÍAS DE USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN	55
15.6.1.	(R) RESIDENCIAL	55
15.6.2.	(C-S) COMERCIAL Y SERVICIOS:	56
15.6.3.	(L) INDUSTRIAL	60
15.6.4.	(D) DOTACIONAL	62
15.7.	ASIGNACIÓN ESPECÍFICA DE LOS USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN	63
15.7.1.	CONDICIONES GENERALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE USOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN:	73
15.8.	ÍNDICES DE SATURACIÓN	74
15.9.	IDENTIFICACIÓN DE NIVELES DE IMPACTO Y REQUERIMIENTOS PARA SU LOCALIZACIÓN	75
15.9.1.	TIPOS DE IMPACTOS	75
15.10.	POLÍTICA DE SEGUIMIENTO AL SUBSISTEMA DE USOS DEL SUELO.	83
15.11.	RÉGIMEN DE TRANSICIÓN	85
15.12.	RUIDO - ZONIFICACIÓN ACÚSTICA	85
15.12.1.	OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA EN EL INTERIOR	87
15.12.2.	OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA EN EL EXTERIOR.....	87
15.12.3.	INSTRUMENTOS ADICIONALES	91

**PARTE 2 COMPONENTE URBANO
NORMA GENERAL**

13. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Los tratamientos urbanísticos permiten clasificar áreas del territorio que presentan características homogéneas entre sí, para las cuales se determinan los lineamientos que orientan el futuro desarrollo del territorio, de forma tal que se logre la concreción del modelo de ocupación propuesto.

El entendimiento, estudio y planeación del territorio, a través de los tratamientos urbanos, propende por el desarrollo de un municipio sostenible, que proteja los recursos naturales, mitigando las problemáticas derivadas del proceso de densificación en zonas de vulnerabilidad alta, que permita la generación de equipamiento y espacio público efectivo, el mejoramiento del sistema de movilidad y en general del mejoramiento de las condiciones físico-espaciales del territorio.

A través de los tratamientos urbanos se definen los instrumentos de planificación complementaria y se asigna la normativa asociada a los aprovechamientos y las obligaciones urbanísticas.

A continuación, se describe la metodología para la definición de los tratamientos urbanísticos en suelo urbano y en suelo de expansión urbana que parte de la identificación de zonas homogéneas.

13.1. DEFINICIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS URBANAS Y DE EXPANSIÓN.

Las zonas morfológicamente homogéneas se determinan a partir de la superposición de aspectos naturales del territorio, la morfología y estructura del espacio construido y su dotación, de la estructura del espacio público, y de las dinámicas sociales y económicas de la población. Para la identificación y clasificación de las zonas homogéneas del municipio de Caldas se considera lo siguiente:

13.1.1. Aspectos Naturales

Las condiciones naturales determinan la forma de ocupación del territorio, incluso si este ha sido sometido a procesos de intervención y ocupación intensivos, persisten como condicionantes naturales La red hídrica, La geomorfología, la topografía y La cobertura vegetal.

13.1.2. Condiciones del espacio construido

La morfología del espacio construido, así como su dotación, permite identificar áreas homogéneas evaluando variables como la tipologías del loteo - frente, fondo y tamaño, La dotación en equipamiento, espacio público, infraestructura vial y de servicios públicos, los procesos de densificación, de redensificación, de transformación de las edificaciones existentes, la construcción a partir de lotes libres, el tipo de edificación predominante, los valores paisajísticos, ecológicos, urbanísticos y arquitectónicos, las condiciones de deterioro del entramado urbano y los procesos de ocupación histórica.

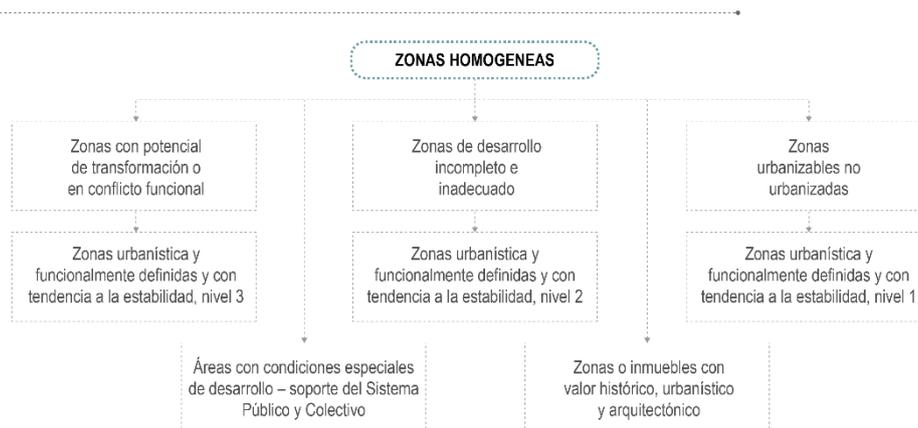
13.1.3. Características Sociales y Económicas

La identificación de zonas homogéneas también parte de la consolidación de sectores con industrias en predios de grandes extensiones, de sectores comerciales conformados a partir de la transformación de viviendas en locales, de la consolidación de áreas con actividades especializadas (servicio al vehículo, centros logísticos etc), de la consolidación de sectores con nuevos desarrollos inmobiliarios de vivienda de interés social, del crecimiento de sectores residenciales en áreas de alta vulnerabilidad ambiental con un paisaje urbano degradado con altos niveles de pobreza, entre otros.

13.1.4. CLASIFICACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS

De las variables anteriormente descritas, relacionadas con el medio natural, la morfología del espacio construido y su dotación y caracterización socioeconómica de la población, se obtienen las siguientes zonas homogéneas:

- Zonas o inmuebles con valor histórico, urbanístico y arquitectónico.
- Zonas urbanística y funcionalmente definidas y con tendencia a la estabilidad, niveles 1,2 o 3.
- Zonas de desarrollo incompleto e inadecuado.
- Zonas con potencial de transformación o en conflicto funcional.
- Zonas urbanizables no urbanizadas.
- Áreas con condiciones especiales de desarrollo – soporte del Sistema Público y Colectivo -



Desde el punto de vista metodológico, estas zonas se constituyen en polígonos que representan la unidad básica para la expedición de las normas de aprovechamiento y obligaciones urbanísticas, además, de las reglamentaciones necesarias para concretar el Modelo de Ocupación.

13.2. DEFINICIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Como ya se indicó en apartes anteriores, los tratamientos urbanísticos se entienden como parte de las determinaciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial que orientan de manera diferencial las intervenciones sobre el territorio, en respuesta a las características físico-espaciales y socioeconómicas de cada una de las zonas homogéneas del municipio y permitirán direccionar el desarrollo del territorio acorde a sus necesidades y potencialidades, y de la concreción del modelo de ocupación territorial en la presente

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

propuesta, estos tratamientos son también la base sobre la cual se definirá la asignación de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas y de los instrumentos de planificación complementaria y de gestión del suelo.

A continuación, se listan los tratamientos urbanísticos en los cuales se clasificará el territorio municipal:

Tabla 1. Tratamiento por zonas homogéneas

ZONA HOMOGÉNEA	TRATAMIENTO
Zonas urbanística y funcionalmente definidas y con tendencia a la estabilidad, niveles 1,2 o 3.	Consolidación Niveles 1, 2, y 3
Zonas de desarrollo incompleto e inadecuado.	Mejoramiento Integral
Zonas con potencial de transformación o en conflicto funcional.	Renovación urbana
Zonas urbanizables no urbanizadas.	Desarrollo
Áreas con condiciones especiales de desarrollo – soporte del Sistema Público y Colectivo -	API – Áreas para la protección de la infraestructura

13.2.1. VARIABLES PARA LA DEFINICIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANOS

Para la definición de los tratamientos se determinan las siguientes variables:

1. Las áreas con condiciones morfológicas especiales de desarrollo, que son las que están asociadas a grandes globos de terreno ocupados generalmente por industrias o grandes infraestructuras; reconociendo que algunas de ellas se encuentran en conflicto funcional o en procesos de transformación.
2. Morfologías con potencial de desarrollo, que son las que permiten procesos de redensificación paulatina, principalmente los sectores tradicionales del municipio, el centro y sus alrededores.
3. Morfologías sin potencial de desarrollo, que, por sus condiciones de tenencia del suelo y la forma de relación entre espacio público, colectivo y privado, imposibilitan los procesos de redensificación progresiva, es decir desarrollos urbanos completos.
4. Los sectores conformados por grandes predios, buenas condiciones de infraestructura, accesibilidad y localización estratégica, adecuada dotación de equipamientos y áreas libres, con edificaciones de poca altura, siendo estos los que presentan mayor potencial para soportar procesos de transformación o redensificación.
5. Sectores con secciones viales estrechas, accesibilidad a las edificaciones por senderos peatonales, lotes de dimensiones pequeñas y frentes mínimos que no ofrecen mayores posibilidades de desarrollo constructivo. De igual forma, cuando el tipo de edificación predominante es urbanización con propiedad horizontal, cerradas o edificaciones en altura, con una vida útil larga no ofrecen en el corto o mediano plazo posibilidad de sustitución o incremento de su densidad constructiva.
6. Criterios de calidad del aire en cuanto a la exposición de la población frente a fuentes de emisión fijas, móviles o de área.

13.2.2. CÓDIGOS DE REFERENCIA DE LOS POLÍGONOS DE TRATAMIENTO

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Se define un código que está compuesto por la zona donde se ubica el polígono, por el tipo de tratamiento y un número consecutivo que diferencia un polígono de otro.

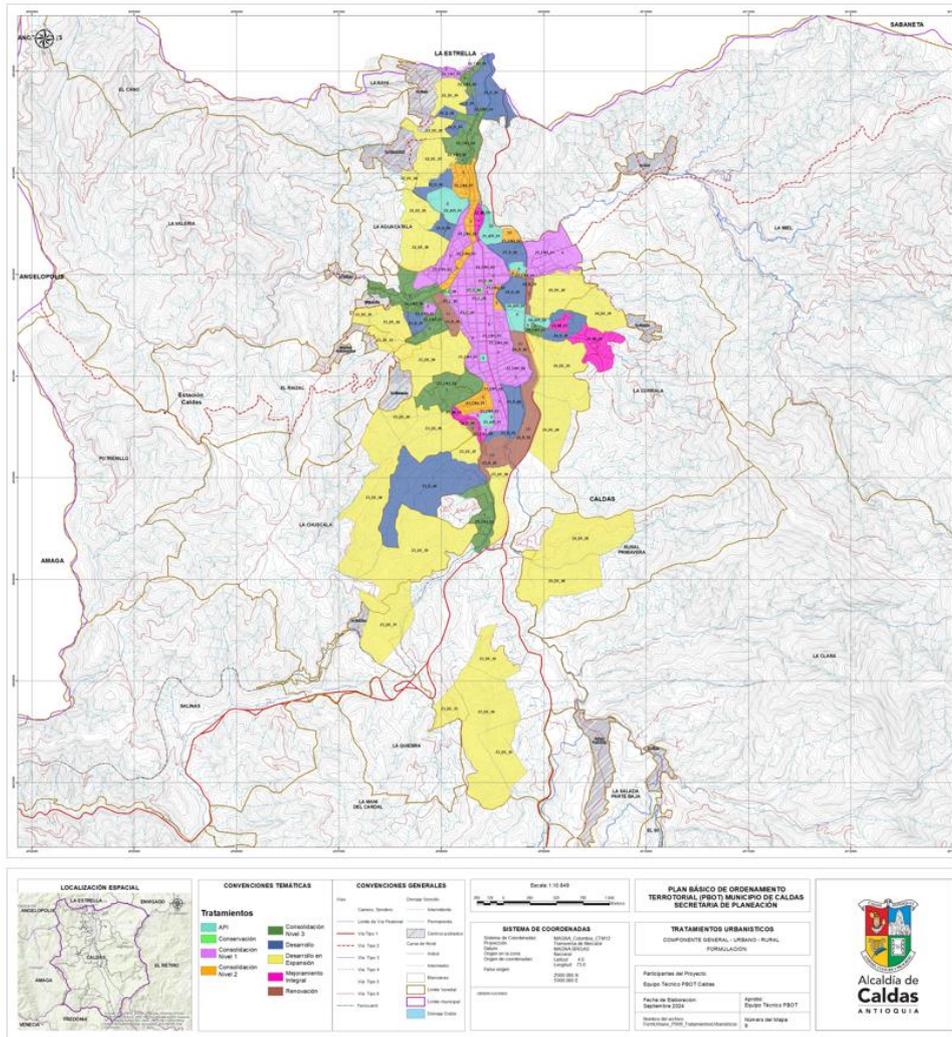
Tabla 2. Código de zona para tratamientos

ZONA	CÓDIGO
Nororiental	Z1
Noroccidental	Z2
Suroriental	Z3
Suroccidental	Z4

Tabla 3. Código por tratamientos

TRATAMIENTO	CÓDIGO
Mejoramiento Integral	MI
Consolidación	CN
Renovación Urbana modalidad de Reactivación	R
Desarrollo	D
Desarrollo en Expansión	DE
Áreas para la Preservación de Infraestructuras.	API

Mapa 1. Tratamientos Urbanos



13.2.3. DEFINICION DE LOS TRATAMIENTOS URBANOS

13.2.3.1. Tratamiento de Mejoramiento Integral

Este tratamiento se asigna a las zonas homogéneas identificadas como “Zonas de desarrollo incompleto e inadecuado”, ubicadas en suelo urbano y en expansión urbana, donde se localizan los asentamientos humanos en condición de marginalidad y segregación socio espacial, en los cuales se concentra población en situación de pobreza al margen de las oportunidades del desarrollo, con limitaciones de acceso a los bienes y servicios públicos esenciales como la educación y la salud.

Los desequilibrios urbanos en las zonas con desarrollo incompleto o inadecuado se expresan en la precariedad del hábitat en donde se conjugan total o parcialmente las siguientes características:

- Procesos de ocupación y construcción irregular e inadecuada de sectores y/o barrios.
- Deterioro del medio ambiente.
- Localización de población en retiros de corrientes naturales de agua y zonas de alto riesgo no mitigable.
- Desarticulación con el sistema público y colectivo

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- Carencias en servicios públicos domiciliarios, especialmente agua y saneamiento básico.
- Insuficiente y baja calidad del espacio público.
- Carencias en equipamientos colectivos y a los servicios de educación, salud, recreación y deporte.
- Inadecuadas condiciones de habitabilidad y deficiencias en la estructura de las viviendas clasificadas en estrato socioeconómico 1 y 2.
- Déficit de vivienda, insalubridad y hacinamiento crítico.
- Irregularidad en la tenencia de la tierra.

En tanto la administración municipal expide las normas que determinen las acciones de regularización urbanística, en concordancia con lo dispuesto en las normas nacionales, para el área de planificación se permitirá el desarrollo predio a predio de acuerdo con los aprovechamientos definidos en el presente ajuste al PBOT, siempre que los lotes y construcciones no se localicen en zonas de alto riesgo no mitigable o en retiros a quebrada, líneas de alta tensión.

Tabla 4. Polígonos con tratamiento de mejoramiento Integral

POLÍGONO	SECTOR
Z2_MI_01	La Inmaculada
Z3_MI_01	La Mansión
Z4_MI_01	La Corrala – El Hoyo
Z4_MI_02	La Corralita

13.2.3.2. Tratamiento de Consolidación

Identificado en las zonas homogéneas asociadas a “Zonas urbanística y funcionalmente definidas y con tendencia a la estabilidad, niveles 1, 2 o 3”. Para los sectores a los cuales se les asigna este tratamiento las actuaciones, estarán orientadas a consolidar los usos del suelo y a corregir las falencias que afectan su adecuado funcionamiento. Igualmente, se propiciará la generación de espacio público, equipamientos, infraestructura vial y de movilidad, con el fin de lograr equilibrio funcional entre las estructuras del espacio público y privado, que se traducen en capacidad de soporte del sector y en la adecuada ocupación del suelo en virtud de la concreción del modelo de ocupación del PBOT.

El desarrollo de los predios ubicados al interior de las zonas a las cuales se les asigna este tratamiento se podrá realizar de forma individual o predio a predio, acorde con los aprovechamientos, y metas de espacio público, equipamiento y movilidad.

Según la capacidad de soporte, la densidad poblacional, las dotaciones públicas, la morfología y tipología de las edificaciones y de los complejos habitacionales, se identifican 3 niveles al interior de esta categoría, así:

- Consolidación Nivel 1.- CN1- Asociado al mantenimiento
- Consolidación nivel 2 – CN2- Asociado a la dotación
- Consolidación nivel 3 – CN3- Asociado a la generación

13.2.3.2.1. Consolidación nivel 1 - CN1.

Se define para los sectores del suelo urbano que presentan una morfología predial, ocupación y densificación acorde con el modelo de ocupación definido en el Plan y con dotación de espacio público, equipamiento e infraestructura vial y de servicios públicos adecuada. La mayoría de los sectores a los cuales se les asigna este nivel de tratamiento, tienen la posibilidad de redensificarse.

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Su objetivo principal es cualificar, mantener y ordenar el desarrollo urbanístico.

Tabla 5. Polígonos con tratamiento de consolidación nivel 1

POLÍGONO	SECTOR
Z1_CN1_01	Andalucía
Z2_CN1_01	La Raya – Fronteras del Sur
Z2_CN1_02	Centro y Olaya Herrera
Z2_CN1_02_A	Centro marco del Parque Santander
Z2_CN1_03	La Margaritas y Fundadores
Z3_CN1_01	Cristo Rey
Z3_CN1_02	Ciudadela Real
Z3_CN1_03	Barrios Unidos
Z3_CN1_04	Felipe Echavarría I y II
Z3_CN1_05	Los Cerezos y Centenario
Z3_CN1_06	La Rivera y La Acuarela
Z3_CN1_07	Mandalay
Z3_CN1_08	Mandalay – Torres del Sur

13.2.3.2.2. Consolidación nivel 2 - CN2.

Para estas áreas urbanizadas, se pretende regular su transformación para posibilitar el mejoramiento de su dotación, densificación moderada de acuerdo con el modelo de ocupación definido en el plan.

Las dotaciones de espacio público y equipamiento se concretarán en cumplimiento del pago de las obligaciones urbanísticas a cargo del particular o a cargo de las entidades públicas, dependiendo de las características socioeconómicas de la zona.

Tabla 6. Polígonos con tratamiento de consolidación nivel 2

POLÍGONO	SECTOR
Z1_CN2_01	128 Sur - Subestación
Z1_CN2_02	Variante – La Miel
Z2_CN2_01	Bellavista
Z2_CN2_02	La Inmaculada
Z2_CN2_03	La Docena y La Goretti
Z3_CN2_01	Mandalay
Z3_CN2_02	La Playita y Juan XXIII
Z4_CN2_01	San Judas

13.2.3.2.3. Consolidación nivel 3 - CN3.

Se define para aquellos sectores o áreas urbanizadas que presentan una deficiente capacidad de soporte la cual se refleja en el estado crítico o ausencia de espacio público, equipamientos, servicios públicos e inadecuada infraestructura vial. El objetivo de desarrollo en estas áreas es contribuir al mejoramiento de las condiciones de habitabilidad, a la generación de espacio público y equipamientos y al control de los procesos de densificación.

Tabla 7. Polígonos con tratamiento de consolidación nivel 3

POLÍGONO	SECTOR
Z2_CN3_01	La Raya

POLÍGONO	SECTOR
Z2_CN3_02	La Raya – Gabriel Echavarría
Z2_CN3_03	El Pombal – San Miguel
Z2_CN3_04	El Cano y El Pombal
Z2_CN3_05	Porvenir
Z2_CN3_06	La Planta
Z3_CN3_01	Chuscala Barrio
Z3_CN3_02	Minuto de Dios
Z3_CN3_03	Primavera - La Gitana
Z4_CN3_01	La Corrala Parte Baía

13.2.3.3. Tratamiento de Renovación

Se asigna este tratamiento a las zonas homogéneas identificadas como “Zonas con potencial de transformación o en conflicto funcional”, cuyas determinaciones están encaminadas a recuperar y/o transformar las áreas urbanizadas que presentan procesos de deterioro físico, social y ambiental que tienen grandes potencialidades de edificación y se encuentran subutilizadas con respecto al modelo de ocupación.

Son áreas en las cuales se requiere efectuar la sustitución de los elementos arquitectónicos y urbanísticos modificando la configuración de los predios privados y/o del espacio público mediante procesos de reurbanización que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados, así como la redefinición de los usos y aprovechamientos.

Adicionalmente, se busca aprovechar su localización estratégica en la ciudad y sus condiciones de infraestructura de servicios públicos y de movilidad, que se promueva el aprovechamiento intensivo del suelo, la racional densificación y mezcla de usos y la descongestión del tráfico.

La renovación urbana deberá propender por la protección de moradores.

Por su parte, el Decreto Nacional 1232 de 2020, define el tratamiento de renovación como se cita a continuación:

Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana. Se entiende por Renovación Urbana, el tratamiento mediante el cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen las directrices para orientar y regular su transformación o recuperación, con el fin de potenciar su ocupación, o detener y revertir los procesos de deterioro físico y ambiental, promover el aprovechamiento intensivo de la infraestructura pública existente; impulsar la densificación racional de áreas para vivienda y otras actividades; promoviendo su uso eficiente y sostenible. Este tratamiento podrá desarrollarse mediante las modalidades de reactivación, redesarrollo y revitalización.

Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana modalidad de Redesarrollo. Se entiende por Redesarrollo, la modalidad mediante la cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen las directrices generales para orientar y regular la sustitución o transformación de las estructuras urbanas y arquitectónicas, mediante procesos de reurbanización que permitan generar una nueva infraestructura vial, de servicios y espacio público, así como la redefinición de la normatividad urbanística de edificabilidad usos y aprovechamientos.

Tratamiento de Renovación Urbana modalidad de Reactivación. Se entiende por Reactivación, la modalidad mediante la cual, en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano, se establecen las directrices para promover una mayor edificabilidad a la existente, si la infraestructura de vías, servicios públicos y espacio público lo permite, y estimular la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada tales como antejardines, fachadas, aislamientos, retrocesos y demás.

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Bajo esta modalidad se pueden cambiar, mantener, complementar y/o modificar los usos existentes con el fin de apoyar la redefinición del carácter del sector. Para esta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial -POT- debe contener normas urbanísticas que permitan tanto el desarrollo de uno o varios predios mediante licencias de construcción sin que se requiera adelantar el trámite de Plan Parcial.

En el Municipio de Caldas, este tratamiento se asigna bajo la modalidad de Reactivación, entendida en la normatividad vigente como la modalidad mediante la cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano, se establecen las directrices para promover una mayor edificabilidad a la existente, si la infraestructura de vías, servicios públicos y espacio público lo permite, y estimular la generación de nuevos elementos arquitectónicos y naturales de los bienes de propiedad privada tales como antejardines, fachadas, aislamientos, retrocesos y demás.

Bajo esta modalidad se pueden cambiar, mantener, complementar y/o modificar los usos existentes con el fin de apoyar la redefinición del carácter del sector. Para esta modalidad, se establecen normas urbanísticas que permite tanto el desarrollo de uno o varios predios mediante licencias de construcción sin que se requiera adelantar el trámite de Plan Parcial.

Tabla 8. Polígonos con tratamiento de renovación

Polígono	Sector
Z3_R_01: Modalidad de Reactivación	Locería Colombiana
Z3_R_02: Modalidad de Reactivación	Ramo
Z4_R_01: Modalidad de Reactivación	San Judas
Z4_R_02: Modalidad de Reactivación	134 Sur – Los Pinos
Z4_R_03: Modalidad de Reactivación	Contenedores
Z4_R_04: Modalidad de Reactivación	La Laguna

13.2.3.4. Tratamiento de Desarrollo

Este tratamiento corresponde a las zonas homogéneas identificadas como “Zonas urbanizables no urbanizadas” localizadas en suelo urbano y también en los suelos de expansión urbana.

Para el desarrollo de los predios localizados al interior de los polígonos a los cuales se les asigne este tratamiento en suelo de expansión urbana, será necesaria la formulación y aprobación del instrumento de plan parcial, cuya área de planificación mínima será la correspondiente a la totalidad del polígono, teniendo en cuenta las condiciones de la zona en la cual se inscribe y cumpliendo con las normas sobre densidades y sobre las obligaciones de espacio público, equipamientos e infraestructura vial.

Los predios el suelo de expansión urbana se sujetarán a las previsiones del respectivo plan parcial, los cuales definirán los ámbitos de distribución equitativa de las cargas y beneficios y las condiciones de financiación de las infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, de espacio público, de áreas verdes y recreativas, de equipamientos y la calificación de suelo para atender las necesidades de vivienda.

Los predios que se encuentren al interior de estas áreas o polígonos no podrán desarrollarse hasta que el plan parcial sea adoptado.

Los predios ubicados en suelo urbano con tratamiento de desarrollo podrán desarrollarse a través de proyectos urbanísticos generales PUG, o licencia de urbanismo, siempre y cuando al interior del polígono objeto de concertación no se presenten alguna de las situaciones contempladas en el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto 1077 de 2015 que compiló lo contenido en el Decreto 2181 de 2006; en todo caso, se deberá cumplir con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, para estos efectos la reglamentación

específica del tratamiento de desarrollo se encuentra contenida en este capítulo y en el correspondiente a norma específica del presente documento.

13.2.3.4.1. Desarrollo en suelo urbano

Se propende por la efectiva articulación de los predios en suelo con tratamiento de Desarrollo con la malla urbana existente, de manera que los nuevos proyectos se integren efectivamente a la ciudad y realicen sus respectivas cesiones cumpliendo con metas de dotación de espacio público, vías, equipamientos y servicios públicos acorde con la nueva población.

Tabla 9. Polígonos con tratamiento de desarrollo en suelo urbano – D.

POLÍGONO	SECTOR
Z1_D_01	La Raya (San Miguel)
Z1_D_02	Variante – Quebrada La Miel – Río Aburrá
Z2_D_01	Carrera 50 - Pombal
Z2_D_02	El Cano
Z2_D_03	El Cano
Z2_D_04	La Salle
Z2_D_05	Sector Parroquia La Nuestra Señora de La Inmaculada – Vía Férrea
Z3_D_01	La Chuscala Vía a Angelópolis
Z3_D_02	Los Cerezos
Z3_D_03	Centenario
Z3_D_04	Almería
Z4_D_01	La Corrala
Z4_D_02	Variante- Río Aburrá – Calle 128 Sur

13.2.3.4.2. Desarrollo en Expansión

De igual forma que las áreas localizadas en suelo urbano, los nuevos proyectos se deben integrar efectivamente a la ciudad y realizar sus respectivas cesiones y dotaciones en infraestructura de servicios públicos, movilidad, espacios públicos y equipamientos colectivos acordes con las metas establecidas en el presente ajuste del PBOT.

Tabla 10. Polígonos con tratamiento Desarrollo en Expansión – DE.

POLÍGONO	SECTOR
Z2_DE_01	La Aguacatala
Z2_DE_02	El Cano
Z2_DE_03	Santa Lucía
Z2_DE_04	La Salle 2
Z2_DE_05	La Aguacatala - Universidad
Z2_DE_06	El Paraíso
Z3_DE_01	El Raizal
Z3_DE_02	El Raizal
Z3_DE_03	El Raizal
Z3_DE_04	La Chuscala – De La Cuesta
Z3_DE_05	La Chuscala
Z3_DE_06	La Mansión
Z3_DE_07	Los Naranjos
Z3_DE_08	La Chuscala
Z3_DE_09	Lindaraja – Estación Primavera
Z3_DE_10	La Quiebra

POLÍGONO	SECTOR
Z3_DE_11	La Quebra
Z3_DE_12	Primavera Centro Logístico
Z3_DE_13	Primavera Centro Logístico
Z3_DE_14	Primavera Centro Logístico - Punto Kardinal
Z3_DE_15	Primavera Centro Logístico - Sumo
Z4_DE_01	La Corrala -Nazareth
Z4_DE_02	La Corrala - El Ocaso
Z4_DE_03	La Corrala – La Variante
Z4_DE_04	La Corrala - Santa Clara
Z4_DE_05	Primavera - San José
Z4_DE_06	Primavera – San José

13.2.3.5. Área para la Preservación de Infraestructuras – API.

Estas áreas se caracterizan por estar ocupadas o destinadas a equipamientos, espacios públicos, de infraestructuras de servicios públicos y otras áreas ambientales que se deben mantener en el tiempo como parte de los sistemas estructurantes de ciudad y, por lo tanto, tienen restringido su desarrollo a este fin.

Tabla 11. Polígonos áreas para la preservación de infraestructura -API.

POLÍGONO	SECTOR
Z1_API_01	Tres Aguas
Z1_API_02	Subestación Energía
Z2_API_01	Universidad La Salle
Z3_API_01	Parque Hábitat del Sur
Z3_API_02	Cementerio
Z4_API_01	Estadio
Z4_API_02	Colegio Ciro Mendía

14. APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

14.1. CRITERIOS PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

Son criterios para la asignación de los aprovechamientos urbanísticos:

- Las densidades establecidas en las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial.
- Las densidades concertadas en el Acuerdo 14 del 22 de diciembre de 2010 (PBOT).
- Preexistencias normativas.
- Preexistencias constructivas.
- La base natural y el modelo de ordenamiento territorial.
- La vocación de los diferentes sectores en función de los usos del suelo.
- Las posibilidades de desarrollo y las tendencias de crecimiento.
- Desarrollos informales, o aquellos donde el potencial de desarrollo esté condicionado por la topografía o factores ambientales).

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- La capacidad de soporte determinada por el sistema de espacio público, equipamientos, de movilidad, y de servicios públicos domiciliarios.
- Los inmuebles con valores históricos, urbanísticos, arquitectónicos y simbólicos.
- Áreas susceptibles de transformación urbanística

14.2. DENSIDADES HABITACIONALES

El Acuerdo Metropolitano 15 de 2006 definió las directrices básicas para el ordenamiento territorial en los municipios que conforman el Valle de Aburrá con relación a un modelo de ocupación definido para la subregión y a los hechos metropolitanos. Uno de los objetivos de las DEMOT es lograr que a través de los procesos de revisión y ajuste de los POT, se definan las densidades habitacionales en función del modelo de ocupación; no obstante, las dinámicas de producción de ciudad de cada municipio se ha dado de manera heterogénea, cada municipio del Valle de Aburrá persigue objetivos diferenciadores para atender tanto las falencias como las potencialidades de su territorio, adicionalmente desde la adopción de las DEMOT a la fecha, la dinámica de transformación de los territorios se ha dado de manera acelerada por lo que algunas de las disposiciones contenidas en el acuerdo referido ya no responden a las realidades que evidencia el espacio transformado.

Con base en las nuevas realidades territoriales, en el año 2010, el Municipio de Caldas a través del Acuerdo 014, adoptó densidades habitacionales que no se ajustaban a las densidades establecidas en el Acuerdo Metropolitano 015 de 2006, sin embargo más allá de incorporar las disposiciones contenidas en este instrumento, la responsabilidad de los municipios reside en generar las soluciones a las disfuncionalidades de su territorio y tratar de armonizar lo que en términos generales establecen los hechos metropolitanos con un modelo de ciudad deseado.

En este sentido, la propuesta de las densidades habitacionales en el presente proyecto de revisión y ajuste del PBOT, parte de reconocer que el municipio de Caldas hace parte de un entorno metropolitano pero también parte de reconocer que la realidad del territorio y el modelo de ciudad deseado requieren de replantear la distribución de las densidades definidas en el Acuerdo 015 de 2006, disminuyendo inclusive las densidades adoptadas en el Acuerdo 014 de 2010 en zonas de difícil accesibilidad, con escasa capacidad de soporte y con características de disfuncionalidad físico-espacial y en cambio, apostar por el incrementando en las áreas que realmente cuenten con el potencial para planear un nuevo territorio en función de un modelo de ocupación, de un sueño de ciudad que realmente pueda concretarse en el territorio y que responda a las necesidades de vivienda del municipio pero también de la región metropolitana.

Conforme lo anterior, en las tablas subsiguientes se relacionan por polígono de tratamiento, las densidades que le fueron asignadas en el Acuerdo 014 de 2010 considerando que se trata del instrumento normativo vigente, las franjas de densidad máxima que atraviesan estos polígonos según las DEMOT y la propuesta del actual proceso de revisión y ajuste del PBOT.

En las tablas en mención, se relaciona además el instrumento normativo que cumple la propuesta de densidades (Acuerdo 014 de 2010 y/o Acuerdo Metropolitano 15 de 2006) y se relaciona el criterio de selección de la densidad propuesta, la cual en algunos casos si bien cumple con los instrumentos normativos citados, las condiciones físico espaciales no permiten su incremento, en otros casos por el contrario, las condiciones físico espaciales y el modelo de ocupación se constituyen en el criterio para su incremento.

Cabe aclarar que las casillas en color verde indican que la propuesta cumple con la densidad definida en las franjas de las DEMOT, y las casillas en color naranja indican que si bien la propuesta no se ajusta a la densidad definida en las franjas de las DEMOT para el polígono específico, esta propuesta obedece a que algunas densidades fueron disminuidas en otros sectores del territorio para trasladarse a estos polígonos, en los que el modelo de ocupación busca concentrar parte de la vivienda en el área de influencia de

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

proyectos estratégicos de carácter nacional, regional y municipal o en áreas con conexión vial intermunicipal.

Es de anotar, que algunos polígonos se encuentran por fuera de las franjas de densidades, en tal sentido no tienen una propuesta normativa por parte del área metropolitana, así mismo desde la expedición del DEMOT a la fecha han cambiado las determinantes ambientales, las cuales imponen nuevos retos al territorio, generando con esto la posibilidad de definir densidades medias 200 – 240 viviendas por hectárea

14.2.1. ASIGNACIÓN DE LAS DENSIDADES EN SUELO CON TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

POLÍGONO	SECTOR	DENSIDAD DEMOT (Área Bruta)	DENSIDAD ACUERDO 014 DE 2010 (Área Bruta)	DENSIDAD PROPUESTA (Área Bruta)	CRITERIO DE SELECCIÓN	INSTRUMENTO QUE CUMPLE
Z2_MI_01	La Inmaculada	200	200	200	PBOT Vigente DEMOT	PBOT Vigente DEMOT
Z3_MI_01	La Mansión	120 200>	250	100	Condiciones Físico-espaciales	PBOT Vigente DEMOT
Z4_MI_01	La Corrala – El Hoyo	200	200	120	Condiciones Físico-espaciales	PBOT Vigente DEMOT
Z4_MI_02	La Corralita	Sin franja	120	120	PBOT Vigente DEMOT	PBOT Vigente DEMOT

14.2.2. ASIGNACIÓN DE LAS DENSIDADES EN SUELO CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN NIVEL 1

POLÍGONO	SECTOR	DENSIDAD DEMOT (Área Bruta)	DENSIDAD ACUERDO 014 DE 2010 (Área Bruta)	DENSIDAD PROPUESTA (Área Bruta)	CRITERIO DE SELECCIÓN (Área Bruta)	INSTRUMENTO QUE CUMPLE
Z1_CN1_01	Andalucía	120 200 >	150	150	PBOT Vigente	PBOT Vigente DEMOT
Z2_CN1_01	Fronteras del Sur	200	150	150	PBOT Vigente	PBOT Vigente DEMOT
Z2_CN1_02	Centro	300	350	300	DEMOT	PBOT Vigente DEMOT
Z2_CN1_02A	Marco del Parque	300	350	300	DEMOT	PBOT Vigente DEMOT
Z2_CN1_03	Margaritas y Fundadores	120 200>	200	200	PBOT Vigente	PBOT Vigente DEMOT
Z3_CN1_01	El Socorro	120 200> 300	200	200	PBOT Vigente	PBOT Vigente DEMOT
Z3_CN1_02	Ciudadela Real	120	100	100	PBOT Vigente	PBOT Vigente DEMOT
Z3_CN1_03	Barrios Unidos Norte	300	200	200	PBOT Vigente	PBOT Vigente DEMOT
Z3_CN1_04	Felipe y Barrios Unidos	200> 300	200	200	PBOT Vigente DEMOT	PBOT Vigente DEMOT
Z3_CN1_05	Los Cerezos	200	200	200	PBOT Vigente DEMOT	PBOT Vigente DEMOT
Z3_CN1_06	La Rivera y La Acuarela	200	200	200	PBOT Vigente DEMOT	PBOT Vigente DEMOT
Z3_CN1_07	Barrios del Sur	200	200	200	PBOT Vigente DEMOT	PBOT Vigente DEMOT
Z3_CN1_08	Torres del Sur	200	200	200	PBOT Vigente DEMOT	PBOT Vigente DEMOT

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN
REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

14.2.3. ASIGNACIÓN DE LAS DENSIDADES EN SUELO CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN NIVEL 2

POLÍGONO	SECTOR	DENSIDAD DEMOT (Área Bruta)	DENSIDAD ACUERDO 014 DE 2010 (Área Bruta)	DENSIDAD PROPUESTA (Área Bruta)	CRITERIO DE SELECCIÓN	INSTRUMENTO QUE CUMPLE
Z1_CN2_01	Sur Subestación	Institucional	350	200	Condiciones físico-espaciales	PBOT Vigente DEMOT
Z1_CN2_02	Variante – La Miel	Institucional	200	200	PBOT Vigente	PBOT Vigente DEMOT
Z2_CN2_01	Bellavista	120 200>	200	200	PBOT Vigente DEMOT	PBOT Vigente DEMOT
Z2_CN2_02	Docena y Goretty	200	200	200	PBOT Vigente DEMOT	PBOT Vigente DEMOT
Z2_CN2_03	Inmaculada	200	200	200	PBOT Vigente DEMOT	PBOT Vigente DEMOT
Z3_CN2_01	Mandalay	200	200	200	PBOT Vigente DEMOT	PBOT Vigente DEMOT
Z3_CN2_02	La Playita	300	100	120	PBOT Vigente DEMOT	PBOT Vigente DEMOT
Z4_CN2_01	San Judas y El Revenidero	200	150	150	PBOT Vigente DEMOT	PBOT Vigente DEMOT

14.2.4. ASIGNACIÓN DE LAS DENSIDADES EN SUELO CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN NIVEL 3

POLÍGONO	SECTOR	DENSIDAD DEMOT (Área Bruta)	DENSIDAD ACUERDO 014 DE 2010 (Área Bruta)	DENSIDAD PROPUESTA (Área Bruta)	CRITERIO DE SELECCIÓN	INSTRUMENTO QUE CUMPLE
Z2_CN3_01	La Raya	200	100	100	PBOT Vigente	PBOT Vigente DEMOT
Z2_CN3_02	Sector Gabriel Aristizábal	200	100	100	PBOT Vigente	PBOT Vigente DEMOT
Z2_CN3_03	Sur San Miguel	200	100	100	PBOT Vigente	PBOT Vigente DEMOT
Z2_CN3_04	El Cano	200	100	100	PBOT Vigente	PBOT Vigente DEMOT
Z2_CN3_05	El Porvenir	200	100	100	PBOT Vigente	PBOT Vigente DEMOT
Z2_CN3_06	La Planta y Villacapri	70 120> 200	150	150	PBOT Vigente	PBOT Vigente
Z3_CN3_01	El Rosal	70> 120 200	150	120	PBOT Vigente DEMOT	PBOT Vigente DEMOT
Z3_CN3_02	Minuto de Dios	120	60 *	120	DEMOT	PBOT Vigente DEMOT
Z3_CN3_03	La Gitana	Sin franja	40 *	120	Condiciones físico-espaciales	PBOT Vigente DEMOT
Z4_CN3_01	La Corrala Barrio	200	150	150	PBOT Vigente DEMOT	PBOT Vigente DEMOT

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

* El Acuerdo 014 de 2010 asignó densidad de suelo rural para los polígonos Z3_CN3_03 y Z3_CN3_02, en la revisión y ajuste del PBOT se aumenta considerando las características del suelo urbano con tratamiento de consolidación nivel 3

14.2.5. ASIGNACIÓN DE LAS DENSIDADES EN SUELO CON TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA

Considerando que los suelos con tratamiento de Renovación Urbana se constituyen en una oportunidad de reconfiguración de las condiciones físicas del territorio y por consiguiente de las densidades habitacionales y el Acuerdo 015 de 2006 no definió densidades para la franja denominada Institucional en la que se inscriben 4 de los 5 polígonos de tratamiento de Renovación Urbana, en la siguiente tabla se relacionan las densidades habitacionales propuestas para los polígonos referidos de acuerdo a la infraestructura de soporte en su área de influencia, la infraestructura de movilidad, la proximidad a equipamientos y espacios públicos de escala municipal, su vinculación a los macroproyectos metropolitanos y al modelo de ocupación planteado.

POLÍGONO	SECTOR	DENSIDAD DEMOT (Área Bruta)	DENSIDAD ACUERDO 014 DE 2010 (Área Bruta)	DENSIDAD PROPUESTA (Área Bruta)	CRITERIO DE SELECCIÓN	INSTRUMENTO QUE CUMPLE
Z3_R_01	Locería Colombiana	200	350	200	DEMOT	PBOT Vigente DEMOT
Z3_R_02:	Ramo	120	180	120	DEMOT	PBOT Vigente
Z4_R_01	San Judas	INS		1500	Media DEMOT	PBOT Vigente DEMOT
Z4_R_02	La Variante – Calle 134 Sur	INS	180	180	PBOT Vigente	PBOT Vigente DEMOT
Z4_R_03	La Variante – Estadio	INS	180	180	PBOT Vigente	PBOT Vigente DEMOT
Z4_R_04:	La laguna	100	320*	100	PBOT Vigente	PBOT Vigente DEMOT

*Acuerdo 09 de 2016.

14.2.6. ASIGNACIÓN DE LAS DENSIDADES EN SUELO CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

Para efectos de asignar las densidades habitacionales a los polígonos con tratamiento de Desarrollo en Suelo Urbano y en Suelo de Expansión Urbana, se superponen las franjas de densidad definidas en las Directrices de Ordenamiento Territorial, y el criterio de selección será la densidad asignada a la franja que supere el 50% del área del polígono de tratamiento, para los polígonos en los que no se crucen franjas de densidad, o la franja de densidad de las DEMOT sea menor al 50% del área total en el polígono, el criterio de selección será el modelo de ciudad deseado toda vez que hacen parte de las áreas de oportunidad para planificar una nueva ciudad con potencial para la generación de infraestructura vial, equipamiento y espacio público de escala municipal y de complejos habitacionales de altas calidades urbanísticas asociados proyectos de escala municipal, metropolitana y regional.

Para los polígonos que cuenten con preexistencias como planes parciales adoptados o licencias urbanísticas en firme, podrán desarrollar las densidades aprobadas en los diferentes actos administrativos; durante su vigencia, de no ejecutar el potencial de desarrollo en el tiempo establecido, las nuevas solicitudes se ajustarán a lo dispuesto en la nueva propuesta contenida en el presente proyecto de revisión y ajuste del PBOT.

Finalmente, se las tablas a continuación contienen una columna denominada “justificación”, en la cual se describen los elementos que permitieron definir la densidad propuesta.



DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- **Asignación de las densidades en Suelo Urbano con tratamiento de Desarrollo**

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN
REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

POLÍGONO	SECTOR	DENSIDAD DEMOT (Área Bruta)	DENSIDAD ACUERDO 014 DE 2010 (Área Bruta) ACUERDO 019 DE 2016 (Área Bruta)	DENSIDAD PROPUESTA (Área Bruta)	CRITERIO DE SELECCIÓN	INSTRUMENTO QUE CUMPLE	JUSTIFICACIÓN
Z1_D_01	San Miguel	200 INS > Sin franja	320 (Acuerdo 009 de 2016)	200	Licencia Urbanística	Acuerdo 009 de 2016 DEMOT	<p>El polígono comprende el predio con matrícula inmobiliaria 001-1118211 incorporado al perímetro urbano con ocasión de la Ley 1537 de 2015 a través del Acuerdo 009 de 2016 con una asignación de 320 viviendas por hectárea.</p> <p>Cuenta con PUG y licencia de urbanismo mediante Resolución No. 2636 de 20 de junio de 2023. Se aprueba con una densidad proyectada de 190 viviendas por hectárea.</p>
Z1_D_02	Variante - La Miel - Río Aburrá	INS	350	200	Condiciones físico-espaciales	Acuerdo 014 de 2010 DEMOT	<p>Se identifica en el Acuerdo 014 de 2010 con el polígono ZU10 (subpolígonos A,B,C,D) al cual se le asignó una densidad de 350 viviendas por hectárea, se propone una densidad de 300 viviendas por hectárea toda vez que se constituye en la densidad máxima que las Directrices Metropolitanas del Valle de Aburrá asignan al municipio de Caldas.</p> <p>Se plantea esta densidad considerando la infraestructura de movilidad existente (vía nacional Ruta 25 La Pintada - Medellín), la cercanía a estación central del tren multipropósito, el proyecto Metropolitano Tres Aguas, el proyecto Parques del Río, Frente del Río, los corredores ecoturísticos del Río Aburrá y de la Quebrada La Miel y la zona centro de actividad múltiple.</p> <p>No tiene licencia - Ni Plan Parcial adoptado.</p>
Z2_D_01	El Cano	200	100	120	Condiciones físico-espaciales	DEMOT	<p>Se identifica en el Acuerdo 014 de 2010 con el polígono ZU28, al cual se le asigna una densidad de 100 viviendas por hectárea.</p> <p>Se plantea conservar esta densidad considerando las condiciones físico-espaciales del área de influencia determinada por sectores con déficit de espacio público y un sistema habitacional insuficiente a pesar de ubicarse en la franja de densidad de 200 viv/ha en las DEMOT .</p> <p>No cuenta con licencia urbanística toda vez que en el Acuerdo 014 de 2010 se inscribe en un polígono con tratamiento de consolidación.</p>

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Z2_D_02	El Cano	120> 200	100	120	Condiciones físico-espaciales	DEMOT	<p>El polígono se denomina en el Acuerdo 014 de 2010 ZU1, al cual se le asigna una densidad de 100 viviendas por hectárea. Se plantea conservar esta densidad considerando las condiciones físico-espaciales del área de influencia determinada por sectores con déficit de espacio público y un sistema habitacional insuficiente a pesar de ubicarse en las franja de densidad de 120 y 200 viv/ha en las DEMOT .</p> <p>No cuenta con licencia urbanística ni con plan parcial adoptado toda vez que en el Acuerdo 014 de 2010 se inscribe en un polígono con tratamiento de consolidación.</p>
Z2_D_03	El Cano	200	100	120	Condiciones físico-espaciales	DEMOT	<p>El polígono se denomina en el Acuerdo 014 de 2010 ZU1, al cual se le asigna una densidad de 100 viviendas por hectárea. Se plantea conservar esta densidad considerando las condiciones físico-espaciales del área de influencia determinada por sectores con déficit de espacio público y un sistema habitacional insuficiente a pesar de ubicarse en las franja de densidad de 120 y 200 viv/ha en las DEMOT .</p> <p>No cuenta con licencia urbanística ni con plan parcial adoptado toda vez que en el Acuerdo 014 de 2010 se inscribe en un polígono con tratamiento de consolidación.</p>
Z2_D_04	La Salle 1	70 120>	320 (Acuerdo 014 de 2010)	200	Condiciones físico-espaciales	Acuerdo 009 de 2016 DEMOT	<p>El polígono comprende el predio con matrícula inmobiliaria 001-799068 incorporado al perímetro urbano con ocasión de la Ley 1537 de 2015 a través del Acuerdo 009 de 2016 con una asignación de 320 viviendas por hectárea.</p> <p>Cuenta con PUG y licencia de urbanismo mediante Resolución No. 4271 de 6 de septiembre 2023 se aprobó con una densidad máxima proyectada de 320 viviendas por hectárea, no obstante, de perder vigencia estos actos administrativos, se deberá aplicar la densidad de 200 viv/ha.</p> <p>Se encuentra en su área de influencia equipamientos de escala municipal y metropolitana Universidad La Salle, el Colegio Tercer Milenio), e infraestructura vial Troncal de Occidente Carrera 50 y antiguo corredor férreo.</p>
Z2_D_05	Vía Férrea – Parroquia Nuestra Señora de La Inmaculada	120	250	120	DEMOT	Acuerdo 014 de 2010 DEMOT	<p>Se identifica en el Acuerdo 014 de 2010 con el polígono ZU29 (Subpolígonos A y B), al cual se le asigna una densidad de 250 viviendas por hectárea.</p> <p>Se plantea conserva esta densidad considerando la dotación físico-espacial de su área de influencia, la cercanía a equipamientos de escala municipal Institución educativa Tercer Milenio, de carácter regional a Universidad La Salle, y la cercanía al antiguo corredor férreo en el cual se plantea el proyecto de espacio público y ciclocaminabilidad Vías Verdes.</p> <p>No cuenta con licencia urbanística ni con plan parcial adoptado.</p>
Z3_D_01	Rosal	70 120>	150	120	DEMOT		<p>Se identifica en el Acuerdo 014 de 2010 con el polígono ZU12, al cual se le asigna una densidad de 150 viviendas por hectárea.</p> <p>Se plantea conservar esta densidad consideran que se encuentra contiguo al</p>

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN
REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

						Acuerdo 014 de 2010 DEMOT	barrio La Planta, el cual presenta déficit de espacio público y equipamiento y en general falencias en la calidad del sistema habitacional instalado
Z3_D_02	Los Cerezos	200 INS>	300	200	Condiciones físico-espaciales	Acuerdo 014 de 2010 DEMOT	El polígono se identifica en el Acuerdo 014 de 2010 con el polígono ZU24, al cual se le asigna una densidad de 300 viviendas por hectárea. Cuenta con plan parcial denominado Plan Parcial Los Cerezos adoptado mediante Decreto 045 del 25 de febrero de 2014 con la misma densidad de 300 viv/ha, no obstante, de perder vigencia el plan parcial se deberá aplicar la densidad máxima de 200 viv/ha
Z3_D_03	Centenario	200	180	180	PBOT Vigente	Acuerdo 014 de 2010 DEMOT	Se identifica en el Acuerdo 014 de 2010 con el polígono ZU26, al cual se le asigna una densidad de 180 viviendas por hectárea. Se propone conservar la densidad definida en el Acuerdo 014 de 2010 a pesar de contar con una densidad de 20 viv/ha en la DEMOT No cuenta con licencia urbanística - Ni plan parcial adoptado
Z3_D_04	Almería	70 Sin franja>	320 (Acuerdo 009 de 2016)	240	Modelo de Ocupación	Acuerdo 009 de 2016	El polígono comprende el predio con matrícula inmobiliaria 001-120011 incorporado al perímetro urbano con ocasión de la Ley 1537 de 2015 a través del Acuerdo 009 de 2016 con una densidad de 320 viviendas por hectárea. Cuenta con PUG y licencia de urbanismo mediante Resolución No. 15451 de 19 de diciembre de 2019. Se aprueba con una densidad proyectada de 320 viviendas por hectárea.
Z4_D_01	La Corrala	200	200	200	PBOT Vigente DEMOT	Acuerdo 014 de 2010 DEMOT	Se identifica en el Acuerdo 014 de 2010 con el polígono ZU30 subpolígonos (A y B), al cual se le asigna una densidad de 200 viviendas por hectárea. Se plantea conservar esta densidad la cual corresponde a 200 viv/ha No cuenta con licencia urbanística ni con plan parcial adoptado.
Z4_D_02	La Variante – Calle 128 Sur	INS	350	200	Modelo de Ocupación	Acuerdo 014 de 2010 DEMOT	Se identifica en el Acuerdo 014 de 2010 con el polígono ZU10 (Subpolígono E), al cual se le asigna una densidad de 350 viviendas por hectárea. Cuenta con PUG y licencia urbanística aprobada mediante Resolución 5692 del 10 de noviembre de 2023, la cual se aprobó con una densidad de 350 viv/ha, de perder vigencia en alco administrativo deberá aplicarse una densidad máxima de 300 viv/ha Se encuentra por fuera de las franjas de densidad definidas en las DEMOT . Se propone una densidad de 300 viv/ha considerando la infraestructura de movilidad (vía nacional Ruta 25 La Pintada - Medellín), la ubicación de la estación central del tren multipropósito al interior del polígono, el proyecto Metropolitano Tres Aguas, el proyecto Parques del Río, al estadio

							municipal, a la Unidad Deportiva de Caldas, el Colegio Tercer Milenio, a la Plaza de Mercado y a la zona centro de actividad múltiple donde se ubican los equipamientos institucionales, religiosos y educativos de jerarquía municipal (Alcaldía de Caldas, Casa de Cultura, Parque Santander, Institución Educativa Pedro Luis Ángel Correa, Iglesia Nuestra Señora de las Mercedes
--	--	--	--	--	--	--	---

• **Asignación de las densidades en Suelo de Expansión Urbana**

POLÍGONO	SECTOR	DENSIDAD DEMOT (Área Bruta)	DENSIDAD ACUERDO 014 DE 2010 (Área Bruta) ACUERDO 019 DE 2016 (Área Bruta)	DENSIDAD PROPUESTA (Área Bruta)	CRITERIO DE SELECCIÓN	INSTRUMENTO QUE CUMPLE	JUSTIFICACIÓN
Z2_DE_01	El Cano - La Raya	200	150	150	PBOT Vigente	Acuerdo 014 de 2010 DEMOT	Se identifica en el Acuerdo 014 de 2010 con el polígono ZE1A, al cual se le asigna una densidad de 150 viviendas por hectárea. Se plantea conservar la densidad definida en el Acuerdo 014 de 2010 considerando las condiciones físico-espaciales del área de influencia a pesar de ubicarse en la franja de densidad de 200 viv/ha en las DEMOT, especialmente las condiciones de difícil accesibilidad, y el déficit de equipamiento y espacio público. No cuenta con licencia urbanística ni plan parcial adoptado
Z2_DE_02	El Cano	70 120>	300	120	DEMOT	Acuerdo 014 de 2010 DEMOT	Se identifica en el Acuerdo 014 de 2010 con el polígono ZE3A_1, al cual se le asigna una densidad de 300 viviendas por hectárea. Se plantea una densidad de 120 viv/ha considerando las condiciones desfavorables del sistema vial, la falta de conexión con la malla urbana consolidada y el entorno inmediato No cuenta con licencia urbanística ni plan parcial adoptado
Z2_DE_03	Santa Lucía	70 120>	300	120	DEMOT	Acuerdo 014 de 2010 DEMOT Plan Parcial Santa Lucía	Se identifica en el Acuerdo 014 de 2010 con el polígono ZE3B-1, al cual se le asigna una densidad de 300 viviendas por hectárea. Cuenta con plan parcial denominado Plan Parcial Santa Lucía adoptado mediante Decreto 147 del 13 de octubre de 2015 con la misma densidad de 300 viv/ha Cuenta con Licencia Urbanística No. 20796 de 18 de diciembre de 2019 Modificada mediante Resolución 1357 de 13 de diciembre de 2021 con una densidad

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

POLÍGONO	SECTOR	DENSIDAD DEMOT (Área Bruta)	DENSIDAD ACUERDO 014 DE 2010 (Área Bruta) ACUERDO 019 DE 2016 (Área Bruta)	DENSIDAD PROPUESTA (Área Bruta)	CRITERIO DE SELECCIÓN	INSTRUMENTO QUE CUMPLE	JUSTIFICACIÓN
							de 300 viv/ha, no obstante, de perder vigencia estos actos administrativos se deberá aplicar una densidad máxima de 120 viv/ha.
Z2_DE_04	La Salle 2	70 120>	320 (Acuerdo 009 de 2016)	200	Modelo de Ocupación	Acuerdo 014 de 2010	<p>Se identifica en el Acuerdo 014 de 2010 con el polígono ZE3B-3, al cual se le asigna una densidad de 300 viviendas por hectárea, hace parte del predio con matrícula inmobiliaria 001-881126 incorporado al perímetro urbano a través del Acuerdo 009 de 2016</p> <p>Se plantea una densidad de 200 viv/ha considerando las características del sistema vial para la accesibilidad y las condiciones topográficas, cuenta con equipamientos cercanos de escala regional como La Universidad de La Salle y la Institución Educativa Tercer Milenio</p> <p style="text-align: center;">No cuenta con licencia urbanística ni plan parcial adoptado</p>
Z2_DE_05	La Chuscala	70	300	200	Modelo de Ocupación	Acuerdo 014 de 2010	<p>El polígono se identifica en el Acuerdo 014 de 2010 con el polígono ZE3C, al cual se le asigna una densidad de 300 viviendas por hectárea.</p> <p>Se plantea una densidad de 200 viv/ha considerando las características del sistema vial para la accesibilidad y las condiciones topográficas, cuenta con equipamientos cercanos de escala regional como La Universidad de La Salle y la Institución Educativa Tercer Milenio</p> <p style="text-align: center;">No cuenta con licencia urbanística ni plan parcial adoptado</p>
Z2_DE_06	El Paraíso	Sin franja	250 300>	240	Modelo de Ocupación	Acuerdo 014 de 2010	<p>El polígono se identifica en el Acuerdo 014 de 2010 con el polígono ZU 29 C, al cual se le asigna una densidad de 250 viv/ha y el polígono ZE 3 D_1 al cual se le asigna una densidad de 300 viviendas por hectárea.</p> <p>No obstante se plantea conservar la densidad más baja ; es decir 250 viv/ha, se considera esta densidad ya que se encuentra radicado un plan parcial en legal y debida forma el cual considera las densidades definidas en el Acuerdo 014 de 2010</p> <p>Cuenta con una topografía de bajas pendientes en el área de influencia del polígono se encuentran equipamientos como la Institución Educativa Jose María Bernal, la Iglesia de La Inmaculada, la cancha fundadores y el antiguo corredor férreo en el cual se plantea el Proyecto de Ciclocaminabilidad Vías Verdes.</p>

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

POLÍGONO	SECTOR	DENSIDAD DEMOT (Área Bruta)	DENSIDAD ACUERDO 014 DE 2010 (Área Bruta) ACUERDO 019 DE 2016 (Área Bruta)	DENSIDAD PROPUESTA (Área Bruta)	CRITERIO DE SELECCIÓN	INSTRUMENTO QUE CUMPLE	JUSTIFICACIÓN
Z3_DE_01	El Raizal	70> 120	Rural	200	Modelo de ocupación	-	Hace parte de los nuevos suelos de expansión de la propuesta de revisión y ajuste, se plantea la densidad urbana más baja considerando, las características urbanísticas del entorno inmediato (barrio La Planta) definidas por la falta de espacios públicos y equipamientos, un sistema vial insuficiente y las dificultades en la conexión con la trama urbana consolidada.
Z3_DE_02	El Raizal	70 > 120	Rural	200	Modelo de ocupación	-	Hace parte de los nuevos suelos de expansión de la propuesta de revisión y ajuste, se plantea una densidad de 200viv/ha considerando su conexión a la malla urbana consolidada a través de la vía de carácter regional Caldas - Angelópolis, las condiciones urbanísticas del entorno inmediato determinado por las adecuadas dinámicas de ocupación y crecimiento
Z3_DE_03	El Raizal	70	Rural	200	Modelo de ocupación	-	Hace parte de los nuevos suelos de expansión de la propuesta de revisión y ajuste, se plantea una densidad de 200viv/ha considerando su conexión a la malla urbana consolidada a través de la vía de carácter regional Caldas - Angelópolis, las condiciones urbanísticas del entorno inmediato determinado por las adecuadas dinámicas de ocupación y crecimiento
Z3_DE_04	De La Cuesta	70 120> Sin franja	250	200	Modelo de ocupación	PBOT Vigente	El polígono se identifica en el Acuerdo 014 de 2010 con el polígono ZE5, al cual se le asigna una densidad de 250 viviendas por hectárea. Se plantea conservar la densidad considerando que a la fecha se encuentra radicado en legal y debida forma el plan parcial denominado "De La Cuesta", el cual proyecta la densidad establecida en el Acuerdo 014 de 2010 El polígono limita con la vía Caldas - Angelópolis, el antiguo corredor férreo sobre el cual se plantea el proyecto de ciclocaminabilidad de Vías Verdes
Z3_DE_05	La Manuela	70 Sin franja >	Sin densidad	200	Modelo de ocupación	-	Hace parte de los nuevos suelos de expansión de la propuesta de revisión y ajuste, fue incorporado al perímetro urbano a través del Decreto Municipal 136 de 2012; dado que no cuenta con disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios se incluye en el suelo de expansión urbana con una densidad de 200viv/ha considerando la conformación de un nodo residencial entre las veredas Primavera y La Chuscala en los cuales se desarrollan proyectos como Aragua y Jaggua de Primavera y Fontanar, los cuales atenderán el déficit de vivienda municipal y parte de la demanda de vivienda metropolitana.
Z3_DE_06	La Chuscala	70 120> Sin franja	Rural	200	Modelo de ocupación	-	Hace parte de los nuevos suelos de expansión de la propuesta de revisión y ajuste del PBOT, se plantea una densidad de 120 viv/ha considerando las altas pendientes, su proximidad a áreas con desarrollo incompleto e inadecuado como el sector La Mansión, el sector conocido como el Minuto de Dios (Urbanización Rafeal Hunda Ferrer) generando una transición entre la ocupación de media intensidad y el suelo rural

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

POLÍGONO	SECTOR	DENSIDAD DEMOT (Área Bruta)	DENSIDAD ACUERDO 014 DE 2010 (Área Bruta) ACUERDO 019 DE 2016 (Área Bruta)	DENSIDAD PROPUESTA (Área Bruta)	CRITERIO DE SELECCIÓN	INSTRUMENTO QUE CUMPLE	JUSTIFICACIÓN
Z3_DE_07	Los Naranjos	120 > Sin franja	150	200	Modelo de ocupación Plan Parcial adoptado		Se identifica en el Acuerdo 014 de 2010 con el polígono ZE7, al cual se le asigna una densidad de 150 viviendas por hectárea. Cuenta con plan parcial adoptado mediante Decreto 239 del 18 de noviembre de 2022 denominado Plan Parcial Los Naranjos con una densidad de 214 viv/ha (se plantea esta densidad considerando la interpretación jurídica del artículo primero del Decreto Municipal 174 de 2014) Cuenta con licencia urbanística mediante Resolución 1224 del 15 de marzo de 2023. Proyecto denominado Fontanar
Z3_DE_08	La Chuscala	70 Sin franja >	Rural	240	Modelo de ocupación		Hace parte de los nuevos suelos de expansión de la propuesta de revisión y ajuste, se plantea una densidad de 200viv/ha. Hace parte de los polígonos en los cuales se proyecta la conformación del complejo habitacional de Primavera que atenderá la demanda de vivienda propia de las dinámicas económicas del Centro Logístico del Valle de Aburrá, La Centralidad Metropolitana de Primavera y en general del Valle de Aburrá y regiones cercanas
Z3_DE_09	Lindaraja	120 300	180	180	PBOT Vigente	PBOT Vigente DEMOT (50%)	Se identifica en el Acuerdo 014 de 2010 con el polígono ZE8 subpolígonos (8D-1C y 1D), al cual se le asigna una densidad de 180 viviendas por hectárea. Se propone conservar la densidad establecida en el Acuerdo 014 de 2010 considerando que la vocación del polígono se encuentra asociada a las dinámicas de la Estación Primavera del Tren Multipropósito, y a los usos de comercio y servicios en el corredor de Actividad de la Doble Calzada del Sur (Vía Nacional Ruta 25 Primavera - Medellín) y la La Troncal de Occidente Carrera 50. No cuenta con licencia urbanística ni plan parcial adoptado.
Z3_DE_10	La Quiebra	70 Sin franja >	Rural	240	Modelo de Ocupación		Hace parte de los nuevos suelos de expansión de la propuesta de revisión y ajuste, se plantea una densidad de 240viv/ha . Se constituye en uno de los polígonos en los cuales se proyecta la conformación del complejo habitacional de Primavera que atenderá la demanda de vivienda propia de las dinámicas económicas del Centro Logístico del Valle de Aburrá, La Centralidad Metropolitana de Primavera y en general del Área Metropolitana y regiones cercanas.
Z3_DE_11	La Quiebra	Sin franja	180	240	Modelo de Ocupación		Se identifica en el Acuerdo 014 de 2010 con el polígono ZE8 subpolígonos ZE8R1 y ZE8R2 se plantea conservar densidad de 240viv/ha Se constituye en uno de los polígonos en los cuales se proyecta la conformación del

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

POLÍGONO	SECTOR	DENSIDAD DEMOT (Área Bruta)	DENSIDAD ACUERDO 014 DE 2010 (Área Bruta) ACUERDO 019 DE 2016 (Área Bruta)	DENSIDAD PROPUESTA (Área Bruta)	CRITERIO DE SELECCIÓN	INSTRUMENTO QUE CUMPLE	JUSTIFICACIÓN
							<p>complejo habitacional de Primavera que atenderá la demanda de vivienda propia de las dinámicas económicas del Centro Logístico del Valle de Aburrá, La Centralidad Metropolitana de Primavera y en general del Área Metropolitana y regiones cercanas</p> <p style="text-align: center;">No cuenta con licencia urbanística ni plan parcial adoptado</p>
Z3_DE_12	La Queibra	Sin franja	180	N/A	N/A	PBOT Vigente DEMOT	No se asigna densidad considerando que su vocación es uso industrial
Z3_DE_13	Primavera	Sin franja	180	N/A	N/A	PBOT Vigente DEMOT	No se asigna densidad considerando que su vocación es uso industrial
Z3_DE_14	Plan Parcial del Sur – Punto Kardinal	Sin franja	180	N/A	N/A	PBOT Vigente DEMOT	No se asigna densidad considerando que su vocación es uso industrial
Z3_DE_15	Sumo	Sin franja	180	180	PBOT Vigente	PBOT Vigente DEMOT	<p>Se identifica en el Acuerdo 014 de 2010 con el polígono ZE8AB-1 y ZE8AB-2 a los cuales se le asigna una densidad de 180 viviendas por hectárea.</p> <p>Se plantea conservar densidad baja de 180viv/ha establecida en el PBOT vigente generando una transición entre la ocupación de media y alta intensidad y el suelo rural</p> <p>Cuenta con plan parcial radicado en legal y debida forma denominado Plan Parcial Sumo</p>
Z4_DE_01	Nazareth	120> 200	250	120	DEMOT	PBOT Vigente DEMOT	<p>Se identifica en el Acuerdo 014 de 2010 con el polígono ZE4 (Subpolígono B) a los cuales se le asigna una densidad de 250 viv/ha viviendas por hectárea.</p> <p>Se plantea una densidad menor a la definida en el Acuerdo 014 de 2010, considerando la topografía de media y alta pendiente, y la insuficiente conectividad con la malla urbana consolidada</p> <p style="text-align: center;">No cuenta con licencia urbanística ni plan parcial adoptado</p>
Z4_DE_02	El Ocaso	200	250	200	PBOT Vigente	PBOT Vigente	<p>Se identifica en el Acuerdo 014 de 2010 con el polígono ZE4_A (Subpolígono B) a los cuales se le asigna una densidad de 250 viv/ha viviendas por hectárea.</p> <p>Se plantea conservar la densidad del Acuerdo 014 de 2010 considerando la cobertura en la prestación de servicios públicos domiciliarios, las calidades físico-espaciales en su área de influencia, la proximidad a la Doble Calzada del Sur Ruta 25 La Pintada Medellín, a la estación Caldas del Tren Multipropósito, el Estadio</p>

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN
REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

POLÍGONO	SECTOR	DENSIDAD DEMOT (Área Bruta)	DENSIDAD ACUERDO 014 DE 2010 (Área Bruta) ACUERDO 019 DE 2016 (Área Bruta)	DENSIDAD PROPUESTA (Área Bruta)	CRITERIO DE SELECCIÓN	INSTRUMENTO QUE CUMPLE	JUSTIFICACIÓN
						DEMOT	Municipal, El Polideportivo Municipal, La Institución Educativa Federico Ángel sede Ciro Méndia, se encuentra vinculado a la malla urbana consolidada y a una zona urbana residencial de consolidación nivel 1. No cuenta con licencia urbanística ni plan parcial adoptado
Z4_DE_03	La Corrala	200 > INS Sin franja	150	200	DEMOT Condiciones Físico- espaciales	DEMOT	Se identifica en el Acuerdo 014 de 2010 con el polígono ZE 6 al cual se le asigna una densidad de 150 viv/ha viviendas por hectárea. Se plantea incrementar la densidad considerando su localización estratégica en el modelo de ocupación y las calidades físico-espaciales en su área de influencia,, se encuentra sobre la Doble Calzada del Sur Ruta 25 La Pintada Medellín, se encuentra cerca a la estación Primavera del Tren Multipropósito, y del Centro Logístico del Sur del Valle de Aburra que contempla el asentamiento de infraestructuras complementarias al sistema integral de transporte así como industria y comercio industrial compatible y complementario con las actividades propias del corredor de actividad múltiple de la Doble Calzada del Sur, proyecto de carácter metropolitano que consolidará un sistema de movilidad integrado, servicios y comercio industrial de escala regional, y en general consolidando un nodo de servicios que demandará la generación de vivienda para la fuerza laboral conexas a las dinámicas económicas del sector. No cuenta con licencia urbanística ni plan parcial adoptado
Z4_DE_04	Santa Clara	Sin franja	180	240	Modelo de ocupación		Se identifica en el Acuerdo 014 de 2010 con el polígono ZE 8C_2 (Subpolígono A) al cual se le asigna una densidad de 180 viv/ha viviendas por hectárea. Se plantea incrementar la densidad considerando su localización estratégica en el modelo de ocupación y las calidades físico-espaciales en su área de influencia, se ubica a su interior parte de la infraestructura proyectada del Tren Multipropósito, se encuentra sobre la Doble Calzada del Sur Ruta 25 La Pintada Medellín, se encuentra cerca a la estación Primavera del Tren Multipropósito, y del Centro Logístico del Sur del Valle de Aburra que contempla el asentamiento de infraestructuras complementarias al sistema integral de transporte así como industria y comercio industrial compatible y complementario con las actividades propias del corredor de actividad múltiple de la Doble Calzada del Sur, proyecto de carácter metropolitano que consolidará un sistema de movilidad integrado, servicios y comercio industrial de escala regional, y en general consolidando un nodo de servicios que demandará la generación de vivienda para la fuerza laboral conexas a las dinámicas económicas del sector.

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

POLÍGONO	SECTOR	DENSIDAD DEMOT (Área Bruta)	DENSIDAD ACUERDO 014 DE 2010 (Área Bruta) ACUERDO 019 DE 2016 (Área Bruta)	DENSIDAD PROPUESTA (Área Bruta)	CRITERIO DE SELECCIÓN	INSTRUMENTO QUE CUMPLE	JUSTIFICACIÓN
							No cuenta con licencia urbanística ni plan parcial adoptado
Z4_DE_05	Primavera - San José 1	Sin franja	Rural	180	Modelo de ocupación Condiciones físico-espaciales	DEMOT	<p>Hace parte de los nuevos suelos de expansión en la propuesta de revisión y ajuste del PBOT, se plantea una densidad de 180 viv/ha considerando la densidad definida en el Acuerdo 014 de 2010 para los polígonos inscritos en el áreas proyectada para el Centro Logístico del Valle de Aburrá.</p> <p>Cuenta con una localización estratégica en el modelo de ocupación y las calidades físico-espaciales en su área de influencia, se encuentra cerca a la estación Primavera del Tren Multipropósito, y del Centro Logístico del Sur del Valle de Aburra que contempla el asentamiento de infraestructuras complementarias al sistema integral de transporte así como industria y comercio industrial compatible y complementario con las actividades propias del corredor de actividad múltiple de la Doble Calzada del Sur, proyecto de carácter metropolitano que consolidará un sistema de movilidad integrado, de servicios y comercio industrial de escala regional, y en general consolidando un nodo de servicios que demandará la generación de vivienda para la fuerza laboral conexas a las dinámicas económicas del sector.</p>
Z4_DE_06	Primavera - San José 2	Sin franja	Rural	180	Modelo de Ocupación Condiciones físico-espaciales	DEMOT	<p>Hace parte de los nuevos suelos de expansión en la propuesta de revisión y ajuste del PBOT, se plantea una densidad de 180 viv/ha considerando la densidad definida en el Acuerdo 014 de 2010 para los polígonos inscritos en el áreas proyectada para el Centro Logístico del Valle de Aburrá.</p> <p>Cuenta con una localización estratégica en el modelo de ocupación y las calidades físico-espaciales en su área de influencia, se encuentra cerca a la estación Primavera del Tren Multipropósito, y del Centro Logístico del Sur del Valle de Aburra que contempla el asentamiento de infraestructuras complementarias al sistema integral de transporte así como industria y comercio industrial compatible y complementario con las actividades propias del corredor de actividad múltiple de la Doble Calzada del Sur, proyecto de carácter metropolitano que consolidará un sistema de movilidad integrado, de servicios y comercio industrial de escala regional, y en general consolidando un nodo de servicios que demandará la generación de vivienda para la fuerza laboral conexas a las dinámicas económicas del sector.</p>

14.4. ÍNDICES DE OCUPACIÓN, ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN Y ALTURAS

14.4.1. ÍNDICE DE OCUPACIÓN

El índice de ocupación se entiende como el porcentaje del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio.

Con el fin de lograr un modelo de ciudad compacta, se establecen los índices de ocupación en función de las alturas de las edificaciones, y respetando en todo caso las exigencias en cuanto a aislamientos, retiros u otras definiciones que condicionen la volumetría de dichas edificaciones.

14.4.2. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN

El índice de construcción se define como el factor que multiplicado por el área bruta de los predios objeto de un desarrollo urbanístico y/o constructivo, da como resultado el número total de metros cuadrados de aprovechamiento incluyendo parqueaderos privados y cuartos útiles.

En este orden de ideas, los metros cuadrados de edificabilidad, son el resultado de multiplicar el área del lote o área bruta, de conformidad a las definiciones contenidas en el presente capítulo, por el índice de construcción aplicable a cada polígono de tratamiento urbanístico.

Este índice de construcción puede ser utilizado en usos residenciales o usos diferentes a la vivienda, de acuerdo con las posibilidades de mixtura de usos definidas en el apartado de usos del suelo urbano de la presente propuesta de revisión y ajuste al PBOT, y sin exceder en ningún caso las densidades máximas establecidas igualmente por polígono de tratamiento.

Las siguientes áreas serán contabilizadas dentro del índice de construcción:

- Las áreas construidas privadas, incluyendo mezanines y terrazas que presenten cubiertas permanentes de cualquier material, así como los cuartos útiles.
- Las áreas de estructuras, muros internos y externos de las edificaciones.
- Terrazas que presenten cubiertas permanentes de cualquier material

No se contabilizan para el cálculo del índice de construcción las áreas correspondientes a las circulaciones peatonales, balcones, parqueaderos privados y comunes (o de visitantes al servicio del proyecto) que se establezcan en cumplimiento de la obligación de parqueaderos, escaleras, corredores, áreas técnicas tales como cuartos de máquinas y cuartos de residuos sólidos, y porterías de acceso a las urbanizaciones o edificaciones, así como las proyecciones de voladizos, marquesinas o tapasoles y azoteas sobre primeros pisos.

14.4.3. ALTURAS

Se define como el número máximo de niveles que podrán desarrollarse en una edificación

La altura máxima por nivel de piso se entiende como la distancia vertical con unidad de medida en metros lineales, tomada desde el nivel de un piso acabado hasta el nivel de piso acabado superior inmediato o nivel de enrase cuando se trate de cubiertas en techo.

Para los nuevos desarrollos en usos residenciales la altura máxima de piso será máximo tres con cincuenta metros (3,50 m.). Por su parte, la dimensión de una unidad de piso en los usos comercial, de servicios y dotacional, será de máximo cinco metros (5,00 m.).

En el caso de que al interior de esta altura se generen mansardas o mezanines, se contabilizarán como área construida para índice.

14.4.4. ASIGNACIÓN DE ÍNDICES DE OCUPACIÓN, ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN Y ALTURAS

14.4.4.1. Asignación de Índices De Ocupación, Índices De Construcción Y Alturas En Tratamiento De Mejoramiento Integral

Polígono	Sector	Índice De Construcción (A.B)	Índice De Ocupación (A.N)	Altura Máxima
Z2_MI_01	La Inmaculada	N/A	80	4
Z3_MI_01	La Mansión	N/A	80	2
Z4_MI_01	La Corrala	N/A	80	4
Z4_MI_02	La Corralita	N/A	80	4

14.4.4.2. Asignación de Índices De Ocupación, Índices De Construcción Y Alturas En Suelo Con Tratamiento De Consolidación Nivel 1

Polígono	Sector	Índice De Construcción (A.B)	Índice De Ocupación (A.N)	Altura Máxima
Z1_CN1_01	Andalucía	N/A	80	8
Z2_CN1_01	Fronteras del Sur	N/A	80	5 *
Z2_CN1_02	Centro	N/A	80	8
Z2_CN1_02A	Marco del Parque	N/A	80	4
Z2_CN1_03	Margaritas y Fundadores	N/A	80	8
Z3_CN1_01	El Socorro	N/A	80	8
Z3_CN1_02	Ciudadela Real	N/A	80	2
Z3_CN1_03	Barrios Unidos Norte	N/A	80	8
Z3_CN1_04	Felipe y Barrios Unidos	N/A	80	8
Z3_CN1_05	Los Cerezos	N/A	80	5
Z3_CN1_06	La Rivera y La Acuarela	N/A	80	4



DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PL AN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Polígono	Sector	Índice De Construcción (A.B)	Índice De Ocupación (A.N)	Altura Máxima
Z3_CN1_07	Barrios del Sur	N/A	80	5
Z3_CN1_08	Torres del Sur	N/A	80	5**

* En el polígono Z2_CN1_01 se construyó la Urbanización Fronteras del Sur con una altura de 20 pisos con ocasión de la expedición del Decreto Municipal 136 de 2012 por medio de cual se incorporó suelo rural al suelo urbano; no obstante, los nuevos desarrollos deberán acoger la altura máxima permitida en el presente numeral.

* En el polígono Z3_CN1_08 se construyó la Urbanización Torres del Sur con una altura de 12 pisos; no obstante, los nuevos desarrollos deberán acoger la altura máxima permitida en el presente numeral.

14.4.4.3. Asignación de Índices De Ocupación, Índices De Construcción Y Alturas En Suelo Con Tratamiento De Consolidación Nivel 2

POLÍGONO	SECTOR	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (A.B)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (A.N)	ALTURA MÁXIMA
Z1_CN2_01	Sur Subestación	N/A	80	8
Z1_CN2_02	Variante – La Miel	N/A	80	20
Z2_CN2_01	Bellavista	N/A	80	5
Z2_CN2_02	Docena y Goretty	N/A	80	5
Z2_CN2_03	Inmaculada	N/A	80	8
Z3_CN2_01	Mandalay	N/A	80	5
Z3_CN2_02	La Playita	N/A	80	8

14.4.4.4. Asignación de Índices De Ocupación, Índices De Construcción Y Alturas En Suelo Con Tratamiento De Consolidación Nivel 3

POLÍGONO	SECTOR	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (A.B)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (A.N)	ALTURA MÁXIMA
Z2_CN3_01	La Raya	N/A	80	4
Z2_CN3_02	Sector Gabriel Aristizábal	N/A	80	4
Z2_CN3_03	Sur San Miguel	N/A	80	4
Z2_CN3_04	Cano	N/A	80	4
Z2_CN3_05	El Porvenir	N/A	80	4
Z2_CN3_06	La Planta y Villacapri	N/A	80	8
Z3_CN3_01	El Rosal	N/A	80	4
Z3_CN3_02	Minuto de Dios	N/A	80	3
Z3_CN3_03	La Gitana	N/A	80	3
Z4_CN3_01	La Corrala Barrio	N/A	80	4

14.4.4.5. Asignación de Índices De Ocupación, Índices De Construcción Y Alturas En Tratamiento De Renovación Urbana



DOCUMENTO DE FORMULACIÓN
REVISIÓN Y AJUSTE PL AN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

POLÍGONO	SECTOR	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (A.B)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (A.N)	ALTURA MÁXIMA
Z3_R_01	Locería Colombiana	60%	3.0	14
Z3_R_02:	Ramo	60%	3.0	20
Z4_R_01	San Judas	60%	3.0	5
Z4_R_02	Variante - 134 Sur	60%	3.0	20
Z4_R_03	Variante - Estadio	60%	3.0	20
Z4_R_04	La Laguna	60%	3.0	5

14.4.4.6. Asignación de Índices De Ocupación, Índices De Construcción Y Alturas En Tratamiento De Desarrollo En Suelo Urbano Y De Expansión Urbana

- **Asignación de índices de ocupación, índices de construcción y alturas en suelo Urbano con tratamiento de Desarrollo**

De acuerdo con las disposiciones del Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.4.1.4.1, los planes parciales para las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano, incluirá la propuesta de alturas para el polígono, que en ningún caso podrá superar la densidad del polígono.

POLÍGONO	SECTOR	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (A.B)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (A.N)	ALTURA MÁXIMA
Z1_D_01	San Miguel	3	60	NA
Z1_D_02	Variante - La Miel - Río Aburrá	3	60	NA
Z2_D_01	El Cano	3	60	NA
Z2_D_02	El Cano	3	60	NA
Z2_D_03	El Cano	3	60	NA
Z2_D_04	La Salle 1	3	60	NA
Z2_D_05	Vía Férrea - Iglesia La Inmaculada	3	60	NA
Z3_D_01	Norte del Rosal	3	60	NA
Z3_D_02	Los Cerezos	3	60	NA
Z3_D_03	Centenario	3	60	NA
Z3_D_04	Almería	3	60	NA
Z4_D_01	La Corrala	3	60	NA
Z4_D_02	Variante – Calle 128 Sur	3	60	NA

- **Asignación de índices de ocupación, índices de construcción y alturas en suelo de Expansión Urbana**

De acuerdo con las disposiciones del Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.4.1.4.1, los planes parciales para las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro de las áreas comprendidas en el suelo de expansión, incluirá la propuesta de alturas para el polígono, que en ningún caso podrá superar la densidad del polígono.

POLÍGONO	SECTOR	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (A.B)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (A.N)	ALTURA MÁXIMA
Z2_DE_01	El Cano La Raya	3	60	NA



DOCUMENTO DE FORMULACIÓN
REVISIÓN Y AJUSTE PLÁN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

POLÍGONO	SECTOR	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (A.B)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (A.N)	ALTURA MÁXIMA
Z2_DE_02	El Cano	3	60	NA
Z2_DE_03	Santa Lucía	3	60	NA
Z2_DE_04	La Salle 2	3	60	NA
Z2_DE_05	La Chuscala	3	60	NA
Z2_DE_06	El Paraíso	3	60	NA
Z3_DE_01	Sur de La Planta	3	60	NA
Z3_DE_02	Sur de La Planta	3	60	NA
Z3_DE_03	Sur de La Planta	3	60	NA
Z3_DE_04	De La Cuesta	3	60	NA
Z3_DE_05	La Manuela	3	60	NA
Z3_DE_06	La Chuscala	3	60	NA
Z3_DE_07	Los Naranjos	3	60	NA
Z3_DE_08	Occidente de La Almería	3	60	NA
Z3_DE_09	Lindaraja	3	60	NA
Z3_DE_10	La Quiebra (T.M)	3	60	NA
Z3_DE_11	La Quiebra Sur (T.M)	3	60	NA
Z3_DE_12	Occidente del Plan Parcial del Sur	3	60	NA
Z3_DE_13	Norte del Plan Parcial del Sur	3	60	NA
Z3_DE_14	Plan Parcial del Sur	3	60	NA
Z3_DE_15	Sumo	3	60	NA
Z4_DE_01	Nazareth	3	60	NA
Z4_DE_02	Ocaso	3	60	NA
Z4_DE_03	Norte Santa Clara	3	60	NA
Z4_DE_04	Santa Clara	3	60	NA
Z4_DE_05	San José 1	3	60	NA
Z4_DE_06	San José 2	3	60	NA

Las densidades habitacionales se definen como el número máximo de viviendas por hectárea de suelo. De acuerdo con lo anterior, el número máximo de viviendas a desarrollarse en un predio o predios objeto de algún desarrollo urbanístico o constructivo, será el resultado de dividir el número de viviendas por hectárea asignado para el respectivo polígono entre diez mil (10.000) metros (medida de una hectárea) y el resultado multiplicarlo por el área bruta del predio en metros cuadrados, de conformidad con las definiciones contenidas en el presente capítulo. Cuando el cálculo de la densidad se exprese en decimales y sea superior a 0.5 podrá aproximarse al número siguiente para efectos del licenciamiento urbanístico.

La altura máxima propuesta no podrá superar la densidad al momento de aplicar las normas, para la expedición de licencias urbanísticas. La densidad será el aprovechamiento que prime sobre los demás aprovechamientos urbanísticos de altura e índices.



DOCUMENTO DE FORMULACIÓN
REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
14.4.4.7. Asignación de Índices De Ocupación, Índices De Construcción Y Alturas En Áreas De
Protección A Infraestructura

Tabla 12. Aprovechamientos en áreas de protección a infraestructura.

Polígono	Sector	Índice De Ocupación (A.N)	Índice De Construcción (A.B)	Altura Máxima
Z1_API_01	Tres Aguas	80%	N/A	5
Z1_API_02	Subestación Energía	80%	N/A	5
Z2_API_01	Universidad La Salle	80%	N/A	5
Z3_API_01	Parque Hábitat del Sur	80%	N/A	5
Z3_API_02	Cementerio	80%	N/A	5
Z4_API_01	Estadio	80%	N/A	5
Z4_API_02	Colegio Ciro Mendía	80%	N/A	5

* Hasta el 30% de su edificabilidad se podrán desarrollar en usos de comercio y servicios.

*Los API deben desarrollar un planteamiento urbanístico el cual defina el proceso de crecimiento de la infraestructura y su proyección, de igual forma sus índices y alturas definitivos, dicho planteamiento será aprobado por la Secretaría de Planeación y en ningún caso puede tener desarrollos diferentes a los propios de su actividad.

14.4.4.8. Índices De Ocupación, Índices De Construcción Y Alturas Para Equipamientos

Los índices de ocupación y alturas para los equipamientos localizados al interior de las Áreas para la Preservación de Infraestructuras (API) serán los definidos en la respectiva tabla de aprovechamientos para este tratamiento, no obstante, estos podrán ser aumentados de manera motivada mediante la adopción del respectivo plan maestro que se formule para cada caso, de conformidad con lo establecido en el apartado de instrumentos de gestión del presente documento técnico de soporte.

Para los equipamientos localizados por fuera de los polígonos con asignación del tratamiento urbanístico de API, tendrán los mismos aprovechamientos urbanísticos que los del polígono en el cual se localicen.

14.5. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

Son criterios para la asignación de las obligaciones urbanísticas los siguientes:

- Atender a los principios fundamentales del ordenamiento territorial contenidos en la Ley 388 de 1997 (o la norma que la adicione, modifique o sustituya), a saber: La función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, así como el fin de la función pública del urbanismo.
- El fortalecimiento de los subsistemas de espacios públicos, equipamientos y movilidad, y contribuir a superar los déficits en el municipio en función de dichos subsistemas.
- Incrementar los indicadores de espacio público por habitante.
- Concretar el modelo de ciudad.



DOCUMENTO DE FORMULACIÓN
REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- La consolidación de la estructura ecológica principal y su vinculación al sistema de espacio público.
- La fortalecimiento del sistema de movilidad, garantizando la continuidad de la malla vial y optimizando las condiciones de accesibilidad de los nuevos desarrollos.
- La generación de vivienda de interés social.

14.5.1. ASIGNACIÓN DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

14.5.1.1. Obligaciones de espacio público

El principal criterio para fijar las obligaciones urbanísticas para la generación de espacios públicos en el suelo urbano, parte del indicador mínimo objetivo del subsistema de espacio público en la actual propuesta de revisión al PBOT. Sin embargo, la consolidación de este indicador dependerá de la aplicación de otras fuentes de financiación, además de las obligaciones urbanísticas, y de la gestión de la administración.

Por tanto, se establece un indicador objetivo que permita encontrar un equilibrio entre la asignación de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas, promoviendo el pago y concreción de las áreas de cesión por concepto de espacio público, vías y equipamientos.

Se parte del indicador actual de espacio público efectivo por habitante en el suelo urbano y se establece un indicador mínimo objetivo de cuatro (4) metros cuadrados por habitante por vivienda para los desarrollos en suelos consolidados del municipio, donde se esperan procesos de densificación moderados.

Igualmente, entendiendo el papel que juegan los suelos de desarrollo en el área urbana del municipio, en cuanto a los aportes para subsanar los déficits instalados en el municipio de espacio público, se establece un aporte igualitario de cuatro (4) metros cuadrados por habitante por vivienda, toda vez que se concibe que una parte importante de dichas obligaciones se concrete al interior de los planteamientos urbanísticos de los instrumentos de planificación complementaria o los desarrollos urbanísticos en general, mientras que otro porcentaje pueda ser trasladado a otros sectores del ámbito municipal donde se pretenda generar nuevos espacios públicos.

Finalmente, se definen las obligaciones urbanísticas para los usos diferentes a la vivienda, debido a que este tipo de desarrollos deben contribuir de igual manera a la generación de nuevos espacios públicos en contraprestación a la posibilidad de utilizar parte del índice de construcción en usos comerciales o de servicios. Así las cosas, se establece una obligación entre el 10% y el 15% del área construida en usos diferentes al residencial, para todos los polígonos de tratamiento urbanístico.

Para el pago de esta obligación de espacio público, el desarrollador lo deberá entregar debidamente dotado.

Tabla 13. Obligaciones de Espacio Público.

Polígono de Tratamiento	Obligación Espacio Público Uso Residencial	Obligación Espacio Público Otros Usos
Mejoramiento Integral	4 m2 por habitante	10% (A.C)
Consolidación Niveles 1, 2 y 3	4 m2 por habitante	10% (A.C)
Renovación	4 m2 por habitante	15% (A.C)
Desarrollo en suelo urbano	4 m2 por habitante	15% (A.C)
Desarrollo en suelo de expansión urbana	4 m2 por habitante	15% (A.C)

*Se considerarán 4 habitantes por unidad de vivienda, con excepción de las viviendas tipo aparta estudio, en las cuales se consideran 2.5 habitantes por vivienda.



Alcaldía de
Caldas

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Se autoriza para el pago de la obligación urbanística en espacio público, la entrega de predios, sin dotación, o para espacio público verde; caso en el cual se liquidará el área de cesión de la siguiente manera, en atención a los usos del suelo:

Polígono de Tratamiento	Obligación Espacio Público Uso Residencial	Obligación Espacio Público Otros Usos
Mejoramiento Integral	5 m2 por habitante	12,5% (A.C)
Consolidación Niveles 1, 2 y 3	5 m2 por habitante	12,5% (A.C)
Renovación	5 m2 por habitante	18,75% (A.C)
Desarrollo en suelo urbano	5 m2 por habitante	18,75% (A.C)
Desarrollo en suelo de expansión urbana	5 m2 por habitante	18,75% (A.C)

*Se considerarán 4 habitantes por unidad de vivienda, con excepción de las viviendas tipo aparta estudio, en las cuales se consideran 2.5 habitantes por vivienda.

Los predios que sean propuestos para el pago de obligaciones urbanísticas en espacio público deberán tener más de 1.000 metros cuadrados, cumplir con los criterios establecidos en el decreto nacional 1077 de 2015 y representar criterios de conveniencia y oportunidad para el municipio, así como, ser coherentes con el sistema de espacios públicos planteado en el presente PBOT.

14.5.1.2. Obligaciones de construcción de equipamientos públicos

Esta obligación se determina en 1 m2 por vivienda para uso residencial en todos los tratamientos en el suelo urbanos y de expansión urbana y 2% del área construida para otros usos. Para el pago de esta obligación se debe entregar el área de terreno junto con el equipamiento efectivamente construido.

A continuación, se presentan las obligaciones urbanísticas en equipamientos para los suelos urbanos y de expansión.

Tabla 14. Obligaciones de construcción de equipamientos públicos.

Polígono de Tratamiento	Obligación Equipamiento Uso Residencial	Obligación Equipamiento Otros Usos
Mejoramiento Integral	1 M2 por vivienda	2% (A.C.)
Consolidación Niveles 1, 2 y 3	1 M2 por vivienda	2% (A.C.)
Renovación	1 M2 por vivienda	2% (A.C.)
Desarrollo en suelo urbano	1 M2 por vivienda	2% (A.C.)
Desarrollo en suelo de expansión urbana	1 M2 por vivienda	2% (A.C.)



DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Las obligaciones de equipamiento en proyectos a desarrollar que generen menos de 100 metros cuadrados de obligación urbanística deberán ser compensadas en dinero.

14.5.1.3. Disposiciones acerca del pago de las obligaciones urbanísticas de espacio público y equipamiento

Las obligaciones de espacio público y equipamiento de predios inferiores a dos mil metros cuadrados se deberán pagar en dinero o en especie conforme lo determine la reglamentación de las formas de pago, las obligaciones de predios superiores a dos mil metros cuadrados se podrán cumplir en el área del proyecto presentándolas con la solicitud de licencia urbanística o podrán ser pagadas en dinero o especie, de acuerdo con lo dispuesto en la norma que lo reglamente.

Las áreas de cesión obligatorias presentadas en la licencia deberán ser aprobadas por la Secretaría de Planeación previo concepto del comité institucional respectivo, de acuerdo con los criterios técnicos para el recibo de las obligaciones urbanísticas definidos en la norma que reglamente el pago de las obligaciones urbanísticas.

Se incluirán en el cálculo de las obligaciones urbanísticas de espacio público y equipamientos para otros usos los cuartos útiles y parqueaderos privados.

14.5.1.4. Obligaciones relacionadas con el subsistema de movilidad

- **Sistema de movilidad**

Los proyectos viales del municipio en los suelos urbanos y de expansión son considerados obligaciones urbanísticas en vías de los proyectos urbanísticos o planes parciales, razón por la cual los desarrolladores de dichos proyectos deberán ceder a título gratuito las fajas de terreno establecidas por la Administración para el respectivo proyecto vial, atendiendo las respectivas consideraciones que se plantean a continuación, siendo responsabilidad del municipio la adecuación de estos espacios como vías públicas. En los casos de las fajas requeridas para garantizar la accesibilidad a los proyectos, las cuales son establecidas dentro de los planteamientos de las respectivas licencias de urbanismo, PUG o planes parciales serán aprobadas y recibidas por el municipio como áreas de cesión obligatoria debiéndose entregar adecuadas y dotadas para el tránsito vehicular y peatonal.

En suelo urbano con tratamiento distinto al de desarrollo o renovación, las obligaciones urbanísticas en vías serán igual al 5% del área del lote para todos los usos. El pago de dicha obligación se genera por la expedición de licencias de construcción en cualquiera de sus modalidades, urbanismo o PUG cualquiera sea el área construida o la densidad utilizada por el proyecto, el pago se realizará por una única vez por predio, por lo que no se generará obligación urbanística en licenciamiento de construcción en modalidad de ampliación, y obra nueva sobre predios que ya hayan cumplido su obligación urbanística. Para efectos del pago de dicha obligación se contabilizará el área de andén, el cual se deberá entregar construido en toda la extensión del predio con el ancho mínimo de 2 metros, si el área de andén es superior al 5% del área total del lote esta será su obligación urbanística.

Cuando el predio sea en parte afectado por un proyecto vial, la faja de terreno del proyecto vial constituirá la obligación urbanística en vías hasta en un 10% del área total del lote, cuando el área total del predio



DOCUMENTO DE FORMULACIÓN

REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

afectada sea superior al 10%, la parte del predio que supere dicho porcentaje será entregada al municipio como pago de obligaciones en espacio público y equipamientos de acuerdo con el requerimiento establecido en la presente revisión de PBOT incluyendo lotes de menos de 2.000 metros cuadrados; Si la parte del predio afectada es superior a las obligaciones urbanísticas en vías, espacio público y equipamientos, el propietario respetará en su proyecto las fajas de terreno requeridas para el proyecto vial, entregará las obligaciones urbanísticas establecidas, y el área restante del predio requerida para el proyecto vial será adquirida por el municipio y pagada al particular conforme a los procedimientos legales de adquisición predial. Si el área del predio requerida para el proyecto vial es tal que no deja áreas para ningún tipo de desarrollo urbanístico o es igual a la totalidad del predio, se deberá reservar el predio para su adquisición predial y el predio será adquirido en su totalidad como áreas del proyecto y áreas remanentes conforme a la normatividad nacional vigente.

Cuando el predio no deba construir andenes o ceder áreas para proyectos viales municipales o del proyecto, la obligación urbanística que se genere será compensada al municipio conforme a la reglamentación específica, de igual forma el porcentaje de área de cesión obligatoria que no sea pagada posterior a la construcción o cesión de las áreas de andenes o para proyectos viales.

En predios inscritos en polígonos de tratamiento de desarrollo en suelo urbano, renovación y de expansión urbana y en polígonos con tratamiento de renovación la obligación urbanística será para todos los usos del 10% del área del lote, teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

La obligación urbanística en vías para estos polígonos se concreta en el respectivo Plan Parcial, cuando el predio sea objeto de este instrumento, no obstante, El pago de dicha obligación se genera a favor del municipio por la expedición de licencias de urbanismo, PUG o construcción, cualquiera sea el área construida o la densidad utilizada por el proyecto, el pago se realizará por una única vez por predio, por lo que no se generará obligación urbanística en licenciamiento de construcción en modalidad de ampliación, y obra nueva o modificación de licencias otorgadas, sobre predios que ya hayan cumplido su obligación urbanística. Para efectos del pago de dicha obligación se contabilizará el área de andén, el cual se deberá entregar construido en toda la extensión del predio con el ancho mínimo de 2 metros.

Cuando el predio sea en parte afectado por un proyecto vial del municipio, la faja de terreno del proyecto vial constituirá la obligación urbanística en vías hasta en un 15% del área total del lote, cuando el área total del predio afectada sea superior al 15%, la parte del predio que supere dicho porcentaje será entregada al municipio como pago de obligaciones en espacio público y equipamientos de acuerdo con el requerimiento establecido en la presente revisión de PBOT incluyendo lotes de menos de 2.000 metros cuadrados; Si la parte del predio afectada es superior a las obligaciones urbanísticas en vías, espacio público y equipamientos del proyecto, el propietario respetará en su proyecto las fajas de terreno requeridas para el proyecto vial, entregará las obligaciones urbanísticas establecidas, y el área restante del predio requerida para el proyecto vial será adquirida por el municipio y pagada al particular conforme a los procedimientos legales de adquisición predial. Si el área del predio requerida para el proyecto vial es tal que no deja áreas para ningún tipo de desarrollo urbanístico o es igual a la totalidad del predio, se deberá reservar el predio para su adquisición predial y el predio será adquirido en su totalidad como áreas del proyecto y áreas remanentes conforme a la normatividad nacional vigente.

En los casos de predios afectados por proyectos viales que además deben reservar las fajas requeridas para garantizar la accesibilidad a los proyectos, planteadas en los respectivos planes parciales, PUG o licencias de urbanismo, la obligación urbanística en vías será hasta el 15% del área total del lote que se reservará para el proyecto vial y además el área requerida para garantizar la accesibilidad a los proyectos, planteadas en los respectivos planes parciales, PUG o licencias de urbanismo. En las fajas para proyectos viales municipales es responsabilidad del municipio la adecuación de estos espacios como vías públicas. En los casos de las fajas requeridas para garantizar la accesibilidad a los proyectos, las cuales son establecidas dentro de los planteamientos de las respectivas licencias de urbanismo, PUG o planes parciales serán aprobadas y recibidas por el municipio como áreas de cesión obligatoria debiéndose entregar adecuadas y dotadas para el tránsito vehicular y peatonal.



DOCUMENTO DE FORMULACIÓN

REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

En los casos de las fajas requeridas para garantizar la accesibilidad a los proyectos, planteadas en los respectivos planes parciales, PUG o licencias de urbanismo, cuando estas superen, el 10% del área total del lote, esta corresponderá a la obligación urbanística en vías del proyecto. Cuando las fajas requeridas para garantizar la accesibilidad a los proyectos, planteadas en los respectivos planes parciales, PUG o licencias de urbanismo, sean inferiores al 10% del área del lote y no se encuentren dentro de un proyecto vial, la obligación que no deba ser pagada en terreno será compensada al municipio.

En Caso de que el predio no cuente con andenes, deba ampliarlos, requiera de fajas para la accesibilidad del proyecto o este demarcado dentro de un proyecto vial la obligación urbanística en vías deberá cumplirse en terreno en el propio lote incluso en lotes de menos de 2.000 metros cuadrados de extensión, en los demás eventos deberá ser compensada al municipio conforme a reglamentación específica.

- **Ejecución de vías obligadas**

Las vías obligadas se deberán construir y ceder al Municipio según lo establecido en los artículos precedentes. Ante la imposibilidad de construir alguna vía obligada, justificada técnicamente, el titular de la licencia podrá proponer a esta instancia alternativas para su cumplimiento. En caso de avalarse la modificación o inejecución de las vías obligadas, las no ejecutadas en el predio, comprendiendo el valor del suelo, su construcción y dotación, serán valoradas por el Municipio y el titular de la licencia deberá compensarlas en dinero con destino a la ejecución de vías o suscribir un contrato de concurrencia para la ejecución de otros proyectos viales del Municipio conforme a la reglamentación que se expida al respecto. En todo caso deberá garantizarse la accesibilidad al desarrollo inmobiliario a través de una vía pública que cumpla los estándares mínimos definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial.

Será obligación la construcción parcial de la sección transversal de una vía obligada, si el urbanizador no es propietario del total del área comprometida con el proyecto vial. La construcción parcial será posible siempre que la vía no constituya el acceso principal al proyecto y que las redes de servicio público no sean necesarias para atender las edificaciones por construir.

Toda modificación a las vías obligadas debe formalizarse mediante en el acto administrativo que otorgue la licencia respectiva o su modificación por parte de la secretaría de planeación.

14.5.1.5. Índice de espacio público recreativo

En proyectos multifamiliares en polígonos de tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana y en polígonos de renovación, se deberá destinar un área mínima de 1m² por vivienda para uso recreativo al interior del proyecto, la administración municipal expedirá reglamentación correspondiente.

14.5.1.6. Aplicación De Las Tablas De Obligaciones Urbanísticas

- **Cálculo de las obligaciones urbanísticas de espacio público para usos residenciales**

Las obligaciones urbanísticas de espacio público para usos residenciales se establecen en función de un número de metros cuadrados por habitante por vivienda. Así las cosas, la obligación de espacio público para vivienda se calcula multiplicando el número de unidades residenciales a desarrollarse por el número de metros cuadrados de obligación por concepto de espacio público definidas por polígono de tratamiento, esta cifra se multiplicará por el número de habitantes promedio por vivienda correspondiente a 4 para el municipio de Caldas durante la vigencia de esta revisión, con excepción de las unidades de vivienda tipo aparta estudio para las cuales se establece en 2.5 habitantes.



Alcaldía de
Caldas

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- **Cálculo de las obligaciones urbanísticas de espacio público para usos diferentes a la vivienda**

Las obligaciones urbanísticas de espacio público para los usos diferentes a la vivienda se calculan aplicando el porcentaje de área requerida para la obligación, sobre el área construida definida por el proyecto para usos comerciales, de servicios o industria.

- **Cálculo de las obligaciones urbanísticas de construcción de equipamientos para usos residenciales**

Los metros cuadrados de obligación para construcción de equipamientos se calculan multiplicando el número de unidades residenciales a desarrollarse por el número de metros cuadrados de obligación definidas por polígono de tratamiento.

- **Cálculo de las obligaciones urbanísticas de construcción de equipamientos para usos diferentes a la vivienda**

Las obligaciones urbanísticas de construcción de equipamientos para los usos diferentes a la vivienda se calculan aplicando el porcentaje de área requerida para la obligación, sobre el área construida definida por el proyecto para usos comerciales, de servicios o industria.

14.6. LINEAMIENTOS GENERALES PARA LAS ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN

- El desarrollo de proyectos urbanísticos en áreas definidas con condición de riesgo o condición de amenaza, estarán supeditados a la realización de los respectivos estudios de detalle y la construcción de las obras de mitigación resultante del estudio en mención, de acuerdo con los alcances definidos en el decreto 1077 de 2015.
- Las nuevas construcciones en el suelo urbano, especialmente en polígonos con tratamiento de desarrollo y en el suelo de expansión urbana, deberán implementar las medidas de manejo incorporadas en el presente PBOT para las zonas de recarga directa e indirecta de importancia alta del acuífero, descritas en el numeral 5.1.3.2 Armonización Sistema de Acuíferos Del Valle De Aburrá del presente DTS, las cuales se constituyen en normas urbanísticas estructurales.
- En aras de poder materializar las áreas verdes urbanas propuestas en la presente revisión y ajuste del PBOT, las cuales contribuyen a la consolidación de la estructura ecológica principal, los aprovechamientos urbanísticos en ninguna circunstancia podrán ejecutarse en suelos de protección y conservación ambiental, estas áreas podrán ser las receptoras del pago de obligaciones urbanísticas.
- Todos los desarrollos constructivos, públicos y privados, deberán privilegiar los criterios de construcción sostenible. Para lo cual el municipio reglamentará incentivos.
- Dado el antecedente de actividades mineras en el polígono Z1_D_01, tendrá como requisito para la solicitud de licencia de construcción la realización de estudios técnicos detallados para determinar la estabilidad y capacidad de carga del predio.
- Se deberá promover por la consolidación de las áreas verdes urbanas, principalmente en los predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y suelos de expansión urbana, con el



Alcaldía de
Caldas

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Objetivo de mantener de la función de la recarga de los suelos de recarga directa e indirecta de importancia alta del acuífero, los cuales fueron delimitados como suelos de protección.

- Las densidades establecidas en el presente Plan son densidades topes, las cuales en los polígonos con tratamiento de desarrollo se materializarán a través de la formulación del respectivo Plan Parcial, el cual deberá respetar el tope de las densidades establecidas.
- Los polígonos con tratamiento de desarrollo en suelo de expansión urbana deberán realizar estudios técnicos detallados que permitan precisar la delimitación de los polígonos correspondientes a las zonas de recarga del acuífero, en función de su potencial para permitir este flujo hídrico.
- La delimitación de los humedales denominados Los Naranjos y Lago Finca El Álamo, identificados por en el estudio del AMVA y el Instituto Alexander von Humboldt para el municipio de Caldas en el 2021, en el suelo de expansión, quedará condicionado a la realización de estudios por parte del formulador del Plan Parcial, quien deberá realizar dicha delimitación conforme a los parámetros técnicos descritos en la Resolución 196 de 2006 del entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial “Por la cual se adopta la guía técnica para la formulación de planes de manejo para humedales en Colombia” y el numeral 1 del artículo 2.2.3.2.3A.3 del Decreto 1076 de 2015 que es desarrollado en la “Guía Técnica de criterios para el acotamiento de las rondas hídricas en Colombia”, adoptada mediante la Resolución 957 de 2018 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.
- Los polígonos con tratamiento de desarrollo en suelos de expansión urbana para la radicación del proyecto de Plan Parcial deberán presentar la factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos y las condiciones específicas para su prestación efectiva.
- Bajo el principio de precaución de que trata la ley 1523 de 2012, en los planes parciales ya adoptados que presenten áreas con condición de riesgo o con condición de amenaza, previo a la licencia de construcción deben realizar los estudios detallados en los términos establecidos en el Decreto 1077 de 2015.

15. USOS GENERALES EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

15.1. DEFINICIÓN DE LOS USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN

Con el objetivo de habitar áreas urbanas con condiciones adecuadas, se busca promover una responsable interrelación de actividades y usos que respondan a la capacidad de soporte de cada zona específica del territorio y a las demandas de los ciudadanos. Así pues, la distribución de los usos del suelo se convierte en la expresión espacial de las manifestaciones y necesidades sociales, económicas, ambientales y culturales de la población, buscando siempre un desarrollo equilibrado desde la organización física del territorio.

Así pues, el Artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 define los usos del suelo como:

La destinación asignada al suelo por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con las actividades que se puedan desarrollar sobre el mismo. Los usos pueden ser principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos. Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido.

Para el caso específico del suelo urbano, la asignación de los usos del suelo requiere especial atención debido a la aglomeración de actividades y personas, lo que complejiza aún más adoptar criterios ambientales y de sostenibilidad que orienten el desarrollo interdisciplinar, coordinando y compatibilizando las capacidades del territorio, con las necesidades de la población, sobre todo en términos económicos, de



DOCUMENTO DE FORMULACIÓN
REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
 producción y consumo. Para esto, es necesario partir de las condiciones actuales del territorio y sus tendencias, sin perder de vista las vocaciones, la visión y los objetivos integrales para desarrollar a futuro el territorio en el corto, mediano y largo plazo.

15.2. LEGISLACIÓN NACIONAL RELACIONADA CON LOS USOS DE SUELO

Las entidades territoriales municipales y los distritos son los que regulan de manera autónoma los usos del suelo y la protección de su patrimonio cultural y ecológico a través de sus ejercicios de ordenamiento territorial. Estas decisiones deben ser concertadas con las autoridades competentes para avalar el desarrollo de las diversas actividades en el territorio; sin embargo, a nivel nacional existe legislación que regula lo referido a la explotación económica del suelo y los aprovechamientos urbanísticos, estableciendo ciertos parámetros para los usos del suelo, los cuales se exponen a continuación:



Ilustración 1. Legislación Nacional relacionada con los usos del suelo.

- **Constitución Nacional**

La base de toda la regulación en materia de usos del suelo es la Constitución Política de Colombia de 1991, al ser la norma de mayor jerarquía a nivel nacional plantea los preceptos fundamentales para desarrollar y concretar el ordenamiento territorial en las diversas escalas. Aquí, se encuentran los criterios conceptuales que permiten la utilización y reglamentación de los usos del suelo, dentro de las atribuciones legales contempladas en el artículo 313, en su numeral 7, así: “corresponde a los Concejos municipales reglamentar los usos del suelo dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda”.

- **Ley 388 de 1997**

La evolución del marco jurídico que soporta la planeación del desarrollo urbano, municipal y regional, en Colombia, dio lugar a la Ley 388, la cual modifica la Ley 9 de 1989 y la Ley 3 de 1991. Asimismo, la Ley 388 de 1997, ha sido modificada por la Ley 902 de 2004, y reglamentada por los Decretos 879 de 1998, 4002 de 2004, 1232 de 2020, y otros compilados en el Decreto 1077 de 2015. Los contenidos de la Ley 388 de 1997 que hacen referencia a los usos del suelo dentro de los planes de ordenamiento territorial se resumen en los siguientes aspectos:

Artículo 1: uno de sus objetivos es “garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad (...)” y en las leyes.

Artículo 7, numeral 4: “Los municipios y los distritos deberán formular y adoptar los planes de ordenamiento del territorio contemplados en la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo y la presente Ley, reglamentar de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales de acuerdo con las leyes, optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales, en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos.”



DOCUMENTO DE FORMULACIÓN

REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Artículo 8, numeral 3: “Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.”

- Ley 1454 de 2011 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial LOOT

Entrega los mecanismos para consolidar iniciativas y espacios para la planificación y administración de recursos, entre dos o más entes territoriales, con elementos en común, sin ir en detrimento de la autonomía política municipal y departamental: Define el marco institucional y los instrumentos para el Desarrollo Territorial, además de la conformación de la COT (Comisión de Ordenamiento Territorial) a nivel nacional. El artículo 8° faculta la implementación de Comisiones Regionales mediante ordenanzas y acuerdos. Estas comisiones orientarán las acciones en Ordenamiento Territorial dentro de las jurisdicciones establecidas y participarán en la elaboración del Proyecto Estratégico Regional de Ordenamiento Territorial acorde con los lineamientos generales establecidos por la COT, esta establecerá, también, la integración y funciones generales de las comisiones regionales y su forma de articulación con los diferentes niveles y entidades de gobierno.

- Ley 1551 de 2012

En su Artículo 6° modifica el artículo 3°, De la Ley 136 de 1994, el cual entre las funciones de los municipios dispone En el numeral 9: Formular y adoptar los planes de ordenamiento territorial, Reglamentando de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales, de acuerdo con las leyes y teniendo en cuenta los instrumentos definidos por la UPRA (unidades de planificación rural agropecuaria) para el ordenamiento y el uso eficiente del suelo rural.

- Decreto 1077 de 2015, (Con base en los Decretos 4002 de 2004, y 3600 de 2007, modificado por el Decreto 4066 de 2008)

“Por el cual se reglamentan los artículos 15 y 28 de la Ley 388 de 1997, en especial en relación con los usos de alto impacto y con la revisión y ajuste de los POT”. Se dispone que en los POT o en los instrumentos que los desarrollen o complementen, no se podrán establecer como permitidos los usos que comprendan servicios de alto impacto, en las áreas, zonas o sectores en donde se prevea el desenvolvimiento del uso residencial o cualquier tipo de uso dotacional educativo. El desarrollo de los servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines deberá regularse de manera especial en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o reglamenten, que precisarán los sitios específicos para su localización, las condiciones y restricciones a las que deben sujetarse. (Decretos 4002 de 2004).

15.3. LINEAMIENTOS GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN

En busca de concretar lo definido desde el marco estratégico, se tienen en cuenta los lineamientos desde el modelo de ciudad y el modelo de ocupación para la definición de los usos del suelo, incorporando, además, lo relacionado con los hallazgos del diagnóstico territorial, las determinantes y los lineamientos ambientales y de gestión del riesgo, y demás parámetros relevantes para el ordenamiento de los usos del suelo en el territorio urbano y de expansión.

15.3.1. LINEAMIENTOS DESDE EL MODELO DE CIUDAD

La connotación del ordenamiento de los usos del suelo desde una perspectiva integral es un ejercicio que implica la necesidad de estar precedido de una visión de futuro municipal, a través de una evaluación prospectiva, que parta de la situación actual, y las tendencias que muestra el territorio, con el fin de reconocer de manera global las variables de carácter físico, ambiental, económico social y cultural. Por tal



DOCUMENTO DE FORMULACIÓN
REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.
razón, es relevante retomar los criterios del modelo de ciudad, donde resaltan estrategias como la ciudad de los 15 minutos, el Desarrollo Orientado al Transporte -DOT y el urbanismo regenerativo.

Con respecto a los usos del suelo específicamente, la *ciudad de los 15 minutos* resalta la importancia del papel de la distribución de los usos en el territorio, con la intención de concretar servicios a cortas distancias, permitiendo acceder a las seis funciones sociales urbanas esenciales: habitar, trabajar, aprovisionarse, cuidarse, aprender, descansar.

(...) Basados en cuatro criterios: Redescubrir todos los recursos de proximidad, utilizar los metros cuadrados existentes más y mejor, darle a cada lugar múltiples usos y reapropiarse del espacio público para hacer de él, lugares de encuentro. (Carlos Moreno, 2020)

Asimismo, los postulados del Desarrollo Orientado al Transporte -DOT, promueve densificación junto con la creación de entornos urbanos activos, equilibrados y seguros alrededor de las estaciones del sistema de transporte público, fomentando la mixtura de usos que también acompañe las rutas peatonales y ciclistas.

Finalmente, desde el componente estratégico se propone apostar por la concreción de un modelo de ciudad sostenible en el marco de lo que se conoce como urbanismo regenerativo, para lo cual la distribución de los usos en el suelo será determinante, indicando la forma adecuada de regularlos para asegurar la sana convivencia, teniendo en cuenta los criterios y procesos que deban ponerse en marcha para ordenar el territorio entendiendo los efectos que las distintas actividades urbanas producen sobre el medio ambiente, principalmente los que tienen que ver la generación de residuos.

La mezcla de usos y actividades requiere estrategias urbanas enfocadas en incrementar la diversidad, buscando el equilibrio entre usos y funciones urbanas. Se trata entonces, de acercar a las personas a los servicios y a los puestos de trabajo, entendiendo que con ello se reduce, el consumo de energía, apuntando a la madurez del tejido urbano y la riqueza del capital económico, social y ambiental.

Se busca promover entonces un uso más racional del suelo, basado en fundamentos técnicos, que permitan reconocer la capacidad de soporte del suelo y el medio ambiente; propendiendo por la cercanía física entre áreas residenciales y de servicios, la dotación de barrios con desarrollo incompleto, la priorización de las redes peatonales y los espacios públicos accesibles, para no fomentar la segregación de ningún grupo social y garantizar las necesidades básicas de vivienda, educación, recreación, trabajo, cultura, etc.

Es por todo lo anterior, que se hace necesario concebir los usos del suelo como el medio de distribución espacial de las funciones de la ciudad, reflexionando sobre las consideraciones del ordenamiento territorial que tienen que ver con las bases sobre las que se ha organizado el espacio de la ciudad actual y de la ciudad deseada.

15.3.2. LINEAMIENTOS DESDE EL MODELO DE OCUPACIÓN

Al reconocer que el ordenamiento de los usos del suelo es un proceso que se materializa y se reglamente en las distintas escalas territoriales, en función de sus características propias, de sus potencialidades y de las diversas directrices de actuación, se comprende que el ordenamiento territorial y ambiental a nivel departamental y metropolitano define, en el marco de sus competencias, las grandes directrices a nivel de ordenamiento espacial, además de los lineamientos y determinantes ambientales a tener en cuenta e incorporar por las entidades territoriales municipales en su ordenamiento territorial.



DOCUMENTO DE FORMULACIÓN

REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Los principales elementos del modelo de ocupación que establecen criterios a tener en cuenta en la determinación de los usos del suelo urbano y de expansión, son entre otros, los siguientes:

- Desarrollo estratégico de las áreas aledañas al río y su reconocimiento como eje estructurante: Una franja de desarrollo a lo largo del corredor del Río Medellín (Aburrá) que congregue múltiples usos: residenciales, comerciales y de servicios de gran escala, logísticos e industriales. Manteniendo una alta calidad ambiental y paisajística asociada al espacio público del río, en armonía e integración con los proyectos metropolitanos Frente de Agua Tres Aguas, Centralidad Metropolitana Primavera, Estaciones Multimodales y Sistema Férreo (Tren del Río) como apoyo a la movilidad y transporte. Generando empleo y desarrollo para el municipio y puntos de intercambio del área metropolitana con el suroccidente del país.
- Un Sistema de espacio público como el elemento principal del sistema estructurante e integrador del ordenamiento territorial municipal

Es por esta razón que el modelo de ocupación recoge lo planteado desde los proyectos estratégicos metropolitanos y los convierte en elementos estructurantes del territorio. Para el municipio de Caldas puntualmente estos proyectos estratégicos son: La Centralidad Metropolitana Primavera, el Frente de Agua 3 Aguas, y el Sistema Férreo denominado Tren del Río. La incorporación de estos proyectos estratégicos al modelo de ocupación responde a las dinámicas que se han generado sobre el municipio de Caldas desde la escala municipal hasta la escala regional y nacional.

Siguiendo entonces los preceptos del modelo de ocupación, los usos del suelo urbano y de expansión se alinean con esos elementos para concretar efectivamente las estrategias planteadas para el desarrollo del municipio, partiendo desde la definición de las vocaciones para cada una de las zonas de intensidad definidas, teniendo siempre como punto de partida los sistemas natural y artificial estructurantes en búsqueda de un crecimiento urbano equilibrado que le apuesta a la responsable mezcla de usos reconociendo la capacidad de soporte de las diferentes áreas del territorio.

Así se potencializará y se aprovechará la ubicación estratégica del municipio sobre las autopistas 4G Pacífico 1 y 2 como paso obligado al sur del país, corredores suburbanos enfocados a potencializar el desarrollo municipal y desarrollar un modelo de ocupación de Caldas que se consolide como modelo referente de la Región.

Proponer un modelo de ocupación del territorio acorde con su capacidad de soporte, asegura un desarrollo sostenible, que conjugado con las mixtura de usos en la zona urbana, la accesibilidad a servicios y equipamientos y el espacio público como eje central de la ciudad, garantizan un territorio eficiente, lo que implicará grandes retos en términos de gestión y obtención de recursos, la reducción de la movilidad en vehículos particulares y el aumento de la cohesión social, que inciden directamente en el aumento de la calidad de vida, el capital económico y el capital social del territorio.

15.3.3. LINEAMIENTOS DESDE EL DIAGNÓSTICO

En coherencia con los hallazgos del diagnóstico territorial relacionado con el tema de usos del suelo urbano y de expansión se continúa y se precisa la estrategia que desde el año 2010 ha tenido el municipio en búsqueda de una sana mezcla de usos que propenda por la facilidad de acceso a todos los servicios comercios espacios públicos equipamientos y demás actividades que se requieren para satisfacer las necesidades de los habitantes de un sector en específico sin necesidad de llevar a cabo grandes desplazamientos, garantizando en todo caso, el cumplimiento de las normas ambientales relacionadas con calidad del aire, ruido y olores ofensivo.



DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Es por lo anterior que, para esta formulación se recogen algunas de las estrategias planteadas en el acuerdo anterior, tales como la definición de unos corredores asociados a las vías principales que concentran múltiples actividades, además de unas áreas de predominancia residencial donde podrán encontrarse comercios y servicios de escala barrial; así como la destinación de algunas áreas al sur para las actividades logísticas e industriales que estarán asociadas a la Centralidad Metropolitana Primavera, donde podrán asentarse los usos que darán el soporte económico y de empleo al municipio de Caldas, a la vez que se responde a las dinámicas metropolitanas y a la necesidad de vinculación de Antioquia con el sur del país.

Es así como la zonificación de las diversas áreas de intensidad de mixtura parte inicialmente del reconocimiento de los sectores normativos en términos de usos que ya se tenían planteados en el municipio, así como del reconocimiento de las dinámicas de cada uno de los sectores que conforman el área urbana y el suelo de expansión, respondiendo de esta manera a las vocaciones que ya se reconocen y son evidentes en el territorio, así como a las intenciones y el potencial que en prospectiva se tenga para estas áreas diferenciadas.

Para lograr esta apuesta de la responsable mezcla de usos, será necesaria la evolución de las herramientas de clasificación de las actividades que hasta el momento había utilizado el municipio, tales como el Código CIU de Clasificación Internacional de Industria Uniforme, que como se explicó en el documento de diagnóstico, responde más a la necesidad de homologar las actividades para fines tributarios, y no a la comprensión estratégica de las actividades que deben asentarse en cada porción del territorio para aportar a la conformación del modelo de ocupación, entendiendo principalmente los impactos positivos y negativos que trae el asentamiento de las actividades en cada zona.

Adicionalmente, se encontró desde el diagnóstico que no ha existido en el municipio una herramienta que permita ejercer de manera adecuada el control del asentamiento de los usos en el territorio y en respuesta de esto se plantea en esta revisión la incorporación de la exigencia de requisitos para la implementación de usos que se consideran restringidos, que posibiliten hacer el seguimiento al funcionamiento y a las adecuaciones locativas necesaria para que los establecimientos puedan contribuir efectivamente a la conformación de sectores con responsable mezcla de usos, en busca de disminuir los conflictos que se generan entre las actividades asentadas y su entorno inmediato.

Recogiendo los anteriores elementos, se busca que la determinación de los usos del suelo tenga una reglamentación clara y estable, pero que a la vez, pueda dialogar con las dinámicas cambiantes del municipio; esto generará respuestas a las dinámicas económicas, y las características del territorio y proyecciones municipales, buscando un desarrollo armónico, con calidad de vida para sus habitantes y brindando un elemento estructurante para el desarrollo adecuado de Caldas.

Adicionalmente, se retoman del Acuerdo anterior, los criterios municipales para la determinación de usos del suelo, así:

- La calidad ambiental y espacial asociada a los diferentes usos del suelo, así como su adecuada integración con otras actividades urbanas.
- El desarrollo de actividades que permitan la consolidación del Modelo de Ordenamiento Territorial.
- La localización de nuevas actividades caracterizadas por procesos productivos más limpios y seguros.
- El mejoramiento de las infraestructuras para el buen funcionamiento de las diferentes actividades.



DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Criterios para la localización de actividades económicas en sectores residenciales:

- Propender por la sana y racional mezcla de usos y actividades económicas que sean compatibles con la vivienda, mediante la aplicación de la clasificación y asignación de usos del suelo por zonas y por tipologías de actividades contenidas en este documento.
- Revitalizar los sectores residenciales, propendiendo por una adecuada demanda de la zona central y demás zonas de actividad múltiple, las cuales deben caracterizarse por una mayor diversidad e intensidad de actividades económicas complementarias compatibles con el uso residencial.
- Cumplir con las normas específicas en las que se especifican las condiciones particulares a las que han de sujetarse las actividades en lo concerniente a retiros de protección, obligaciones de parqueo y demás condiciones a las que hubiere lugar.

Criterios para la localización de actividades industriales.

- Ninguna actividad industrial podrá desarrollarse en el espacio público.
- Ninguna actividad industrial se podrá desarrollar en zonas de alto riesgo tecnológico.
- Toda actividad industrial deberá disminuir y prevenir los impactos causados por la contaminación atmosférica generada, para lo cual se cumplirá lo establecido en la normativa municipal, metropolitana y nacional que aplique para tal efecto. Adicionalmente, corresponde a las autoridades ambientales de conformidad con sus competencias ejercer el control y las demás actividades de gestión relacionadas con este tema.

15.4. METODOLOGÍA PARA LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN

La normativa urbanística asociada a los usos del suelo tiene como principal objetivo el mantenimiento del equilibrio y la convivencia entre las actividades y usos al interior del municipio, tanto para las constituidas a lo largo del tiempo, como para las nuevas actividades que se incorporan al tejido urbano, siempre en armonía con el modelo de ocupación. En este sentido, los usos del suelo urbano son definidos como la distribución espacial de actividades que pueden ser desarrolladas tanto por agentes público como privados, donde se busca optimizar al máximo las infraestructuras de urbanización, las características del territorio y la intensidad de las relaciones socioeconómicas, atendiendo sus posibles impactos en la dinámica social y territorial.

Teniendo como principal objetivo mejorar la eficiencia del territorio y su complejidad urbana, se establece la responsable mezcla de usos como guía principal para definir la norma urbanística asociada a los usos de los suelos urbanos y de expansión. Con ello se busca propiciar relaciones múltiples y diversas en las diferentes zonas del municipio, debido a que la calidad y vitalidad de los espacios urbanos se traducen en la interacción y el intercambio social de los diferentes sectores. Esta misma situación favorece a su vez la disminución del consumo de recursos, gracias a que la diversidad y proximidad de usos en el territorio garantiza el acceso a los servicios básicos por parte de los habitantes sin grandes desplazamientos de por medio. No obstante, se hace necesario una adecuada evaluación de los impactos que ciertas actividades pueden generar sobre el territorio, siendo indispensable regular su localización y gestión.

De acuerdo con el modelo de ocupación propuesto, se da énfasis a la concreción de una mezcla de usos responsable, propendiendo por la consolidación urbana y expansión acorde con la capacidad territorial y de los sistemas de movilidad que articulen las áreas dotacionales y las áreas y corredores de mixtura, buscando además la integración regional.



DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Así pues, los usos del suelo atienden a una estrategia de distribución espacial de las actividades desarrolladas por agentes públicos y privados, que permiten establecer las características de animación de la ciudad y la utilización y ocupación del suelo, es muy importante determinar la diferencia que existe entre los códigos CIU y una estrategia de ordenamiento territorial con base en la sana y responsable mezcla de usos, pues como bien se referencia, el primero, es un código relacionado a una actividad económica o como lo define la DIAN: “La Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas (CIU) es la clasificación internacional de referencia de las actividades productivas. Su objetivo principal es proporcionar un conjunto de categorías de actividades que puedan utilizarse para la recopilación y la presentación de informes estadísticos de acuerdo con esas actividades”.

Por su parte, la sana mezcla de usos del suelo, hace parte de un modelo de ordenamiento territorial municipal, que cuenta con objetivos y estrategias de ocupación del territorio, por lo tanto, no solo consiste en la confluencia de las actividades económicas, sino que también responde a las apuestas de desarrollo económico, social y territorial que se consolidan a través de un propósito de mezcla, donde se define una estrategia específica de mixturas que permitan el desarrollo y la convivencia de las actividades humanas en los territorios, propendiendo por la calidad ambiental, urbana y socio-económica de un territorio, buscando la mitigación de los conflictos que puedan surgir entre los diferentes usos.

La sana mezcla de usos es una estrategia que complementa los conceptos de ciudad compacta, de ciudad de los 15 minutos, o en términos generales, una ciudad en función de las actividades humanas de forma consiente. Partiendo de lo anterior, y teniendo en cuenta que la sana mezcla de usos del suelo está enmarcada en el modelo de ordenamiento territorial, es importante, evolucionar a la “responsable mezcla de usos”, esto quiere decir, reconocer las posibilidades de una ciudad mixta y su potencialidad de desarrollo económico, que implica trazar los límites, estándares y requerimientos que requieren las actividades urbanas en función de sus impactos ambientales y urbanísticos. Es decir, identificar las afectaciones en aspectos ambientales y urbanos, que los distintos usos del suelo pueden generar al territorio y en especial en afectación a la vivienda.

Esta propuesta, promueve el logro de los objetivos establecidos en el marco estratégico del sistema de ordenamiento territorial, asociados a la ciudad compacta con crecimiento hacia adentro, la responsable mezcla de usos y las políticas de movilidad sostenible. El esquema de usos del suelo urbano fomentará la consolidación del Municipio como una ciudad competitiva, equitativa y sostenible. Esta normativa incorpora los determinantes ambientales, la gestión del riesgo, el espacio público y los hechos metropolitanos, como determinantes del ordenamiento.

Más allá de tratarse únicamente de una delimitación físico-espacial a normatizar, este ejercicio tiene como objeto fortalecer la estructura de las áreas de intensidad de usos, reglamentar espacial y funcionalmente las áreas de actividad catalogadas por el Acuerdo 014 de 2010, incentivar la localización y disposición ordenada de nuevas actividades que refuercen o complementen las existentes, con el fin de garantizar su papel dentro de la estrategia general para el ordenamiento del Municipio y de esta manera mejorar el nivel de vida de los habitantes con una oferta adecuada de usos comerciales y de servicios, que complementen las áreas de actividad residencial, al igual que la localización de equipamientos y espacios públicos en diferentes escalas y niveles, incluidos los proyectos de alcance metropolitano.

Así las cosas, para la definición de los usos del suelo se fijan inicialmente los aspectos estructurantes del municipio, partiendo desde la visión municipal, para comprender adecuadamente la relación con los demás elementos territoriales. Así pues, se parte del análisis de la interrelación con las zonas homogéneas acogidas en los tratamientos urbanísticos, respondiendo con claridad a la capacidad de soporte del suelo en función de los sistemas públicos y colectivos, para sustentar los usos y la densidad tanto existente como potencial del territorio, teniendo presente, además, las vocaciones del municipio y los objetivos de largo plazo manifestado en el modelo de ocupación.



DOCUMENTO DE FORMULACIÓN

REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Para comprender las posibilidades de desarrollo tanto en suelo urbano como en los suelos de expansión se tienen en cuenta, además, elementos como la factibilidad en la prestación de servicios públicos domiciliarios, la red de equipamientos y el sistema de espacio público en coherencia con las densidades poblacionales; además de buscar que las actividades planteadas conversen con el objetivo de tener una red vial planificada, con fluida movilidad. Adicionalmente, se tiene en cuenta la delimitación de las zonas de alto riesgo y de protección ambiental, con el propósito de limitar la construcción y el asentamiento de usos en estas áreas, protegiendo así zonas naturales y los valores ambientales y paisajísticos del territorio.

Con estos propósitos claros, y después de identificar la distribución actual de los usos en el suelo urbano y de expansión, la metodología utilizada parte de la premisa de generar unas áreas y corredores, con posibilidad de unas mayores intensidades de mezcla de usos, y el resguardo de las dinámicas asociadas a los usos residenciales en zonas de baja mixtura. Sobre cada una de estas áreas y corredores, se establecen los niveles de intensidad para los usos específicos en función de la posibilidad de coexistencia de usos del suelo, buscando siempre los menores impactos urbanísticos, ambientales y socioeconómicos. Teniendo definidos estos impactos, se clasifican dos grandes grupos: áreas dotacionales y áreas y corredores de mixtura; donde se permite de manera diferenciada el asentamiento de ciertos usos, dependiendo del nivel de impacto que puedan causar en el entorno.

Complementariamente se definen los índices de mixtura, en donde se precisan los porcentajes (máximos y mínimos) para la localización de las diferentes actividades, sean residenciales, comerciales, de servicios y usos productivos, en concordancia al potencial de aprovechamientos urbanísticos definidos por polígono de tratamiento. Igualmente, y con el fin de lograr una mezcla equilibrada y responsable de dichos usos, se realiza una categorización de los usos, es decir, estableciendo los usos permitidos, complementarios, restringidos y prohibidos, de acuerdo con los posibles impactos que estos usos puedan generar en las diferentes áreas.

15.5. ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN

El Decreto Nacional 1077 de 2015 en su *artículo 2.2.1.1. Definiciones*, precisa que las áreas de actividad se entienden como:

Partes del territorio de los municipios o distritos que deben ser delimitadas en la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial y para las cuales se establece el régimen de usos en función de la estructura urbana definida por el modelo de ocupación del territorio. Son áreas de actividad entre otras, la residencial, comercial, de servicios, industrial, institucional o dotacional y mixta.

Para la definición de estas áreas, se identificaron los sectores vocacionales según la distribución actual de los usos en el suelo urbano y de expansión, para categorizarlas de acuerdo con la capacidad de soporte del territorio, sobre todo en cuanto a infraestructura y conectividad, la jerarquía vial de los corredores, las centralidades identificadas, las zonas homogéneas y los tratamientos asignados.

En cada una de estas áreas se orienta la asignación de usos permitidos en función de la estrategia espacial, planteada desde el modelo de ocupación y el modelo de ciudad. Cada área agrupa diferentes usos del suelo de acuerdo, buscando generar conjuntos de espacios urbanos con los servicios de proximidad, y la dotación necesaria de infraestructuras públicas para el desarrollo de la vida cotidiana. Se plantean entonces las siguientes categorías y subcategorías según la intensidad de mixtura de usos:

Ilustración 2. Zonificación Usos del suelo urbano y expansión propuestos.

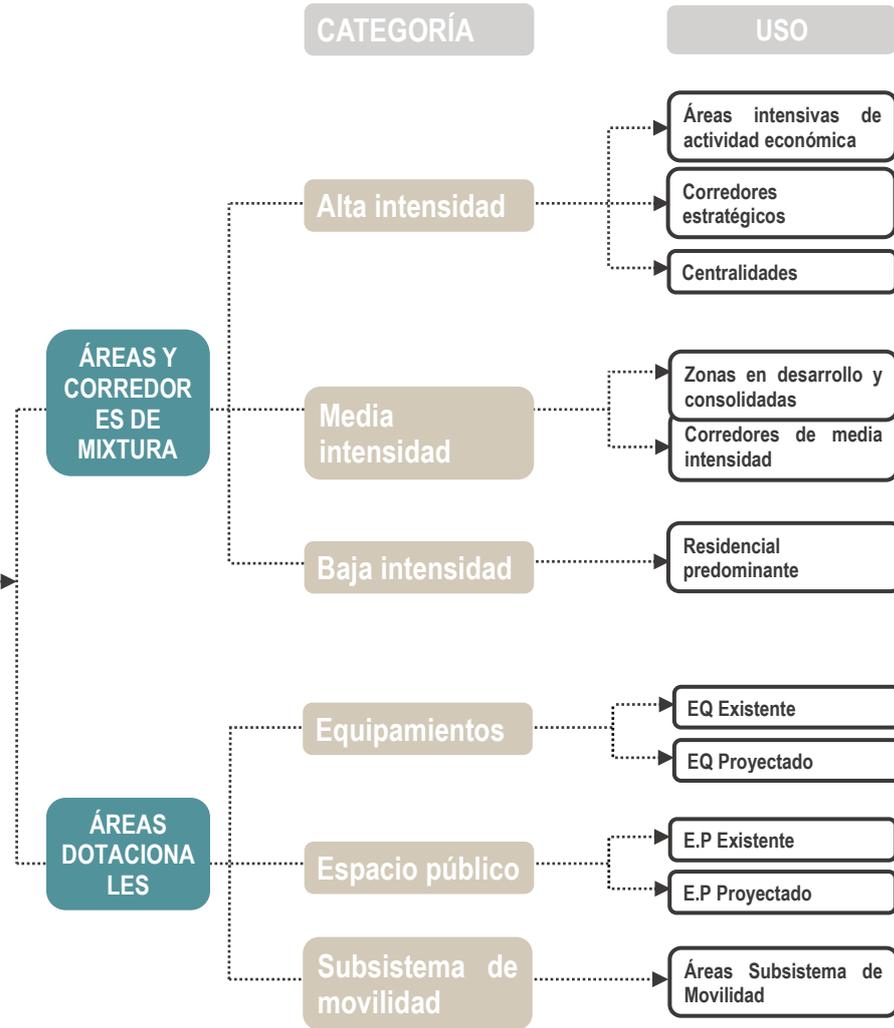


Ilustración 3. Esquema zonificación usos del Suelo urbano y de expansión.
Fuente: Elaboración propia

15.5.1. ÁREAS DOTACIONALES

De acuerdo con el PBOT vigente (Acuerdo 014 de 2010) la categoría de uso social obligado está definida como “el uso que se le asigna a los inmuebles públicos y privados que por el servicio que prestan y sus especiales condiciones locativas como patrimonio social y colectivo, deban mantenerse como reserva”. No obstante, el presente documento amplía y complementa dicha definición mediante el concepto de áreas dotacionales de la siguiente manera.

Las áreas dotacionales son los conjuntos de espacios y estructuras de propiedad pública y/o privada que gracias a su naturaleza y uso satisfacen necesidades colectivas; son de interés público y por tanto vitales para la sostenibilidad de la ciudad. Deben de ser preservadas en términos de uso, debido a que representan la oferta de las infraestructuras públicas existentes y proyectadas, indispensables para garantizar la capacidad de soporte del territorio. Sobre estas áreas se busca priorizar el valor medioambiental, la continuidad de espacios y la accesibilidad, propiciando su uso público. Según su finalidad, las áreas dotacionales se clasifican en subsistema de equipamientos, subsistema de espacio público y subsistema de movilidad, las cuales deben de articularse a fin de garantizar el acceso público a los servicios que estas áreas ofrecen.

15.5.1.1. Equipamientos

Los equipamientos son los espacios e infraestructuras de carácter público y/o privado (existentes y proyectados) que tienen por objeto la satisfacción de las necesidades colectivas básicas. Estos pueden estar asociados a la prestación de servicios públicos a la comunidad, así como al funcionamiento y operación del municipio. Su emplazamiento ha de propiciarse bajo parámetros de proximidad, articulado al subsistema de movilidad, de forma que se garantice un acceso eficaz para la población. Se incluyen dentro de este uso las categorías descritas en el subsistema de equipamientos.

15.5.1.2. Espacio Público

Esta categoría corresponde a los espacios permanentes destinados para la recreación, el esparcimiento, el descanso y el encuentro ciudadano, con uso y dominio colectivo. El espacio público juega un papel central en la capacidad de soporte del territorio ya que presta una diversidad de servicios a nivel ambiental y social, como los servicios ecosistémicos y la recreación pasiva y activa, respectivamente. Según su carácter, los espacios públicos alcanzan una cobertura y valoración social, acorde a su localización, accesibilidad, impacto e importancia en la conformación del entramado urbano y territorial. Se incluyen dentro de este uso las categorías identificadas desde el subsistema de espacio público.

15.5.1.3. Subsistema de Movilidad

Esta categoría se refiere a todos los componentes que tienen la función de garantizar la accesibilidad de los ciudadanos a los bienes y servicios. El subsistema de movilidad está conformado por las infraestructuras y áreas destinadas para el tránsito, circulación y estancia temporal de personas y vehículos (públicos y privados). Es decir que comprende todos los espacios del sistema de transporte público, movilidad vehicular y los espacios peatonales. Este subsistema establece como prioridad a los peatones, seguido del transporte no motorizado, el sistema de transporte público, el transporte de mercancías y finalmente los vehículos particulares.

15.5.2. ÁREAS Y CORREDORES DE MIXTURA

Son las áreas y corredores de la ciudad destinados para el desarrollo de los usos privados, representados principalmente en la vivienda y en las actividades económicas. Este sistema se estructura en base a los grados de mixtura que existen entre la residencia y las actividades económicas. En este sentido se busca un equilibrio entre la mezcla de usos, los estándares de calidad ambiental y urbanística, la cercanía y proximidad con las áreas dotacionales e infraestructuras urbanas, principalmente el subsistema de movilidad y finalmente las condiciones geográficas del municipio. De acuerdo con lo anterior se definen áreas de alta, media y baja intensidad de mixtura.

15.5.2.1. Alta intensidad de Mixtura

Son áreas y corredores que poseen una alta intensidad de mixtura, donde predominan los usos comerciales y económicos y la prestación de servicios. Estas zonas se caracterizan: por una diversidad de actividades económicas de diferentes escalas que presentan una mayor intensidad respecto al uso residencial. Gracias a estas características, las áreas con alta intensidad de mixtura presentan flujos significativos de población



DOCUMENTO DE FORMULACIÓN

REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

que dinamizan justamente su potencial comercial y de servicios. Aquí se incluyen las áreas identificadas como corredores estratégicos y las áreas intensivas de actividad económica.

15.5.2.2. Media intensidad de Mixtura

Las áreas de media intensidad de mixtura presentan una intensidad media entre los usos residenciales y actividades comerciales y de servicios, poseen diferentes tamaños, ubicación, accesibilidad y orientación económica. Estos espacios conglomeran actividades económicas de media intensidad y poseen un alcance local y barrial, generando un ambiente dinámico acorde a su capacidad para la prestación de servicios y la generación de flujos de bienes y personas. Por lo general estas zonas son de transición entre las áreas de alta y baja intensidad de mixtura. Las áreas y corredores de media intensidad de deben promover el desarrollo urbano, dentro del cual los usos residenciales deben ocupar unos mínimos dentro de la edificabilidad total, alcanzando los índices de mixtura deseables para esta subcategoría y propendiendo por relaciones de proximidad. Los corredores de media intensidad de mixtura, se definen por las características de las secciones viales, y de su entorno, cuya finalidad será la de albergar actividades de menores tamaños e impactos que los corredores de alta intensidad de mixtura. Adicionalmente, se incluyen todos los polígonos con tratamiento de desarrollo urbano y de expansión, cuya zonificación específica de mixtura, la determinarán los planes parciales que se adopten para esas áreas.

15.5.2.3. Baja intensidad de Mixtura

Corresponde a las áreas del suelo urbano cuyo uso predominante es el residencial, entendido este como el lugar donde habitan las personas de forma permanente o parcial, se pueden encontrar algunas actividades económicas vinculadas a las necesidades cotidianas y a la proximidad con la residencia, permitiendo una mezcla de usos acorde con este uso. En estas áreas se permiten la ubicación de otras actividades económicas siempre que estas no alteren la calidad ambiental y urbana de la zona. Los usos diferentes a las viviendas deben distribuirse de manera uniforme sobre las áreas de baja mixtura, siendo las plantas bajas idóneas para ello. Aquí se incluyen todas las áreas predominantemente residenciales, y las que, por sus características físicas y la determinación de los tratamientos urbanísticos, no tienen posibilidades altas de desarrollo o asentamiento de grandes actividades, tales como los polígonos de mejoramiento integral, y consolidación nivel 3.

15.6. TIPOLOGÍAS DE USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN

Según las características especiales de cada actividad, se establecen las siguientes tipologías de los usos del suelo para el área urbana:

- (R) Residencial
- (C-S) Comercial y Servicios
- (I) Industrial
- (D) Dotacional
- (E.P) Espacio Público

15.6.1. (R) RESIDENCIAL



DOCUMENTO DE FORMULACIÓN
REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Corresponde a la vivienda como lugar de habitación permanente, desarrollada en inmuebles dispuestos con las condiciones necesarias para esta actividad. Este uso puede establecerse en toda el área urbana excepto en aquellas zonas donde por razones de incompatibilidad con otras actividades o con factores de tipo ambiental y de riesgo, sea necesario prohibirlo. En las áreas destinadas a la industria de alto impacto, el uso residencial está condicionado.

Se definen las siguientes tipologías:

(R-1) Unifamiliar:

Vivienda desarrollada para que un solo hogar ocupe la totalidad del inmueble. No constituye propiedad horizontal.

(R-2) Bifamiliar - trifamiliar:

Edificación que genera sobre el mismo lote dos o tres unidades de vivienda independientes, para dos o tres hogares, cada una con su acceso independiente. Se somete a figuras como Régimen de Propiedad Horizontal o condominio.

(R-3) Multifamiliar:

Inmueble que tiene en su interior 3 o más unidades de vivienda con accesos individuales; dispone además de espacios comunes como circulaciones, ascensores, porterías, cubiertas, etc. Por lo tanto, son objeto de figuras jurídicas como el Régimen de Propiedad Horizontal o el condominio, diferenciando las zonas de propiedad privada de las colectivas.

15.6.2. (C-S) COMERCIAL Y SERVICIOS:

Hace referencia a la destinación de suelo a un conjunto de actividades económicas para el intercambio de bienes y oferta de servicios.

Se clasifican de acuerdo con sus características (convencional y restringido), tipo de distribución (mayorista o minorista), tipo de producto o servicio que ofrece (doméstico o especializado), frecuencia de la demanda (cotidiana u ocasional) y los impactos ambientales, socioeconómicos, y físico-urbanísticos que ocasionan en su área de influencia por razón de los artículos que se expenden. Así:

- (C-S-1) Comercio minorista y prestación de servicios personales.
- (C-S-2) Comercio mayorista y prestación de servicios especiales.
- (C-S-3) Comercio y prestación de servicios de alto impacto.

Según el tamaño el uso comercial y de servicios se clasifica en:

1. **Pequeño:** Locales con área inferior a 50 m².
2. **Mediano:** Locales con área inferior a 500 m² construidos y superior a 50 m² construidos



Alcaldía de
Caldas

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

3. Grande: Almacenes, supermercados, centros comerciales, oficinas y centros logísticos y de servicios desde 500m2 construidos hasta 2.000 m2 construidos.

4. Comercio y servicios a gran escala: Almacenes, supermercados y centros comerciales, oficinas y centros logísticos y de servicios desde 2.000 m2 hasta 5.000 m2

Nota: Se entiende como área total construida la sumatoria de uno o varios locales cumpliendo el área mínima de local o destinación, y la reglamentación adicional desarrollada en la norma específica. Se trata del área de construcción neta en el uso, sin incluir circulaciones externas ni zonas comunes.

Según los impactos, el uso comercial y de servicios se entiende como:

(C-S-1) Comercio minorista y prestación de servicios personales:

- **Comercio minorista:** integran esta tipología actividades tales como las especificadas a continuación y similares a éstas: productos alimenticios, viveros, bebidas, mini mercados, papelerías, misceláneas, farmacias, perfumerías, papelerías, librerías, tecnología y comunicaciones, almacenes de vestuario, calzado, joyerías, decoración, artículos deportivos, hobbies, instrumentos musicales, cacharrerías, ópticas, artículos y productos médicos, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, lámparas, muebles, artículos para el hogar, acabados y decoración, lencería, telas, cortinas, venta de artesanías, herramientas manuales, clavos, tornillos, chapas, cerraduras, accesorios para instalaciones eléctricas o telefónicas, floristerías, plantas ornamentales, loterías y venta de chance, licores (sin consumo en el establecimiento).
- **Servicios alimentarios con procesamiento, venta y/o consumo de alimentos:** actividades tales como las especificadas a continuación y similares a éstas: restaurantes, comidas rápidas, casa de banquetes, panaderías, reposterías, cafeterías, cafés y heladerías (sin expendio exclusivo de bebidas alcohólicas).
- **Servicios profesionales, técnicos y especializados:** Integran esta tipología actividades y servicios propios de oficinas, consultorios y locales como: peluquería, salas de belleza, centros terapéuticos y de estética, tatuajes, sastrería, lavandería y tintorería, reparación de artículos eléctricos, fotocopias, finca raíz, arrendamientos, Informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, agencias de viajes, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de reparación menor (electrodomésticos, muebles, calzado, etc.) (no vehicular).
- **Servicios financieros:** sucursales de bancos, corporaciones, bolsa, fiducia, crédito, seguros, cooperativas, casas de cambio.
- **Servicios de comunicación masiva y entretenimiento:** centros de convenciones, salas de concierto, edificaciones de estudios de televisión, estaciones de emisión y estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas y de entretenimiento, salas de concierto y exposiciones, auditorios, cines, salas de audiovisuales, clubes sociales, edificaciones de estudios de televisión, estaciones de emisión y estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas y de entretenimiento, alquiler de videos, servicios de internet, servicios de telefonía, salas



Alcaldía de
Caldas

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

de ensayo artístico, escuelas de baile, estudios de grabación, compraventas, prenderías y casas de empeño.

- **Alojamiento y hospedaje temporal:** Integran esta tipología actividades de hospedaje como hoteles, apartahoteles, hostales, pensiones, y similares.
- **Servicios de talleres livianos (no vehicular. Maquinaria menor).** Reparación de maquinarias menores, lavadoras y neveras, equipos de oficina, registradoras, radios, grabadoras, televisores y equipos musicales, cajas de seguridad, chapas y cerraduras, equipos de cine y fotografía, cafeteras, estufas y hornos livianos, muebles.

(C-S-2) comercio mayorista y prestación de servicios especiales:

- **Servicios de logística y almacenamiento:** almacenamiento de materias primas y de toda clase de productos, y/o similares, bodegas, oficinas de correos y centros logísticos, embalaje, almacenamiento, mantenimiento, celaduría, limpieza, distribuidoras.
- **Superficies comerciales y de servicios:** edificaciones en que se agrupan locales dedicados a la venta de artículos diversos y a la prestación de servicios; requieren la dotación de suficiente de área para parqueadero de visitantes, de zonas para cargue y descargue de productos y mercancías, y espacio público articulador (construcción de andenes y amoblamiento urbano anexo). Es el caso de los almacenes, supermercados, almacenes por departamentos, parques y pasajes comerciales y/o empresariales, edificios de oficinas.
- **Comercio pesado (industrial, de la construcción y agropecuario):** venta de herramienta, repuestos, accesorios, e insumos para la industria, agropecuarios, para vehículos automotores materiales de construcción y de tubería, andamios y estructuras metálicas y de maderas, chatarras de metales, alambres y cables, maderas aserradas y laminadas, productos químicos y materias primas industriales, casas prefabricadas, implementos agrícolas y para granjas avícolas y de ganadería, grasas, solventes, asfalto, insecticidas, productos veterinarios y abonos, frigoríficos motores, bombas, válvulas, tableros de control, calderas, digestores, torres de separación, hornos, materiales incombustibles y refractarios, papeles y cartones en resmas, rollos, bobinas.
- **Comercio de vehículos, maquinaria y equipos con sala de exhibición;** venta y alquiler de maquinaria y equipos para la industria, agropecuarios, para vehículos automotores, venta de Motores y plantas eléctricas.

(C-S-3) Comercio y prestación de servicios de alto impacto:

- **Servicios de diversión y esparcimiento, juegos de suerte y azar, expendio y consumo de bebidas alcohólicas y/u horario nocturno:** billares, boleras, casinos, juegos de habilidad y destreza y electrónicos de habilidad y destreza, juegos localizados de suerte y azar, bingos, video-bingos, galleras, campos de tejo, discotecas, tabernas y bares. Deben proveer atención especial a los usuarios que por efectos del consumo de alcohol requieran medidas para su protección y seguridad, y medidas para evitar alteraciones al orden público en el sector donde se localiza el uso. Cuando las emisiones de ruido superen los niveles máximos permisibles en el espacio público y al interior de las edificaciones colindantes, se deben implementar mecanismos tecnológicos y constructivos de insonorización y aislamiento acústico que garanticen de manera permanente el cumplimiento de las normas vigentes. Deberán además prohibir el ingreso a menores de edad; conforme a lo dispuesto en la Ley 643 de 2001 o la norma que la modifique o sustituya.



Alcaldía de
Caldas

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- **Encuentro sexual y actividades ligadas a la prostitución:** moteles, hospedaje por horas, strep-case, casas de lenocinio, whiskerías y similares. Deben prever acciones para evitar el acceso a menores de edad. No deben presentar exhibiciones de la actividad al exterior
- **Atención a necesidades que demandan los vehículos automotores:** servicios de mantenimiento, reparación, diagnóstico, talleres de mecánica y electromecánica, montallantas, lavaderos de carros, entre otros. Deben prever espacios específicos para su atención al interior del predio tales como lavado, mantenimiento, reparación, provisión de combustible, venta de accesorios, entre otros.
- **Venta de combustible, servicios de llenado de combustibles, expendio y manipulación de gases y/o material explosivo.** Con el propósito de salvaguardar la seguridad, la salubridad y la vida de la población, deberán garantizar los retiros y las condiciones de funcionamiento, según la reglamentación específica del Ministerio de Minas y Energía, o quien haga sus veces.

Todos los establecimientos deberán cumplir con las normas urbanas referentes a los usos del suelo y edificabilidad. Para el desarrollo de los usos permitidos se deberá obtener la correspondiente licencia de construcción en sus diferentes modalidades, o el reconocimiento de edificaciones.

Son admitidas las combinaciones de dos o más actividades de este grupo, o similares, siempre que no se presenten incompatibilidades y se cumplan las reglamentaciones especiales para efecto del funcionamiento de estas.

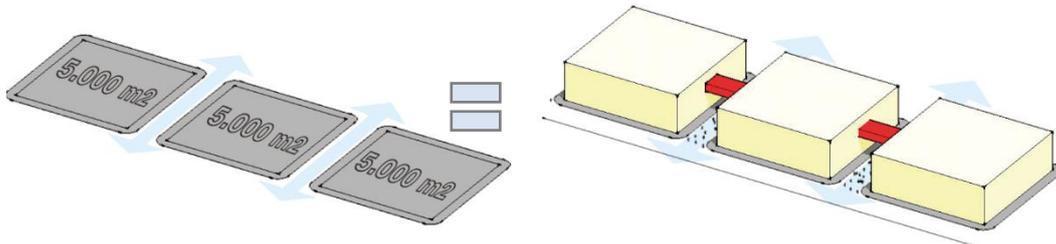
Deben cumplir adicionalmente con lo siguiente:

- En áreas de baja y media intensidad de mixtura, si se utiliza transporte motorizado para el abastecimiento o desarrollo de la actividad, los vehículos deben ser rígidos y de dos ejes máximo.
- Cuando la actividad no requiera vehículos de dos ejes o más para abastecerse, se podrá ubicar en el primer piso de las edificaciones con frente a vías peatonales.
- No generar filas de personas en el espacio público.
- No invadir el espacio público con mobiliarios, productos y demás elementos.
- No generar acumulación de vehículos automotores.
- Cuando las emisiones sonoras sean superiores a los niveles máximos permisibles en el espacio público y al interior de las edificaciones colindantes, se deben implementar mecanismos tecnológicos y constructivos de insonorización y aislamiento acústico que garanticen de manera permanente el cumplimiento de las normas vigentes sobre niveles máximos permisibles de ruido.

Los establecimientos comerciales y de servicios que requieran un área mayor a 5.000 m² para su funcionamiento, podrán desarrollarse en bloques articulados a través de pasos comerciales elevados o con conexiones aéreas, siempre y cuando el área ocupada de cada uno de los bloques no supere los 5.000 m², con disposición de áreas públicas y peatonales que no impidan el flujo peatonal, garantizando además un zócalo comercial abierto hacia el exterior, con el fin de evitar grandes manzanas con áreas peligrosas y deshabitadas.

Sólo podrán localizarse en áreas de alta intensidad, además de las áreas de media intensidad que coincidan con el tratamiento de desarrollo.

Ilustración 4. Esquema para el desarrollo de actividades que requieran áreas superiores a los 5.000 m² de superficie.



Fuente: Elaboración propia

15.6.3. (L) INDUSTRIAL

El uso industrial, por demás importante en un territorio, corresponde al conjunto de procesos y actividades que tienen como finalidad transformar las materias primas en productos elaborados o semielaborados, utilizando para su transformación maquinaria y recursos humanos organizados generalmente en empresas. Los procesos industriales consumen recursos como materias primas, energía, suelo y agua, y son potencialmente generadoras de residuo, emisiones (contaminantes químicos atmosféricos como olores ofensivos), efluentes y ruido, que pueden producir efectos sobre los sistemas y elementos estructurantes naturales y artificiales del territorio, generando conflictos ambientales y urbanísticos de diferentes magnitudes sobre el suelo, el aire, el agua, la biodiversidad, la vida animal, vegetal y del hombre, en el caso en que no cuenten con estrategias de mitigación de impactos. Es necesario desarrollar estrategias que garanticen que los desarrollos industriales hagan un uso racional y sostenible de los recursos naturales y humanos, y no generen conflictos de uso con otras actividades, bajo el principio de desarrollo sostenible que permitan minimizar y/o eliminar los impactos urbanísticos y ambientales descritos posteriormente en el título "Identificación de tipos y niveles de impacto".

Se hará necesario contar con una caracterización por cada tipología de empresa para conocer tipo de empresa (código CIUU), materias primas, procesos, operaciones unitarias y tipo de solicitudes ambientales, con el objetivo de proponer por el diseño de un plan de acción que permita disminuir y mitigar los impactos identificados. En el capítulo de política de seguimiento al subsistema de usos del suelo, del presente documento técnico, se plantean unos criterios o lineamientos generales para el diseño del instrumento para esta caracterización.

(I-1) Industria doméstica artesanal:

Es aquella industria considerada compatible con otros usos. En ella se desarrollan actividades con elaboración menor de productos que se realizan en locales independientes. Funciona con bajo nivel de tecnificación y genera poca producción. No genera impactos ambientales ni urbanísticos negativos en las zonas donde se ubican.

(I-2) Industria de bajo impacto:



DOCUMENTO DE FORMULACIÓN
REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
Actividad industrial consolidada, con procesos industriales definidos, que utiliza tecnología y equipos a escala menor, puede ser compatible con la vivienda, pues sus impactos ambientales no superan los niveles máximos permisibles a los estándares aplicables a la vivienda. Se divide en dos (2) tipos así:

- **Tipo A:** Bajo Impacto Ambiental (BIA) y Bajo Impacto Urbanístico (BIU).
- **Tipo B:** Bajo Impacto Ambiental (BIA) y Mediano Impacto Urbanístico (MIU).

(I-3) Industria de mediano impacto:

Es aquella industria compatible con otros usos, pero con restricciones de localización. Comprende actividad industrial de magnitud intermedia en cuanto a la utilización de equipos, personal, tecnología, áreas de sus instalaciones y volúmenes de producción. Puede presentar impactos en el medio ambiente, razón por la cual, para permitir la mezcla de estas actividades con vivienda, estos impactos deberán ser mitigados. Se divide en dos (2) tipos o categorías así:

- **Tipo A:** Mediano Impacto Ambiental (MIA) y Bajo Impacto urbanístico (BIU)
- **Tipo B:** Mediano Impacto Ambiental (MIA) y Mediano Impacto urbanístico (MIU).

(I-4) Industria de alto impacto:

Es aquella industria que por su magnitud considerable tendrá restringida su localización en el territorio. La localización de estas actividades demanda grandes superficies y generan fuertes impactos ambientales y urbanísticos en su entorno y desbordan la capacidad que tienen los sistemas naturales y construidos para asimilarlos; estas industrias se ubican dentro de los siguientes rangos:

- **Tipo A:** Alto Impacto Ambiental (AIA) independiente de que el Impacto Urbanístico sea Bajo, Medio o Alto:
 - Mediano Impacto Ambiental (MIA) y Alto Impacto Urbanístico (AIU).
 - Bajo Impacto Ambiental (BIA) y Alto Impacto Urbanístico (AIU).
- **Tipo B:** Industria especial Gran industria, industria especializada:

Quedan prohibidas en el perímetro urbano del municipio las industrias de alto impacto por fuera de las Áreas intensivas de actividad económica. Se permite la mezcla del uso industrial de bajo impacto con los demás usos. En una misma edificación, se prohíbe la mezcla de los usos industriales de medio impacto con el uso residencial.

Otras Industrias de Alto Impacto: curtiembres, curtido y adobo de cueros, plantas gestoras o generadoras de residuos peligrosos, en cantidades que afecten o puedan afectar potencialmente la salud, plantas de tratamientos de residuos peligrosos; los distribuidores mayoristas, grandes consumidores y refinadores establecidos por el Decreto Único Reglamentario 1073 de 2015, que compila el Decreto Nacional 4299 de 2005 o aquella norma que lo modifique o sustituya. Los depósitos y expendios de gas propano y todas las actividades de extracción minera, se consideran industrias de alto impacto. Igualmente es uso industrial de



DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

alto impacto todo el que requiera licencia ambiental o plan de manejo ambiental para su operación, de acuerdo con la norma nacional.

Dentro de estas actividades, se incluyen las indicadas en la Resolución 1541 de 2013, (entre otras que generen emisiones de olores ofensivos como es el caso de procesos de elaboración de concentrados, y los procesos de termo fijado), la Resolución 619 de 1997 y demás normas relacionadas con la generación de ruido, olores ofensivos y emisiones de acuerdo con los niveles máximos permisibles en el aire.

Aquellas industrias que por su operación puede generar impactos ambientales y urbanísticos nocivos, que representan un peligro para la seguridad de las comunidades y el medio ambiente, y requieren instalaciones aisladas y medidas externas de seguridad, quedan restringidas.

Para calificar una industria según su impacto urbanístico, ésta debe cumplir con la totalidad de los aspectos que caracterizan cada grado de impacto. Si deja de cumplir alguno por exceso, ésta se clasificará en el siguiente grupo de impacto urbanístico.

Independientemente de la tipología, todas las actividades industriales deberán cumplir con las normas que las regulan. Igualmente, en aquellas donde se manejen combustibles se deberá contar obligatoriamente con la implementación de las medidas de seguridad establecidas en las normas vigentes para el efecto.

Corresponderá a las autoridades ambientales ejercer los controles de conformidad con sus competencias.

Para la localización y el adecuado funcionamiento de este uso se debe tener en cuenta sus requerimientos, los impactos a nivel de accesibilidad, magnitud, parqueaderos, la cobertura y la generación de espacios públicos.

En las áreas industriales, además de las aguas lluvias, se deberá garantizar el manejo de las aguas residuales, para lo cual deberán tramitar los permisos de vertimiento al suelo y a cuerpos de agua ante la autoridad ambiental competente. En las áreas verdes deberán implementarse técnicas que permitan procesos de filtración e infiltración que mitiguen los efectos de la impermeabilización.

15.6.4. (D) DOTACIONAL

Corresponde a las actividades que buscan garantizar la función social y equilibrar la estructura espacial urbana y rural, propendiendo por una mejor calidad de vida para el desarrollo individual y colectivo. Estos servicios sociales están establecidos en el subsistema de equipamientos, por lo tanto, su clasificación se remite a dicho capítulo.

Los predios con asignación de uso dotacional ya sean de carácter público o privado, deben conservar este uso; es decir, que un inmueble o suelo destinado al uso dotacional solo puede ser reemplazado por un uso dotacional compatible con la zona en la que está emplazado.

Los nuevos equipamientos que prestan servicios de seguridad y soberanía alimentaria en donde se realiza sacrificio de animales clasificados como especies mayores, solo podrán localizarse en el área rural.

Los equipamientos para el aseo, que presten el servicio de rellenos sanitarios, Sitio de Disposición Final para RCD, y en general la disposición de residuos sólidos en gran formato, sólo podrán localizarse en área rural, respetando la siguiente distancia al suelo urbano: Dentro de los mil (1.000) metros de distancia horizontal, con respecto al límite del área urbana o suburbana, incluyendo zonas de expansión y crecimiento urbanístico, distancia que puede ser modificada según los resultados de los estudios ambientales específicos. (Decreto 1077 de 2015, Art 2.3.2.3.2.2.5, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya).



Alcaldía de
Caldas
(EP) Espacio público:

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

El espacio público es el elemento articulador y estructurante fundamental del espacio en la ciudad, así como el regulador de las condiciones ambientales de la misma, y por lo tanto se constituye en uno de los principales elementos estructurales contemplados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Corresponde a las áreas e inmuebles identificados en el subsistema de espacio público, las cuales se clasifican en dicho capítulo.

(SM) Subsistema de movilidad:

Corresponde a las áreas e inmuebles identificados en el subsistema de movilidad

15.7. ASIGNACIÓN ESPECÍFICA DE LOS USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN

Como ya se mencionó anteriormente, la asignación específica de los usos se define en función de la capacidad de soporte, las características y las vocaciones de los distintos sectores del suelo urbano y de expansión, determinando las actividades que pueden o no, ser desarrolladas en cada zona, buscando siempre la armonía entre los usos y las posibilidades del intercambio y desarrollo social con los menores impactos posibles.

El Decreto Nacional 1077 de 2015 en su *artículo 2.2.1.1. Definiciones*, clasifica los usos del suelo como:

Uso Compatible o Complementario. Uso que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

Uso Condicionado o Restringido. Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.

Uso incompatible. Es aquel que por su impacto negativo no puede ser desarrollado ni coexistir con otros usos definidos como principales, complementarios, compatibles, restringidos o mezclados entre sí en las áreas, zonas o sectores donde estos últimos se permitan.

Uso Principal. Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.

Uso Prohibido. Uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

Para la asignación de los usos del suelo, se presentan las siguientes siglas:

P: Permitido

R: Restringido

PR: Prohibido

Tabla 15. Asignación de usos según áreas de actividad - Uso residencial

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN
REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

RESIDENCIAL	Áreas y corredores de alta intensidad de mixtura				Áreas y corredores de media intensidad de mixtura		Áreas de baja intensidad de mixtura	
	Corredores estratégicos		Áreas intensivas en actividades económicas Centralidad Logística Primavera	Centralidades históricas y zonales		Media intensidad de mixtura en suelo de desarrollo	media intensidad de mixtura En suelo consolidado	Residencial predominante
SUBGRUPO	En suelo de desarrollo	En suelo consolidado						
R-1 Unifamiliar	P	P	PR	P	P	P	P	P
R-2 Bifamiliar y trifamiliar	P	P	PR	P	P	P	P	P
R-3 Multifamiliar	P	P	PR	P	P	P	P	P

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN
REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 16. Asignación de usos según áreas de actividad - Uso comercial y de servicios

Comercio y Servicios		Tipo	Áreas y corredores de alta intensidad de mixtura				Áreas y corredores de media intensidad de mixtura		Áreas de baja intensidad de mixtura
Subgrupo	Tamaño		Alta intensidad de mixtura		Áreas intensivas en actividades económicas Centralidad Logística Primavera	Centralidades	Media intensidad de mixtura en zonas de desarrollo	media intensidad de mixtura zonas consolidadas	Residencial predominante
			Zonas de desarrollo	Zonas consolidadas					
C-S-1 COMERCIO MINORISTA Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS PERSONALES	HASTA 50 M ²	Comercio minorista	P	P	P	P	P	P	P
		Servicios alimentarios con procesamiento, venta y/o consumo de alimentos.	P	P	P	P	P	P	P
		Servicios profesionales, técnicos y especializados	P	P	P	P	P	P	P
	HASTA 500 M ²	Todas las actividades anteriores	P	P	P	P	P	P	R
		Servicios financieros	P	P	P	P	P	P	R
		Servicios de comunicación masiva y entretenimiento	P	P	P	P	P	P	R
		Alojamiento y hospedaje temporal	P	P	P	P	P	P	R
		Servicios de talleres livianos (no vehicular)	P	P	P	R	P	P	R
	C-S-2 COMERCIO MAYORISTA Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS ESPECIALES:	HASTA 500 M ²	Parqueaderos de motocicletas	P	P	P	P	P	P
Parqueaderos de vehículos pequeños			P	P	P	P	P	P	R
Superficies Comerciales y de servicios			P	R	P	R	P	R	R
Comercio pesado (Industrial, de la			P	R	P	PR	P	R	PR



Alcaldía de Caldas

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Comercio y Servicios		Áreas y corredores de alta intensidad de mixtura				Áreas y corredores de media intensidad de mixtura		Áreas de baja intensidad de mixtura	
Subgrupo	Tamaño	Tipo	Alta intensidad de mixtura		Áreas intensivas en actividades económicas Centralidad Logística Primavera	Centralidades	Media intensidad de mixtura en zonas de desarrollo	media intensidad de mixtura zonas consolidadas	Residencial predominante
			Zonas de desarrollo	Zonas consolidadas					
	HASTA 5.000 - M2	construcción y agropecuario).							
		Comercio de vehículos, maquinaria y equipos con sala de exhibición.	P	R	P	PR	P	R	PR
		Todas las actividades anteriores	P	R	P	PR	R	R	PR
		Parqueaderos de vehículos pequeños	P	P	P	P	P	P	P
		Parqueaderos de vehículos pesados	P	PR	P	PR	R	R	PR
		Servicios de logística y almacenamiento	P	R	P	PR	R	R	PR
C-S-3 COMERCIO Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ALTO IMPACTO		Servicios de diversión y esparcimiento, juegos de suerte y azar, expendio y consumo de bebidas alcohólicas y /o horario nocturno	R	R	P	R	R	R	PR
		Atención a necesidades que demandan los vehículos automotores	R	P	P	PR	PR	R	PR
		Venta de combustible, servicios de llenado de combustibles, expendio y manipulación de	P	R	P	PR	PR	R	PR



Alcaldía de
Caldas

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Comercio y Servicios			Áreas y corredores de alta intensidad de mixtura			Áreas y corredores de media intensidad de mixtura		Áreas de baja intensidad de mixtura	
Subgrupo	Tamaño	Tipo	Alta intensidad de mixtura		Áreas intensivas en actividades económicas Centralidad Logística Primavera	Centralidades	Media intensidad de mixtura en zonas de desarrollo	media intensidad de mixtura zonas consolidadas	Residencial predominante
			Zonas de desarrollo	Zonas consolidadas					
		gases y/o material explosivo							

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN
REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Fuente: Elaboración propia

Tabla 17. Asignación de usos según áreas de actividad - Uso industrial.

INDUSTRIA	TAMAÑO	Áreas y corredores de alta intensidad de mixtura				Áreas y corredores de media intensidad de mixtura		Áreas de baja intensidad de mixtura
		Corredores estratégicos		Áreas intensivas en actividades económicas Centralidad Logística Primavera	Centralidades	Media intensidad de mixtura en suelo de desarrollo	media intensidad de mixtura En suelo consolidado	Residencial predominante
SUBGRUPO	En suelo de desarrollo	En suelo consolidado						
I-1 INDUSTRIA DOMÉSTICA ARTESANAL	HASTA 50 M2	P	P	P	P	P	P	P
	HASTA 500 M2	P	P	P	P	P	P	P
I-2 INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	HASTA 500 M2	P	P	P	P	P	P	R
I-3 INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO	HASTA 3000 M2	P	R	P	PR	R	R	PR
	DE 3000 M2 EN ADELANTE	PR	PR	P	PR	PR	PR	PR
I-4 INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO	CUALQUIER ÁREA	PR	PR	P	PR	PR	PR	PR

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN
REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Fuente: Elaboración propia

Tabla 18. Asignación de usos según áreas de actividad - Uso dotacional.

DOTACIONAL			Áreas y corredores de alta intensidad de mixtura				Áreas y corredores de media intensidad de mixtura		Áreas de baja intensidad de mixtura
SUBGRUPO	TIPO	SUBTIPO	Corredores estratégicos		Áreas intensivas en actividades económicas Centralidad Logística Primavera	Centralidades Histórica Zonales	Media intensidad de mixtura en suelo de desarrollo	media intensidad de mixtura En suelo consolidado	Residencial predominante
			En suelo de desarrollo	En suelo consolidado					
BÁSICO SOCIAL	EDUCACIÓN	Planteles educación preescolar, básica y media, hasta 100 alumnos.	P	P	PR	P	P	P	P
		Planteles educación preescolar, básica y media, Centros tecnológicos y técnicos, educación no formal hasta 1500 alumnos.	P	R	PR	R	P	R	R
		Centros tecnológicos y técnicos, centros de investigación, educación no formal de más de 1500 alumnos.	P	P	R	R	P	R	PR
		Instituciones de educación superior	P	P	R	R	P	R	PR
	SALUD	Primer nivel	P	P	R	P	P	P	P
		Segundo nivel	P	P	PR	P	P	R	R
		Tercer nivel	P	R	PR	R	P	R	R
	RECREACIÓN Y DEPORTE	Canchas múltiples y dotaciones deportivas	P	P	P	P	P	P	P
		Coliseos y Polideportivos con capacidad hasta 3000 espectadores.	P	PR	R	PR	P	PR	PR
		Centros deportivos especializados, coliseos y polideportivos, con	P	PR	R	PR	P	PR	PR

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN
REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DOTACIONAL		SUBTIPO	Áreas y corredores de alta intensidad de mixtura				Áreas y corredores de media intensidad de mixtura		Áreas de baja intensidad de mixtura	
SUBGRUPO	TIPO		Corredores estratégicos		Áreas intensivas en actividades económicas Centralidad Logística Primavera	Centralidades Históricas Zonales	Media intensidad de mixtura en suelo de desarrollo	media intensidad de mixtura En suelo consolidado	Residencial predominante	
			En suelo de desarrollo	En suelo consolidado						
		capacidad de más de 3000 espectadores								
		Instalaciones olímpicas, centros de espectáculo deportivos y estadios, coliseos cubiertos, con capacidad superior a 10000 espectadores.	P	PR	R	PR	P	PR	PR	
		CULTURAL	Centros culturales de hasta 200 m2	P	P	R	P	P	P	P
			Centros culturales de hasta 2000 m2	P	R	PR	R	P	R	PR
			Centros culturales de hasta 5000 m2	P	PR	PR	R	P	PR	PR
BÁSICO COMUNITARIO	COMUNITARIO	Salón comunal, casas juveniles	P	P	R	P	P	P	P	
	DE CULTO	áreas destinadas para el culto de hasta 500 metros cuadrados	P	P	P	P	P	P	P	
		áreas destinadas para el culto entre 501 y 1.000 mts2	P	R	R	P	P	R	R	
		Áreas destinadas para el culto superiores a 1.000 mts2	P	R	R	P	P	R	R	
	ASISTENCIA SOCIAL	Centros de atención y recuperación física, psíquica y social	P	P	R	P	P	P	R	
SEGURIDAD Y CONVIVENCIA	DE LA FUERZA PÚBLICA	Comando	P	R	P	P	P	PR	PR	
		Estación	P	R	P	P	P	PR	PR	
		CAI Centros de Atención Inmediata	P	P	P	P	P	P	P	

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN
REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DOTACIONAL			Áreas y corredores de alta intensidad de mixtura				Áreas y corredores de media intensidad de mixtura		Áreas de baja intensidad de mixtura
SUBGRUPO	TIPO	SUBTIPO	Corredores estratégicos		Áreas intensivas en actividades económicas Centralidad Logística Primavera	Centralidades Históricas Zonales	Media intensidad de mixtura en suelo de desarrollo	media intensidad de mixtura En suelo consolidado	Residencial predominante
			En suelo de desarrollo	En suelo consolidado					
		Guarniciones, cuarteles, escuelas militares y de policía	PR	PR	P	PR	R	PR	PR
		Cárceles y centros correccionales	PR	PR	P	PR	PR	PR	PR
	DE PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE DESASTRES	Bomberos, defensa civil, cruz roja, albergue y/o Unidad de Refugio Temporal en caso de Desastre	P	P	P	P	P	R	PR
DE INFRAESTRUCTURA	PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS	Servicio de acueducto	P	R	P	PR	P	R	PR
		Servicio de alcantarillado y aguas lluvias	R	PR	P	PR	R	PR	PR
		Manejo integral de residuos sólidos	R	R	P	PR	R	R	PR
		Energía eléctrica	R	R	P	PR	R	R	PR
		Servicio de telecomunicaciones	R	R	P	PR	R	R	R
	PARA EL TRANSPORTE	Depósitos o Parqueaderos para vehículos de transporte público y colectivo	P	R	P	PR	R	PR	PR
		Paradero de control de ruta	P	P	P	P	P	R	R
		Terminal de transporte Intermunicipal	P	R	P	R	R	PR	PR
		Estación de Transporte Público o Colectivo	P	P	P	R	P	PR	PR
		Patios y Talleres de Transporte Masivo	P	R	P	PR	R	PR	PR
		Equipamientos para el Transporte en bicicleta	P	P	P	P	P	P	R

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN
REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DOTACIONAL			Áreas y corredores de alta intensidad de mixtura				Áreas y corredores de media intensidad de mixtura		Áreas de baja intensidad de mixtura
SUBGRUPO	TIPO	SUBTIPO	Corredores estratégicos		Áreas intensivas en actividades económicas Centralidad Logística Primavera	Centralidades Históricas Zonales	Media intensidad de mixtura en suelo de desarrollo	media intensidad de mixtura En suelo consolidado	Residencial predominante
			En suelo de desarrollo	En suelo consolidado					
	DE ALMACENAMIENTO E INTERCAMBIO COMERCIAL	Plaza de mercado, centrales de abastos, hasta 5000 m2	P	R	P	R	R	PR	PR
		Mataderos, frigoríficos	PR	PR	P	PR	PR	PR	PR
	RECINTOS FERIALES	Ferias de exposición, nacionales e Internacionales.	P	R	R	R	R	PR	PR
		SANITARIOS (MORTUORIOS)	Cementerios, Osarios, Centros de Cremación, Parques Cementerios.	R	R	R	PR	PR	PR
	Morgue, instituto de medicina legal.		R	R	R	PR	PR	PR	PR
	Funerarias y Salas de Velación.		P	P	P	R	P	R	PR
INSTITUCIONALES	INSTITUCIONALES	Sedes de entidades públicas y sedes de entidades administrativa	P	P	P	P	P	P	R

15.7.1. CONDICIONES GENERALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE USOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN:

- Se entiende como área total construida la sumatoria de uno o varios locales cumpliendo el área mínima de local o destinación. Se trata de área de construcción neta en el uso, sin incluir circulaciones externas o zonas comunes.
- Se entiende vehículos pequeños aquellos que no sobrepasan un peso máximo autorizado de 3500 Kg.
- Todo proyecto con acceso a vías de la malla vial arterial debe prever una calzada de servicio con las condiciones establecidas en el subsistema vial de la presente propuesta de revisión y ajuste al PBOT y el manual de diseño vial del INVÍAS
- Sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas, las acciones de mitigación según el caso, y previa obtención de la correspondiente licencia urbanística.
- Mientras no se aprueben los respectivos planes parciales, en las zonas de expansión urbana solo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas y forestales. En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre.
- Una actividad se considera permitida si aparece relacionada como “P” en la respectiva casilla de las tablas “Asignación de usos según categoría”. Se consideran prohibidos los usos que aparecen relacionados como “PR” en el área de intensidad respectiva.
- Los usos y actividades que no aparezcan expresamente relacionados en las tablas del “Asignación de usos según categoría”, serán considerados usos prohibidos.
- Cuando una actividad pueda localizarse en áreas de baja intensidad, podrá localizarse también en las áreas de media y alta intensidad, con excepción de las que hayan quedado expresamente prohibidas.
- Cuando una actividad pueda localizarse en áreas de media intensidad, podrá localizarse también en las áreas de alta intensidad, con excepción de las que hayan quedado expresamente prohibidas.
- Las actividades establecidas para las áreas de alta intensidad solo podrán localizarse en estos sectores.
- Cuando un uso no reúna las condiciones establecidas para su localización en un área de actividad, se considera prohibido.
- Toda actividad urbana debe garantizar la mitigación de los impactos negativos que pueda generar sobre el espacio público y sus vecinos, para lo cual debe tomar las medidas necesarias para controlar impactos ambientales, sociales, urbanísticos, de acuerdo con las normas vigentes al respecto en cada materia.
- Todas las actividades, existentes y propuestas, deberán cumplir con la reglamentación nacional y regional alrededor del cumplimiento de los niveles permisibles de ruido y emisión de olores ofensivos.
- La normativa asociada a los estudios de impacto urbanístico y ambientales, es aplicable tanto para actividades establecidas como para actividades por establecerse en el territorio.
- El otorgamiento de la licencia y el concepto favorable de usos del suelo se verá condicionado -sin excepción- al cumplimiento de las áreas y retiros por amenaza y riesgo, los retiros de vías, las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones de la materia.



Alcaldía de Caldas

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- La ocupación y el desarrollo de proyectos en las zonas definidas con condición de amenaza requerirán de la realización de los respectivos estudios detallados de microzonificación de la amenaza y enfocado a determinar las condiciones de ocupación en dichas áreas. Estos estudios serán elaborados por los interesados en desarrollar el proyecto, o en caso de que el municipio ya los haya elaborado, se deben acoger todas las especificaciones técnicas para la intervención integral de estas áreas.

15.8. ÍNDICES DE SATURACIÓN

Los índices de saturación según la correspondiente zonificación de las áreas y corredores de mixtura se aplicarán de manera diferencial asignando unos porcentajes mínimos y máximos de usos residenciales y otros usos con respecto a los índices de construcción, tal como se especifica en la tabla “índices de saturación según la zonificación de las áreas y corredores de mixtura”. Los máximos rangos para cada uso podrán construirse siempre y cuando no excedan los límites de los demás aprovechamientos (densidad, altura, índice de ocupación, índice de construcción), ni las áreas definidas dentro de las tablas de Asignación específica de los usos del suelo según la zonificación.

Tabla 19. Índices de saturación según la zonificación de las áreas y corredores de mixtura

DOTACIONAL	Áreas y corredores de alta intensidad de mixtura				Áreas y corredores de media intensidad de mixtura		Áreas de baja intensidad de mixtura	
	USO	% MIXTURA	Corredores estratégicos		Áreas intensivas en actividades económicas Centralidad Logística Primavera	Centralidades	Media intensidad de mixtura en suelo de desarrollo	media intensidad de mixtura En suelo consolidado
En suelo de desarrollo			En suelo consolidado					
RESIDENCIAL	MÍNIMO	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	70%
	MÁXIMO	50%	80%	N/A	90%	80%	90%	100%
OTROS USOS*	MÍNIMO	50%	20%	100%	10%	20%	10%	0%
	MÁXIMO	100%	100%	100%	100%	100%	100%	30%

Fuente: Elaboración propia

***Otros usos:** entendido como comercial, servicios e industrial (cumpliendo con lo estipulado en las tablas “Asignación de usos según categoría”). Se exceptúan de "OTROS USOS" los delimitados en los "SISTEMAS PÚBLICOS Y COLECTIVOS", es decir, que los usos relacionados con el uso dotacional, los espacios públicos y el subsistema de movilidad no deberán cumplir con porcentajes mínimos ni máximos de vivienda, u otros usos.

Los rangos son tomados de acuerdo con el índice de construcción establecido para el polígono correspondiente, aplicable en cada predio.

En Áreas y corredores de alta intensidad, se podrán ubicar locales en el primer piso, con acceso desde la vía pública, para conformar un activo zócalo comercial y de servicios. Se podrá utilizar todo el aprovechamiento en usos diferentes a la vivienda; en este caso se aplicará el índice de construcción o altura máxima establecida para la respectiva área.



Alcaldía de
Caldas

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Para el caso de los suelos con tratamiento de desarrollo localizados en suelo urbano y de expansión, se reglamenta de manera general, un índice de Media mixtura, los cuales serán distribuidos por el instrumento de planificación complementaria que los desarrolle, ajustándose a los rangos mínimos y máximos definidos en la tabla Índices de Mixtura según categoría, acogiendo lo determinado desde el Decreto 1077 de 2015, donde se especifica que será mediante la adopción del plan parcial donde se establezca la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación.

En los lotes donde se pretenda desarrollar usos que tengan una reglamentación específica se aplicará la norma que para el efecto esté vigente, sin ir en detrimento de las proporciones de uso definidas para cada área.

En las áreas de baja intensidad de mixtura se establece el uso de vivienda como uso principal y se permiten los correspondientes usos complementarios, que son los llamados a suplir las necesidades cotidianas de los habitantes. Se debe promover la presencia racional y respetuosa de otras actividades económicas compatibles, protegiendo siempre a la vivienda como uso principal.

Se podrá combinar el uso residencial con el uso de comercio y servicios, siempre y cuando la actividad a desarrollarse esté permitida según las tablas asignación de usos según categoría. Adicionalmente el frente mínimo del local no puede ser inferior a 3 m (descontando accesos a las viviendas de primer y segundo piso, cuando sea el caso) y tener acceso independiente al de la vivienda, directo desde la vía pública.

15.9. IDENTIFICACIÓN DE NIVELES DE IMPACTO Y REQUERIMIENTOS PARA SU LOCALIZACIÓN

Como ya se mencionó, la estrategia de la responsable mezcla de usos busca el relacionamiento adecuado entre las actividades que se desarrollen en un mismo entorno territorial. Por esta razón es necesario definir los tipos de impacto que pueden causar ciertas actividades sobre otras más vulnerables que se encuentren en su área de influencia, con miras a garantizar su respectiva mitigación, siempre y cuando se cumpla con las normas ambientales.

15.9.1. TIPOS DE IMPACTOS

Según la afectación que causa cada una de las actividades, estos impactos se clasifican en ambientales y urbanísticos tal como se describen a continuación:

15.9.1.1. Impacto Ambiental

Es la alteración en el medio ambiente o en alguno de sus componentes, provocada directa o indirectamente por una acción o actividad en un área determinada. Los impactos ambientales se pueden presentar en las etapas de pre-construcción, preparación del sitio, construcción y operación.

Tipos de impacto ambiental:

De acuerdo con su origen, los impactos ambientales de los usos del suelo se clasifican en:



Alcaldía de
Caldas

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- **Impacto ambiental por extracción y aprovechamiento:** se origina por la extracción y aprovechamiento de recursos naturales ya sean renovables o no renovables.
- **Impacto ambiental por generación de efluentes líquidos:** efluentes líquidos de proceso del lavado de áreas y/o aguas de proceso, que por sus características fisicoquímicas requieren tratamiento para vertimientos realizados a la red de alcantarillado público. Deberá efectuarse una evaluación por impacto nocivo por vertimientos de agua, en función de la resiliencia de la fuente de donde se pretende disponer dicho residuo, y contar con el respectivo permiso otorgado por la autoridad ambiental.
- **Residuos peligrosos:** se originan por la generación de residuos sólidos, líquidos, gaseosos, material particulado, que afectan el suelo, el aire, la atmósfera, el agua y la salud. Para el funcionamiento de la actividad deberán establecerse planes para el manejo de líquidos y/o sustancias que puedan afectar directamente las áreas verdes deberán implementarse directa o indirectamente el medio ambiente, ya sea por el simple manejo o por posibles derramamientos o vertimientos a afluentes.
- **Manipulación de sustancias peligrosas:** aquellas que presenta propiedades tales como corrosividad, reactividad, explosividad, toxicidad o inflamabilidad que pueden causar daño a la salud humana o al ambiente, las cuales definen su naturaleza en función de los diferentes aspectos relacionados con la seguridad.
- **Uso de equipos a presión:** manipulación de equipos o artefactos capaces de contener fluidos, líquidos o gaseosos, cuyas condiciones de temperatura y presión son distintas a las del medio ambiente. Ejemplo: calderas.
- **Vibración:** uso de equipos que como consecuencia de su operación generan vibración por funcionamiento o ruido, que puede ser transmitida de forma mecánica a través de los elementos estructurales de las edificaciones.
- **Ruido:** emisiones de ruido con niveles superiores a los máximos permitidos por la ley, según la zona de intensidad donde se ubiquen y en relación con los sectores determinados por la Resolución Nacional 627 de 2006, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- **Emisiones atmosféricas por fuentes fijas:** utilización de equipos cuya operación genera contaminación atmosférica como material particulado (PST, PM10, PM2.5), óxidos de azufre y nitrógeno, ozono, monóxido de carbono, humos y olores, entre otros. Esta actividad deberá tramitar el permiso de emisión otorgado por la autoridad ambiental competente, para los casos que aplique.
- **Impacto ambiental por ocupación:** Se genera por la ocupación del territorio, modifican las condiciones naturales del suelo, pudiendo generar impacto sobre el paisaje.

Usos de Bajo Impacto Ambiental (BIA):

Son aquellas actividades donde se pueden generar impactos ambientales mitigables o no se generan, y no deterioran el entorno. Estas actividades pueden ser compatibles con otros usos comerciales, de servicios, dotacionales, residenciales e industriales.

Son actividades de BIA las que reúnen la totalidad de las siguientes características:

- No utilizan combustibles sólidos para el manejo de calderas, hornos e incineradores. Utilizan gas natural y GLP. Para el caso de las emisiones de material particulado generadas por la actividad industrial, deberán ser controladas de manera interna; es decir, estos procesos o equipos no pueden contar con ducto al exterior.



DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Alcaldía de
Caldas

- Producen contaminación acústica, pero los niveles de ruido con respecto a los predios vecinos no sobrepasan los niveles máximos permisibles de ruido de emisión o ruido ambiental según el sector de ruido en que se encuentre.
- Producen volúmenes aceptables de efluentes del tipo orgánico biodegradable.
- Producen residuos sólidos domésticos que no necesitan bodegaje ni tratamientos especiales.
- Almacenan insumos que no producen contaminación, dado que no cumplen con características de corrosividad, reactividad, toxicidad, inflamabilidad, explosividad y riesgo biológico, siempre que se trate de sustancias no prohibidas por normas.
- No producen vibraciones.
- El diseño urbanístico y arquitectónico se adapta a la topografía existente y por lo tanto no requiere de grandes movimientos de tierra que alteren las condiciones del terreno.
- No intervienen cauces naturales.

Usos de Mediano Impacto (MIA):

Son aquellas actividades donde se elaboran e intercambian productos y servicios de mayor cubrimiento y distribución, que generan impacto ambiental mitigable y que no deterioran el entorno, pero que por su operación tienen restricciones de localización.

Son actividades de MIA las que reúnen alguna(s) o la totalidad de las siguientes características:

- Producen contaminación acústica pero sus niveles de ruido con respecto a los predios vecinos no sobrepasan los objetivos de calidad acústica adoptados en el presente PBOT.
- Actividad industrial que involucre procesos y/o equipos que presentan cumplimiento de los estándares de emisión de contaminantes sin necesidad de implementar sistemas de control de emisiones.
- Producen efluentes que pueden afectar la tratabilidad de las aguas negras o la utilización de las aguas de riego.
- Almacenan insumos que producen contaminación en espacios o instalaciones especiales.
- Para su construcción, debe realizar movimientos de tierra que modifican las condiciones naturales del terreno.
- Requiere intervenir cauces.
- Pueden utilizar cualquier tipo de combustible, a excepción del gas natural y GLP ya que este combustible sería el empleado para industrias BIA. Los consumos de combustible están por debajo de los topes establecidos en la Resolución 619 de 1997, y/o con flujo de material particulado inferior a 1 kg/hora.
- Utilizan sustancias inflamables o explosivas como combustibles con un almacenamiento no superior a 300 Kg.
- Actividades industriales que generan Aguas Residuales No domésticas (ARnD) que son o serán descargadas al sistema de alcantarillado público y que el prestador del servicio de este sistema (Empresas Públicas de Medellín) tiene la capacidad de tratar todos los parámetros de interés sanitario que poseen estas aguas residuales.

Usos de Alto Impacto Ambiental (AIA):



Alcaldía de
Caldas

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Son aquellas actividades industriales que generan impactos ambientales que contaminan y deterioran el área de influencia, afectando la vida humana, animal, y vegetal, y que requieren esfuerzos significativos para llevarlos a los niveles permisibles.

Las actividades de Alto Impacto solo podrán desarrollarse en el polígono de expansión Z3_DE_12, Z3_DE_13, Z3_DE_14, cuyo uso principal es de Áreas intensivas en actividades económicas Centralidad Logística Primavera y en los corredores viales suburbanos.

Son actividades de AIA las que reúnen alguna(s) o la totalidad de las siguientes características:

- Producen contaminación acústica con ruido cuyos niveles de presión sonora con respecto a los predios vecinos superiores a los niveles máximos permisibles establecidos según el sector de ruido en que se encuentre.
- Actividad industrial que involucre procesos y/o equipos que requieran para su operación de un permiso de emisiones atmosféricas (Resolución 619 de 1997 y Resolución 415 de 1998) y/o con flujo de material particulado igual o mayor a 1 kg/hora.
- Actividad industrial que involucre procesos y/o equipos que requieran de la implementación de sistemas de control de emisiones atmosféricas para cumplir con los estándares de emisión de contaminantes.
- Actividad industrial que involucre procesos y/o equipos que generen olores ofensivos, o que generen olores que trasciendan y requieran implementar medidas de control de modo que se garantice el cumplimiento normativo (Resolución 1541 de 2013 y Anexo 2 de Resolución 601 de 2010).
- Producen residuos sólidos industriales causando contaminación del suelo.
- Producen efluentes con PH por fuera de los límites que afectan la red de alcantarillado.
- Producen efluentes líquidos con algún residuo de cromo, mercurio y/o cadmio.
- Vierten líquidos como grasas y aceites de interés sanitario, tóxico o patógeno al alcantarillado.
- Almacenan insumos que producen contaminación o riesgo, en espacios o instalaciones especiales.
- Producen efluentes que pueden afectar la tratabilidad de las aguas negras o la utilización de las aguas de riego.
- Producen contaminación electromagnética, radioactiva y/o térmica
- Utilizan sustancias inflamables o explosivas como combustibles, con una capacidad de almacenamiento superior a 300 Kg.
- Actividad industrial que involucre procesos o equipos que requieran un tratamiento adicional a sus vertimientos al que el prestador de servicios esté en capacidad de ofrecer, para cumplir con los límites permisibles establecidos por la normativa vigente.

15.9.1.1.1. Niveles máximos permitidos para calidad del aire

En aplicación de lo dispuesto en la Resolución nacional 2254 de 2017, así como las disposiciones del Acuerdo Metropolitano 16 de 2017 que adopta el PIGECA, la Resolución 0334 del 20 de febrero de 2019 de la gobernanza del Plan Integral de Calidad del Aire y el Acuerdo 04 de 2018 que adopta el Protocolo del Plan Operacional para Enfrentar Episodios de Contaminación Atmosférica-POECA, la Resolución No. 040-RES2002-756 de Corantioquia que adopta el Plan Estratégico para la Gestión de la Calidad del Aire en su jurisdicción y/o las normas que las adicione, modifique y/o sustituya; se permitirán los siguientes niveles máximos de material particulado en el aire para todas las áreas y corredores de intensidad y los usos establecidos o nuevos:

Tabla 20 – Niveles máximos permitidos para calidad del aire

Niveles máx. para aire	Nivel máx. (µg/m3)	100 µg/m3 con un tiempo de exposición anual	
		PST	
	PM10		300 µg/m3 con un tiempo de exposición de 24 horas
			50 µg/m3 con un tiempo de exposición anual
	PM 2.5		75 µg/m3 con un tiempo de exposición de 24 horas
			25 µg/m3 con un tiempo de exposición anual
	SO2		37 µg/m3 con un tiempo de exposición de 24 horas
			80 µg/m3 con un tiempo de exposición anual
			250 µg/m3 con un tiempo de exposición de 24 horas
	NO2		750 µg/m3 con un tiempo de exposición de tres horas
			100 µg/m3 con un tiempo de exposición anual
			150 µg/m3 con un tiempo de exposición de 24 horas
	O3		200 µg/m3 con un tiempo de exposición de una hora
			80 µg/m3 con un tiempo de exposición de ocho horas
			120 µg/m3 con un tiempo de exposición de una hora
	CO		10000 µg/m3 con un tiempo de exposición de ocho horas
			40000 µg/m3 con un tiempo de exposición de una hora

Se deberá contemplar y aplicar la normativa que regule la materia y sea emitida con posterioridad a la adopción del Acuerdo con el que se protocolice el presente documento técnico.

Restricción del Ruido:

A fin de “evitar efectos nocivos que alteren la salud de la población, afecten el equilibrio de ecosistemas, perturben la paz pública o lesionen el derecho de las personas a disfrutar tranquilamente de los bienes de uso público y del medio ambiente”, el municipio deberá clasificar el suelo urbano, de expansión y rural (en Sectores A, B, C y D), de acuerdo con los diferentes usos (Artículo 2.2.5.1.2.13. “Clasificación de sectores de restricción de ruido” del Decreto 1076 de 2015 o la norma que lo adicione modifique o sustituya).

Por su parte, los equipamientos educativos y culturales, en general, así como las zonas residenciales quedarán inscritos en Sectores B (Tranquilidad y Ruido moderado. Finalmente, las zonas de comercio y servicios, las zonas institucionales y las áreas de producción, se inscribirán en Sectores C (Ruido intermedio restringido).

La siguiente tabla relaciona los sectores urbanos con restricción de ruido ambiental (Artículo 2.2.5.1.2.13. “Clasificación de sectores de restricción de ruido” del Decreto 1076 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya) y los estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido y de Ruido ambiental (Resolución 627 de 2006 Resolución 2254 de 2017, Resolución 909 de 2008, entre otras complementarias y las normas que las adicionen, modifiquen o sustituyan). Para aplicar esta norma a las categorías se homologa cada sector con las áreas dispuestas por este Plan:

Tabla 21 – Restricción del Ruido.

Zona Urbana	Estándares Máximos Permisibles (Db)		Área Equivalente
	A. Emisión De Ruido	B. Ruido Ambiental	
SECTORES	Día: 7:01 a 21:00 horas	Noche: 21:01 a 7:00 horas	
A. Tranquilidad y silencio			
Áreas urbanas donde estén situados hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos.	a y b = 55	a = 50 b = 45	Equipamientos
B. Tranquilidad y ruido moderado			
Zonas residenciales o exclusivamente destinadas para desarrollo habitacional, hotelería y hospedaje.	a y b = 65	a = 55 b = 50	Áreas de baja intensidad de mixtura
Universidades, colegios, escuelas, centros de estudio e investigación.		b = 50	Equipamientos
Parques en zonas urbanas, diferentes a los parques mecánicos al aire libre.		b = 50	Espacio público
C. Ruido intermedio restringido			
Zonas con usos permitidos industriales, como industrias en general, parques industriales, zonas francas.	a y b = 75	a = 75 b = 70	Áreas y corredores de alta intensidad de mixtura
Zonas con usos permitidos comerciales , como centros comerciales, almacenes, locales o instalaciones de tipo comercial, talleres de mecánica automotriz e industrial, centros deportivos y recreativos, gimnasios, restaurantes, bares, tabernas, discotecas, bingos, casinos.	a y b = 70	a = 70 b = 55	Áreas y corredores de alta y media intensidad de mixtura
Zonas con usos permitidos de oficinas y zonas con usos institucionales.	a y b = 65	a = 55 b = 50	Uso equipamientos, Áreas y corredores de alta y media intensidad de mixtura
Zonas con otros usos relacionados, como parques mecánicos al aire libre, áreas destinadas a espectáculos públicos al aire libre.	a y b = 80	a = 75 b = 70	Equipamientos Espacio público.

La zonificación que resulte de la clasificación de Sectores A, B y C (o D en suelo rural) deberá tener en cuenta que “cuando la emisión de ruido en un sector o subsector trascienda a sectores o subsectores vecinos o inmersos en él, los estándares máximos permisibles de emisión de ruido serán aquellos que correspondan al sector o subsector más restrictivo” (Parágrafo Primero, Art. 9, Decreto 948 de 1995, compilado en el Decreto 1076 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya).



Alcaldía de
Caldas

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

En sectores clasificados como A y B “se prohíbe la emisión de ruido por máquinas industriales” (Art. 47, Decreto 948 de 1995, compilado en el Decreto 1076 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya).

En sectores A y B es obligatorio que los establecimientos comerciales e industriales susceptibles de generar y emitir ruido que pueda perturbar la tranquilidad pública generen medidas efectivas de insonorización y mitigación de ruido.

“El diseño y construcción de nuevas vías de alta circulación vehicular, en áreas urbanas o cercanas a poblados o asentamientos humanos, deberá contar con zonas de amortiguación de ruido que minimicen su impacto sobre las áreas pobladas circunvecinas, o con elementos de mitigación del ruido ambiental”. (Art. 53, Decreto 948 de 1995, compilado en el Decreto 1076 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya).

“El diseño para la construcción de hospitales, clínicas, sanatorios, bibliotecas y centros educativos deberá ajustarse a las especificaciones técnicas que al efecto se establezcan en los estándares nacionales que fije el Ministerio del Medio Ambiente, para proteger esas edificaciones del ruido ocasionado por el tráfico vehicular pesado o semipesado o por su proximidad a establecimientos comerciales o industriales”. (Art. 54, Decreto 948 de 1995, compilado en el decreto 1076 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya).

15.9.1.2. Impacto Urbanístico

Es el efecto que produce el desarrollo de una acción o actividad sobre los sistemas naturales o construidos o sobre los elementos estructurantes que garantizan capacidad de soporte al territorio y que puede generar conflictos con otros usos y actividades. Los impactos urbanísticos se pueden presentar en las etapas de pre-construcción, preparación del sitio, construcción y operación.

Tipos de impactos urbanísticos:

La construcción y operación de las actividades que se asientan en el territorio, pueden tener efectos sobre:

- **La movilidad y el transporte:** se genera por las invasiones de las vías y/o espacio público, cuando se utilizan estas áreas como parqueaderos, área de maniobras, espera o descargue. También pueden generar conflictos ciertos usos asentados en vías con insuficiente sección para dicha actividad, afectando la movilidad de la zona y generando congestiones.
- **Horario de operación:** establecimientos que funcionan en varios turnos diurnos nocturnos y/o extendidos.
- **Tamaño de la actividad y aforo:** tendrá en cuenta el área del lote y de construcción, índice de ocupación, índice de construcción y densidad poblacional. Los espacios físicos deberán cumplir con las condiciones técnicas definidas en la normativa vigente para la actividad específica, con el área de funcionamiento máxima.
- **Los servicios públicos:** se puede ocasionar por el consumo de recursos naturales y energía, agua, suelo, y la generación de residuos, en cuanto a la forma de aprovechamiento y volumen de consumo.
- **El espacio público:** ocupación del espacio público con mobiliario, productos y demás elementos que deberían estar al interior de los establecimientos. Ocupación de las llanuras de inundación de las quebradas.

Usos De Bajo Impacto Urbanístico (BIU):

El efecto sobre los elementos y sistemas estructurantes de las actividades es de pequeña magnitud, no requieren tratamientos urbanos especiales; puede ser compatible con usos industriales, comerciales, de servicios, residenciales y dotacionales. Son actividades de BIU las que reúnen la totalidad de las siguientes características:

- Genera tráfico de vehículos de carga con capacidad hasta de 2 t.
- Requieren una potencia de energía instalada hasta 20 KW.
- Almacenan combustible gaseoso hasta 100 kg.
- Almacenan combustible líquido hasta 4.000 l.
- Laboran en jornada diurna únicamente.
- Las actividades de parqueo, maniobras, cargue y descargue se desarrollan al interior del predio.
- No desarrollan actividades que afecten la movilidad de las áreas de influencia.
- No desarrolla actividades que afecten el funcionamiento de parques lineales y espacios públicos.

Usos De Mediano Impacto Urbanístico (MIU):

El efecto sobre los elementos y sistemas estructurantes de las actividades es de mediana magnitud, demanda una infraestructura vial y de servicios públicos adecuados para resolver los problemas de tráfico vehicular y uso de energía, especialmente, y propician usos conexos de impacto zonal o municipal; tiene restricciones de localización y solo puede ubicarse en las áreas establecidas.

Son actividades de MIU las que reúnen la totalidad de las siguientes características:

- Genera tráfico de vehículos de carga con capacidad entre 2 t. hasta 20 t. con una frecuencia de viajes máxima de 20 veh/día.
- Requieren una potencia instalada de energía eléctrica hasta de 70 KW.
- Almacenan combustibles gaseosos hasta 200 Kg.
- Almacenan combustible líquido hasta 8.000 l.
- Almacenan combustible sólido.
- Laboran en jornada diurna y nocturna.
- Las actividades de parqueo, maniobras, cargue y descargue se desarrollan al interior del predio.
- No desarrollan actividades que afecten la movilidad de las áreas de influencia.
- No desarrolla actividades que afecten el funcionamiento de parques lineales y espacios público

Usos de Alto Impacto Urbanístico (AIU):

El efecto sobre los elementos y sistemas estructurantes de las actividades es de gran magnitud y demandan una infraestructura de servicios públicos y vial de mayores especificaciones a las existentes o proyectadas, y presionan además los elementos estructurantes naturales y artificiales del territorio, afectando la capacidad de soporte de este, debido a que sus impactos no pueden ser mitigados.

Son actividades de AIU las que reúnen alguna(s) o la totalidad de las siguientes características:

- Genera tráfico de vehículos de carga con capacidad superior a 20 t/día y una frecuencia de viajes superior a 20 veh/día.
- Requieren una potencia instalada de energía eléctrica superior a 70 KW.



Alcaldía de
Caldas

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- Almacenan combustible gaseoso superior a 200 Kg.
- Almacenan combustible líquido superior a 8.000 l.
- Las actividades de parqueo, maniobras, cargue y descargue se desarrollan por fuera del predio.
- Desarrollan actividades que afecten la movilidad de las áreas de influencia.
- Desarrolla actividades que afecten el funcionamiento de parques lineales y espacios públicos.

Las adecuaciones locativas deben buscar, por una parte, evitar o mitigar impactos ambientales indeseables, como la trascendencia de ruido o de olores ofensivos hacia el vecindario, y por otra, reducir los impactos urbanísticos, controlando las afectaciones sobre el funcionamiento de la malla vial, exigiendo la generación de parqueaderos de acuerdo con la normativa vigente, y preservando la calidad del espacio público, al regular la calidad de los cerramientos.

15.10. POLÍTICA DE SEGUIMIENTO AL SUBSISTEMA DE USOS DEL SUELO.

La implementación de la propuesta de responsable mezcla de usos, planteada en este documento, es el inicio de un ambicioso plan de pedagogía urbana y de cultura ciudadana hacia el respeto del medio ambiente y de los individuos, el cual tendrá que apoyarse en un fortalecimiento de los mecanismos educativos y de control, en las autoridades ambientales, el municipio y demás autoridades en procura del desarrollo del principio de corresponsabilidad ciudadana; estrategia que debe empezar a configurarse bajo el liderazgo de la Secretaría de Planeación, una vez entre en vigencia el nuevo Acuerdo que protocolice el presente documento técnico. Por lo tanto, será necesario reforzar los equipos de planeación y control urbanístico, con personal idóneo para la puesta en marcha de las estrategias territoriales.

El principal reto relacionado con la apuesta de la responsable mezcla de usos, además de la articulación y consolidación del modelo de ciudad y el logro de sus objetivos y estrategias, será lograr la armonía en la coexistencia de usos; acción que se logra y soporta en una gestión administrativa que comprenda su importancia y defina los mecanismos de control, seguimiento e implementación para la gestión de esta estrategia.

La responsable mezcla de usos parte de una asignación de usos del suelo, en forma de intensidades de mezcla con respecto a la vivienda (baja, media y alta) la cual conduce a un régimen de interrelaciones de porcentajes de mezcla por grupos de actividades.

Con miras a garantizar la armonía entre los diferentes usos se deben analizar con especial cuidado aquellas actividades de alto impacto, áreas en las que se evaluará la necesidad de establecer medidas complementarias que ayuden a la gestión necesaria para lograr una mezcla equilibrada y responsable de los usos del suelo.

Así las cosas, en el escenario de corto plazo, sin que signifique replantear la asignación de usos establecida en el Acuerdo que protocolice el presente DTS, la secretaria de planeación, en articulación con las dependencias que se encarguen del control, deberá ejercer el seguimiento a los usos del suelo distribuidos en el territorio, analizando en detalle la forma en la que se desarrolle la presente norma en los primeros cuatro años de vigencia., entregando las herramientas necesarias para que, en el escenario de mediano plazo, se evalúe la pertinencia de exigir instrumentos complementarios de gestión para el logro de la responsable mezcla de usos municipales.

Con el objetivo de identificar los impactos ambientales y urbanísticos que generan las actividades económicas existentes y futuras en el municipio, se diseñará e implementará un instrumento que permita caracterizarlas y así poder implementar medidas para la mitigación de impactos en la calidad del aire, ruido y olores ofensivos. El instrumento que se diseñe podrá tener entre otros elementos, los siguientes:

- Localización, uso, tipo de proyecto.



Alcaldía de
Caldas

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- Planos de distribución de planta relacionado la maquinaria; descripción de los procesos, equipos y diagrama de flujos.
- Relación de las materias primas que se utilizan; peligrosas y no peligrosas.
- Descripción de productos y servicios a obtener, procesar, intercambiar u ofrecer con el desarrollo de dicha actividad.
- Fuentes de abastecimiento de agua, consumo promedio mensual de agua y usos.
- Fuente de energía y consumo promedio mensual.
- En relación con el vertimiento de aguas residuales no domésticas, definir los parámetros de interés sanitario contenidos en las mismas y la descripción del respectivo sistema de tratamiento a implementar en caso de que se requiera. Igualmente considerar el caudal promedio de agua residual de la actividad industrial.
- Manejo de riesgos internos y externos sobre el medio ambiente y sobre la comunidad, inherentes a la actividad misma.
- Manejo de vertimientos; se deberá solicitar permiso de vertimientos cuando aplique.
- Emisiones atmosféricas provenientes de los equipos o procesos, tipo de combustibles que utilizan, consumo mensual de los diferentes combustibles, dispositivos o sistemas de control de emisiones.
- Especificar si se generan olores ofensivos durante el desarrollo de la actividad industrial y las medidas de mitigación a implementar.
- Emisiones de ruido, fuentes y equipos que las generan, dispositivos y equipos de control para el control de las emisiones.
- Materiales peligrosos: corrosivos, reactivos, explosivos, tóxicos, inflamables, biológico infeccioso), cantidad que utiliza o cantidad que genera promedio mensual, forma en que se almacenan o disponen (basurero, empresa especializada en recolección, confinamiento especializado, etc.).
- Afectación del suelo: por movimientos de tierra (Área, volumen, etc.), alteración de las propiedades del suelo, de la topografía, aumento de la erosión, aumento de carga de sedimentos a cuerpos de agua.
- Requerimientos de espacio para transporte, horarios de operación, parqueaderos, zonas de cargue y descargue.
- Alteración de la red hidrológica: intervención de cauces, alteración del régimen hidrológico. Aumento o no de impuestos.
- Tamaño de la actividad y capacidad instalada o por instalar: Tendrá en cuenta el área del lote y de construcción, índice de ocupación, índice de construcción y densidad poblacional y de empleo.
- Impacto socio económico: sobre el empleo e ingresos, complementariedad con otras actividades, balance social y la participación equitativa en la distribución de las cargas, los beneficios y en la plusvalía.



Alcaldía de
Caldas

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

- Impacto derivado (como resultado de la actividad) social y ambiental a mediano y largo plazo sobre el territorio, la comunidad y la capacidad de gestión municipal (cargas en la prestación de servicios a la comunidad).
- Impacto sobre los sistemas estructurantes: espacio público, servicios públicos domiciliarios, vías, y equipamientos.
- Aquellos otros impactos que las comunidades puedan considerar importantes.

15.11. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN

Los usos o actividades diferentes a la vivienda que a la fecha de entrada en vigor del Plan Básico de Ordenamiento Territorial se encuentren instalados y que este los califique como usos restringidos o prohibidos, podrán permanecer siempre y cuando puedan verificarse las siguientes condiciones:

1. Que el uso fuese permitido por las disposiciones vigentes en el momento que se estableció en el sitio.
2. Que fueron autorizados en legal y debida forma en vigencia de normas urbanísticas anteriores, cumpliendo con las condiciones urbanísticas, constructivas y de sismorresistencia, de acuerdo con la actividad que albergue.
3. Que la actividad se haya desarrollado en ininterrumpida en el sitio por el mismo establecimiento mercantil y que se encuentre en funcionamiento
4. Que el local y/o inmueble donde se desarrolla la actividad, cumpla con las demás normas urbanísticas vigentes.

Únicamente se permitirá la ampliación, modificación y reforzamiento estructural en edificaciones, donde se desarrolla la actividad considerada como uso establecido, cuando estas actuaciones se realicen con el propósito de adecuarse a la norma urbanística vigente, incluyendo los usos del suelo.

Las edificaciones, en las cuales se desarrollan las actividades consideradas como usos establecidos, no podrán ser objeto de otorgamiento de licencias de ampliación.

15.12. RUIDO - ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

En aras de dar cumplimiento a la Resolución 627 de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la norma que la modifique, sustituya o adicione, el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial, incorpora la zonificación acústica para el municipio de Caldas, en el marco de la implementación de la metodología diseñada para el fin por el AMVA para dar cumplimientos al Plan de Acción para la Prevención y Control de la Contaminación por Ruido del Valle de Aburrá, el cual fue adoptado mediante el Acuerdo Metropolitano No. 24 de 2019. Este plan tiene dos objetivos específicos, que son:

- Lograr la incorporación efectiva de acciones orientadas a la prevención, mitigación, monitoreo, seguimiento y control de los impactos generados por el ruido.
- Mejorar el ambiente sonoro y preservar la salud y bienestar de los ciudadanos que son afectados directa e indirectamente por el ruido.

De acuerdo con la guía de lineamientos para la zonificación acústica y definición de objetivos de calidad acústica en el territorio del Valle de aburra, a continuación, se incorporan los siguientes conceptos:



Alcaldía de
Caldas

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Zonificación Acústica En el territorio del Valle de Aburrá: La zonificación acústica es una herramienta fundamental para el manejo y planificación del uso del suelo del territorio tomando en consideración la contaminación por ruido y su relación con el medio ambiente. Dicha zonificación permite definir acciones orientadas a la mitigación o gestión del ruido que atiendan a las necesidades del territorio.

Tipologías de Zonas Acústicas: La guía de lineamientos para la zonificación acústica formulada por el AMVA, en atención a la clasificación de sectores de restricción del ruido ambiental establecidos en el Art. 2.2.5.1.2.13 del decreto 1076 del 2015, define las siguientes tipologías:

Zonas Tipo I Zonas tranquilas, no urbanas y áreas de muy alta sensibilidad o especial protección: Se destinan de forma prioritaria a zonas con predominio de usos del suelo correspondientes a hospitales, colegios, universidades, bibliotecas, guarderías, sanatorios, hogares geriátricos, instituciones educativas, zonas tranquilas suburbanas, residenciales rurales, zonas rurales de recreación, zonas rurales de descanso y espacios naturales protegidos frente al ruido.

Zonas Tipo II Zonas Urbanas residenciales y de alta sensibilidad: Se destinan de forma prioritaria a zonas con predominio de usos del suelo residencial, espacios edificados, y zonas privadas ajardinadas, como las que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, etc.

Zonas Tipo III Zonas de Media sensibilidad: Se destinan de forma prioritaria a zonas con predominio de usos del suelo de características comerciales, oficinas y uso institucional, así como las áreas con predominio de talleres, bodegas, zonas de uso deportivo y recreativo.

Zonas Tipo IV Zonas de Baja sensibilidad: Se destinan de forma prioritaria a zonas con predominio de usos destinados o susceptibles de ser utilizadas para actividades industrial y portuaria incluyendo; los procesos de producción, los parques de acopio de materiales, los almacenes y las actividades de tipo logístico, estén o no afectadas a una explotación en concreto, los espacios auxiliares de la actividad industrial como subestaciones de transformación eléctrica etc.

Zonas Tipo V Zonas de Servidumbre: Sectores del territorio asociados a sistemas generales de infraestructuras de transporte y otros equipamientos públicos que lo reclamen. Se incluirán en este apartado las zonas del territorio de dominio público en el que se ubican los sistemas generales de las infraestructuras de transporte viario, ferroviario y aeroportuario.

Sigla Ld: Nivel de presión sonora continuo equivalente ponderado A para el periodo diurno

Sigla Ln. Nivel de presión Sonora Continuo equivalente ponderado A para periodo Nocturno

Sigla LA max: Nivel de presión Sonora Máximo evaluados

Sigla dBA: Decibeles con ponderación 'A'. Es la ponderación de frecuencia más usada y está diseñada para reflejar la respuesta humana al ruido.

Objetivos de Calidad Acústica - OCA: Los objetivos de calidad acústica (OCA) son los niveles producidos por fuentes de ruido ambiental que no deben superarse en una zona acústica en el espacio exterior y, debido a este, al interior de las edificaciones.

Objetivos de Calidad Acústica de Protección OCA - P: Se deben establecer para zonas de muy alta sensibilidad al ruido o de alta sensibilidad al ruido.

Los OCA tienen como finalidad la protección a la contaminación por ruido, por tanto, se debe establecer un OCA para el exterior y un OCA al interior que garantice el desarrollo de actividades en función de los criterios acústicos recomendados por la OMS. En el espacio exterior se deben evaluar dos condiciones:

1. A 2 metros de altura sobre el terreno no edificado.
2. Fachada exterior con ventana en todas las alturas de las edificaciones.

Es de anotar, que estos conceptos y objetivos son aplicables para la zonificación acústica presentada para el suelo rural y sus categorías de desarrollo restringido.

15.12.1.OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA EN EL INTERIOR

Los OCA en el interior se establecen como una medida para garantizar la calidad acústica de la población según la zona y uso del suelo. Por tanto, si no se cumple el OCA al exterior, la gestión debe ser enfocada al cumplimiento del OCA al interior.

Los niveles de ruido al interior de las edificaciones se establecerán de acuerdo con el tipo de recinto y se definirán objetivos diferenciados para edificaciones en áreas consolidadas o para nuevas edificaciones, es decir, para los nuevos proyectos a ejecutarse en los polígonos con tratamiento de desarrollo urbano o desarrollo en expansión urbana.

Los objetivos de calidad acústica, para niveles de ruido al interior de las edificaciones en el municipio de Caldas es:

Tipo Recinto		OCA – P		OCA		
		Nuevas edificaciones		Edificaciones Existentes		
		Ld (dBA) diurno	Ln (dBA) Nocturno	Ld (dBA) diurno	Ln (dBA) Nocturno	LA (dBA) max
Vivienda o edificaciones de uso residencial	Dormitorio	40	30	45	35	45 Noct
	Zonas de estancia	45	35	50	40	NA
Centros de Atención en Salud	Dormitorio	40	30	45	35	45 Noct
	Zonas de estancia	45	35	50	40	
Establecimiento Educativo o Cultural	Aulas de clase	40	40	45	45	NA
	Salas de lectura	35	35	40	40	NA

15.12.2.OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA EN EL EXTERIOR

De acuerdo con la guía metodológica, y en cumplimiento de la Resolución 627 de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la norma que la modifique, sustituya o adicione, en el presente PBOT se genera la Zonificación Acústica del Municipio de Caldas y los objetivos de calidad.

A continuación, se presenta la zonificación acústica para el suelo urbano y de expansión:

Tabla 22. Zonificación Acústica para el suelo urbano y de expansión urbana

Tratamiento	Uso del Suelo	Tipo de Zona Acústica	OCA: Objetivo de Calidad Acústica		Observaciones sobre Objetivos de Calidad
			Día	Noche	
Consolidación Nivel 1	Baja intensidad de mixtura: residencial predominante	Zona Tipo II: Zonas urbanas residenciales y de alta sensibilidad	60	50	Los comercios consolidados deben ceñirse a los niveles permisibles de emisión de ruido de la Resolución 627 de 2006 o aquella que la modifique o sustituya, y su contribución al ruido ambiental considerar los lineamientos de la ISO 1996.
	Centralidad	Zona Tipo III: Zonas de media sensibilidad	70	60	El aporte al ruido ambiental de los servicios se evalúa mediante Resolución 627 de 2006 o aquella que la modifique o sustituya e ISO 1996
	Media intensidad de mixtura - Zonas consolidadas	Zona Tipo III: Zonas de media sensibilidad	70	60	Es compatible con zona acústica tipo II. El aporte al ruido ambiental de los comercios se evalúa mediante Resolución 627 de 2006 o



Alcaldía de
Caldas

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Tratamiento	Uso del Suelo	Tipo de Zona Acústica	OCA: Objetivo de Calidad Acústica		Observaciones sobre Objetivos de Calidad
			Día	Noche	
					aquella que la modifique o sustituya e ISO 1996.
	Alta intensidad de mixtura	Zona Tipo IV: Zonas de baja sensibilidad	75	65	Se deben implementar medidas de mitigación de ruido sobre la fuente o el medio de propagación para el cumplimiento de los OCA al exterior en zona acústica en áreas aledañas (zonas urbanas residenciales y de alta sensibilidad). Los nuevos desarrollos de fuentes de ruido estructurante deben considerar la distancia mínima que se establezca para el tipo V de zona acústica (zona de servidumbre) según la jerarquía de la nueva fuente.
Consolidación Nivel 2	Baja intensidad de mixtura: residencial predominante	Zona Tipo II: Zonas urbanas residenciales y de alta sensibilidad	60	50	Los comercios consolidados deben ceñirse a los niveles permisibles de emisión de ruido de la Resolución 627 de 2006 o aquella que la modifique o sustituya, y su contribución al ruido ambiental considerar los lineamientos de la ISO 1996.
	Centralidad	Zona Tipo III: Zonas de media sensibilidad	70	60	El aporte al ruido ambiental de los servicios se evalúa mediante Resolución 627 de 2006 o aquella que la modifique o sustituya e ISO 1996
	Alta intensidad de mixtura	Zona Tipo IV: Zonas de baja sensibilidad	75	65	Se deben implementar medidas de mitigación de ruido sobre la fuente o el medio de propagación para el cumplimiento de los OCA al exterior en zona acústica en áreas aledañas (zonas urbanas residenciales y de alta sensibilidad). Los nuevos desarrollos de fuentes de ruido estructurante deben considerar la distancia mínima que se establezca para el tipo V de zona acústica (zona de servidumbre) según la jerarquía de la nueva fuente.
Consolidación Nivel 3	Baja intensidad de mixtura: residencial predominante	Zona Tipo II: Zonas urbanas residenciales y de alta sensibilidad	60	50	Los comercios consolidados deben ceñirse a los niveles permisibles de emisión de ruido de la Resolución 627 de 2006 o aquella que la modifique o sustituya, y su contribución al ruido ambiental considerar los lineamientos de la ISO 1996.
	Alta intensidad de mixtura	Zona Tipo IV: Zonas de baja sensibilidad	75	65	Se deben implementar medidas de mitigación de ruido sobre la fuente o el medio de propagación para el cumplimiento de los OCA al exterior en zona acústica en áreas aledañas (zonas urbanas residenciales y de alta sensibilidad). Los nuevos desarrollos de fuentes de ruido estructurante deben considerar la distancia mínima que se establezca para el tipo V de zona acústica (zona de servidumbre) según la jerarquía de la nueva fuente.
Renovación	Media intensidad de mixtura: Zonas consolidadas	Zona Tipo III: Zonas de media sensibilidad	70	60	Es compatible con zona acústica tipo II. El aporte al ruido ambiental de los comercios se evalúa mediante Resolución 627 de 2006 o aquella que la modifique o sustituya e ISO 1996.
	Alta intensidad de mixtura	Zona Tipo IV: Zonas de baja sensibilidad	75	65	Se deben implementar medidas de mitigación de ruido sobre la fuente o el medio de propagación para el cumplimiento de los OCA al exterior en zona acústica en áreas aledañas (zonas urbanas residenciales y de alta sensibilidad). Los nuevos desarrollos de fuentes de ruido estructurante deben considerar la distancia mínima que se establezca para el tipo V de zona acústica (zona de servidumbre) según la jerarquía de la nueva fuente.
Mejoramiento integral	Baja intensidad de mixtura: residencial predominante	Zona Tipo II: Zonas urbanas residenciales y de alta sensibilidad	60	50	Los comercios consolidados deben ceñirse a los niveles permisibles de emisión de ruido de la Resolución 627 de 2006 o aquella que la modifique o sustituya, y su contribución al ruido ambiental considerar los lineamientos de la ISO 1996.



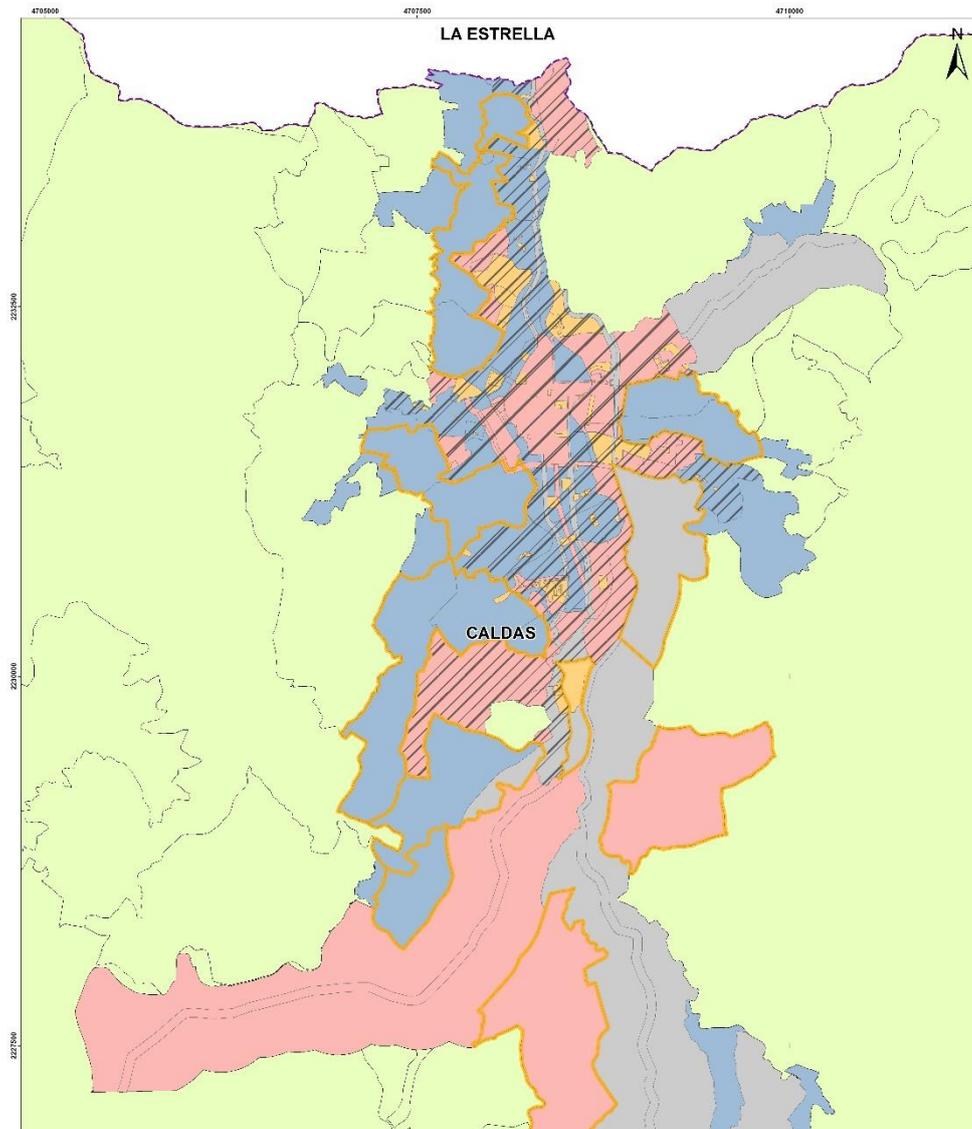
Alcaldía de Caldas

DOCUMENTO DE FORMULACIÓN REVISIÓN Y AJUSTE PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Tratamiento	Uso del Suelo	Tipo de Zona Acústica	OCA: Objetivo de Calidad Acústica		Observaciones sobre Objetivos de Calidad
			Día	Noche	
	Centralidad	Zona Tipo III: Zonas de media sensibilidad	70	60	El aporte al ruido ambiental de los servicios se evalúa mediante Resolución 627 de 2006 o aquella que la modifique o sustituya e ISO 1996
Desarrollo	Baja intensidad de mixtura: residencial predominante	Zona Tipo II: Zonas urbanas residenciales y de alta sensibilidad	60	50	Los comercios consolidados deben ceñirse a los niveles permisibles de emisión de ruido de la Resolución 627 de 2006 o aquella que la modifique o sustituya, y su contribución al ruido ambiental considerar los lineamientos de la ISO 1996.
	Media intensidad de mixtura: Zonas consolidadas	Zona Tipo III: Zonas de media sensibilidad	70	60	Es compatible con zona acústica tipo II. El aporte al ruido ambiental de los comercios se evalúa mediante Resolución 627 de 2006 o aquella que la modifique o sustituya e ISO 1996.
	Alta intensidad de mixtura	Zona Tipo IV: Zonas de baja sensibilidad	75	65	Se deben implementar medidas de mitigación de ruido sobre la fuente o el medio de propagación para el cumplimiento de los OCA al exterior en zona acústica en áreas aledañas (zonas urbanas residenciales y de alta sensibilidad). Los nuevos desarrollos de fuentes de ruido estructurante deben considerar la distancia mínima que se establezca para el tipo V de zona acústica (zona de servidumbre) según la jerarquía de la nueva fuente.
API	Equipamiento	Zona Tipo V: Zonas de Servidumbre	75	65	Se deben implementar medidas de mitigación de ruido sobre la fuente en los casos en que los comercios superan los límites permisibles de emisión de ruido y generen afectación en los equipamientos sensibles. En la definición de usos del suelo en los Planes de Ordenamiento Territorial se debe tener en cuenta que el equipamiento sensible sólo puede ser compatible con uso del suelo comercial, si los comercios son de bajo impacto. El establecimiento de nuevos equipamientos sensibles debe considerar la Norma Urbanística que regular el aislamiento en fachada requerido para edificaciones destinadas a servicios de educación y atención en salud en función del ruido ambiental.
Desarrollo	Media Intensidad de Mixtura	Zona Tipo II: Zonas Urbanas residenciales y de alta sensibilidad	OCA -P: 60	OCA -P: 50	El OCA-P interior debe ser objetivo prioritario.
	Áreas intensivas en actividades económicas	Zonas Tipo III: Zonas de Media sensibilidad	OCA -P: 70	OCA -P: 60	Es compatible con zona acústica tipo II. El aporte al ruido ambiental de las industrias se evalúa mediante Resolución 627 de 2006 o aquella que la modifique o sustituya, ISO 1996 e ISO 8297.

Mapa 2. Zonificación acústica en el suelo urbano y de expansión urbana

ZONIFICACIÓN ACÚSTICA URBANO



Zonificación Acústica

- | | | | |
|---|---|--|--|
|  | Zonas Tipo I: Zonas tranquilas, no urbanas y áreas de muy alta sensibilidad o especial protección |  | Zona Tipo III: Zonas de media sensibilidad |
|  | Zona Tipo II: Zonas Urbanas residenciales y de alta sensibilidad |  | Zona Tipo IV: Zonas de baja sensibilidad |
| | |  | Zona Tipo V: Zonas de Servidumbre |

En el evento, que se presente discrepancias o vacíos relacionados con los objetivos de calidad acústica en el municipio, se aplicaran los valores máximos de emisión de ruido y ruido ambiental por sector, establecidos en la Resolución 627 de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o la norma que la modifique, sustituya o adicione.

Tabla 23. Valores máximos permitidos de emisión de ruido

Sector	Subsector	Estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido en dB(A)	
		Día	Noche
Sector A. Tranquilidad y silencio	Hospitales, Bibliotecas, Guarderías, Sanatorios, Hogares geriátricos	55	50
Sector B. Tranquilidad y Ruido Moderado	Zonas residenciales o exclusivamente destinadas para desarrollo habitacional, hotelería hospedajes.	65	55
	Universidades, colegios, escuelas, centro de estudio e investigación.		
	Parque en zonas urbanas diferentes a los parques mecánicos al aire libre.		
Sector C. Ruido intermedio restringido	Zonas con usos permitidos industriales, como industrias en general, zonas portuarias, parques industriales, zonas francas.	75	75
	Zonas con usos permitidos comerciales, como centros comerciales, almacenes, locales o instalaciones de tipo comercial, talleres de mecánica automotriz e industrial, centros deportivos y recreativos, gimnasios, restaurantes, bares, tabernas, discotecas, bingos, casinos.	70	60
	Zonas con uso permiso de oficinas.	65	55
	Zonas con usos institucionales.		
	Zonas con otros usos relacionados, como parques mecánicos al aire libre, áreas destinadas a espectáculos públicos al aire libre.	80	75
Sector D. Zona suburbano o rural de tranquilidad y ruido moderado.	Residencial suburbana.	55	50
	Rural habitada destinada a explotación agropecuaria.		
	Zonas de recreación y descanso, como parques y reservas naturales.		

15.12.3. INSTRUMENTOS ADICIONALES

El municipio de Caldas se articulará a los lineamientos y planes estratégicos formulados por las autoridades ambientales, especialmente con los siguientes:

- Plan de Acción para la Prevención y Control de la Contaminación por Ruido del Valle de Aburrá 2019 -2030: adoptado mediante el Acuerdo Metropolitano No. 24 de 2019.
- Plan Estratégico para la Gestión de la Calidad del Aire (Plan + Aire Puro)
- Se incorpora en el presente PBOT, el procedimiento para la elaboración de un estudio técnico que determina una zona saturada por ruido, y para la declaración técnica de una zona acústicamente saturada (ZAS) formulada por Corantioquia y el Área Metropolitana. A partir de los resultados del diagnóstico, se considera prioritario para dicho estudio la zona céntrica debido a las actividades asociadas al transporte y actividades económicas existen altos niveles de presión sonora, además del sector de la Locería Nacional por las actividades industriales continuas.