ACUERDO Nº14 del 22 de diciembre de 2010.

TABLA DE CONTENIDO

Normas Previas 16
Artículo 1. De la adopción de la revisión y ajuste al Plan Básico de Ordenamiento Territorial 16
Artículo 2. De la adopción de los Documentos técnicos complementarios. 16
Artículo 3. De la Vigencia de la Revisión 17
Artículo 4. De la Revisión 18
PRIMERA PARTE 18
COMPONENTE GENERAL DEL PLAN 18
TÍTULO I. 18
DE LOS PROPÓSITOS, VISIÓN TERRITORIAL, OBJETIVOS, POLÍTICAS, ESTRATEGIAS Y MODELO DE OCUPACIÓN 18
Capitulo 1. 18
Propósitos del Plan 19
Artículo 5. De los Propósitos del Plan 19
Capitulo 2. 19
Visión Territorial 19
Artículo 6. De la Visión Territorial 19
Capitulo 3. 19
Objetivos del Plan 19
Artículo 7. Del objetivo General del Plan 20
Artículo 8. De los Objetivos Específicos 20
Capitulo 4. 21
Políticas y Estrategias 21
Artículo 9. Política sobre el Espacio Público 21
Artículo 10. Política sobre la Movilidad 22
Artículo 11. Política sobre los Usos del Suelo 23
Artículo 12. Política sobre los Equipamientos Colectivos 24
Artículo 13. Política sobre el Medio Ambiente 25
Artículo 14. Política Sobre la Gestión del Riesgo 26
Artículo 15. Política sobre la Vivienda y Hábitat 27
Artículo 16. Política sobre la Gestión Territorial. 28
Capitulo 5. 29
Modelo de Ordenamiento Territorial y los Elementos del Modelo 29
Artículo 17. De los elementos del Modelo de Ordenamiento Territorial Municipal. 29
TÍTULO II. 31
CONTENIDO ESTRUCTURAL DEL PLAN 31
A. SISTEMA ESTRUCTURANTE NATURAL - BASE NATURAL 31
Capítulo 1. 31
Lineamientos Ambientales 31
Artículo 18. De los Lineamientos Ambientales. 32
Artículo 19. De la Conservación de la Base Natural Sostenible. 32
Artículo 20. De la Construcción de una Metrópoli Urbana Sostenible. 32
Artículo 21. De la Construcción de una Metrópoli Regional Sostenible. 33
Capítulo 2 33

Conformación del Sistema Estructurante Natural....33
Artículo 22. De los elementos que conforman el Sistema Estructurante Natural....33
SECCIÓN 1....34
PARQUE CENTRAL DE ANTIOQUIA....34
Artículo 23. Del Parque Central de Antioquia, PCA....34
Artículo 24. De la Zona Núcleo y su conformación....34
Artículo 25. De la Zona Conectora y su conformación....35
Artículo 26. De la Zona de Borde y su conformación....36
Artículo 27. Del Río Medellín – Aburrá como estructurante natural....36
Artículo 28. De los Ejes de conexión transversal a partir de los elementos naturales....37
SECCIÓN 2....37
PLAN DE ORDENACIÓN Y MANEJO DE LA CUENCA DEL RÍO ABURRÁ POMCA....37
Artículo 29. Del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del Río Aburrá POMCA....37
Artículo 30. De la Zonificación Ambiental del POMCA....38
Artículo 31. De la Zona de Conservación Ambiental....38
Artículo 32. De los Corredores Ribereños y las zonas de retiro de humedales....39
Artículo 33. De la Zona de Protección Ambiental....39
Artículo 34. De los elementos constitutivos de la Zona de Protección Ambiental....40
Artículo 35. De la Zona de Recuperación Ambiental....43
Artículo 36. De la Zona de Producción....43
Artículo 37. De los Convenios de Producción más limpia....44
Artículo 38. De la Zona de Consolidación de usos urbanos....44
SECCIÓN 3....44
DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO DE LOS RECURSOS NATURALES RENOVABLES DIVISORIA VALLE DEL ABURRA- RIO CAUCA. DMI....44
Artículo 39. Del Plan Integral de Manejo del Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca, como Determinante Ambiental..45
Artículo 40. De los Objetivos generales del Plan Integral de Manejo del Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca....45
Artículo 41. De la Delimitación del DMI en el Municipio de Caldas....45
Artículo 42. De la Zonificación del Territorio del DMI....45
Artículo 43. De la Zona de Oferta de Bienes y Servicios Ambientales....46
Artículo 44. Zona con Potencial de Oferta de Bienes y Servicios Ambientales:....46
Artículo 45. Zona de Producción Forestal Sostenible....47
Artículo 46. Zona de Producción Agroforestal Sostenible....48
Artículo 47. De la categorías de ordenamiento del Plan Integral de Manejo del Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca ...48
Artículo 48. De la Preservación....49
Artículo 49. De la Protección....49
Artículo 50. De la Producción....49
Artículo 51. De la Recuperación para la Preservación....50
Artículo 52. De la Recuperación para la Producción....50
Artículo 53. Del Condicionamiento y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales en el DMI....50

Capítulo 3. 51
Amenazas y Riesgos 51
SECCIÓN 1 51
AMENAZAS 51
Artículo 54. De las Amenazas Naturales....51
SECCIÓN 1A 52
AMENAZAS EN EL SUELO URBANO. 52
Artículo 55. De las Amenazas por movimientos en masa. 52
Artículo 56. De la Amenaza Alta. 52
Artículo 57. De la Amenaza Media. 53
Artículo 58. De la Amenaza Media-Baja. 53
Artículo 59. De la Amenaza Baja. 54
Artículo 60. De la Amenaza por Inundaciones....54
Artículo 61. De la Amenaza Alta por inundaciones lentas del río Medellín o río Aburrá. 54
Artículo 62. De la Amenaza Alta por inundaciones rápidas. 55
Artículo 63. De la Amenaza por inundaciones rápidas de la quebrada La Miel:....55
SECCIÓN 1B 55
AMENAZAS EN EL SUELO RURAL 55
Artículo 64. De la Zonificación de Amenaza por movimientos en masa 55
Artículo 65. De la Amenaza Alta. 56
Artículo 66. De la Amenaza Media. 56
Artículo 67. De la Amenaza Media- Baja. 56
Artículo 68. De la Amenaza Baja. 57
Artículo 69. De la Zonificación de Amenaza por inundaciones y Socavamiento de Orillas. 57
Artículo 70. De la Amenaza por influencia de falla. 57
SECCIÓN 2. 58
RIESGOS 58
Artículo 71. Del Riesgo. 58
Artículo 72. Del Riesgo Potencial. 58
Artículo 73. Del Riesgo Sísmico. 60
Artículo 74. De la obligatoriedad de la utilización de los estudios de microzonificación sísmica. 60
Artículo 75. Sobre el riesgo Sísmico en la zona rural y de Expansión Urbana del Municipio de Caldas 61
Artículo 76. Del Riesgo de origen tecnológico y Químico. 61
Artículo 77. Del Mapa de riesgo químico y por transporte de sustancias peligrosas en el Valle de Aburrá. 61
Artículo 78. De la incorporación del municipio en la Red para la Gestión del Riesgo en el Valle de Aburrá – REDRIESGOS. 62
Artículo 79. Del Manejo de las condiciones de amenaza media en los suelos rurales.... 62
Artículo 80. De los Estudios técnicos por amenazas en los planes parciales.... 62
Artículo 81. De la incorporación de nuevos estudios de amenaza y riesgo. 63
Artículo 82. Sobre el "Plan de Manejo y Obras para la reducción del Riesgo".... 64
Artículo 83. De las Obras para la reducción del riesgo 64

Capítulo 4. 65
Aptitud Geológica del Suelo para el Uso Urbano 65
Artículo 84. De la Aptitud Geológica del Suelo para el Uso Urbano. 65
Artículo 85. De las Áreas urbanizadas, sin problemas aparentes. 65
Artículo 86. De las Áreas Urbanizadas con problemas potenciales. 66
Artículo 87. De las Áreas Urbanizadas con Problemas Detectados. 66
Artículo 88. De las Áreas No Urbanizadas, Urbanizables Sin Problemas Aparentes. 67
Artículo 89. De las Áreas No Urbanizadas, Urbanizables, con Potencial Urbanístico Restringido o Condicionado. 67
Artículo 90. Del Manejo de las Áreas No Urbanizadas, Urbanizables, con Potencial Urbanístico Restringido o Condicionado. 68
Artículo 91. De las Áreas No Urbanizadas, No Urbanizables de Conservación Con Problemas Aparentes. 68
Artículo 92. De las Áreas No Urbanizadas, No Urbanizables de Conservación Sin Problemas Aparentes. 69
TÍTULO II. 69
B. SISTEMA ESTRUCTURANTE ARTIFICIAL 69
DE LAS NORMAS ESTRUCTURALES 69
Capítulo 1 69
Clasificación del Suelo 69
Artículo 93. De la Clasificación del suelo municipal y categorías 70
Artículo 94. Del Suelo Urbano 70
Artículo 95. De los Criterios para precisar el perímetro del suelo urbano 71
Artículo 96. De la Delimitación del Perímetro Urbano 71
Artículo 97. De las Zonas adicionadas al Suelo Urbano. 71
Artículo 98. Del Suelo de Expansión Urbana 72
Artículo 99. De los Criterios para precisar el suelo destinado para la expansión urbana 73
Artículo 100. De la Delimitación del Perímetro del Suelo de Expansión Urbana. 73
Artículo 101. Del Suelo rural y su delimitación 74
Artículo 102. Del Suelo de Protección y sus categorías 74
Artículo 103. De la Delimitación de los Suelos de Protección 85
Artículo 104. De la Protección de Zonas productoras de Agua. 85
Artículo 105. De la Adquisición de predios destinados para la protección de las zonas abastecedoras de acueductos. 85
Artículo 106. Incentivos para suelos de protección. 86
Artículo 107. Del Suelo de Desarrollo Restringido y su delimitación. 86
Artículo 108. De los Criterios para precisar el suelo de desarrollo restringido en el suelo rural 87
Artículo 109. De los suelos suburbanos. 88
Artículo 110. De la Delimitación de los Suelos Suburbanos 88
Artículo 111. De los Centros Poblados 89
Artículo 112. De la Delimitación de los Centros Poblados 89
Artículo 113. De las Áreas destinadas a vivienda campestre. 89
Artículo 114. De la Delimitación del perímetro de las áreas destinadas a Vivienda Campestre.. 90

Capítulo 2 90
Sistema Vial y Movilidad 90
Artículo 115. Del sistema de movilidad 90
Artículo 116. De los criterios para el manejo de la movilidad municipal y metropolitana. 90
Artículo 117. Del Sistema Metropolitano de Movilidad 91
Artículo 118. De la Comunicación vial nacional. 91
Artículo 119. De la Comunicación vial regional. 91
Artículo 120. Comunicación vial metropolitana. 92
Artículo 121. Del corredor multimodal asociado al río Medellín-Aburrá.- 92
Artículo 122. Del Sistema Integrado de Transporte al Sistema de Transporte Masivo Metro.- 92
Artículo 123. Del Sistema Férreo multipropósito. 92
Artículo 124. Del Sistema de Transporte de Carga –Sistema Férreo Nacional. 93
Artículo 125. Del Tren de carga para el valle de Aburrá. 93
Artículo 126. Del Tren evacuador de residuos sólidos. 93
Artículo 127. De las Terminales y Centros Logísticos. 93
Artículo 128. De los Ejes viales metropolitanos. 94
Artículo 129. De los Proyectos Estratégicos del Sistema Vial Municipal. 94
Artículo 130. De los Proyectos complementarios del sistema vial municipal. 95
Artículo 131. De la Comunicación vial urbano–rural y rural. 96
Artículo 132. Del Plan Vial y de Transporte Municipal 96
Capítulo 3 97
Servicios Públicos Domiciliarios 97
Artículo 133. Generalidades de los Servicios Públicos Domiciliarios. 97
Artículo 134. Disposiciones Sobre el Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios 97
Artículo 135. Disposiciones Sobre Acueducto y Alcantarillado en Suelo Urbano 98
Artículo 136. Servicios Públicos en los Suelos de Expansión 99
Artículo 137. De los Sistemas de Alcantarillado en Proyectos Urbanísticos y de Construcción . 99
Artículo 138. Del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado. 99
Artículo 139. De las Disposiciones sobre Acueducto y Alcantarillado en Suelo Rural 100
Artículo 140. Del Tratamiento de Aguas Residuales en el Suelo Rural. 102
Artículo 141. Del Tratamiento de Aguas Residuales en Centros Poblados. 103
Artículo 142. Del Saneamiento Básico Rural. 103
Artículo 143. De la Legalización Ambiental de Vertimientos de Viviendas Campestres. 104
SECCIÓN 1 104
SISTEMA DE GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS 104
Artículo 144. Implementación de los PGIRS Municipal y Regional. 104
Artículo 145. De los Componentes del Sistema de Gestión Integral de Residuos Sólidos y Criterios Normativos 104
Capítulo 4 106
Sistema de Espacio público. 106
Artículo 146. Concepto y alcance. 106
Artículo 147. Del Índice Efectivo de Espacio Público. 107
Artículo 148. Del Sistema General de Espacio Público estructurante y sus elementos constitutivos. 107

Artículo 149. De los Elementos constitutivos naturales.....108
Artículo 150. De los Elementos constitutivos artificiales. 108
Capítulo 5 108
Sistema de Equipamientos 109
Artículo 151. De la Definición.....109
Artículo 152. De la Jerarquización de los equipamientos 109
Artículo 153. Criterios para la localización de Equipamientos Metropolitanos. 110
Capítulo 6 110
Proyectos Estratégicos.....110
Artículo 154. De los proyectos estratégicos y sus características. 110
Artículo 155. De los criterios para la Localización de los proyectos estratégicos. 111
Artículo 156. De los Criterios para la ponderación y determinación de los proyectos estratégicos principales 112
SECCIÓN 1.....112
PROYECTOS ESTRATÉGICOS DE JERARQUÍA METROPOLITANA.....112
Artículo 157. Del Centro Logístico del Sur del Valle de Aburra 112
Artículo 158. De las Intervenciones sobre los frentes de agua del río 113
Artículo 159. De los Proyectos Viales de Jerarquía Metropolitana.....113
Artículo 160. De los Proyectos Ferroviarios de Jerarquía Metropolitana.....114
SISTEMA FÉRREO MULTIPROPÓSITO 114
SECCIÓN 2.....114
PROYECTOS ESTRATÉGICOS DE JERARQUÍA MUNICIPAL.....114
Artículo 161. De la Nueva Sede Administrativa.....114
Artículo 162. De la Recuperación del Corredor Férreo como eje de movilidad del costado occidental del suelo urbano. 115
Artículo 163. Del Proyecto de Mejoramiento del Hábitat.....115
Capítulo 7 115
Patrimonio Cultural 115
Artículo 164. Del Concepto Patrimonio Cultural de la Nación.....115
SECCIÓN 1.....116
CATEGORÍAS DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL.....116
Artículo 165. De los bienes de interés cultural nacional. BIC-N.....116
Artículo 166. De los Bienes de interés cultural de la Nación localizados en el Municipio de Caldas. 116
Artículo 167. De los Bienes de interés cultural municipal inmueble- BIC_M. 117
Artículo 168. De las Competencias Municipales. 117
Artículo 169. Del Inventario de Bienes de Interés cultural inmueble en el Municipio de Caldas. 119
Artículo 170. De los Bienes de Interés Cultural y el Turismo.....120
Artículo 171. Del Comité municipal de patrimonio. 120
Artículo 172. De la Acción de cumplimiento.....120
Artículo 173. Del Plan Especial de Manejo y Protección –PEMP. 121
SECCIÓN 2.....121
ACTUACIONES PARA LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO. 121
Artículo 174. De las Compensaciones. 121
Artículo 175. De los Fondos de compensación. 121

Artículo 176. Inventario de bienes de interés cultural de la nación. BIC-N. 121
Artículo 177. De la delimitación de las áreas de influencia de los bienes de interés cultural de la nación. 122
SEGUNDA PARTE 122
COMPONENTE URBANO 122
Capitulo 1. 122
Zonas Homogéneas. 122
SECCIÓN 1. 123
ZONAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO 123
Artículo 178. De la Definición. 123
Artículo 179. De los Criterios para la definición de las zonas homogéneas 123
Artículo 180. De la identificación de las Zonas homogéneas en el suelo urbano. 124
Artículo 181. De la Clasificación de las zonas homogéneas 125
Artículo 182. De la Delimitación de las Zonas Homogéneas en el Suelo Urbano 126
SECCIÓN 2. 126
ZONAS HOMOGÉNEAS EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA 126
Artículo 183. De la Identificación de las Zonas Homogéneas 126
Artículo 184. Del carácter de las Zonas Homogéneas. 127
Artículo 185. De la Delimitación y criterios de manejo de los subpolígonos o Subzonas en la Zona Homogénea ZE8 129
Capítulo 2 130
Sistema Vial y de Transporte 130
Artículo 186. De la Jerarquía vial. 130
Artículo 187. De la Vía ferroviaria. 131
Artículo 188. De las Vías de travesía o autopista urbana (vía troncal). 131
Artículo 189. De las vías Troncales de Transporte Público. 132
Artículo 190. De las secciones Viales en el Suelo Urbano y de expansión Urbana 135
Capítulo 3 137
Sistema de Espacio Público 137
SECCIÓN 1 137
DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO URBANO Y SUS ELEMENTOS CONSTITUTIVOS 137
Artículo 191. Del Sistema urbano de espacio público 137
Artículo 192. De los Elementos constitutivos naturales 138
Artículo 193. De los Elementos constitutivos artificiales 139
Artículo 194. De las Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro de ámbito urbano general. 139
Artículo 195. De las Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro de ámbito barrial 140
Artículo 196. De las Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular. 141
Artículo 197. De las Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro de nivel local. 142
SECCIÓN 2 143
SISTEMA DE ENLACE Y ARTICULACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO 144
Artículo 198. De la Definición del sistema; acciones y proyectos para su consolidación. 144

Capítulo 4 149
Sistema de Equipamientos 149
Artículo 199. De la Clasificación de los Equipamientos 150
Artículo 200. De los Equipamientos de Educación 150
Artículo 201. De los Equipamientos de Salud 151
Artículo 202. De la Jerarquización de los equipamientos de salud 152
Artículo 203. De los Equipamientos Deportivos y Recreativos 152
Artículo 204. De los Equipamientos culturales 153
Artículo 205. De los Equipamientos religiosos 154
Artículo 206. De los Equipamientos de asistencia social 154
Artículo 207. De los Equipamientos para la prestación de los servicios públicos domiciliarios 155
SECCIÓN 1. 156
EQUIPAMIENTOS ASOCIADOS AL PLAN DE GESTIÓN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS PGIRS EN EL SUELO URBANO 156
Artículo 208. De la localización de los Equipamientos asociados al Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos -PGIRS -. 156
Artículo 209. De los Centros de Acopio, separación y almacenamiento de materiales reciclables. 156
Artículo 210. De los Espacios para el funcionamiento de las empresas prestadoras del servicio. 157
Artículo 211. De los Sistemas para el manejo de residuos peligrosos. 157
Artículo 212. De los Sitios de transferencia de escombros. 158
Artículo 213. De los Equipamientos de la fuerza pública 158
Artículo 214. De los equipamientos para la prevención y atención de desastres 159
Artículo 215. De los equipamientos para la distribución y almacenamiento del sector primario. 159
Artículo 216. De los Equipamientos de infraestructura para el transporte 160
Artículo 217. De la Clasificación de los equipamientos para el transporte 160
Artículo 218. De los Depósitos o parqueaderos de vehículos de transporte público. 161
Artículo 219. De los Equipamientos Institucionales 162
Artículo 220. De los Equipamientos Turísticos: 162
Artículo 221. De los Equipamientos Comerciales 163
Capítulo 5 164
Vivienda y Hábitat 164
Artículo 222. De los Criterios para la localización de vivienda en el valle de Aburrá 164
Artículo 223. De los Criterios generales para la vivienda en el Municipio 165
SECCIÓN 1 166
COMPONENTES DE LA POLÍTICA HABITACIONAL 166
Artículo 224. Del Acceso de la población a vivienda digna. 166
Artículo 225. De la Vivienda de Interés Social VIS 166
Artículo 226. Del Reasentamiento de población 166
Artículo 227. Del Mejoramiento Integral. 167
Artículo 228. Mejoramiento de vivienda. 167
Artículo 229. De la Urbanización con calidad del suelo de expansión urbana. 167
Artículo 230. De la vivienda de interés social y de interés prioritario en suelo de expansión urbana. 168

Artículo 231. Del Manejo de Viviendas en zonas de amenaza media. 168
Artículo 232. Del Manejo de Viviendas en zonas calificadas como áreas urbanizadas con problemas detectados. 169
Artículo 233. De las Viviendas localizadas en áreas de retiro de quebradas. 170
Artículo 234. Del Taller de Mejoramiento del Hábitat 170
Artículo 235. De los Conceptos para la definición de criterios de evaluación de asentamientos para el mejoramiento físico-espacial del hábitat 171
Artículo 236. Del Plan Estratégico Habitacional 172
Capítulo 6 173
Normas urbanísticas generales 173
Tratamientos, aprovechamientos, densidades, cesiones y obligaciones, y usos del suelo 173
SECCIÓN 1 173
TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS 173
Artículo 237. De la Definición de los Tratamientos. 173
Artículo 238. De los Criterios para la definición de los Tratamientos urbanísticos. 173
Artículo 239. De la Codificación de los polígonos de Tratamiento en el suelo urbano 175
Artículo 240. Del Tratamiento de conservación (C). 176
Artículo 241. Del Tratamiento de Consolidación (CN). 177
Artículo 242. Del Tratamiento de Mejoramiento Integral (MI) 180
Artículo 243. Del Tratamiento de Desarrollo (D). 182
Artículo 244. De las Actuaciones de urbanización en suelo urbano 184
Artículo 245. Actuaciones de urbanización en suelo de expansión urbana 185
Artículo 246. De la incorporación del Suelo de expansión urbana al Perímetro Urbano. 185
Artículo 247. De las Áreas de Manejo Especial -AMES- 187
Artículo 248. Del Tratamiento de Redesarrollo (RED). 187
Artículo 249. De las Áreas para la preservación de infraestructuras y elementos del sistema estructurante (API) 189
SECCIÓN 2 190
APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS 190
Artículo 250. De los Aprovechamientos y obligaciones urbanísticas 190
Artículo 251. De los Aprovechamientos urbanísticos 190
Artículo 252. De las Densidades en el suelo urbano 191
Artículo 253. De los Criterios para determinar las densidades en el suelo urbano y de expansión 191
Artículo 254. De la Definición de las Densidades en el suelo urbano y de expansión 192
Artículo 255. Del Índice de Ocupación (I.O.) 193
Artículo 256. Del Índice de Construcción (I.C.) 193
Artículo 257. De las Obligaciones Urbanísticas 193
Artículo 258. De los Aprovechamientos urbanísticos para el suelo urbano y de expansión urbana 194
Artículo 259. De las Normas sobre Aprovechamientos en suelo Urbano y de expansión Urbana. 199
Artículo 260. De algunas las normas básicas. 200
SECCIÓN 3 201
USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA 201

Artículo 261. De los criterios metropolitanos para la determinación de los usos del suelo urbano 201
Artículo 262. De la identificación y reconocimiento de vocaciones de uso para el territorio del valle de Aburrá y su aplicación en el Municipio de Caldas. 202
Artículo 263. Del corredor metropolitano de servicios a lo largo del sistema del río Medellín – Aburrá. 202
Artículo 264. De los usos del suelo en el corredor metropolitano de servicios a lo largo del sistema del río Medellín –Aburrá en el municipio de Caldas. 202
Artículo 265. De las áreas adyacentes a los corredores de los sistemas de trasporte masivo y de mediana capacidad y a las vías metropolitanas. 203
Artículo 266. De las áreas involucradas en los proyectos estratégicos metropolitanos. 203
Artículo 267. De los proyectos asociados al desarrollo de las centralidades y al corredor metropolitano del río Medellín-Aburrá. 203
Artículo 268. De los criterios municipales para la determinación de usos del suelo. 204
Artículo 269. De los criterios para la localización de actividades económicas en sectores residenciales. 204
Artículo 270. De los criterios para la localización de actividades industriales. 204
Artículo 271. De la clasificación, definición y localización de las actividades económicas en el municipio. 205
Artículo 272. De las tipologías de usos del suelo. 205
Artículo 273. Del uso residencial. 205
Artículo 274. Del uso comercial. 206
Artículo 275. Del uso de servicios. 206
Artículo 276. Del uso industrial. 207
Artículo 277. Del uso Social Obligado. 207
Artículo 278. De la clasificación de los Usos del suelo 208
Artículo 279. De la asignación de usos del suelo en el municipio por zonas y tipologías de actividades. 208
Artículo 280. De las Zonas Residenciales. 209
Artículo 281. De las Zonas y Corredores de Actividad Múltiple 213
Artículo 282. De las zonas industriales. 217
Artículo 283. De las Áreas de Protección A Infraestructura –Parque Metropolitano Tres Aguas (API) ZE9. 219
Artículo 284. De la Asignación de Usos para las diferentes zonas 219
Artículo 285. De las normas que rigen los usos del suelo urbano 223
TERCERA PARTE 227
COMPONENTE RURAL 227
Capítulo 1 227
Determinantes de Ordenamiento del suelo rural 227
Artículo 286. Del Ordenamiento territorial en suelo rural. 227
Capítulo 2 227
Sistema vial en el suelo rural 227
Artículo 287. De las vías rurales o veredales. 227
Artículo 288. De los Corredores viales suburbanos. 228
Artículo 289. Del Ordenamiento de los Corredores Viales Suburbanos. 228
Artículo 290. Secciones Viales mínimas en el suelo rural 229

Artículo 291. De las consideraciones acerca de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional. 229
Capítulo 3 232
Sistema de Espacio Público en el Suelo Rural 232
Artículo 292. Del Sistema rural de espacio público 232
Artículo 293. De los Elementos constitutivos naturales. 232
Artículo 294. De los Elementos constitutivos artificiales. 234
Artículo 295. De las Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro rural. 234
Artículo 296. De los Elementos integradores 234
Artículo 297. De los Proyectos y programas para suplir necesidades y desequilibrios de espacio público 237
Artículo 298. De las Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro rural 237
Capítulo 4 237
Sistema de Equipamientos en el Suelo Rural 237
SECCIÓN 1. 237
EQUIPAMIENTOS ASOCIADAS AL MANEJO DEL PLAN DE GESTIÓN INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS –PGIRS- 237
Artículo 299. Normas Asociadas al Manejo del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos -PGIRS- en el suelo rural 238
Artículo 300. De la Revisión del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos -PGIRS- 238
Artículo 301. Estaciones de Transferencia de los residuos sólidos. 238
Artículo 302. De los Sitios de Disposición Final. 238
Artículo 303. De los Sistemas de disposición de residuos peligrosos. 239
Artículo 304. De las Escombreras 239
Artículo 305. De las Plantas de aprovechamiento de residuos orgánicos. 240
SECCIÓN 2. 240
EQUIPAMIENTOS EDUCATIVOS 241
Artículo 306. De los Equipamientos educativos de Segundo orden o local 241
Capítulo 4 241
Normas urbanísticas suelo rural 241
Intervenciones, aprovechamientos, densidades, cesiones y obligaciones y Usos del suelo rural 241
SECCIÓN 1 241
DE LAS INTERVENCIONES 241
Artículo 307. De las Intervenciones rurales 241
Artículo 308. De la Definición de las Intervenciones en el suelo rural. 241
Artículo 309. De las Intervenciones en el suelo de desarrollo restringido 243
SECCIÓN 2 246
APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN EL SUELO RURAL 246
Artículo 310. De los Aprovechamientos 246
Artículo 311. Densidad Habitacional o Densidad Máxima de Vivienda. 247
Artículo 312. Densidades Máximas en el Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca 250
SECCIÓN 3 250
USOS DEL SUELO 250
Artículo 313. De los criterios para definir los usos del suelo rural. 250

Artículo 314. Sobre los usos del suelo en el área de la cuenca del Rio Aburra. Zonificación ambiental del POMCA. 259
Artículo 315. De la actividad minera 260
Artículo 316. Del Marco Legal Minero. 260
Artículo 317. De la propiedad de los recursos mineros. 261
Artículo 318. Del registro Minero. 261
Artículo 319. De la actividad minera y el Catastro minero en el Municipio de Caldas. 261
Artículo 320. De las normas que rigen la actividad minera en el Municipio. 262
Artículo 321. De la Consolidación de Usos Urbanos 262
Artículo 322. De la Asignación de Usos del Suelo 262
Artículo 323. De los Usos del Suelo según las categorías de desarrollo restringido en suelo rural.- 263
Artículo 324. De los Usos del suelo en el Plan Integral De Manejo Del Distrito De Manejo Integrado De Los Recursos Naturales Renovables Divisoria Valle De Aburrá – Río Cauca 264
Artículo 325. De los Usos del Suelo en la Zona Conectora del Parque central de Antioquia 265
Artículo 326. De las normas que rigen los usos del suelo rural 265
Artículo 327. Condiciones básicas para la localización de usos industriales en suelo rural suburbano. 267
Artículo 328. Áreas de actividad industrial en suelo rural no suburbano. 268
Artículo 329. De la Producción más limpia y Convenios de Producción más limpia 268
Capitulo 5 269
Instrumentos de Gestión del Suelo 269
Artículo 330. De la Definición 269
SECCIÓN 1 270
INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN 270
Artículo 331. De los instrumentos de planificación 270
SECCIÓN2 270
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN 270
Artículo 332. De los Planes Parciales. 270
SECCIÓN 1 271
INSTRUMENTOS DE GESTIÓN TERRITORIAL ADECUADOS AL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL 271
Artículo 333. De las Áreas a desarrollar obligatoriamente a través de planes parciales: 271
Artículo 334. De las Áreas a desarrollar obligatoriamente a través de planes de regularización urbanística 273
Artículo 335. De la Unidad de actuación urbanística en los Planes Parciales 274
Artículo 336. De la Transferencia de derechos de construcción y desarrollo. 275
Artículo 337. De las Compensaciones por conservación 277
Artículo 338. Del Reajuste de tierras o integración inmobiliaria. 279
Artículo 339. De la Cooperación entre participes. 281
Artículo 340. De la Enajenación voluntaria. 281
Artículo 341. De la Expropiación judicial 283
Artículo 342. De la Expropiación por vía administrativa. 285
Artículo 343. De la Enajenación forzosa. 288
Artículo 344. Del Desarrollo o construcción prioritaria 289

Artículo 345. Del Derecho de preferencia 292
SECCIÓN 3 292
INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN 292
Artículo 346. De la Contribución por valorización 293
Artículo 347. Valorización o participación en plusvalía en caso de obra pública 293
Artículo 348. De la Participación en plusvalías 294
Artículo 349. De los Hechos Generadores de Plusvalía 294
Artículo 350. De la Destinación de los recursos provenientes de la Participación en plusvalías se destina a: 294
Artículo 351. Del pago de la Participación en Plusvalías 295
Artículo 352. Del monto de la Participación en Plusvalía. 295
Artículo 353. De las Unidades de Planificación Rural. UPR 295
CUARTA PARTE 296
PROGRAMA DE EJECUCIONES 296
Artículo 354. Del Programa de Ejecuciones 296
QUINTA PARTE 308
DISPOSICIONES GENERALES 308
Artículo 355. Procedimiento para la Revisión. 308
Artículo 356. De los Procesos de legalización. 308
Artículo 357. De los incentivos para procesos de Legalización. 308
Artículo 358. Del Reconocimiento de la Existencia de Edificaciones. 309
Artículo 359. Expediente Municipal 309
Artículo 360. Del Consejo Consultivo de Ordenamiento 310
Artículo 361. Facultades 310
Artículo 362. Artículo Transitorio. 310
Artículo 363. Vigencia y derogatorias. 310

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Zonas adicionadas al suelo urbano....72
Tabla 2. Suelo de expansión Urbana....72
Tabla 3. Corredores ribereños de conservación ambiental....78
Tabla 4. Valores mínimos requeridos en el ancho de la servidumbre a Torres y Líneas. 84
Tabla 5. Distancias mínimas de protección a las líneas de transmisión de energía para las quemas abiertas controladas en áreas rurales.... 85
Tabla 6. Identificación de predios en zonas productoras de agua y plazos. 86
Tabla 7.Suelos de Desarrollo Restringido. Identificación y Áreas....87
Tabla 8. Componentes del Sistema de Gestión Integral de Residuos Sólidos 105
Tabla 9. Lista Indicativa Patrimonio 119
Tabla 10 .Identificación de Zonas Homogéneas en el Suelo Urbano....124
Tabla 11. Clasificación de Zonas Homogéneas 126
Tabla 12. Zonas Homogéneas en el Suelo de Expansión Urbana 127
Tabla 13. Inmuebles con Tratamiento de Conservación Puntual (C)....176
Tabla 14. Polígonos con Tratamiento de Consolidación Nivel 1 (CN1).... 178
Tabla 15. Polígonos con Tratamiento de Consolidación Nivel 2 (CN2)....179
Tabla 16. Polígonos con Tratamiento de Consolidación Nivel 3 (CN3) en Suelo Urbano 179
Tabla 17 . Polígonos con Tratamiento de Mejoramiento Integral (MI) en Suelo Urbano 182
Tabla 18. Polígonos con Tratamiento de Desarrollo (D) en Suelo Urbano.... 183
Tabla 19. Polígonos con Tratamiento de Desarrollo (D) en Suelo de Expansión Urbana 183
Tabla 20. Áreas de Manejo Especial – AMES- en Suelo de Expansión Urbana por Polígonos 187
Tabla 21. Polígonos con Tratamiento de Redesarrollo (RED)....189
Tabla 22. Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas en Suelo Urbano por Polígonos de Tratamiento 194
Tabla 23. Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas en Suelo de Expansión Urbana por Polígonos de Tratamiento 197
Tabla 24. Uso Residencial....205
Tabla 25. Uso Comercial.... 206
Tabla 26. Uso de Servicios.... 206
Tabla 27. Uso Industrial 207
Tabla 28. Uso Social Obligado....207
Tabla 29. Asignación de usos en el suelo urbano y de expansión urbana. 219
Tabla 30. Intervenciones en el suelo de desarrollo restringido....244
Tabla 31 Intervenciones en el Suelo Rural....245
Tabla 32. Densidades Máximas en el Suelo Rural. 247
Tabla 33. Aprovechamientos y Obligaciones Rurales.... 247
Tabla 34. Densidades máximas por Zonas y Categorías de Ordenamiento en el DMI 250
Tabla 35. Criterios para definir los Usos del Suelo Rural....250
Tabla 36. Asignación de usos del suelo rural, según la zonificación definida por el POMCA, en el área del DMI De Los Recursos Naturales Renovables Divisoria Valle De Aburrá – Río Cauca y en el área del Parque Central de Antioquia PCA, en el Municipio de Caldas. 251
Tabla 37. Usos del suelo en los Suelos de desarrollos restringidos....264
Tabla 38. Instrumentos de Gestión Inmobiliaria y del Suelo....269

ACUERDO No.014

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE AL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CALDAS"

Normas Previas

Artículo 1. De la adopción de la revisión y ajuste al Plan Básico de Ordenamiento Territorial

Adoptase la revisión y ajuste al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 56 de diciembre 24 de 2000, y sus normas complementarias, conforme a lo establecido por la ley 388 de 1997 y en armonía con lo consagrado en los decretos 879 de 1998 y 4002 de 2004, y el Acuerdo 056 de 2000.

Artículo 2. De la adopción de los Documentos técnicos complementarios.

Adoptanse como parte integrante de este Acuerdo los documentos Diagnóstico, Evaluación y Seguimiento, Memoria Justificativa, Documento Técnico de soporte y el presente articulado, con sus planos y anexos.

Textos:

- Documento Diagnóstico
- Documento de Seguimiento y Evaluación
- Memoria Justificativa de la revisión
- Documento técnico de soporte y todos sus anexos.
- Proyecto de Acuerdo.

Cartografía:

Número del Plano	Nombre	Archivo
1	Modelo de Ordenamiento Territorial	V_ModeloOrd_Ca_0101
2	Amenazas	V_Amenazas_Ca_0101

Número del Plano	Nombre	Archivo
3	Riesgos	X_Riesgos_Ca_0101
4	Aptitud del suelo	X_AptitudGeo_Ca_0101
5	Clasificación del suelo	V_ClasifSuelo_Ca_0101
6	Protección	V_Protección_Ca_0101
7	Sistema vial	V_SistVial_Ca_0101
8	Servicios públicos	V_ServPublic_Ca_0101
9	Espacio público y equipamientos	X_EP-Equipam_Ca_0101
10	Patrimonio	C_Patrimonio_Ca_0101
11	Zonas Homogéneas	X_ZonasHomog_Ca_0101
12	Tratamientos urbanísticos	X_TratUrban_Ca_0101
13	Densidades urbanas	X_Densidades_Ca_0101
14	Densidades rurales	X_DensidRur_Ca_0101
15	Alturas	X_Alturas_Ca_0101
16	Usos y/o coberturas actuales del suelo rural	V_UsoActRural_Ca_0101
17	Usos del suelo urbano	V_UsosUrban_Ca_0101
18	Usos del suelo rural	V_UsoSuelRural_Ca_0101
19	Pendientes	V_Pendientes_Ca_0101
20	Intervenciones	V_IntervenRur_Ca_0101

Artículo 3. De la Vigencia de la Revisión

La Revisión y Ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, es ordinaria de largo plazo y se realiza en el marco y en la oportunidad establecida en la Ley 388/97. Tiene una vigencia de tres periodos constitucionales.

La vigencia de los contenidos de la Revisión y Ajuste del PBOT, se define de conformidad con lo señalado en el artículo 28 de la ley anteriormente citada, o en las normas que la modifiquen o sustituyan:

1. El contenido estructural del plan tendrá una vigencia de largo plazo, que para este efecto se entenderá como mínimo el correspondiente a tres períodos constitucionales de la administración municipal. Corresponde al periodo entre el 2016 -2019.

2. Como contenido urbano de mediano plazo se entenderá una vigencia mínima correspondiente al término de dos períodos constitucionales de la

administración municipal. Corresponde al periodo comprendido entre los años 2012-2015.

3. El contenido urbano de corto plazo y el Programa de ejecución regirá durante un período constitucional de la administración municipal. Corresponde al periodo comprendido entre 2010- 2011.

No obstante lo anterior, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado una nueva revisión y Ajuste al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, seguirá vigente el adoptado.

Artículo 4. De la Revisión

Las Revisiones y Ajustes futuras al Plan Básico de Ordenamiento Territorial estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberá sustentarse en los parámetros e indicadores de seguimiento, establecidos en el artículo 28 de la Ley 388/97, en el Decreto Nacional 4002 de 2004 o en las normas que la sustituyan o modifiquen de acuerdo con la vigencia de cada uno de sus contenidos, y;

Por circunstancias de excepcional interés público, o de fuerza mayor o caso fortuito, entre los que están**:**

- La declaratoria de desastre o calamidad pública de que tratan los artículos18 y 48 del Decreto Ley 919 de 1989, por la ocurrencia súbita de desastres de origen natural o antrópico.

- Los resultados de estudios técnicos detallados sobre amenazas, riesgos y vulnerabilidad que justifiquen la recalificación de áreas de riesgo no mitigable, y otras condiciones de restricción diferentes de las originalmente adoptadas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente,

Y en los casos y en las condiciones señaladas en el articulado del presente Acuerdo.

PRIMERA PARTE
COMPONENTE GENERAL DEL PLAN

TÍTULO I.
DE LOS PROPÓSITOS, VISIÓN TERRITORIAL, OBJETIVOS, POLÍTICAS, ESTRATEGIAS Y MODELO DE OCUPACIÓN

Capitulo 1.

Propósitos del Plan

Artículo 5. De los Propósitos del Plan

Adoptanse como propósitos del Plan Básico de Ordenamiento Territorial PBOT, los siguientes:

El Plan busca consolidar un municipio, que apoyado en sus ventajas comparativas y competitivas por su localización, accesibilidad y calidades ambientales ofrezca condiciones equitativas y equilibradas para el establecimiento de actividades ecoturísticas, productivas agropecuarias de orden local y regional, y el asentamiento de industria sostenible, comercio y servicios que posibiliten la generación de ofertas de empleo de calidad, y que contribuyan a elevar la calidad de vida de sus habitantes;

Un municipio con un ambiente sano, integrado al medio natural y ambientalmente sostenible*;* con una distribución racional del suelo y de los recursos naturales, que propenda por la disminución y prevención de amenazas y riesgos naturales de tipo geológico e hidrológico y más y mejores espacios públicos para el disfrute y aprovechamiento efectivo del tiempo libre.

Un municipio donde exista una articulación en las estructuras y sistemas urbanos y rurales, con los respectivos sistemas regionales.

Un Municipio que reconoce su identidad cultural y propende por la protección y el respeto a sus tradiciones.

Capitulo 2.
Visión Territorial

Artículo 6. De la Visión Territorial

Como la Puerta Sur del Valle de Aburrá, Caldas será en el año 2019 un municipio articulado y competitivo; equitativo y equilibrado en lo social, en lo cultural, en lo espacial, lo funcional y lo económico; integrado al medio natural y ambientalmente sostenible; fortalecido como líder y protagonista del desarrollo expansivo del Valle de Aburra y de las demás subregiones del Departamento de Antioquia.

Capitulo 3.
Objetivos del Plan

Artículo 7. Del objetivo General del Plan

Servir como instrumento de planificación Físico – Espacial para el Municipio, definiendo un modelo de ocupación del territorio, acorde al Modelo de Ordenamiento territorial Metropolitano, mediante un conjunto de políticas, estrategias, actuaciones y normas tendientes a orientar y administrar el desarrollo físico del mismo y su adecuada organización, buscando un equilibrio en el uso racionalizado del suelo, la protección y adecuado uso de los recursos naturales, proyectando con ello, la integración del Municipio con la Región Metropolitana, el Departamento y la Nación.

Artículo 8. De los Objetivos Específicos

1. **Conservar y promover en el Municipio de Caldas la protección, el uso, y aprovechamiento sostenible de los recursos naturales; agua, aire y suelo** mediante las siguientes acciones:

   - Adopción de los lineamientos ambientales metropolitanos y las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento territorial, aprobados mediante el Acuerdo metropolitano 015 de 2006.
   - Adopción del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del Río Aburrá – POMCA.
   - Identificación del patrimonio natural, paisajístico y urbano y la adopción de políticas de conservación y protección.
   - Incorporación de estudios y planes de ordenación de microcuencas, que propenden por la protección de las fuentes y corrientes de agua, sus cuencas y bordes, para evitar riesgos de tipo geológico e hidrológico y proteger las vidas de las comunidades adyacentes.
   - Adopción de una política de gestión del riesgo, que le permita al Municipio hacer parte del sistema de prevención y atención de desastres metropolitano y por ende de la Red Riesgos, para el diseño de alternativas en la prevención y atención de desastres a nivel local.
   - Elaboración de proyectos de mitigación de la vulnerabilidad de los asentamientos humanos ubicados en zonas de riesgo e implementación de planes de contingencia y mitigación de impactos por amenazas y riesgos.

2. **Determinar el adecuado uso del suelo en el Municipio, teniendo en cuenta la delimitación de los suelos, de acuerdo con su vocación.** A través de las siguientes estrategias:

   - Adopción de la clasificación del suelo en el Municipio (urbano, expansión urbana, suburbano, rural y de protección.

- Formulación de la zonificación de los usos del suelo rural, urbano y de expansión urbana, determinando las actividades socio – económicas en cada una de ellas.

- Identificación y reglamentación de los Sistemas Estructurantes Naturales; Ecosistemas Estratégicos, Plan Integral de Manejo del Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca, PCA, Rio Medellín Aburrá, corredores ribereños, y en general la zonificación ambiental del POMCA.

- Identificación de las unidades de planificación para el desarrollo sostenible y programado de los suelos de expansión urbana mediante la formulación de Planes Parciales.

- Adopción e implementación del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado e implementación de proyectos de saneamiento básico en las veredas.

- Identificación y reglamentación de los Sistemas Estructurantes Artificiales; Vial y de movilidad, espacio público y equipamientos, proyectos estratégicos, servicios públicos PGIRS, y Patrimonio Cultural entre otros.

3. **Adoptar una Normatividad y Reglamentación adecuada, que permita operativizar el Plan, y realizarle un apropiado seguimiento y evaluación;** mediante la:

- Implementación de los instrumentos de gestión, planificación y financieros contemplados en la Ley.
- Formulación, adopción e implementación del Estatuto de Normas Básicas y de construcción como herramienta para operativizar y agilizar la implementación del PBOT.
- Socialización y difusión del PBOT entre la comunidad Caldeña.
- Actualización de la Cartografía protocolizada con el PBOT, sobre la base cartográfica generada con la actualización catastral que se está realizando en el momento actual.

Capitulo 4.
Políticas y Estrategias.

Artículo 9. Política sobre el Espacio Público

Convertir el espacio público en el elemento principal del sistema estructurante urbano-rural y de equilibrio ambiental incentivando la consolidación de la vocación eco-

turística municipal; además, convirtiéndose en el escenario para la integración e interacción social y la construcción de ciudadanía. En este contexto se propone alcanzar una meta de cuatro (4mts^2) metros cuadrados de espacio público efectivo de por habitante y 5 metros cuadrados de espacio público verde por habitante, durante la vigencia del PBOT.

Estrategias

- Incrementar el espacio público efectivo por habitante a partir de macroproyectos urbanos y de las cesiones urbanísticas generadas por los nuevos desarrollos urbanísticos o por las nuevas construcciones en el suelo consolidado.
- Generar un sistema de espacialidades públicas que integre sus elementos constitutivos naturales y artificiales tanto urbanos como rurales.
- Integrar al espacio público los elementos naturales localizados al lado de las fajas de retiro de los cuerpos hídricos con posibilidades de aprovechamiento.
- Generar espacio público de alta calidad urbanística a partir de la generación de nuevos escenarios, de la conservación de los espacios representativos del municipio y de la adecuación y potenciación de algunos preexistentes.
- Vincular el sistema de espacialidades públicas existentes y futuras a los demás sistemas urbanos estructurantes y estructurados del municipio.
- Integrar el sistema de espacio público municipal al sistema de espacio público metropolitano establecido en las directrices y lineamientos de ordenamiento territorial del Área Metropolitana mediante el Acuerdo Metropolitano No. 15 de 2006 y demás reglamentación complementaria.
- Vincular de manera efectiva el sistema de espacios públicos artificiales con el sistema de espacios públicos naturales.
- Involucrar espacios construidos con potencialidades de conservación por sus condiciones arquitectónicas al sistema de espacios públicos.
- Integrar de manera efectiva el sistema de espacio público municipal con los equipamientos comunitarios y con el sistema de accesibilidad y conectividad del municipio.
- Crear y enlazar el sistema de espacios públicos de manera que se logre un equilibrio efectivo con el espacio privado en el municipio.
- Promover el acceso de toda la comunidad a los espacios públicos proyectados y Propender por su educación para el buen manejo de los espacios públicos naturales y construidos.
- Consolidar los espacios públicos tanto urbanos como rurales como espacios de interacción de toda la comunidad, donde se incentive el desarrollo de actividades colectivas, culturales y sociales.
- Elaboración del Plan Especial de Espacio Público y Equipamientos, en un término de de dos (2) años.

Artículo 10. Política sobre la Movilidad

Como puerta del sur del Valle de Aburrá, Caldas participará en el fortalecimiento de la movilidad con los municipios y regiones vecinas, de igual manera mejorará y creará las

transversalidades viales para integrar los costados oriental y occidental del municipio, optimizará las condiciones de accesibilidad en la zona central y generará un desarrollo vial coherente y continuo para los suelos de expansión urbana de acuerdo con las secciones definidas para tal fin. Se fomentará la conformación de un sistema de movilidad peatonal en la zona urbana, optimizando las secciones viales existentes.

Estrategias

- Fortalecer el sistema de transporte de alta y mediana capacidad a nivel metropolitano que facilite los desplazamientos de la comunidad en general, por medio de una integración de alta calidad con el sistema de transporte público colectivo, de forma que se desestimule el uso del automóvil particular.
- Promover la conexión e integración de los demás municipios del Valle de Aburrá con el norte y sur del país, por medio del proyecto Doble Calzada del Sur.
- Fortalecer el proyecto del sistema de transporte masivo ferroviario a través del proyecto Sistema Férreo multipropósito.
- Articular e integrar al Municipio con los municipios vecinos, con el resto del Área Metropolitana y con la Región, son las principales premisas en el ámbito metropolitano y regional; y la articulación de su zona urbana con la rural, y de la zona rural entre sí, en el ámbito municipal.
- Potenciar la integración de los sectores oriental y occidental del suelo urbano municipal y de corredores viales en las zonas de expansión que permitan generar una malla vial con conexión a las vías existentes, propiciando una adecuada movilidad.
- Incentivar los sistemas de transporte no motorizados- diferentes a los de tracción animal- y articularlos convenientemente con los demás sistemas de transporte.
- Implementar corredores peatonales en la zona urbana que permitan la movilidad de forma cómoda y segura, y corredores viales ecoturísticos en las zonas rurales del municipio facilitando la integración de espacios públicos.
- Complementar la malla vial jerarquizada.
- Conformar un anillo vial central, como política que responde a la prioridad de descongestionar la zona centro y dar respuesta a la premisa de mejoramiento de la accesibilidad y la permeabilidad vial.
- Conformar un anillo vial periférico, que permita dotar los suelos de expansión urbana de la infraestructura vial y de transporte requerida para el desarrollo de este tipo de suelo, descongestionando y agilizando el tráfico vehicular central y que a la vez permita en su trazado por el costado oriental conectar al Municipio con la subregión del Oriente Antioqueño.
- Adoptar un Plan de Movilidad Sostenible, conforme lo descrito en la Ley 1083 del 31 de julio de 2006, en un plazo de dos (2) años, que permita dar continuidad a la trama urbana Municipal e igualmente se convierta en un articulador entre las subregiones y los diferentes sectores del Municipio.

Artículo 11. Política sobre los Usos del Suelo

Caldas aprovechará la ventaja competitiva que le da ser la Puerta del Sur del Valle de Aburrá, sus calidades naturales, y su potencialidad inmobiliaria, para incentivar el crecimiento económico y reducir los desequilibrios en los usos del suelo. Se busca incentivar el desarrollo de actividades productivas del sector primario y secundario de la economía, industrial, comercial y de servicios, en armonía con los usos residenciales existentes y propuestos.

Estrategias:

- Incentivar el crecimiento económico y la generación de empleo de calidad a partir de la asignación de usos del suelo acordes con el Modelo de Ordenamiento Territorial adoptado. Incentivando el asentamiento de actividades industriales que sean generadoras de empleo y de recursos para el Municipio.
- Implementar corredores viales suburbanos de uso múltiple en vías de primer y segundo orden en el suelo rural.
- Fomentar a partir de la adecuada asignación de usos, la movilidad y la localización de equipamientos, el establecimiento y consolidación de las centralidades urbanas propuestas.
- Generar una gradación del uso del suelo, partiendo de actividades protectoras en las partes altas, productivas rurales en la zona central, y múltiples, en cercanías del suelo urbano y corredores suburbanos y rurales.
- Incentivar el establecimiento de parcelaciones campestres debidamente cualificadas desde la planificación y el desarrollo territorial.
- Permitir la consolidación de nuevos desarrollos residenciales en el Suelo Rural, de Expansión Urbana y los tratamientos de desarrollo dentro del Suelo Urbano, condicionados a las densidades estipuladas en cada uno de ellos y la compensación en equipamiento comunitario y fortalecimiento del espacio público.
- Incentivar el establecimiento y la consolidación de Industrias de producción limpia en torno a las actividades Agrícolas e industriales (Industrias Forestales, Agropecuarias, Transformación de la Madera, Centros de Acopio del Carbón, Explotación Minera, etc); así como las actividades industriales, de comercio industrial y de servicios.
- Aprovechar el medio natural, los Ecosistemas Estratégicos y la ubicación geográfica del Municipio, como una alternativa económica a través de una explotación racionalizada de los mismos, enmarcada en un desarrollo sostenible.
- Creación de incentivos fiscales, para la consolidación de los convenios de producción limpia.
- Diseñar e implementar sistemas de producción que garanticen la máxima eficiencia productiva, en consonancia con la conservación de los recursos naturales propuestos en el POMCA, DMI y PCA.

Artículo 12. Política sobre los Equipamientos Colectivos

Los equipamientos se proyectarán de manera que su acceso a la población sea más equitativo, buscando ampliar su cobertura al suelo urbano y rural, y cobijando los diferentes grupos sociales sin distinción alguna, propendiendo por su integración. La

ubicación de los diferentes equipamientos en el municipio obedecerá al modelo de ocupación planteado para el mismo.

Estrategias:

- Aprovechar el establecimiento de los equipamientos metropolitanos propuestos para fomentar la consolidación de centralidades urbanas de carácter metropolitano y municipal.
- Generar centralidades alternas a la zona central del municipio, en los sectores de Mandalay, Andalucía, y El Cano, buscando distribuir de manera equitativa los equipamientos en el suelo urbano con el objeto de reducir la presión sobre los equipamientos localizados en la zona centro.
- Consolidar centralidades en el suelo rural específicamente en los centros poblados, para impulsar programas de descentralización de los Servicios de Salud, Educación Secundaria y Cultura.
- Generar cargas urbanísticas a los nuevos desarrollos (construcciones nuevas) para la construcción de equipamiento colectivo de tipo educativo, salud, recreativo y deportivo, de asistencia social y social comunitario, culto y culturales entre otros.
- Formular el plan especial de equipamientos a nivel municipal, en un plazo de dos (2) años, conjuntamente con el de Espacios Público mencionado atrás.

Artículo 13. Política sobre el Medio Ambiente

Esta política es transversal al ordenamiento territorial municipal y tiene como prioridad la preservación y el uso sostenible de los recursos naturales, su objeto fundamental es la armonía de la ocupación del suelo, con las condiciones naturales del territorio.

Estrategias:

- Incorporar la zonificación ambiental aprobada en el Plan de Ordenación y Manejo del Rio Aburrá- POMCA.
- Adquirir y mantener los terrenos en zonas de nacimientos de quebradas que surten acueductos municipales.
- Gestionar y evaluar con la Autoridad Ambiental competente la necesidad de elaborar los Planes de Ordenamiento para las quebradas, la Reventona, la Chuscala, la Corrala, la Clara, la Legía y Minas, y las demás que lo requieran.
- Delimitar los bordes de protección, en las partes altas del municipio con actividades forestales protectoras.
- Clasificar como suelo de protección las áreas de importancia ecológica.
- Vincular el suelo de protección ambiental al sistema de espacio público, donde las condiciones ambientales lo permitan.
- Prohibir la ocupación de las zonas de amenaza alta por movimientos en masa e inundaciones.
- Fomentar el desarrollo de prácticas sostenibles de uso y aprovechamiento del suelo.

- Gestionar la implementación de los planes de manejo de las áreas de manejo especial del Alto San Miguel y del Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca-. Alto el Romeral.
- Implementar el PGIRS municipal y Metropolitano

Artículo 14. Política Sobre la Gestión del Riesgo

La gestión del riesgo actuará como modelo optimo para la prevención, atención y recuperación de desastres, el cual se concreta en las siguientes líneas de acción:

Estrategias

Análisis de riesgos
Proceso de valoración del riesgo por medio de la identificación, evaluación y análisis de incidencia de sus factores; orientado a la toma de decisiones sobre la aplicación de medidas de intervención. Incluye la formulación y diseño de las medidas de manejo del riesgo. Se realiza sobre escenarios específicos de acuerdo con las características físicas, sociales y económicas de la región. El análisis de riesgos implica precisar: qué puede ocurrir, porque causas, cuáles serán las consecuencias, qué se puede y qué no se puede evitar, entre otros cuestionamientos.

Reducción de riesgos
Medidas de intervención compensatorias dirigidas cambiar o disminuir las condiciones de riesgo existentes y acciones prospectivas de control, con el fin de evitar futuras condiciones de riesgo. Son medidas de prevención y mitigación que se adoptan con anterioridad de manera alternativa, prescriptiva o restrictiva, con el fin de evitar que se presente un fenómeno peligroso, o para que no generen daños, o para disminuir sus efectos sobre la población, los bienes y servicios y el ambiente

Transferencia del riesgo
Consiste en la aplicación de mecanismos financieros para el manejo del riesgo residual (no reducido) en escenarios específicos, los cuales están definidos principalmente según el capital expuesto por el que el Estado debe responder en casos de desastre, como: edificaciones públicas, infraestructura, viviendas, entre otros.

Organización para la gestión
La gestión del riesgo es un proceso interinstitucional, que requiere tanto del fortalecimiento individual de cada una de las instancias corporativas (públicas o privadas) y la comunidad como del fortalecimiento de la capacidad el trabajo en equipo. Es entonces, la línea de acción que incorpora las herramientas para garantizar la planeación, ejecución y el seguimiento a las demás líneas de acción de la gestión del riesgo.

Preparación y ejecución de la respuesta

Implementación de acciones de corto, mediano y largo plazo en los niveles institucional, interinstitucional (público y privado) y comunitario, con las que se busca mejorar la eficacia y la eficiencia en las operaciones de respuesta.

Preparación y ejecución de la recuperación
Proceso de restablecimiento de las condiciones normales de vida mediante la rehabilitación y reconstrucción del área afectada, los bienes y servicios interrumpidos o deteriorados y el restablecimiento e impulso del desarrollo económico y social de la comunidad.

- Adoptar, una vez se termine, los resultados del estudio en proceso de elaboración: "Evaluación de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por fenómenos naturales en el Valle de Aburrá".

- Adoptar las decisiones de la microzonificación sísmica metropolitana en cuanto a las zonas de amenaza sísmica, las aceleraciones y su incidencia en los diseños estructurales de las construcciones.

Artículo 15. Política sobre la Vivienda y Hábitat

Mediante la implementación de esta política se pretende el mejoramiento de las condiciones de vida de la población municipal a partir de la intervención del hábitat en general, pero partiendo fundamentalmente del acceso a la vivienda en condiciones de calidad y seguridad, de igual forma, busca mejorar de manera integral el estado de los barrios y asentamientos de origen informal permitiendo su regularización y legalización.

Se adoptan los siguientes criterios para la vivienda y el hábitat, producto de las DMOT:

- Restarle presión a la urbanización contra los bordes de protección ambiental, y
- Hacer uso eficiente de los territorios con buena capacidad de movilidad y servicios públicos.
- Consolidar el modelo de ordenamiento.

Estrategia 1. Acceso de la Población a Vivienda Digna
Este programa se enfoca a la disminución del déficit de vivienda municipal, atendiendo especialmente a la población más vulnerable y en situación de riesgo.

Acciones:
- Mejoramiento y/o relocalización de población en riesgo alto.
- Reubicación de viviendas reconocidas técnicamente como en alto riesgo, que se encuentren localizadas en las franjas de retiro a los cuerpos hídricos y el corredor férreo, como resultado de la consolidación de estrategias en macroproyectos o en proyectos de regularización urbanística.

- Construcción de proyectos de vivienda de interés social para población marginada o de bajos ingresos.
- Mejoramiento de vivienda urbana y rural.

Estrategia 2. Mejoramiento Barrial.
El mejoramiento barrial se enfoca al diseño e intervención participativa en los barrios y asentamientos del municipio. Las intervenciones se deberán enfocar principalmente en espacio público, servicios públicos domiciliarios y equipamiento. Este programa aplica a cualquier barrio del municipio y no es prerrequisito el tratamiento integral.
Acciones:
- Regularización y legalización de viviendas.
- Mejoramiento de vivienda (al interior de mejoramientos barriales)
- Mejoramiento de condiciones de entorno (espacio público, estabilización, entre otros)

Estrategia 3. Urbanización con calidad del suelo de expansión urbana.
Este programa busca fomentar y propiciar la ocupación del suelo de expansión urbana mediante la elaboración de planes parciales y la adecuada dotación de espacio público, equipamientos e infraestructura vial.

Acciones:
- Aplicación de cesiones urbanísticas para la generación de espacio público y equipamiento alrededor de los proyectos de vivienda.
- Integración del suelo de expansión a la malla urbana actual a partir de la continuidad en trama vial y el desarrollo de proyectos de movilidad estratégicos.
- Obligación urbanística de generar al menos un 25% del área útil de cada plan parcial para Vivienda de Interés Social (VIS) o un mínimo del 15% del área útil para Vivienda de Interés Prioritario (VIP)

Artículo 16. Política sobre la Gestión Territorial.

Consolidar un modelo de gestión territorial a través de la adecuada implementación de los instrumentos existentes para garantizar la ejecución de las acciones urbanísticas propuestas en el plan básico de ordenamiento territorial y promover procesos urbanísticos de gestión asociada con sustento en el principio del reparto equitativo de cargas y beneficios del desarrollo territorial definido en la Ley 388 de 1997; de esta manera se busca un desarrollo territorial equitativo y sostenible.

Estrategias:
- Dotar de instrumentos de gestión territorial al municipio desde el proceso de planificación para incentivar su articulación con la gestión territorial.
- Crear un sistema de aprovechamientos urbanísticos zonificado de acuerdo con las características y tendencias urbanísticas de cada zona, y coherente con el modelo de ordenamiento territorial, de tal manera que, a través de estos aprovechamientos se pueda compensar las obligaciones urbanística que debe

asumir el particular para garantizar el cumplimiento del principio del reparto equitativo de cargas y beneficios del desarrollo territorial definido en la Ley 388 de 1997.

- Promover la formulación e implementación de planes parciales de iniciativa pública y privada.

Capitulo 5.
Modelo de Ordenamiento Territorial y los Elementos del Modelo

Artículo 17. De los elementos del Modelo de Ordenamiento Territorial Municipal.

Adoptase como elementos del Modelo de Ordenamiento Territorial, los siguientes:

a. Un sistema natural estructurante conformado por los elementos asignados por el POMCA, Plan Integral de Manejo del Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca y por las DMOT:

El sistema natural estructurante del suelo municipal está asociada a los suelos con restricciones naturales y geologicas, a las zonas de amenaza alta por movimientos en masa y riesgos naturales, zonas de alta pendiente, los retiros de proteccion a las fuentes y nacimientos y las zonas de recarga de aguas subterraneas entre otras, señaladas en el POMCA, y categorizadas como: Zonas de Conservación Ambiental, de Protección Ambiental, de producción Ambiental y de Consolidación de usos urbanos; por la zonficiación ambiental definida en el Plan Integral de Manejo del Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca y por las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial- DMOT.

Una zona de borde de protección ambiental en los costados oriental y occidental - Plan Integral de Manejo del Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca- que se constituyen como reguladoras del recurso hídrico en las zonas núcleo del Alto de San Miguel y el Romeral, principales ecosistemas estratégicos localizados en el Municipio de Caldas. Una zona rural protegida, productiva, equilibrada y en armonía con el medio ambiente generadora de oportunidades de desarrollo para sus habitantes. Una zona rural con alta producción ambiental, que cumple una función ecológica equilibrante para el municipio y el Valle de Aburrá, con una oferta ecoturística y recreativa; y una adecuada dotación de vías que favorecen su adecuada articulación con el área urbana.

Consolidación de una zona intermedia de producción forestal, como amortiguación entre actividades netamente protectoras y las actividades productoras.

Consolidación de una zona con producción agropecuaria y forestal tradicional, debidamente articulada al suelo urbano mediante un adecuado sistema vial de conexión urbano-rural, de servicios públicos y equipamientos.

b. Un sistema artificial estructurante conformado por :

Un sistema de conexiones estructurantes, que lo integra externamente con los municipios del Valle de Aburrá, las demás subregiones y el resto del país, a traves de la Doble Calzada de Caldas y los anillos perimetrales propuestos, el Sistema Férreo Multiproposito, el sistema ferreo nacional y eventualmente el Metro.

Un sistema de transporte masivo metropolitano que se extiende hasta el municipio proyectando la construcción del **Sistema Férreo Multiproposito** y eventualmente el **Metro** complementado con un adecuado sistema integrado de transporte, que genera unos corredores que dan continuidad a la malla vial y permiten racionalizar la movilidad y actúan como estructurantes principales del Municipio.

Un Sistema de espacio público como el elemento principal del sistema estructurante e integrador del ordenamiento territorial municipal, indispensable para el equilibrio ambiental y para la construcción del escenario social de interacción ciudadana. Conformado principalmente por los **sistemas hídrico y orográfico**, río Medellín y demás microcuencas. Un río Medellín (río Aburrá) integrado espacial y ambientalmente al desarrollo urbanístico de la ciudad, y que aporta significativamente a su valor paisajístico y a su sistema de espacio público mediante la incorporación efectiva de elementos naturales representativos, mediante los corredores ecoturísticos y ribereños, conformados por los cauces de las quebradas afluentes del río Medellín-Aburrá, la Miel, y La Valeria.

Un sistema jerárquico de centralidades a partir del centro tradicional representativo consolidado alrededor del espacio público por excelencia, el Parque Santander, y a nuevas centralidades urbanas alternas en Andalucía, en el sector del Cano y en Mandalay, como zonas potenciales de localización de equipamientos complementarios, articulados entre sí y con las Centralidades Metropolitanas configuradas por el Parque de Las Tres Aguas y el Centro Logístico en el Sector de Primavera, a traves de los sistemas vial y de movilidad y de espacio público.

c. Un crecimiento urbano equilibrado, orientado hacia la consolidación de la estructura urbana existente mediante la densificación de la zona central dotada de equipamientos, e infraestructura de vías y servicios públicos, y que incentiva el desarrollo de los suelos de expansión urbana hacia la periferia. A la vez restringe las posibilidades de densificación y de subdivisión predial hacia los suelos de altas pendientes que soportan restricciones geológicas en la zona rural.

d. **Un Municipio con un suelo clasificado** de acuerdo a las características y condicionantes ambientales, al adecuado equilibrio de sus sistemas estructurantes naturales, artificiales y de servicios públicos básicos, y que propende por procesos de urbanización equitativos, armónicos y equilibrados en todo el territorio municipal. Simultáneamente planifica los futuros desarrollos en los suelos de expansión y establece mediante la adopción del POMCA y del Plan Integral de Manejo del Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca, una zonificación ambiental acorde con requerimientos de sostenibilidad ambiental municipal y regional.

e. **Una franja de desarrollo futuro a lo largo del corredor del Río Medellín (Aburrá**) con uso principal industrial, comercial y de servicios de gran escala, de alta calidad ambiental y paisajística, en armonía e integración con usos residenciales en las áreas de oportunidad creadas por los Macroproyectos **Parque de Tres Aguas** y **el Centro logístico del Sur o Puerto Seco** como apoyo a la movilidad y transporte al sur del suelo urbano, generador de empleo y desarrollo para el municipio y punto de intercambio del área metropolitana con el suroccidente del país. Configurado como un área de oportunidad para la localización de nuevos suelos de expansión urbana de carácter industrial, de comercio industrial y de servicios.

f. **Un Municipio que genera una gradación y equilibrio en los usos del suelo**, partiendo de actividades protectoras en las partes altas, productivas agrícolas y forestales en la zona intermedia, y actividades múltiples, incentivando la mezcla de usos residenciales con comercio y servicios, en el suelo urbano y suburbano; y designa usos industriales en zonas con inmejorables condiciones de accesibilidad aledañas a proyectos estratégicos de jerarquía metropolitana.

g. **Un Municipio con identidad cultural** que valora, protege, y preserva su patrimonio arquitectónico histórico, arqueológico, urbanístico y ambiental.

Parágrafo: Ver Plano Modelo de ordenamiento: V_ModOrdenam_Ca_0101

TÍTULO II.
CONTENIDO ESTRUCTURAL DEL PLAN
A. SISTEMA ESTRUCTURANTE NATURAL - BASE NATURAL

Capítulo 1.
Lineamientos Ambientales

Artículo 18. De los Lineamientos Ambientales.

Acógense los lineamientos ambientales definidos por el Acuerdo 015 de 2006, cuyo objetivo es mitigar los efectos ambientales desfavorables relacionados con el funcionamiento urbano rural metropolitano a través de tres líneas estratégicas:

a. Conservación de la base natural sostenible.
b. Construcción de una metrópoli urbana sostenible
c. Construcción de una metrópoli regional sostenible

Artículo 19. De la Conservación de la Base Natural Sostenible.

Acógense los criterios metropolitanos para la conservación de la base natural sostenible en el Municipio de Caldas:

- La reducción de riesgos y amenazas de origen natural;
- La recuperación de las zonas de retiro de quebrada;
- La mitigación de impactos sobre el aire, la protección de la biodiversidad;
- La definición de zonas de extracción de material de arrastre, considerando la dinámica propia de cada corriente de agua,
- La incorporación del Catastro Minero para delimitar las zonas en las que se autoriza tal uso y la identificación de las áreas en las cuales se encuentra excluida o restringida la actividad minera;
- La definición de mecanismos de compensación para incentivar la conservación de bosques y áreas verdes y
- La racionalización del uso y explotación de los yacimientos de agua subterránea; entre otros.

Artículo 20. De la Construcción de una Metrópoli Urbana Sostenible.

Acógense los criterios para garantizar la **c**onstrucción de una metrópoli urbana sostenible, mediante la reposición de los recursos naturales renovables y el límite de la degradación del territorio a través de la implementación de acciones que hagan posible el control de la expansión urbana hacia las zonas de ladera y se estimule la densificación de las zonas más planas y aptas para ello. Así como:

- Recuperación de áreas ambientalmente deterioradas, así como ofrecer opciones al mejoramiento y relocalización de la población asentada en áreas calificadas como de riesgo;

- Calificación como suelo de protección, de aquellas zonas que sean de especial importancia ecológica para el desarrollo de la región metropolitana y el municipio;
- Minimización de la dispersión de los procesos de urbanización en el territorio Municipal;
- Protección de la calidad ambiental de los suelos rurales;
- Protección de los corredores bióticos localizados en los retiros a las corrientes de agua;
- Motivación del desarrollo de prácticas sostenibles de producción y consumo;
- Racionalización del transporte automotor a través de la promoción de la localización de equipamiento social y comunitario en nuevas centralidades;
- Mitigación del riesgo de acuerdo con los análisis de amenaza y vulnerabilidad adelantados;
- Adopción de los Planes de Gestión de Residuos Sólidos, tanto municipal como regional (PGIRS) y determinar los suelos que se requieren para los diferentes componentes del programa.

También se considera importante establecer la reglamentación específica sobre control del ruido urbano, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto 948 de 1995 y

Artículo 21. De la Construcción de una Metrópoli Regional Sostenible.

Acógense para el Municipio de Caldas los lineamientos orientados a la construcción de una metrópoli regional sostenible, que buscan orientar la participación y la adopción de alternativas para concertar acciones que posibiliten el desarrollo regional con el propósito de reducir desequilibrios, ajustar la oferta y demanda ambiental, lograr un desarrollo armónico del territorio y fortalecer las relaciones subregionales.

Capítulo 2
Conformación del Sistema Estructurante Natural

Artículo 22. De los elementos que conforman el Sistema Estructurante Natural.

Adoptanse como elementos constitutivos del Sistema Estructurante Natural los componentes básicos de la estructura natural y biofísica municipal, acorde con el modelo de ordenamiento territorial adoptado y su manejo en el contexto metropolitano y regional, constituidos por:

- El Parque Central de Antioquia - **PCA,**
- El Plan de ordenación y Manejo de Cuenca del río Aburrá -**POMCA** y
- Plan Integral de Manejo del Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca.

Parágrafo 1. Teniendo en cuenta que mediante la Resolución 12823 del 12 de febrero de 2010, la Corporación del Centro de Antioquia CORANTIOQUIA, aprobó el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca hidrográfica del Río Amagá, se acoge la zonificación ambiental y las demás disposiciones contenidas en ella como un elemento que conforma el sistema estructurante natural.

Parágrafo 2. El Municipio de Caldas en un plazo de seis (6) meses a partir de la aprobación del presente Acuerdo, incorporará las disposiciones contenidas en la Resolución 12823 del 12 de febrero de 2010, en los Documentos técnicos y en la cartografía.

Sección 1
Parque Central de Antioquia

Artículo 23. Del Parque Central de Antioquia, PCA.

Acógese el Macroproyecto Parque Central de Antioquia –PCA- como un instrumento de gestión para la conformación de un sistema de áreas protegidas y unidades de conservación con actividades productivas amigables con la conservación y corredores estratégicos de borde, en torno a las fronteras de los valles de San Nicolás, Aburrá y Cauca.

El macroproyecto del PCA se complementa con mayor precisión en sus aspectos técnicos y operativos con la formulación y puesta en marcha del Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas (SIMAP) y del Plan Maestro de Zonas Verdes Urbanas del valle de Aburrá.

Artículo 24. De la Zona Núcleo y su conformación.

Acógese como zona núcleo del PCA, en el Municipio de Caldas, el conjunto de áreas naturales, seminaturales y/o transformadas que por sus calidades biofísicas, son esenciales para el cumplimento de los objetivos del PCA.
De acuerdo con los elementos que la configuran, se identifican dos tipos de zonas en el Municipio de Caldas:

1. **Zona para conservar el arreglo natural en comunidades y patrones de paisaje:**

Alto de San Miguel: Proteger fragmentos o relictos de ecosistemas o comunidades para garantizar la supervivencia de especies o poblaciones de flora y fauna silvestre, residentes o migratorias; y facilitar el acceso de la población a sus atractivos escénicos y paisajísticos, con viabilidad para desarrollar actividades recreativas relacionadas y

compatibles con la conservación de los recursos naturales. Allí nacen las quebradas La Vieja, la Moladora, Santa Isabel y el Río Aburrá.

2. Zona para conservar la capacidad de los ecosistemas para el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales de fauna y flora:

El Romeral: Conservar, recuperar y administrar sosteniblemente sus recursos naturales. Esta área ubicada entre los Municipios de Angelópolis, Caldas, La Estrella, Heliconia y Medellín se caracteriza por ser una estrella hidrográfica, nacen allí fuentes de agua que surten acueductos veredales, corregimentales y municipales como el de Armenia Mantequilla. En el municipio de Caldas la quebrada La Valeria surte el acueducto municipal. Presenta bosques naturales bien conservados; y fuertes pendientes que limitan el uso del suelo únicamente a protección.

El Alto El Romeral se constituye en el DMI Distrito De Manejo Integrado De Los Recursos Naturales Renovables Divisoria Valle Del Aburra- Rio Cauca.

Parágrafo: Las zonas núcleo se clasifican como suelos de conservación ambiental de acuerdo a la zonificación ambiental definida en el POMCA, en las zonas núcleo se deberá cumplir con las normas sobre usos del suelo establecidas en el POMCA, para las zonas de Conservación Ambiental, y sobre densidades en el suelo rural, acordes con la Resolución 9328 de 2007 de Corantioquia, para el suelo de protección.

En el Artículo 310, se tratarán las Densidades en el Suelo Rural y Usos del Suelo Rural, se definen detalladamente las normas urbanísticas correspondientes a estas zonas.

Artículo 25. De la Zona Conectora y su conformación

Definida por el conjunto de territorios que bajo diferentes tipologías y combinaciones de uso amigables con la conservación, permiten de manera genérica armar mosaicos permeables entre las áreas que conforman las zonas núcleo; se identifican así:

- Bosques naturales en combinación con algunas áreas en pastos y pequeños manchones en cultivos;
- Bosque tanto natural como plantado, con algunas áreas en pastos y rastrojos;
- Cultivos en combinación con pastos y algunos rastrojos tanto altos como bajos;
- Bosques naturales, con algunas áreas en pastos y rastrojos tanto altos como bajos.
- Áreas con pendientes mayores al 50%: configuradas como de altas restricciones y limitaciones de uso de la tierra por sus altas pendientes.

Las zonas conectora y núcleo se constituyen en bordes de protección forestal al estar localizadas en la parte alta del municipio y en límites con municipios de las subregiones vecinas, tienen por objeto la protección de los nacimientos de gran cantidad de fuentes hídricas que recorren el municipio y la generación de corredores biológicos que

integran suelos de protección de carácter local con suelos de protección de carácter regional.

Parágrafo: Las zonas conectoras se clasifican como zonas **de protección ambiental** de acuerdo a la zonificación ambiental del POMCA, en ellas se deberá cumplir con las normas sobre usos del suelo establecidas en la zonificación ambiental del POMCA para los suelos de protección ambiental y deberán cumplirse las normas sobre densidades en el suelo rural, acordes con la Resolución 9328 de 2007 de Corantioquia, para el suelo de protección.

Artículo 26. De la Zona de Borde y su conformación

Definida como una franja continua externa al conjunto de las zonas núcleo y conectora, que permite por la destinación de su uso caracterizado por un alto valor y/o posibilidad de apropiación social, proteger de la presión urbana, la destinación dada a las zonas anteriores. Esta zona busca cumplir con uno de los objetivos del Parque Central de Antioquia, referido a la construcción de un paisaje cultural, que pueda dinamizar dicho corredor llenándolo de actividades y uso de transición entre las áreas conurbadas y las de conservación y conexión.

Parágrafo: Estas zonas corresponden, en términos generales a la clasificación de suelos rurales y suburbanos en los términos de la ley 388 de 1997, y/o de desarrollo restringido en términos del Decreto 3600 de 2007.

Los territorios localizados a su interior relacionados con los sistemas hídricos son catalogados como suelos de protección ambiental. Los criterios de intervención para esta zona están relacionados con la Recuperación (RE), la Restauración y/o generación de Actividades Rurales (RAR) y/o Consolidación Suburbana (CS) o Mejoramiento Integral (MI);dependiendo de las características específicas de uso de la correspondiente zona homogénea.

Artículo 27. Del Río Medellín – Aburrá como estructurante natural.

El Rio es el estructurante natural del valle de Aburrá además de ser el principal soporte del sistema de elementos estructurantes transformados: sistema vial y de movilidad.

Por ser Caldas, en el contexto metropolitano, un área no conurbada, prevalecerá la estructura natural, con la reserva de áreas de amortiguamiento de potenciales inundaciones, y el mantenimiento del sistema de meandros, lo cual permitirá la implementación de proyectos de espacio público y de parques de jerarquía metropolitana en los frentes de agua consolidando la red de espacios públicos y equipamientos metropolitanos como el Parque Tres Aguas y el proyecto urbano general que se desarrolla a partir del Parque hasta llegar a Primavera.

Artículo 28. De los Ejes de conexión transversal a partir de los elementos naturales.

Acógense los Conectores transversales naturales como elementos de articulación entre los bordes de protección, con el sistema del río Medellín - Aburrá, configurados como una red ecológica urbana que posibilita el mejoramiento de la calidad ambiental del territorio.

Los conectores están conformados principalmente por las quebradas afluentes del río Aburrá y sus áreas de manejo involucradas (retiros), y algunos corredores bióticos, que no necesariamente se encuentran vinculados a sistemas hídricos, pero que realizan aportes importantes al mejoramiento de la calidad ambiental urbana, especialmente, las áreas verdes asociadas al espacio público.

Parágrafo: Los **conectores transversales** se asimilan a los **corredores ribereños** identificados en la zonificación adoptada en el POMCA, los cuales serán tratados más ampliamente en el Artículo 32 del presente Acuerdo.

Sección 2
Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del Río Aburrá POMCA

Artículo 29. Del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del Río Aburrá POMCA.

Incorporase el Plan de Ordenación y Manejo de la cuenca hidrográfica del Río Medellín-Aburrá- POMCA-, por constituirse en sí mismo en una determinante para el ordenamiento del territorio, a través de la zonificación y de las normas, medidas y directrices sobre el manejo, preservación y uso de de los recursos naturales las cuales se convierten en el principal instrumento de planificación, para la conservación y manejo de la cuenca hidrográfica del Río Aburrá.

Parágrafo 1. Las normas contenidas en el POMCA, priman sobre las disposiciones generales dispuestas en otro ordenamiento administrativo, en las reglamentaciones de corrientes o en lo establecido en los permisos, concesiones, licencias y demás autorizaciones ambientales otorgadas antes de entrar en vigencia el Plan.

Parágrafo 2. El POMCA se constituye como norma de superior jerarquía y en determinante en el PBOT del Municipio de Caldas de conformidad con el artículo 10 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 30. De la Zonificación Ambiental del POMCA.

Incorporase la zonificación ambiental del POMCA, la cual se constituye en la síntesis espacial de la dinámica territorial, y provee las bases técnicas necesarias para la formulación de medidas de manejo integrales tendientes a la protección, conservación y uso sostenible de los recursos naturales, en la medida que permite identificar el estado actual del recurso, su uso potencial y las prácticas de manejo recomendadas.

La zonificación ambiental definida en el POMCA, y que se incorporan en el PBOT del Municipio de Caldas incluye las siguientes categorías:

- Zona de Conservación Ambiental y de Recuperación para la Conservación Ambiental.
- Zona de Protección Ambiental Recuperación para la Protección Ambiental.
- Zona de Recuperación Ambiental
- Zona de Producción
- Consolidación de usos urbanos

Parágrafo 1. Entiéndase como Usos Urbanos, el uso que para su desarrollo requiere de una infraestructura urbana, lograda a través de procesos idóneos de urbanización y de construcción, que le sirven de soporte físico, es decir los usos relacionados con la vivienda, la industria, el comercio, servicios y obras de infraestructura.

Parágrafo 2. La categoría de consolidación de usos urbanos para en el Municipio de Caldas está constituida por los suelos comprendidos en las diferentes clasificaciones: urbano, expansión urbana, y de desarrollo restringido en suelo rural conforme lo indica el Decreto 3600 de 2007.

Artículo 31. De la Zona de Conservación Ambiental

Incorporase la zona de conservación ambiental, con el fin de conservar y preservar los recursos naturales y en particular el mantenimiento de la cobertura boscosa natural como soporte de la biodiversidad y el rendimiento hídrico de la cuenca. Comprenden esta categoría las zonas identificadas como vegetación boscosa nativa, que corresponden a las áreas que tienen cobertura vegetal de bosque intervenido y de rastrojos altos, las zonas núcleo del Parque Central de Antioquia, las zonas delimitadas como ecosistemas estratégicos o como área protegida municipal, el Alto San Miguel; el Alto El Romeral; y los corredores ribereños.

Parágrafo 1. Las acciones de manejo en la zona de conservación ambiental están dirigidas a conservar las coberturas boscosas naturales existentes, propender por una ocupación del suelo de baja densidad y restringir loteos y parcelaciones de los predios al interior de las mismas.

El uso principal de estas zonas es el forestal protector con especies nativas, se restringen las actividades relacionadas con expediciones pedagógicas y el uso minero. El uso agrícola, pecuario, industrial, comercial, de vivienda urbano y turismo son usos prohibidos.

Parágrafo 2. Cuando al interior de las zonas de conservación, se tienen bosques naturales, rastrojos y también áreas destinadas a usos de producción forestal, agrícola y pecuaria, en zonas con coberturas de plantaciones, cultivos y pastos, el tratamiento se ha catalogado como especial y se denomina: *Recuperación para la conservación ambiental,* en las cuales se permiten los usos productivos de baja intensidad que se desarrollan en la actualidad, hasta la recuperación de los bosques naturales en el largo plazo- año 2025. Las actividades mineras allí se catalogan como restringidas.

Artículo 32. De los Corredores Ribereños y las zonas de retiro de humedales.

Acógense como parte de la zona de conservación ambiental los corredores ribereños y las zonas de retiro a humedales. El tratamiento de conservación en estos corredores busca conservar la cobertura boscosa natural en los sitios donde aún se encuentre y propende además, por la recuperación de la misma en los sectores intervenidos o con otro tipo de coberturas, pues se trata de recuperar la conectividad de los ecosistemas naturales y posibilitar el tránsito de especies de fauna nativas entre las partes altas de la cuenca- zonas de borde- y el río Aburrá.

En el Municipio de Caldas se identifican y se clasifican como corredores ribereños las siguientes fuentes hídricas: La Miel, La Valeria desde sus nacimiento hasta la cota 1800, La Salada, La Clara, Santa Bárbara, La Mina, La Vieja, La Moladora, Santa Isabel, Sin nombre 1, Sin nombre 2 y el Río Medellín, desde sus nacimiento en el Alto San Miguel hasta la quebrada el Zarzo.

Parágrafo: En ellos se prohíbe el paso de redes de servicios públicos, paso de redes de servicios de alta tensión, gasoducto, oleoducto o poliducto, y antenas de transmisión radial.

Artículo 33. De la Zona de Protección Ambiental

En ella se propende por la protección y resguardo de los recursos naturales y el patrimonio cultural y arqueológico presentes en la Cuenca.

Parágrafo 1. Las acciones de manejo para esta zona están orientadas a proteger las áreas identificadas con coberturas vegetales arbóreas, como rastrojos y plantaciones, para evitar y controlar la erosión, disminuir la probabilidad de ocurrencia de movimientos en masa y ayudar en la regulación del recurso hídrico. Se debe evitar su ocupación por parcelaciones y mantener las bajas densidades de construcciones y vivienda, aplicando las densidades asignadas por Corantioquia y el Incoder, mediante

la resolución 9328 de 2007; y realizar la producción forestal con prácticas no agresivas con el medio, como entresaca o tala de árboles.

Parágrafo 2. El uso principal es el forestal protector con especies introducidas y las actividades de protección de los recursos naturales renovables. El uso complementario es el aprovechamiento forestal de productos no maderables.

Los usos urbanos, agrícolas, mineros, pecuarios y agroforestales se clasifican como restringidos y prohibidos los de agricultura intensiva y pecuario intensivo y extensivo.
Los usos del suelo para cada una de las zonas ambientales se desarrollan de manera más detallada en el capítulo sobre Usos del suelo.

Parágrafo 3. Las áreas que actualmente tienen cultivos o pastos dedicados al uso pecuario, recibirán un tratamiento especial y se catalogan como zonas de *Recuperación para la Protección Ambiental*, su manejo deberá tender en el largo plazo al cambio del uso actual para la consolidación de las zonas de protección ambiental.

Artículo 34. De los elementos constitutivos de la Zona de Protección Ambiental

Son elementos constitutivos de la zona de protección ambiental:

a. Las zonas conectoras del Parque Central de Antioquia.
b. Las zonas de alta pendiente. Pendientes mayores de 100% o 45º.
c. Las Zonas con amenaza alta por amenaza a movimientos en masa.
d. Las zonas de recarga de aguas subterráneas.
e. Retiros a nacimientos y corrientes y corredores ribereños de protección ambiental.
f. Las zonas de Patrimonio cultural y arqueológico.
g. Las zonas clasificadas como espacios públicos verdes y cerros tutelares.

a. Las zonas conectoras del Parque Central de Antioquia

Son las áreas definidas como de conexión entre las zonas núcleo del Parque Central de Antioquia-PCA, contenidas en el Artículo 25 de este Acuerdo.

b. Las zonas de alta pendiente. Pendientes mayores de 100% o 45º.

Se identifican como tal, las áreas de pendiente alta susceptibles de presentar procesos erosivos y de remoción en masa importante y acelerada. A este rango corresponden los suelos de borde de la mayor parte de las veredas: La Valeria, La Miel, La Clara, La Maní del Cardal, Las Minas, la parte occidental de las veredas Sinifaná, Salinas y El Cardal, la vereda El Cano y el sector oriental de las veredas Primavera y La Corrala.

Parágrafo 1. Una vez realizado el estudio que permitirá delimitar con mayor precisión las áreas de altas pendientes, con cartografía en escalas de detalle, (1:5000 0

1:10000); ordenado por el POMCA en su artículo 7, numeral 7.2; este deberá ser tomado como elemento de referencia para el posterior ajuste de los rangos de pendientes identificados para el Municipio de Caldas.

c. Las zonas con restricción por amenaza a movimientos en masa:

Acógense para el Municipio de Caldas las áreas identificadas como de amenaza alta a movimientos en masa con base en el estudio que sobre ***zonificación de amenazas naturales*** se realizó para el territorio municipal, como apoyo técnico en la revisión del Plan Básico de Ordenamiento territorial del Municipio de Caldas.

Parágrafo 2. Para efectos de definir las zonas con restricción por amenaza a movimientos en masa, ver el Artículo 64 del presente Acuerdo.

d. Las zonas de recarga de aguas subterráneas:

Son las áreas que presentan condiciones adecuadas para la recarga de aguas subterráneas, identificadas con base en las unidades litológicas definidas en el "Estudio de Zonas de Recarga de Acuíferos del Valle de Aburrá". El manejo de las zonas de recarga y acuíferos se presenta en Artículo 102 del presente Acuerdo.

e. Las zonas de retiros a nacimientos y corrientes, y corredores ribereños de protección ambiental

Hacen parte de las zonas de protección ambiental las zonas de retiro a corrientes y nacimientos, entendidas como las zonas aledañas a los ríos y quebradas que se han reservado con el fin de que dichas corrientes puedan "divagar" de manera natural. Estas zonas actúan como corredores ribereños y sirven como zonas de amortiguación en caso de inundaciones y avalanchas.

La delimitación detallada de las zonas de retiro a las corrientes debe, según el POMCA, realizarse en función de cuatro (4) elementos: un Retiro hidrológico (RI), un Retiro Geológico (RG), un Retiro Ribereño (RB) y un Retiro de Servicios (RS), conforme a lo designado en el artículo 7, numeral 7.5 del Acuerdo 002 de 2007.

Parágrafo 3. Los retiros a corrientes naturales de agua están clasificados como suelo de protección y se miden a partir del cauce de la fuente, entendiéndose por cauce "la faja de terreno que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus niveles máximos por efecto de las crecientes ordinarias", tal como lo define el artículo 11 del Decreto 1541 de 1978.

Parágrafo 4. Los cambios y ajustes en los retiros sólo se harán con base en estudios técnicos en los cuales se haya utilizado la metodología definida por el POMCA, previa concertación con la autoridad ambiental. O como producto de los Planes de Ordenación y manejo de microcuencas, en los cuales también deberá ser utilizada la metodología definida en el POMCA.

Los estudios hidráulicos e hidrológicos no definirán retiros a corrientes de agua, pero sí podrían variar la clasificación del suelo.

Si el resultado de los estudios hidráulicos e hidrológicos conlleva un cambio de clasificación del suelo, se adelantará una revisión extraordinaria del PBOT, para lo cual se realizará el respectivo trámite de concertación con la Autoridad Ambiental.

Parágrafo 5. Los planes de ordenación de microcuencas serán incorporados al PBOT una vez sean adoptados por la Comisión Conjunta conformada para tal fin o por la respectiva autoridad ambiental, dado su carácter de determinante ambiental de conformidad con el artículo 10 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1729 de 2002.

La incorporación de los planes de ordenación y manejo de microcuencas que conlleven el cambio en los retiros y por ende en la clasificación del suelo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, deberán surtir el trámite de concertación con la Autoridad Ambiental.

Parágrafo 6. La definición de los retiros a nacimientos y a corrientes se presenta en el Artículo 102 sobre Suelo de protección.

f. Las zonas de Patrimonio Cultural y Arqueológico.

Hacen parte de la zona de protección ambiental, las áreas con hallazgos arqueológicos importantes y **los senderos o caminos prehispánicos y coloniales** que se conserven en estado poco intervenido, o con características cercanas a las originales al interior de la cuenca.

En el Municipio de Caldas la red de circuitos y caminos ecoturísticos está constituida por:

- Circuito histórico del Progreso, Camino La Valeria, Línea férrea.
- Recorrido Camino Nacional.
- Circuito Cimas de la Culebra.

La Protección de caminos vinculados a áreas protegidas, se definen en el marco del Plan Integral de Manejo del Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca, y en especial en el Plan de manejo ecoturístico.

Sobre estos recorridos se tratará más ampliamente en el sistema de espacio público, en relación con el ecoturismo.

g. Las zonas clasificadas como espacios públicos verdes y cerros tutelares

Se incluyen allí las zonas clasificadas como **espacios públicos verdes** que hacen parte de la red ecológica urbana del Plan Maestro de espacios públicos verdes urbanos y los cerros tutelares.

El sistema orográfico está constituido por los bordes de protección forestal oriental y occidental, el alto de San Miguel, el alto de Romeral, el alto de La Cruz, y Morro Gil.
El Manejo y la reglamentación de los espacios públicos verdes y los cerros tutelares son detallados en el sistema de espacio público.

Artículo 35. De la Zona de Recuperación Ambiental.

Se acoge la zona de Recuperación ambiental con la finalidad de desarrollar acciones tendientes a la recuperación ambiental para su posterior uso agrícola, pecuario, forestal o diversos usos urbanos, dependiendo del contexto donde se encuentre cada zona. Hacen parte de esta zona, las zonas erosionadas y las zonas críticas por la calidad del aire.

Parágrafo 1. Si bien el POMCA no identificó en el Municipio de Caldas zonas erosionadas como un componente de las zonas para la recuperación ambiental, estas se incorporaron como parte de zonificación de amenazas naturales realizado y que se presenta en el Artículo 35 del presente Acuerdo.

Parágrafo 2. Aunque el POMCA no haya identificado áreas críticas por la calidad del aire en el Municipio de Caldas se propenderá por una mejora en la calidad ambiental, específicamente del recurso aire, por medio del seguimiento y el control de las emisiones producidas por fuentes fijas y móviles; la industria y el transporte, a través de incentivos por el cambio de procesos industriales a producción más limpia y al usos de combustibles menos contaminantes tanto para las industrias como para el transporte.

El Municipio de Caldas no presenta, según el POMCA condiciones que lo incluyan como zona de recuperación ambiental.

Artículo 36. De la Zona de Producción.

En esta unidad de planificación se encuentran las zonas de producción industrial, de producción minera y las disponibles para la producción agropecuaria y forestal.

En estas zonas se permite el desarrollo de actividades productivas cumpliendo con criterios de sostenibilidad ambiental. En esta zona se incluyen unas áreas destinadas al desarrollo de actividades de producción industrial, minera, agropecuaria, y forestal definida con base en los usos del suelo actual del municipio.

Parágrafo. Las acciones de manejo están dirigidas en las zonas de producción agropecuaria y forestal a propender por mantener la densidad de ocupación actual y restringir la subdivisión predial.

Además se debe incentivar la producción más limpia en el ámbito agropecuario y restringir el usos de pesticidas y fertilizantes químicos de alto impacto ambiental, que afectan la cantidad y la calidad de los recursos suelo y agua

Artículo 37. De los Convenios de Producción más limpia.

El municipio incentivará la suscripción de convenios de producción más limpia con las empresas asentadas en su territorio y las que lleguen en el futuro; las cuales deberán desde su inicio adoptar métodos ambientalmente limpios, sanos y seguros orientados a disminuir los niveles de contaminación, reducir los riesgos relevantes para el ambiente y la población y proteger y optimizar el uso racional de los recursos naturales dentro de un marco de competitividad y productividad sectorial buscando un desarrollo sostenible que involucre a los diferentes actores públicos, privados y sociales del Municipio con miras a lograr el mejoramiento de las condiciones ambientales del territorio municipal.

Parágrafo. El Municipio podrá ofrecer incentivos de tipo tributario a las empresas asentadas en el Municipio y que suscriban y cumplan a cabalidad tales convenios de producción más limpia, según lo definido en el Artículo 37 del presente Acuerdo.

Adicionalmente el Municipio velará por el cumplimiento del Pacto por la Calidad del aire, firmado por todos los alcaldes que conforman el Área Metropolitana.

Artículo 38. De la Zona de Consolidación de usos urbanos.

Son las zonas del territorio que concentran y agrupan las mayores funciones urbanas. Se incluyen en esta zonificación, las zonas clasificadas como suelo urbano, de expansión urbana y los suelos rurales de desarrollo restringido definidos en el Decreto 3600 de 2007.

Sección 3
Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables Divisoria Valle Del Aburra- Rio Cauca. DMI

Artículo 39. Del Plan Integral de Manejo del Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca, como Determinante Ambiental.

Incorpóranse las disposiciones expedidas en el Acuerdo 327 de 2009, emitido por Corantioquia en relación con el Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables, dado que el Municipio de Caldas hace parte de él, junto con los municipios de Medellín, Bello, Itagüí, Amagá, La Estrella, Angelópolis, Heliconia, Ebéjico, San Jerónimo y San Pedro de los Milagros.

Se acoge el alindamiento, las regulaciones y disposiciones sobre conservación, preservación, uso y manejo del medio ambiente y de los recursos naturales renovables con el fin de orientar los usos del suelo dentro del mismo distrito, de conformidad con el artículo 10 numeral 1 literal b) de la ley 388 de 1997. Norma según la cual el DMI, se constituye para el Municipio de Caldas en un Determinante Ambiental; por lo tanto en una norma de superior jerarquía.

Parágrafo. Las veredas del Municipio de Caldas que se encuentran en jurisdicción del área de reserva son las siguientes: Veredas El Raizal, La Aguacatala, La Chuscala, La Raya, La Valeria, Potrerillo, Salinas y El Cano, ocupando una extensión de 1.590,49 Ha, equivalentes al 5,68% del área total Distrito de Manejo Integrado.

Artículo 40. De los Objetivos generales del Plan Integral de Manejo del Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca

Los Objetivos generales del DMI son preservar y recuperar la cobertura vegetal natural y fauna asociada de los ecosistemas del área de reserva que ofrecen bienes y servicios ambientales a la comunidad y garantizar la conectividad ecológica en el territorio con su articulación con la región. Además de garantizar el uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables y las actividades económicas que se desarrollan en su área.

Artículo 41. De la Delimitación del DMI en el Municipio de Caldas

Según el artículo 2º del Acuerdo 327 de 2009, el área del Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca, en el Municipio de Caldas, está comprendida entre los puntos 114 y 128, descritos y referenciados en el Capítulo 2. Base Natural del Documento Técnico de Soporte parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 42. De la Zonificación del Territorio del DMI

Acógese la zonificación definida en el Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca, en el territorio del Municipio de Caldas: Zona de Oferta de Bienes y Servicios Ambientales, Zona con

Potencial de Oferta de Bienes y Servicios Ambientales, Zona de Producción Forestal Sostenible, y Zona de Producción Agroforestal Sostenible.

Artículo 43. De la Zona de Oferta de Bienes y Servicios Ambientales

Es aquella que contiene los ecosistemas en mejor estado de conservación de biodiversidad. El hito geográfico más representativo en el Municipio de Caldas es la Cuchilla Romeral; se incluyen también en esta zona las franjas a lado y lado de las fuentes de agua que aún conservan la cobertura vegetal natural y los relictos de bosque natural.

De acuerdo con la caracterización realizada en la zona, se encuentran como atributos y situaciones territoriales destacables las siguientes:

- La presencia de nichos ecológicos que aseguran las condiciones necesarias para la preservación de la biodiversidad.
- Una alta base patrimonial por las especies de flora y fauna silvestre que la habitan, algunas de ellas catalogadas como endémicas, migratorias, amenazadas y en peligro de extinción.
- La oferta de espacios de investigación que permiten avanzar en el conocimiento de su biodiversidad.
- La oferta de espacios públicos naturales.
- Sitios estratégicos por y para la ubicación de infraestructuras de comunicación, seguridad y defensa.
- Coberturas vegetales que conforman los ecosistemas complejos localizados cerca del Valle de Aburrá, que mitigan la inestabilidad del suelo.
- Existen áreas de recarga de acuíferos y de nacimientos de quebradas que surten algunos acueductos.
- Niveles de amenaza medio y alto por movimientos en masa.
- Valores paisajísticos de alta calidad en la geografía local y regional.
- Difíciles condiciones de accesibilidad.

Parágrafo: Los usos del suelo, las densidades máximas, y las intervenciones en la zona de oferta de bienes y servicios ambientales se tratará en el Artículo 312 desarrollado en el presente Acuerdo.

Artículo 44. Zona con Potencial de Oferta de Bienes y Servicios Ambientales:

Agrupa las áreas cubiertas de vegetación natural en diferentes estados sucesionales, desarticuladas entre sí y con tendencia al encogimiento y al progreso de la fragmentación de los relictos de bosque natural allí localizados, debido al desarrollo de la actividad ganadera y en algunos casos a la existencia de plantaciones forestales productoras, con tendencia a su expansión hacia las zonas donde aún existen condiciones naturales con bajo nivel de intervención. Se incluyen en esta zona las franjas en los nacimientos y fuentes de agua donde no existe la cobertura vegetal natural.

La vocación principal de esta zona es la de recuperar sus condiciones naturales para mejorar la calidad ambiental del territorio y de su población.

Esta zona se caracteriza por presentar:

- Áreas de recarga de acuíferos y de nacimientos de quebradas que surten algunos acueductos.
- Oferta de espacios públicos naturales.
- Valores paisajísticos de alta calidad en la geografía local y regional.
- Difíciles condiciones de accesibilidad.
- Niveles de amenaza medio y alto por movimientos en masa.
- Baja calidad de los suelos.
- Inestabilidad del suelo debido a su actual dinámica de explotación, la cual conlleva además a la pérdida de la biodiversidad.
- Áreas con fuertes pendientes que generan procesos erosivos.
- Deterioro de las fuentes de agua y ocupación del área de los retiros reglamentarios.
- Suelos degradados de difícil recuperación económica y ambiental que generan pérdidas productivas haciéndolos poco sostenibles para la producción.
- Deterioro de las calidades escénicas, paisajísticas.

En las áreas con las características mencionadas, se restringen las actividades económicas, agropecuarias y forestales cuyos usos de los recursos naturales contribuyen a su agotamiento y deterioro.

Parágrafo: Los usos del suelo, las densidades máximas, y las intervenciones en la zona con potencial de oferta de bienes y servicios ambientales se tratará en Artículo 312 desarrollado en el presente Acuerdo.

Artículo 45. Zona de Producción Forestal Sostenible.

En esta zona se busca establecer prácticas de manejo y conservación de suelos en áreas con potencial de erosión o con procesos erosivos consolidados y, desarrollar prácticas de control a los procesos de expansión de la frontera agrícola y pecuaria, como las barreras vivas. Se caracteriza por presentar:

- Plantaciones forestales con rodales coetáneos mono específicos.
- Plantaciones con especies mixtas, en especial coníferas.
- Infraestructura asociada para su aprovechamiento forestal comercial, como vías terciarias en regular estado.
- Procesos erosivos, asociados a las fuertes pendientes y suelos descubiertos de vegetación.

Parágrafo: Los usos del suelo, las densidades máximas, y las intervenciones en la zona de producción forestal sostenible se tratará en el Artículo 312 desarrollado en el presente Acuerdo.

Artículo 46. Zona de Producción Agroforestal Sostenible.

Debido a la ocupación tradicional, en esta zona se deberán desarrollar las actividades productivas con medidas que aseguren la protección de los recursos naturales renovables. Para garantizar la sostenibilidad se requiere la transformación de los sistemas de producción actuales, hacia sistemas agroforestales de carácter agroecológico, que protejan el suelo, contribuyan a la seguridad alimentaria local y a la oferta de alimentos regional, de acuerdo a las aptitudes del territorio. Además, se deberán implementar prácticas de manejo y conservación de suelos para el control de los procesos erosivos.

Se caracteriza por:

- Sus altas pendientes, procesos erosivos, baja fertilidad de los suelos y niveles de amenaza medio y alto por movimientos en masa.
- La dinámica productiva tradicional, principalmente para consumo local.
- Prácticas inadecuadas en el desarrollo de las actividades productivas que afectan los recursos naturales renovables, como cultivos limpios, quemas, uso de agroquímicos, sobrepastoreo, entre otros.
- Paisaje conformado por fragmentos de vegetación natural asociada a cuchillas divisorias de cuencas, áreas con rastrojos en procesos iniciales de recuperación natural.
- Producción agrícola y forestal, con actividad pecuaria en crecimiento.

Parágrafo 1. Los usos del suelo, las densidades máximas, y las intervenciones en la zona de producción agroforestal sostenible se tratará en el Artículo 312 desarrollado en el presente Acuerdo.

Parágrafo 2. La Representatividad de la zonificación del DMI en el Municipio de Caldas, se presenta en el Capítulo 2. Base Natural, del Documento técnico de Soporte parte integral del presente acuerdo.

Artículo 47. De la categorías de ordenamiento del Plan Integral de Manejo del Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca .

Para determinar las condiciones de aprovechamiento y manejo de los recursos naturales renovables actuales y potenciales y, orientar los usos del suelo en las unidades territoriales que conforman la zonificación del Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables, se acogen las categorías de ordenamiento

territorial definidas en el DMI: Preservación, Protección, Producción, Recuperación para la Preservación y para la Producción.

Artículo 48. De la Preservación.

Es la acción encaminada a garantizar la intangibilidad y la perpetuación de los recursos naturales dentro de espacios específicos del Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables (DMI).

Para el DMI esta categoría aplica en la zona delimitada como de Oferta de bienes y servicios ambientales y en las demás zonas donde existan áreas con los recursos naturales renovables en mejor estado de conservación, tales como los relictos de bosque en estados avanzados de sucesión y los retiros a las fuentes de agua en donde aún se conserva su cobertura vegetal natural.

Artículo 49. De la Protección.

Definida como la acción encaminada a garantizar la conservación y mantenimiento de obras, actos o actividades producto de la intervención humana, con énfasis en sus valores intrínsecos e histórico culturales tales como: obras públicas, fronteras, espacios de seguridad y defensa, territorios indígenas, comunidades afrodescendientes, sitios arqueológicos, proyectos lineales, embalses para la producción de energía o agua para acueductos, espacios para explotaciones mineras.

Es importante anotar que esta categoría se puede combinar dentro de una misma zona con otras categorías, por lo cual las acciones o actividades encaminadas a la conservación y mantenimiento de las obras definidas deberán estar acordes con los requerimientos técnicos y los objetivos propuestos de las otras categorías de ordenamiento que apliquen en la misma zona.

Para las vías y sus áreas de retiro, esta categoría acoge lo reglamentado por la Ley 1228 de 2008, la cual "determina las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional, se crea el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras y se dictan otras disposiciones". Su artículo 2 establece las siguientes fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional:

- Carreteras de primer orden sesenta (60) metros.
- Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros.
- Carreteras de tercer orden treinta (30) metros.

Artículo 50. De la Producción.

Entiéndase por producción la actividad humana dirigida a generar los bienes y servicios que requiere el bienestar material y espiritual de la sociedad y que para el DMI presupone un modelo de aprovechamiento racional de los recursos naturales en un contexto de desarrollo sostenible.

Esta categoría de ordenamiento aplica en las zonas de producción forestal sostenible y agroforestal sostenible; las cuales deberán ser manejadas con criterios agroecológicos, para garantizar la seguridad alimentaria, la erradicación de la pobreza, la producción estable y eficiente de recursos productivos y la conservación del ambiente y la sostenibilidad de los recursos naturales renovables.

Para la aplicación de esta categoría de ordenamiento, se deberán tener en cuenta las restricciones físicas de las zonas de acuerdo a sus atributos fisiográficos y las normas ambientales y agrarias vigentes, donde se destacan:

- Las guías ambientales[1]
- Cultivos forestales con fines comerciales: plantaciones forestales y agroforestales[2].
- Permisos, autorizaciones, concesiones y licencias ambientales.

Artículo 51. De la Recuperación para la Preservación

Entiéndase por recuperación para la preservación, las actividades humanas orientadas al restablecimiento de las condiciones naturales primigenias de la zona.
Las actividades de recuperación para la preservación aplican principalmente a la Zona con Potencial de Oferta de Bienes y Servicios Ambientales; además en las áreas que se encuentren con pastos, plantaciones productoras, cultivos o rastrojos bajos, dentro de la Zona de Oferta de Bienes y Servicios Ambientales, previo análisis del impacto ambiental

Artículo 52. De la Recuperación para la Producción.

Entiéndase las actividades humanas orientadas al restablecimiento de las condiciones naturales que permiten el aprovechamiento sostenible de los recursos de la zona.

Artículo 53. Del Condicionamiento y restricciones para el uso y aprovechamiento de los recursos naturales en el DMI.

[1] Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Resolución Número 1023 del 28 de julio de 2005

[2] Decreto número 1498 de 2008

Para el otorgamiento de permisos, autorizaciones, concesiones y licencias ambientales sobre los recursos naturales renovables en las diferentes zonas del Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca, se deberán tener en cuenta los usos permitidos, restringidos y prohibidos, previstos para cada categoría según la zonificación correspondiente a saber:

- **Para la zona de Oferta de Bienes y Servicios Ambientales**: Condiciones y restricciones para el uso y el aprovechamiento de los recursos naturales renovables en las zonas donde aplica la categoría de preservación.

- **Para la zona con Potencial de Oferta de Bienes y Servicios Ambientales:** Condiciones y restricciones para el uso y el aprovechamiento de los recursos naturales renovables en las zonas donde aplica la categoría de recuperación para la preservación.

- **Para la zona de Producción Forestal Sostenible:** Condiciones y restricciones para el uso y el aprovechamiento de los recursos naturales renovables en las zonas donde se aplicarán las acciones y actividades para la producción forestal sostenible.

- **Para la zona de Producción Agroforestal Sostenible:** Condiciones y restricciones para el uso y el aprovechamiento de los recursos naturales renovables en las zonas donde se aplicarán las acciones y actividades para la producción agroforestal sostenible.

- **Para las obras, actos o actividades producto de la intervención humana con valores intrínsecos e históricos culturales:** Acciones para la protección de las obras, actos o actividades producto de la intervención humana con valores intrínsecos e históricos culturales, localizadas en el Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables.

Parágrafo. Los usos del suelo permitidos, restringidos y prohibidos se determinan en el Artículo 324 del presente Acuerdo.

Capítulo 3.
Amenazas y Riesgos

Sección 1
Amenazas

Artículo 54. De las Amenazas Naturales.

Entiéndase por amenaza la probabilidad de ocurrencia de un evento potencialmente destructivo durante cierto periodo de tiempo en un sitio determinado; las amenazas consideradas son las asociadas a fenómenos de origen natural y en particular las asociadas a procesos geológicos y geomorfológicos, pues son estos los que determinan las restricciones que ofrece el territorio a determinados usos del suelo.

Las amenazas identificadas en las zonas rural y urbana corresponden a movimientos en masa e inundaciones, estas últimas asociadas principalmente a la dinámica de las quebradas, y del río Medellín.

Sección 1A
Amenazas en el Suelo Urbano.

Artículo 55. De las Amenazas por movimientos en masa.

Según aspectos como la morfometría, la geomorfología, la litología y la densidad de procesos erosivos presentados en el área urbana, las amenazas por movimientos en masa se clasificaron como de amenaza alta, media, media-baja y baja.

Artículo 56. De la Amenaza Alta.

Defínanse como tales las zonas que presentan procesos geológicos activos e inactivos, pendientes fuertes a escarpadas y también en algunos casos son producto de intervenciones antrópicas inadecuadas donde no se observan obras de protección o contención que contrarresten la generación de procesos erosivos.

Las zonas identificadas como de amenaza alta se ubican de norte a sur:

- Hay una pequeña franja alargada hacia la margen izquierda del río Medellín, al norte del municipio, así como un pequeño sector ubicado en el sector La Raya parte alta.
- Otro sector con esta amenaza se encuentra localizado hacia el cañón de la quebrada La Cano, presentando una tendencia W-E en el sector, del mismo nombre de la quebrada antes mencionada.
- Existen algunos taludes que presentan esta amenaza en el barrio La Inmaculada, principalmente en la zona ubicada entre la carrera 50 y la margen izquierda del río Medellín.
- Otro sector de amenaza alta se encuentra localizada hacia en costado este del municipio, en el barrio Andalucía, hacia la margen izquierda de la quebrada La Corralita.

- Dentro de esta clasificación de amenaza se encuentran varios sectores ubicados en el barrio La Planta, en la parte centro-occidental del municipio, en ambas márgenes de la quebrada La Valeria.
- Algunos sectores con amenaza alta están distribuidas en los taludes asociados a las explanaciones encontradas en la parte sur de la zona de la cabecera municipal a la altura de las empresas Fivres y Jimar, también en la margen derecha del río en los taludes colindantes con el parqueadero de contenedores y mulas, en los taludes contiguos a la desembocadura de la quebrada La Reventona.
- Entre otros, se pueden observar zonas correspondientes a esta amenaza en los alrededores del barrio Mandalay y al sur del sector la Gitana.
- Finalmente hay una mancha de amenaza alta en el sector la Primavera al sur del municipio.

Parágrafo. Las zonas catalogadas como de amenaza alta se clasifican como suelos de protección. Ver Plano de Amenazas. V_Amenazas_Ca_0101

Artículo 57. De la Amenaza Media.

La amenaza media está representada por varios sectores de tamaño medio distribuidos por toda la zona de estudio. Están muy asociados a las zonas de amenaza media-baja, sin embargo, en las áreas catalogadas de amenaza media las condiciones de pendiente son menos favorables, aunque no críticas.

Las zonas con esta amenaza se presentan en:

- Algunas zonas en el sector La Raya y en el sector Cano, al norte del municipio, sobre el costado occidental del río.
- Otras zonas con esta amenaza están en los barrios Bellavista y Buena Esperanza y hacia el occidente de éstos.
- Hacia la margen derecha de la quebrada La Miel, cerca de su desembocadura al río Medellín.
- Al Este de los barrio Andalucía y San Judas.
- Existen también algunas zonas en los alrededores del barrio La Chuscala, hacia el costado sur.
- En el sector la Primavera y por los lados de la variante de Caldas existen otros sectores de importancia para esta amenaza.

Parágrafo. Las zonas catalogadas como de amenaza media son áreas con un grado de restricción intermedio, es decir se pueden permitir ciertos usos de manera condicionada, acorde con lo indicado en el Artículo 84 del presente Acuerdo.
A estas áreas se les dará un manejo adecuado para evitar que evolucionen hacia zonas de amenaza alta.

Artículo 58. De la Amenaza Media-Baja.

Son zonas donde la probabilidad de que se presente un movimiento en masa es moderada a baja debido a que son relativamente estables, aunque se podrían presentar procesos geológicos puntuales o de poca magnitud o verse afectadas por el manejo inadecuado y/o evolución de sectores aledaños, la intervención urbanística muestra mejores entornos y manejo de los terrenos.

- Estas zonas corresponden sectores extensos distribuidos ampliamente en la zona urbana y se localizan en el sector de La Raya y Cano, hacia el occidente de los barrios Las Margaritas, La Pradera y Fundadores.
- Un pequeño sector en la zona central del municipio, muy cerca del barrio Olaya Herrera.
- Algunos sectores con esta amenaza cubren parte de la zona central y los barrios Socorro, Cristo Rey y Barrios Unidos.
- Hacia el sur se encuentran también manchas de zonas con esta amenaza en el sector de Primavera.

Artículo 59. De la Amenaza Baja.

Las zonas de amenaza baja se encuentran asociadas a las unidades geomorfológicas de vertientes suaves, terrazas aluviales y a explanaciones de la zona urbana. Constituyen la mayor parte de la cabecera municipal y corresponde a terrenos de pendientes suaves en los cuales no se observan procesos erosivos de gran magnitud aunque pueden presentarse de manera puntual.
Estas zonas se localizan:

- Hacia la zona central y más consolidada del perímetro urbano y en la margen izquierda de la quebrada La Miel, donde se encuentran principalmente en suelos de origen aluvial de bajas pendientes, extendiéndose hasta el Este del barrio Andalucía.
- Hacia el sur ocupa parte de los barrios Mandalay y Centenario, incluso sigue hacia el suelo de expansión de la zona sur del municipio.

Artículo 60. De la Amenaza por Inundaciones.

Las inundaciones lentas se producen sobre terrenos planos que desaguan muy lentamente, cercanos a las Riveras de los ríos o donde las lluvias son frecuentes o torrenciales, muchas de ellas son producto del régimen de aguas de los río.

Se identifican las inundaciones rápidas y lentas de de las quebradas más importantes del Municipio y las inundaciones lentas correspondientes al río Medellín.

Artículo 61. De la Amenaza Alta por inundaciones lentas del río Medellín o río Aburrá.

Se considera amenaza alta debido a que el fenómeno de la inundación se produce frecuentemente y puede permanecer importantes períodos de tiempo. Comprende parte de las unidades geomorfológicas Terraza Aluvial y Llanura de inundación.
Se presenta en:

- Hacia el norte del municipio, en la zona correspondiente al sector La Raya, principalmente hacia la margen izquierda del río.
- Los barrios La Inmaculada y Olaya Herrera, igualmente hacia la margen izquierda del río Medellín.
- Hacia el sur de la zona urbana, se presentan zonas de amenaza alta por inundaciones lentas del río, en el sector Primavera.

Parágrafo. En las zonas de Amenaza alta por inundación lenta del río Medellín, no se debe permitir ningún tipo de construcción, salvo que se realice un estudio hidrológico e hidráulico de detalle que determine las obras de protección requeridas para su desarrollo, pues la zonificación de amenaza por inundación para este estudio se realizó con base en criterios geomorfológicos.

Artículo 62. De la Amenaza Alta por inundaciones rápidas.

Este fenómeno se presenta en las partes bajas de las quebradas La Raya, El Cano, La Valeria, La Miel, La Chuscala, Corrala y Corralita.

Parágrafo: Deberán realizarse estudios hidrológicos e hidráulicos que permitan definir exactamente las zonas de alta amenaza por inundaciones rápidas. Si tales estudios implican un cambio de clasificación del suelo, se adelantará la correspondiente revisión del PBOT, para lo cual se realizará el respectivo proceso de concertación con la Autoridad Ambiental competente.

Artículo 63. De la Amenaza por inundaciones rápidas de la quebrada La Miel:
A lo largo del recorrido que realiza la quebrada La Miel, se presenta amenaza por inundaciones rápidas en toda la zona urbana y en parte de la zona de expansión, principalmente hacia su margen izquierda.

Sección 1B
Amenazas en el Suelo Rural

Artículo 64. De la Zonificación de Amenaza por movimientos en masa

Adoptanse como categorías de amenazas por movimientos en masa en el suelo rural; la amenaza alta, media, media- baja y baja, determinadas en el Estudio

"ZONIFICACIÓN DE AMENAZAS NATURALES EN EL MUNICIPIO DE CALDAS", que se anexa en el Documento Técnico de Soporte parte integrante del Presente Acuerdo.

Artículo 65. De la Amenaza Alta.

Las zonas con esta amenaza presentan procesos geológicos activos e inactivos y por lo general pendientes fuertes a escarpadas (mayores del 60% e incluso mayores al 100%).

Las zonas identificadas están ubicadas:

- Al occidente de la vereda Salinas en el límite con el municipio de Amagá cubriendo casi toda la vereda La Maní del Cardal,
- En la parte occidental de la vereda Sinifaná y en parte de la vereda El Cardal principalmente al sur,
- Una pequeña porción en el costado suroccidental de la vereda La Salada,
- La parte noreste de la vereda Las Minas y sectores importantes en la parte central y oriental de las veredas La Clara y La Miel.
- En algunos sectores distribuidos en las veredas La Valeria, El Raizal, La Chuscala, La Aguacatala y El Cano.

Representa aquellas áreas que exhiben un alto grado de restricción, es decir gran parte de los usos se deben limitar o prohibir, principalmente las construcciones.

Parágrafo. Las zonas catalogadas como de amenaza alta se clasifican como suelos de protección. Ver Plano de Amenazas. V_Amenazas_Ca_0101

Artículo 66. De la Amenaza Media.

A estas áreas se les debe dar un manejo adecuado para evitar que evolucionen hacia zonas de amenaza alta.

Corresponden a la mayoría de los terrenos que ocupan las veredas:

- Las Minas, La Salada, El Cardal, y Potrerillo,
- La parte este de las veredas Salinas y Sinifaná,
- Parte de la vereda la Clara y el costado oriental de la vereda Primavera.

Artículo 67. De la Amenaza Media- Baja.

Como de amenaza media – baja se determinan las zonas localizadas hacia el sector central del municipio, que presentan pendientes moderadas a suaves donde la densidad de procesos erosivos es baja.

- Las áreas de amenaza media-baja están ubicadas en:
- La vereda La Cima,
- El costado oeste de la vereda El Raizal,
- Parte de las veredas La Corrala y el costado Noreste de la vereda La Miel.
- Las veredas Sinifaná, El Cardal, La Salada, La Clara, La Quiebra, La Legía, Primavera, La Aguacatala y El Cano, en pequeñas porciones del territorio.

Artículo 68. De la Amenaza Baja.

Se encuentran asociadas a las unidades geomorfológicas de vertientes suaves y de superficie aluvial, constituyen áreas de pendientes suaves en las cuales no se observan procesos erosivos de gran magnitud aunque pueden presentarse de manera puntual. Estas se encuentran principalmente en la zona urbana del municipio de Caldas, aunque se pueden observar algunos pequeños sectores en las veredas Primavera, La Clara y El Cardal.

Artículo 69. De la Zonificación de Amenaza por inundaciones y Socavamiento de Orillas.

Se determinaron 5 puntos críticos los cuales ameritan acciones prioritarias:

- Punto 1. Quebrada La Corrala. Localizada en el Barrio Andalucía.
- Punto 2. Quebrada La Valeria: Localizada en la Vereda La Valeria y pasa por los Barrios La Planta, Villa Capri, Villareal y las Margaritas.
- Punto 3. Quebrada La Lejía. Localizada en la Vereda Primavera.
- Punto 4.Quebradas La Romera y La Miel. Localizadas en la vereda La Miel.
- Punto 5.Quebradas Minas y La Clara. Localizadas en la vereda La Clara.

Artículo 70. De la Amenaza por influencia de falla.

Se incorporan las zonas de amenaza por influencia de falla con sus características para el suelo rural y de expansión urbana.

Las Veredas y sus sectores afectados por la amenaza por influencia de falla son: Vereda El Cano parte alta, Vereda La Raya: parte alta en límites con la Vereda San Miguel del Municipio de La Estrella, Vereda La Aguacatala parte alta, Vereda La Valeria parte baja en limite con la vereda La Aguacatala, El Raizal sector Quiebrapatas, el Mango y el Establo, parte de la vereda la Chuscala cerca de las Veredas La Cima y Primavera, Vereda Primavera en la parte alta, y Vereda La Salada parte baja en limites con la vereda La Quiebra; y en la Vereda La Salada parte alta sobre la margen derecha de la Vía hacia La Pintada. En estos sectores se restringirá el uso residencial en cuanto a la densificación.

El sector el Raizal se cataloga como el punto más crítico dentro de estas amenazas. Este sector tendrá restricciones en su densificación.

Parágrafo 1. Si el Estudio de Microzonificación sísmica en el suelo rural, modifica las zonas de amenaza por influencia de falla, la incorporación de dichos cambios deberán ser concertados con la Autoridad Ambiental si implica cambios o modificaciones en el PBOT.

Parágrafo 2. Para la construcción en estas áreas, previo a la expedición de licencias urbanísticas en cualquiera de sus modalidades, la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces solicitará estudios geotécnicos de detalle a los interesados.

Parágrafo 3. En un plazo de tres (3) años y con el fin de establecer con precisión las áreas del Municipio que se encuentran en riesgo y las acciones que deberán tomarse de tipo preventivo para mitigarlo, se deberá realizar un estudio de Microzonificación en el suelo rural y en especial en la zona catalogada como de influencia de falla. Los resultados de este estudio servirán de directriz para futuros programas de reubicación o reasentamiento de viviendas y comunidades localizadas allí. Hasta tanto, se cumplirán las restricciones propias de una zona de riesgo, señaladas en el presente Acuerdo.

La zonificación de las amenazas se presenta en el Plano V_Amenazas_Ca_0101

Sección 2.
Riesgos

Artículo 71. Del Riesgo.

Se define como las posibles consecuencias desfavorables económicas, sociales y ambientales que pueden presentarse a raíz de la ocurrencia de un evento dañino en un contexto de debilidad social y física ante el mismo. El riesgo se compone de dos elementos básicos: amenaza y vulnerabilidad. Ambos factores son interdependientes y se deben evaluar uno en relación con el otro, ya que ninguno puede concebirse de forma separada (no existe amenaza sin vulnerabilidad, ni vulnerabilidad sin amenaza).

Artículo 72. Del Riesgo Potencial.

Las áreas con condiciones de amenaza y vulnerabilidad altas, que han sido identificadas mediante el registro histórico de eventos ocurridos, se denominan áreas de riesgo potencial.

Se han identificado como áreas de riesgo potencial, entre otras, las siguientes:

Riesgo por Inundación

- Un sector en la Quebrada La Corrala (Andalucía). Sobre la Quebrada el Bambú entre la carrera 40 y 43 en la margen izquierda y derecha de la calle 128sur.
- Un sector de La Valeria: Sector Villas de La valeria de la Escuela Jorge Valencia hacia arriba margen derecha.
- La Inmaculada: Entre las calles 124 Asur y la 116 sur entre la carrera 49 y la margen del rio Medellín.
- Callejón del Cuzco: En la calle 129 sur entre las carreras 55 y 56.
- Mandalay La Chuscala: entre la carrera 48 a y la Iglesia de la sagrada Familia entre las calles 140 y 141 sur.
- La corrala Parte Baja Quebrada el Soldadito entre las carreras 45 y 46 sobre la calle 134sur
- Sector Barrios Unidos - Quebrada La Reventona: entre la carreras 48 y 49, costados izquierda y derecha de la calle 137sur.
- La Clara: De la Caseta y la Placa polideportiva margen izquierda y derecha hacia arriba y hacia abajo del rio Medellín.
- La Miel: Cra 45 hacia arriba margen izquierda y derecha, Sector La Playita.

Riesgo por Movimientos en Masa

- Un sector de El Raizal: Sector Quiebrapatas y sector el mango, margen izquierda y derecha de la vía.
- La Quiebra: Sector Malpaso y la Montoya sobre la margen derecha del corredor férreo
- Sector el Tigre: Margen izquierda de la Vía a Amagá sector el Tigre.
- Barrio Las Margaritas entre la calle 117 sur y 120 sur sobre la margen derecha de la carrera 50.

Parágrafo1. Las zonas de riesgo potencial identificadas, deberán confrontarse, una vez sea terminado, con el estudio que realiza en la actualidad la Universidad Nacional de Colombia: "Evaluación de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por fenómenos naturales en el Valle de Aburrá"; En el caso de que tal estudio implique modificaciones en el PBOT, su incorporación deberá surtir el trámite de concertación con las autoridades competentes.

Parágrafo2. El municipio en un plazo de (2) dos años, realizará estudios detallados de amenaza y vulnerabilidad en los sitios identificados como de riesgo potencial que permitan precisar mejor los sectores donde se localizan y realizar las acciones de mitigación requeridas.

Parágrafo 3. Así mismo en el mismo plazo de (2) dos años, el Municipio deberá actualizar el Inventario de las viviendas a reubicar en *zonas de alto riesgo no mitigable y de las viviendas a reubicar en el barrio La Inmaculada identificadas en el Plan de Manejo y Obras para la Reducción del Riesgo-Volumen 2, JHL&CIA LTDA. 2001*, dado

que este plan de Manejo se encuentra desactualizado, y tomará las medidas técnicas necesarias que permitan mitigar o solucionar definitivamente las problemáticas presentadas en esas o en otras zonas del Municipio.

Parágrafo 4. La localización de estos sitios se encuentran en el Plano de Riesgos: X_Riesgos_Ca_0101

Artículo 73. Del Riesgo Sísmico.

La medición del impacto de un terremoto sobre un ambiente urbano requiere de la estimación de la amenaza sísmica y de la evaluación de la vulnerabilidad del entorno medida en términos de variables como densidad de población, calidad de materiales y construcción, tipología estructural, edad del edificio, etc.

El riesgo se describe entonces, con base en las dos componentes de amenaza y vulnerabilidad, en función de la cantidad y distribución de pérdidas humanas y pérdidas físicas. Sin embargo, la representación del riesgo obedece a una amenaza que se mide en términos de probabilidades, pues no se conocen con certeza los eventos que sucederán en una región en el futuro.

Artículo 74. De la obligatoriedad de la utilización de los estudios de microzonificación sísmica.

Dentro de la zona urbana del Municipio y para el diseño sismo resistente de aquellas obras consideradas por la NSR-98 o por versiones posteriores de las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente, deberán acogerse los resultados del estudio de "Microzonificación sísmica detallada de los municipios de Barbosa, Girardota, Copacabana, Sabaneta, La Estrella y Caldas", realizado por el Consorcio Microzonificación 2006 para el Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

La consulta de dichos resultados, y específicamente la obtención del espectro de diseño en un sitio deseado, se podrá consultar en:

- Página web del Área Metropolitana del Valle de Aburrá, http://www.metropol.gov.co/home.php).
- Oficinas de Planeación Municipal
- Biblioteca del Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

Parágrafo 1. Para la consulta del espectro de diseño en un punto específico el estudio de microzonificación presenta un mapa digital a un nivel de detalle tal que para cada manzana se presenta un espectro de diseño de acuerdo con el perfil de suelo estimado. Este mapa digital contiene un aplicativo de consulta que al hacer click en el punto específico donde se quiere obtener información el aplicativo desplegará inmediatamente el perfil de suelo típico correspondiente al sito y el espectro de diseño para éste.

Parágrafo 2. En el caso que mediante sondeo directo o perforación en el sitio de interés, con una profundidad no menor de 30 m y recuperación de núcleos superior al 70%, se determine que el perfil encontrado no corresponde al perfil de diseño del estudio de microzonificación para este sitio, se podrá entonces utilizar el espectro de diseño, dentro de la misma unidad geotécnica definida en el estudio de microzonificación sísmica, correspondiente al perfil de suelo más acorde al sondeo realizado.

Artículo 75. Sobre el riesgo Sísmico en la zona rural y de Expansión Urbana del Municipio de Caldas

Acógense las manchas identificadas como zonas de influencia de fallas delimitadas en el Plano del PBOT vigente. Identificadas en la vereda el Raizal, según el Plano de Amenazas V_Amenazas_Ca_0101.

Parágrafo. El Municipio deberá entonces acometer el estudio de microzonificación sísmica para el suelo rural en un plazo no mayor a (3) tres años. Hasta tanto, se cumplirán las restricciones propias de una zona de riesgo, señaladas en el presente Acuerdo. El estudio permitirá establecer con precisión las áreas del Municipio que se encuentran en riesgo y las acciones que deberán tomarse de tipo preventivo para mitigarlo y/ suprimirlo. A la vez servirá de directriz para futuros programas de reubicación o reasentamiento de viviendas y comunidades localizadas en las zonas que eventualmente haya necesidad de evacuar.

Artículo 76. Del Riesgo de origen tecnológico y Químico.

Incorporase el Riesgo Tecnológico, con el fin de adelantar las gestiones y las acciones necesarias tendientes a la disminución o supresión de situaciones de riesgo de origen tecnológico en el territorio municipal. El riesgo tecnológico está asociado al manejo, almacenamiento y transporte de materiales peligrosos y a la desviación de operaciones de un proceso o equipo.

El transporte de hidrocarburos a través de oleoductos, gasoducto y el poliducto Medellín – Cartago que cruza el municipio en el sentido norte- sur; la localización de redes primarias de energía o líneas de alta tensión, de redes primarias de acueducto y el tránsito de vehículos de transporte de sustancias peligrosas por las principales vías, en especial por la Doble Calzada son un factor de amenaza y riesgo asociado al riesgo tecnológico.

Artículo 77. Del Mapa de riesgo químico y por transporte de sustancias peligrosas en el Valle de Aburrá.

Para el permiso de ubicación de nuevas empresas otorgado por el Municipio de Caldas se deberá consultar el aplicativo en SIG del Área Metropolitana del Valle de Aburrá denominado "Mapa de riesgo químico y por transporte de sustancias peligrosas en el Valle de Aburrá", el que conceptuará sobre las condiciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo que puede generar la industria o empresa a localizarse. Bajo dicho concepto el municipio exigirá el cumplimiento de las acciones necesarias que debe cumplir el solicitante, tendientes a la minimización de las condiciones de amenaza, vulnerabilidad y riesgo identificados por el aplicativo.

Para dicho trámite el Municipio solicitará al interesado la información necesaria sobre la actividad comercial que pretende desarrollar, información que será suministrada al AMVA para que esta proceda a realizar la modelación y a emitir un concepto sobre tal actividad según el Mapa de riesgo químico y por transporte de sustancias peligrosas en el valle de Aburrá, concepto que no es vinculante ni obligatorio para el Municipio pero que le permitirá tomar una decisión sobre la pertinencia o no de la localización de la actividad a desarrollarse en su territorio.

Artículo 78. De la incorporación del municipio en la Red para la Gestión del Riesgo en el Valle de Aburrá – REDRIESGOS.

Con el objetivo de lograr una efectiva prevención, atención y recuperación de desastres y emergencias asociados con los fenómenos de origen natural, socio-natural, tecnológico y antrópico, por medio de la acción integrada de las entidades, instituciones y organizaciones públicas, privadas y comunitarias del Valle de Aburrá, el municipio a través de su comité local de prevención y atención de desastres CLOPAD, participará y tomará todas las acciones necesarias para la implementación de la RedRiesgos definida por el Plan de Implementación de la Red.

Artículo 79. Del Manejo de las condiciones de amenaza media en los suelos rurales

En las áreas identificadas en el plano de Amenazas, V_Amenazas_Ca_0101, como de amenaza media están restringidos los asentamientos rurales.

El desarrollo de viviendas en estas áreas deberá estar sujeto a los estudios geotécnicos definidos para las **Áreas no urbanizadas urbanizables con potencial urbanístico restringido o condicionado,** descrito en el Artículo 90**.** Adicionalmente, los usos propuestos para esas zonas deberán garantizar el mejoramiento de las condiciones de degradación o inestabilidad actual. Si sus condiciones ambientales se ven afectadas debido al uso actual deberán modificarse para recuperar y mejorar sus condiciones.

Artículo 80. De los Estudios técnicos por amenazas en los planes parciales

Como parte integral de los estudios técnicos necesarios para suelos con tratamiento de desarrollo o recuperación por sus condiciones de amenaza se deberá realizar el análisis de las características geológicas, geotécnicas, geomorfológicas y morfodinámicas en escalas 1:5.000 o 1.2000. Con dicha información y demás que se considere necesario se deberán evaluar las condiciones de susceptibilidad y amenaza por movimientos en masa e inundaciones como mínimo del área total del plan parcial.

Las zonas identificadas de amenaza alta se destinarán como suelos de protección, las cuales no podrán desarrollarse urbanísticamente, solo de preservación y conservación, y para las zonas identificadas de amenaza media deberá dársele cumplimiento a lo estipulado para las **Áreas no urbanizadas urbanizables con potencial urbanístico restringido o condicionado:**

Deberán ser desarrolladas de acuerdo con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente NSR-10, Ley 400 de 1.997 y su Decreto Reglamentario 926 de 2010 o en su defecto, a la reglamentación vigente en el momento de aprobación del proyecto. La inclusión del análisis de Estabilidad de Taludes y Laderas dentro del Estudio Geotécnico Preliminar y Definitivo será obligatoria en las áreas urbanizadas con problemas potenciales y las áreas no urbanizadas pero urbanizables con problemas potenciales o detectados. Los estudios de estabilidad de Taludes y Laderas deberán contemplar al menos las siguientes actividades:

- Antecedentes, recopilación cartográfica, interpretación multitemporal de fotografías aéreas y revisión de reportes e informes anteriores.
- Caracterización de los materiales; debe contemplar la clasificación y descripción detallada de los materiales involucrados en los movimientos en masa, incluyendo medidas cuantitativas de los parámetros más relevantes para el análisis numérico de la estabilidad.
- Análisis numérico, este debe comprender el cálculo de la estabilidad para diferentes condiciones de carga, nivel freático, sismo y geometría de la superficie de falla.
- Seguimiento e instrumentación, diseño e implementación de un sistema de control acorde con el proyecto y formulación de un plan de contingencias.
- Presentar las obras necesarias de mitigación y prevención, y se deberán asegurar condiciones de estabilidad.

Artículo 81. De la incorporación de nuevos estudios de amenaza y riesgo.

De conformidad con lo estipulado en los artículos 5º y 7º del Decreto 4002 de 2004, se consideran circunstancias de excepcional interés público, o de fuerza mayor o caso fortuito que justifican la revisión excepcional del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, los resultados de estudios técnicos detallados sobre amenazas, riesgos y vulnerabilidad que justifiquen la recalificación de áreas de riesgo no mitigable y otras condiciones de restricción diferentes de las originalmente adoptadas en dicho Plan. Todo proyecto de revisión y modificación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial o

de alguno de sus contenidos por las causas antes señaladas, se someterá a los mismos trámites de concertación, consulta y aprobación previstas en los artículos 24 y 25 de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo: Los estudios técnicos en general, podrán ser realizados por el municipio o por particulares, pero en todos los casos deberán cumplirse los trámites de ley ante las autoridades ambientales. En el caso de que tales estudios impliquen modificaciones en el PBOT, su incorporación deberá surtir el proceso de concertación con las autoridades competentes, de conformidad con lo definido en el Decreto 4002 de 2004.

Artículo 82. Sobre el "Plan de Manejo y Obras para la reducción del Riesgo"

Acógense los resultados del Estudio Zonificación de amenazas naturales e identificación de alternativas para la reducción del riesgo en el municipio de Caldas- Antioquia, realizado en el año 2002 por José Hilario López y Cía, presentado en el Capítulo 2, Base Natural del Documento Técnico de soporte parte integral del presente acuerdo.

Parágrafo 1. El inventario de viviendas a reubicar presentado en dicho estudio como en Riesgo no mitigable, corresponde a algunos sectores mencionados, pero que no fueron delimitados cartográficamente en el Barrio La Inmaculada, el Porvenir, en la Vereda La Clara – Sector principal, y la Playita-, Sector de la Santa cruz y algunas viviendas localizadas en la zona de inundación de la Quebrada La Miel.

Adicionalmente señala viviendas a reubicar en el barrio La Inmaculada, al sur de la calle 122sur, en el sector central entre calles 122 y 121 sur y hacia el norte entre las calles 121sur y 120sur.

Parágrafo 2. En un plazo no mayor a dos (2) años, el Municipio deberá acometer la actualización del Inventario de las viviendas a reubicar en zonas de alto riesgo no mitigable y de las viviendas a reubicar en el barrio La Inmaculada identificadas en el Plan de Manejo y Obras para la Reducción del Riesgo-Volumen 2, JHL&CIA LTDA. En 2001, toda vez que si bien se encontró que en las zonas identificadas aún persisten las situaciones de riesgo, se hace necesario evaluar y valorar la vulnerabilidad de las viviendas existentes en la actualidad.

Artículo 83. De las Obras para la reducción del riesgo

Las obras de reducción de riesgos que será necesario incorporar en los proyectos que sean emprendidos por el Municipio se clasifican dentro de las siguientes categorías:

- Obras de estabilización y conservación de cauces
- Obras de protección de orillas y estabilización de laderas
- Obras de estabilización de deslizamientos por encima de viviendas
- Obras de control de asentamientos contra inundaciones

Parágrafo. Teniendo en cuenta que el Plan de Manejo se encuentra desactualizado, el Municipio en un plazo de dos años, lo actualizará y tomará las medidas técnicas necesarias que permitan mitigar o solucionar definitivamente las problemáticas presentadas en esas o en otras zonas del Municipio.

Capítulo 4.
Aptitud Geológica del Suelo para el Uso Urbano

Artículo 84. De la Aptitud Geológica del Suelo para el Uso Urbano.

La aptitud geológica del suelo, permite calificar las áreas del suelo urbano y de expansión de acuerdo a su potencial para el uso urbanístico, e identifica las zonas intervenidas o no que presentan restricciones para tal uso.

La aptitud geológica del suelo se clasifica en:

- Áreas urbanizadas, sin problemas aparentes
- Áreas Urbanizadas con problemas potenciales
- Áreas Urbanizadas con Problemas Detectados
- Áreas No Urbanizadas, Urbanizables Sin Problemas Aparentes
- Áreas No Urbanizadas, Urbanizables, con Potencial Urbanístico Restringido o Condicionado
- Áreas No Urbanizadas, No Urbanizables de Conservación Con Problemas Aparentes
- Áreas No Urbanizadas, No Urbanizables de Conservación Sin Problemas Aparentes

Parágrafo: La localización de cada de las zonas clasificadas se presentan en el Plano sobre aptitud del suelo: X_AptitudGeo_Ca_0101

Artículo 85. De las Áreas urbanizadas, sin problemas aparentes.

Defínanse las Áreas urbanizadas, sin problemas aparentes como las presentan amenaza baja, y que no tienen registro de eventos o sólo presentan algunos eventos puntuales. Cubren el mayor porcentaje de los terrenos de la zona urbana de Caldas y se encuentran representadas principalmente por el sector central.

Otras zonas que pertenecen a esta clasificación están ubicadas en el costado norte, en la zona de expansión de los sectores La Raya y El Cano. También se pueden encontrar zonas sin ninguna restricción en los barrios San Judas, Andalucía y en la zona de expansión de la vereda La Miel, hacia la margen izquierda de la quebrada; en el barrio Bellavista, La Planta, al occidente del barrio Mandalay y en el sector Primavera

Parágrafo: En estas zonas el uso urbano no tiene restricciones de tipo ambiental.

Artículo 86. De las Áreas Urbanizadas con problemas potenciales.

Defínanse como áreas urbanizadas con problemas potenciales, las clasificadas como de amenaza media, donde los registros de eventos son procesos puntuales o de poca magnitud y se caracterizan por presentar pendientes principalmente en los rangos mayores del 25-40%.

Existen nueve sectores con esta clasificación y están distribuidos así:

- Hacia la margen izquierda del río Medellín, en el costado Norte del municipio, en el sector La Raya.
- En parte de los barrios La Buena esperanza y La Inmaculada, igualmente hacia la margen izquierda del río.
- En el barrio Olaya Herrera, en un sector comprendido entre la margen derecha del río Medellín y la margen derecha de la quebrada La Miel, cerca de su desembocadura.
- En el barrio Andalucía, en el límite Este de la zona urbana.
- Al Sur del barrio La Chuscala y al Occidente del barrio Cristo Rey.
- En el costado Este de la zona urbana, al Este del barrio La Corrala.
- Y unos sectores ubicados en la zona Sur, en el sector Primavera.

Artículo 87. De las Áreas Urbanizadas con Problemas Detectados.

Defínanse como Áreas Urbanizadas con Problemas Detectados las zonas que presentan amenaza media y/o alta, en ellas se tiene registro de eventos o antecedentes de inestabilidad y morfométricamente muestran pendientes en los rangos 40-60% y mayores de 60%.

Están constituidas por los siguientes sectores:

- Una pequeña franja alargada hacia la margen izquierda del río Medellín, en la zona Norte del municipio.
- En el barrio La Inmaculada, principalmente en la zona ubicada entre la carrera 50 y la margen izquierda del río Medellín.
- Algunos sectores ubicados en el barrio La Planta, hacia la margen derecha de la quebrada La Valeria.
- Un sector del barrio La Playita, sobre la margen izquierda del río Medellín.
- En la zona de inundación del río Medellín, en los sectores del barrio La Inmaculada y Tres Aguas
- Un pequeño sector en el barrio Mandalay, hacia el costado Occidental.

Parágrafo 1. Las zonas identificadas como urbanizadas con problemas detectados o potenciales deberán ser objeto de estudios puntuales donde se analice el grado de

vulnerabilidad y los niveles de riesgo. Sobre estos sectores se deberán diseñar y ejecutar obras de prevención y mitigación del riesgo.

Las viviendas identificadas como de alto riesgo deberán ser priorizadas en los programas de mejoramiento y reasentamiento que se desarrollen.

Parágrafo 2. El Municipio deberá incorporar los resultados del estudio que realiza la Universidad Nacional sobre vulnerabilidad y riesgos en los municipios del valle de Aburrá en el PBOT cuando sea aprobado por las Autoridades Ambientales. Y acometer el estudio de estas zonas en un plazo de (1) un año.

Artículo 88. De las Áreas No Urbanizadas, Urbanizables Sin Problemas Aparentes.

Defínanse como Áreas No Urbanizadas, Urbanizables Sin Problemas Aparentes, las zonas que no presentan restricciones ambientales, en ellas la clasificación de amenaza es baja y no se presentan registros de eventos; allí las pendientes son suaves a moderadas.

Están constituidas por los siguientes sectores:

- Hacia el Norte del municipio en el sector La Raya
- Al Oeste de los barrios Las Margaritas, Fundadores y La Pradera
- Entre la margen derecha del río Medellín, La Variante, la margen izquierda de la quebrada La Miel y la parte Sur del barrio La Corrala.
- Unas áreas al Este del barrio Andalucía, en el sector La Miel.
- Hacia el sur algunos sectores se encuentran localizados en el sector Primavera.
- Algunos sectores de los barrios Centenario, los Cerezos y Mandalay.

Artículo 89. De las Áreas No Urbanizadas, Urbanizables, con Potencial Urbanístico Restringido o Condicionado.

Defínanse como Áreas No Urbanizadas, Urbanizables, con Potencial Urbanístico Restringido o Condicionado, las zonas que presentan amenaza media por movimiento en masa, que tienen o no registro de eventos o antecedentes. Estos terrenos muestran pendientes en rangos superiores a 60% y requieren medidas de adecuación y estabilización, etc.

Están constituidas por los siguientes sectores:

- Hacia el Norte, algunas de estas áreas están en el sector La Raya y El Cano, y al Oeste de los barrios La Paradera, Bellavista y La Buena Esperanza.
- Hacia el Este de los barrios San Judas y La Corrala y a lo largo de la Variante, por encima de ésta, siempre sobre el costado Este.

- Hacia el Occidente de Barrios Unidos, Cristo Rey y El Socorro.
- Por último, hacia el Sur también se ubican zonas con esta clasificación en el sector Primavera.

Artículo 90. Del Manejo de las Áreas No Urbanizadas, Urbanizables, con Potencial Urbanístico Restringido o Condicionado.

Para ser incorporadas al desarrollo urbano, las Áreas No Urbanizadas, Urbanizables, con Potencial Urbanístico Restringido o Condicionado, deberán ser desarrolladas de acuerdo con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente NSR-98, Ley 400 de 1.997 y su Decreto Reglamentario 33 de 1.998, cumpliendo con los requisitos consignados en el Titulo H, del mencionado Decreto o, en su defecto, a la reglamentación vigente en el momento de aprobación del proyecto.

La inclusión del análisis de Estabilidad de Taludes y Laderas dentro del Estudio Geotécnico Preliminar y Definitivo será obligatoria en las áreas urbanizadas con problemas potenciales y las áreas no urbanizadas pero urbanizables con problemas potenciales o detectados. Los estudios de estabilidad de Taludes y Laderas deberán contemplar al menos las siguientes actividades:

- Antecedentes, recopilación cartográfica, interpretación multitemporal de fotografías aéreas y revisión de reportes e informes anteriores.
- Caracterización de los materiales; debe contemplar la clasificación y descripción detallada de los materiales involucrados en los movimientos en masa, incluyendo medidas cuantitativas de los parámetros más relevantes para el análisis numérico de la estabilidad.
- Análisis numérico, este debe comprender el cálculo de la estabilidad para diferentes condiciones de carga, nivel freático, sismo y geometría de la superficie de falla.
- Seguimiento e instrumentación, diseño e implementación de un sistema de control acorde con el proyecto y formulación de un plan de contingencias.
- Presentar las obras necesarias de mitigación y prevención, y se deberán asegurar condiciones de estabilidad.

Parágrafo: Estos estudios deberán realizarse previo a la expedición de las licencias urbanísticas contempladas en el Decreto 564 de 2006, o en las normas que lo modifiquen, o sustituyan; por parte de la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces.

Artículo 91. De las Áreas No Urbanizadas, No Urbanizables de Conservación Con Problemas Aparentes.

Defínanse como Áreas No Urbanizadas, No Urbanizables de Conservación Con Problemas Aparentes, las zonas que corresponden a zonas de retiro de quebrada o de infraestructura vial, espacio público, equipamiento o áreas de protección ambiental en

general. Presentan amenaza media o alta y tienen registro de eventos o antecedentes de inestabilidad, allí las pendientes se encuentran en los rangos 40-60% y mayores de 60%. Deben ser intervenidas, porque aunque no se vayan a urbanizar pueden causar problemas a otras zonas ya urbanizadas o urbanizables.

Aunque representan áreas relativamente pequeñas, se encuentran distribuidas ampliamente en toda la zona urbana, en sectores tales como:

- La Raya, El Cano, el barrio La Planta,
- En los alrededores de la margen derecha del río Medellín y la margen derecha de la quebrada La Miel,
- Al Este del barrio La Corrala, entre la margen izquierda del río Medellín y los barrios La Rivera y Felipe Echavarría,
- En los alrededores del barrio Mandalay y en el sector Primavera.

Parágrafo: Las viviendas localizadas en esas zonas deberán ser priorizadas en programas de reubicación.

Artículo 92. De las Áreas No Urbanizadas, No Urbanizables de Conservación Sin Problemas Aparentes.

Defínanse como Áreas No Urbanizadas, No Urbanizables de Conservación Sin Problemas Aparentes, las zonas que presentan amenaza baja y no presentan registro de eventos o antecedentes de inestabilidad.

Son las zonas de retiro de quebrada, retiro a infraestructura de servicios públicos o equipamiento. Ellas pueden conservar su uso actual.

- Las áreas correspondientes a áreas no urbanizadas, no urbanizables de conservación sin problemas aparentes, están principalmente relacionadas con las márgenes del río Medellín en el sector Norte y Sur, y con la quebrada La Miel.

TÍTULO II.
B. SISTEMA ESTRUCTURANTE ARTIFICIAL DE LAS NORMAS ESTRUCTURALES

Capítulo 1
Clasificación del Suelo

Artículo 93. De la Clasificación del suelo municipal y categorías

De acuerdo a los artículos 30, 31, 32, 33, 34 y 35 de la Ley 388 de 1997, el suelo municipal se clasifica en Suelo Urbano, de Expansión Urbana y Rural, y la categoría de Protección que es transversal a las otras categorías. De conformidad con el Decreto lo definido en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 3600 de 2007, sobre ordenamiento del suelo rural, se establecen, definen y delimitan en el suelo rural las categorías de *Protección* y *Desarrollo Restringido,* los cuales se definen de acuerdo a:

Para el suelo de Protección se establecen cinco categorías:

1. Áreas de conservación y protección ambiental.
2. Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.
3. Áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural.
4. Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.
5. Áreas de amenaza y riesgo.

Para el suelo de desarrollo restringido se establecen cuatro categorías:

1. Suelos suburbanos.
2. Centros poblados rurales.
3. Áreas destinadas a vivienda campestre.
4. Áreas para ubicación de equipamientos de salud, educación, bienestar social, cultural y deporte.

Artículo 94. Del Suelo Urbano

Constituyen el suelo urbano las áreas del territorio municipal destinadas a usos urbanos que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Pertenecen a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, algunos de los cuales se definen como áreas de mejoramiento integral.

Las áreas que conforman el suelo urbano están delimitadas por perímetros y conformadas por el suelo correspondiente a la Cabecera Municipal y al nuevo suelo urbano de Primavera.
El perímetro urbano es menor que el perímetro de servicios públicos, o sanitario.

El suelo urbano tiene un área total de 2,70 Km^2, distribuidos así: 2,58 Km^2 en el perímetro que delimita la cabecera municipal y 0,1165 Km^2 en el sector de Primavera; el cual conforma un polígono urbano no continuo al centro urbano tradicional o Cabecera Municipal.

Artículo 95. De los Criterios para precisar el perímetro del suelo urbano

Las modificaciones y actualizaciones del perímetro urbano se formulan con base en los siguientes criterios:

Criterios físico-espaciales

a. Presencia de hechos urbanos consolidados o en proceso de consolidación próximos al suelo urbano
b. Posibilidad de inserción a la trama urbana de estos hechos urbanos o asentamientos
c. Cobertura de servicios públicos domiciliarios o sistemas particulares eficientes
d. Densidad Habitacional

Criterios sobre la base natural

e. Características geomorfológicas
f. Estabilidad y capacidad geológica de los suelos

Criterios culturales y socio-económicos

g. Imaginarios colectivos
h. Modo de vida urbano y usos afines a este
i. Prediación

Artículo 96. De la Delimitación del Perímetro Urbano

La delimitación del perímetro urbano se realizó utilizando como parámetros: vías existentes, elementos naturales constitutivos de la red hídrica municipal, curvas de nivel y en menor proporción límites prediales. Cada uno de los puntos donde hay cambios de elementos fue marcado con puntos numerados en el sentido de las manecillas del reloj, es decir, de derecha a izquierda. A cada uno de esos puntos identificados le fue asignada su coordenada. La delimitación de los perímetros se realiza por tramos, entre dos puntos.

Parágrafo 1. La delimitación detallada del perímetro urbano por puntos con sus respectivas coordenadas se presenta en documento anexo al final de este documento.

Parágrafo 2. Ver Plano V_ClasifSuelo_Ca_0101

Artículo 97. De las Zonas adicionadas al Suelo Urbano.

Las nuevas zonas adicionadas al suelo Urbano son ocho (8):

Tabla 1. Zonas adicionadas al suelo urbano.

ZONAS ADICIONADAS AL SUELO URBANO	
Zona 1:	Barrio El Porvenir, parte de los sectores El Cano, La Raya y El Pombal.
Zona 2:	Universidad Lasalle, Institución Educativa Tercer Milenio y sector limítrofe al costado occidental del barrio La Inmaculada.
Zona 3:	Barrio La Chuscala y sector limítrofe al costado occidental del barrio Cristo Rey.
Zona 4:	Parte de la vereda La Chuscala. Urbanización RAFAEL HUNDA FERRER – conocido como Barrio Minuto de Dios -
Zona 5:	Sector limítrofe al costado sur de los barrios Centenario y Los Cerezos, y parte del Barrio La Mansión.
Zona 6:	Centro poblado de la vereda Primavera.
Zona 7:	Parte del sector La Corrala.
Zona 8:	Parte alta de Andalucía.

Parágrafo: Las características, las áreas y la delimitación de las zonas adicionadas al suelo urbano se detallan en el ANEXO I, del presente Acuerdo.

Artículo 98. Del Suelo de Expansión Urbana

El suelo de expansión urbana está constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento, según lo determinado en el presente Acuerdo.

Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas y su gestión y desarrollo se hará mediante Planes Parciales y demás instrumentos incorporados en el presente acuerdo.

El suelo de expansión urbana definido para el municipio de Caldas corresponde a once (11) zonas que se relacionan a continuación:

Tabla 2. Suelo de expansión Urbana

SUELO DE EXPANSIÓN URBANA		
Zona	**Sectores**	**Área (Ha)**
Zona de expansión urbana 1 (ZE1)	Parte de la vereda El Cano y sector La Raya.	10,12
Zona de expansión urbana 2 (ZE2)	Parte de la Vereda La Raya.	8,58
Zona de expansión urbana 3 (ZE3)	Parte de la Vereda La Aguacatala	51,37

Zona de expansión urbana 4 (ZE4)	Parte de la vereda La Corrala y parte del sector Andalucía.	25,11
Zona de expansión urbana 5 (ZE5)	Parte de la vereda El Raizal en el sector Loma de Los Cuesta.	28,10
Zona de expansión urbana 6 (ZE6)	Parte de la Vereda La Corrala	27,53
Zona de expansión urbana 7 (ZE7)	Parte de la Vereda Primavera, entre la zona Urbana Central y La zona urbana de Primavera	9,48
Zona de expansión urbana 8 (ZE8)	Parte de la zona de expansión urbana actual en el sector de la variante, parte de las veredas Primavera, La Legía, La Corrala, La Cima, La Quiebra y La Salada Parte Baja.	390,26
Zona de expansión urbana 9 (ZE9) API	Parque Tres Aguas	3,11
Zona de expansión urbana 10(ZE10)	Zona aledaña Parque Tres Aguas	4,16
Zona de expansión urbana 11 (ZE11)	Parte de la vereda la Chuscala	7,38
	Total suelo de expansión urbana propuesto	**565,21**

Artículo 99. De los Criterios para precisar el suelo destinado para la expansión urbana

Las modificaciones y actualizaciones de las zonas destinadas para la expansión urbana se desarrollan con base en los siguientes criterios:

Criterios sobre la base natural

a. Características geomorfológicas
b. Estabilidad y capacidad geológica de los suelos

Criterios físico-espaciales

c. Proximidad y fácil articulación al suelo urbano
d. Procesos de urbanización actuales próximos al suelo urbano
e. Cobertura, disponibilidad o factibilidad de prestación de servicios públicos domiciliarios

Criterios socio-económicos

f. Índices de crecimiento poblacional,
g. Dinámicas inmobiliarias y constructivas actuales

Artículo 100. De la Delimitación del Perímetro del Suelo de Expansión Urbana.

La delimitación detallada de cada una de las zonas que componen el suelo de expansión urbana con coordenadas se presenta en documento ANEXO I., del presente Acuerdo.

Parágrafo: Ver Plano V_ClasifSuelo_Ca_0101

Artículo 101. Del Suelo rural y su delimitación

Son los terrenos no aptos para el uso urbano, por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas, así como usos recreativos. En concordancia con lo anterior, el área rural excluye de esta denominación las áreas urbanas y las de expansión.

Se clasifica como suelo rural el territorio delimitado como tal en los planos de clasificación del suelo. Al interior del suelo rural se identifican y delimitan las clases de suelo de protección y de desarrollo restringido.

Artículo 102. Del Suelo de Protección y sus categorías

Se define como Suelo de Protección, aquel que está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las categorías del suelo municipal que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de áreas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

Los suelos de protección ambiental identificados y delimitados para el municipio de Caldas, acogen la categorización del suelo de protección definido por el Decreto 3600 de 2007, las categorías de la zonificación del POMCA (2007), la zonificación del Parque Central de Antioquia (PCA), los ecosistemas estratégicos identificados en el Plan Metrópoli 2008-2020 *Hacia la integración regional sostenible* (AMVA, 2008), en el DMI DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO DE LOS RECURSOS NATURALES RENOVABLES DIVISORIA VALLE DEL ABURRA- RIO CAUCA"-.AROVA y a las condiciones socio-ambientales del municipio de Caldas; se describen a continuación:

1. **Áreas de conservación y protección ambiental.** Están conformadas por las áreas del sistema nacional de áreas protegidas, las áreas de reserva forestal, las áreas de manejo especial, y las áreas de especial importancia ecosistémica, en el Municipio de Caldas solo aplican algunas de ellas:

   En el Municipio de Caldas se cataloga como área de manejo especial el DMI DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO DE LOS RECURSOS NATURALES RENOVABLES DIVISORIA VALLE DEL ABURRA- RIO CAUCA"-., aprobado mediante EL Acuerdo 327 de 2009, de Corantioquia"Por el cual se modifica el Acuerdo No. 267 del 10 de

septiembre de 2007 y aprueba el Plan Integral de Manejo del Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca"

Y como áreas de especial importancia ecosistémica, las zonas núcleo y conectora del Parque Central de Antioquia, nacimientos de agua, zonas de recarga de acuíferos, rondas hidráulicas de los cuerpos de agua, entre otras.

1.1. Las áreas de manejo especial:

En el Municipio de Caldas se cataloga como área de manejo especial el DMI DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO DE LOS RECURSOS NATURALES RENOVABLES DIVISORIA VALLE DEL ABURRA- RIO CAUCA"-.AROVA, POMCA

1.2. Las áreas de especial importancia ecosistémica, tales como páramos y subpáramos, nacimientos de agua, zonas de recarga de acuíferos, rondas hidráulicas de los cuerpos de agua, humedales, pantanos, lagos, lagunas, ciénagas, manglares y reservas de flora y fauna:

Zonas núcleo del Parque Central de Antioquia: En estas áreas se deben implementar los planes de manejo en compañía con la Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia y el Área Metropolitana del Valle de Aburrá. En el municipio de Caldas se localizan dos de las zonas núcleo identificadas y delimitadas por el macroproyecto Parque Central de Antioquia (PCA), estas son las reservas Alto de San Miguel y Alto de Romeral, descritas a continuación:

Reserva Alto de San Miguel: Esta área fue declarada Reserva Ecológica por el Acuerdo Municipal No. 048 de 1993, y en el año 2001, declarada Refugio de Vida Silvestre y Parque Ecológico Recreativo, según Acuerdo Municipal 005 de 2001; se constituye en el nacimiento del río Aburrá o Río Medellín, y de las quebradas la Vieja, la Moladora y Santa Isabel, principalmente. Esta zona situada en el ecosistema alto andino denominado "bosque de niebla", mantiene una alta humedad, pertenece a la zona de vida bosque muy húmedo montano bajo, con una biotemperatura promedio anual de 14.5°C y una precipitación de 2.500 y 3.600 mm.

Zonas conectoras del Parque Central de Antioquia: Las zonas conectoras del Parque Central de Antioquia corresponden a las áreas de reserva forestal que se ubican en la parte alta del municipio de Caldas y en límites con municipios vecinos. Estas zonas tienen por objeto la protección de los nacimientos de gran cantidad de fuentes hídricas de orden 1 del municipio y la generación de corredores biológicos que integran suelos de protección de carácter local con suelos de protección de carácter regional.

Áreas de protección de nacimientos de agua- Retiros: Corresponde a las áreas donde afloran o brotan en forma natural las aguas que posteriormente

conforman un cuerpo hídrico superficial. Al igual que las corrientes, tienen una zona de retiro en la cual se debe mantener la vegetación natural. Este retiro está determinado por una circunferencia de 100 metros de radio, desde el afloramiento.

Como los nacimientos comúnmente se presentan en la parte alta de la cuenca, donde se encuentra la divisoria de la misma, el retiro se definirá hasta dicha divisoria en caso de que la circunferencia la sobrepase.

En las fuentes, sean o no abastecedoras de acueductos, las zonas de los nacimientos deben conservarse reforestadas con cobertura de especies nativas permitiendo su regeneración natural.

Parágrafo 1. Cuando los retiros a nacimientos de agua se encuentren en zonas de conservación ambiental, se clasifican como de conservación ambiental, de lo contrario son clasificados como zonas de protección ambiental.

Parágrafo 2. Dado que en la cartografía que se protocoliza con la revisión y ajuste al PBOT se localizaron nacimientos que eventualmente podrían no existir en el sitio por imprecisiones en la elaboración de la base cartográfica (inconsistencias en la fotolectura de las aerofotografías), en todos los casos deberá verificarse en el sitio la existencia de los mismos y dar cumplimiento a las normas sobre manejo de los retiros a nacimientos.

Áreas de protección de corrientes de agua- Retiros: Corresponde a las áreas de las rondas hidráulicas de los cuerpos de agua o fajas laterales de terreno localizadas en las márgenes de cuerpos y corrientes de agua, estos se miden a partir del cauce de la fuente, entendiéndose por cauce "la faja de terreno que ocupan las aguas de una corriente al alcanzar sus niveles máximos por efecto de las crecientes ordinarias", tal como lo define el artículo 11 del Decreto 1541 de 1978.

Según la clase de suelo los retiros se definen:

En **suelo urbano consolidado**: 10 metros a la máxima cota de inundación.

En **suelo de expansión urbana**: 30 metros a la máxima cota de inundación y en las zonas al interior de este, que se encuentren consolidadas el retiro será de 10 metros, siempre y cuando dichos retiros se conserven reforestados.

En **suelo suburbano**: los retiros a corrientes serán de 30 metros a la cota máxima de inundación y 10 metros en las zonas consolidadas siempre y cuando dichos retiros se conserven reforestados.

En **suelo rural**: los retiros a corrientes serán de 30 metros a la cota máxima de inundación.

Los retiros del **Río Aburrá y la Quebrada la Miel**, se definen de 30 metros a la cota máxima de inundación a lo largo de todo el Suelo Urbano.

- **Manejo de los retiros a corrientes y a nacimientos**.

En general, el manejo de los retiros deberá garantizar una cobertura vegetal y permanecer libres de cualquier tipo de construcción y de aquellos procesos o actividades que deterioren o limiten su condición natural y de cerramientos no transparentes que impidan su disfrute visual, acondicionándolos como áreas de preservación ambiental, o integrándolos como elemento urbanístico importante a las otras áreas verdes próximas.

La tipología de la vegetación en términos de diversidad, forma y tamaño, entre otros aspectos, dependerá de la función específica asignada a cada zona, es decir, si se trata de parques lineales, senderos peatonales, corredores biológicos, áreas conectoras promoviendo el establecimiento de vegetación nativa.

Además de las restricciones de cada uno de los retiros mencionados, se prohíbe el cambio de zona verde por piso duro y la construcción o instalación de parqueaderos, kioscos, casetas, piscinas, placas o zonas deportivas, zonas de depósitos, tanques de almacenamiento de gas e instalaciones similares, sótanos y semisótanos.

Los cambios y ajustes en los retiros sólo se harán con base en estudios técnicos que permitan hacer la delimitación de los retiros y de las manchas de inundación, o como producto de los Planes de Ordenación y manejo de microcuencas, los cuales deberán ser avalados por las autoridades ambientales competentes para ser incorporados con posterioridad en el PBOT.

La permanencia de las construcciones localizadas en las zonas consolidadas del suelo de expansión urbana y del suelo suburbano dependerá de los resultados del Estudio de "Evaluación de amenaza, vulnerabilidad y riesgo por fenómenos naturales en el Valle de Aburrá" que adelanta la Universidad Nacional y de los que realice el Municipio. La definición de las zonas de riesgo y sus acciones de manejo orientarán los eventuales procesos de reubicación o de mitigación de riesgos para dichos asentamientos.

Los cambios y ajustes en los retiros sólo se harán con base en estudios técnicos en los cuales se haya utilizado la metodología definida por el POMCA - Acuerdo 02 de 2007, previa concertación con la autoridad ambiental. O como producto de los Planes de Ordenación y manejo de microcuencas, en los cuales también deberá ser utilizada la metodología definida en el POMCA.

Los retiros solo podrán ser modificados luego de la formulación y adopción de los Planes de Ordenación y manejo de microcuencas. Los planes de ordenación de microcuencas serán incorporados al PBOT una vez sean adoptados por la Comisión Conjunta conformada para tal fin o por la respectiva autoridad ambiental, dado su carácter de determinante ambiental de conformidad con el artículo 10 de la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1729 de 2002.

La incorporación de los planes de ordenación y manejo de microcuencas que conlleven el cambio en los retiros y por ende en la clasificación del suelo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, deberán surtir el trámite de concertación con la Autoridad Ambiental.

Para determinar los retiros a nacimientos se debe tener en cuenta el concepto de divisoria de aguas.

Parágrafo 3. El retiro mínimo obligatorio al borde de las obras hidráulicas y/o de canalización, será de 10 metros; en ningún caso se permitirán construcciones sobre las mismas o sobre otras obras de infraestructura.

Manejo de la Red Hídrica: El Municipio en un plazo de (18) meses, hará el levantamiento de la red hídrica de la zona urbana. Este proyecto incluirá entre otros temas; el levantamiento de estructuras, de procesos, vertimientos y captaciones, pero serán los planes de ordenación de las quebradas las que propongan los retiros y sus usos.

Cuando la fuente de agua discurra en una estructura hidráulica, cobertura, tubería o similar bajo una vía o sendero continuo el retiro será la sección pública de la vía. Bajo ninguna circunstancia se permitirá la construcción sobre estructuras hidráulicas salvo de los pasos o cruces viales.

Los retiros se podrán constituir como servidumbres a favor del municipio de Caldas y de la entidad prestadora de servicios públicos para la conducción de redes, para la conservación y mantenimiento de las corrientes de agua; estos retiros no se podrán incluir dentro del cerramiento de los inmuebles.

Corredores ribereños: Para el municipio de Caldas, el POMCA determina los siguientes corredores ribereños:

Tabla 3. Corredores ribereños de conservación ambiental

CORREDORES RIBEREÑOS DE CONSERVACIÓN AMBIENTAL UBICADOS EN EL MUNICIPIO DE CALDAS E IDENTIFICADOS EN EL POMCA

Nombre de la corriente	Código de microcuenca	Consecutivo de corriente	Factibilidad	Conexión núcleo de PCA	Conexión bosque > 5 Km2
La Miel	2701 237	070	alta	NO	SI
La Valeria (nacimiento hasta la cota 1800)	2701 238	037	baja	SI	SI
La Salada	2701 254	050	media	SI	NO
La Clara	2701 256	001	alta	SI	SI
Santa Bárbara	2701 257	037	alta	NO	SI
La Mina	2701 257	038	alta	SI	SI
La Vieja	2701 258	006	alta	SI	SI
La Moladora	2701 258	045	alta	SI	SI
Santa Isabel	2701 258	055	alta	SI	SI
Sin nombre	2701 258	061	alta	SI	SI
Sin nombre	2701 258	099	alta	SI	SI
Río Medellín (nacimiento hasta confluencia con Qda. Zarzo)	2701 018	178	alta	SI	SI

Áreas ecológicas, y de importancia ambiental y paisajística: Los ojos de sal son formaciones geológicas que se encuentran en todo el territorio antioqueño debido a la formación primaria de estos territorios.

En el municipio de Caldas estos yacimientos se encuentran en las veredas La Salada y Salinas que reciben su nombre debido a la cantidad de sal que se extrajo durante el final del siglo XIX, estos lugares se encuentran ubicados en las estribaciones del sector el Salado; en el Alto de San Miguel como afloramiento de agua salina, en la vereda la Valeria por el camino viejo hacia Angelópolis y en las cuevas de Salinas por estribaciones de la línea férrea.

Los Ojos de sal y sitios donde se encuentre sal: Los llamados Ojos de sal tendrán un retiro de 30 metros a la redonda del borde externo del afloramiento.

Ecosistemas estratégicos: Los ecosistemas estratégicos identificados en el Plan Metrópoli 2008-2020 (Área Metropolitana del Valle de Aburrá).

Zonas de recarga y acuíferos: Acógense como suelos de protección ambiental por zonas de recarga de acuíferos: las áreas correspondientes al Río Aburrá o Medellín desde el Alto de San Miguel hasta su cruce con la Doble Calzada de Caldas en límites con el suelo de expansión urbana. Y el área correspondiente a los acuíferos conformados por las Quebradas La Miel y La Romera desde su nacimiento hasta la zona aledaña al centro Poblado La Miel; exceptuando completamente la localizada en el suelo urbano. (Ver plano No. 3 de zonas de recarga de acuíferos POMCA - Plano Zonas de recarga adoptadas).

Dado que los suelos más aptos para la recarga están asociados a las formaciones aluviales del Río Aburrá o Medellín y sus principales afluentes cerca a la confluencia con el Río, las zonas aledañas a los mismos; Río y afluentes, son clasificados como suelos de protección, preservando así al acuífero localizado en el suelo urbano.

Parágrafo 4. Estas zonas de retiros deberán cumplir con todas las normas y reglamentaciones estipuladas en los retiros a corrientes y a nacimientos establecidos en este capítulo como suelos de protección.

Protección de los acuíferos

La protección de los acuíferos, comporta acciones como:

- El manejo conservativo de las zonas de recarga;
- El uso restrictivo del suelo en las zonas más vulnerables;
- El tratamiento preventivo - correctivo de los impactos ambientales dañinos para el mantenimiento del recurso hídrico subterráneo, derivados de las actividades antrópicas desarrolladas en zonas vulnerables;
- El cambio de hábitos desfavorables para la conservación de la calidad del agua subterránea por parte de los usuarios;
- La administración cuidadosa del recurso en cuanto compete a la adecuación de los usuarios a la legalidad, a la adjudicación de concesiones de aprovechamiento y a la asignación de caudales en la zona identificada como de alta concentración de captaciones;
- La educación ambiental y la participación de los individuos y grupos sociales en el buen manejo del recurso.

Medidas de protección y recuperación de zonas de recarga.

La conservación de los terrenos planos como áreas de recarga contempla su manejo como zonas verdes de valor estético, mediante la siembra complementaria de especies ornamentales de jardín que requieran bajas cantidades de agua. Asimismo, las zonas verdes urbanas identificadas como zonas remanentes de recarga para los acuíferos del Valle de Aburrá, deben conservar sus características naturales impidiéndose su impermeabilización.

En las zonas de ladera alta no urbanizada, el carácter de zona de protección se articula más con la conservación de aguas superficiales y con la protección de suelos frente a procesos erosivos, que con la conservación de acuíferos.

La conservación y/o mejoramiento de la calidad del agua subterránea requiere normas especiales sobre el uso del suelo en las zonas de recarga, como son el restringir el desarrollo de actividades que se puedan constituir en focos de polución por contaminantes persistentes para el agua subterránea (estaciones de servicio, depósitos de almacenamiento de combustibles o de químicos y tóxicos, lavaderos

de vehículos, tintorerías y lavanderías, curtimbres, industrias de galvanizado, industrias químicas, entre otros), así como la exigencia, a quienes desarrollen actividades inductoras de efectos nocivos sobre el agua subterránea (mataderos, porquerizas y galpones, pozos sépticos), de implementar planes de manejo que garanticen la prevención o minimización de aportes de contaminantes al subsuelo.

La protección de acuíferos, en lo que concierne a las zonas de recarga, contempla:

- Restringir las actividades antrópicas altamente peligrosas para la conservación de la calidad del agua subterránea en las zonas de recarga.
- Diseñar y desarrollar proyectos de reforestación con especies nativas de bajo consumo de agua en zonas de recarga en laderas; diseñar y materializar desarrollos paisajísticos que conserven los procesos de infiltración en los parques y zonas verdes urbanos que constituyen áreas de recarga.
- Restaurar procesos de infiltración en parques urbanos impermeabilizados, mediante la restitución de sus zonas verdes.

Parágrafo 5. Por lo anterior, se acogen para el suelo urbano consolidado las restricciones propuestas por el Banco Mundial a los usos del suelo, y que fueron sugeridas por Corantioquia. Ver anexo A., *Reglamentación usos del suelo – zonas de recarga de acuíferos*; parte constitutiva del documento técnico de soporte.

El ***Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del Río Aburrá (POMCA)*** hace una zonificación ambiental de la Cuenca incluyendo gran parte del territorio municipal de Caldas; en esta zonificación, las dos primeras zonas, de conservación ambiental y de protección ambiental respectivamente, corresponden a la primera categoría del suelo de protección (áreas de conservación y protección ambiental) establecida por el Decreto 3600 de 2007. Por lo tanto, la identificación y delimitación de estas áreas responden a la reglamentación ambiental de carácter nacional, regional y metropolitano.

En las ***zonas de conservación ambiental*** "se debe propender por la preservación y conservación de los recursos naturales y en particular por el mantenimiento de la cobertura boscosa natural como soporte de la biodiversidad y el rendimiento hídrico de la cuenca" (POMCA, 2007: 188). Dentro de estas áreas se incluyen:

- Zonas de vegetación boscosa nativa, que corresponde a las áreas que tienen cobertura vegetal de bosque natural intervenido y de rastrojos altos.
- Zonas núcleo del Parque Central de Antioquia (PCA), excluyendo el Parque Arví por ser una zona altamente intervenida y con ocupación de asentamientos suburbanos.
- Los ecosistemas estratégicos identificados en el Plan Metrópoli 2002-2020 (Área Metropolitana del Valle de Aburrá).
- Los retiros a humedales.
- Algunos corredores ribereños identificados en el POMCA (2007: 190).

En las ***zonas de protección ambiental*** "se debe propender por la protección y resguardo de los recursos naturales y el patrimonio cultural y arqueológicos presentes en la cuenca" se permite un aprovechamiento sostenible que "garantice un flujo continuo de servicios deseados sin reducir valores ambientales ni su productividad futura" (POMCA, 2007: 192). Dentro de estas áreas se incluyen:

- Zonas conectoras del Parque Central de Antioquia (PCA) y la zona del Parque Arví.
- Zonas con pendientes mayores al 100% (ó 45°).
- Zonas con restricción por amenaza a movimientos en masa.
- Zonas de recarga de aguas subterráneas.
- Zonas de retiros a corrientes y nacimientos y corredores ribereños de protección ambiental.
- Zonas de patrimonio cultural y arqueológico.
- Zonas clasificadas como espacios públicos verdes y cerros tutelares del Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

1. **Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.**
   Estos suelos de protección corresponden a las áreas del suelo rural del municipio de Caldas, delimitadas en la zonificación ambiental del POMCA (2007) como zonas de producción agrícola y pecuaria, y de explotación de recursos naturales, esta última siempre y cuando tenga las licencias legales y ambientales correspondientes y en debida forma expedidas por las autoridades ambientales competentes.

   De acuerdo a la zonificación ambiental del POMCA (2007), las zonas de producción en Caldas se localizan principalmente en la parte baja del municipio hacia el centro y sur de este (Ver plano anexo sobre los usos del suelo rural).

2. **Áreas e inmuebles considerados como Patrimonio Cultural.** Incluye, entre otros, los sitios históricos y arqueológicos y las construcciones o restos de ellas que hayan sido declarados como bienes de interés cultural en los términos de la Ley 397 de 1997 y las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan. Estás áreas son coherentes con las zonas de ***protección ambiental*** del POMCA así como los elementos definidos en el DMI.

   A esta categoría corresponden los bienes inmuebles de propiedad pública o privada, localizados en cualquiera de las categorías de suelo, considerados como bienes de interés cultural; La lista indicativa de estos inmuebles se presenta en el capítulo sobre Patrimonio, y en capítulo 9 del Documento Técnico de Soporte, parte integral del presente Acuerdo.

3. **Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios.** Dentro de esta categoría se localizan las zonas de utilidad pública para la ubicación de

infraestructuras primarias para la provisión de servicios públicos domiciliarios, con la definición de las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia. Se incluyen:

Áreas destinadas para el manejo, tratamiento y/o disposición final de residuos sólidos y/o líquidos: Las áreas destinadas para la realización de actividades referidas al manejo, tratamiento y/o disposición final de residuos sólidos o líquidos, tales como interceptores, colectores, rellenos sanitarios, lotes de contingencia, estaciones de transferencia, plantas incineradoras de residuos, plantas de tratamiento de aguas residuales, y/o estaciones de bombeo necesarias para resolver los requerimientos propios del municipio de Caldas o de común acuerdo y en conjunto con otros municipios, y que se definan de conformidad con la normativa vigente.

Áreas destinadas para la captación, manejo, tratamiento y distribución del servicio de acueducto: Las áreas destinadas para la realización de actividades referidas a la captación, manejo, tratamiento y distribución del servicio de acueducto tales como bocatomas, plantas de tratamiento, estaciones de bombeo, acueductos veredales e instalaciones complementarias.

4. **Áreas de amenaza y riesgo.** Incluye las zonas que presentan alto riesgo para la localización de asentamientos humanos por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad. Estás áreas son coherentes con las zonas de ***protección ambiental*** del POMCA (2007).

   Se incluyen como suelos de protección todas las áreas definidas como zonas de amenaza alta en el Artículo 56 y subsiguientes del presente Acuerdo.

   Ver plano anexo Amenazas: V_Amenazas_Ca_0101

5. **Protección a infraestructuras:**
   Corresponde al área de retiro necesario para la operación o protección de infraestructura principalmente de servicios públicos y movilidad, dentro de la cual se prohíbe el desarrollo de procesos constructivos. Estas infraestructuras y sus retiros son:

   Subestaciones y estaciones de energía, y las plantas de generación: El Retiro mínimo deberá ser de 50 metros.

   Áreas de retiro a las líneas de alta tensión: Por el Municipio de Caldas cruzan las líneas de transmisión de energía: Ancón Sur Esmeralda 1-230kV y San Carlos Ancón Sur 1-230kV. Según las Leyes 156 de 1981 y 142 de 1994 los proyectos y la ejecución de obras para la transmisión y distribución de energía se consideran como de utilidad pública e interés social.

Según el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 181294 de 2008, las normas técnicas de seguridad que deben contemplarse en los proyectos de transmisión de energía son:

- La zona de servidumbre de una línea conocida como zona de seguridad o derecho de vía, es una zona de terreno que se debe dejar a lo largo de la línea para garantizar que no se presenten accidentes de personas o animales en cuanto a contactos directos o indirectos.
- Dentro de la zona de servidumbre se debe se debe impedir la siembra de árboles o arbustos que con el transcurrir del tiempo alcancen a las líneas y se constituyan en un peligro para ellas.
- Bajo ninguna circunstancia se debe permitir la construcción de edificaciones o estructuras en la zona de servidumbre, puesto que se genera un alto riesgo para la edificación y para quienes la ocupan.
- Toda línea de transmisión con tensión nominal igual o mayor a 57,5kV, debe tener una zona de servidumbre o zona de seguridad conocida también como derecho de vía.

De acuerdo con las tensiones normalizadas en el país, en la siguiente tabla se fijan los valores mínimos requeridos en el ancho de la servidumbre cuyo centro es el eje de la línea.

Tabla 4. Valores mínimos requeridos en el ancho de la servidumbre a Torres y Líneas.

TIPO DE ESTRUCTURA	TENSIÓN (kv)	ANCHO MÍNIMO (m)
TORRES	500	60
TORRES	220/230 (2 ctos)	32
	220/230 (1 cto)	30
POSTES	220/230 (2 ctos)	30
	220/230 (1 cto)	28
TORRES	110/115 (2 ctos)	20
	110/115 (1 cto)	20
POSTES	110/115 (2 ctos)	15
	110/115 (1 cto)	15

Fuente: Comunicación 200988010083-1 11-05-2009. Especificaciones RETIE en POT Municipal. ISA. Interconexión Eléctrica S.A.

Parágrafo 6. Según el Decreto 0532 de 1995, para las quemas abiertas controladas en áreas rurales del material residual producto de las cosechas para la incorporación y preparación del suelo que requieren dichas actividades agrícolas las distancias mínimas de protección a las líneas de transmisión de energía son:

Tabla 5. Distancias mínimas de protección a las líneas de transmisión de energía para las quemas abiertas controladas en áreas rurales

DISTANCIAS MÍNIMAS DE PROTECCIÓN A LAS LÍNEAS DE TRANSMISIÓN DE ENERGÍA PARA LAS QUEMAS ABIERTAS CONTROLADAS EN ÁREAS RURALES	
Descripción	**Distancia mínima en metros**
De la línea imaginaria debajo de las líneas eléctricas de 200 KV	32
De la línea imaginaria debajo de las líneas eléctricas de 500 KV	64
De la línea imaginaria debajo de las líneas de baja y media tensión	24
Alrededor de las Subestaciones Eléctricas	50

Sistema Férreo Multipropósito: Proyectado por el corredor multimodal del Río Aburrá o Medellín.

Área de retiro al poliducto Medellín-Cartago: 7,5 metros a cada lado del eje de éste a lo largo de todo su recorrido por el Suelo Rural.

Corredor férreo: Corresponde a la antigua línea férrea, el retiro será de 6,25 metros al eje; hasta tanto el Municipio gestione ante la nación la desafectación de este argumentando los niveles de urbanización actuales en gran parte del tramo, y el impacto social y económico que generaría la reactivación del ferrocarril por el trazado actual. Además, el Municipio puede argumentar como motivo de utilidad pública la regularización urbanística y el desarrollo de vivienda de interés social y de interés prioritario en algunos de los predios que serían objeto de desafectación.

Artículo 103. De la Delimitación de los Suelos de Protección

Los suelos clasificados como de protección se presentan en el Plano protocolizado con este Acuerdo: V_Proteccion_Ca_0101

Artículo 104. De la Protección de Zonas productoras de Agua.

En las fuentes, sean o no abastecedoras de acueductos, las zonas de los nacimientos deben conservarse reforestadas con cobertura de especies nativas permitiendo su regeneración natural.

Cuando los retiros a nacimientos de agua se encuentran en zonas de conservación ambiental, se clasifican como de conservación ambiental, de lo contrario son clasificados como zonas de protección ambiental.

Artículo 105. De la Adquisición de predios destinados para la protección de las zonas abastecedoras de acueductos.

El municipio de Caldas en los plazos definidos en la siguiente Tabla, adquirirá los predios que serán destinados a la protección de las zonas abastecedoras de acueductos.

Tabla 6. Identificación de predios en zonas productoras de agua y plazos.

ZONAS PRODUCTORAS DE AGUA		
Fuente	**Localización**	**Plazo**
Quebrada La Valeria (Predio La Soledad)	Vereda La Valeria	Corto
La Miel (Predio La Secreta, a partir de la cota 2700 msnm)	Vereda La Miel	Corto
Quebrada La Clara- El Rio Medellín	Vereda La Clara	Mediano
Bocatoma del acueducto de Primavera	Vereda Primavera	Mediano
Bocatoma del Acueducto de la Chuscala.	Vereda La Chuscala	Mediano

Parágrafo. En cumplimiento del artículo 111° de la Ley 99 de 1993, modificada por el artículo 106° de la Ley 1151 de 2007, el Municipio dedicará el uno por ciento (1%) de los ingresos corrientes para la adquisición de zonas de acueductos municipales, para su conservación, protección y mantenimiento y para financiar esquemas de pago por servicios ambientales.

Artículo 106. Incentivos para suelos de protección.

El Municipio en un plazo máximo de 18 meses contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo, realizara un estudio técnico y económico detallado con miras a establecer la viabilidad de compensar a través de un incentivo en favor de los contribuyentes del impuesto predial, a los propietarios de predios localizados en suelo de protección ambiental y patrimonial definidas en el presente Acuerdo.

En el estudio se definirán además las condiciones, reglamentación y trámites necesarios para que los propietarios puedan acceder a tales incentivos. Estos incentivos solo serán aplicables a predios que cumplan con las normas sobre usos del suelo y las demás contempladas en este Acuerdo y las que rigen la materia.

Artículo 107. Del Suelo de Desarrollo Restringido y su delimitación.

Está constituido por las áreas del suelo rural que no hacen parte de alguna de las categorías de protección de que tratan los artículos anteriores y en especial de las categorías del artículo 4 del Decreto 3600 de 2007, cuando reúnan condiciones para el

desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios. Dentro de este suelo se incluyen: Los suelos suburbanos, los centros poblados y los suelos para parcelaciones campestres.

Tabla 7.Suelos de Desarrollo Restringido. Identificación y Áreas.

SUELOS DE DESARROLLO RESTRINGIDO				
Clasificación	**Código**	**Zona**	**Sectores**	**Área (Ha)**
Suelo suburbano	ZS2	Zona Suburbana 2	Salida al Municipio de Angelópolis	35,49
	ZS3	Zona Suburbana 3	Parte de la vereda La Chuscala	15,20
	ZS4	Zona Suburbana 4	Corredor - vía al Suroeste	243,94
	ZS5	Zona Suburbana 5	Corredor - vía a La Pintada	278,28
	ZS6	Zona Suburbana 6	Parte de la vereda La Corrala	60,82
	ZS7	Zona Suburbana 7	Salida a la vereda la Miel	60,57
			Total área de las zonas suburbanas	**694,03**
Centros Poblados	CP1	Centro Poblado 1	La Valeria	0,57
	CP2	Centro Poblado 2	La Chuscala	9,37
	CP3	Centro Poblado 3	La Quiebra	5,49
	CP4	Centro Poblado 4	La Salada	22,69
	CP5	Centro Poblado 5	La Corralita	5,62
	CP6	Centro Poblado 6	La Miel	14,84
	CP7	Centro Poblado 7	La Clara	6,19
	CP8	Centro Poblado 8	El Cano y La Raya	15,18
	CP9	Centro Poblado 9	La Aguacatala	16,36
			Total área de los centros poblados	**96,34**
Parcelaciones Campestres	ZPC1	Zona Parcelaciones Campestres 1	Primavera y La Cima	49,26
	ZPC2	Zona Parcelaciones Campestres 2	La Corrala	51,24
	ZPC3	Zona parcelaciones Campestres 3	La Miel	955,94
	ZPC4	Zona Parcelaciones Campestres 4	La Quiebra	69,63
			Total área destinada a parcelaciones campestres	**1126,07**
			Suelo de desarrollo restringido propuesto	**1916,44**

Artículo 108. De los Criterios para precisar el suelo de desarrollo restringido en el suelo rural

La definición de de los suelos de desarrollo restringido están basados en los criterios para la localización y delimitación de los suelos suburbanos y las áreas destinadas a la parcelación de vivienda campestre definidas por Corantioquia en la Resolución 9328 de 2007 (Considerando 9,3), y en los criterios formulados a partir del proceso de revisión y ajuste del PBOT del municipio de Caldas, enumerados y descritos a continuación:

Criterios sobre la base natural

a. Suelos de Protección
b. Características geomorfológicas
c. Estabilidad y capacidad geológica de los suelos

Criterios físico-espaciales

j. Coherencia entre el modelo de ocupación y el análisis del diagnóstico:
k. Fácil articulación al sistema vial municipal:
l. Indicios de procesos de ocupación de áreas rurales:
m. Servicios públicos:
n. Consideración de las áreas mínimas requeridas para la ubicación de infraestructura

Criterios socio-económicos

o. Modos de vida y usos
p. Dinámicas inmobiliarias y constructivas actuales
q. Prediación

Artículo 109. De los suelos suburbanos

De acuerdo a lo establecido en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997, constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.

Están constituidos por los sectores aledaños a la vía de salida hacia el Municipio de Angelópolis, y hacia la Vereda La Miel, parte de las Veredas La Chuscala y La Corrala. Los sectores aledaños a las vías hacia el suroeste- Amagá y hacia La Pintada, los cuales se clasificaron como Corredores Suburbanos.

Estos suelos contarán con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y de redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo.

Parágrafo. El Umbral Máximo de Suburbanización definido en el presente Acuerdo es 5.21 %.

Artículo 110. De la Delimitación de los Suelos Suburbanos

La delimitación detallada del perímetro del suelo suburbano por puntos con sus respectivas coordenadas se presenta en documento anexo al final de este Acuerdo.

Parágrafo 1. Ver Plano V_ClasifSuelo_Ca_0101

Parágrafo 2. Atendiendo las disposiciones de la Resolución 12823 del 12 de febrero de 2010, la Corporación del Centro de Antioquia CORANTIOQUIA, la extensión del Corredor vial suburbano suroeste- Amagá se define hasta la Unidad Básica Salinas, incluyéndola; tomando como límite una línea proyectada de las coordenadas (825008,983E-1160.979, 076N), de la base cartográfica, ubicadas en el costado Oriental del corredor, pasando por la Escuela hasta el borde Occidental del corredor. La actualización tanto de la cartografía como de los documentos técnicos se realizará en un plazo de seis meses a partir de la aprobación del PBOT. El área excluida de este Corredor queda con tratamiento de Conservación.

Artículo 111. De los Centros Poblados

El inciso 1 del artículo 1 del Decreto 097 de 2006, define los centros poblados como núcleos de población, y por estos se entiende, los asentamientos humanos agrupados en un conjunto de construcciones independientes, caracterizadas por su proximidad y por compartir circulaciones e infraestructura de servicios comunes.

El ordenamiento de los ***centros poblados rurales*** en el Municipio de Caldas, se llevará a cabo mediante procesos de planificación de detalle complementarios como son las UPR.

Artículo 112. De la Delimitación de los Centros Poblados

La delimitación detallada del perímetro de los centros Poblados por puntos con sus respectivas coordenadas se presenta en documento anexo al final de este documento.

Parágrafo. Ver Plano V_ClasifSuelo_Ca_0101

Artículo 113. De las Áreas destinadas a vivienda campestre.

De acuerdo a lo dispuesto en el inciso 2 del artículo 1 del Decreto 097 de 2006, se entiende que hay parcelación de predios rurales para vivienda campestre, cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural y las áreas rurales destinadas para el desarrollo futuro de parcelaciones campestres.

Sólo se podrán expedir licencias de parcelación o construcción autorizando parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, en las áreas identificadas y delimitadas en el presente Acuerdo destinadas a este uso, estos nuevos desarrollos se harán de acuerdo a las normas urbanísticas de parcelación, las cuales deberán tener en cuenta la legislación agraria y ambiental.

Artículo 114. De la Delimitación del perímetro de las áreas destinadas a Vivienda Campestre.

La delimitación detallada de las Áreas destinadas a vivienda campestre se presenta en documento anexo al final de este documento.

Parágrafo: Ver Plano V_ClasifSuelo_Ca_0101. La delimitación de los perímetros de cada uno de los suelos se presenta en el ANEXO I, del presente Acuerdo.

Capítulo 2
Sistema Vial y Movilidad

Artículo 115. Del sistema de movilidad

El sistema de movilidad es el producto de una serie de dinámicas de orden regional, que conjugadas con aquellas de orden metropolitano y municipal, determinan su funcionamiento integral. El sistema de movilidad articula las diferentes escalas territoriales, propende por la articulación e integración del Municipio con el resto del Área Metropolitana y la Región y la articulación urbano-rural del sistema, al interior del municipio.

La movilidad se encuentra soportada a partir de dos sistemas complementarios e interdependientes: el sistema vial que establece la infraestructura física de soporte para la movilización de personas, bienes y servicios, y el sistema de transporte con sus componentes móviles representados en los diferentes medios de transporte y sus equipamientos complementarios.

Es el sistema de vías el que permite la conexión de la ciudad con su contexto regional y nacional y la interconexión entre las áreas urbana y rural y las diferentes zonas, barrios y sectores de la ciudad.

Artículo 116. De los criterios para el manejo de la movilidad municipal y metropolitana.

Acógense los criterios de base para el manejo de la movilidad municipal en concordancia con los criterios para el manejo de la movilidad metropolitana:

- Posicionar al peatón como el núcleo central de la movilidad priorizando su seguridad
- Potenciar la integración del transporte público masivo
- Facilitar el acceso al transporte a todos los usuarios
- Limitar el uso del transporte particular
- Propender por un transporte poco contaminante.
- Contribuir a la construcción de una malla vial y red ferroviaria para la subregión.
- Priorizar la capacidad del corredor del río para el sostenimiento de la movilidad de la subregión.
- Garantizar una red vial arterial conectada y con suficiente capacidad para la operación del transporte público y el particular.
- Posibilitar la conexión ferroviaria pasando por el valle de Aburrá.

Artículo 117. Del Sistema Metropolitano de Movilidad

Tanto en los temas referentes a la movilidad intra-metropolitana como supra-metropolitana, es fundamental la necesidad de combinar diversos modos y de establecer sistemas de gestión integral que reduzcan costos de operación, tarifas y disminuyan tiempos de viaje.

Las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial -DMOT- identifican como componentes principales del Modelo, en lo que tiene que ver con el sistema de movilidad metropolitana, el corredor multimodal del río y los sistemas complementarios asociados al mismo.

Artículo 118. De la Comunicación vial nacional.

La conexión vial del Municipio con el resto del país se da a través de la Variante de Caldas carrera 45 (carretera Panamericana), hoy Doble Calzada del Sur, que recibe el flujo proveniente del sur del país hacia el valle de Aburrá desde el puerto de Buenaventura.

Artículo 119. De la Comunicación vial regional.

El Municipio de Caldas como puerta Sur de la Región Metropolitana del Valle de Aburrá, marco de la conexión regional con el sur del país, se comunica con el occidente colombiano y la cuenca del pacífico a través de la carrera 50 posterior Troncal del Café.

Con el suroeste antioqueño a través de la vía Amaga, la vía Angelópolis, y la vía a La Pintada, con el oriente antioqueño a través de la vía La Miel.

Artículo 120. Comunicación vial metropolitana.

Corresponde al sistema vial que permite la conexión del Municipio con los diferentes municipios del área metropolitana y está constituido por el sistema vial del corredor multimodal de transporte del río Medellín (río Aburrá), complementado con la carrera 50 y la Variante de Caldas.

Artículo 121. Del corredor multimodal asociado al río Medellín-Aburrá.-

El Corredor multimodal es el proyecto estructurante de la movilidad metropolitana, pero este sistema vial solo está proyectado entre Ancón Sur y Ancón Norte.

En el Municipio de Caldas se toma como parte del sistema; la variante de Caldas, hoy denominada Doble Calzada y por el Río solo se propone la ubicación del Sistema Férreo Multipropósito, que incluye el tren evacuador de residuos sólidos, el tren turístico, tren de pasajeros y tren de carga, al igual que la infraestructura de servicios públicos-Interceptor sur, de aguas residuales.

Artículo 122. Del Sistema Integrado de Transporte al Sistema de Transporte Masivo Metro.-

Si bien el sistema Metro sólo llegará hasta la Estación Multimodal localizada en la Centralidad Sur (Municipios de La Estrella, Sabaneta, Itagüí y Envigado), su articulación con el municipio de Caldas se realizaría eventualmente a través del Sistema Férreo multipropósito.

Artículo 123. Del Sistema Férreo multipropósito.

En su concepción básica, consiste en un tren que operará el trayecto Barbosa–Medellín–Caldas–Medellín-Barbosa. En dicho trayecto se incluirán estaciones en varios centros o municipios que representen un alto movimiento de pasajeros, alimentado por rutas locales bajo el concepto de transporte integrado.

En el municipio de Caldas el Sistema Férreo Multipropósito contara con dos estaciones, la primera de ellas, la de Pasajeros se ubicara en el área de desarrollo asociada al Parque Metropolitano de Las Tres Aguas (frente Tres aguas), costado derecho aguas abajo del rio Medellín; zona centro del municipio y la segunda, la estación de Carga en el Centro Logístico de Primavera localizada al sur del Municipio. Este sistema complementado con el sistema integrado, deberá alimentar la movilidad hacia los demás sectores del municipio contribuyendo a la consolidación de un sistema integral de movilidad de escala metropolitana.

Parágrafo..

Artículo 124. Del Sistema de Transporte de Carga –Sistema Férreo Nacional.

La red ferroviaria del Valle de Aburrá se concibe como un sistema multipropósito: ferrovía nacional para carga y pasajeros, tren de pasajeros y tren evacuador de residuos. Esta infraestructura de transporte, incluye las líneas, los talleres, los depósitos, apartaderos y estaciones, concibe también un tren regional y tren turístico definidos en el Plan Maestro de Movilidad Metropolitano.

Artículo 125. Del Tren de carga para el valle de Aburrá.

A nivel nacional se considera como una estrategia gubernamental la recuperación y puesta en funcionamiento nuevamente del sistema férreo como medio de transporte de pasajeros y de carga en el ámbito nacional con el fin de obtener en un futuro una moderna infraestructura ferroviaria que le permita acceder a los mercados internacionales y posicionar al Valle de Aburrá como una subregión competitiva.

Artículo 126. Del Tren evacuador de residuos sólidos.

La rehabilitación de la línea férrea permitirá al valle de Aburrá la solución no solo a los pasajeros de los municipios y el transporte de carga entre los centros logísticos y en resto del país, sino también el desplazamiento de los residuos sólidos.

Parágrafo. La implementación y puesta en operación de los sistemas de transporte de carga, de la evacuación de residuos y de pasajeros, Sistema Férreo Multipropósito en el Municipio de Caldas, se concertará con las correspondientes entidades supramunicipales (el Área Metropolitana, el Departamento, y la Nación).

Artículo 127. De las Terminales y Centros Logísticos.

Las terminales son parte básica de la infraestructura de transporte. En el municipio de Caldas se ubicará el Centro Logístico en el sur del casco urbano del municipio en el sector de Primavera. El Centro Logístico se encontrará servido por el sistema carretero y el sistema férreo de manera que permita la modernización del transporte de carga metropolitano a nivel nacional e internacional a través del Sistema Férreo Multipropósito.

Artículo 128. De los Ejes viales metropolitanos.

Son ejes viales metropolitanos:

Doble Calzada del Sur.
La Doble Calzada del Sur, eje vial de carácter nacional, departamental y Metropolitano y como Troncal Occidental, conecta el municipio y el Valle de Aburrá y el Norte con los puertos marítimos sobre el océano Atlántico y con el sur del continente incluyendo las futuras variantes por los ríos Cauca y Porce. El tramo Ancón Sur – Primavera es el primer tramo de la doble calzada hasta Bolombolo, una de las llamadas Autopistas de la Montaña.

Carrera 50.
Forma parte del sistema troncal departamental y constituye el principal eje vial que atraviesa la zona urbana de norte a sur.

Artículo 129. De los Proyectos Estratégicos del Sistema Vial Municipal.

Los proyectos estratégicos asociados al sistema vial son determinantes de la movilidad municipal, metropolitana, regional y nacional al permitir la integración del municipio con los demás localizados en el Valle de Aburra, a las diferentes subregiones y al Departamento.

Son proyectos estratégicos del sistema vial municipal:

Doble Calzada del Sur
Este proyecto, aportará capacidad de flujo vehicular hacia el municipio, aumentará y volverá más eficiente la conectividad del municipio con otros territorios, y tendrá un impacto directo en el suelo urbano.

En el tramo comprendido entre el Puente que cruza el Río Aburrá y el sector Primavera a largo plazo se localizará la Central de Carga de la zona Sur del país.

Circuito vial zona oriental:
Para el largo plazo se reservará una franja en el sector oriental para una vía arteria que partiendo del sector Primavera por la ladera oriental, hasta la vía paralela a la quebrada La Miel, propiciará una conexión con la subregión del oriente, a través de los municipios de El Retiro y Envigado, consolidando un circuito de movilidad.

Circuito vial zona occidental:
Para el largo plazo se reservará una franja en el sector occidental para vía arteria mayor que se vincule con la circunvalar occidental en el Municipio de La Estrella y se

extienda hacia el sur hasta empalmar con la vía de La Gitana en el sector de Primavera.

Se deberá construir una vía a la altura de la calle 122sur y tomando una vía paralela al corredor férreo hasta el cruce la calle 129sur con carrera 55; por la carrera 55 hasta el cruce con la calle 135sur con carrera 54; bordeando la carrera 54 por detrás del barrio Mandalay hasta el cruce con la carrera 50 y allí conectando con el intercambio vial sobre el Río Aburrá.

Se conformarán al interior del circuito vial occidental dos circuitos internos que comunicarán El Barrio Mandalay y el sector de La Gitana, como se observa en el plano V_SistVial_Ca._0101

Circuito vial Zona Sur – Suelo de Expansión Urbana Centro Logístico de Apoyo a la Movilidad y el Transporte:
Para el largo plazo se deberá reservar una faja en la zona sur del municipio para una vía arteria menor entre los corredores suburbanos de las Vías hacia Amagá y La Pintada.
Al interior de este circuito se generarán dos anillos internos para facilitar la movilidad al interior de la zona como se observa en el plano de jerarquía vial.

Laterales de la Quebrada La Miel:
Paralelo a la Quebrada La Miel se deberá construir un par vial que conectará la zona urbana consolidada occidental del Municipio por la calle 126 sur, cruzando el Río Medellín y la Doble Calzada hasta Friko en la parte alta de la vereda La Miel como se especifica en el plano: V_SistVial_Ca._0101

Artículo 130. De los Proyectos complementarios del sistema vial municipal.

Son proyectos complementarios del sistema vial municipal los siguientes:

Vías arterias menores:

- Anillos interiores del circuito vial occidental
- Anillos interiores del circuito vial sur.

Vías colectoras transversales:
- Intercambio vial en la proyección de la calle 140 sur hacia el occidente desde la carrera 48 hasta la Doble Calzada del Sur consolidando la conexión transversal del municipio
- Intercambio vial al sur de la calle 146 sur desde la carrera 50 hasta la Doble Calzada del Sur vinculando el costado occidental con el costado oriental del municipio

- Proyección de la Calle 144sur hasta la carrera 45, Doble Calzada del Sur, este proyecto implica la construcción de un puente sobre el Río Medellín.

Artículo 131. De la Comunicación vial urbano–rural y rural.

Es el sistema vial que sirve de conexión entre la zona urbana y las diferentes veredas y centros poblados del Municipio y entre las veredas entre sí.

Son vías de Comunicación vial urbano–rural y rural:

- **Vía La Raya–El Cano**: vía que conecta el suelo urbano desde la carrera 50 con las veredas La Raya y el Cano.
- **Vía La Planta–La Valeria**: La vía comunica la carrera 54 con el barrio La Planta y más adelante comunica con el sector de La Valeria.
- **Vía La Chuscala el Raizal** (barrio): Vía que comunica el suelo urbano con la vereda el Raizal tomando la vía a Angelópolis que encuentra una bifurcación por donde logra accederse.
- **Vía La Chuscala vereda**: Vía que comunica el suelo urbano desde la carrera 50 con calle 136sur (cercanías al Cementerio) con la vereda La Chuscala.
- **Vía La Miel**: Vía que sirve de ingreso a la vereda La Miel desde el barrio Andalucía.
- **Vía La Corralita**: Vía que comunica el suelo urbano con la vereda La Corralita.
- Vía La Corrala parte alta: La vía se alcanza desde la carrera 45 con calle 134sur, hacia el occidente del municipio hasta acceder a la vereda La Corrala.
- **Vía La Clara**: vía que comunica desde la troncal occidental con el Sena y la vereda La Clara hasta el Alto de San Miguel.
- **Vía Salinas**: Vía que comunica desde la Troncal Occidental (Primavera – Pintada) con el centro poblado llamado La Calle

Artículo 132. Del Plan Vial y de Transporte Municipal

En él se definirán todas aquellas acciones encaminadas a la planificación, diseño y operación de la infraestructura vial y de transporte, las cuales tienen como principal objetivo permitir el desplazamiento de vehículos de todo tipo, y la movilización de personas y bienes, utilizando los diferentes modos y medios de transporte, de una manera segura, eficiente y económica, con el fin de orientar a regular el desarrollo ordenado de la infraestructura vial, del tránsito y transporte del Municipio.

Parágrafo. Debido a la dinámica que proyecta el municipio en materia de movilidad y transporte, en un plazo de dos (2) años el Municipio deberá emprender la elaboración del Plan vial municipal, como complemento para la planificación a nivel local y metropolitano.

Capítulo 3
Servicios Públicos Domiciliarios

Artículo 133. Generalidades de los Servicios Públicos Domiciliarios.

El sistema de servicios públicos domiciliarios está constituido por todas aquellas infraestructuras o componentes aislados, que conformando redes o independientemente sirven para dotar con las diferentes modalidades de servicios públicos a todos los desarrollos ubicados en las diferentes categorías y tipologías de suelos y de usos del suelo. Se trata de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía tanto eléctrica como el suministro de gas por red, telecomunicaciones y aseo urbano.

Los predios o áreas requeridos para la adecuada provisión de servicios públicos están clasificados como suelos de protección y en todos los casos se debe aplicar la reglamentación que poseen las empresas prestadoras.

Las redes y elementos físicos necesarios para el funcionamiento del sistema de servicios públicos domiciliarios se consideran como parte constitutiva del espacio público, razón por la cual deben ser dispuestos de tal manera que se logre la adecuada articulación y protección con respecto a los demás elementos constitutivos del espacio público.

Parágrafo: Los servicios públicos asumen un carácter estructurante en la ordenación y planificación del territorio municipal.

Artículo 134. Disposiciones Sobre el Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios

La prestación de los servicios públicos domiciliarios en el Municipio de Caldas se hará bajo las condicionantes de tipo técnico y con sujeción a la Ley, de acuerdo con las normas que el Municipio y las empresas prestadoras expidan, según los siguientes criterios:

1. Dotar el territorio municipal con los distintos tipos de servicios públicos.
2. Prestar los servicios públicos domiciliarios con sujeción a la reglamentación existente y la contenida en el PBOT, en especial en los suelos de expansión, suburbano y rural.
3. Coordinar y definir, con las diferentes empresas prestadoras de los servicios, las zonas posibles de dotación y prestación, con el fin de optimizar la cobertura en términos de cantidad y calidad, la adecuada localización de equipamientos, y evitar el suministro a las zonas no prioritarias o en alto riesgo.

4. El proceso de recolección, disposición y tratamiento de los escombros y residuos producidos en el Municipio se acogerá a lo dispuesto en el PGIRS Regional y en el Municipal, aprobado mediante la Resolución 764 de 2005 de diciembre 16 de 2005
5. La instalación de infraestructuras por parte de las empresas prestadoras de servicios públicos deberá respetar las disposiciones municipales en especial las vigentes sobre retiros, aislamientos y usos del suelo determinados en el PBOT y en el Estatuto de Normas Básicas de Construcción.

Artículo 135. Disposiciones Sobre Acueducto y Alcantarillado en Suelo Urbano

Todo proyecto urbanístico inscrito en el suelo urbano, con Tratamiento de Desarrollo, debe garantizar la construcción de las redes de servicios públicos domiciliarios básicos a través de sistemas colectivos de acueducto y alcantarillado que funcionen bajo condiciones ambientales adecuadas y aprobadas por la autoridad ambiental.

Todo proyecto urbanístico ha de prever la construcción de redes de servicios públicos, por áreas públicas o áreas que han de destinarse al uso público, caso en el cual habrán de efectuarse debidamente las cesiones respectivas, o por áreas comunes o privadas, evento en el cual se deberá prever que estén libres de toda construcción y constituir ante la entidad administradora del servicio el gravamen de servidumbre correspondiente.

Salvo que dicha entidad haya construido tales redes, el interesado deberá entenderse con ella para su adecuación y entrega en forma satisfactoria.

Con el fin de garantizar que las edificaciones se provean de los elementos necesarios para la correcta y técnica conexión y distribución de los servicios públicos, se deberán cumplir las normas sobre la provisión de las redes respectivas de acuerdo con las especificaciones técnicas de las entidades dedicadas a su prestación, y las disposiciones de la ley 142 de 1994, cuidando que la localización de dichos elementos no vaya en detrimento de la calidad del espacio público, ni de la calidad ambiental del entorno de las edificaciones.

La prestación de los servicios públicos está sujeta a la seguridad pública, por lo cual deben prevenirse todos los riesgos que puedan derivarse hacia el espacio público, las edificaciones y demás obras civiles y de infraestructura.

La prestación de servicios públicos en asentamientos informales y en las zonas de desarrollo evolutivo, puede hacerse inicialmente en el ámbito comunitario, para llegar finalmente a la instalación de servicios individuales a cada vivienda.

Parágrafo. La Secretaría de Planeación al momento de expedir las licencias de construcción solicitará las certificaciones de servicios públicos de conformidad con el Decreto 564 de 2006, en las cuales deberá quedar claro que si no se puede

interconectar al sistema de alcantarillado existente se deberán tramitar los respectivos permisos (vertimientos) ante la Autoridad Ambiental.

Artículo 136. Servicios Públicos en los Suelos de Expansión.

Los diseños y la construcción de las redes de acueducto y alcantarillado, en los suelos de expansión urbana, serán realizados por los Planes parciales respectivos de acuerdo con las normas técnicas que rigen la materia.

Cuando las áreas por desarrollar no estén dentro de terrenos urbanizados y las redes de servicio público y vías de acceso a la urbanización no estén construidas, el urbanizador construirá las redes y vías principales necesarias para su vinculación y articulación. El urbanizador deberá presentar el proyecto correspondiente ante las empresas prestadoras del servicio y la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, para su aprobación.

Cuando por razón de la localización de la cota de los respectivos inmuebles, no sea posible realizar las descargas por gravedad, se podrán proponer sistemas alternativos tales como bombeos de aguas residuales que satisfagan plenamente los requerimientos técnicos contando con la previa autorización de la autoridad ambiental. No se permitirá la utilización de ningún tipo de estructura hidráulica en tal sistema, que posibilite la descarga de aguas residuales directamente en las corrientes de agua, salvo que se cuente con el respectivo permiso de vertimientos otorgado por la Autoridad Ambiental.

El interesado, que teniendo un sistema de tratamiento de aguas residuales o un acueducto particular quiera vincularse a las redes de la entidad competente, deberá tramitar el respectivo certificado de factibilidad de prestación de tales servicios ante la misma.

Todo desarrollo urbanístico deberá garantizar la articulación del proyecto a la malla vial urbana y la prestación de servicios públicos básicos. En caso de que ello no sea posible, no será posible la expedición de la respectiva licencia.

Artículo 137. De los Sistemas de Alcantarillado en Proyectos Urbanísticos y de Construcción

Todos los proyectos que se desarrollen en el Municipio, deben dar cumplimiento a la normatividad vigente del servicio y construir sistemas de alcantarillado por colectores separados de aguas lluvias y de aguas residuales.

Artículo 138. Del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado.

El Municipio continuará junto con las empresas prestadoras de servicios públicos en la implementación del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, para garantizar la prestación de estos servicios al interior del suelo urbano propuesto.

Parágrafo 1. El Municipio deberá acometer la construcción de Colectores de Aguas Residuales en el Suelo Urbano del Municipio y gestionar la construcción del Interceptor Sur y los estudios técnicos y financieros que hagan viable el proyecto, en un plazo no mayor a tres (3) años.

Parágrafo 2. El Municipio de Caldas deberá realizar las gestiones necesarias para contribuir a la finalización e implementación del mismo con recursos de EPM, del Municipio y con los obtenidos de la gestión de la inversión de los excedentes del cobro de acueducto, adicional a los recursos provenientes del SGP (Sistema General de Participaciones) con destinación específica a saneamiento básico, para continuar ampliando la cobertura de este servicio.

Parágrafo 3. El Municipio de Caldas velará por la consolidación del proyecto de interconexión de acueducto al sistema del valle de Aburrá servido por EPM, en el mediano plazo.

Artículo 139. De las Disposiciones sobre Acueducto y Alcantarillado en Suelo Rural

El otorgamiento de la merced de aguas por parte de la entidad competente, no faculta a las empresas prestadoras de servicio público o a los particulares, para que instalen las acometidas requeridas para nuevas destinaciones diferentes a las inicialmente aprobadas. En todo caso, cada nueva destinación deberá contar con la autorización otorgada por la entidad competente.

El suministro de agua para los usuarios de este tipo de acueductos debe garantizarse no sólo mediante la construcción de obras de captación y reparto que garanticen los caudales asignados, sino también con la ejecución y puesta en práctica de medidas y planes tendientes a la reducción de pérdidas en los sistemas de conducción, a la reutilización del agua cuando las condiciones técnicas, económicas y jurídicas así lo ameriten y aconsejen, a la implantación de medidores, equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, y en general, a las acciones que conduzcan a la efectiva conservación de las fuentes por parte de los usuarios, los cuales deberán contribuir proporcionalmente con los demás usuarios de la fuente, a la construcción y conservación de las estructuras hidráulicas, caminos de vigilancia forestal, instalaciones y demás infraestructuras comunes, y a las obras protectoras de los nacimientos y otros cuerpos de agua.

Todas las obras de captación que deban construirse, deberán estar provistas de elementos de control que permitan conocer en todo momento la cantidad del recurso hídrico derivado de la fuente o corriente respectiva.

Los propietarios de predios por donde discurran las fuentes abastecedoras de los acueductos veredales están obligadas a proteger las márgenes de la red de drenaje que cruza sus predios, por tanto deben conservar en la zona de nacimientos y en las quebradas, los retiros definidos en el presente Acuerdo. En ésta zona de protección no se permitirá el establecimiento de viviendas, beneficiaderos ecológicos, potreros, cultivos, puesto que el uso exclusivo a que debe destinarse el área es a la conservación y protección de los recursos naturales.

Los concesionarios de las fuentes no podrán talar los árboles que defienden o preservan la corriente de la cual se hace la derivación. Igualmente quedan obligados a ejercer la debida vigilancia forestal dentro de su predio y dar aviso a las autoridades ambientales competentes o a las autoridades policivas cuando tuvieren noticia de infracción contra las leyes de protección a los recursos naturales. Se deben llevar a cabo planes de reforestación por parte de los propietarios de los predios, con el fin de mejorar la cobertura vegetal con especies nativas.

Además deberán dar cumplimiento a las siguientes normas a) No incorporar a las aguas cuerpos o sustancias sólidas, líquidas o gaseosas tales como basuras, desechos, desperdicios o cualquier sustancia tóxica, o lavar en ellos utensilios, empaques o envases que los contengan o hayan contenido. b) Construir pozos sépticos para tratar y colectar las aguas negras producidas en los predios, cuando no existan sistemas de alcantarillado al que puedan conectarse. c) Contribuir proporcionalmente a la conservación de las estructuras hidráulicas, caminos de vigilancia y demás obras e instalaciones comunes.

Todo nuevo aprovechamiento del recurso hídrico que se pretenda realizar en las diferentes fuentes deberá ser expresamente autorizado por las autoridades ambientales competentes mediante Resolución motivada.

La disponibilidad de acueducto en la zona rural debe estar de acuerdo con los planes de acueducto y saneamiento de la empresa prestadora del servicio. El mantenimiento y operación de éstos deberá estar a cargo de la Corporación de Acueducto que se encuentre constituida en la zona y que administre el sistema de acueducto.

Las áreas de influencia de los acueductos veredales son las que técnicamente pueden cubrir las empresas prestadoras del servicio y deberán tener en cuenta una distancia de ochenta (80,00) metros a lado y lado de la red principal del acueducto y la capacidad del caudal que puede abastecer el sistema de las diferentes veredas.

La Secretaría de Planeación y obras Públicas o quien haga sus veces, coordinará con la empresa prestadora del servicio y los administradores de los acueductos veredales, el crecimiento de su área de influencia, teniendo en cuenta la población, la disposición técnica y la capacidad hídrica de la cuenca.

Toda construcción que se pretenda realizar en el suelo rural, tendrá que contar con la disponibilidad de acueducto de la empresa prestadora del servicio y el aval de la Secretaría de Planeación y obras Públicas o quien haga sus veces, o demostrar su auto- prestación.

Para el aprovisionamiento de agua potable en forma individual o colectiva, todo desarrollo deberá contar con el caudal suficiente de agua requerida y ser autorizado por la entidad competente, de acuerdo con la productividad hídrica de la fuente de la cual, se vaya a adquirir la merced de agua correspondiente.

Parágrafo. Para el caso del servicio de alcantarillado la Secretaria de Planeación y Obras Públicas o quien haga sus veces, solicitará a los interesados al momento de expedir licencias de construcción las certificaciones de servicios públicos de conformidad con el Decreto 564 de 2006, en las cuales deberá quedar claro que si no se puede interconectar al sistema de alcantarillado existente, se deberán tramitar los respectivos permisos (vertimientos) ante la Autoridad Ambiental competente

Artículo 140. Del Tratamiento de Aguas Residuales en el Suelo Rural.

El Municipio y las empresas prestadoras de los servicios públicos controlarán los vertimientos líquidos y residuos sólidos que se presentan en la zona rural a campo abierto y en las quebradas. Para ello deben implementarse, además de pozos sépticos, otros sistemas alternativos para la evacuación de tales vertimientos en las viviendas o agrupaciones de ellas que aún no poseen un sistema de disposición de aguas residuales de acuerdo con las condiciones técnicas existentes en cada sitio. Así mismo, se plantea como medida prioritaria la reducción de la producción de desechos sólidos en las zonas rurales, educando a la comunidad en la cultura del reciclaje y de separación en la fuente.

Los Sectores que aún no se han conectado a las redes de alcantarillado veredales o al sistema de colectores de EPM, deberán hacerlo en los sitios donde sea posible, previo estudio de factibilidad.

Toda construcción nueva que pretenda una solución individual de saneamiento hídrico con tanques sépticos, deberá contar con un área mínima del predio que garantice que la zona de infiltración requerida por dichos tanques se ubique al interior mismo del predio a sanear y que no se contaminen las aguas subterráneas. Esto de acuerdo con los estudios técnicos de soporte que para tal fin, realice el interesado en su desarrollo.

Para las soluciones colectivas, se aplican igualmente las condiciones anteriores. Los sistemas de tratamiento deberán estar ubicados al interior del desarrollo o del Proyecto y sus vertimientos deberán cumplir con los niveles de calidad hídrica exigidos por la legislación ambiental y tener la aprobación respectiva de la Secretaría de Planeación y obras Públicas o quien haga sus veces.

Las viviendas aisladas que posean área para la construcción de sistemas individuales de tratamiento para la disposición final de las aguas residuales, construirán tanques sépticos como tratamiento primario; y para el manejo del efluente de los tanques, se podrán utilizar campos de infiltración cuando los parámetros del suelo lo permitan; de lo contrario, se construirá un filtro anaerobio de flujo ascendente como tratamiento secundario y la disposición final se hará por medio de pozos de absorción.

Cuando por condiciones de área o tipo de suelo las soluciones individuales no sean factibles, se podrán construir sistemas múltiples de tratamiento de aguas residuales compuestos por tanques sépticos, filtros anaerobios de flujo ascendente y sedimentadores, en soluciones dispuestas en paralelo hasta para veinte viviendas por tanque y construidos uno al lado del otro, hasta máximo cinco sistemas múltiples de tratamiento de aguas, dando cumplimiento a lo establecido en la Resolución 1096 del 17 de noviembre del año 2000, del Ministerio de Desarrollo económico " Por la cual se adopta el Reglamento técnico para el sector de Agua potable y saneamiento básico- RAS", el cual reglamenta la sección II Titulo E Tratamiento de aguas Residuales Numeral E3 sistemas de tratamiento en el sitio de origen, el tipo de tratamiento a emplear y las condiciones que debe cumplir este en cuanto a localización, características, parámetros de diseño , dimensionamiento, operación y mantenimiento y post-tratamiento.

Parágrafo. El sector de Mandalay que no se encuentra conectado al alcantarillado de EPM, deberá cumplir con la normatividad de vertimientos dándole tratamiento a las aguas residuales o a través del interceptor de EPM. La construcción de los interceptores en el Municipio de Caldas será llevado a cabo por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, en dos etapas: La primera dará inicio durante el presente año 2009, mediante el proceso de licitación Nº 016 de 2009 "Recolección, transporte y empalme de aguas residuales al interceptor del sur zona urbana del Municipio de Caldas" y la segunda etapa en el año 2010.

Artículo 141. Del Tratamiento de Aguas Residuales en Centros Poblados.

Los Centros Poblados definidos con intervenciones rurales de consolidación suburbana y Consolidación suburbana nivel 3, y que no estén cubiertos por sistemas de alcantarillado, en donde la densidad sea mayor al resto del área rural, se deberán construir sistemas múltiples de tratamiento de aguas residuales dando cumplimiento a los parámetros establecidos en la Resolución 1096 del 17 de noviembre del año 2000, del Ministerio de Desarrollo económico " Por la cual se adopta el Reglamento técnico para el sector de Agua potable y saneamiento básico- RAS", tal como se expresó en el numeral 5.2.5 Tratamiento de aguas residuales en el suelo rural.

Artículo 142. Del Saneamiento Básico Rural.

El municipio continuará en el mejoramiento de las condiciones de la infraestructura de saneamiento básico rural, formulando y ejecutando proyectos de alcantarillados rurales y promoviendo soluciones individuales.

En zonas catalogadas como de difícil recolección se implementaran alcantarillados no convencionales.

Parágrafo: No obstante, con el fin de mejorar las condiciones de saneamiento en los suelos rural y suburbano del municipio y evitar el vertimiento de aguas servidas a las fuentes, se realizará la formulación, en un plazo prudencial de tres (3) años, del Plan de Saneamiento Básico Rural, de acuerdo a los lineamientos de las Empresas prestadoras del Servicio y de las autoridades ambientales competentes.

Artículo 143. De la Legalización Ambiental de Vertimientos de Viviendas Campestres.

Todas las viviendas campestres deberán legalizar los vertimientos y concesión de aguas ante la autoridad ambiental competente (Corantioquia).

Sección 1
Sistema de Gestión Integral de Residuos Sólidos

Artículo 144. Implementación de los PGIRS Municipal y Regional.

Respecto al manejo de residuos sólidos, y con el propósito de realizar una gestión acorde a los requerimientos Municipales en lo que corresponde al servicio público de aseo, la Administración Municipal acogerá, implementará y apoyará todas aquellas acciones y proyectos que se deriven de la formulación de los PGIRS Regional y Municipal, aprobado mediante la Resolución 764 de diciembre 16 de 2005.

Igualmente, apoyará el desarrollo de las infraestructuras necesarias para la implementación de los mismos, previo análisis de la factibilidad y viabilidad de los proyectos.

Artículo 145. De los Componentes del Sistema de Gestión Integral de Residuos Sólidos y Criterios Normativos.

Conforme a lo señalado en las DMOT son componentes del sistema de gestión integral de residuos sólidos: los sitios de disposición final, las Estaciones de transferencia de los residuos, las potenciales plantas incineradoras, las escombreras, los centros de

separación y almacenamiento transitorio, los espacios para el funcionamiento de las empresas prestadoras del servicio.

En la siguiente tabla se asignan los criterios normativos para cada uno de los componentes del sistema:

Tabla 8. Componentes del Sistema de Gestión Integral de Residuos Sólidos

COMPONENTES DEL SISTEMA	CRITERIOS NORMATIVOS
Sitios de disposición final	Los suelos clasificados como: Suelo de protección, suelo urbano, de expansión urbana y suburbano se consideran NO APTOS para la localización de los sitios de disposición final. Se considerará como uso restringido en la clasificación suelos rurales, dependiendo de si se trata de residuos peligrosos o no peligrosos.
Estaciones de transferencia de los residuos	Deben ubicarse en áreas con uso principal industrial y productivo. Prohibidos en áreas predominantemente residenciales Restringido en áreas comerciales y de servicios.
Potenciales plantas incineradoras	Las escombreras podrán localizarse en suelo suburbano y de expansión urbana y deberán cumplir con las normas establecidas en la legislación ambiental vigente y en especial con la Resolución 541 de 1994, expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, o en las normas que la modifiquen, reglamenten o sustituyan. En ningún caso podrán localizarse en las categorías del suelo de protección definidas en el Municipio de Caldas.
Escombreras	Cumpliendo lo establecido por la normas del Área Metropolitana del Valle de Aburrá y las normas ambientales nacionales.
Centros de Acopio y /o separación y almacenamiento transitorio de material reciclable	Se debe entender como un equipamiento urbano. Como una actividad restringida –es decir que requiere de un concepto técnico y condicionante de Planeación y de la autoridad ambiental- dependiendo de las características de cada caso.
Espacios para el funcionamiento de la empresas prestadoras del servicio	Este Equipamiento no implica; ni almacenamiento, ni procesamiento de residuos. Sino Espacios para guardar los elementos de prestación del servicio de aseo, como restringido.
Separación en la fuente y amoblamiento	En la propuesta de Manual de Espacio Público para la región y la propuesta de Normas Básicas constructivas y de urbanización cuya formulación adelanta el Área Metropolitana, se sugerirán normas especificas al respecto.

Además de los anteriores, también hacen parte del sistema para la gestión integral de residuos sólidos: la reactivación del servicio de trenes para la conformación de un sistema de transporte multimodal de los residuos sólidos, los Centros de acopio donde se valorice, trasforme y comercialice el reciclaje, y los Acopios para el almacenamiento y presentación de los residuos en áreas de difícil acceso.

En la gestión integral de residuos sólidos se contemplan las siguientes etapas jerárquicas definidas en la Política: reducción en el origen, aprovechamiento y valorización (implica la separación en la fuente y recolección selectiva), tratamiento y transformación, y disposición final controlada.

Son componentes del sistema de gestión integral de residuos sólidos los sitios de disposición final, las Estaciones de transferencia de los residuos, las potenciales plantas incineradoras, las escombreras, los centros de separación y almacenamiento transitorio, los espacios para el funcionamiento de las empresas prestadoras del servicio

Parágrafo. Las disposiciones sobre la localización de equipamientos asociados con el PGIRS, se desarrolla en el Artículo 208 y subsiguientes, del Componente Urbano y en el Artículo 299 y subsiguientes del Componentes Rural del presente Acuerdo.

Capítulo 4
Sistema de Espacio público.

Artículo 146. Concepto y alcance.

El espacio público constituye uno de los principales sistemas que estructuran y ordenan el territorio municipal; está conformado por el conjunto de elementos físicos de origen natural o artificial de propiedad pública o privada determinantes en el territorio municipal y metropolitano que tienen incidencia en el mismo, y que están destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.
De conformidad con el Decreto 1504 de 1998, el espacio público comprende, entre otros, los siguientes aspectos:

a. Los bienes de uso público, es decir aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso o disfrute colectivo.
b. Los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público.
c. Las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público.

El espacio público se posiciona como el escenario para la integración e interacción comunitaria.

Mediante el derecho al uso y disfrute del espacio público se busca el equilibrio social, el mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes y la sostenibilidad ambiental del Municipio y de la Región.

A partir de los espacios públicos existentes y de los proyectos estratégicos identificados, en el presente Acuerdo se estructura un sistema de espacios públicos

municipales, acordes a los lineamientos dados por las normas urbanísticas estructurales.

Como premisa general el sistema de espacio público se articula al sistema de Centralidades, equipamientos, de movilidad y de transporte, a los proyectos estratégicos, y a la vivienda y el hábitat.

Artículo 147. Del Índice Efectivo de Espacio Público.

El índice de espacio público efectivo por habitante es el cociente entre el total de espacio público efectivo definido en el Decreto 1504 de 1998 (parques, plazas, plazoletas, y zonas verdes públicas) y el total de la población del municipio.

En los suelos consolidados dentro del perímetro urbano, el concepto de espacio público junto con la capacidad de servicios públicos y de infraestructura existente, condicionará los futuros crecimientos, y estará delimitado por la propuesta del sistema estructurante de espacio público urbano.

El índice de espacio público efectivo por habitante que se alcanzará durante la vigencia del presente acuerdo será de $4m^2$/hab.

El índice de espacio público verde por habitante que se alcanzará durante la vigencia del presente acuerdo será de $5m^2$/hab.

Parágrafo 1: Los elementos del espacio público natural que hagan parte de los suelos de protección no se computan en el cálculo del índice efectivo de espacio público.

Parágrafo 2. La Secretaría de Planeación y Obras Públicas o quien haga sus veces hará cumplir las normas urbanísticas y en especial las relacionadas con el cumplimiento de las cesiones y obligaciones para garantizar que el índice efectivo de espacio público pueda ser alcanzado y superado, durante la vigencia del PBOT.

Artículo 148. Del Sistema General de Espacio Público estructurante y sus elementos constitutivos.

El sistema general de espacio público municipal se estructura a partir de las características físicas del territorio que se constituyen en los ordenadores naturales de este a nivel municipal y establece relaciones regionales; a estos ordenadores se le denomina **elementos naturales** constitutivos del espacio público. A esto se suma los elementos urbanísticos constituidos históricamente, a través de la evolución del municipio, como hechos colectivos de uso público materializados sobre el territorio denominados **elementos artificiales** constitutivos del espacio público.

Artículo 149. De los Elementos constitutivos naturales.

Son componentes naturales del sistema de espacio público en el municipio de Caldas los siguientes: el hidrográfico y el orográfico incluyendo en este último los ecosistemas estratégicos.

- **Del sistema hidrográfico.**

Los elementos hidrográficos de carácter estructural cumplen una función integradora, a la vez que incentivan la actividad ecoturística y recreativa dentro del contexto municipal, y algunos de ellos en los contextos metropolitano y regional.

Este sistema hidrográfico está conformado por la cuenca del río Aburrá y las microcuencas afluentes; además, las respectivas fajas de protección asociadas a los nacimientos y corrientes naturales de agua.

- **Del sistema orográfico.**

Los elementos orográficos de carácter estructural que forman parte del sistema general de espacio público del municipio, corresponden a las áreas y elementos de conservación y protección del sistema, así como a aquellos elementos que tienen una significativa importancia ecológica, ambiental o paisajística, en cuanto cumplen la función de ordenadores principales del territorio municipal, y algunos casos en los contextos metropolitano y regional.

El sistema orográfico está constituido por los bordes de protección forestal oriental y occidental, el alto de San Miguel, el alto de Romeral, el alto de La Cruz, morro Gil y el ojo de Sal de la vereda Salinas.

Artículo 150. De los Elementos constitutivos artificiales.

Los elementos artificiales que constituyen el sistema de espacio público general son los que han configurado y ordenado del territorio municipal a través de su desarrollo histórico y urbanístico.

Estos elementos son la troncal sur (vía al suroeste, vía variante, carrera 50 y vía a la Pintada), el eje ambiental y paisajístico del corredor férreo, los corredores y rutas ecoturísticas, las rutas ciclomontañistas, la red integrada de senderos para caminantes, la vía parque Angelópolis, el centro logístico metropolitano, el centro tradicional, las centralidades alternas, las centralidades barriales y las Centralidades Suburbanas y en Centros Poblados.

Capítulo 5

Sistema de Equipamientos

Artículo 151. De la Definición

Está conformado por los elementos, áreas y construcciones de carácter público o privado destinados a satisfacer las necesidades básicas colectivas y que complementan y sustentan el sistema habitacional contribuyendo al mejoramiento de la calidad de vida de la comunidad, consolida el sistema de centralidades y el sistema de espacio público que en conjunto determinan una oferta de servicios para el Municipio, y el área metropolitana.

Artículo 152. De la Jerarquización de los equipamientos

Según la cobertura de los servicios, los equipamientos municipales se jerarquizan por órdenes y ámbitos territoriales así:

Primer orden o general
- Ámbito regional y metropolitano
- Ámbito municipal

Segundo orden o local
- Ámbito zonal o veredal
- Ámbito barrial y de centro poblado

Equipamientos de Primer orden o general

Ámbito Regional y Metropolitano:
Los equipamientos del ámbito metropolitano son aquellos que por su alta jerarquía y gran cobertura, atienden o pueden atender la demanda de servicios del resto de municipios del área metropolitana.

Ámbito municipal
Los equipamientos del ámbito municipal son aquellos que por su jerarquía y cobertura de servicios a la comunidad, atienden el área urbana y rural del municipio. Su localización será preferiblemente en la Centralidad del Centro Tradicional y en los corredores de actividad múltiple.

Equipamientos de segundo orden o local

Ámbito barrial y de centro poblado
Los equipamientos del ámbito barrial y de centro poblado son aquellos de menor jerarquía y cobertura para la prestación de servicios a la comunidad, dado que atienden las necesidades colectivas de los barrios y de los centros poblados en la zona rural.

Artículo 153. Criterios para la localización de Equipamientos Metropolitanos.

Equipamientos asociados a la implementación de los PGIRS
Para la localización de centros de acopio y rellenos sanitarios, se respetará la legislación vigente y las premisas consignadas en los Planes de Gestión Integral de Residuos Sólidos – PGIRS -. El objetivo primordial es permitir la continuidad y funcionalidad del sistema de manejo de los residuos en el valle de Aburrá.

Equipamientos relacionados con el sistema de prevención de desastres y emergencias
De acuerdo con las Directrices de Ordenamiento Territorial, el Municipio de Caldas, deberá fortalecer y modernizar los equipamientos e infraestructuras requeridas para atender la población afectada por las emergencias o desastres que se puedan presentar, de acuerdo con los criterios que establezca el AMVA en el "Diseño del Sistema Metropolitano para la Prevención, Atención y Recuperación de Desastres del Valle de Aburrá"y/o la REDRIESGOS.

Equipamientos asociados al Plan Maestro de Seguridad, Defensa y Justicia
El Municipio consultará el "Plan Maestro de Seguridad, Defensa y Justicia" para determinar la localización de los CAI, estaciones de policía, y demás equipamientos relacionados con el tema de la seguridad ciudadana en el valle de Aburrá.

Capítulo 6
Proyectos Estratégicos

Artículo 154. De los proyectos estratégicos y sus características.

Los proyectos estratégicos son obras físicas que generan nuevas oportunidades de desarrollo, equilibran y compensan la distribución de actividades en el territorio municipal y metropolitano, cualifican sectores y se constituyen en plataformas para incentivar la redefinición económica del Valle de Aburrá, valorar el sistema natural y optimizar el sistema vial.

La localización de los proyectos estratégicos de carácter metropolitano y municipal, corresponde a unos nodos o centros que se ubican en posiciones privilegiadas, y ayudan a conformar el sistema de centralidades sustentadas en equipamientos de ámbito metropolitano y municipal. Así mismo se consideran estratégicos los proyectos viales de carácter municipal y metropolitano que conforman el sistema de movilidad y vialidad, que conjuntamente con el sistema de centralidades consolidan el Modelo de Ordenamiento Municipal.

Los proyectos estratégicos tienen las siguientes características:

- Localización acorde con el modelo de ordenamiento territorial metropolitano, potencializando nodos y equilibrando el territorio en cuanto a la distribución de las oportunidades.
- Cualificación del sistema estructurante natural al ser parte integral de los proyectos propuestos (río Aburrá/Medellín; sistema de quebradas)
- Optimización del sistema estructurante artificial (sistema de movilidad, transporte y accesibilidad, red de centralidades)
- Armonización con el sistema estructurado (clasificación del suelo, aprovechamiento de densidades)
- Innovación en los usos propuestos que permita una mayor competitividad del municipio y del Área Metropolitana en conjunto.

Artículo 155. De los criterios para la Localización de los proyectos Estratégicos.

La localización de los proyectos que a continuación se describen, corresponde entonces a nodos que se ubican en posiciones privilegiadas, determinadas por el cumplimiento de uno o varios de los siguientes criterios:

- Áreas dotadas o con posibilidad de dotarse de buena accesibilidad.
- En los alrededores de las estaciones de los principales sistemas de movilidad.
- En el cruce de las principales vías de acceso al área metropolitana.
- En cercanías de áreas donde se presentan ya dinámicas de centralidad por la existencia de múltiples actividades económicas, equipamientos de escala metropolitana o urbana, existencia de demanda y de inversión del mercado inmobiliario.
- Existencia de suelos de oportunidad como son los suelos de propiedad pública, y las áreas comprometidas con usos en vía de desplazamiento (industria pesada, contaminante, usos no competitivos en suelos costosos que están en proceso de reubicarse o que ya salieron del lugar) que son aprovechadas para iniciar y dirigir procesos de urbanización con calidad.
- En áreas que pueden convertirse en nuevos centros de actividad, con la oportunidad de comenzar a localizar allí actividades que son indicadoras de la capacidad de innovación de las ciudades (nuevos centros direccionales, industria no

contaminante, servicios de jerarquía regional y nacional, áreas deportivas de altas especificaciones, etc.).

Artículo 156. De los Criterios para la ponderación y determinación de los proyectos estratégicos principales

Son Estratégicos los;

- Proyectos que tengan mayor impacto en el reparto equilibrado de oportunidades de desarrollo del territorio.
- Proyectos que contribuyan al mejoramiento de los sistemas de accesibilidad, movilidad y transporte, en lo funcional y en lo cualitativo.
- Proyectos que permitan reactivar la oferta de vivienda alrededor de las áreas centrales que se consolidarán o conformarán, por estar dotadas con infraestructura y servicios de gran nivel y cobertura.
- Proyectos que permitan equipar nuevas áreas de oportunidad para localización de la demanda de vivienda acorde con el nivel de prestación de servicios de estas nuevas áreas, con equipamientos y servicios que satisfagan la demanda actual y futura.
- Proyectos que permitan recuperar y valorizar los frentes de agua de mayor oportunidad sobre el río mejorando las condiciones naturales y urbanas de este sistema estructurante.
- Proyectos que sean el soporte de la vocación económica que se le quiere dar al área metropolitana y además que contribuyan a dinamizar las economías locales reconocidas dentro de la región (comercio y servicios al norte, servicios en el centro, industria liviana y servicios en el sur), con la intervención en áreas disponibles para la introducción de actividades innovativas y sustentables como nuevas formas de comercio, servicios que permitan el afianzamiento del sector terciario, actividades de almacenamiento y bodegaje con la intención de organizar la carga pesada, entre otros.

Sección 1
Proyectos Estratégicos de Jerarquía Metropolitana

Artículo 157. Del Centro Logístico del Sur del Valle de Aburra

Los Centros Logísticos son proyectos estratégicos como estructuras asociadas a la logística del transporte y manejo de carga, parqueaderos, almacenamiento, comercio a gran escala y servicios como Oficinas, talleres, distribuidoras de combustibles, etc. Son además instalaciones para el intercambio modal de sistemas de transporte, por estar localizadas en cercanía a la línea férrea.

En el municipio de Caldas el Centro Logístico del Sur del Valle de Aburra se localizara en el sector de Primavera suelo de expansión urbana donde se localizara adicionalmente la Estación de carga del Sistema férreo Multipropósito. El área destinada al Centro Logístico del Sur del Valle de Aburra 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.

La zona de influencia del Centro Logístico, se consolida como una zona de expansión urbana de vocación industrial potenciada con un complejo integral de transporte, servicios compatibles y complementarios al uso principal- industrial, posicionando al municipio de Caldas como la puerta sur de entrada al Valle de Aburra y configurando un nuevo desarrollo de alta jerarquía al interior del municipio.

Parágrafo. La gestión y el desarrollo del Centro Logístico del Sur se harán vía Plan Parcial. El área de planificación está definida y delimitada en el ANEXO II, sobre la delimitación de las Zonas Homogéneas, parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 158. De las Intervenciones sobre los frentes de agua del río

Los frentes de agua constituyen en el municipio de Caldas la posibilidad de transformación asociada a la recuperación de los valores ambientales y a la creación de espacios públicos con énfasis en cultura, deportes y recreación y la capacidad de generar una nueva imagen a partir de lo existente introduciendo nuevos usos.

El Parque metropolitano Tres Aguas –API- ZE9 y la Zona y la Zona de desarrollo Tres Aguas ZU10- en la margen izquierda del río Aburra

Ubicado en el lugar donde convergen las quebradas la Valeria y la Miel Y el río Aburrá se constituye como un proyecto estratégico de carácter metropolitano orientado al desarrollo y consolidación del modelo de ordenamiento territorial municipal y metropolitano, el cual posicionará al municipio de Caldas como polo de desarrollo eco turístico, contribuye a la potenciación y consolidación del sistema estructurante de equipamientos y a la valoración del sistema natural estructurante. Se concibe como un espacio asociado a la recreación pasiva generador de un desarrollo importante en las áreas aledañas que constituyen el frente del Municipio de Caldas sobre la Doble Calzada del Sur.

Artículo 159. De los Proyectos Viales de Jerarquía Metropolitana

Doble Calzada del Sur.
La doble calzada del Sur es un proyecto de carácter y jerarquía nacional de ampliación de la vía Variante de Caldas como una vía en doble calzada, la cual potenciará la conexión del Municipio con el norte del área metropolitana, con el sur del

departamento y el país, impulsando el desarrollo económico y territorial del Municipio y el Área Metropolitana.

Artículo 160. De los Proyectos Ferroviarios de Jerarquía Metropolitana Sistema Férreo Multipropósito

Como proyecto de movilidad se constituye en un proyecto estratégico de escala metropolitana que conecta el norte del Valle con el Sur. Articula proyectos de transporte de residuos sólidos, constituyéndose en el tren evacuador de residuos, el transporte de carga, de pasajeros y el tren turístico. Vinculando al mismo tiempo proyectos estratégicos como el Parque Metropolitano de las Tres aguas a través de la estación de pasajeros y el Centro Logístico de apoyo a la movilidad y el transporte a través de la estación de carga de Primavera.

Este proyecto estratégico es parte integral del sistema urbano futuro que consolidara el modelo de ciudad y contribuirá al modelo metropolitano.

Este proyecto estratégico es parte integral del sistema urbano futuro que consolidara el modelo de ciudad y contribuirá al modelo metropolitano a través de la integración de los municipios del Área Metropolitana a partir de un sistema integrado al Metro. El Sistema Ferrero Multipropósito potenciará desarrollos acordes con el ordenamiento urbano y atenderá el sistema habitacional de la zona de desarrollo urbanístico del Parque Metropolitano de las Tres Aguas.

Sección 2
Proyectos Estratégicos de Jerarquía Municipal

Artículo 161. De la Nueva Sede Administrativa

El Proyecto planteado por la Universidad Nacional ofrece posibilidades de renovación urbana para el sector central del municipio en el que está emplazado. Dadas las condiciones de localización del proyecto, éste abarca diversos conceptos como la conservación patrimonial, reciclaje de estructuras, y la adecuación de espacios públicos aledaños representados por el espacio público central, dotando de carácter, no sólo al lugar destinado al nuevo edificio, sino otorgándole la condición de continuador del espacio urbano hacia el corredor del Río Medellín Aburrá. El proyecto se ha planteado a una escala o cobertura mayor que la que encierra el lote del proyecto, ya que al tener esa idea de impacto urbano, el espacio público generado por él al interior del proyecto; habrá de ligarse a la espacialidad ya existente en el Municipio y le da posibilidades de conectar el parque principal -espacio público por excelencia-, a través del proyecto, con el otro espacio público de carácter metropolitano constituido por el corredor del Río Aburrá.

Parágrafo. La Zona entre el Proyecto de la nueva Sede Administrativa y el Espacio Público de Desarrollo Tres Aguas, se denomina ZU8B. Las disposiciones sobre la misma se presentan en el Artículo 248, del presente Acuerdo.

Artículo 162. De la Recuperación del Corredor Férreo como eje de movilidad del costado occidental del suelo urbano.

Este proyecto busca la recuperación del antiguo corredor férreo como eje de movilidad y espacio público tanto urbano como rural. Se extiende desde el límite norte del municipio atraviesa tanto el suelo de expansión urbana como la zona central urbana y a partir de allí conecta los barrios y veredas del sur.

Parágrafo. La desafectación sobre algún tramo del actual corredor férreo como vía ferroviaria dependerá de los análisis técnicos, legales y financieros del consultor que realice la estructuración definitiva del proyecto sistema férreo multipropósito y en segunda instancia de la concertación entre el municipio de Caldas y el gobierno Nacional quien hasta el 2009 es el propietario de los terrenos. Definida esta situación se podrán adelantar programas de mejoramiento integral de los asentamientos que se encuentran sobre el corredor férreo y proyectar este espacio como un eje ambiental y paisajístico articulado al sistema general de espacio público.

Artículo 163. Del Proyecto de Mejoramiento del Hábitat

El Proyecto de Mejoramiento integral del Proyecto Barrios del Sur incluye reubicación o relocalización de vivienda, en la misma zona, con construcción de vivienda nueva para optimizar los predios aptos para construcción, aumento de espacio público para la comunidad del sur por recuperación de zonas de ladera ocupada, y consolidación del espacio público Parque de la Cerámica.

Parágrafo. El Proyecto de Mejoramiento del Hábitat Barrios del Sur se presenta detalladamente en el documento Vivienda y Hábitat, Capítulo 14, del Documento Técnico de Soporte, parte integral del presente Acuerdo.

Capítulo 7
Patrimonio Cultural

Artículo 164. Del Concepto Patrimonio Cultural de la Nación.

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

Parágrafo: En este Acuerdo se incorporan todos los bienes materiales o tangibles, en sus componentes **ambiental e inmueble**. El patrimonio inmueble lo constituyen las edificaciones aisladas y los sectores, los espacios públicos **de valor urbanístico, arquitectónico, estético, histórico, documental o referencial** y el patrimonio arqueológico localizado en el territorio municipal los cuales deberán ser objeto de protección patrimonial. Y se rigen por las Leyes 397 de 1997, 1185 de 2008 y por el Decreto Nacional 763 de 2009.

Sección 1
Categorías de los Bienes de interés cultural

Artículo 165. De los bienes de interés cultural nacional. BIC-N.

Se definió esta categoría para los denominados monumentos Nacionales hasta la ley 397 de 1997 y todos los que sean nombrados con posterioridad por sus valores excepcionales, es la máxima categoría de valoración y reconocimiento legal, que el estado en Colombia asigna al patrimonio cultural inmueble.

Artículo 166. De los Bienes de interés cultural de la Nación localizados en el Municipio de Caldas.

Los inmuebles localizados en el Municipio de Caldas y que tienen declaratoria como Bienes de Interés Cultural de la Nación son las tres estaciones del ferrocarril asentadas en su territorio: La Estación Caldas, La Estación La Quiebra y la Estación Salinas. Estos inmuebles deberán ser incorporados al inventario municipal mediante acto administrativo, así mismo deberá procederse con los que se declaren en esta categoría posteriormente.

Parágrafo 1. Los inmuebles o sectores ubicados en el municipio declarados como BIC-N por el Ministerio de Cultura deberán ser incorporados al inventario municipal mediante Decreto, con las herramientas y criterios definidos para ese efecto por dicho Ministerio.

Parágrafo 2. Las intervenciones sobre los BIC-N, deben ser aprobadas por el Ministerio de Cultura.

Artículo 167. De los Bienes de interés cultural municipal inmueble-BIC_M.

Son edificaciones individuales o de conjunto, espacios públicos reconocidos y relevantes para la colectividad que presentan valores históricos, estéticos y simbólicos que aún permanecen como evidencia de momentos, procesos y estilos particulares que están declarados como tales.

Se aplican los criterios de valoración como los define el Decreto 763 de 2009 en el artículo 6º.- Criterios de valoración para declarar bienes de interés cultural- BIC.

Artículo 168. De las Competencias Municipales.

Según el artículo 4º del Decreto 763 de 2009 a los municipios a través de la respectiva alcaldía municipal, de conformidad con el artículo 8 de la ley 397 de 1997, modificado por el artículo 5° de la ley 1185 de 2008, les corresponde cumplir con los BIC- Municipales declarados o que pretenda declarar las siguientes funciones:
1. Elaborar y administrar la Lista Indicativa de inmuebles Candidatos que podrían llegar ser declarados como BIC-M.

2. Definir cuáles de ellos requieren un Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP-.

3. Efectuar las declaratorias y revocatorias de los BIC-M., previo el concepto del Consejo Departamental de Patrimonio Cultural y acoger los conceptos de carácter obligatorio.*

Procedimiento: Tomando como base Las fichas seleccionadas del documento "Planes especiales de protección patrimonial 2006-2008. El Municipio elabora un listado de inmuebles, a manera de lista indicativa los cuales se constituyen como "candidatos a Bienes de interés cultural municipal. Con base en esta lista la Administración Municipal define que bienes requieren un PEMP y los presenta al Consejo Departamental de Patrimonio de Antioquia para que este emita un concepto sobre la declaratoria y el PEMP.

El municipio de Caldas presentará las fichas seleccionadas del documento "Planes especiales de protección patrimonial 2006-2008", en los cuales se actualizó la

información del Inventario Urbanístico y Arquitectónico del Valle de Aburrá-IPUAVA- de 1999, y propuso el área de influencia mínima y nivel de intervención (Plan de Salvaguardia) ya que la metodología utilizada fue presentada en Junio de 2007, al Centro Filial de Monumentos de Antioquia que fue remplazado por el Consejo Departamental de Patrimonio.

4.-Aplicar el Régimen Especial de Protección (REP) de bienes declarados como BIC _M o de los declarados como tal con anterioridad a la ley 1185 de 2008.

5-Aprobar los PEMP de bienes que declare como BIC-M o los declarados como tal antes de la expedición de la ley 1185 de 2008, si tales bienes requieren dicho plan, previo concepto del Consejo Departamental de Patrimonio Cultural.

6-.Autorizar las intervenciones en BIC-M según lo niveles de intervención definidos en el Decreto 763 de 2009; y en sus áreas de influencia y/o colindantes, según lo determinen las Normas Básicas.

7-Autorizar intervenciones en espacios públicos en sectores urbanos declarados BIC-m.

8-Registrar a profesionales que supervisen intervenciones de BIC-M.

9-Informar a Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la anotación en el folio de matrícula Inmobiliaria respecto de los BIC-M que declare, o los declarados con anterioridad a la expedición de la ley 1185 de 2008. También si el inmueble tiene PEMP. -Informar sobre la revocatoria de tales declaratorias.

10-Autorizar la enajenación o el préstamo de BIC_M público, entre entidades públicas

11-Autorizar el comodato, convenios o contratos a entidades privadas sin ánimo de lucro según el artículo 10° de la ley 397 de 1997, modificado por el artículo 62 de la ley 1185 de 2008.

12- Elaborar y actualizar el registro de BIC-M e Incorporar los registros de BIC-M al Registro Municipal de BIC de conformidad con el artículo 14° de la ley 397 de 1997, modificado por el artículo 92 de la ley 1185 de 2008.

13 -Aplicar o coordinar, según el caso, respecto de los BIC_M el régimen precautelar y sancionatorio dispuesto en el artículo 15° de la ley 397 de 1997,

14 -Destinar los recursos que las leyes y los presupuestos correspondientes señalan para las acciones relativas al Patrimonio Cultural de la Nación de su competencia en coordinación con el respectivo Concejo Municipal,

15- Formular el PEMP para los bienes del Grupo Urbano y los Monumentos en espacio público localizados en su territorio.

16-También aplicarán dichas competencias respecto de los bienes incluidos en los Planes de Ordenamiento Territorial y los declarados como monumentos, áreas de conservación histórica o arquitectónica, conjuntos históricos u otras denominaciones efectuadas por los concejos municipales y alcaldías, homologadas a BIC de conformidad con lo establecido en el artículo 4 de la ley 397 de 1997, modificado por el artículo 2 de la ley 1185 de 2008, literal "b".

Artículo 169. Del Inventario de Bienes de Interés cultural inmueble en el Municipio de Caldas.

Adoptase la siguiente lista indicativa, de conformidad con lo establecido en el presente Acuerdo:

Tabla 9. Lista Indicativa Patrimonio

NOMBRE	NIVEL	SUBGATEGORÍA	LOCALIZACIÓN	REGISTRO IPUAVA
Casa de la familia Posada Saldarriaga	N2	S1	Manzana: 144, Predio: 03	129-001
Parque Principal Santander	N2	S1	Manzana 115, Predio: 01	129-012
Parque Olaya Herrera	N2	S1	Manzana: 119, Predio: 01	129-013
Parque El Carrusel	N2	S2	Manzana 101, Predio: 01	129-014
Iglesia Nuestra Señora de Las Mercedes	N2	S1	Manzana: 116, Predio: 019	129-015
Cementerio Municipal	N2	S1	Manzana: 055, Predio: 01	129-016
Antiguo Colegio de La Presentación	N2	S1	Manzana: 145, Predio 04	129-018
Centro de Capacitación Locería Colombiana	N2	S1	Manzana: 139, Predio: 01	129-024
Fundación Rodrigo Arenas Betancurt	N2	S1	Barrio: 01, Manzana: 020, Predio: 39	129-026
Casa de La Cultura	N2	S1	Manzana: 145, Predio 04	129-027
Casa Consistorial	N2	S1	Manzana: 114, Predio: 02	129-028
Casa Cural	N2	S1	Manzana: 110, Predio: 14	129-029
Estación Caldas	N1		Manzana: 106, Predio:03	129-030
Estación La Quiebra	N1		Vereda: 09 Predio:12	129-031
Estación Salinas	N1			129-032
Casa Finca La Salada (Sena) Centro Agropecuario	N2	S1	Vereda:007, Predio:001	129-034
Casa Finca Bellavista	N2	S1	Manzana: 999, Predio: 296	129-035
Café Arduino	N2	S1	Manzana: 116, Predio: 04	129 -062

Parágrafo 1. El Municipio definirá cuáles de ellos requieren un Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP-, o en su defecto adoptará el Plan de salvaguardia de conformidad con las normas vigentes.

Parágrafo 2. El Municipio, en un plazo de dos años presentará la lista indicativa al Consejo Departamental de Patrimonio, para su declaratoria como BIC-M. **Ver Plano:** C_Patrimonio_Ca_0101

Artículo 170. De los Bienes de Interés Cultural y el Turismo.

Los Bienes de Interés Cultural tienen prioridad como elemento de apoyo al Plan de Desarrollo Turístico del valle de Aburrá.

Los Bienes de Interés Cultural identificados harán parte de los recorridos determinados en las rutas turísticas del Plan de Desarrollo Turístico municipal y metropolitano.

Las políticas sobre preservación del patrimonio natural y cultural inciden en el desarrollo del turismo por sus nexos como elementos atractivos para el visitante.

Parágrafo: Los cerros de la Cruz, Morro Gil, Alto de San Miguel y el Alto del Romeral, hacen parte del patrimonio natural del Municipio, por lo tanto su preservación será garantizada al clasificarlo como suelo de protección.

Artículo 171. Del Comité municipal de patrimonio.

Con base en el artículo 2° de la ley 1185 de 2008, que fija el sistema Nacional de Patrimonio Cultural de la Nación el municipio de Caldas creará un **Comité de patrimonio** con participación de la casa de la cultura, de la oficina de planeación municipal, y de todos los sectores interesados en el patrimonio inmueble para la asesoría en el registro, visto bueno, declaratoria y la intervención y el manejo del patrimonio.

Parágrafo: El funcionamiento del Comité deberá ser reglamentado en un plazo máximo de (1) año a partir de la Adopción de la Revisión y Ajuste al PBOT.

Artículo 172. De la Acción de cumplimiento

Según el art 15 de la ley 1185 cualquier persona a través de procedimiento establecido para la acción de cumplimiento podrá demandar el cumplimiento de la protección y defensa del Patrimonio.

Artículo 173. Del Plan Especial de Manejo y Protección –PEMP.

Para la elaboración del Plan Especial de Manejo y Protección PEMP, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 14 y ss del Decreto 763 de 2009.

Sección 2
Actuaciones para la conservación del patrimonio.

Artículo 174. De las Compensaciones.

En concordancia con el artículo 48 de la Ley 388 de 1997, el decreto 151 de 1998 y el decreto 1337 de 2002, los propietarios de los inmuebles declarados patrimonio arquitectónico y cultural y que poseen tratamiento de conservación arquitectónica deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento mediante exención tributaria del impuesto predial, dirigido a contribuir a los costos de mantenimiento conservación y reparación de los inmuebles.

Adicionalmente la Administración Municipal tramitará la revisión de la estratificación socioeconómica y del avalúo catastral de los bienes inmuebles declarados patrimonio arquitectónico y cultural, y podrá cobrar la tarifa de servicios públicos domiciliarios correspondiente al estrato uno (1) y hará una verificación anual emitiendo concepto favorable si hubiere lugar a las adecuadas intervenciones para la vigencia del incentivo.

Artículo 175. De los Fondos de compensación.

El municipio constituirá un fondo para garantizar el pago de compensaciones en razón de cargas urbanísticas de conservación.

El municipio podrá crear un fondo donde los recursos recibidos por actuaciones urbanísticas puedan utilizarse para el mantenimiento del patrimonio inmueble de propiedad municipal.

Parágrafo. El Alcalde Municipal en un término de un (1), reglamentará el Fondo de compensación Municipal. Dicho Fondo será surtido con los recursos provenientes de las compensaciones en dinero producto de las Cesiones Urbanísticas.

Artículo 176. Inventario de bienes de interés cultural de la nación. BIC-N.

Los siguientes son los bienes declarados que conforman el patrimonio cultural de la Nación localizados en el Municipio de Caldas:

Estación del Ferrocarril Caldas Carrera 54 x calle 130 sur
Estación del Ferrocarril La Quiebra
Estación del Ferrocarril Salinas

Artículo 177. De la delimitación de las áreas de influencia de los bienes de interés cultural de la nación.

Para el Municipio de Caldas se reconocen las siguientes áreas de influencia para los bienes patrimoniales de interés cultural de la Nación

Estación del Ferrocarril Caldas:
Carrera 54 con Calle 130 sur.
Área de influencia inmediata: estará dada por los predios colindantes del bien patrimonial. La constituye los predios 10, 08 y 02 de la manzana 106 en la cual se ubica.

Estación del Ferrocarril La Quiebra:
Vereda La Quiebra
El área de influencia inmediata la constituye un área libre alrededor de la construcción de 10 a 15 metros variables solo con estudios más detallados o diseños específicos. Su área de influencia general será todo el predio.

Estación del Ferrocarril Salinas:
Vereda Salinas
El área de influencia inmediata la constituye un área libre alrededor de la construcción de 10 a 15 metros variables solo con estudios más detallados o diseños específicos. Su área de influencia general será todo el predio.

Parágrafo: La delimitación de las áreas de influencia de los inmuebles identificados en la lista indicativa del artículo 115, se encuentra detallada en el Documento técnico de soporte, capitulo 9, parte constitutiva del presente Acuerdo.

SEGUNDA PARTE
COMPONENTE URBANO

Capitulo 1.
Zonas Homogéneas.

Sección 1.
Zonas Homogéneas en suelo urbano

Artículo 178. De la Definición.

Se denomina Zona Homogénea a un sector que presenta características análogas o similares en cuanto a las tipologías de edificación y de malla urbana, así como en los usos e índices derivados de su trama original y desarrollo posterior.

Artículo 179. De los Criterios para la definición de las zonas homogéneas

a. **Topografía y otros condicionantes de carácter natural:** La base natural condiciona los modos de ocupación del territorio, la topografía y las características geotécnicas son los principales condicionantes naturales en la configuración morfológica de la trama urbana de una porción específica del territorio que, en la mayoría de los casos determina parte de las condiciones sustanciales en la evolución de la zona. Los elementos naturales como las quebradas, los cambios de pendiente, los pliegues topográficos, etc., incluso sometidos a procesos de intervención y ocupación intensivos, persisten como condicionantes en la trama urbana, en la cual es posible analizar la incidencia de estos elementos de la base natural sobre la morfología urbanística resultante que implícitamente delimitan y configuran zonas.

b. **La época en que fue desarrollado el sector del suelo urbano:** Este es uno de los criterios más importantes, pues mediante la identificación de la época de desarrollo se definen rasgos característicos que marcan una diferencia sustancial en cuanto al estilo arquitectónico, técnica constructiva, materiales de construcción empleados, y tipología de edificaciones, y al mismo tiempo se determinan los rasgos propios de las infraestructuras públicas que se generaron paralelamente (vías, puentes, parque, etc.).

c. **Las características y unidad de la trama urbana:** La disposición y condiciones físicas de la trama urbana define las características de infraestructura vial, la accesibilidad, la movilidad vehicular y peatonal, la configuración de las manzanas, y por lo tanto, la interacción entre el espacio público y el espacio privado. A través del análisis de la trama urbana se pueden detectar las carencias y potencialidades de la estructuración físico-espacial de la unidad, y establecer los parámetros de intervención según sea el caso.

d. **Condiciones de uso del suelo y transformación del mismo:** El uso del suelo, inscrito dentro de las dinámicas socio-económicas de un sector específico, es una de las variables más dinámicas en la transformación del mismo y en su

configuración permanente, imprimiendo características y condiciones especiales que pueden beneficiar o afectar el desarrollo del sector.

e. **Las tipologías de edificación y ocupación del espacio privado:** La similitud tipológica de las edificaciones considera como variables comparativas tanto las de carácter físico-espacial como de habitabilidad. El primer grupo comprende el estilo arquitectónico, los materiales de construcción, la técnica constructiva, las especificaciones técnicas; y el segundo grupo, las condiciones del hábitat, el modo de apropiación de los espacios y el grado de confort de los moradores.

f. **Servicios públicos domiciliarios:** La cobertura, la disponibilidad o la factibilidad en la prestación de los servicios públicos domiciliarios definen el grado de consolidación de los diferentes sectores e inciden directamente en su crecimiento y en la proyección de sus densidades habitacionales.

g. **Sistema de espacialidades públicas y equipamientos:** Estos dos aspectos se constituyen en prioritarios para la consolidación urbana por su carácter complementario del sistema de espacialidades públicas colectivas necesarias para el desarrollo humano y social, y para ejercer el derecho al uso y disfrute del espacio público. Además, es el escenario para el desarrollo de la multiplicidad de dinámicas sociales, culturales, políticas, económicas, de asistencia social, etc. Los equipamientos a su vez, son elementos constitutivos del sistema urbano encargados de proveer diferentes servicios a una comunidad asentada en un territorio y hacen parte primordial del tejido urbano social. Las características cualitativas y cuantitativas de las espacialidades públicas y de los equipamientos inciden en la delimitación y en orientación del desarrollo de las zonas.

Artículo 180. De la identificación de las Zonas homogéneas en el suelo urbano.

En el suelo urbano del municipio de Caldas se identificaron, delimitaron y caracterizaron treinta (30) zonas homogéneas y cuatro (4) subzonas, cada una presenta características diferenciales con problemáticas y potencialidades propias; por lo tanto, la reglamentación urbanística que oriente el desarrollo de estas zonas debe reconocer las singularidades de cada una para garantizar su adecuado funcionamiento tanto a su interior como en relación con el sistema urbano en general contenido en el modelo de ordenamiento propuesto. En este sentido, los tratamientos urbanísticos son el instrumento normativo que permite la intervención de estas zonas como polígonos de tratamiento con una reglamentación específica orientada no sólo a la consecución del desarrollo propio sino de los objetivos colectivos del ordenamiento territorial.

Tabla 10 .Identificación de Zonas Homogéneas en el Suelo Urbano

ZONAS HOMOGÉNEAS EN EL SUELO URBANO		
Zona	**Nombre**	**Sectores y/o Barrios**
ZU1	Sector La Aguacatala, El Cano y El Pombal	Parte de los sectores La Aguacatala, El Cano y el Pombal
ZU2	El Porvenir	Barrio El Porvenir
ZU3	Bellavista y Buena Esperanza	Barrios Bellavista y Buena Esperanza
ZU4	La Inmaculada 1	Parte del Barrio La Inmaculada próximo a la carrera 50
ZU5	La Inmaculada 2	Parte del Barrio La Inmaculada próximo al Río Aburrá
ZU6	Las Margaritas y Fundadores	Barrios Las Margaritas y Fundadores
ZU7	La Docena y Goretti	Barrios La Docena y Goretti
ZU8	Centro	Zona Centro
ZU8B	Zona de Articulación de la nueva Sede Admva y el SFM.	Manzana entre carrera 48, calles 129s y 130s y el Rio Aburrá.
ZU9	Olaya Herrera	Barrio Olaya Herrera
ZU10	Zona de desarrollo Tres Aguas	Zona de desarrollo de Tres Aguas
ZU11	Andalucía y San Judas	Barrios Andalucía y San Judas
ZU12	La Planta, Villacapri y La Chuscala	Barrios La Planta, Villacapri y La Chuscala
ZU12A	Ciudadela Real	Urbanización Ciudadela Real
ZU13	Cristo Rey, El Socorro y Sector Locería	Barrios Cristo Rey, El Socorro y sector de La Empresa Locería Colombiana
ZU13A	Locería Colombiana	Empresa Locería Colombiana
ZU14	Barrios Unidos	Barrios Unidos
ZU15	La Playita	Barrio La Playita
ZU16	Felipe Echavarría(IyII) y Juan XXIII	Barrios Felipe Echavarría I y II, Soto del Parral, Juan XXIII y parte de La Playita.
ZU17	La Corrala parte baja	Barrio La Corrala parte baja próxima a la Variante (carrera 45)
ZU18	Viticua	La Corrala parte Alta- Altos de Viticua
ZU19	La Chuscala	La Chuscala- Rafael Hunda Ferrer (Minuto de Dios).
ZU20	Los Cerezos y Centenario	Barrios Los Cerezos y Centenario y parte de Barrios Unidos
ZU21	La Rivera y Acuarela del Río	Urbanizaciones La Rivera y Acuarela del Río
ZU22	Mandalay parte alta y La Mansión	Barrios Mandalay parte alta, La Mansión y zona Proyecto Hábitat.
ZU23	Mandalay parte media y baja	Barrio Mandalay parte media y baja
ZU24	La Bombonera	Zona aledaña a la Cancha la Bombonera
ZU25	Primavera	Sector Primavera
ZU25A	La Gitana	Urbanización La Gitana
ZU26	Zona Industrial Sur	Zona Industrial sur (entre el Río Medellín y la carrera 48) Empresas Ponqué Ramo y Jimar.
ZU27	La Raya Norte	La Raya Norte
ZU28	El Cano, La Raya – Cra. 50	El Cano, La Raya - Cra 50
ZU29	La Salle	Universidad Lasallista, Colegio Tercer Milenio
ZU30	La Corrala – El Hoyo	Sector EL Hoyo, Centro Día.

Artículo 181. De la Clasificación de las zonas homogéneas

Se clasifican de acuerdo a las características, dinámicas y/o tendencias de cada una de las zonas homogéneas, con el propósito de orientar la reglamentación futura de su

desarrollo urbanístico en coherencia con las normas de ordenamiento territorial vigentes.

Esta clasificación permite la conexión directa con los tratamientos y los aprovechamientos urbanísticos definidos para cada una de ellas:

Tabla 11. Clasificación de Zonas Homogéneas

CLASIFICACIÓN DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS	
De acuerdo a las características, dinámicas y/o tendencias de cada una de las zonas homogéneas, se clasifican en:	
1	**Zonas o inmuebles con valor histórico, urbanístico y arquitectónico.** Aquellas zonas o inmuebles declarados bienes de interés cultural en cualquiera de sus categorías establecidas por las normas que rigen el patrimonio cultural.
2	**Zonas urbanística y funcionalmente definidas y con tendencia a la estabilidad.** Aquellos sectores dentro del suelo urbano que presentan tanto un desarrollo adecuado al modelo de ordenamiento territorial como un funcionamiento urbano articulado y coherente con este modelo, catalogadas como de niveles 1, 2 y 3.
3	**Zonas de desarrollo incompleto e inadecuado.** Aquellos sectores de la ciudad desarrollados de forma incompleta o en condiciones deficitarias en la provisión de equipamientos, zonas recreativas y servicios públicos, entre otros.
4	**Zonas con potencial de transformación.** Aquellos sectores urbanos que requieren modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, con miras a una utilización más eficiente del suelo.
5	**Zonas urbanizables no urbanizadas.** Aquellos sectores que a pesar de su localización dentro del perímetro urbano no han sido urbanizados.

Artículo 182. De la Delimitación de las Zonas Homogéneas en el Suelo Urbano

En el Capítulo 10. Zonas Homogéneas, del Documento técnico de soporte, parte integral del presente Acuerdo se presentan las fichas de cada una de las zonas homogéneas en el suelo urbano.

Parágrafo. Ver plano X_ZonasHomog_Ca_0101.

Sección 2.
Zonas Homogéneas en Suelo de Expansión Urbana

Artículo 183. De la Identificación de las Zonas Homogéneas

En el suelo de expansión urbana del municipio de Caldas se identificaron y delimitaron once (11) zonas, y en algunos casos se delimitaron al interior de estas, subzonas o subpolígonos, cada una presenta características diferenciales con problemáticas y potencialidades propias. La reglamentación urbanística que orienta el desarrollo de

estas zonas reconoce las singularidades de cada una para garantizar su adecuado funcionamiento tanto a su interior como en relación con el sistema urbano en general contenido en el modelo de ordenamiento propuesto.

Artículo 184. Del carácter de las Zonas Homogéneas.

Las zonas homogéneas identificadas responden a la vocación y a las potencialidades del territorio donde se localizan. Es decir, de acuerdo a las particularidades y atributos de los territorios donde se ubican las zonas homogéneas pueden ser de carácter residencial, industrial o de actividad múltiple.

En las zonas homogéneas residenciales, solo podrá localizarse vivienda y sus usos complementarios.

En las zonas homogéneas industriales, se localizarán usos industriales, comerciales y de servicios y en menor medida y de acuerdo a las condiciones propias del plan parcial formulado se podrán eventualmente, localizar actividades relacionadas con el alojamiento complementario a las actividades industriales y de servicios y uso residencial de tipologías especificas: como apartaestudios, o similares.
En las zonas homogéneas de actividad múltiple, se podrán localizar actividades residenciales, comercio y servicios y la tipología de industria compatible con la vivienda, en pequeña escala, como un uso restringido y bajo las condiciones requeridas por la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, en aspectos relacionados con emisión de ruidos, emisión de partículas, ocupación de vías y espacio público, manejo de vertimientos, dándole cumplimiento a las normas establecidas por las autoridades ambientales competentes.

Tabla 12. Zonas Homogéneas en el Suelo de Expansión Urbana

ZONAS HOMOGÉNEAS EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA					
Zona		**Nombre**	**Área (ha)**	**Tipo**	**Características**
ZE1	**1A**	Parte baja del El Cano.	8,89	Residencial	Es un área urbanizable. Limita al Norte con la Quebrada La Raya, límite municipal con el Municipio de La Estrella. Deberá desarrollarse a través de una actuación urbanística integral. Plan Parcial.
	1B	La Raya Alta	1,2	Residencial	
ZE2		La Raya Baja	8,58	Actividad Múltiple	Área afectada por el registro minero de Agregados Caldas. Se localiza entre la carrera 50 y el Rio Medellín Aburrá. Su proximidad a la entrada al municipio por la carrera 50 que conecta a Caldas con el resto de los municipios del Valle de Aburrá. Esta localización posibilita la articulación a los sistemas estructurantes municipales y

ZONAS HOMOGÉNEAS EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Zona		Nombre	Área (ha)	Tipo	Características
					metropolitanos.
ZE3	3A	La Aguacatala.	8,55	Residencial	Esta es la primera subzona de la zona de expansión residencial 03, corresponde a un área no urbanizada urbanizable que deberá desarrollarse a través de una actuación urbanística integral. Plan Parcial.
	3B	La Aguacatala.	18,39	Residencial	Área no urbanizada localizada en la vereda La Aguacatala. Esta es la segunda subzona de la zona de expansión 03, corresponde a un área no urbanizada urbanizable que deberá desarrollarse a través de una actuación urbanística integral/Plan Parcial.
	3C	La Aguacatala	7,17	Residencial	Área no urbanizada localizada en la vereda La Aguacatala. Esta es la tercera subzona de la zona de expansión 03, corresponde a un área no urbanizada urbanizable que deberá desarrollarse a través de una actuación urbanística integral/Plan Parcial.
	3D	La Aguacatala	17,04	Residencial	Área no urbanizada localizada en la vereda La Aguacatala. Esta es la cuarta subzona de la zona de expansión 03, corresponde a un área no urbanizada urbanizable que deberá desarrollarse a través de una actuación urbanística integral/Plan Parcial.
ZE4		La Corrala	25,11	Actividad Múltiple	Localizada en la Vereda La Corrala. La zona de expansión 04, corresponde a un área no urbanizada urbanizable que deberá desarrollarse a través de una actuación urbanística integral.
ZE5		Loma de Los Cuesta	28,11	Residencial	Área no urbanizada localizada en la vereda El Raizal en el sector denominado Loma de Los Cuesta que limita al norte con el barrio La Chuscala y el predio de La Empresa Locería Colombiana; al sur con el perímetro urbano; al oriente con el barrio Cristo Rey; y al occidente con el suelo suburbano. La zona de expansión 05, corresponde a un área no urbanizada urbanizable que deberá desarrollarse a través de una actuación urbanística integral /Plan Parcial.
ZE6		Doble Calzada- La Corrala	23,04	Actividad Múltiple	Área de influencia de la variante, es un suelo de expansión que sirve de transición entre una zona residencial y la zona industrial de la

ZONAS HOMOGÉNEAS EN EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA				
Zona	**Nombre**	**Área (ha)**	**Tipo**	**Características**
				Doble Calzada en el costado Oriental del Municipio. Deberá desarrollarse a través de una actuación urbanística integral/Plan Parcial.
ZE7	Primavera-área urbanizable	9,46	Residencial	Zona entre Primavera y el suelo urbano, costado occidental. Es una zona que articula el suelo urbano de primavera y el suelo urbano existente.
ZE8A a ZE8AE	Primavera, Centro Logístico Metropolitano	394,89	Industrial	Área no urbanizada destinada para el desarrollo del Centro Logístico Metropolitano propuesto en la Directrices Metropolitanas y localizado en la vereda Primavera. También se incluyen allí las áreas de oportunidad generadas por el Proyecto, que serán potenciadas como suelos de carácter industrial, comercial y de servicios. Esta zona está dividida en 27 subzonas o subpolígonos, Cada uno deberá desarrollarse a través de una actuación urbanística integral/ Plan Parcial. El Centro Logístico se desarrollará mediante un Plan Parcial.
ZE9	Parque Metropolitano Tres Aguas.	3,10	Área Preservación de Infraestructura. API	Proyecto Estratégico Metropolitano -Parque tres aguas.- Posee servicios públicos. Ya está construida la primera etapa del Proyecto. Es un importante equipamiento recreativo de la zona sur del Valle de Aburra.
ZE10	Zona Aledaña al Parque Tres Aguas. Parte de la Vereda La Miel.	4,16	Actividad Múltiple	Es una zona con desarrollo no planificado predio a predio, aunque hay pocas áreas por desarrollar, se considera que su localización estratégica sobre la doble calzada, le otorgan condiciones que es necesario potenciar, por lo que su gestión deberá hacerse mediante Plan Parcial. Las construcciones existentes serán tratadas como Áreas de Manejo especial.
ZE11	Parte de la Vereda La Chuscala.	7,38	Residencial	Esta zona está localizada en un suelo con pendientes y restricciones urbanísticas de tipo ambiental, posee algunas zonas consolidadas con viviendas, las cuales serán tratadas como áreas de manejo especial en el Plan Parcial que debe gestionarse para su desarrollo.

Artículo 185. De la Delimitación y criterios de manejo de los subpolígonos o Subzonas en la Zona Homogénea ZE8

La delimitación de cada subpolígono, en especial los de la zona de expansión 8, ZE8, se realizó teniendo como referencia límites naturales, cotas, vías y en gran medida límites prediales. En la zona de expansión urbana ZE8 se han identificado 27 subpolígonos o subzonas.

El desarrollo de la zona homogénea ZE8, se hará mediante planes parciales, de acuerdo a lo previsto en el Modelo Ocupación u Ordenamiento Territorial adoptado en la presente revisión y ajuste al PBOT del Municipio de Caldas.

Decreto.

Parágrafo 1. En la formulación del Plan Parcial del Centro Logístico, serán definidas las cargas urbanísticas del mismo. Incluyendo la norma general de índices de construcción, índices de ocupación, cesiones y obligaciones urbanísticas; definiendo también el reparto de cargas y beneficios del mismo.

Parágrafo 2. De acuerdo a las actas de concertación de la autoridad ambiental AMVA esta entidad deberá presentar una propuesta de Plan Parcial para el Centro logístico, para que la Administración Municipal, analice, ajuste y concerte su adopción por decreto. Para tal efecto los tiempos mencionados en dicha acta se contaran seis meses a partir de la aprobación del PBOT.

Parágrafo 3. En el Capítulo 10. Zonas Homogéneas, del Documento técnico de soporte, parte integral del presente Acuerdo se presentan las fichas de cada una de las zonas homogéneas en el suelo de expansión urbana.

Parágrafo 4. Ver plano X_ZonasHomog_Ca_0101.

Capítulo 2
Sistema Vial y de Transporte

Artículo 186. De la Jerarquía vial.

El sistema vial del municipio se clasifica de la siguiente manera:

- Vía ferroviaria
- Vía de travesía o Autopista urbana (Troncales)
- Arteria mayor
- Arteria menor
- Vía colectora
- Vía de servicio
- Otras vías: Vías peatonales, semipeatonales, ciclovías, vías veredales o rurales.

Parágrafo: Las vías veredales o rurales se presentan en el Artículo 287 del presente acuerdo.

Artículo 187. De la Vía ferroviaria.

Corresponde al Sistema Férreo Multipropósito. El tren contempla una estación de pasajeros en el suelo de desarrollo del Parque Tres Aguas, comprendido entre las calles 128sur y 134sur, y la Estación de carga en el Centro Logístico metropolitano Sur, en el Sector Primavera.

Artículo 188. De las Vías de travesía o autopista urbana (vía troncal).

Son vías de travesía o autopista urbana las vías rápidas de alta capacidad y largo recorrido que permiten la entrada y salida de un área urbana y su atravesamiento. Se caracterizan por tener calzadas separadas, accesos y salidas controladas, todas sus intersecciones a desnivel y con especificaciones que permiten velocidades de 100 km/h. La Doble Calzada del Sur o Variante de Caldas se clasifica como vía de Travesía.

De acuerdo con el diseño presentado al Municipio y que actualmente está en ejecución, la forma de entrar a la zona urbana del Municipio en sentido Norte –Sur y cuando se recorre en sentido Sur - Norte, se hará mediante un cruce semaforizado que permitirá el cruce a la izquierda, en la calle 128 sur. El mismo procedimiento se hará para retornar al sur, mediante un retorno semaforizado Sur-Sur.

El Proyecto cuenta con un tramo elevado sobre el cruce de la calle 128sur.

También cuenta con un nuevo puente peatonal en la zona sur de la Unidad Deportiva para facilitar el cruce de la carrera 45- Doble Calzada del Sur.

Más hacia el sur, entre la proyección de las calles 135 y un retorno elevado.
Igualmente se presenta un intercambio vial en el cruce de las vías troncales, en la Y de Primavera.

Parágrafo 1. La conexión peatonal debe continuarse con una sección mínima para andenes de acuerdo a lo establecido en la norma básica y de construcción y debe disponerse una barrera tipo bordillo o escalón de forma que se haga una separación de flujos y garantice la seguridad del peatón.

Se deberán construir en el mediano y largo plazo, otros proyectos que posibiliten y optimicen la articulación vial Oriente- Occidente.

- Intercambio vial en el cruce de la proyección de la carrera 48 con la Doble Calzada del Sur (cruce sobre el Río Medellín): este intercambio permitiría la entrada y salida de vehículos provenientes de la zona de industria mediana propuesta por el Plan de Ordenamiento Territorial entre la calle 140sur y la variante.
- Intercambio vial en la proyección de la calle 140 sur hacia el occidente desde la

carrera 48 hasta la Doble Calzada del Sur consolidando la conexión transversal del municipio
- Intercambio vial al sur de la calle 146 sur desde la carrera 50 hasta la Doble Calzada del Sur vinculando el costado occidental con el costado oriental del municipio.
- Proyección de la Calle 144sur hasta la carrera 45, Doble Calzada del Sur, este proyecto implica la construcción de un puente sobre el Río Medellín.

Parágrafo 2. El Municipio deberá velar porque se respeten las zonas relativas a las áreas de exclusión y los retiros definidos en la Ley 1228 de 2008 o en las normas que la reglamenten, modifiquen o sustituyan, como una medida para garantizar la disponibilidad de las fajas necesarias que hagan posible en el futuro construir una vía óptima con los requerimientos técnicos necesarios para que cumpla los objetivos para los cuales se construye.

Artículo 189. De las vías Troncales de Transporte Público.

Vías arterias mayores:
Movilizan el flujo vehicular de largo recorrido dentro del área urbana, uniendo entre sí diferentes zonas, ofrecen continuidad a las vías rurales que interceptan el perímetro urbano. Presentan unas velocidades moderadas, que no deben superar los 80 km/h, presentan una sección transversal de dos calzadas.

Son arterias mayores las siguientes:

- Par vial que conectará la zona urbana consolidada occidental del Municipio por la calle 126 sur, cruzando el Río Medellín y la Doble Calzada hasta Friko en la parte alta de la vereda La Miel.
- Vía a la altura de la calle 122sur paralela al corredor férreo hasta el cruce la calle 129sur con carrera 55; por la carrera 55 hasta el cruce con la calle 135sur con carrera 54; bordeando la carrera 54 por detrás del barrio Mandalay hasta el cruce con la carrera 50 y allí conectando con el intercambio vial sobre el Rio Aburrá.
- Vía arteria mayor que se vincule con la circunvalar occidental en el Municipio de La Estrella y se extienda hasta el cruce de la carrera 48 con el Rio Aburrá.
- Circuito vial de la zona oriental desde el sector Primavera hacia el sector oriental hasta la quebrada Las laterales de la quebrada La Miel.
- Circuito vial de la zona occidental desde la circunvalar occidental en el Municipio de La Estrella hacia el sur hasta la vía de La Gitana en el sector de primavera.

Vías arterias menores:
Cumplen funciones similares a las vías arterias mayores y en algunos casos presentan características semejantes a éstas, pero con menor alcance (longitud). Se caracterizan por atender volúmenes de tránsito considerables siendo predominante el vehículo particular y la movilización de pasajeros a través del transporte público colectivo.

Son arterias menores las siguientes:

- Calle 122sur entre carrera 50 y carrera 54.
- Calle 128sur entre carrera 45 y diagonal 53
- Calle 130sur desde la carrera 53 hasta el cruce con la vía El Raizal
- Calle 134sur entre carreras 45 y 54
- Calle 135sur entre carrera 55 y carrera 48.
- La carrera 48 desde la calle 125Bsur hacia el sur hasta empalmar con el corredor del Río (costado sur-occidental).
- Carrera 50 desde el límite norte municipal hasta la quebrada La Rápida.
- Diagonal 53 entre la carrera 50 y la calle 129sur
- Carrera 54 entre calle 122sur y 135sur – Corredor Férreo
- Prolongación de la Carrera 54 por la línea férrea desde la calle 12sur hasta la calle 113Bsur, y por esta se empalma con la carrera 50.
- La carrera 55 entre calles 129sur y 132sur.
- La conexión de la carrera 55 con la calle 134sur y con la calle 135sur en la parte posterior de Locería Colombiana.
- La proyección de la carrera 55 hacia el norte, hasta empalmar con la vía para la zona de expansión occidental.
- Vía en la zona de expansión occidental, entre la calle 109Bsur y calle 127Dsur, la prolongación de la calle 122sur desde la universidad La Salle hacia el occidente hasta el perímetro de expansión.
- Calle 122sur entre carrera 50 hasta empalmar con la vía en la zona de expansión occidental.
- Vías que conforman el Parque de la Locería.
- Circuito vial Zona Sur entre los corredores suburbanos hacia Amaga y La Pintada

Vías colectoras:
Son las vías que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema arterial hasta diferentes sectores urbanos, en forma directa o con intervención complementaria de las vías de servicio. Generalmente unen vías arterias entre sí y deben atender volúmenes de tránsito moderados, incluyendo el transporte público colectivo, aunque en menor porcentaje que el sistema arterial.

Vías colectoras en la zona oriental:
- Calle 126sur desde la carrera 45 hacia el oriente hasta Friko (empalme con arteria mayor): desde la carrera 45 hasta la carrera 42 se debera proyectar la continuidad de la calle 126 sur.
- Calle 128sur desde la carrera 45 hacia el oriente hasta empalmar con el cruce de la carrera 40 con la calle 129sur conformando un circuito hacia el occidente hasta empalmar de nuevo con la calle 128sur.
- Calle contigua al Colegio Ciro Mendía: desde la carrera 45 hacia la zona de expansión oriental hasta empalmar con el circuito de la vía La Corrala.
- Vía La Corrala.
- Conexión entre la colectora oriental de la calle 128sur y la vía colectora La Corrala.

- Proyección de la calle 140 sur hacia el occidente desde la carrera 48 hasta la Doble Calzada del Sur
- Vía al sur de la calle 146 sur desde la carrera 50 hasta la Doble Calzada del Sur

Vías colectoras en la zona occidental:
- Vía La Raya – El Cano. Vía paralela a la existente con la sección vial propuesta para vía colectora.
- Vías colectoras en la zona de expansión occidental.
- Vía La Valeria – La Planta, desde la carrera 55 hacia el occidente.
- Carrera 51 entre diagonal 53 y calle 132 sur.
- Calle 132sur entre carrera 51 y carrera 48: es necesario realizar la conexión de la calle 132sur con la carrera 48.
- Carrera 54 desde el cruce con la calle 135sur siguiendo la carrera 54 hasta la calle 139Csur y desde la calle 139Csur bordeando la parte occidental del barrio Mandalay hasta el cruce con la carrera 50.
- Vía La Chuscala vereda: desde el cruce de la carrera 54 con calle 137sur hacia el occidente hasta el límite urbano y conectando con la calle 139Csur en el barrio Mandalay.

Vías colectoras en la zona Sur:
- Circuitos viales en la zona sur del suelo de expansión urbana en Primavera entre la vía Amaga y la Vía a La Pintada.

Vías de servicio:
Son el conjunto de vías vehiculares cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes, perdiendo importancia la función de movilidad. Para este sistema de vías se restringe el transporte público y de carga y la velocidad permitida está condicionada al desarrollo de las actividades y flujos peatonales existentes. Pertenecen a este sistema todas las demás vías vehiculares del municipio no incluidas en las clasificaciones anteriores.

Parágrafo 1. Todas las calles del Municipio se proyectan hasta empalmar con el Corredor del Río y con la carrera 55. Cuando la topografía no permita empalmarlas vehicularmente se deberán empalmar peatonalmente, teniendo en cuenta la normativa referente al transporte no motorizado.
Se proyecta en el sector Mandalay la carrera 51, entre calles 142sur y 142Asur.

Vías peatonales:
Son vías peatonales las que se caracterizan por atender solamente el desplazamiento peatonal y se pueden localizar en todos los sectores de la ciudad.
Deberán ser vías peatonales las siguientes:
- Calle 130sur entre carreras 50 y 53.
- Calle 130sur entre careras 48 y 45
- Se proyecta la calle 142A sur en el sector de Mandalay, entre el Jardín Botánico Parque de la Cerámica y las culatas de los edificios ubicados sobre la calle 142sur, como una vía peatonal integrada al paisaje urbano.

Vías semipeatonales:
Son vías semipeatonales aquellas que se caracterizan por atender el desplazamiento peatonal conjuntamente con el vehicular.

Son vías semipeatonales las siguientes:
- Carrera 49 entre calles 125Bsur y 144sur. Corredor semipeatonal que integra el sur de la zona urbana con la zona central y el Parque de Tres Aguas.
- Calle 130sur entre carreras 48 y 50.

Ciclovías:
Son ciclovías las franjas destinadas permanentemente para el transporte o desplazamiento de personas en bicicleta o similar.
Las siguientes ciclovías deberán ser construidas:
- Vía en la zona de expansión occidental, entre las calles 109Bsur y 127Dsur:
- Carrera 55 desde la calle 127Dsur hasta el cruce con la carrera 54, desde allí por toda la carrera 54 hasta la calle 139Csur y desde la calle 139C sur bordeando la parte occidental del barrio Mandalay hasta el cruce con la carrera 50.
- Corredor ecoturístico de la Vía – Parque: desde el cruce de la calle 130sur con la carrera 55 hasta el límite occidental del municipio.

Parágrafo 2. El sistema vial se presenta en el Plano V_SistVial_Ca_0101.

Parágrafo 3. Se deberán disponer las vías de forma que conformen una retícula definida. En caso de no ser posible una malla vial reticulada, deberán diseñarse vías conexas con las existentes o con otras nuevas vías.

Artículo 190. De las secciones Viales en el Suelo Urbano y de expansión Urbana

Secciones viales mínimas en zonas con Tratamientos de Desarrollo y redesarrollo

Se establecen las siguientes especificaciones como las dimensiones mínimas para los elementos componentes de las vías (se debe adicionar el antejardín) en tratamientos de desarrollo y redesarrollo, las cuales deben utilizarse para todo diseño vial en el Municipio de Caldas.

Vía de travesía (troncal)
- Calzada mínima: 2.
- Número de carriles mínimo: 3 por sentido de 3,65 metros
- Separador central mínimo: 5,00 metros
- Berma laterales: 1,35 metros a cada lado de la calzada
- Zona verde lateral: 4,00 metros a un lado de la calzada
- Andén lateral: 2,00 metros a un lado de la calzada

- Sección pública mínima:36,00 metros
- Retiro mínimo:18,00 metros a eje de vía

Arteria mayor
- Calzada mínima: 2.
- Número de carriles mínimo: 3 por sentido de 3,50 metros
- Separador central mínimo: 5,00 metros
- Zona verde lateral: 3,25 metros a un lado de la calzada
- Andén lateral: 2,50 metros a un lado de la calzada
- Sección pública mínima:28,50 metros
- Retiro mínimo: 14,25 metros a eje de vía

Arteria menor
- Calzada mínima: 2
- Número de carriles mínimo: 2 por sentido de 3,50 metros
- Separador central mínimo: 2,00 metros
- Zona verde lateral: 2,50 metros a un lado de la calzada
- Andén lateral: 2,00 metros a un lado de la calzada
- Sección pública mínima:25,00 metros
- Retiro mínimo:12,50 metros a eje de vía

Vía colectora
- Número de carriles: 2 carriles de 3,50 metros cada uno
- Zona verde lateral: 3,00 metros a cada lado de la calzada
- Andén lateral: 2,00 metros a cada lado de la calzada
- Sección pública mínima:17,00 metros
- Retiro mínimo: 8,50 metros a eje de vía

Vía de servicio (sector residencial)
- Número de carriles: 2 carriles de 3,50 metros cada uno
- Zona verde lateral: 1,00 metro a cada lado de la calzada
- Andén lateral: 2,00 metros a cada lado de la calzada
- Sección pública mínima:13,00 metros
- Retiro mínimo: 6,50 metros a eje de vía

Vía peatonal.
- Zona verde central: 4,00 metros
- Andén lateral: 3,00 metros a cada lado de la zona verde
- Sección pública mínima:10,00 metros
- Retiro mínimo: 5,00 metros a eje de vía

Vía semipeatonal.
- Número de carriles mínimo: 1 carril de 4,00 metros
- Zona verde lateral: 1,50 metro a cada lado de la calzada
- Andén lateral: 2,50 metros a cada lado de la calzada
- Sección pública mínima:12,00 metros
- Retiro mínimo: 5,00 metros a eje de vía

Ciclo-ruta.
- Calzada unidireccional: 1,30 metros
- Calzada bidireccional. 2,50 metros

Parágrafo 1. El número mínimo de carriles para vías arterias futuras debe ser de 3 carriles por sentido.

Para las vías troncales nuevas, se deben reservar 3,5 metros para los carriles mixtos del sistema arterial.

Los separadores centrales tienen por objeto principal separar físicamente los flujos vehiculares opuestos, evitando el encandilamiento, además de crear espacios para los giros vehiculares izquierda y servir de refugio a los peatones por lo tanto, estos deben ser de 5 metros mínimo, para que en el caso de haber un carril de giro a izquierda (de 3,5metros) se pueda asegurar un espacio de 1,5 metros de separador que pueda albergar peatones.

El carril mínimo para vías colectoras nuevas debe ser de 3.50m.

Parágrafo 2. Los gráficos correspondientes a las secciones viales en el suelo urbano y de expansión urbana se presentan en el Documento 4. Sistema Vial. Del Documento Técnico de Soporte, parte integral del presente Acuerdo.

Parágrafo 3. Los nuevos desarrollos en suelos de expansión urbana deberán amarrarse a la red vial urbana existente y/o a la proyectada en el presente Acuerdo.

Capítulo 3
Sistema de Espacio Público

Sección 1
Definición del Sistema de Espacio Público Urbano y sus Elementos Constitutivos

Artículo 191. Del Sistema urbano de espacio público

El espacio público es el elemento articulador y estructurante fundamental del espacio urbano, así como el regulador de las condiciones ambientales del mismo, en armonía con los sistemas estructurantes generales del territorio municipal definidos en el presente Acuerdo.

Artículo 192. De los Elementos constitutivos naturales

Son componentes naturales del sistema de espacio público urbano los pertenecientes al sistema hidrográfico y a las áreas verdes definidas en el Plan Maestro de Espacios Públicos Verdes Urbanos de la Región Metropolitana del Valle de Aburrá -PMEPVU- de acuerdo a lo definido en el capítulo de espacio público del Documento Técnico de Soporte que hace parte integral el presente Acuerdo.
Los componentes naturales del sistema de espacio público urbano pertenecientes al sistema hidrográfico, son:

a) Sistema hidrográfico:

Los elementos hidrográficos de carácter estructural cumplen una función integradora, a la vez que incentivan la actividad ecoturística y recreativa dentro del contexto municipal, y algunos de ellos en los contextos metropolitano y regional.

Este sistema hidrográfico está conformado por la cuenca del río Aburrá y las microcuencas afluentes; además, las respectivas fajas de protección asociadas a las corrientes naturales de agua.

- **Corredor ecoturístico río Aburrá:** Parte del parque de Tres Aguas en el Sector de la Inmaculada en el Suelo Urbano, hasta el Alto de San Miguel, atravesando el Suelo de Expansión Urbana hasta el Suelo Rural. El corredor ecoturístico del río Aburrá es el principal eje estructurante del sistema de espacio público municipal y metropolitano por el impacto ambiental y paisajístico que ejerce sobre el territorio que recorre en conjunto con sus afluentes. El corredor ecoturístico del río Aburrá se concibe como un proyecto integral articulado a las directrices y lineamentos metropolitanos.

- **Corredor ecoturístico quebrada La Miel:** Parte del punto denominado Tres Aguas conecta el suelo urbano con el suelo rural hasta la Romera.

- **Corredor ecoturístico quebrada La Valeria:** Parte del punto denominado Tres Aguas hasta El Romeral (Vereda la Valeria), conecta el suelo urbano con el suelo rural.

Otros corredores ecoturísticos: En el marco del Plan de Espacio Público que se deberá formular en los próximos años, se constituirán como corredores ecoturísticos las corrientes naturales de agua que recorran el suelo urbano y que puedan ser representativos en el desarrollo y consolidación urbanística y ambiental de algún sector en particular y que hagan parte del sistema general de espacio público.

b) Áreas verdes urbanas:
Corresponde al espacio público urbano constituido por áreas verdes de importancia ambiental y paisajística, definidas en el Plan Maestro de Espacios Públicos Verdes

Urbanos de la Región Metropolitana del Valle de Aburrá, como hechos metropolitanos; y los identificados en el presente Acuerdo.

Con la incorporación de áreas verdes de importancia ambiental y paisajística al sistema de espacio público urbano se fortalecen la red ecológica urbana y metropolitana que se propone; además, busca establecer y/o reforzar bienes y servicios ambientales para beneficio de la comunidad asentada en el territorio.

Se potencian los sitios identificados dentro de la red ecológica, que contribuyan con la integración de los espacios verdes, tanto urbanos como rurales, principalmente los corredores ecoturísticos que conectan espacios urbanos y rurales.
La conectividad ecológica, rural y urbana, propuesta deberá considerar además aspectos definidos en las zonificaciones efectuadas por el Parque Central de Antioquia –PCA, el Sistema Metropolitano de Áreas Protegidas –SIMAP y el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del Río Aburrá –POMCA, como lo que se defina por los demás Planes de Ordenación y Manejo de Microcuencas que se realicen.

Artículo 193. De los Elementos constitutivos artificiales

Los elementos artificiales que constituyen el sistema urbano de espacio público son los que han configurado y ordenado del territorio municipal a través de su desarrollo histórico y urbanístico.

Estos elementos son la troncal sur (vía variante y carrera 50), el eje ambiental y paisajístico del corredor férreo, el centro logístico metropolitano, el centro tradicional, las centralidades alternas, las centralidades barriales, áreas articuladoras del espacio público y de encuentro.

Artículo 194. De las Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro de ámbito urbano general.

Son los Parques urbanos, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre; que se constituyen en espacios de convocatoria ciudadana a nivel municipal donde se rescatan elementos construidos, naturales y ante todo simbólicos.

Las plazas y parques del nivel estructural o de influencia general en el municipio espacios públicos de ámbito municipal son:

Plaza Santander: Ubicado entre las carreras 49 y 50, y las calles 129 sur y 130 sur. Es el punto donde tuvo origen el municipio y sigue siendo el espacio público de mayor jerarquía en el municipio de Caldas. Se propende por la conservación y mantenimiento de este parque como centro jerárquico del sistema de espacio público propuesto, incluyendo su área de influencia inmediata, que está constituida por los paramentos de las manzanas que la delimitan. El parque Santander forma parte del patrimonio

cultural del municipio, al igual que algunas de las edificaciones ubicadas en su área de influencia inmediata; por lo tanto, dentro de las estrategias de mantenimiento y conservación se debe cumplir con la normatividad dispuesta en el presente Acuerdo y las normas reglamentarias en lo referente al patrimonio cultural, histórico, urbanístico y arquitectónico.

Parque Olaya Herrera: Ubicado entre las carreras 53 y 54, y las calles 129 sur y 130 sur, adyacente a las instalaciones de la empresa Locería Colombiana (Corona).

Actualmente, es el segundo parque urbano más grande después del parque Santander; alrededor de este parque se ha configurado espontáneamente una dinámica de actividad múltiple lo que hace de su área de influencia una centralidad alterna al centro tradicional. El parque Olaya Herrera se localiza frente a la empresa Locería Colombiana hacia el occidente del municipio, al paso de la vía que conduce al municipio de Angelópolis. Una propuesta eficiente para este parque consiste en su conexión con el parque Santander a través de la calle peatonal 130 sur, eje de espacio público existente.

Artículo 195. De las Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro de ámbito barrial

Esta categoría está constituida por los parques urbanos, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre de carácter barrial.

Parque El Carrusel: Ubicado en la intersección entre la carrera 51 con la calle 132 sur. La intervención en este parque se orienta en dos líneas, la primera hacia la cualificación como elemento constitutivo del sistema del espacio público y mejoramiento mediante la dotación de mobiliario urbano para el mismo con el fin de potenciar sus calidades de espacio de convocatoria barrial, y la segunda línea hacia la generación de estrategias urbanísticas que mejoren su accesibilidad.

Parque La Rivera: Se localiza contiguo a la iglesia de la Transfiguración del Señor en el barrio La Rivera; como toda el área homogénea conformada por los barrios La Rivera y Acuarela del Río, este espacio público corresponde a un proceso de planificación del sector hace algunos años; presenta adecuadas calidades urbanísticas. La intervención para éste espacio público consiste en su conservación y mantenimiento en coherencia con la estructura y calidad urbanística del barrio.

Parque El Porvenir: Se localiza en el costado occidental del corredor férreo en la intersección entre la carrera 50B y la calle 116 sur en el barrio El Porvenir; es un pequeño parque infantil de regulares cualidades físicas. La intervención para este espacio público consiste en su adecuación urbanística y paisajística, la dotación de mobiliario urbano, y su cualificación como espacio de convocatoria del barrio El Porvenir.

Parque Bellavista: Se localiza en el barrio Bellavista, en la intersección entre la carrera 51con calle 117 sur, conforma el centro del barrio, el cual se desarrolla de forma concéntrica desde este parque. La intervención para este espacio público consiste en su adecuación urbanística y paisajística, y la dotación de mobiliario urbano.

Parque Felipe Echavarría: Se localiza en el barrio del mismo nombre; es un parque infantil que cuenta con buen amoblamiento urbano con potencialidades para albergar amoblamiento adicional, se encuentra en buen estado y su localización es estratégica dado que se ubica en el centro de los barrios Felipe Echevarria I y II, es el elemento divisorio entre ambos barrios, cuenta con juegos infantiles diversos y con una cancha de fútbol para el esparcimiento de los jóvenes y los niños del sector.

Parque Mandalay: Es un parque infantil ubicado en la intersección entre la carrera 53 con la calle 140 sur. Este parque es bastante pequeño para la población que debe atender, no cuenta con suficiente dotación de mobiliario urbano. Este parque requiere un mejoramiento de sus elementos constitutivos y de la potenciación de su ubicación estratégica en el centro del barrio Mandalay.

Parágrafo. La intervención para estos parques infantiles, consiste en el mantenimiento de ellos, y la generación de otros parques similares a éstos en el resto de zonas, en donde el uso residencial sea el preponderante.

Artículo 196. De las Áreas integrantes de los sistemas de circulación peatonal y vehicular.

Esta categoría está constituida por el sistema de movilidad vehicular y peatonal del municipio que articulan el sistema de espacialidades públicas existentes entre sí y de estas con el espacio público propuesto; sin embargo, algunos ejes y corredores por sus características tienen una jerarquía funcional y representativa mayor en el municipio como es el caso de la troncal sur (vía variante y carrera 50), la carrera 49 o eje semipeatonal y la calle 130 sur.

Troncal sur (vía variante y carrera 50): La intervención de este eje de movilidad y estructurante territorial se enfoca hacia la adecuada movilidad tanto vehicular como peatonal con un énfasis fuerte en esta última a través de la generación de corredores peatonales a lo largo de la troncal en su paso por el suelo urbano y articulados con el sistema general de espacio público; lo anterior no atenta contra el carácter regional de la vía sino que pretende su cualificación.

Eje Ambiental y paisajístico del corredor férreo: El antiguo corredor férreo atraviesa el costado occidental del suelo urbano y continúa en el suelo rural, actualmente es utilizado como vía peatonal y carreteable, convirtiéndose en muchos casos en la única vía de accesibilidad a algunos sectores urbanos y rurales; la faja de retiro reglamentaria ha sido ocupada en casi todo el territorio municipal y en la mayoría de los casos por asentamientos informales. La recuperación del corredor

férreo para el uso ferroviario en algunos tramos podría causar un traumatismo socio-económico y urbanístico muy fuerte por la condiciones en las cuales se ha territorializado desde 1982 cuando dejó de transitar el ferrocarril por el municipio".

Parágrafo. La desafectación sobre algún tramo del actual corredor férreo como vía ferroviaria dependerá de los análisis técnicos, legales y financieros del consultor que realice la estructuración definitiva del proyecto sistema férreo multipropósito y en segunda instancia de la concertación entre el municipio de Caldas y el gobierno Nacional quien hasta el 2009 es el propietario de los terrenos. Definida esta situación se podrán adelantar programas de mejoramiento integral de los asentamientos que se encuentran sobre el corredor férreo y proyectar este espacio como un eje ambiental y paisajístico articulado al sistema general de espacio público".

Eje peatonal calle 130 Sur: Esta vía conecta los dos espacios públicos existentes más representativos del suelo urbano de Caldas, el Parque Santander y el Parque Olaya Herrera. Se desarrolla a lo largo de una zona que tiene asignado uso de actividad múltiple con énfasis en el uso comercial. La propuesta para éste eje, consiste en hacerlo extensivo hacia el Oriente, hasta el río Aburrá, en donde se pretende articular la malla existente y el sistema de espacio público existente con la zona de desarrollo de Tres Aguas que complementará el proyecto Parque Tres Aguas, como zona de oportunidad de nuevos desarrollos urbanísticos con asignación de actividad múltiple.

Este eje cobra especial importancia, entre otras cosas, por el planteamiento del Sistema Ferrero Multipropósito Metropolitano, el cual contempla una de sus estaciones adyacente al espacio público propuesto para la zona de desarrollo de Tres Aguas en el municipio. Dicho eje conectará de manera peatonal éste nuevo desarrollo y el Sistema Ferrero Multipropósito con el centro del municipio y con barrios residenciales cercanos.

Eje semipeatonal carrera bulevar la 49: Este eje parte desde el parque Santander hacia los barrios del sur del municipio y configura uno de los espacios públicos de actividad múltiple más dinámicos de Caldas. La sección vial en su trazado y diseño prioriza la movilidad peatonal fortaleciendo las dinámicas socioeconómicas intensivas a manera de bulevar comercial y de servicios, por su mixtura de usos favorece la apropiación de este en tanto en el día como en la noche y los fines de semana; es uno de los sectores más concurridos del suelo urbano.

Esta vía se extenderá hacia el norte, hasta la calle 125 sur, lugar de conexión con el proyecto del Parque Metropolitano Tres Aguas y hacia el sur, hasta el parque lineal los cerezos, conectando de manera semipeatonal los barrios ubicados en el extremo sur del municipio con su centro.

Artículo 197. De las Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro de nivel local.

Parques urbanos plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre; que se constituyen en espacios de convocatoria ciudadana a nivel local o barrial.

Parque el Carrusel: Ubicado en la calle 132 sur con carrera 51. Es un espacio público de escala barrial. Este parque requiere ser cualificado como elemento constitutivo del sistema del espacio público a través de un diseño paisajístico con vegetación nativa.

Parque La Rivera: Este parque está localizado entre las urbanizaciones La Rivera y Acuarela del Río contiguo a la Iglesia de la Transfiguración del Señor; es un espacio público planificado con adecuadas condiciones urbanísticas que requiere ser conservado y mantener los beneficios urbanísticos como lugar de convocatoria y encuentro local.

Parque El Porvenir: Es un pequeño parque infantil ubicado sobre la carrera 50B o corredor férreo en el barrio El Porvenir hacia el norte del municipio. Este espacio público requiere ser adecuado y cualificado a través de un diseño urbanístico y paisajístico con vegetación nativa y un mobiliario adecuado para cumplir con la función de espacio público de encuentro y convocatoria del barrio El Porvenir.

Parque Bellavista: Este parque se localiza en el centro del barrio Bellavista en el cruce de la carrera 51con calle 117 sur; a partir de este se desarrolla la trama urbana concéntrica del barrio. Este espacio público requiere ser cualificado con un diseño paisajístico con vegetación nativa y dotado con mobiliario urbano adecuado para cumplir su función de lugar de encuentro barrial.

Parque Infantil Felipe Echavarría: Este espacio público se localiza entre los barrios Felipe Echavarría I y II; el mobiliario existente está en buen estado; sin embargo, su área permite nuevas intervenciones para dotarlo de nuevo mobiliario. Está constituido por canchas y juegos infantiles. Este espacio requiere un diseño urbanístico que distribuya adecuadamente los usos de recreación pasiva y deportivos, y un diseño paisajístico con vegetación nativa; además, requiere cualificar lugares de estancia.

Parque infantil Mandalay: Este parque se localiza en la intersección de la calle 140 sur con carrera 53. Este espacio público se desarrolla en un área pequeña, no cuenta con suficiente dotación de mobiliario urbano y no alcanza a atender la demanda de espacio del sector. Este parque requiere ser integrado al sistema de espacialidades públicas del proyecto metropolitano de mejoramiento integral del hábitat entre los barrios Mandalay y La Mansión denominado Barrios del Sur.

Parques infantiles barriales: A estos espacios públicos pertenecen las pequeñas áreas con juegos infantiles en los barrios al servicio de la comunidad. Estos parques infantiles requieren un cualificación urbanística y dotación de mobiliario urbano.

Sección 2

Sistema de enlace y articulación del Espacio Público

Artículo 198. De la Definición del sistema; acciones y proyectos para su consolidación.

Con el fin de establecer un sistema efectivo de enlace entre las preexistencias de espacialidades públicas, se incluyen los proyectos que aún no se encuentran ejecutados y aquellos propuestos que contribuirían a la conexión efectiva de los elementos constituyentes del espacio público. Adicionalmente los proyectos citados a continuación contribuyen a suplir las necesidades y desequilibrios ente el espacio privado y el espacio público, la mayoría de ellos se consideran proyectos del nivel estructural o de influencia general metropolitana y municipal.

Los proyectos estratégicos de espacio público son:

a) Proyectos de espacio público asociados a corrientes de agua:

Parque Metropolitano Tres Aguas: Ubicado en la desembocadura de las quebradas la Valeria y la Miel, las cuales confluyen en un mismo sector en el río Aburrá.

El proyecto Parque Tres Aguas se constituye por sus proporciones e impactos como un proyecto estratégico de carácter metropolitano que posicionará al municipio de Caldas en polo de desarrollo ecoturístico, además de aportar directamente a la calidad y cantidad de espacio público municipal y metropolitano. El parque es un detonante urbanístico dentro de una de las zonas de mayor oportunidad de desarrollo urbano del municipio, comprendida entre la quebrada La Miel y los alrededores del polideportivo de Caldas en el área de influencia del proyecto de La Doble Calzada de Caldas.

Aunque el Parque se propone como equipamiento recreativo, este se constituye en elemento clave del sistema de espacio público propuesto influyendo en sus perímetros y bordes de manera positiva, proponiendo, generando y adecuando espacios de carácter público y ambiental.

Proyecto de recuperación del retiro normativo quebrada La Valeria: Esta quebrada ubicada en el costado noroccidental del municipio, presenta un cauce modificado a lo largo de todo su recorrido debido a la invasión de su retiro por viviendas, presentando vertimientos de aguas servidas y los correspondientes problemas ambientales, sociales y urbanísticos que esto conlleva.

El parque lineal de la Quebrada La Valeria corresponde al tramo ubicado entre el límite del borde oriental del centro poblado La Valeria en el suelo suburbano y la desembocadura de la quebrada en el Río Aburrá o Río Medellín en el suelo urbano, sector de Tres Aguas. La franja destinada para el desarrollo del parque lineal será de 10 metros a partir del retiro del cauce, en los sectores en donde existen asentamientos

consolidados o la vía impide el cumplimiento de dicho retiro, el proyecto de parque lineal deberá generar las estrategias necesarias de integración urbanística y sostenibilidad ambiental.

El diseño del parque lineal y su posterior implementación deberá acoger las disposiciones del POMCA y del Plan de La Valeria que actualmente adelanta el Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

Este planteamiento de espacio público es importante para la recuperación ambiental de la quebrada, para el aporte al índice de espacio público y para la reubicación de las viviendas en localizadas en el retiro de la quebrada.

El proyecto de la quebrada La Valeria, en síntesis, se configura como un brazo adyacente del sistema general de espacio público urbano del municipio, que teje y articula usos, equipamientos y asentamientos residenciales importantes del sector noroccidental de la cabecera urbana del municipio, y recupera ambientalmente los bordes de dicha quebrada con espacio público efectivo y la articulación de este eje con el sistema general de espacio público y equipamientos, tales como:

- La unidad básica mixta Jorge Valencia.
- La cancha múltiple en el barrio La Planta, contiguo al equipamiento educativo anterior.
- El centro de capacitación de la Locería Colombiana.
- La cancha de fútbol del sector de la Locería Colombiana.
- La unidad básica urbana Santa María Goretti.
- El Parque Metropolitano Tres Aguas.
- El espacio público y los equipamientos de los suelos de expansión al occidente del suelo urbano.

Proyecto de recuperación del retiro normativo de la quebrada La Miel Corredor ecoturístico La Miel: La quebrada La Miel al igual que la quebrada la Valeria constituyen el componente natural hidrográfico junto con el río Aburrá más importante del municipio y por ende se requiere de un tratamiento especial para la misma y la manera más efectiva de potenciarla es proyectándola como un corredor ecoturístico donde el espacio público generado convoque al esparcimiento de la población, adicionalmente se constituiría en el sistema conector del espacio público de Andalucía, el parque Tres Aguas conectando con el corredor ecoturístico de la quebrada La Valeria.

En el retiro reglamentario de la quebrada La Miel, según lo dispuesto en el presente Acuerdo, se proyectará un parque lineal de énfasis ambiental.

El parque lineal de la Quebrada La Miel corresponde al tramo ubicado entre la intersección del borde occidental del suelo de expansión y la Quebrada La Miel en el costado oriental del municipio y la desembocadura de la quebrada en el Río Aburrá o

Río Medellín en el suelo urbano, sector de Tres Aguas. La franja destinada para el desarrollo del parque lineal se localizará después del retiro del cauce, en los sectores en donde existen asentamientos consolidados o la vía impide el cumplimiento de dicho retiro, el proyecto de parque lineal deberá generar las estrategias necesarias de integración urbanística y sostenibilidad ambiental.

Parágrafo 1. Los parques lineales propuestos para el municipio deberán destinar por lo menos entre un 70 y 80% de su área como suelo blando con tratamiento paisajístico.

Parágrafo 2. En el retiro restante al reglamentario las áreas podrán utilizarse en sistemas de infraestructura de servicios públicos, conectividad y compensaciones como parte de espacios públicos contemplados con su amoblamiento paisajístico (parques lineales, senderos ecológicos, ciclo - rutas y movilidad peatonal); según lo definido en el POMCA para los diferentes tipos de retiros. Dichas áreas de protección estarán en lo posible, en el suelo urbano consolidado, con un retiro de 10 metros a partir del borde del cauce, de no ser posible este retiro por la dinámica que pueda estar presentando la corriente de interés se debe disponer de los estudios técnicos que indiquen la dinámica de las corrientes objeto de parques lineales, para así evidenciar la viabilidad de desarrollo de dichos parques lineales en determinados tramos de la red de drenaje, ya sean urbanos y/o rurales.

No obstante, una vez se disponga de los respectivos Planes de Ordenación y Manejo de microcuencas (conforme la metodología POMCA), las propuestas de parques lineales deben considerar e incorporar lo definido en dichos planes, pues de acuerdo con el retiro hidrológico - RI de la metodología del POMCA los parques lineales corresponden a uso restringido.

Parágrafo 3. Las zonas de alto riesgo, son suelo de protección; las franjas catalogadas como espacio público verde deberán recibir el manejo como suelo blando en su totalidad, en caso de ser necesario un sendero o alguna otra intervención requerida para la integración del sistema principal de movilidad y conectividad del parque lineal, dicha intervención deberá estar debidamente sustentada por estudios técnicos de las obras de mitigación necesarias.

b) Proyectos de espacio público articuladores y de encuentro: parques urbanos plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre.

Espacio público de la zona de desarrollo Tres Aguas: Corresponde al polígono de tratamiento urbano de desarrollo (ZU10_D), localizado entre la Quebrada La Miel (al norte), la calle 134 sur (al sur), las manzanas 151 y 152 en el barrio Andalucía, y la Variante o carrera 45 (al oriente), y el Río Aburrá (al occidente). Esta zona está destinada para el desarrollo de usos de actividad múltiple favoreciendo el área de oportunidad de desarrollo urbanístico de la zona de influencia del Parque Tres Aguas y de La Doble Calzada de Caldas.

Se plantea una gran plaza desarrollada a lo largo del meandro del río, en donde confluirán los ejes del sistema de movilidad metropolitano propuesto, entre ellos el Sistema Ferrero Multipropósito. Con este proyecto se busca que dicha plaza se integre al sistema de espacio público como un elemento jerárquico del nivel metropolitano y municipal; además que integre el costado oriental del municipio al resto de la malla urbana contribuyendo a la reconfiguración de la estructura urbana. Este es uno de los proyectos de espacio público en donde se espera un gran aporte de área para sumar al índice efectivo de espacio público municipal.

Este polígono de tratamiento se deberá desarrollar a través de un plan parcial, donde el área de planificación corresponde a la totalidad del polígono, el espacio público resultante de las obligaciones urbanísticas deberá estar integrado adecuadamente al sistema general de espacio público municipal y ser coherente con las demás normas establecidas en el presente Acuerdo.

Espacio público de las centralidades urbanas y de expansión urbana: En las centralidades propuestas para desarrollar en el suelo urbano y en el suelo de expansión urbana se deberán desarrollar espacio públicos integrados a estas.

El centro tradicional es la centralidad principal, el espacio público de las nuevas centralidades deberá estar articulado al sistema general de espacio público y por ende al centro tradicional por la jerarquía que tiene en el contexto municipal. Además, el espacio público que se proyecte en las centralidades urbanas propuestas alternas al centro tradicional deberá complementarse con los usos propuestos como polígonos de actividad múltiple (ver usos – polígonos de actividad múltiple).

Las centralidades urbanas propuestas alternas al centro tradicional son:

- **Centralidad urbana norte**: Se localizará en el sector El Cano próximo a la carrera 50.
- **Centralidad urbana sur**: Se localizará entre los sectores de Mandalay, Centenario, Los Cerezos, La Rivera y La acuarela.
- **Centralidad urbana oriental**: Se localizará en el sector de Andalucía como centro local o barrial.
- **Centralidad urbana occidental**: Se localizará en el área de influencia del Parque Olaya Herrera.

Las centralidades en el suelo de expansión urbana:

Centro Logístico Metropolitano: Se localiza en la zona de expansión urbana de Primavera. En el nivel metropolitano el espacio público del centro logístico metropolitano se constituye en unos de los espacio públicos de articulación regional, en el área de influencia de esta centralidad se localizará el puerto seco y se convierte en la puerta sur de acceso al Valle de Aburrá.

Los desarrollos en suelos de expansión urbana deberán proponer centralidades urbanas en donde destinarán un porcentaje para espacio público efectivo, siempre en coherencia con todas las disposiciones normativas del ordenamiento territorial incluido los usos del suelo propuestos para la zona que se esté desarrollando.

Espacio público la Reventona: Se localiza entre las carreras 49 y 50, y entre las calles 136 sur y 137 sur, al lado del cementerio del municipio.

Se identificó éste lote, el cual se encuentra afectado por el retiro de la quebrada La Reventona, este espacio público se integrará al eje semipeatonal de la carrera 49 e incorporará el retiro de la quebrada La Reventona beneficiando directamente a la población residente de los barrios cercanos.

Espacio Público Proyecto Hábitat La Inmaculada: Corresponde al espacio público resultante del desarrollo del proyecto metropolitano de mejoramiento integral del hábitat denominado La Inmaculada que adelanta el Área Metropolitana del Valle de Aburrá en el polígono de tratamiento de mejoramiento integral (ZU5_MI) en el barrio La Inmaculada próximo al Río Aburrá. Este espacio público deberá estar integrado al sistema general de espacialidades públicas municipal y ser coherente con las disposiciones del presente acuerdo. Las viviendas próximas al río en alto riesgo no mitigable serán reubicadas, las áreas liberadas deberán destinarse exclusivamente para el desarrollo de espacio público complementario al proyecto de mejoramiento integral y que deberá ser diseñado e implementado dentro del proyecto. Este espacio público deberá estar adecuadamente integrado a la malla urbana existente.

Espacio Público Proyecto Hábitat Barrios del Sur: Corresponde al espacio público resultante del desarrollo del proyecto metropolitano de mejoramiento integral del hábitat denominado Barrios del Sur que adelanta el Área Metropolitana del Valle de Aburrá en el polígono de tratamiento de mejoramiento integral (ZU22_MI) entre los barrios Mandalay parte alta y La Mansión por el corredor férreo. Este espacio público deberá estar integrado al sistema general de espacialidades públicas municipal y ser coherente con las disposiciones del presente Acuerdo; además, por las condiciones geológicas, topográficas y el déficit de espacio público del barrio Mandalay parte alta, se deberá destinar parte de esta área para espacio público de encuentro o recreativo.

En la parte baja entre el corredor férreo y la carrera 50 se deberá generar una centralidad barrial con el espacio público y el equipamiento colectivo que estructure urbanísticamente el proyecto. Para integrar este espacio a la malla urbana existente, es necesario conectarlo con el interior del barrio Mandalay y con el centro del municipio, para esto se requiere:

- Continuar la carrera 51 hacia el sur, integrando la parte baja del barrio.
- Darle continuidad a la calle 142 sur hacia el occidente, conectándola con la Carrera 53, integrando la parte alta de Mandalay y el barrio La Mansión.
- Conectarlo con el eje semipeatonal de la carrera 49, que va hasta el Parque Santander, a través del parque lineal Los Cerezos.

Parque lineal los Cerezos: ubicado sobre la carrera 50, entre calles 139 sur y 143 sur, se conecta con el centro del municipio a través del eje semipeatonal de la carrera 49, y con el sur del municipio a través del futuro sistema de espacio público del proyecto Barrios del Sur entre los barrios Mandalay parte baja y La Mansión, y con los otros barrios a través de las carrera 49 y 50. Este espacio requiere la adecuación de la sección publica existente priorizando la movilidad peatonal, adicionalmente se busca la articulación de la escuela Federico Ángel al sistema de espacio público.

Espacio Público en el suelo de expansión urbana ZE5_D: En la zona de expansión urbana (ZE5_D) con tratamiento de desarrollo, denominado Loma de Los Cuesta, se deberá destinar parte del área que limita con el perímetro urbano al sistema de espacio público verde urbano.
Este polígono de tratamiento se deberá desarrollar a través de un plan parcial, donde el área de planificación corresponde al polígono, el espacio público verde deberá estar integrado adecuadamente al sistema general de espacio público municipal y ser coherente con las demás normas establecidas en el presente Acuerdo.

Espacio Público de Andalucía: Se localiza próximo a la Iglesia San José de la Montaña en el barrio Andalucía, forma parte de la centralidad barrial de Andalucía. Se deberá desarrollar como espacio público de estancia y recreativo con el objeto de suplir el déficit de espacio público del sector.

Miradores panorámicos: Para aprovechar el potencial paisajístico del municipio se deberán construir miradores con adecuadas características ambientales en el suelo de expansión urbana de La Loma de Los Cuesta asociada al desarrollo urbanístico que en este suelo se genere y otro asociado al desarrollo de la Finca El Ocaso en el costado oriental.

c) Proyectos de mejoramiento de espacios públicos existentes: A nivel urbano general y barrial el espacio público existente requiere ser cualificado e integrado a los nuevos proyectos. Los espacios públicos prioritarios a mejorar son:

- Parque Olaya Herrera.
- Parque El Carrusel.
- Parque infantil La Rivera.
- Parque infantil El Porvenir.
- Parque infantil Bellavista.
- Parque infantil Mandalay.

Capítulo 4
Sistema de Equipamientos

Artículo 199. De la Clasificación de los Equipamientos

Los equipamientos municipales se clasifican en:

- Equipamientos de Educación
- Equipamientos en salud
- Equipamientos en deportes y recreación
- Equipamientos culturales
- Equipamiento religioso
- Equipamiento de asistencia social
- Equipamientos para la prestación de servicios públicos
- Equipamientos de la fuerza pública
- Equipamientos prevención y atención de desastres
- Equipamientos para la distribución y almacenamiento del sector
- Equipamiento de infraestructura para el transporte
- Equipamientos Institucionales

Artículo 200. De los Equipamientos de Educación

Constituyen aquellos equipamientos destinados a la formación y capacitación formal y no formal de la población con el fin de propiciar e incentivar el desempeño de actividades de carácter productivo y socio-cultural.

Estos equipamientos cobijan la educación infantil dada en jardín, preescolar y educación básica, así como los de educación media vocacional, educación superior de carácter universitario, tecnológico y técnico. Se incluyen también en ésta categoría los equipamientos de educación no formal como centros de capacitación artística y cultural, y laboral.

Se clasifican en equipamientos de primer orden o general correspondientes a los equipamientos de educación superior, los cuales se deben ubicar en el centro tradicional, las centralidades alternas Norte, Sur y Oriental y en los suelos de expansión urbana. Según su ámbito pueden ser metropolitanos, regionales y municipales. También se clasifican en equipamientos educativos de segundo orden o local, correspondientes a los servicios de preescolar, educación básica primaria y media vocacional.

Equipamientos educativos De primer orden o general - ámbito metropolitano y regional

Universidad Lasallista: Ubicada en el costado occidental del casco urbano del municipio en el barrio Bellavista.

Equipamientos educativos De primer orden o general – ámbito municipal

- El Sena: Ubicado en suelo rural pero con cobertura urbana en su mayoría.

- Colegio Ciro Mendía: Ubicado sobre la carrera 45 y la calle 132 sur. En la actualidad es la planta física del Politécnico Jaime Isaza Cadavid .
- Colegio José María Bernal**:** localizado en el Sector de Villa Capri en límites del casco urbano hacia el costado oeste entre calles 127CS y 127DS con Cra 54 del viaducto del tren.

Equipamientos educativos de Segundo orden o local - ámbito barrial

Los equipamientos clasificados de educación media en el municipio se encuentran conformados por escuelas y colegios localizados principalmente en la zona centro y en los corredores de actividad múltiple, en menor medida, al interior de los barrios.

Los siguientes son los equipamientos de educación localizados al interior suelo urbano del municipio

La Escuela Federico Ángel ubicada entre las carreras 49 y 50, y entre las calles 139 y 140 sur; Escuela Joaquín Aristizábal ubicada entre las calles 127 y 128 sur, y entre la carrera 51 y la diagonal 53; escuela Santa María Goretti ubicado sobre la carrera 51; Escuela La Inmaculada ubicada en la carrera 50 entre calles 121 y 122 sur; Escuela Gabriel Echavarría ubicada sobre la carrera 50 y la calle 108 sur;; Colegio María Auxiliadora ubicado sobre la carrera 49 entre calles 131 y 132 sur; y la Fundación educativa Tercer Milenio ubicado sobre la carrera 54 y la calle 127D sur. Escuela Santa Inés, escuela Andalucía, escuela La Esperanza, escuela Jorge Valencia Jaramillo escuela Darío Gutiérrez, escuela Claudina Múnera, Hogar La Colina, Liceo Comercial Pedro Luís Álvarez, Pimponio, Pequeñas maravillas, Noticas de Colores, Cocolandia, Mi nueva experiencia, Estrellitas Luminosas.

Artículo 201. De los Equipamientos de Salud

Los equipamientos de salud son edificaciones de carácter público y privado que tienen como fin la prestación del servicio de salud. Se clasifican por niveles según el grado de complejidad del servicio que se presta.

Equipamiento de Salud Nivel 1 – Clínicas y Hospitales.
Responden a aquellos equipamientos con una alta tecnología en servicios de salud, y una capacidad de cobertura considerable.

Equipamiento de Salud Nivel 2 – Unidades de atención.
Responden a aquellos equipamientos de ámbito barrial, como consultorios.

Equipamiento de Salud Nivel 3 - Puestos de salud y centros de salud.
Responden a aquellos equipamientos de ámbito barrial, como consultorios.

Artículo 202. De la Jerarquización de los equipamientos de salud

Los equipamientos de salud nivel 1 como equipamientos de primer orden o general, se ubicaran en las zonas de expansión Urbana.

Los equipamientos de salud nivel 2 como equipamientos de segundo orden o local, se ubicara en: Las centralidades, y en los corredores de actividad múltiple.

Los equipamientos de salud nivel 3 como equipamientos de segundo orden o local, se ubicaran en los corredores de actividad múltiple y los centros de barrio.

Equipamiento de salud Nivel 1

Son equipamientos de salud nivel 1 los siguientes:

Hospital San Vicente de Paúl: Es el principal equipamiento en el área de la salud dentro del contexto general del Municipio, desde el Plan de Desarrollo de 1989 se clasificó esta zona como Uso Social Obligado.

Equipamiento de Salud Nivel 2

Son equipamientos de salud nivel 2 los siguientes

Salud Caldas ubicado en la carrera 48 con calle 129, Coomeva eps ubicada sobre la carrera 51 entre calles 129 y 130 sur, Policlínico sur ubicado en la carrera 51 entre calles 130 y 131 sur, Salud Comfama ubicado en la calle 129 sur entre carrera 50 y 51.

Equipamiento de Salud Nivel 3

El municipio cuenta con varios centros de atención, incluye centros odontológicos, laboratorios clínicos entre otros.

Artículo 203. De los Equipamientos Deportivos y Recreativos

Son los equipamientos destinados a la recreación pasiva o activa y de escala deportiva y/o competitiva, incluyen infraestructura para administración, servicios sanitarios, amoblamiento complementario entre otros. Estos equipamientos se constituyen en equipamientos de carácter público o privado. Y Podrán localizarse en el corredor metropolitano de servicios.

Según su ámbito se clasifican en equipamientos en deportes y recreación de primer orden o general y segundo orden o local.

Equipamientos deportivos De primer orden o general – de ámbito metropolitano y regional

Parque Metropolitano Tres Aguas: Equipamiento recreativo, formulado dentro del marco de desarrollo del corredor multimodal del río Aburrá.

Equipamientos deportivos de primer orden o local – ámbito municipal

Como equipamientos deportivos, se encuentran:

Estadio municipal de Caldas**:** Ubicado entre las carreras 46 y 47 sobre la calle 134 sur, se proyecta la construcción de escenarios deportivos adicionales que complementarán la Unidad Deportiva.

Equipamientos deportivos de segundo orden o local – ámbito barrial

Son equipamientos deportivos de segundo orden o local, los siguientes:

Placa Polideportiva Andalucía, Placa Polideportiva La Corrala, Placa deportiva Fundadores, Placa Polideportiva Bellavista, Placa Polideportiva Mandalay, Placa Polideportiva Primavera, Placa Polideportiva La Rivera-Acuarela, Placa Polideportiva La Quiebra, Placa Polideportiva Salinas, Placa Polideportiva La Clara, Placa Polideportiva La Raya, Placa Polideportiva Felipe Echavarría. Se proyectan nuevos escenarios deportivos en las zonas Norte y Sur del Municipio.

Artículo 204. De los Equipamientos culturales

Son equipamientos culturales aquellos establecimientos que tienen por objeto ofrecer servicios de educación asistencia alternativa, formación, como teatro, pintura, escultura, talleres de creación en general, recreación, adicionalmente responden a las demandas ciudadanas de congregación con apoyo a actividades de las organizaciones sociales como grupos juveniles, grupos de la tercera edad. Ofrecen atención en cuanto al desarrollo intelectual individual y colectivo y cumplen funciones de divulgación en aspectos cruciales para la población.

Equipamientos culturales De primer orden o general – ámbito municipal

Son equipamientos de primer orden y ámbito de cobertura metropolitano y municipal en el municipio los siguientes:

- Casa de la Cultura: Sede central de eventos y actividades artísticas.
- Museo de la Cerámica: Ubicado en el centro de capacitación de la Locería Colombiana.

- Biblioteca Municipal: Se localizará en la carrera 49 entre calles 131 sur y 132 sur.
- Se encuentran además, la Escuela de Arte.

Equipamientos culturales De segundo orden o local – ámbito barrial y de centro poblado

Se incluyen a ésta categoría las sedes de reuniones de las juntas de acción comunal y la Asociación de juntas de acción comunal Asocomunal.

Artículo 205. De los Equipamientos religiosos

Son equipamientos religiosos aquellos lugares que tienen por objeto atender las demandas de la población para el libre desarrollo del culto, son lugares para el encuentro de creencias, incluyen servicios asistenciales como cementerios y casas curales.

Son de primer y segundo orden y sus ámbitos de cobertura son metropolitanos, municipales y barriales.

Equipamientos religiosos De primer orden o general – ámbito metropolitano y regional

Son equipamientos religiosos de primer orden o general de ambito metropolitano y regional

Catedral Nuestra Señora de las Mercedes. Como equipamientos complementarios cuenta con la Casa Cural el Cementerio Municipal.

Equipamientos religiosos de primer orden o local – ámbito municipal

Son equipamientos religiosos de primer orden o general de ámbito metropolitano y regional:

Parroquia transfiguración del Señor, Capilla La Sagrada Familia, Iglesia La Inmaculada, Iglesia San José de la Montaña, Parroquia Santísima Trinidad ubicada en La Raya, Iglesia Pentecostal Andalucía Unida Iglesias Cristianas.

También se incluyen Convento La Colina y Noviciado Gethsemany.

Artículo 206. De los Equipamientos de asistencia social

Son equipamientos de asistencia social, las edificaciones que tienen por objeto la prestación de servicios asistenciales a la población más vulnerable respecto a su

condición socio-económica, física o mental, que pueden o no implicar la estadía temporal o permanente de la población en el lugar.

En este tipo de equipamientos se encuentran: asilos, orfanatos, albergues temporales de asistencia a las mujeres y los niños, entre ésta categoría de equipamiento se encuentran los hospicios y refugios para damnificados y los centros geriátricos. Estos equipamientos contemplan entre otros, alimentación, y asistencia en salud donde la atención implique asistencia extendida en el tiempo.

Son equipamientos de asistencia social los siguientes:

- Centro Día ubicado en el bario La Corrala.
- Casa hogar Luís Amigo en el sector el Cano.
- Hogar Ramón Carolina en el barrio Andalucía
- Fundación San Vicente de Paúl en el barrio Andalucía.
- Camino Fundación Gerontológico en la vereda La Valeria.
- Institutos de Bienestar Familiar localizados en casas de familia.

Parágrafo: Los Equipamientos de asistencia social Pueden ubicarse en zonas residenciales, centralidades o corredores de actividad múltiple, aquellos que tienen que ver con recuperación física y mental asociada a drogadicción, prostitución, alcoholismo, personas en situación de calle se podrán ubicar en el suelo de expansión o en el suelo rural.

Artículo 207. De los Equipamientos para la prestación de los servicios públicos domiciliarios

Son equipamientos para la prestación de servicios públicos domiciliarios, aquellas infraestructuras básicas para la el buen funcionamiento de los servicios distintos a las redes, Son equipamientos de primer orden o general y se clasifican en

- Equipamientos para la prestación del servicio de acueducto y alcantarillado
- Equipamientos para la prestación del servicio de energía
- Equipamientos para la prestación del servicio de Telecomunicaciones
- Equipamientos asociados al PGIRS

Equipamientos para la prestación del servicio de Acueducto y Alcantarillado:

Son Equipamientos para la prestación del servicio de Acueducto y Alcantarillado:

- Tanques de almacenamiento
- Plantas de potabilización
- Plantas de tratamiento de aguas residuales
- Estaciones de bombeo

Equipamientos para la prestación del servicio de energía

Son Equipamientos para la prestación del servicio de energía

- Subestación de energía: En la actual Variante de Caldas.

Equipamientos para la prestación del servicio de Telecomunicaciones

Son Equipamientos para la prestación del servicio de telecomunicaciones

- Planta de teléfonos en la actual Variante de Caldas
- Antenas: en el Alto de Minas, la vereda La Cima, el noroccidente de la vereda La Miel, una antena celular en Salinas y La Corrala parte alta Altos de Viticua.
- Estación repetidora: en vereda La Cima.

Parágrafo. La ubicación de antenas para las distintas modalidades de telecomunicaciones, se regirá por las disposiciones del Ministerio de Comunicaciones y por las normas urbanísticas que se establezcan en el presente acuerdo y que tengan relación con los usos del suelo, espacio público, equipamiento y aspectos ambientales. Las antenas de radiodifusión se ubicarán en el suelo rural, en concordancia con la normatividad existente para tal fin. Las condiciones específicas sobre la ubicación y construcción de antenas se desarrollan en la norma básica de urbanismo y construcción que establezca la administración municipal a partir de lo señalado en el presente Acuerdo.

Sección 1.
Equipamientos Asociados al Plan de Gestión Integral de los Residuos Sólidos PGIRS en el suelo urbano

Artículo 208. De la localización de los Equipamientos asociados al Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos -PGIRS -.

Se localizarán de acuerdo a lo designado en los usos del suelo y a los parámetros determinados tanto en el PGIRS Regional como en el Municipal y a lo contemplado en este Acuerdo. En el suelo urbano sólo podrán localizarse los equipamientos asociados a PGRIS referidos a: centros de acopio y /o de separación y almacenamiento transitorio, espacios para el funcionamiento de la empresas prestadoras del servicio, y separación en la fuente y amoblamiento, escombreras (de tipo transitorio), y sistemas para el manejo de residuos peligrosos.

Artículo 209. De los Centros de Acopio, separación y almacenamiento de materiales reciclables.

La recuperación, clasificación y comercialización de materiales reciclables son actividades de servicios ambientales que requieren instalaciones adecuadas para su operación, que deben contar con el área suficiente para su funcionamiento y comercialización de los mismos.

Las actividades de reciclaje, tratamiento o transformación de material reciclable, por los procesos que conllevan, se deben ubicar en el suelo urbano, entendido como un equipamiento urbano en calidad de actividad restringida. Se podrán localizar en las Zonas y corredores de actividad múltiple. En las Zonas de actividad múltiple con énfasis en el Comercio Industrial y en los Corredores de Actividad Múltiple con énfasis en comercio y en servicios. Aquellos centros que en la actualidad operan deberán ajustarse a lo establecido en el PGIRS Regional y Municipal y adoptar la normativa respecto al sistema de parqueo de vehículos, la obligatoriedad de que su funcionamiento esté circunscrito al interior de los mismos, a puerta cerrada y con la respectiva área de parqueo, además su operación deberá ceñirse a los horarios de cargue y descargue establecidos por la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal.

La gestión integral para la recuperación y reciclaje de residuos sólidos estará sujeta a lo establecido en las disposiciones aprobadas en el PGIRS Regional y Municipal y en lo contenido en el Estatuto de Normas Básicas de Construcción.

En la clasificación de los usos del suelo esta actividad corresponde al código C-6.

Artículo 210. De los Espacios para el funcionamiento de las empresas prestadoras del servicio.

Son equipamientos destinados a guardar los elementos de prestación del servicio de aseo, no implica ni el almacenamiento ni el procesamiento de residuos y se clasifica como uso restringido en las zonas de actividad múltiple de carácter comercial y de servicios y en los Corredores de Actividad Múltiple. En la Clasificación de usos del suelo corresponde al Código O-7.

Los establecimientos dedicados a esta actividad deberán cumplir con las normas establecidas en el Estatuto de Normas Básicas de Construcción sobre aislamientos, etc y en la normatividad sobre la materia.

Artículo 211. De los Sistemas para el manejo de residuos peligrosos.

Se deberán localizar en áreas que permitan el desarrollo de actividades de tratamiento, almacenamiento, aprovechamiento y/o disposición final de estos residuos. En el suelo urbano solo podrán localizarse en zonas cuyo uso principal es el industrial y sólo podrán llevarse a cabo las actividades de tratamiento, almacenamiento y aprovechamiento, sujetas a la obtención de los permisos y autorizaciones que se

requieran para su operación.Se podrán localizar en la zona industrial y de actividad múltiple ubicadas sobre la doble calzada de Caldas.

Los establecimientos dedicados a esta actividad deberán cumplir con las normas establecidas en el Estatuto de Normas Básicas de Construcción y en la normatividad ambiental sobre la materia.

Artículo 212. De los Sitios de transferencia de escombros.

Los lotes establecidos como lugares aptos para la disposición transitoria de escombros, y aprovechamientos podrán localizarse en la zona sur del Municipio en los corredores suburbanos y en los suelos de expansión del área de oportunidad generada por el Centro Logístico o Puerto Seco. La definición del predio o los predios donde se llevará a cabo esta actividad dependerá del resultado del análisis financiero de los interesados que quieran prestar el servicio. En todos los casos, estos sitios deberán llenar los requisitos de la Resolución 541/94 del Ministerio del Medio Ambiente y demás normativa vigente en todas sus etapas: construcción, operación y clausura.

Así mismo la Secretaría de Planeación, velará por el cumplimiento de lo estipulado en el artículo 32 del Decreto 564 de 2006, en lo relativo a hacer cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo: Si por causa de la revisión y ajuste del PGIRS municipal hay modificación en la localización de estos equipamientos, que impliquen cambios en el PBOT, estos deberán ser concertados con la autoridad ambiental competente. El plazo para revisar y ajustar el PGIRS municipal es de tres (3) años.

Artículo 213. De los Equipamientos de la fuerza pública

Son equipamientos de la fuerza pública aquellas edificaciones destinadas a prestar servicios relacionados con la seguridad pública integrada por las Fuerzas Militares, la Policía Nacional, y sus cuerpos especializados. Son equipamientos de primer orden o general.

Son equipamientos de la fuerza pública los siguientes:

Comando municipal de Policía: Cumple funciones de protección, seguridad y vigilancia.

Inspecciones primera, segunda y tercera: Suplen necesidades de atención para quejas derivadas de la seguridad, la protección y la supervisión de carácter urbanístico, abogan por la imposición de deberes a los ciudadanos.

Base Militar: Suple las necesidades de protección a toda la población Caldeña en aspectos concernientes a la seguridad.

Parágrafo1. La ubicación de los nuevos equipamientos de la fuerza pública se determina según las disposiciones Metropolitanas referidas en el Plan Maestro de de Seguridad, Defensa y Justicia y las Normas Básicas de Construcción y Urbanización.

Parágrafo 2. El Comando municipal se trasladó hacia el sur del suelo urbano, en el sector de Mandalay.

Artículo 214. De los equipamientos para la prevención y atención de desastres

Son equipamientos para la prevención y atención de desastres las áreas destinadas tanto a la capacitación de la comunidad ante eventos que signifiquen algún tipo de riesgo, como para la atención de dichos eventos. Estos equipamientos están constituidos por:

- Las estaciones de bomberos
- La sede de la defensa civil

Los elementos existentes en la zona urbana que hacen parte de estos equipamientos son:

Estación de Bomberos: Cumple funciones de supervisión, vigilancia y control pero sobre todo de atención de desastres, desempeña funciones de formación y capacitación así como de socialización del servicio operativo, administrativo y técnico. Se localiza en el polideportivo del municipio.

Sede de la Defensa civil:

- La sede de la defensa civil se ubicará en el barrio Mandalay, adyacente al futuro parque de la Cerámica.
- Albergues provisionales: Antigua base Militar de la vereda La Chuscala.

Artículo 215. De los equipamientos para la distribución y almacenamiento del sector primario.

Son equipamientos las infraestructuras que sustentan funciones de intercambio de productos alimenticios.

Plaza de mercado: Destinada para la prestación de un servicio al público, con la misión de garantizar la oferta de productos básicos, principalmente de origen agropecuario, de consumo domestico, garantizando condiciones de libre competencia para satisfacer las necesidades de todas y cada una de las familias que integran la comunidad en general, en condiciones optimas de carácter ambiental, sanitario, de seguridad, de calidad, eficiencia y economía dentro de un libre mercado. Por el Proyecto de la Construcción de la nueva Sede Administrativa la Plaza de mercado será trasladada hacia una de las zonas de expansión, cuyo uso del suelo sea industrial, comercial y de servicios, de conformidad con lo definido en el capítulo sobre usos del suelo.

La nueva sede para la Plaza de Mercado se deberá localizar en las zonas cuyo usos del suelo sea industrial.

Artículo 216. De los Equipamientos de infraestructura para el transporte

Son equipamientos de transporte las áreas donde se realizan las maniobras de inicio o terminación de ruta, el sitio donde se parquean momentáneamente los vehículos para la prestación del servicio, el sitio de acceso y evacuación por parte de los usuarios del transporte a los vehículos, el sitio donde se parquean los vehículos durante los períodos que no se encuentran prestando el servicio y en periodos nocturnos, con la posibilidad de brindar a la vez algunos servicios complementarios a los vehículos.
Los equipamientos de transporte son necesarios para la operación eficiente de los sistemas de transporte en el Municipio, por lo tanto para su localización se tienen en cuenta no sólo consideraciones técnicas, sino también el cumplimiento de la reglamentación de usos del suelo prevista en la revisión y ajuste del PBOT.

Artículo 217. De la Clasificación de los equipamientos para el transporte

Según el modo de transporte se clasifican en:

Transporte de buses:
- Depósitos de vehículos de transporte público o Centros Logísticos de Transporte urbanos y rurales
- Terminales de buses urbanos y rurales
- Estaciones de buses urbanos y rurales
- Terminales de buses interurbano e intermunicipal

Transporte ferroviario:
- Terminales férreas
- Estaciones de tren
- Estaciones de metro
- Terminales de metro

Equipamientos de transporte en bicicleta

- Parqueaderos de bicicletas

Estación de Intercambio Modal (EIM): inmueble destinado al intercambio de pasajeros entre distintos modos de transporte, tipos de servicio y/o vehículos de transporte público.

Centro Logístico de Transporte de Carga: son equipamientos para estacionar en su interior los vehículos de transporte de carga que requieran pernoctar o hacer uso de los servicios inherentes a la actividad.

Terminales de transporte intermunicipal de pasajeros y estaciones y terminal de transporte férreo de pasajeros.

Las nuevas estaciones se ubicarán complementarias a las demás estaciones de intercambio modal existentes dentro o fuera del municipio, previa evaluación por parte de la Secretaría de Planeación y Obras Públicas.

Estación de Pasajeros del Sistema férreo Multipropósito: Se ubicará en sobre la continuación de la calle 128 sur adyacente al proyecto metropolitano parque de las tres aguas.

Estación de Carga en Primavera del Sistema férreo Multipropósito Se ubicara en el sector del mismo nombre al interior del centro logístico de apoyo a la movilidad y el transporte.

El centro logístico de apoyo a la movilidad y transporte: Constituye uno de los hechos metropolitanos referidos a los elementos estructurantes transformados, como proyecto estratégico.

Se localizará en el sector Primavera suelo de expansión urbana sur del municipio. Y contemplará el desarrollo de un sistema de transporte de carga eficiente con intermodalidad entre el modo carretero y el férreo.

Artículo 218. De los Depósitos o parqueaderos de vehículos de transporte público.

Son sitios privados para estacionar en su interior los vehículos de transporte público que no estén en servicio (en recorrido de ruta) ó en el periodo nocturno y hacen parte de los equipamientos del sistema de transporte urbano y rural de pasajeros. Además por la naturaleza de su cobertura son de ámbito barrial, zonal, suburbano o corregimental.

Estos equipamientos son de obligatorio cumplimiento para las empresas de transporte público y se pueden desarrollar en forma individual, en compañía de otros

equipamientos de ciudad o como parte de los planes parciales de que habla el presente Acuerdo, buscando el desarrollo integral del Municipio.

Parágrafo. Deben estar dotados mínimo de cierre perimetral y un módulo cubierto que incluya caseta de control, cafetería y servicios sanitarios para el personal. No podrán tener áreas de servicios complementarias de servicios al vehículo.

Los depósitos o parqueaderos de vehículos de transporte público, se ubicarán en zonas industriales.

Artículo 219. De los Equipamientos Institucionales

Son Institucionales los destinados a garantizar el funcionamiento administrativo estatal y a la administración de justicia.

Hacen parte de estos equipamientos: Alcaldía municipal, Planeación y Obras Públicas, Secretaría de tránsito y transporte**.**

Artículo 220. De los Equipamientos Turísticos:

Son los equipamientos turísticos, aquellos sitios e infraestructuras que permiten aprovechar los valores religioso, cultural, recreativo, educativo, deportivo, ecológico, comercial y de servicios en pro de la actividad turística. Permiten potenciar la imagen del Municipio, proyectándose a nivel metropolitano, departamental, nacional e incluso internacional.

Son equipamientos turísticos:

Alto el Romeral: Foco de actividad para la observación de Aves.

Tiene por objeto la observación de aves exóticas en áreas rurales generalmente con características nativas.

La Pista de Puerta Roja: Foco de actividad para el ciclismo de montaña.

Tiene por objeto desarrollar la actividad recreativa, deportiva y comercial del ciclismo y en especial la modalidad de ciclomontañismo y sus variables en escenarios naturales, con el propósito de generar alternativas de ocio que se proyecten al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Valle de Aburra.

Recorrido desde el municipio de Caldas a Angelópolis por la antigua carrilera al tren:
Potencial turístico referido al Senderismo, se deberá fortalecer las actividades de recreación y turísticas, que mejoren la calidad de vida de los habitantes de la Región y promuevan la conservación de los recursos naturales

Escenarios Culturales:

Casa de la Cultura, Catedral Nuestra Señora de Las Mercedes, Museo de la Cerámica, Parque Principal Santander**,** El Centro Tradicional y representativo, Los bienes muebles e inmuebles patrimoniales, contemplados en el presente Acuerdo.

Escenarios Deportivos:

Estadio Municipal

Festividades y Eventos:

Fiestas del Aguacero

Zona de desarrollo turístico Alto San Miguel.

Contempla el espacio público rural como espacio de altas calidades ambientales y paisajísticas a partir del reconocimiento de sus potencialidades naturales.

Esta zona comprende el área de amortiguamiento del Alto San Miguel por lo que posee gran riqueza hídrica. Se vinculará al sistema de espacios públicos como parque Ecológico Recreativo posicionándose como un escenario estratégico, donde se integrará el río Aburrá como el elemento estructurante natural con los bosques protectores, los senderos ecológicos, con la reserva ecológica Alto de San Miguel además de su conexión con el suelo urbano.

Este proyecto contempla la promoción turística del sector, y la posibilidad de realizar actividades asociadas al turismo y la protección mediante la realización e implementación de un plan turístico específico en concordancia con la ley del Turismo.

En términos generales el municipio de Caldas cuenta con atractivos turísticos: de carácter natural, patrimonial, arqueológico, histórico, y cultural, que deben incentivarse, por tanto se deberá elaborar estudios puntuales para la definición de un Plan de Desarrollo Turístico que contemple entre otros aspectos, las infraestructuras y equipamientos necesarios para potenciar y favorecer la actividad turística en el municipio.

Artículo 221. De los Equipamientos Comerciales

Son equipamientos comerciales aquellas infraestructuras que constituyen sitios de encuentro ciudadano y referentes de la comunidad, donde se efectúan intercambios de tipo comercial.

En el municipio de Caldas corresponden a supermercados, pasajes comerciales, tiendas de barrio y similares,

Son equipamientos comerciales.

- Centro Comercial Caldas Plaza
- Centro Comercial La Plaza
- Centro Comercial Casanare

Parágrafo 1. En general los equipamientos se localizarán en las zonas designadas para ello según los usos del suelo definido en el presente acuerdo, todos ellos deberán cumplir con la normatividad ambiental vigente y con las normas básicas para el adecuado funcionamiento de las actividades que se realicen según su tipo.

Parágrafo 2. Los equipamientos rurales se desarrollaran en los suelos suburbanos, o en los núcleos de población, de conformidad con la localización prevista para estos usos por el PBOT o los instrumentos que lo desarrollen y/o complementen.

Parágrafo 3. El Plano que contiene los equipamientos está identificado como: X_EP-Equipam_Ca_0101

Capítulo 5
Vivienda y Hábitat

Artículo 222. De los Criterios para la localización de vivienda en el valle de Aburrá

Con el fin de promover la incorporación de algunos componentes territoriales relacionados con la disponibilidad y calidad de suelos para desarrollos habitacionales, asequibles a una buena parte de la población sin atender y con capacidad de vincularse a programas de vivienda económica, y con el propósito de restarle presión a la urbanización contra los bordes de protección ambiental, hacer uso eficiente de los territorios con buena capacidad de movilidad y servicios públicos, y consolidar el modelo de ordenamiento, se incorporarán algunos componentes territoriales por su cercanía a proyectos estratégicos metropolitanos tales como el Parque Tres Aguas y su articulación con importantes infraestructuras de movilidad en construcción o proyectadas como en el caso de la Doble Calzada, la Estación Multimodal del Metro en la Centralidad Sur, la localización de estaciones del Sistema Ferrero Multipropósito en tres sectores clave del Municipio, así como la capacidad instalada de servicios públicos en este territorio.

Para este efecto se identificarán áreas producto del cruce de variables topográficas, cercanía relativa a centralidades y movilidad, posibilidades de prestación de servicios públicos y la ausencia de amenazas naturales significativas, de forma tal que como

parámetro general permitan aprovechar las opciones de disponibilidad de suelos de expansión y sobre todo con mayor aptitud para la urbanización.

La definición de una política de vivienda clara propenderá por cubrir parcialmente las necesidades de vivienda representadas por el déficit de vivienda, en aras de garantizar la regulación de la oferta y disponibilidad de suelos, así como sus condiciones de costo, la calidad del hábitat y el entorno urbanístico de las nuevas soluciones, y sobre todo una distribución menos segregada de la vivienda en el territorio metropolitano.

Artículo 223. De los Criterios generales para la vivienda en el Municipio

Las condiciones generales para la vivienda en el territorio municipal, tanto en suelo urbano como rural y de desarrollo restringido, se plantearán en términos de mejoramiento del nivel de vida de la población municipal a partir de la intervención del hábitat en general, partiendo fundamentalmente del acceso a la vivienda en condiciones de calidad y seguridad y en busca del mejoramiento integral el estado de los barrios y asentamientos de origen informal, permitiendo su regularización y legalización.

La determinación de los suelos para la localización de vivienda en el territorio municipal se hará de acuerdo al modelo de ocupación adoptado en relación con:

- Los asentamientos humanos, que deberán estar localizados en suelos aptos, ubicados en zonas no catalogadas como de amenaza y riesgo y, por lo tanto, que sean ambientalmente sostenibles.
- Una adecuada cobertura de servicios públicos domiciliarios.
- El manejo de densidades equilibradas en relación con las condiciones de accesibilidad, de movilidad y transporte.
- Su articulación con centralidades y equipamientos complementarios a través de un sistema de espacios públicos artificiales y verdes en condiciones seguras y cómodas.
- El uso residencial primará en las zonas residenciales y se privilegiará su localización en relación con otros usos.
- La articulación e integración del suelo urbano y rural a través de los sistemas de movilidad y transporte y de espacio público peatonal y vehicular.

En el suelo rural será privilegiada la sostenibilidad ambiental del territorio mediante una reglamentación de bajas densidades acordes con las definidas por la autoridad ambiental; mejoramiento de la habitabilidad, definición de áreas mínimas de lotes, articulación e integración del suelo rural y de desarrollo restringido a través de los sistemas de movilidad y transporte y de espacio público peatonal y vehicular, con suficiente y adecuada cobertura de servicios públicos domiciliarios y equipamientos.

Parágrafo. Los procesos de legalización y/o de reconocimiento de construcciones a que hubiere lugar en el Municipio de Caldas se hará de conformidad con las normas

estipuladas en el Decreto 564 de 2006, o en las que reglamenten, modifiquen o sustituyan

Sección 1
Componentes de la Política Habitacional

Artículo 224. Del Acceso de la población a vivienda digna.

Este programa se enfoca a la disminución del déficit de vivienda municipal, atendiendo especialmente a la población más vulnerable y en situación de riesgo.

- Mejoramiento y/o relocalización de población en riesgo alto.
- Reubicación de viviendas localizadas en las franjas de retiro a los cuerpos hídricos y el corredor férreo.
- Construcción de proyectos de vivienda de interés social para población marginada o de bajos ingresos.
- Mejoramiento de vivienda urbana y rural.

Artículo 225. De la Vivienda de Interés Social VIS

Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos o que presentan condiciones de vulnerabilidad social.

Son lotes destinados a la construcción de vivienda de interés social, los localizados en el sector del Minuto de Dios, Viticua en la Corrala y en la Mansión.

Artículo 226. Del Reasentamiento de población.

La política de reasentamiento debe ser planeada y ejecutada adecuadamente, para evitar un rápido proceso de deterioro de las condiciones de vida de los afectados y dificultades para la ejecución de los proyectos que lo ocasionan. Para ello debe estar orientada a minimizar y a mitigar sus efectos negativos y mejorar –o por lo menos restablecer- las condiciones socioeconómicas de los afectados mediante la unión de esfuerzos de todos los organismos y entidades comprometidos con el tema, para mejorar la planeación e implementación de las operaciones de reasentamiento y lograr que éstas se conviertan en oportunidades para promover la planeación regional y la inclusión social.

Artículo 227. Del Mejoramiento Integral.

El mejoramiento barrial se enfoca al diseño e intervención participativa en los barrios y asentamientos del municipio. Las intervenciones se enfocar principalmente en espacio público, servicios públicos domiciliarios y equipamiento. Este programa aplica a cualquier barrio del municipio y no es prerrequisito el tratamiento integral.

- Regularización y legalización de viviendas.
- Mejoramiento de vivienda (al interior de mejoramientos barriales)
- Mejoramiento de condiciones de entorno (espacio público, estabilización, entre otros)

Artículo 228. Mejoramiento de vivienda.

Proceso por el cual el beneficiario del subsidio supera una o varias de las carencias básicas de la vivienda perteneciente a un desarrollo legal o legalizado, o a una edificación, siempre y cuando su título de propiedad se encuentre inscrito en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos a nombre de uno cualquiera de los miembros del hogar postulante, quienes deben habitar en la vivienda.

La vivienda a mejorar debe presentar al menos una de las siguientes situaciones:

- Deficiencias en la estructura principal, cimientos, muros o cubierta.
- Carencia o vetustez de acometidas domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica.
- Carencia o vetustez de baños y/o cocina.
- Existencia de pisos en tierra o en materiales inapropiados.
- Construcción en materiales provisionales tales como latas, tela asfáltica y madera de desecho.
- Existencia de hacinamiento crítico, cuando el hogar habita en una vivienda con más de tres personas por cuarto, incluyendo sala, comedor y dormitorios

Artículo 229. De la Urbanización con calidad del suelo de expansión urbana.

Este programa busca fomentar y propiciar la ocupación del suelo de expansión urbana mediante la elaboración de planes parciales y la adecuada dotación de espacio público, equipamientos e infraestructura vial.

- Aplicación de cesiones urbanísticas para la generación de espacio público y equipamiento alrededor de los proyectos de vivienda.
- Integración del suelo de expansión a la malla urbana actual a partir de la continuidad en trama vial y el desarrollo de proyectos de movilidad estratégicos.
- Obligación urbanística de generar un % de cada plan parcial para Vivienda de Interés Social.

Artículo 230. De la vivienda de interés social y de interés prioritario en suelo de expansión urbana.

En proyectos localizados en zonas cuyo tratamiento sea Desarrollo, tanto en suelo urbano como de expansión urbana, se deberá disponer, según lo definido en el artículo 78 de la Ley 1151/07, de al menos un 25% del área útil de cada plan parcial para Vivienda de Interés Social (VIS) o un mínimo del 15% del área útil para Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

Las zonas o áreas correspondientes sólo podrán ser destinadas a este tipo de vivienda y deberán desarrollarse de conformidad con ese uso por sus propietarios, o por las entidades públicas competentes en los casos en los que se hubiera determinado la utilidad pública correspondiente.

Artículo 231. Del Manejo de Viviendas en zonas de amenaza media.

En las áreas identificadas como de amenaza media en los suelos rurales están restringidos todo tipo de asentamientos. El desarrollo de viviendas en estas áreas deberá estar sujeto a los estudios geotécnicos definidos para las Áreas no urbanizadas urbanizables con potencial urbanístico restringido o condicionado, descrito a continuación.

Para ser incorporadas al desarrollo urbano deberán ser desarrolladas de acuerdo con las normas colombianas de diseño y construcción sismo resistente NSR-10, Ley 400 de 1.997 y su Decreto Reglamentario 926 de 2010, en su defecto, a la reglamentación vigente en el momento de aprobación del proyecto. La inclusión del análisis de Estabilidad de Taludes y Laderas dentro del Estudio Geotécnico Preliminar y Definitivo será obligatoria en las áreas urbanizadas con problemas potenciales y las áreas no urbanizadas pero urbanizables con problemas potenciales o detectados. Los estudios de estabilidad de Taludes y Laderas deberán contemplar al menos las siguientes actividades:

- Antecedentes, recopilación cartográfica, interpretación multitemporal de fotografías aéreas y revisión de reportes e informes anteriores.
- Caracterización de los materiales; debe contemplar la clasificación y descripción detallada de los materiales involucrados en los movimientos en masa, incluyendo medidas cuantitativas de los parámetros más relevantes para el análisis numérico de la estabilidad.
- Análisis numérico, este debe comprender el cálculo de la estabilidad para diferentes condiciones de carga, nivel freático, sismo y geometría de la superficie de falla.
- Seguimiento e instrumentación, diseño e implementación de un sistema de control acorde con el proyecto y formulación de un plan de contingencias.

- Presentar las obras necesarias de mitigación y prevención, y se deberán asegurar condiciones de estabilidad.

Parágrafo. Adicionalmente, los usos propuestos para esas zonas deberán garantizar el mejoramiento de las condiciones de degradación o inestabilidad actual. Si sus condiciones ambientales se ven afectadas debido al uso actual deberán modificarse para recuperar y mejorar sus condiciones. Los anteriores estudios deberán realizarse previo a la aprobación de las licencias urbanísticas.

Artículo 232. Del Manejo de Viviendas en zonas calificadas como áreas urbanizadas con problemas detectados.

Las zonas identificadas como urbanizadas con problemas detectados o potenciales deberán ser objeto de estudios puntuales en los que se analicen el grado de vulnerabilidad y los niveles de riesgo. Sobre estos sectores se deberán diseñar y ejecutar obras de prevención y mitigación del riesgo.

Las viviendas localizadas según el Mapa de Aptitud para uso del suelo urbano y de expansión en **Áreas urbanizadas con problemas detectados** y que hubiesen sido objeto de estudios puntuales; en los que analizados el grado de vulnerabilidad y los niveles de riesgo no fuese posible diseñar y ejecutar obras de prevención y mitigación del riesgo, serán objeto de reubicación o reasentamiento.
Los sitios identificados como de alto riesgo potencial en el municipio son:

Viviendas localizadas en Zonas de Riesgo por Inundación

- Un sector en la Quebrada La Corrala (Andalucía). Sobre la Quebrada el Bambú entre la carrera 40 y 43 en la margen izquierda y derecha de la calle 128sur.

- Un sector de La Valeria: Sector Villas de La valeria de la Escuela Jorge Valencia hacia arriba margen derecha.

- La Inmaculada: Entre las calles 124 Asur y la 116 sur entre la carrera 49 y la margen del rio Medellín.
- Callejón del Cuzco: En la calle 129 sur en tre las carreras 55 y 56.

- Mandalay La Chuscala: entre la carrera 48 a y la Iglesia de la Sagrada Familia entre las calles 140 y 141 sur.

- La corrala Parte Baja Quebrada el Soldadito entre lascarreras 45 y 46 sobre la calle 134sur

- Sector Barrios Unidos - Quebrada La Reventona: entre la carreras 48 y 49, costados izquierda y derecha de la calle 137sur.

- La Clara: De la Caseta y la Placa polideportiva margen izquierda y derecha hacia arriba y hacia abajo del rio Medellín.

- La Miel: Cra 45 hacia arriba margen izquierda y derecha, Sector La Playita.

Viviendas localizadas en Zonas de Riesgo por Movimientos en Masa

- Un sector de El Raizal: Sector Quiebrapatas y sector el mango, margen izqueierda y derecha de la via.

- La Quiebra: Sector Malpaso y la Montoya sobre la margen derecha del corredor férreo

- Sector el Tigre: Margen izquierda de la Vía a Amagá sector el Tigre.

- Barrio Las Margaritas entre la calle 117 sur y 120 sur sobre la margen derecha de la carrera 50.

Parágrafo 1. Las zonas plenamente identificadas como de alto riesgo que no hayan sido incluidas en programas de reubicación deberán ser reubicadas prioritariamente en proyectos futuros.

Parágrafo 2. Las viviendas señaladas deberán ser objeto de verificación mediante un estudio posterior, de acuerdo a lo señalado en el Artículo 354 del presente Acuerdo.

Artículo 233. De las Viviendas localizadas en áreas de retiro de quebradas.

Las viviendas localizadas en áreas de retiro de quebradas, serán objeto de estudios puntuales que permitan determinar el grado de vulnerabilidad en que se encuentran y por lo tanto del riesgo a que se encuentran sometidas. Según lo cual se tomarán las medidas sobre mitigación o reubicación a que haya lugar.

En todo caso los retiros a las corrientes de agua son suelo de protección y por lo tanto no podrán ser ocupados por construcciones de ningún tipo.

Parágrafo. El Plan de Ordenación y Manejo de la Microcuenca de la Quebrada La Valeria definirá con base en estudios hidrológicos los retiros y las acciones de manejo en las zonas ocupadas por viviendas en el área de la microcuenca.

Artículo 234. Del Taller de Mejoramiento del Hábitat

Con el objetivo de apoyar los procesos de formulación y diseño de proyectos estratégicos encaminados al mejoramiento de la vivienda y el hábitat en los municipios del valle de Aburra; el Área Metropolitana del Valle de Aburrá conformó el Taller de Mejoramiento del Hábitat; el cual tiene como objetivos:

- Identificar los asentamientos humanos que por sus condiciones de precariedad, hacinamiento, riesgo por la amenaza de eventos naturales o antrópicos, carencia de redes de servicio e infraestructura, espacio público, propiedad del suelo, entre otras, necesitan ser mejorados o re-localizados.

- Cualificación en la aproximación a proyectos de mejoramiento del hábitat, complementarios a los proyectos estratégicos metropolitanos; desarrollando proyectos urbanos y de arquitectura encaminados al mejoramiento del hábitat a través de intervenciones integrales, interdisciplinarias e intersectoriales que incorporen la generación de vivienda, espacio público, equipamientos, infraestructuras y recuperación del componente natural y ambiental.

Artículo 235. De los Conceptos para la definición de criterios de evaluación de asentamientos para el mejoramiento físico-espacial del hábitat.

La identificación de los barrios o sectores del territorio municipal, susceptibles al desarrollo de proyectos o programas de mejoramiento físico-espacial, se realizó de acuerdo a componentes de población y de territorio, con base en los siguientes criterios:

Componente de población:

Criterios definidos:

- Estrato socio-económico
- Cohesión y capacidad de trabajo comunitario
- Porcentaje de población desplazada
- Ilegalidad en la tenencia del suelo
- Presencia de actividades productivas en las viviendas
- La cantidad de población que ocupa el asentamiento

Componentes del territorio

Criterios definidos:

- Desconexión de la estructura urbana
- Transporte público
- Inexistencia e inadecuada prestación de servicios públicos básicos.
- Oferta de equipamientos
- Espacio público

- La morfología del asentamiento condiciona la movilidad interior y la accesibilidad del sitio
- Densidad u ocupación del territorio
- Hacinamiento en el asentamiento
- Materiales de las viviendas e inestabilidad y deficiencias estructurales
- Presencia de proyectos de desarrollo, externos
- Localización en zonas de Impacto estratégico metropolitano
- Localización en áreas contiguas a ríos, quebradas, cerros, reservas naturales, etc.
- Localización en áreas donde existan ecosistemas estratégicos
- Localización en zonas de amenaza alta por movimientos de masa, inundaciones o avenidas torrenciales
- Localización en áreas de pendiente

La Inmaculada y el sector denominado Barrios del Sur, conformados por el Barrio La Mansión, Los Cerezos y Mandalay – parte alta, baja y media-, se calificaron como prioritarios y adecuados para implementar procesos que involucren el desarrollo de un programa integral de mejoramiento barrial.

La propuesta de mejoramiento integral del Proyecto Barrios del Sur incluye reubicación o relocalización de vivienda, en la misma zona, con construcción de vivienda nueva para optimizar los predios aptos para construcción, aumento de espacio público para la comunidad del sur por recuperación de zonas de ladera ocupada, y consolidación del espacio público Parque de la Cerámica.

La propuesta de mejoramiento integral del Proyecto La Inmaculada, en el Sector la Inmaculada se ha planteado mediante una operación urbana especial, incluye en su morfología el trazado del Sistema Ferrero Multipropósito; la reubicación de vivienda en edificios de 5 pisos y se libera toda la margen izquierda del Rio actualmente ocupada por viviendas, mejora sus accesibilidad vehicular y peatonal, aumento los índices de espacio público.

Los Proyectos de Mejoramiento del Hábitat La Inmaculada y Barrios del Sur se presentan detalladamente en el Capítulo 14. Vivienda y Hábitat, del Documento Técnico de Soporte, parte integral del presente Acuerdo.

Artículo 236. Del Plan Estratégico Habitacional.

El Municipio deberá desarrollar un Plan de Vivienda estratégico Habitacional que permita desarrollar las diferentes categorías de vivienda. Este estudio le permitirá al Municipio identificar y definir en el corto plazo una política habitacional acorde con las realidades del Municipio y con el Modelo de Ocupación adoptado.

Capítulo 6
Normas urbanísticas generales
Tratamientos, aprovechamientos, densidades, cesiones y obligaciones, y usos del suelo

Sección 1
Tratamientos Urbanísticos

Artículo 237. De la Definición de los Tratamientos.

Según el Decreto 4065 de 2008 en Artículo 2 numeral 6, los Tratamientos Urbanísticos son determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona homogénea considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana; con estas normas se asigna a cada zona una serie de objetivos y procedimientos que guían y orientan la actuación pública y privada.

Son el instrumento normativo que permite la reglamentación específica de cada uno de los polígonos que delimitan las zonas homogéneas. Esta reglamentación está orientada no sólo a la consecución del desarrollo propio de cada polígono sino de los objetivos colectivos del ordenamiento territorial.

Parágrafo. Son Tratamientos urbanísticos el de Conservación, Consolidación, Mejoramiento Integral, Desarrollo y Redesarrollo.

Artículo 238. De los Criterios para la definición de los Tratamientos urbanísticos.

- **Soporte legal de los Tratamientos Urbanísticos:** La definición de los tratamientos urbanísticos forman parte de las normas generales del ordenamiento territorial y sus decisiones tienen una alta incidencia tanto en la configuración morfológica y funcional en el contexto urbanístico como en el patrimonio colectivo particular de los ciudadanos. Aunque, la Ley 388 de 1997 no hace una definición exacta de los tratamientos urbanísticos, las normas que lo complementan han definido algunos de los Tratamientos como es el caso del tratamiento de desarrollo definido en el Decreto 2181 de 2006 y en el Decreto 4065 de 2008; adicional a estas normas, en el contexto metropolitano, las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial – DMOT – (Acuerdo Metropolitano 15 de 2006) definen cada uno de los tratamientos para el suelo urbano y el suelo de expansión urbana, y las intervenciones para el suelo rural.

- **Armonía con los principios y objetivos del ordenamiento territorial:** Siendo los tratamientos urbanísticos normas generales del Plan Básico Territorial con alta incidencia sobre cada uno de los polígonos en los cuales determinará su desarrollo, y asumiendo el ordenamiento territorial de manera sistémica en la repercusión de estos tratamientos en el sistema urbano general; es fundamental que la asignación de cada uno de estos tratamientos esté en armonía con los tres principios y los objetivos que plantea el ordenamiento territorial para contribuir al logro de estos.

- **Las escalas de planificación territorial:** El territorio es un sistema compuesto por subsistemas territoriales igualmente complejos, para asegurar la adecuada articulación entre subsistema y por ende el correcto funcionamiento y desempeño del sistema territorial general; es fundamental que el ordenamiento territorial se proyecte desde cada una de las escalas de planificación en armonía con el sistema general. Los polígonos de tratamiento son subsistemas que establecen relaciones tanto a su interior como con los subsistemas que lo rodean y a su vez esta compleja trama de interacciones repercuten en el funcionamiento del territorio municipal; por lo tanto, en el momento de asignar los tratamientos urbanísticos a los polígonos, estos deben ser entendidos como escalas de planificación local inmersas en otras escalas de superior jerarquía para dimensionar la incidencia de estas decisiones de manera sistémica.

- **Resultados del diagnóstico de las zonas morfológicamente homogéneas en el territorio:** Las treinta (30) zonas homogéneas identificadas se clasificaron según sus características y sus tendencias de transformación, en cinco grupos:

  a. Zonas o inmuebles con valor histórico, urbanístico y arquitectónico.
  b. Zonas urbanística y funcionalmente definidas y con tendencia a la estabilidad, niveles 1, 2 y 3.
  c. Zonas de desarrollo incompleto e inadecuado.
  d. Zonas con potencial de transformación.
  e. Zonas urbanizables no urbanizadas.

  La caracterización de cada uno de estos grupos tiene una asociación directa con uno de los tratamientos urbanísticos; es decir, a cada zona corresponde un tratamiento específico. Así que, las zonas o inmuebles con valor histórico, urbanístico y arquitectónico les corresponde el tratamiento de conservación; a las zonas urbanística y funcionalmente definidas y con tendencia a la estabilidad les corresponde el tratamiento de consolidación, en cualquiera de los niveles designados (1, 2, 3); a las zonas de desarrollo incompleto e inadecuado, el tratamiento de mejoramiento integral; a las zonas con potencial de transformación, el tratamiento de redesarrollo; y a las zonas urbanizables no urbanizadas, el tratamiento de desarrollo.

- **Distribución equitativa de cargas y beneficios a escala urbana:** Este es el tercer principio de la Ley 388 de 1997 de Desarrollo Territorial. El ordenamiento es un instrumento para el desarrollo territorial sostenible, los tratamientos

urbanísticos hacen parte del ordenamiento y la asignación de estos tiene una alta incidencia en el desarrollo del patrimonio inmueble colectivo y público. Por lo tanto, las decisiones correspondientes a la definición de los tratamientos urbanísticos bajo los cuales se desarrollarán los diferentes polígonos del suelo urbano y de expansión urbana traen consigo obligaciones urbanísticas propias tanto para la naturaleza de cada tratamiento como a las características físico-espaciales y socio-económicas de cada uno.

- **Coherencia con el modelo de ordenamiento territorial propuesto:** El modelo de ordenamiento territorial es la imagen estructurante objetivo que el municipio proyecta materializar sobre su territorio a largo plazo. Los tratamientos urbanísticos como normas generales del Plan tienen gran incidencia en el modelo que, además, es una norma estructural del plan; por lo tanto, los tratamientos deben ser siempre coherentes con el modelo para el logro de este.

Artículo 239. De la Codificación de los polígonos de Tratamiento en el suelo urbano

La delimitación de las zonas homogéneas identificadas se asume como la delimitación para los polígonos de tratamiento en el suelo urbano. El código del polígono se compone por el número de la zona homogénea desde Zona Urbana 1 (ZU1) hasta Zona Urbana 30 (ZU30) del suelo urbano, seguido por el signo "_" y la abreviatura del tratamiento urbanístico asignado, en donde C se asigna para el tratamiento de Conservación, CN1 para Consolidación Nivel 1, CN2 para Consolidación Nivel 2, CN3 para Consolidación Nivel 3, MI para Mejoramiento Integral, D para Desarrollo, y RED para Redesarrollo.

En algunos casos puntuales se identificaron al interior de las zonas homogéneas unas subzonas con características especiales objeto de un tratamiento diferente al establecido para la zona homogénea en la cual se inscriben, en estos casos se agrega la letra "A" al final del código de la zona para identificarla como una subzona, por ejemplo, al interior de la zona homogénea Centro codificada como "ZU8", se identificó una subzona que se codificó como "ZU8B" Zona Transición Nueva Sede Administrativa – SFM. Para identificar los tratamientos urbanísticos asignados a cada zona se agregó seguido al código de la zona el signo "_" y la abreviatura del tratamiento, por ejemplo, a la zona centro se le asigno el tratamiento de consolidación nivel 1 y quedó codificada "ZU8_CN1", y la sub-zona Zona Transición Nueva Sede Administrativa con tratamiento de redesarrollo quedó "ZU8B_RED"; así se codificaron los *polígonos de tratamiento*

Para codificar los inmuebles de valor patrimonial con tratamiento de Conservación Puntual, se procede de manera similar a la codificación de las zonas homogéneas; se toma el código de la zona, "Z8", se agrega el signo "_" seguido por la abreviatura del tratamiento de conservación "C" y por último separado por el signo "_" se escriben los tres últimos dígitos del registro de la ficha patrimonial que identifica al inmueble, por ejemplo: Z8_C_027 que corresponde a la Casa de la Cultura.

En el suelo de expansión los polígonos de tratamiento corresponden a la delimitación de los asentamientos preexistentes y a la delimitación de los polígonos que son objeto de plan parcial identificados en el plano anexo de tratamientos urbanísticos. Se codifican con Zona de Expansión (ZE) seguido del número de la zona (ZE1) y separado por el signo "_" se encuentra la abreviatura del tratamiento, por ejemplo, ZE1_MI o ZE5_D.

Artículo 240. Del Tratamiento de conservación (C).

Se aplica a sectores y espacios que deben mantener o recuperar sus valores ambientales y urbanísticos relevantes, en donde se respete armónica e integralmente el trazado vial, el espacio público, la morfología predial y la calidad ambiental y paisajística que históricamente lo han dotado de un valor cultural especial.

A este tipo de tratamiento urbanístico corresponden dos categorías de conservación a saber: **Conservación urbanística y Conservación Puntual.**

Conservación puntual. Se aplica a edificaciones singulares inventariadas que se caracterizan por tener elementos relevantes de arquitectura, independientemente de su estilo o época constructiva, las cuales deberán mantenerse o recuperarse. En estos inmuebles se permiten obras de consolidación estructural, recuperación, adecuación, ampliación y reformas.

Se aplica en los inmuebles localizados en cualquiera de las categorías de clasificación del suelo municipal, que deben preservar y/o conservar sus características de inserción a la trama urbana, la morfología predial y la calidad arquitectónica, paisajística y ambiental.

Este tratamiento, afecta los inmuebles localizados dentro del área de influencia, pero no se hace extensivo a ellas.

Los inmuebles considerados de valor patrimonial con tratamiento de conservación puntual son:

Tabla 13. Inmuebles con Tratamiento de Conservación Puntual (C)

INMUEBLES CON TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN PUNTUAL (C)			
Suelo Urbano			
Código	**Registro**	**Dirección**	**Nombre(s)**
ZU1_C	129-026	Sector El Cano. Barrio: 01, Manzana: 020, Predio: 39	Fundación Rodrigo Arenas Betancourt
ZU5_C	129-024	Carrera 54 No. 127C sur-96	Centro de Capacitación Locería Colombiana
ZU8_C	129-001	Calle 132 sur No. 49-37	Casa de la familia Posada Saldarriaga

ZU8_C	129-012	Entre carreras 49 y 50, y calles 129 y 130 sur	Parque Principal Santander
ZU8_C	129-014	Cruce entre carrera 51 y calle 132 sur	Parque El Carrusel
ZU8_C	129-015	Carrera 50 No. 129 sur–51	Iglesia Nuestra Señora de Las Mercedes
ZU8_C	129-027	Carrera 49 No. 128 sur-44/70 – Calle 129 sur No. 48-70	Casa de La Cultura
ZU8_C	129-028	Carrera 49 con calle 130 sur esquina. Sede de la Alcaldía.	La Casa Consistorial
ZU8_C	129-029	Calle 130 sur No. 49-47/43/41/37/33	Casa Cural
ZU8_C	129-061	Manzana: 116, Predio: 04	Café Arduino
ZU9_C	129-018	Carrera 49 No. 128 sur-44/70 – Calle 129 sur No. 48-70	Antiguo Colegio de La Presentación
ZU13_C	129-013	Entre carreras 53 y 54, y calles 129 y 130 sur	Parque Olaya Herrera
ZU13_C	129-030	Carrera 54 No. 130 sur-14/26/50	Estación del Ferrocarril Caldas
ZU29_C	129-35	Manzana: 999, Predio: 296	Casa Finca Bellavista
ZU14_C	129-016	Carrera 50 No. 136 sur-50	Cristo y Cripta del Cementerio Municipal
Suelo rural			
	129-034	Vereda La Salada (007), Predio:001	Finca La Salada (Sena) Centro Agropecuario
	129-031	Vereda La Quiebra (09), Predio:12	Estación La Quiebra
		Vereda Salinas (06), Predio: 1	Estación Salinas

Parágrafo. En los sistemas estructurantes desarrollados en el capítulo referente al patrimonio arquitectónico y urbanístico que trata el presente Acuerdo, se define la reglamentación particular para estos inmuebles en lo referente a los niveles de intervención y la delimitación de las áreas de influencia principalmente.

Los inmuebles de valor histórico, urbanístico y arquitectónico, aunque, están inscritos en zonas con tratamientos urbanísticos asignados a toda la zona, estos tratamientos no rigen para los inmuebles patrimoniales; la intervención de estos se enmarca en el tratamiento de conservación puntual, en la reglamentación específica del patrimonio definida por la Ley de Cultura, sus normas complementarias, y las demás disposiciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y sus normas reglamentarias.

Artículo 241. Del Tratamiento de Consolidación (CN).

Este tratamiento se aplica en las zonas homogéneas urbanística y funcionalmente definidas y con tendencia a la estabilidad, en las cuales se propone asegurar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presentan y en coherencia con el modelo de ordenamiento territorial, a partir de unas directrices generales definidas para cada una.

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

a) Consolidación Nivel 1 (CN1). Este tipo de tratamiento se aplica en zonas con mayor nivel de cohesión como unidad urbanística funcional; es decir, que actualmente el funcionamiento a su interior y en relación con el sistema urbano mínimamente alcanza a suplir sus necesidades; no obstante, todos las zonas en mayor o menor grado están en continuo cambio; por lo tanto, es necesario a partir de sus tendencias, programar su desarrollo futuro en lo referente, principalmente, a las infraestructuras colectivas (espacio público, equipamientos y servicios públicos) para que sea equitativas con las nuevas demandas.

Las zonas homogéneas con este tipo de tratamiento, generalmente, corresponden a la zona central y a los barrios tradicionales que se originaron bajo procesos planificados y dentro de una estructura urbana claramente definida que presentan un funcionamiento dentro del sistema urbano adecuado, pero es necesario optimizar sus infraestructuras colectivas existentes y dotar de nuevas para el desarrollo futuro.

En la siguiente tabla se relacionan los polígonos a los cuales se asignó el tratamiento urbanístico de consolidación nivel 1:

Tabla 14. Polígonos con Tratamiento de Consolidación Nivel 1 (CN1)

POLÍGONOS CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN NIVEL 1 (CN1)		
Código	**Nombre**	**Barrios y/o sectores**
ZU6_CN1	Las Margaritas y Fundadores	Barrios Las Margaritas y Fundadores
ZU8_CN1	Centro	Zona Centro
ZU9_CN1	Olaya Herrera	Barrio Olaya Herrera
ZU12A_CN1	Ciudadela Real	Urbanización Ciudadela Real
ZU13_CN1	Cristo Rey y El Socorro, y sector Locería	Barrios Cristo Rey, El Socorro y sector de La Empresa Locería Colombiana
ZU14_CN1	Barrios Unidos	Barrios Unidos
ZU16_CN1	Felipe Echavarría y Juan XXIII	Barrios Felipe Echavarría I y II, Juan XXII y parte de la Playita.
ZU20_CN1	Los Cerezos y Centenario	Barrios Los Cerezos y Centenario y parte de Barrios Unidos
ZU21_CN1	La Rivera y Acuarela del Río	Barrios La Rivera y Acuarela del Río

b) Consolidación Nivel 2 (CN2). Este tipo de tratamiento se aplica en zonas donde la calidad del espacio privado responde a las necesidades del sector, pero, las infraestructuras colectivas (espacio público, equipamientos y servicios públicos) son insuficientes e inadecuados en relación con el número de habitantes o el adecuado funcionamiento de las actividades propias de estos espacios.

Las zonas homogéneas con este tipo de tratamiento, generalmente, corresponden a los barrios alrededor de la zona central de origen un poco más reciente y que en algunos casos su urbanización original no fue planificada sino después de su ocupación se hicieron procesos de ordenamiento territorial lo que puede ser una de las causas de la carencia de infraestructuras colectivas.

En la siguiente tabla se relacionan los polígonos a los cuales se asignó el tratamiento urbanístico de consolidación nivel 2:

Tabla 15. Polígonos con Tratamiento de Consolidación Nivel 2 (CN2)

POLÍGONOS CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN NIVEL 2 (CN2)		
Código	**Nombre**	**Barrios y/o sectores**
ZU3_CN2	Bellavista y Buena Esperanza	Barrios Bellavista y Buena Esperanza
ZU4_CN2	La Inmaculada 1	Parte del Barrio La Inmaculada próximo a la carrera 50
ZU7_CN2	La Docena y Goretti	Barrios La Docena y Goretti
ZU11_CN2	Andalucía y San Judas	Barrios Andalucía y San Judas
ZU23_CN2	Mandalay parte media y baja	Barrio Mandalay parte media y baja
ZU25A_CN2	La Gitana	Urbanización La Gitana
ZU28_CN2	El Cano, La Raya, Cra 50	Sector la Raya

c) Consolidación Nivel 3 (CN3). Este tipo de tratamiento se aplica en aquellos sectores que presentan un déficit crítico en dotación de infraestructura ya sea vial y de movilidad, espacio público y equipamientos, se presenta por igual en áreas densamente pobladas o con bajas densidades que se han desarrollado sin una planificación programada. O aun habiéndolo hecho se requiere generar mejores condiciones físico-espaciales y ambientales.

Las zonas homogéneas con este tipo de tratamiento, generalmente, corresponden a los barrios más alejados de la zona central.

En el tratamiento de Consolidación Nivel 3, se podrán aplicar los diferentes instrumentos de planificación y gestión, asociados a procesos de legalización y regularización urbanística.

En la siguiente tabla se relacionan los polígonos a los cuales se asignó el tratamiento urbanístico de consolidación nivel 3:

Tabla 16. Polígonos con Tratamiento de Consolidación Nivel 3 (CN3) en Suelo Urbano

POLÍGONOS CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN NIVEL 3 (CN3) EN SUELO URBANO		
Código	**Nombre**	**Barrios y/o sectores**
ZU1_CN3	La Aguacatala, El Cano y El Pombal	Parte de los sectores El Cano, la Aguacatala y el Pombal.
ZU2_CN3	El Porvenir	Barrio El Porvenir
ZU12_CN3	La Planta, Villacapri y La Chuscala	Barrios La Planta, Villacapri y La Chuscala
ZU15_CN3	La Playita	Barrio La Playita
ZU17_CN3	La Corrala Parte Baja	Barrio La Corrala parte baja próxima a la Variante
ZU18_CN3	Viticua	Barrio La Corrala parte alta – Altos de Viticua
ZU19_CN3	La Chuscala	Parte de la vereda La Chuscala

POLÍGONOS CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN NIVEL 3 (CN3) EN SUELO URBANO		
Código	**Nombre**	**Barrios y/o sectores**
ZU25_CN3	Primavera	Primavera
ZU27_CN3	La Raya Norte	La Raya en limite con el Municipio de La Estrella.

El desarrollo, a través del tratamiento de consolidación niveles 1, 2 y 3, en *zonas homogéneas urbanística y funcionalmente definidas y con tendencia a la estabilidad,* se permite con la modalidad predio a predio con sus respectivos aprovechamientos y obligaciones urbanísticas para garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios en el proceso de consolidación urbana.

En los predios desarrollables aislados localizados al interior de las zonas de consolidación, surtirán efecto las normas básicas referentes a los procesos de urbanización o construcción, al tiempo que se deberán cumplir las condicionantes de desarrollo establecidas para la zona respectiva. Se entiende como predios desarrollables todos aquellos que no tienen restricciones geológicas, pero que no han sido urbanizados y/o construidos.

Parágrafo. Todas las construcciones nuevas y los cambios de uso que se desarrollen en las áreas sujetas al tratamiento de consolidación deberán cumplir con las obligaciones urbanísticas que se contemplan en este plan de ordenamiento territorial, sea que construyan de manera individual o mediante la formulación de cualquier otro tipo de instrumento complementario.

Artículo 242. Del Tratamiento de Mejoramiento Integral (MI).

Se implementará en zonas que presenten condiciones desprovistas de calidad urbanística integral. El propósito de desarrollo en estas zonas es mejorar la inapropiada calidad y deficientes condiciones de vida en asentamientos humanos de desarrollo incompleto e inadecuado.

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

El tratamiento de mejoramiento integral es aplicado en los asentamientos de desarrollo incompleto e inadecuado que pueden estar dentro del suelo urbano, el suelo de expansión urbana o el suelo suburbano; no obstante, en cada categoría de suelo existe una reglamentación específica que regula las intervenciones a su interior, pues las posibilidades de intervención en cada una son muy diferentes atendiendo su naturaleza física y jurídica, y entendiendo la dimensión de cada caso. Estos asentamientos han

sido originados en la mayoría de los casos, bajo procesos de urbanización espontánea no planificados; su origen informal los inscribe en contextos con altas carencias tanto en la calidad espacial pública y privada como en la dotación de infraestructuras colectivas (movilidad, espacio público, equipamientos y servicios públicos, etc.).

a) Tratamiento de Mejoramiento Integral en Suelo Urbano (MI): Se implementará en zonas que presenten condiciones desprovistas de calidad urbanística integral en el espacio público y privado inscritas en el suelo urbano y con deficiencia en la dotación de infraestructuras colectivas (movilidad, espacio público, equipamientos y servicios públicos, etc.).

b) Tratamiento de Mejoramiento Integral en Suelo de Expansión Urbana (MI): Se implementará en los asentamientos inscritos en los suelos de expansión urbana que ya han alcanzado características urbanas (morfología urbana, fragmentación predial intensiva, aprovechamiento actual urbano, etc.) que presenten condiciones desprovistas de calidad urbanística integral en el espacio público y privado, y con deficiencia en la dotación de infraestructuras colectivas (movilidad, espacio público, equipamientos y servicios públicos, etc.).

Los planes de regularización urbanística como instrumentos de planificación complementaria se convierten en el mecanismo para el mejoramiento físico-espacial de la zona, y los procesos de legalización y titulación de predios, en el mecanismo socio-jurídico para el saneamiento de la propiedad. No obstante, estos instrumentos no suprimen la posibilidad de utilizar, en caso de requerirse, otros instrumentos de planificación complementaria y gestión territorial establecidos en la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias.

Todos los planes parciales de desarrollo en suelo urbano o de expansión urbana que limiten por lo menos en uno de sus costados con uno de los polígonos que delimitan los asentamientos a intervenir con tratamiento de mejoramiento integral, tendrán que considerarlos en la planificación de la estructura urbanística general y en su adecuada articulación al sistema urbano.

El tratamiento de mejoramiento integral se aplicará en los sectores urbanos o en lo asentamientos del suelo de expansión urbana que presenten condiciones con deficiencia en las infraestructuras urbanas en general: equipamientos básicos, especialidades públicas, trazado vial, servicios públicos domiciliarios y en la calidad integral de las viviendas.

En el suelo urbano, las zonas homogéneas con este tipo de tratamiento, generalmente, corresponden a los barrios localizados en los bordes del suelo urbano de origen relativamente reciente en la evolución urbana del municipio que han estado, en muchos casos, enmarcados bajo procesos de ocupación informal.

En la siguiente tabla se relacionan los polígonos a los cuales se asignó el tratamiento urbanístico mejoramiento integral:

Tabla 17 . Polígonos con Tratamiento de Mejoramiento Integral (MI) en Suelo Urbano

POLÍGONOS CON TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL (MI) EN SUELO URBANO		
Código	**Nombre**	**Barrios y/o sectores**
ZU5_MI	La Inmaculada 2	Parte del Barrio La Inmaculada próximo al Río Aburrá
ZU22_MI	Mandalay parte alta y La Mansión	Barrios Mandalay parte alta y La Mansión

En el suelo de expansión urbana este tratamiento se aplica a los asentamientos de origen espontáneo que, aunque se han desarrollado por fuera del perímetro urbano y no son continuos a este, son considerados barrios de desarrollo incompleto e inadecuado por la intensidad de la ocupación y el uso del suelo, por la configuración urbanística, y por las dinámicas socioeconómicas. Estos barrios deberán ser sometidos a un proceso de regularización urbanística e integrados adecuadamente, desde la propuesta urbanística de los planes parciales de desarrollo colindantes a estos asentamientos; no obstante, los asentamientos no contarán en el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Para el desarrollo de actuaciones de urbanización y/o construcción en los polígonos con tratamiento de mejoramiento integral deberá mediar un plan de regularización urbanística y un proceso de saneamiento jurídico, si el plan de regularización y las condiciones jurídicas del polígono lo requieren. No obstante, la Secretaría de Planeación y Obras Públicas podrá formular un reglamento general de regularización urbanística, formulando las normas básicas mínimas, urbanísticas y constructivas, específicas para estos polígonos que permitan el reconocimiento de las construcciones que necesiten este trámite, sin afectar la calidad habitacional y urbanística.

Con estas normas básicas mínimas para el reconocimiento de las construcciones adoptado en el reglamento de regularización urbanística, la Secretaría de Planeación y Obras Públicas podrá otorgar licencias urbanísticas para predios individuales de conformidad con lo establecido en las normas que se adopten y las demás exigencias del presente Acuerdo.

Artículo 243. Del Tratamiento de Desarrollo (D).

Este tratamiento corresponde a las zonas urbanizables no urbanizadas, localizadas tanto en el suelo urbano como en el suelo de expansión urbana. En consecuencia, con este tratamiento se definen las condiciones de desarrollo de estas zonas en armonía con los aprovechamientos, las obligaciones urbanísticas y demás reglamentaciones definidas para estas en el presente Acuerdo y sus normas reglamentarias.

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

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

Tabla 18. Polígonos con Tratamiento de Desarrollo (D) en Suelo Urbano

POLÍGONOS CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO (D) EN SUELO URBANO		
Código	**Nombre**	**Barrios y/o sectores**
ZU10_D	Zona de Desarrollo Tres Aguas	Zona de Desarrollo de Tres Aguas
ZU24_D	La Bombonera	Zona aledaña a la Cancha La Bombonera
ZU26_D	Zona Industrial Sur	Entre el Rio Medellín y la Cra 48- Ponque ramo y Jimar
ZU29_D	La Salle	La Salle, Colegio Tercer Milenio y Urb. San Félix.
ZU30_D	La Corrala- El Hoyo	Sector La Corrala- El Hoyo

b) Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana (D_Exp): Este tipo de tratamiento en el suelo de expansión urbana corresponde a las zonas urbanizables no urbanizadas que tienen posibilidades de ser incorporadas al desarrollo urbano presentando condiciones adecuadas y oportunidades para ello en los lineamientos del modelo de ordenamiento territorial en beneficio del crecimiento planificado del Municipio.

En la tabla siguiente se relacionan las zonas o polígonos del suelo de expansión urbana, a los cuales se asignó el tratamiento urbanístico de desarrollo:

Tabla 19. Polígonos con Tratamiento de Desarrollo (D) en Suelo de Expansión Urbana

POLÍGONOS CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO (D) EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA		
Código	**Nombre**	**Barrios y/o sectores**
ZE1A_D	Parte Baja del Cano	Parte de la vereda El Cano.
ZE1B_D	La Raya Alta	Parte de la Vereda La Raya
ZE2_D	La Raya	La Raya
ZE3A_D	La Aguacatala, área urbanizable A	Parte de la vereda La Aguacatala.
ZE3B_D	La Aguacatala, área urbanizable B	Parte de la vereda La Aguacatala.
ZE3C_D	La Aguacatala, área urbanizable C	Parte de la vereda La Aguacatala.
ZE3D_D	La Aguacatala, área urbanizable D	Parte de la vereda La Aguacatala.

POLÍGONOS CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO (D) EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA		
Código	**Nombre**	**Barrios y/o sectores**
ZE4_D	La Corrala - Andalucía	Parte de la vereda La Corrala
ZE5_D	Loma de Los Cuesta	Loma de Los Cuesta
ZE6_D	Doble Calzada- La Corrala	Sector oriental -
ZE7_D	Área urbanizable- Primavera	Zona entre Primavera y suelo urbano
ZE8A_D a ZE8AE_D	Primavera, Centro Logístico Metropolitano	Centro Logístico Metropolitano propuesto en la Directrices Metropolitanas y localizado en la vereda Primavera. Comprende 27 subpolígonos.
ZE9	Parque Tres aguas. API	Parque Tres Aguas
ZE10_D	Zona aledaña al Parque Tres Aguas	Zona aledaña al Parque Tres Aguas, parte de la Vereda La Miel.
ZE11_D	Parte de la Vereda La Chuscala	Sector La Chuscala

Artículo 244. De las Actuaciones de urbanización en suelo urbano

En las zonas con tratamiento de desarrollo en suelo urbano no se permite el desarrollo predio a predio, siempre será requisito para el desarrollo de los predios localizados al interior de estos polígonos de tratamiento, la formulación y aprobación de un plan parcial. En el caso de planes parciales en tratamiento de desarrollo, el área de planificación mínima será la correspondiente al polígono de tratamiento; además, se deberán tener en cuenta las condiciones de la zona en la cual se inscribe y cumpliendo con los estándares de espacio público, equipamientos, infraestructuras y densidades definidos en los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas aprobados en el presente Acuerdo y en sus normas reglamentarias; además, de los procedimientos y otras disposiciones de las normas nacionales vigentes.

Los planes parciales que se formulen definirán el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios y las condiciones de financiación de las infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, área verdes y recreativas y equipamientos y la calificación y programación de suelo para atender las necesidades de vivienda de interés social, prioritario tipo 1 y 2, en coherencia con la legislación nacional sobre vivienda de interés social y prioritario, las disposiciones del presente acuerdo y sus normas reglamentarias, y a través de un proceso de concertación con la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces.

Parágrafo 1. Todo plan parcial inscrito en una zona con tratamiento de desarrollo en donde el uso residencial se establezca como uso principal, tanto en el suelo urbano como de expansión urbana, deberá disponer un mínimo del 25% del área útil del plan parcial para Vivienda de Interés Social (VIS) o un mínimo del 15% del área útil para Vivienda de Interés Prioritario (VIP). Según las disposiciones del artículo 78 de la Ley 1151 de 2007, las zonas o áreas correspondientes sólo podrán ser destinadas a este tipo de vivienda y deberán desarrollarse de conformidad con ese uso por sus propietarios, o por las entidades públicas competentes en los casos en los que se hubiera determinado la utilidad pública correspondiente.

Parágrafo 2. En las zonas de Tratamiento de Consolidación, cuando no sea posible la localización de las áreas de cesión dentro del área de intervención deberá compensarse en dinero, terrenos o en especie, y los dineros que se produzcan se manejarán a través del Fondo de Compensaciones y se destinarán para la generación, mejoramiento o recuperación del sistema estructurante de espacio público del sector. Un porcentaje no superior al 30 % de esta cesión será invertido en los proyectos del sistema de espacio público a escala urbana, previo concepto de la Secretaria de Planeación Municipal o la oficina que haga sus veces y de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1.997 y demás normas que la complementan y desarrollan

Artículo 245. Actuaciones de urbanización en suelo de expansión urbana
En todos los casos, en el suelo de expansión urbana con tratamiento de desarrollo, las actuaciones de urbanización y construcción sólo podrán hacerse mediante la adopción del respectivo plan parcial, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 29 del Decreto 2181 de 2006; así como en los Decretos 4300 de 2007 y 4065 de 2008, o las normas que los desarrollen o complementen. El área de planificación mínima será la correspondiente al polígono o subpolígono y/o subzonas; en el caso de los polígonos o zonas 1, 3 y 8; (ZE1), (ZE3) Y (ZE8) del suelo de expansión que contienen subpolígonos o subzonas, cada una de estas se considera como área mínima de planificación.

Parágrafo 1. Mientras no se aprueben los respectivos planes parciales en las zonas de expansión urbana la densidad habitacional se acogerá a la Resolución 9328 de 2007 de Corantioquia.

Parágrafo 2. En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre.

No obstante lo anterior, según lo preceptuado por el artículo 29 el Decreto 2181 de 2006, en cualquier momento podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura de los sistemas generales o estructurantes del orden municipal o distrital, así como las obras de infraestructura relativas a la red vial nacional, regional y departamental, puertos y aeropuertos y sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía que deban ejecutar las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal o distrital, las empresas industriales y comerciales del Estado y las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios.

Artículo 246. De la incorporación del Suelo de expansión urbana al Perímetro Urbano.

De acuerdo a lo dispuesto por el artículo 31 Decreto 2181 de 2006, los suelos de expansión urbana se entenderán incorporados al perímetro urbano cuando acrediten la

calidad de áreas urbanizadas, entendiendo por estas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia y hecho entrega de ellas a satisfacción de los municipios y distritos, así como de las empresas de servicios públicos correspondientes, cuando sea del caso, en los términos de que tratan el artículo 51 y siguientes del Decreto 564 de 2006, la reglamentación aplicable a los servicios públicos y demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Los polígonos con tratamiento de desarrollo que al momento de formular el respectivo plan parcial, consideren áreas de manejo especial -AMES-a su interior, como es el caso de los polígonos de mejoramiento integral contenidos en el suelo de expansión urbana; deberán tenerse en cuenta para efectos de planificación en lo referente a la vinculación al desarrollo conjunto del sector en su propuesta urbanística, principalmente en el trazado de las infraestructuras viales y de servicios públicos, en la localización de los equipamientos y la articulación con el espacio público propuesto.

Parágrafo1. Los predios a los que se asigne el tratamiento de desarrollo con la expedición del Acuerdo que adopte la revisión y ajuste del PBOT municipal, y que en el Acuerdo 56 de 2000 estaban incluidos en otros tratamientos, al igual que los predios incluidos al suelo de expansión urbana en el Acuerdo que adopte la revisión e inscritos en polígonos con tratamiento de desarrollo, que hagan parte de urbanizaciones aprobadas con licencia vigente y proyectos en trámite con solicitudes radicadas en legal y debida forma, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 564 de 2006, se podrán acoger para su ejecución a las condiciones de aprobación dadas por la respectiva licencia. En caso de vencerse dicha licencia sin haberse producido el desarrollo urbanístico, el desarrollo del predio deberá someterse a lo que establezca el nuevo Acuerdo.

Parágrafo 2. En los casos de predios urbanizables o construibles aislados, localizados dentro de cualquiera de los polígonos con otros tratamientos urbanísticos establecidos por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, su urbanización y/o construcción se realizará aplicando las normas correspondientes a dichos procesos, respetando las directrices generales de desarrollo de la zona en la cual se localizan.

Parágrafo 3. La adopción de los planes parciales, tanto en suelo urbano como de expansión urbana, se sujetará a lo previsto en el Decreto 2181 de 2006 así como en los Decretos 4300 de 2007 y 4065 de 2008, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 4. El tratamiento de desarrollo se aplicará en aquellas áreas o predios, en suelo urbano o de expansión urbana, que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aún cuando contaron con licencia de urbanización no se urbanizaron. Su desarrollo está sujeto a las disposiciones de la Ley 388 de 1997, al Decreto 4065 de 2008, al Decreto 2181 de 2006, y a las demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 247. De las Áreas de Manejo Especial -AMES-

En los planes parciales corresponden a los asentamientos en el suelo de expansión urbana que tienen asignado el tratamiento de mejoramiento integral y que pueden ser considerados como hechos creados o preexistencias al momento de la adopción de la revisión y ajuste del PBOT municipal, sustentadas en la actualización catastral rural.

En el suelo de Expansión urbana se han identificado 12 áreas de manejo especial en las zonas o polígonos: ZE1, ZE2, ZE4, ZE7, ZE8 Y ZE11.

En la siguiente Tabla se presentan las doce (12) Áreas de Manejo Especial.

Tabla 20. Áreas de Manejo Especial – AMES- en Suelo de Expansión Urbana por Polígonos

AREAS DE MANEJO ESPECIAL – AMES - EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA POR POLÍGONOS			
Zona o Polígono de Expansión Urbana	**Área de Manejo Especial – AME-**	**Tratamiento**	**Área (M2)**
ZE1	Convento La Colina**	-	7458,03
ZE2	La Raya 1	Mejoramiento Integral	1638,43
	La Raya 2	Mejoramiento Integral	4664,42
	La Playita	Mejoramiento Integral	3907,62
ZE4	Palomos	Mejoramiento Integral	1156,58
ZE7	La Mansión	Mejoramiento Integral	1286,54
ZE8	Santa Cruz	Mejoramiento Integral	7732,41
	La Tolva	Mejoramiento Integral	52288,27
	Urapanes	Mejoramiento Integral	33508,10
	Centro Agropecuario SENA	_	39645,43
ZE11	La Chuscala 1	Mejoramiento Integral	11642,33
	La Chuscala 2	Mejoramiento Integral	5631,00

**Las edificaciones identificadas solo pertenecen al Convento La Colina.

Parágrafo 1. La Delimitación de las Áreas de Manejo Especial se presenta en el ANEXO III.

Parágrafo 2. Ver plano: X_TratUrban_Ca_0101.

Artículo 248. Del Tratamiento de Redesarrollo (RED).

Este tratamiento corresponde a las zonas con potencial de transformación, que por localización estratégica en el sistema urbano, la extensión de su área y las transformaciones e intensidades de uso crecientes en el contexto que los rodea frente

a un fenómeno estático de sus dinámicas internas, las inscriben como zonas con posibilidad de mayores aprovechamientos en edificabilidad e intensidad de uso. Son zonas estratégicas y susceptibles de una reactivación de su función y articulación en el sistema urbano.

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

La primera subzona con tratamiento de redesarrollo propuesto es la correspondiente al polígono ZU8B, es una zona dentro del sistema urbano, con condiciones estratégicas desde el punto de vista funcional, es un área de transición entre la Zona centro y la zona ZU10, que es un área potencial dentro de la estructura urbana.

En el predio ocupado actualmente por la Alcaldía y la Plaza de Mercado, se crea una infraestructura que centraliza e integra la administración municipal en un solo espacio adosado al cual se construirá una edificación de uso comercial. Este Proyecto tiene incidencia en el espacio público, por localizarse en la zona de confluencia de todas las actividades principales del municipio, de mayor movilidad vehicular, peatonal, de comercio y servicios.

El proyecto se complementa con la intervención de la manzana localizada al frente del centro comercial en la carrera 48; configurándose como una zona de transición y de articulación del centro del municipio con la zona de la Unidad deportiva, a la altura de la calle 130 sur. Esa zona es estratégica en el transporte y la movilidad metropolitana pues allí se localizará la estación de pasajeros del Sistema férreo multipropósito, la cual conformará con los retiros normativos del río Aburrá un gran espacio público estructurante ambiental del Municipio.

Otra zona con tratamiento de redesarrollo propuesto es la correspondiente al polígono "ZU13A" que inscribe los predios de la Empresa Locería Colombiana, ubicado dentro de la zona homogénea ZU13 (zona Cristo Rey, El Socorro y Locería). Actualmente, en el polígono ZU13A funcionan las oficinas y la producción de la Empresa Locería Colombiana (Corona), su instalación en este sector durante muchos años ha influido en la configuración tanto físico-espacial como socio-económica de las dinámicas de esta zona; aunque, esta influencia sigue vigente, las nuevas dinámicas relacionadas con desarrollo urbano general ejercen presión sobre las posibilidades de mayor aprovechamiento de esta zona como una centralidad alterna al centro principal del municipio. No obstante, procurando un desarrollo urbano armónico y equitativo, y considerando que, aún la influencia de la Empresa Locería Colombiana tiene vigencia en las dinámicas del sector; el tratamiento de redesarrollo se haría efectivo sólo en el momento en que la Empresa Locería Colombiana decidiera voluntariamente abandonar

estos inmuebles por causas propias a sus intereses particulares. De lo contrario, mientras la empresa permanezca en los inmuebles actuales y cumpliendo con los usos coherentes a su naturaleza, la intervención de estos se regirá por la reglamentación específica establecida para el polígono ZU13, cuyo tratamiento urbanístico corresponde a consolidación nivel 1, y siempre se enmarcará en la normatividad general del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y sus normas reglamentarias.

Por lo expuesto acerca de la configuración y funcionamiento del polígono ZU13A, sólo se hará efectivo el tratamiento de redesarrollo, en el caso de un cambio de usos, por lo cual la intervención de estos inmuebles sólo podrá hacerse a través de la formulación y aprobación de un plan parcial.

Parágrafo. En los planes parciales de redesarrollo el área de planificación mínima es el polígono; en el caso de la zona con tratamiento de redesarrollo propuesto al interior de la zona ZU8 es la correspondiente al polígono ZU8B, es una zona dentro del sistema urbano, con condiciones estratégicas desde el punto de vista funcional, es un área de transición entre la Zona centro y la zona ZU10, que es un área potencial dentro de la estructura urbana. Y en el sector de la Empresa Locería Colombiana es el polígono o zona "ZU13A". Estos planes parciales deberán tener en cuenta las condiciones de la zona en la cual se inscriben y cumplir con los estándares de espacio público, equipamientos, infraestructuras y densidades definidos en los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas aprobados en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio y en sus normas reglamentarias; además, de los procedimientos y otras disposiciones de las normas nacionales establecidas al respecto.
.

En la siguiente tabla se relacionan los polígonos a los cuales se asignó el tratamiento urbanístico de redesarrollo:

Tabla 21. Polígonos con Tratamiento de Redesarrollo (RED)

POLÍGONOS CON TRATAMIENTO DE REDESARROLLO (RED)		
Código	**Nombre**	**Barrios y/o Sectores**
ZU8B_RED	Zona de Articulación de la nueva Sede Admva y SFM.	Sector de la Zona Centro
ZU13A_RED	Empresa Locería Colombiana	Empresa Locería Colombiana

Artículo 249. De las Áreas para la preservación de infraestructuras y elementos del sistema estructurante (API)

Esta categoría es empleada para designar las áreas que son objeto de preservación de infraestructuras y elementos del sistema estructurante, ubicadas en suelo urbano, rural o de expansión, ocupados o destinados para equipamientos, espacios públicos, áreas ambientales y de infraestructura vial y que forman parte del sistema estructurante del Municipio, que fundamentalmente prestan un servicio de cobertura

nacional, regional, metropolitana o de ciudad, o que por su conformación, engloba varios elementos que tienen diferente destinación y nivel de cobertura.

En el caso del municipio de Caldas, el Parque Tres Aguas, es identificado como Área para la Preservación de Infraestructuras y elementos del sistema estructurante (API) dentro del tema Tratamientos Urbanístico del ajuste al PBOT municipal. El API (Parque Tres Aguas) se localizará en el suelo de expansión municipal en el polígono (ZE9_API) que al norte y limita con la carrera 45 (vía Variante), al oriente con el polígono (ZE10) al sur con la quebrada La Miel y al occidente con el Río Aburrá.

Parágrafo 1. La intervención y desarrollo del API se hará de conformidad con la propuesta urbanística integral existente que elaboró el Área Metropolitana del Valle de Aburrá bajo la aprobación del Municipio.

Parágrafo 2. Ver Plano: X_TratUrban_Ca_0101.

Sección 2
Aprovechamientos y obligaciones urbanísticas

Artículo 250. De los Aprovechamientos y obligaciones urbanísticas

El sistema de ordenamiento territorial colombiano se fundamenta en tres principios:

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La prevalencia del interés general sobre el particular.
3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Estos principios no sólo deben ser el soporte teórico para la formulación del Plan de Ordenamiento sino instrumentalizar las decisiones del plan. Los dos primeros principios permiten, a través del plan y sus normas reglamentarias, fijar derechos como potenciales beneficios que se materializan en **aprovechamientos urbanísticos**; y fijar obligaciones urbanísticas como potenciales cargas de la propiedad convertidas en **cesiones públicas**. El tercer principio del ordenamiento territorial colombiano debe fundamentar y reglamentar los instrumentos complementarios de planificación y gestión.

Artículo 251. De los Aprovechamientos urbanísticos

Se entenderá por **beneficios**, los potenciales aprovechamientos generados por las acciones urbanísticas derivadas del Plan de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos complementarios.

El **aprovechamiento urbanístico** se mide a partir de dos variables; **edificabilidad y uso,** las cuales contribuirán a configurar las potenciales rentas que se generen por las actuaciones de urbanización y construcción, así como de la utilización de los inmuebles. La variable edificabilidad se medirá en metros cuadrados de ocupación y construcción y la variable usos se incorporará como un factor de ponderación de la edificabilidad.

La edificabilidad como aprovechamiento se reglamenta a través de la densidad habitacional, el índice de ocupación y el índice de construcción.

Artículo 252. De las Densidades en el suelo urbano

El concepto de densidad, determina el número de viviendas por unidad de área, de acuerdo a la capacidad del suelo y a la infraestructura que soporta dichas viviendas, tales como la disponibilidad de servicios públicos el sistema de movilidad y los espacios públicos efectivos que servirán a la población residente de la zona. La densidad se mide en número de viviendas por hectárea.

Artículo 253. De los Criterios para determinar las densidades en el suelo urbano y de expansión

Se toman como criterios básicos para determinar las franjas de densidad y sus rangos decrecientes los siguientes aspectos:

- Los sistemas y principales componentes de movilidad metropolitana y urbana presentes y proyectados.
- La topografía determinante para la concentración de mayores o menores densidades y la presencia de amenazas naturales.
- La disponibilidad de circuitos de prestación de servicios públicos de acueducto y alcantarillado.
- El sistema de centralidades metropolitanas.
- La transición de densidades en los límites urbano rurales y urbanos con suelos de protección.
- La densidad actual.

El Criterio de manejo de las densidades en el Municipio de Caldas, incorporan el planteamiento hecho en las DMOT, en los que las mayores densidades están asociadas a los corredores y territorios servidos directamente por las principales infraestructuras de movilidad actuales y futuras como el Sistema Férreo Multipropósito, de servicios públicos, equipamientos y espacio público; allí se ubica la mayor concentración de las actividades de servicios y comercio de importancia metropolitana y municipal, posibilitando el manejo de altas densidades habitacionales.

En los territorios de media ladera, es decir aquellos ubicados en pendientes moderadas a continuación de la llanura aluvial o zona plana propiamente se asientan las

centralidades históricas, son sectores con gran potencial para albergar servicios y comercio de importancia municipal. Se encuentra la mejor estructura urbana del municipio de forma tal que su capacidad de mayor soporte de densidades y actividades se sustenta desde la propia morfología urbana.

Las franjas de densidades medias y bajas se encuentran determinadas por la topografía, por encontrarse más distantes de los principales sistemas de movilidad, y por tener una estructura de vías menos eficiente, cada vez menos intercomunicada, o discontinua, creando un modelo de densidad gradual que en términos generales disminuye a medida que se aleja del río, hasta llegar al límite urbano; se encuentran conformadas por tejidos residenciales cuya morfología y sistemas de movilidad tanto en lo vial como en los medios de transporte cumplen funciones principalmente locales, sobre las cuales puntualmente se plantean densidades medias de 120 a 200 viviendas por hectárea bruta. Y densidades bajas de 70 a 120 viviendas por hectárea bruta respectivamente

Las zonas cuya estructura urbana está conformada por sistemas viales muy ineficientes, lo cual acompañado por otros criterios como son los determinados por la base natural, la topografía y la necesaria transición con el borde de protección ambiental, hacen que sus densidades, se encuentren en un rango de 10 a 70 viviendas por hectárea bruta.

Artículo 254. De la Definición de las Densidades en el suelo urbano y de expansión

De acuerdo con los criterios señalados en el artículo anterior, las mayores densidades se determinan en 300, y 350 viviendas por hectárea en promedio, según las características de la zona.

Las densidades para las zonas de media ladera se definen en 200 y 250 viviendas por hectárea, en promedio según las características de la zona.

Las Densidades medias se determinan en 120, 150, 180 y 200 viviendas por hectárea, en promedio según las características de la zona.

Las Densidades bajas se determinan en 100 viviendas por hectárea, en promedio según las características de la zona.

Las Densidades muy bajas se determinan en 40 y 60viviendas por hectárea, en promedio según las características de la zona.

Parágrafo 1. Las densidades planteadas en las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial para el Valle de Aburrá están dadas por rangos, sin embargo el municipio de Caldas optó por definir densidades máximas para cada uno de los polígonos identificados.

Parágrafo 2. En todo caso en el Municipio de Caldas primará el criterio de la densidad, para la definición de los aprovechamientos máximos.

Las densidades habitacionales para el suelo rural deben ser iguales a la Unidad Agrícola Familiar (U.A.F.) definida para cada municipio, y las densidades para el suelo rural suburbano las define la autoridad ambiental, en el caso del municipio de Caldas, Corantioquia es la entidad responsable de esta asignación.

Artículo 255. Del Índice de Ocupación (I.O.)

Se entenderá por índice de ocupación, la relación entre lo que se construye en superficie y lo que se deja libre de un predio. Se mide en porcentaje de ocupación del lote.

Artículo 256. Del Índice de Construcción (I.C.)

Se entenderá por índice de construcción, la relación del área del lote con el área total construida al interior del mismo. Indica cuantas veces se va a construir el área del lote.

Determinadas y delimitadas las zonas homogéneas y los tratamientos urbanísticos, y en coherencia con el modelo de ordenamiento territorial, se asignaron los aprovechamientos urbanísticos por polígono, al interior del perímetro urbano y del suelo de expansión urbana.

El aprovechamiento constructivo para el suelo urbano se asigna por alturas máximas permitidas en cada polígono de tratamiento. La altura máxima planteada es de 14 pisos, luego las alturas asignadas decrecen en 8, 5, 4, 3 y 2 pisos, desde el centro del municipio hacia los bordes del suelo urbano.

Para las zonas de expansión residenciales, se plantea hasta 14 pisos de altura, al igual que para las zonas urbanas localizadas cerca a los corredores y territorios servidos directamente por las principales infraestructuras de movilidad actuales y futuras como el Sistema Férreo Multipropósito, de servicios públicos, equipamientos y espacio público con tratamiento de Desarrollo y las cesiones de espacio público definidas en 4 m2 por habitante, propio de los desarrollos dados por medio de un plan parcial.

Artículo 257. De las Obligaciones Urbanísticas

Se entenderá por **cargas** las inversiones y suelos comprometidos en la realización de los componentes públicos de infraestructura vial, las redes de servicios públicos, los elementos de la estructura ecológica principal, los espacios para parques, zonas verdes públicas y áreas recreativas, los equipamientos públicos y los inmuebles de interés cultural.

Igualmente se considerarán cargas urbanísticas los costos asociados a la formulación y gestión de los procesos de planificación, tanto material como social; por ejemplo, en el caso de la formulación de planes parciales; y el retorno de parte de las plusvalías generadas por la acción urbanística del municipio. Las cargas al igual que los aprovechamientos varían por tratamiento urbanístico y por zona de uso.

Las cargas se materializarán en **cesiones públicas** que se pagan en metros cuadrados de suelo y/o construidos para la realización de los componentes públicos de infraestructura vial, las redes de servicios públicos, los elementos de la estructura ecológica principal, los espacios para parques, zonas verdes públicas y áreas recreativas, y los equipamientos públicos; o su equivalente en dinero que debe ir a un fondo especial que deberá conformar el Municipio posterior a la adopción del presente Acuerdo con el propósito de desarrollar proyectos de naturaleza pública como los enunciados anteriormente.

Artículo 258. De los Aprovechamientos urbanísticos para el suelo urbano y de expansión urbana

Para futuros desarrollos en los suelos de expansión urbana, y en tratamiento de desarrollo en el suelo urbano, deberán desarrollarse mediante el instrumento de plan parcial. Se contempla la inclusión en la norma urbanística del concepto de área a ceder para espacio público por habitante. Considerando un promedio de 4 Habitantes por vivienda, áreas de manejo especial, vías obligadas, áreas de retiro a quebradas, áreas de protección a infraestructura, entre otros. Se ha estipulado 4 m² de espacio público efectivo por habitante. Y 5 metros cuadrados de espacio público verde por habitante. Las alturas permitidas en suelos de expansión urbana, serán hasta 14 pisos.

Tabla 22. Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas en Suelo Urbano por Polígonos de Tratamiento

APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO POR POLÍGONOS DE TRATAMIENTO

Polígonos		Tratamientos urbanísticos	Aprovechamientos					Obligaciones		
Código	Nombre		Densidad Máx.[Viv./Ha]	I.C. Básico [A Bruta]	I.C. Adicional [A Bruta]	Altura máxima (Pisos)	I.O. [AN]	Espacio Público (m²/Hab)	Equipamientos (m²/Viv)	%/AN Otros Usos
ZU1_CN3	Sector La Aguacatala, El Cano y El Pombal	Consolidación nivel 3	100	1,7	2,4	4	70%	4	1	15%/AN
ZU2_CN3	El Porvenir	Consolidación nivel 3	100	1,5	2,0	3	80%	4	1	15%/AN
ZU3_CN2	Bellavista y Buena Esperanza	Consolidación nivel 2	200	1,9	2,7	4	80%	4	1	15%/AN
ZU4_CN2	La Inmaculada 1	Consolidación nivel 2	200	1,9	2,7	4	80%	4	1	15%/AN
ZU5_MI	La Inmaculada 2	Mejoramiento Integral	200	2,4	3,4	5	80%	4	1	15%/AN
ZU6_CN1	Las Margaritas y Fundadores	Consolidación nivel 1	200	1,9	2,7	5	80%	4	1	15%/AN
ZU7_CN2	La Docena y Goretti	Consolidación nivel 2	200	2,4	3,4	5	80%	4	1	15%/AN
ZU8_CN1	Centro (Todas las manzanas localizadas en la zona Centro excepto las que bordean el Parque Santander)	Consolidación nivel 1	350	3,4	4,8	8	80%	4	1	15%/AN
	Centro (Todos los predios localizados en las manzanas que bordean el Parque Santander, pero que no limitan en ninguno de sus costados o aristas con el Parque)			1,9	2,7	5				
	Centro (Todos los predios que limitan al menos en uno de sus costados o aristas con el Parque Santander)			1,5	2,0	4				
ZU8B_RED	Zona de Articulación de la nueva Sede Admva y el SFM.	Redesarrollo	100	1.5	2,0	3	80%	4	1	15%/AN
ZU9_CN1	Olaya Herrera	Consolidación nivel 1	300	3,9	5,4	8	80%	4	1	15%/AN
ZU10_D	Zona de Desarrollo Tres Aguas	Desarrollo	350	3,9	5,4	14	70%	4	1	15%/AN
ZU11_CN2	Andalucía y San Judas	Consolidación nivel 2	150	1,9	2,7	5	80%	4	1	15%/AN
ZU12_CN3	La Planta, Villacapri y La Chuscala	Consolidación nivel 3	150	1,9	2,7	4	80%	4	1	15%/AN
ZU12A_CN1	Ciudadela Real	Consolidación nivel 1	100	1,0	1,4	2	80%	4	1	15%/AN
ZU13_CN1	Cristo Rey, El Socorro y sector de Locería	Consolidación nivel 1	180	2,4	3,4	5	80%	4	1	15%/AN

APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO POR POLÍGONOS DE TRATAMIENTO

Polígonos		Tratamientos urbanísticos	Aprovechamientos					Obligaciones		
Código	Nombre		Densidad Máx.[Viv./Ha]	I.C. Básico [A Bruta]	I.C. Adicional [A Bruta]	Altura máxima (Pisos)	I.O. [AN]	Espacio Público (m²/Hab)	Equipamientos (m²/Viv)	%/AN Otros Usos
ZU13A_RED	Locería Colombiana	Redesarrollo	350	3,9	5,4	8	80%	4	1	15%/AN
ZU14_CN1	Barrios Unidos	Consolidación nivel 1	200	2,4	3,4	5	80%	4	1	15%/AN
ZU15_CN3	La Playita	Consolidación nivel 3	100	1,5	2,0	5	80%	4	1	15%/AN
ZU16_CN1	Felipe Echavarría y Juan XXIII	Consolidación nivel 1	200	2,4	3,4	5	80%	4	1	15%/AN
ZU17_CN3	La Corrala parte baja	Consolidación nivel 3	150	1,5	2,0	3	80%	4	1	15%/AN
ZU18_CN3	Viticua	Consolidación nivel 3	120	0,7	1,0	2	60%	4	1	15%/AN
ZU19_CN3	La Chuscala	Consolidación nivel 3	60	0,7	1,0	3	60%	4	1	15%/AN
ZU20_CN1	Los Cerezos y Centenario	Consolidación nivel 1	200	2,4	3,4	5	80%	4	1	15%/AN
ZU21_CN1	La Rivera y Acuarela del Río	Consolidación nivel 1	120	1,5	2,0	**5**	80%	4	1	15%/AN
ZU22_MI	Mandalay parte alta y La Mansión	Mejoramiento Integral	250	2,4	3,4	5	60%	4	1	15%/AN
ZU23_CN2	Mandalay parte media y baja	Consolidación nivel 2	200	1,9	2,7	4	70%	4	1	15%/AN
ZU24_D	La Bombonera	Desarrollo	300	2,4	3,4	**14**	60%	4	-	15%/AN
ZU25_CN3	Primavera	Consolidación nivel 3	40	0,7	1,0	3	60%	3	1	15%/AN
ZU25A_CN2	La Gitana	Consolidación nivel 2	40	0,7	1,0	3	70%	4	1	15%/AN
ZU26_D	Zona industrial Sur	Desarrollo industrial	-	1,9	-	3	70%	-	-	15%/AN
ZU27_CN3	La Raya Norte	Consolidación nivel 3	100	1,3	1,8	2	70%	4	1	15%/AN
ZU28_CN2	El Cano, La Raya, Cra 50	Consolidación nivel 2	100	1,3	1,8	3	70%	4	1	15%/AN
ZU29_D	La Salle	Desarrollo	250	2,4	3,4	**14**	80%	4	1	15%/AN
ZU30_D	La Corrala – El Hoyo	Desarrollo	200	2,4	3,4	**14**	70%	4	1	15%/AN

Tabla 23. Aprovechamientos y Obligaciones Urbanísticas en Suelo de Expansión Urbana por Polígonos de Tratamiento

APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA POR POLÍGONOS DE TRATAMIENTO

POLIGONOS		TRATAMIENTO URBANÌSTICO	APROVECHAMIENTOS					OBLIGACIONES		
CODIGO	NOMBRE		Densidad Máx. (viv/ha)	I.C. Básico Área Bruta	I.C. Adicional Área Bruta	Altura Máxima (pisos)	I.O. (Área Neta	Espacio Público (M2 x hab.)	Equipamientos (M2 x Viv.	%/AN Otros Usos
ZE1_D	Parte Baja del Cano	Desarrollo	150	1,9	2,4	Hasta **14**	60%	4	1	20%
ZE2_D	La Raya- Activ-Mult	Desarrollo	-	1,6	2,0	**14**	60%	4	1	20%
ZE3A,B,C,D	La Aguacatala	Desarrollo	300	2,0	3,0	Hasta 14	60%	4	1	20%
ZE4_D	La Corrala	Desarrollo	250	1,9	2,4	Hasta 14	60%	4	1	20%
ZE5_D	Loma de Los Cuesta	Desarrollo	250	2,0	3,0	Hasta 14	60%	4	1	20%
ZE6_D	La Variante-actividad múltiple	Desarrollo	150	1,9	2,4	Hasta 14	60%	4	4	20%
ZE7_D	Primavera-área urbanizable	Desarrollo	150	1,9	2,4	Hasta 14	60%	4	4	20%
ZE8A_D a ZE8AE_D	Primavera, Centro Logístico Metropolitano y áreas de oportunidad.	Desarrollo	-	2,0	3,0	-	70%	-	-	20%
ZE_9	**API.** Parque Tres Aguas	-	-	-	-	-	-	-	-	20%
ZE_10_D	Sector entre Parque Tres Aguas y Doble Calzada.	Desarrollo	200	2,0	3,0	**14**	60%	4	1	20%

APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA POR POLÍGONOS DE TRATAMIENTO

POLIGONOS		TRATAMIENTO URBANÌSTICO	APROVECHAMIENTOS					OBLIGACIONES		
CODIGO	NOMBRE		Densidad Máx. (viv/ha)	I.C. Básico Área Bruta	I.C. Adicional Área Bruta	Altura Máxima (pisos)	I.O. (Área Neta	Espacio Público (M2 x hab.)	Equipamientos (M2 x Viv.	%/AN Otros Usos
ZE_11_D	Sector La Chuscala	Desarrollo	150	2,0	3,0	**14**	60%	4	1	20%

Artículo 259. De las Normas sobre Aprovechamientos en suelo Urbano y de expansión Urbana.

El área mínima para viviendas es de 60 m², se asumirá un total de 3.8 habitantes por unidad de vivienda, por lo tanto, la cesión de espacio público establecida para cada polígono de tratamiento y dada en metros cuadrados por habitante (m²/hab) se multiplicará por 3.8. Para viviendas que superen los 60 m² la cesión será directamente proporcional al incremento del área.

En apartaestudios se asumirá un total de 2 habitantes por cada apartaestudio, en donde, la cesión de espacio público establecida para cada polígono de tratamiento y dada en metros cuadrados por habitante (m²/hab) se multiplicará por 2.

La cesión de equipamientos públicos es para viviendas con área hasta 60 m², en los casos de viviendas que sobre pasen los 60 m^2, el incremento de la cesión será directamente proporcional al área.

Los aprovechamientos máximos (Índice de construcción adicional) de los suelos con tratamiento de desarrollo tanto en suelo urbano como de expansión urbana sólo serán permitidos a través de la formulación, aprobación y adopción del respectivo Plan parcial.

Los aprovechamientos máximos de los suelos con tratamiento de mejoramiento integral de los polígonos ZU5_MI y ZU22_MI, sólo se permitirán mediante la implementación del proyecto de mejoramiento integral del hábitat que adelanta el Área Metropolitana del Valle de Aburrá, u otro proyecto de regularización urbanística que se implemente en estos polígonos.

La Zona ZU5, está dividida en dos partes, La primera más cercana a la carrera 50, es donde se desarrollará el Proyecto de Mejoramiento de La Inmaculada del Taller del Hábitat, y la segunda zona es la localizada en la orilla del Río Aburrá, que estará destinada para espacio público, por ser una zona de alta amenaza y alto riesgo por inundación; una vez se materialice el Proyecto de regularización urbanística del Taller del Hábitat. En la cartografía se señala como una zona de color gris.

En el barrio Mandalay parte alta, Zona ZU22_MI la altura permitida es cinco pisos.

Parágrafo 1. Los polígonos localizados en el suelo urbano y suelo de expansión cuyo tratamiento sea de Desarrollo, y por tanto sean desarrollados mediante Planes parciales tendrán mayores aprovechamientos, reflejados en mayores alturas, y mayores densidades.

En las zonas de expansión urbana, los polígonos destinados a uso residencial, podrán tener hasta 14 pisos.

Las cesiones y las obligaciones urbanísticas deberán cumplirse en su totalidad, ya sea en la zona donde se localiza el Proyecto en las zonas receptoras de cargas definidas para este fin en la revisión y ajuste del PBOT. Estas se localizan en la zona de retiro al Río Medellín –Aburrá, y en los retiros de protección de las principales fuentes cuyo potencial como espacio público quedo planteado en el Sistema de Espacio Público. Las demás zonas receptoras de cargas serán definidas en el estudio que deberá realizar el Municipio para la aplicación de la Participación en Plusvalía, según los parámetros establecidos en la normatividad vigente.

Parágrafo 2. En las zonas de Expansión Urbana de carácter industrial, tanto las alturas, como las densidades, serán propuestas por los Planes Parciales de acuerdo con los parámetros definidos en el PBOT y concertadas con la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces.

Parágrafo 3. En el suelo de Expansión Urbana ZE8 del Centro Logístico las normas generales y los aprovechamientos y las cargas urbanísticas del mismo serán definidos por el grupo de Proyectos de Urbanismo Metropolitano de la Subdirección de Planificación Integral del AMVA, quien tiene a su cargo la elaboración de la propuesta para el desarrollo del Plan Parcial del Centro Logístico. En ellas estarán contenidos los índices de construcción, índices de ocupación, cesiones y obligaciones urbanísticas; definiendo también el reparto de cargas y beneficios.

El Plan Parcial del Centro Logístico, y los demás planes parciales de la zona ZE8 deberán ser concertados con la Autoridad Ambiental competente.

Artículo 260. De algunas las normas básicas.

Las construcciones que desarrollen alturas superiores a los cinco pisos deberán dotarse con ascensor.

El área mínima para los predios de construcciones mayores de cinco pisos será de 150 m^2 y frente mínimo de 10 metros. Los predios localizados en la zona central, solo podrán utilizar la altura máxima permitida siempre y cuando se cumpla el tamaño del lote el cual en todos los casos deberá permitir la construcción de parqueaderos en sótanos o semisótanos, esto es, parqueaderos que tengan áreas suficientes para las maniobras de los vehículos, celdas de parqueo de acuerdo a los requerimientos por vivienda, vía de buenas especificaciones y en general con el lleno de las especificaciones técnicas que exigen las normas vigentes sobre la materia. Las rampas de acceso a los edificios no podrán ocupar los andenes, por lo tanto no deberán obstaculizar el libre paso de los peatones por los mismos, que en todos los casos deberán quedar a nivel y continuos. Los primeros pisos deberán darle continuidad a los paramentos con actividades comerciales y de servicios.

Paragrafo1. Toda urbanización multifamiliar deberá disponer de áreas de parqueo privado y para visitantes, a razón de:

Una celda de parqueo para visitantes por cada cuatro (4) unidades de vivienda y una de parqueo privada por cada seis (6) unidades de vivienda en desarrollos destinados a estratos socioeconómicos medio-bajo, bajo y bajo-bajo.
Una celda de parqueo para visitantes por cada dos (2) unidades de vivienda y una de parqueo privada por cada (2) unidad de vivienda en desarrollos destinados a estrato socioeconómico medio.

Una celda de parqueo para visitantes por cada dos (2) unidades vivienda y 1 de parqueo privada por cada (1) unidad de vivienda en desarrollos destinados a estratos socioeconómicos medio-alto y alto.

Los parqueaderos construidos en superficie, ya sean privados o para visitantes podrán disponer de cubierta pero sin muros de cierre.

El área destinada a parqueaderos se computará dentro del área construida para efectos del control de volumen de construcción y se tendrá en cuenta para los fines de liquidación del impuesto de construcción según las tarifas respectivas.

Toda construcción para usos complementarios al residencial ubicados dentro del suelo urbano y de expansión deberá destinar áreas de parqueo para el desarrollo de su actividad.

Sección 3
Usos del Suelo Urbano y de Expansión Urbana

Artículo 261. De los criterios metropolitanos para la determinación de los usos del suelo urbano

Los territorios sobre los cuales se plantean directrices de usos del suelo son los siguientes:

- El corredor metropolitano de servicios a lo largo del sistema del río Aburrá y las centralidades metropolitanas.
- Las áreas adyacentes a los corredores de los sistemas de trasporte masivo y de mediana capacidad y a las vías metropolitanas.
- Las áreas involucradas en los proyectos estratégicos metropolitanos.

Artículo 262. De la identificación y reconocimiento de vocaciones de uso para el territorio del valle de Aburrá y su aplicación en el Municipio de Caldas.

- El reconocimiento de la actividad productiva e industrial, principalmente en los polígonos existentes con este uso, configurando una fortaleza a consolidar.
- La promoción en estas áreas productivas, de áreas de oportunidad para la diversificación con usos complementarios comerciales y de servicios.
- La potenciación del turismo de aventura y los deportes de riesgo en todo el entorno del valle de Aburrá en los sistemas asociados al proyecto de Parque Central de Antioquia.

Artículo 263. Del corredor metropolitano de servicios a lo largo del sistema del río Medellín –Aburrá.

El corredor metropolitano asociado al sistema de espacios públicos y movilidad del río Medellín - Aburrá se concibe como un territorio multifuncional. Los énfasis e intensidades de las actividades inscritas al corredor varían en diferentes tramos asociados a la existencia o cercanía de las centralidades metropolitanas o a las decisiones locales y metropolitanas incorporadas en los planes.

Artículo 264. De los usos del suelo en el corredor metropolitano de servicios a lo largo del sistema del río Medellín –Aburrá en el municipio de Caldas.

Se identifican tres al interior del corredor metropolitano de servicios a lo largo del sistema del río Medellín –Aburrá en el municipio de Caldas: la comprendida entre el límite norte del municipio y la zona urbana tradicional, la comprendida al interior el área urbana de Caldas y su prolongación hacia el sur con el proyecto estratégico de puerta urbana sur.

En la primera área, el énfasis consistirá en la regularización de los procesos espontáneos de urbanización y el desarrollo de los territorios aún por urbanizar con énfasis en vivienda de media densidad, servicios y comercios complementarios.

En la segunda el énfasis en servicios se asocia fundamentalmente a usos recreativos y turísticos, integrando además el futuro Parque Metropolitano de las Tres Aguas y las áreas de oportunidad para nuevos desarrollos residenciales para el Municipio de Caldas hacia el sur de la actual área urbana.

La tercera área de este corredor – hacia el sur del perímetro urbano de Caldas- mantiene el énfasis general del uso de servicios y comercio de todo este tramo del corredor metropolitano, pero tratándose de un área de expansión urbana que alojará el Centro Logístico de Carga del Sur en el sector de Primavera, este debe ser su énfasis de uso.

Artículo 265. De las áreas adyacentes a los corredores de los sistemas de trasporte masivo y de mediana capacidad y a las vías metropolitanas.

Son vías metropolitanas en el municipio de Caldas: la carrera 50 y Doble Calzada del Sur. En las áreas adyacentes a estas vías se promoverá la localización de áreas de actividad múltiple, fomentando el comercio y los servicios.

Artículo 266. De las áreas involucradas en los proyectos estratégicos metropolitanos.

Son áreas involucradas en los proyectos estratégicos metropolitanos aquellas que tienen correspondencia entre los usos del suelo, la clasificación del suelo y la localización de las áreas involucradas en proyectos estratégicos metropolitanos.

Centro Logístico.
El Centro Logístico del sur del Valle de Aburra se localizará en el sector de Primavera de acuerdo con los lineamientos planteados en las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial. Deberá contar como uso principal los servicios y el comercio, restringiendo la posibilidad de usos residenciales, así como promoviendo el desarrollo de potenciales puertos secos, centros de almacenaje y de servicios en general al transporte terrestre, con potencial integración futura con los sistemas ferroviarios una vez sean rehabilitados.

Parágrafo 1. El área destinada al Centro Logístico tendrá un énfasis en la industria en sana mezcla con el uso comercial y de servicios con el fin de potenciar el desarrollo productivo del municipio en pro del desarrollo metropolitano.

Parágrafo 2. Los usos del suelo y las coberturas actuales en el suelo rural se deberán mantener hasta tanto sean desarrollados los polígonos de expansión urbana propuestos, mediante los mecanismos de gestión y de planificación definidos en el presente Acuerdo.

Artículo 267. De los proyectos asociados al desarrollo de las centralidades y al corredor metropolitano del río Medellín-Aburrá.

El corredor metropolitano del río Medellín-Aburrá en el municipio de Caldas contara con la asignación de áreas de actividad múltiple y la mayor flexibilidad posible en términos de mezcla de usos e intensidad en los mismos.

Parágrafo: El Parque Metropolitano de Las Tres aguas detalla a través de normas complementarias los usos específicos.

Artículo 268. De los criterios municipales para la determinación de usos del suelo.

Son criterios municipales para la determinación de usos del suelo:

- 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.

Artículo 269. De los criterios para la localización de actividades económicas en sectores residenciales.

Son 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 contenidas en las Normas Básicas de Construcción y Urbanización 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.

Artículo 270. De los 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 los Decretos Nacionales 948 de 1995, y 979 de 2006 del Ministerio de Ambiente,

Vivienda y Desarrollo Territorial. Adicionalmente, corresponde a las autoridades ambientales de conformidad con sus competencias ejercer el control y las demás actividades de gestión relacionadas con este tema.

Parágrafo: Deberá dársele aplicación al Artículo 329, De los Convenios de Producción más limpia, del presente Acuerdo.

Artículo 271. De la clasificación, definición y localización de las actividades económicas en el municipio.

Las actividades económicas en el municipio de Caldas se clasifican en tipologías de uso residencial, de comercio y servicios, industrial y social obligado. A partir de su localización de acuerdo a los criterios establecidos en los numerales anteriores, las diferentes actividades se clasifican de acuerdo a la homologación del Código Internacional de Industria Uniforme desarrollado por La asociación de Cámaras de Comercio, Confecámaras, y el Dane.

Artículo 272. De las tipologías de usos del suelo.

Para el territorio municipal se adoptan las siguientes tipologías de usos del suelo:

- Residencial
- Comercial
- Servicios
- Industrial y
- Uso social obligado.

Artículo 273. Del uso residencial.

El uso residencial se define como la destinación que se da a un área para desarrollar viviendas como uso principal y sus usos complementarios, que puede desarrollarse en cualquier parte del área urbana y de expansión urbana con excepción de las zonas donde se desarrollen actividades industriales con alto potencial contaminante, y donde pueda presentarse alto riesgo colectivo.

Son categorías de uso residencial:

Tabla 24. Uso Residencial

CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
RU	Vivienda Unifamiliar
RB	Vivienda Bifamiliar
RT	Vivienda Trifamiliar
RM	Vivienda Multifamiliar

Artículo 274. Del uso comercial.

El uso comercial se define como la destinación que se da a un área para desarrollar las actividades dedicadas a intercambio de mercancías. Este uso se localizara principalmente en la zona central de actividad múltiple y en los corredores de actividad múltiple.

Son categorías de uso comercial:

Tabla 25. Uso Comercial

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

Artículo 275. Del uso de servicios.

El uso de servicios se define como la destinación que se da a un área para el funcionamiento de actividades que sirven a la población en sus diferentes necesidades. Este uso se localizará principalmente en la zona central de actividad múltiple y en los corredores de actividad múltiple.

Tabla 26. Uso de Servicios

CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
S1	Servicios mayores de reparación y mantenimiento.
S2	Servicios medio de reparación y mantenimiento de equipo industrial.
S3	Talleres industriales de escala media.
S4	Talleres de servicio liviano.
S5.	Servicios medios y específicos
S6.	Servicios personales especiales

CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
S7	Servicios personales generales
S8	Oficinas
S9	Servicios básicos
S10	Servicios generales de depósito.
S11	Servicios al vehículo liviano
S12	Servicio al vehículo pesado
S13	Servicios mortuorios

Artículo 276. Del uso industrial.

El uso industrial se define como la destinación que se da en un área para desarrollar actividades que tienen por objeto el proceso de transformación de materias primas o el ensamblaje de diversos elementos para la obtención de artículos.

Son categorías de uso de uso industrial:

Tabla 27. Uso Industrial

CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
I1	Industria con alto potencial contaminante
I2	Industria con medio potencial contaminante
I3 e I4	Industria con bajo potencial contaminante
I5	Industria compatible con vivienda
I6	Industria de producción agrícola
I7	Industria de producción pecuaria con capacidad baja y media
I8	Industria de producción pecuaria con alta capacidad

Artículo 277. Del uso Social Obligado.

El uso social obligado se define 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. Según la finalidad requerida y del servicio que preste a la comunidad, el uso social obligado puede clasificarse en: Áreas de espacio público de propiedad pública o privada como parques y zonas que por efectos de la planificación se definan como espacios para futuros parques, plazas, plazoletas y zonas verdes y puedan integrarse al sistema de espacios públicos del municipio.

Son categorías de uso social obligado

Tabla 28. Uso Social Obligado

CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
O-1	Áreas Viales: comprende las vías existentes y las fajas para futuras vías, componentes de la sección pública vial: calzadas, andenes,

CODIFICACIÓN	DESCRIPCIÓN
	zonas verdes laterales, separadores, retiros de protección de las vías y fajas de reserva vial.
O-2	Áreas verdes: áreas públicas o privadas destinadas a parques naturales, reservas forestales, antejardines, retiros a corrientes de agua, retiros de separación entre edificaciones, retiros de protección a monumentos y obras de arte, retiros de aislamiento.
O-3	Áreas recreativas. Actividades de recreación, parques de diversiones, instalaciones. Deportivas, clubes, gimnasios y centros deportivos, sitios de concentración pública, escenarios de esparcimiento.
O-4	Áreas educativas y Culturales: Centros de Investigación, Bibliotecas, Archivos, museos, bibliotecas, museos, salas de conciertos, teatros.
O-5	Áreas de salud: prestación de servicios de atención médica, y hospitalaria, Centros de salud, Hospital, clínicas, institutos de rehabilitación física
O-6	Áreas de Asistencia y protección social: Actividades relacionadas con la protección a desvalidos, minusválidos físicos y/o mentales: Hogar de Adultos mayores, manicomios, hogares infantiles.
O-7	Otras áreas especiales Áreas y/ o edificaciones públicas y privadas que se prestan a toda la comunidad; infraestructuras y equipamientos especiales: centrales de abastecimiento de alimentos, terminales de transporte de carga, plantas de tratamiento de agua, estaciones de policía y bomberos, Equipamientos para el manejo integral de residuos sólidos.

Artículo 278. De la clasificación de los Usos del suelo

Los usos del suelo se clasifican según su intensidad en:

Uso principal: Es la actividad señalada como predominante en una zona y que establece el carácter de dicha área o zona de actividad.

Uso complementario: Es toda actividad que contribuye al mejor funcionamiento del uso designado como principal, con el cual es compatible y por consiguiente puede funcionar en cualquier predio del área sin afectar el uso principal.

Uso restringido: Es la actividad que por razón de la magnitud de las instalaciones requeridas o por su impacto ambiental o urbanístico puede afectar el uso principal, de modo que para su funcionamiento han de establecerse restricciones o controles, tanto de índole física como de índole ambiental.

Uso prohibido: Es la actividad que no puede funcionar en un área determinada, por su incompatibilidad con el uso principal.

Artículo 279. De la asignación de usos del suelo en el municipio por zonas y tipologías de actividades.

La zonificación de los usos del suelo responde a la vocación y a las potencialidades del de los diferentes sectores del Municipio y busca consolidar el Modelo de Ordenamiento Territorial adoptado. Según lo anterior las zonas se han clasificado como: zonas residenciales, zonas de actividad múltiple y zonas industriales.

Artículo 280. De las Zonas Residenciales.

En el suelo urbano y de expansión urbana se identifican 5 zonas residenciales. Cada una de ellas contempla usos complementarios de índole comercial y de servicios con intensidades diferentes de acuerdo a la vocación y a las potencialidades de cada una.

Se propende entonces, por la mezcla racional de usos, privilegiando la localización de viviendas en sus diferentes tipologías.

Las zonas residenciales en el suelo urbano son: Zona Residencial1 (R1), Zona Residencial2 (R2), Zona residencial 3 (R3); Zona Residencial 4(R4).

Las zonas residenciales en el suelo de expansión urbana son las identificadas con el código Residencial 5 (R5).

Son zonas residenciales las siguientes:

a. Zona residencial 1 (R1)

Comprende parte del sector La Raya, La Aguacatala Barrios El Porvenir, Bellavista, Buena Esperanza, La Inmaculada, La Docena, Goretti, Las Margaritas, Fundadores, La Chuscala, Villacapri, parte del Socorro, Cristo Rey, Olaya Herrera, La Playita, Juan XXIII, Felipe Echavarría I y II, La Planta, Mandalay, Parte de los Cerezos, parte de Barrios Unidos, Centenario, La Corrala, San Judas, Andalucía.

Se trata de una zona conformada por el suelo urbano consolidado. En esta zona se propende por la localización equilibrada de las diferentes actividades económicas compatibles con la vivienda.
En el diagnóstico realizado sobre los usos del suelo actuales en el territorio urbano municipal se detectaron algunos asentamientos industriales en algunos de los barrios que la conforman. Su permanencia allí se tolerará mientras cumplan con las normas ambientales y urbanísticas contempladas en la Revisión del PBOT y en la normatividad vigente según la actividad económica desarrollada en cada una ya sean de carácter municipal, supramunicipal y/o nacional.

Pero no se deberá incentivar el asentamiento de nuevas industrias en las zonas residenciales salvo que pertenezcan a la categoría de industria compatible con vivienda (I5), la cual deberá localizarse sobre los ejes de actividad múltiple y será catalogada como un uso restringido.

Las actividades comerciales y de servicios autorizadas se localizarán en los ejes de actividad múltiple, alrededor de parques barriales o zonales y en las centralidades propuestas. Y en menor escala en otras zonas sin que causen conflictos por causa de la ocupación indebida del espacio público, ruidos, olores, etc. Como usos complementarios al residencial se permitirá el comercio al por menor de víveres en general, de artículos de uso doméstico, reparación de enseres domésticos, expendio de alimentos y actividades similares, comercio minorista básico de índole cotidiano, el comercio minorista medio de índole frecuente, y el comercio minorista de tipo central, de índole suntuario, se restringirá el comercio industrial, el comercio de recuperación de materiales, el comercio mayorista así como la industria.

En los barrios Mandalay, La Mansión, Los Cerezos, Centenario e Inmaculada, se desarrollará el Proyecto de mejoramiento del hábitat Barrios del sur, y La Inmaculada que en la actualidad cuentan con diseños urbanísticos y diseños arquitectónicos de vivienda y equipamientos. Ambos proyectos contemplarán la definición de normas complementarias y la asignación de la intensidad de usos del suelo.

En la zona Residencial1 (R1), se deberán cumplir los usos del suelo definidos en la Tabla sobre asignación de usos en el suelo urbano, que se presenta más adelante.

b. Zona Residencial 2 (R2)

Comprende el sector de Primavera y la Urbanización La Gitana. Residencial Urb Primavera

Corresponde al Polígono conformado por el sector de Primavera que pasa a formar parte del suelo urbano. La articulación con la trama urbana existente se realizará a través de los Corredores de actividad múltiple de la carrera 50 y de la Doble Calzada por la Y de Primavera.

El sector urbano de Primavera se configurará como un polo de desarrollo por la influencia del macroproyecto de la Doble Calzada, y el Centro logístico con su área de oportunidad de uso industrial y por la localización de la Estación de carga del Sistema Férreo Multipropósito en la confluencia de la Y de Primavera.

En el sector Norte de la zona Residencial 2 (R2), el énfasis en los usos del suelo lo recibirán las actividades comerciales y de servicios compatibles con el uso residencial. Se localizarán en los ejes de actividad múltiple, alrededor de parques barriales o zonales y en las centralidades propuestas, alrededor de los equipamientos existentes. Y en menor escala en otras zonas sin que causen conflictos por causa de la ocupación indebida del espacio público, ruidos, olores, etc.

Como usos complementarios al residencial se permitirá el comercio al por menor de víveres en general, de artículos de uso doméstico, reparación de enseres domésticos, expendio de alimentos y actividades similares, comercio minorista básico de índole cotidiano, el comercio minorista medio de índole frecuente, de índole suntuario, se

restringirá el comercio industrial, el comercio de recuperación de materiales, el comercio mayorista así como la industria.

En el sector sur de la zona residencial 2 (Z2), dada su cercanía con los macroproyectos mencionados, se podrán localizar actividades comerciales, de servicios y de comercio industrial acorde con el uso industrial propuesto para las áreas de influencia del Centro Logístico. Velando siempre porque dichas actividades no generen conflictos con el uso residencial existente y propuesto.

La Urbanización La Gitana deberá conservar su uso actual.

En la zona Residencial2 (R2), se deberán cumplir los usos del suelo definidos en la Tabla sobre asignación de usos en el suelo urbano y de expansión urbana que se presenta más adelante.

c. Zona Residencial 3 (R3).

Comprende la zona de desarrollo localizado en el polígono ZU 10 y el sector comprendido entre el barrio Acuarela del Rio, el Rio Medellín, la carrera 48 y la calle 144 sur.

Por ser una zona cuyo tratamiento es de desarrollo, deberá desarrollarse mediante plan parcial. Los usos y la intensidad de los mismos serán definidos en la formulación del plan parcial de acuerdo con los parámetros determinados en la Revisión del PBOT. Está conformada por dos sectores:

El Primero es el Polígono ZU10, sector comprendido entre la margen oriental del Rio Medellín- Aburrá y la Doble Calzada, el Parque Tres Aguas y la calle 134 sur. El desarrollo de ese polígono deberá ser planteado de acuerdo a los lineamientos del plan parcial de desarrollo formulado por el Área Metropolitana del Valle de Aburrá conjuntamente con el Proyecto Parque Tres Aguas.

Allí los usos del suelo están relacionados con zonas verdes públicas generadas por los retiros de protección al rio lo que permitirá consolidar el corredor ecoturístico del Rio Medellín, los equipamientos deportivos representados en la Unidad deportiva y el Estadio. Hacia el corredor de Actividad Múltiple de la Doble calzada los usos del suelo deberán corresponder con comercio mayorista, comercio industrial y servicios, y hacia adentro, hacia el frente de Agua del río usos residenciales para configurar y articular la trama urbana consolidada. Hacia el corredor del río deberá tenerse en cuenta el retiro a la línea del sistema férreo multipropósito y el manejo de los usos del suelo en las áreas colindantes, donde se propenderá por incentivar los usos mixtos.

Se localizará allí vivienda en todas sus tipologías, en especial multifamiliar, y equipamientos de gran escala compatibles con el uso residencial.

El segundo, corresponde al polígono ZU24, en el sector comprendido entre el barrio Acuarela del Rio, el Rio Medellín, la carrera 48 y la calle 144 sur, allí el uso principal será residencial en todas sus tipologías y las actividades complementarias serán las relacionadas con comercio al por menor de víveres en general, de artículos de uso doméstico, reparación de enseres domésticos, expendio de alimentos y actividades similares, comercio minorista básico de índole cotidiano, el comercio minorista medio de índole frecuente, y el comercio minorista de tipo central, de índole suntuario, se restringirá el comercio industrial, el comercio de recuperación de materiales, y el comercio mayorista. En el límite con la zona industrial los usos deberán tener énfasis en usos mixtos para que sirvan de transición entre el uso residencial y el industrial y así evitar los conflictos entre los dos.

En la zona Residencial3 (R3), se deberán cumplir los usos del suelo definidos en la Tabla sobre asignación de usos en el suelo urbano y de expansión urbana que se presenta más adelante.

d. Zona Residencial (R4). Urbanizaciones

Corresponde a las Urbanizaciones consolidadas: Acuarela del Río, La Rivera y Ciudadela Real.

Pertenecen a esta zona, los conjuntos residenciales caracterizados por presentar unas condiciones físico-espaciales equilibradas en cuanto a alturas, volumetría, densidades y en general por poseer una adecuada infraestructura vial, de espacio público y equipamientos.

Se permitirá el uso residencial bifamiliar, el comercio minorista básico de índole cotidiano, el comercio minorista medio de índole frecuente, así como el uso de servicio de tipo general y personal de acuerdo a la clasificación del CIIU. Tales actividades deberán estar localizadas alrededor de parques barriales o zonales y en las centralidades propuestas o alrededor de los equipamientos existentes. Y en menor escala en otras zonas sin que causen conflictos por causa de la ocupación indebida del espacio público, ruidos, olores, etc.

En la zona Residencial 4 (R4), se deberán cumplir los usos del suelo definidos en la Tabla sobre asignación de usos en el suelo urbano y de expansión urbana, que se presenta más adelante.

e. Zona Residencial 5 (R5) _ Suelo de Expansión

Suelo de Expansión Urbana- Costado Occidental. Residencial Expansión

Pertenecen a esta zona, los suelos de expansión urbana cuyo tratamiento es de desarrollo los cuales estarán destinados prioritariamente al uso residencial. Se encuentran localizados en el costado noroccidental, centro y suroccidental del municipio y en el costado oriental del suelo municipal. Su desarrollo se realizará

mediante la formulación de planes parciales, por lo tanto los usos del suelo y su intensidad será definida por cada Plan Parcial de acuerdo con los parámetros determinados en la Revisión del PBOT.

En esta zona, se permitirá, el uso residencial en todas las tipologías, preferentemente multifamiliar, en combinación con otros usos complementarios al residencial; comercial y servicios según los usos del suelo definidos en la tabla sobre asignación de usos del suelo de expansión que se presenta más adelante.

En la formulación del respectivo Plan parcial se deberán cumplir los criterios de manejo para los usos del suelo en los corredores de actividad múltiple y en las zonas de protección entre otros.

En la zona Residencial 5 (R5), se deberán cumplir los usos del suelo definidos en la Tabla sobre asignación de usos en el suelo urbano y de expansión urbana que se presenta más adelante.

Artículo 281. De las Zonas y Corredores de Actividad Múltiple

Las zonas de actividad múltiple, son las áreas donde se quiere mantener y promover la mayor diversificación y mezcla de usos en virtud de su importancia en la consolidación del modelo de ordenamiento territorial, corresponden al centro tradicional y representativo, a las centralidades de escala zonal y a los ejes viales de mayor importancia en el municipio.

Los ejes viales como corredores de actividad múltiple en el municipio de Caldas, sirven de conectores entre el Centro Tradicional y Representativo, el futuro Parque Metropolitano de Las Tres Aguas, el área destinada al proyecto Barrios del Sur y el Centro Logístico de Apoyo a la Movilidad y el Transporte, en la Y de Primavera.

Se propenderá entonces, por la consolidación de la zona central de actividad múltiple como soporte del espacio público, y la productividad, por la consolidación de los corredores de actividad múltiple como enlaces fundamentales y soporte de la movilidad urbana, también se propenderá por mantener la tendencia a la mezcla de usos, garantizando el mantenimiento de las calidades ambientales y funcionales.

Al interior del suelo urbano y de expansión urbana, y a partir del diagnóstico territorial realizado, se identificaron tres (3) zonas de actividad múltiple y tres corredores longitudinales de actividad múltiple cuya principal característica es que atraviesan el territorio municipal de norte a sur y cuatro (4)corredores transversales de articulan la zona oriental y occidental del Municipio, son a la vez elementos articuladores del espacio público porque allí se consolidan las mayores actividades comerciales y de servicios que convocan dinámicas socioculturales, y el intercambio comercial introduciéndole dinamismo al territorio.

Son zonas de actividad múltiple al interior del suelo urbano y de expansión urbana las siguientes:

A. Zonas de Actividad Múltiple

a. Zona de Actividad Múltiple 1 (AM1) _Zona Central

La zona central es el referente cultural y social más significativo del municipio dado que allí se desarrollan las actividades de intercambio más importantes en sana mezcla con el uso residencial.

En esta zona se permitirá el comercio al por mayor, servicios de correo y telecomunicaciones, intermediación financiera, financiación, actividades inmobiliarias, empresariales, informática y actividades conexas, investigación y desarrollo, servicios sociales y de servicio en salud, actividades de asociaciones, actividades de esparcimiento y actividades culturales y deportivas, así mismo actividades de la administración pública, pues es a la vez el lugar que alberga la sede del gobierno municipal.

ella.

En la zona de Actividad Múltiple 1 (ZAM1) se deberán cumplir los usos del suelo definidos en la Tabla sobre asignación de usos en el suelo urbano y de expansión urbana, que se presenta más adelante.

b. Zona de Actividad Múltiple 2 (AM2) _ Centralidades zonales

Corresponden a esta categoría, la Centralidad Norte en el sector el Cano y la Raya, Centralidad Oriente sector Andalucía, y Centralidad Suroccidental en el Sector de Mandalay.

Constituyen Centralidades propuestas para el futuro asentamiento de equipamientos comerciales y de servicios alternos a la centralidad principal del municipio y que soportaran las actividades de zonas y barrios alejados del Centro Tradicional y Representativo.

Se propenderá por la localización de nuevos equipamientos y la cualificación de los equipamientos existentes, de los sectores aledaños y demás sistemas urbanos que confluyan en ellas.

Se fortalecerán las dinámicas comerciales y de servicios. Se permitirá previa evaluación por parte de la secretaría de Planeación Municipal, la localización de industria menor no contaminante, y de tipo I5 compatible con vivienda como un uso restringido, cumpliendo las nomas ambientales y las que se definan en las normas Básicas y en el PBOT.

Se afianzara el comercio al por mayor, actividades inmobiliarias, empresariales, de informática, investigación y desarrollo, servicios sociales y de salud, actividades de asociaciones, actividades de esparcimiento, actividades culturales y deportivas y similares.

En la zona de Actividad Múltiple 2 (AM2) se deberán cumplir los usos del suelo definidos en la Tabla sobre asignación de usos en el suelo urbano y de expansión urbana, que se presenta más adelante.

c. Zona de Actividad Múltiple 3 (AM3) _ Norte.

Sector entre la carrera 50 y el Rio Medellín y el suelo de expansión y la zona residencial.

En esta zona se permitirá el comercio minorista básico, de índole cotidiano, el comercio minorista de tipo medio y de índole frecuente, el comercio minorista de tipo central, de índole suntuario y el comercio industrial, en general el comercio menor de víveres, de prendas de vestir, accesorios, muebles, pinturas y similares, libros, productos de uso doméstico, comercio de materiales de construcción entre otros.

Se permitirá la permanencia de las actividades industriales existentes bajo las exigencias ambientales establecidas por la ley y las corporaciones ambientales.

En general, se deberá incentivar la sana mezcla de usos residenciales, comerciales y de servicio con las actividades conexas a la industria.

En la zona de Actividad Múltiple 3 (AM3) se deberán cumplir los usos del suelo definidos en la Tabla sobre asignación de usos en el suelo urbano y de expansión urbana, que se presenta más adelante.

d. Zona de Actividad Múltiple 4 (AM4) _ Suelo de expansión urbana

Sectores La Raya y Oriental.

Corresponde a esta categoría las áreas localizadas entre la carrera 50 y el Rio Medellín, el límite municipal con el Municipio de la Estrella y la AM3; y la zona comprendida en el costado oriental del Municipio y la carrera 45 Doble Calzada, en el sector de La Corrala. El desarrollo de estas zonas deberá realizarse mediante la formulación de un plan parcial.

En el sector localizado en La Raya se encuentra el titulo minero propiedad de Agregados Caldas, la actividad minera llevada a cabo allí se clasifica como un uso restringido, la existencia de dicho título, supedita los usos futuros del suelo a la existencia o vigencia del mismo. Por lo tanto hasta que el titulo permanezca vigente los usos permitidos corresponderán con el actual. Esta actividad deberá desarrollarse

de conformidad con la Ley 685 de 2001, o las normas que la modifiquen, reglamenten o sustituyan.

Cualquier cambio que se pretenda realizar durante la vigencia del PBOT, se hará de conformidad con lo señalado en las normas ambientales rigen la materia y en estudios técnicos puntuales y específicos debidamente avalados por las autoridades ambientales y por la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, y según lo definido en la Revisión del PBOT.

Teniendo en cuenta las consideraciones anteriores, en esta zona se propenderá por el desarrollo de actividades económicas que complementen la actividad industrial y el comercio industrial, consolidando el corredor industrial y de servicios existente en el Municipio de La Estrella. Hacia el corredor del Río deberá tenerse en cuenta el retiro a la línea del Sistema Férreo Multipropósito.

En la zona localizada en el costado oriental municipal se permitirá la localización de establecimientos destinados al comercio industrial y de servicio con las actividades conexas a la industria.

En general, esta zona está concebida como un área de transición entre los suelos de expansión de índole industrial y las zonas residenciales existentes en el suelo urbano. Por lo tanto se deberá incentivar la sana mezcla de usos residenciales, comerciales y de servicios.

En la zona de Actividad Múltiple 4 (AM4) se deberán cumplir los usos del suelo definidos en la Tabla 29 sobre asignación de usos en el suelo urbano y de expansión urbana que se presenta más adelante.

B. Corredores de Actividad Múltiple - CAM –

En el Municipio se presentan dos tipologías de corredor: Longitudinales y Transversales, que se agrupan en un Tipo de Corredor: Corredor de Actividad Múltiple. Y el Corredor de Actividad Múltiple Doble Calzada

1. Corredor de Actividad Múltiple -CAM-

- **Carrera 50 entre calle 107 sur y calle 120 sur.**

En este eje se permitirá el comercio minorista básico de índole cotidiano, el comercio minorista de tipo medio y de índole frecuente, el comercio minorista de tipo central, de índole suntuario y el comercio industrial, en general el comercio menor de víveres, de prendas de vestir, accesorios, muebles, pinturas y similares, libros, productos de uso doméstico, comercio de materiales de construcción entre otros

Se permitirá la permanencia de las actividades industriales existentes bajo las exigencias ambientales establecidas por la ley y las autoridades ambientales, según lo previsto para la zona de Actividad Múltiple 4.

- **Carreras 50 y Carrera 49 desde calle 120 sur hasta calle 136 sur**

En este corredor hay mayor flexibilidad en términos de mezcla de usos e intensidad en los mismos. Se permitirá el comercio minorista básico, de índole cotidiano, el comercio minorista de tipo medio y de índole frecuente, el comercio minorista de tipo central, de índole suntuario y el comercio industrial, en general el comercio menor de víveres, de prendas de vestir, accesorios, muebles, pinturas y similares, libros, productos de uso doméstico, comercio de materiales de construcción así como servicios en educación y salud.

- **Carreras 50 y Carrera 49 desde la calle 136 sur hasta el límite sur del suelo urbano**

En este eje se incentivará el comercio minorista básico, de índole cotidiano y el comercio minorista de tipo medio y de índole frecuente, el establecimiento de salsamentarias, cafeterías, reposterías, droguerías, entre otros. Se permite el establecimiento de centros de educación no formal y de educación formal en sana mezcla con el uso residencial.

- **Carrera 48 desde las calles 128 sur y la calle 136 sur**

En este eje se permitirá el comercio minorista básico, de índole cotidiano, el comercio minorista de tipo medio y de índole frecuente, el comercio minorista de tipo central, de índole suntuario y el comercio industrial, en general el comercio menor de víveres, de prendas de vestir, accesorios, muebles, pinturas y similares, libros, productos de uso doméstico, comercio de materiales de construcción entre otros.

Se permitirá la localización y permanencia de las actividades industriales y de servicios existentes bajo las exigencias ambientales establecidas por la ley y las Autoridades ambientales.

En los corredores de actividad múltiple CAM, se deberán cumplir los usos del suelo definidos en la Tabla sobre asignación de usos en el suelo urbano y de expansión urbana, que se presenta más adelante.

- **Calles 128sur, 129sur, 130 sur y 134sur**

En estos ejes se incentivará el comercio minorista básico, de índole cotidiano y el comercio minorista de tipo medio y de índole frecuente, el establecimiento de salsamentarias, cafeterías, reposterías, droguerías, y servicios en general, entre otros.

En estos Corredores de Actividad Múltiple CAM se deberán cumplir los usos del suelo definidos en la Tabla sobre asignación de usos en el suelo urbano y de expansión urbana que se presenta más adelante.

Artículo 282. De las zonas industriales.

Son zonas industriales aquellas que hacen referencia a la transformación de materiales y componentes en nuevos productos, en el suelo urbano y de expansión urbana. Se identifican 2 tipos de zonas:

A. Zona Industrial 1 (I1) Suelo de Expansión Urbana- zona sur Centro Logístico – Zona Occidental

En ésta zona se localizará el Centro Logístico de Apoyo a la Movilidad y el Transporte o Puerto Seco y la estación Primavera del Sistema Férreo Multipropósito. Se constituye como un generador de empleo y desarrollo para el municipio y punto de intercambio del área metropolitana con el suroccidente del país. Configurado como un área de oportunidad para la localización de nuevos suelos de expansión urbana de carácter industrial, de comercio industrial y de servicios.

El suelo de expansión catalogado como I1, está conformado por el Centro Logístico, y adicionalmente por las áreas de oportunidad generadas por este. Las características del Centro Logístico o Puerta urbana del sur están relacionadas con su ubicación y con los sistemas viales, (Doble calzada Bolombolo - Primavera – Ancón) que articulan las conexiones con la región suroccidental del país, de la cual provienen productos y cargas diferentes en tipo y cantidad con el Valle de aburrá.

Esta zona deberá contar como uso principal los servicios y el comercio asociado a este tipo de equipamientos metropolitanos. Se incentivará la localización de establecimientos destinados a la industria no contaminante, al comercio industrial, al bodegaje y el funcionamiento de talleres, y de actividades complementarios relacionadas con servicios como albergues, hoteles y restaurantes, para atender la demanda de hospedaje de población proveniente del sur del País hacia el Valle de Aburra., y a todas aquellas actividades complementarias destinadas a atender las necesidades de la población vinculada con el Centro Logístico de Apoyo a la movilidad y el transporte.

B. Zona Industrial 2 (I2)

Esta zona conformada por los polígonos ZU13 y ZU26, podrá albergar las actividades industriales que en la actualidad desarrolla. Si la industria asentada allí se traslada hacia otro lugar, el suelo deberá desarrollarse de manera tal que se articule a la trama urbana para albergar vivienda, comercio y servicios, y dar paso a la construcción de vías, nuevas redes, espacios públicos, equipamiento que deben plantearse a través de un plan parcial de Redesarrollo y Desarrollo respectivamente.

En las zonas Industriales, se deberán cumplir los usos del suelo definidos en la Tabla sobre asignación de usos en el suelo urbano y de expansión urbana, que se presenta más adelante.

Artículo 283. De las Áreas de Protección A Infraestructura –Parque Metropolitano Tres Aguas (API) ZE9.

El área destinada para la construcción del Parque Tres Aguas y sus actividades complementarias, se denomina API – Área para Preservación de Infraestructura.

En ella solo se permiten equipamientos y espacios públicos de ámbito municipal y regional destinados a la consolidación de la infraestructura recreativa y de servicios.

El parque contará con Pabellón de usos múltiples, Pabellón de piscina, Mirador de carretera, Senderos de bosque, Balcones, Asaderos, Placa polideportiva entre otros. Se articulará con el norte y sur del municipio a través del corredor del río Medellín – Aburrá, y con la Doble Calzada del Sur, y con el Parque Santander en la zona central a través de la carrera 49, corredor de actividad múltiple.

El corredor del río Aburrá albergará el Sistema férreo multipropósito que contará con la estación Caldas en la zona de influencia del Parque Metropolitano de Las Tres aguas y que vinculará al mismo tiempo el centro Logístico de Apoyo a La Movilidad y el Transporte, La estación Primavera y La Doble Calzada del Sur.

Artículo 284. De la Asignación de Usos para las diferentes zonas

La asignación de usos del suelo a las diferentes zonas identificadas, responde al adecuado desarrollo que debe darse su interior, al mismo tiempo propende por la reducción de las incompatibilidades y conflictos de uso instaurados en el territorio urbano.

A continuación se asignan las diferentes categorías de uso principal, complementario, restringido y prohibido a las zonas identificadas en el numeral anterior.

Tabla 29. Asignación de usos en el suelo urbano y de expansión urbana.

CATEGORÍA DE USO	ID. ZONA HOMOGÉNEA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
ZONAS RESIDENCIALES					

CATEGORÍA DE USO	ID. ZONA HOMOGÉNEA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
RESIDENCIAL 1: R1. Barrios La Raya parte baja y parte alta, El Porvenir Bellavista, Buena Esperanza, La Inmaculada, La Docena, Goretti, Las Margaritas, Fundadores, Las Chuscala, Villacapri, parte del Socorro, Cristo Rey, Parte de Olaya Herrera, La Playita, parte de Juan XXIII, Felipe Echavarría I y II, La Planta, Mandalay, Parte de los Cerezos, parte de Barrios Unidos, Centenario.	ZU1,ZU2,ZU3, ZU4, ZU5,ZU6 ZU7 , ZU9, ZU11, ZU12, ZU13, ZU14, ZU15, ZU16 ZU17, ZU18, ZU19, ZU20 ZU22, ZU23, ZU27,ZU28, ZU29,ZU30	RU – RB – RT-RM	C1-C2- S4-S5-O1-O2-	C3- C6-C11-C12- C13-C15-S6-S7-S8- S9- I5-O3- O4- O5-O6-O7	C4-C5- -C7-C8-C9-C10-C14-S1-S2-S3-S10-S11-S12-S13 -I1-I2-I3-I4- I6-I7-I8
RESIDENCIAL 2. R2. Comprende el sector de Primavera y la Urbanización La Gitana.	ZU25 Y ZU25A	RU – RB – RT-RM-	C1-C2- S4-S5-- O1-O2-	C3- C6-C11-C12- C13-C15- S3-S6-S7-S8- S9-S11- S12-I5-O3-O4-O5-O6-O7	C4-C5-C7-C8-C9-C10-C14-S1-S2- S10-S13 -I1-I2-I3-I4- I6-I7-I8
RESIDENCIAL 3. R3 Suelo de desarrollo localizado en el área del plan parcial de parque 3 aguas y el sector comprendido entre el barrio Acuarela del Rio, el Rio Medellín, la carrera 48 y la calle 144 sur.	ZU10, ZU24	RU – RB – RT-RM-	C1-C2-C3-C11-C12-C13- S4-S5-S8 - O1-O2-O3-O4	C6,C15-S6-S7- S9-S11-I5-O5- O6-O7	C4-C5-C7-C8-C9-C10-C14-S1-S2-S3-S10-S12-S13-I1-I2-I3-I4-I6-I7-I8
RESIDENCIAL 4. R4 Urbanizaciones Acuarela del Río, La Rivera y Ciudadela Real.	ZU12A, ZU21	RU - RB	C1-C2-S5- -O1-O2-O3	C3-C11-C12-C13-C15-S6-S7-S8- S9-O4-O5-O6-O7- I5	C4-C5-C6-C7-C8-C9-C10-C13-C14-S1-S2-S3-S-4, S10- S11-S12-S13-I1-I2-I3-I4-I6-I7-I8
RESIDENCIAL 5. R5 Suelo de Expansión Urbana-Costado Occidental y algunas zonas en el costado oriental.	ZE1,ZE3,ZE5, ZE11,ZE4,ZE7	RM-RU-RT-RB	C1-C2-C11-C12-C13 -S5-S8- -O1-O2-O3-O4	C3-C15-S6-S7- S9-S11-I5- I3eI4-O5-O6-O7,	C4-C5-C6-C7-C8-C9-C10-C14-S1-S2-S3-S10-S12-S13-I1-I2-I6-I7-I8

ZONAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE AM

AM1_Zona Central	ZU8, ZU8B	C1-C2-C3-C4 -C13-O1	S4-S7-S8- RU, RB-RT-RM-O1-O2- O3-O4	C5-C7-C8- C9-C10- C11- C12-C15-S1- S2- S3-S5-S6- S9-S10-I3-I4-I5-O5-O6-O7	C6-C14-I1-I2-I6-I7-I8 S11- S12-S13

CATEGORÍA DE USO	ID. ZONA HOMOGÉNEA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
AM2_ Centralidades Zonales.	ZE1,ZU11, ZU22,	C1-C2-C3 C4-C11-C12-C13	S4- S5-S6 -S7-S8- I5- RU, RB-RT-RM-O1-O2 -O3-O4-O5	C5- C6-C7-C8-C9-C11-C15-S1-S9-S10-S13-I3-I4- O6-O7	C10-C14-S2-S3- S11-S12-I1-I2-I6-I7-I8
AM3_ Norte. Sector entre la carrera 50 y el Rio Medellín y el suelo de expansión La raya y la zona residencial.	ZU1	C1-C2-C3-C11-C12-C13	S4- S5-S7-S8-I5- RU-RB-RT-RM-O1-O2	C4-C5- C6-C7-C8-C9-C10-C15-S1- S2-S3-S6-S9 -S10- S11-S12-S13-I3-I4-O3- O4-O5-O6-O7	C14-I1-I2-I6-I7-I8
AM4_ Suelo de expansión urbana – sectores La Raya y oriental.	ZE2,ZE10, ZE6,	C1-C2-C3-C4-C13	S4-S5-S7-S8-S9- O1- O2	C6-C7-C8-C9-C11-C12-C15-RU, RB, RT, RM -S1- S2- S3-S6-S10- S11-S12-S13- I2- I3-I4-I5-O3-O4-O5-O6-O7 I1*-I2*	C5- C10-C14-S3- I6-I7-I8
API_ Parque Metropolitano de Las Tres Aguas y Corredor del río Medellín – Aburrá.	ZE9	O2-O3-O4	S8	C1-C2-C3- C8-C15- S5-S6-S10--I5- S3-O1-C11	S1- S2-S4-S13- C4-C5 C6- C7- C9-C10-C12-C14-I1- I2- I3-I4-I6-I7-I8-S12-S11-O5-O6-O7 -RU-RB-RT-RM

**Uso del suelo referido a la actividad minera.(I1*, I2*)

CORREDORES DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE -CAM.

CAM -Corredores de actividad múltiple	Carrera 50 entre calle 107 sur y calle 120 sur	-	C1-C2-C3	C4- C13-S4-S5-S6 -S7- S8-I5- RU, RB-RT-RM-O1-O2	C5- C6-C7-C8-C9-C11-C12-C15- S2-S9-S10- S11-S12-S13-I3-I4-O3-O4-O5-O6-O7	C10-C14- S1-S3-I1-I2-I6-I7-I8
	Carreras 50 y Carrera 49 desde calle 120 sur hasta calle 136 sur	-	C1-C2-C3-C11-C12-C13	S4- S5-S7-S8--I5- RU-RB-RT-RM-O1-O2	C4-C5- C6-C7-C8-C9-C15- S6- S9-S10- S11-S12-S13- O3-O4-O5-O6-O7	C10-C14- S1-S2-S3-I1-I2-I3-I4-I6-I7-I8

CATEGORÍA DE USO		ID. ZONA HOMOGÉNEA	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
	Carreras 50 y Carrera 49 desde la calle 136 sur hasta el límite sur del suelo urbano	-	C1-C2-C3-C4-C13	S4-S5-S7-S8-RU, RB, RT, RM O1, O2	C6-C7-C8-C9-C11-C12-C15- S6- S9-S10- S11-S12- I3-I4-I5-O3-O4-O5-O6-O7	C5 -C10-C14-S1- S2-S3-S13-I1-I2-I6-I7-I8
	Calles 128sur, 129sur, 130 sur y 134sur	-	C1-C2-C3-C4-C13	S4-S5-S7-S8-RU, RB, RT, RM O1, O2	C6-C7-C8-C9-C11-C12-C15-S1- S2-S6- S9-S10-S11-S12-S13- I5-O3-O4-O5-O6-O7	C5 -C10-C14-S3-I1-I2- I3-I4-I6-I7-I8
CAM_ Doble Calzada del Sur	Carrera 45 en toda su extensión.	-	S1-S2-S3-S4-S8- S11-S12-	C1-C2- C3-C4-C5- C7-C13-S7-S10-I5-O1-O3 -O2	C6-C8-C9-C10-C11-C12-C15-S5-S6-S9-S13-O7-I2-I3-I4-O4	C14- I1-I6-I7-I8- O5-O6- RU-RB-RT-RM-

ZONAS INDUSTRIALES ZI

(I1) Suelo de Expansión Urbana- zona sur Centro Logístico –Occidental	ZE8	C5- C7- S1-S2-S3-S4-S8- S11-S12-I2-I3-I4	C1-C2- C3-C4-C6-C8-C9-C10-C11-C12-C13- S5-S6-S7-S9-S13- I1-O4- S10- O2-O3- O7, I5	RM -O5 -O6 - -C15	C14-I6*-I7*-I8*
(I2) Zona Industrial	ZU13A, ZU26	I3-I4-I5	C4-C5-S1-S2-S3-S10-C1-C2-C3-C6-C7-C8-C9-S4-S5- S6-S7-O1	C11-C12-C13-S8-S9-S13-I1-I2, I6-I7-I8-O2-O6- O7 S11-S12, RU- RB-RT-RM-	C10-C14- O3-O4-O5-

Parágrafo. **Las actividades relacionadas en esta clasificación (I6*, I7*,I8*) que se estén desarrollando en la actualidad podrán permanecer hasta tanto de desarrollen los planes parciales de desarrollo industrial que se tiene previstos para estas zonas.

El polígono API del Plan Parcial Tres aguas deberá ser manejado de acuerdo al uso principal.

- Los usos complementarios, restringidos y prohibidos en el polígono de Locería Colombiana solo aplican para la formulación de un plan parcial de redesarrollo cuando vaya a cambiar el uso actual, incluyendo vivienda en cualquiera de sus

tipologías. Su intensidad y definición será parte de la propuesta del Plan Parcial. Mientras conserve el uso actual deberá ceñirse a los usos actuales.

- La Codificación y Clasificación de Usos del Suelo por Tipologías de Actividades, se presenta en el ANEXO IV, parte integrante del Documento sobre Usos del Suelo. Capítulo 13, del Documento técnico de Soporte.

Artículo 285. De las normas que rigen los usos del suelo urbano

Normas asociadas a la Industria

- Todas las actividades industriales deberán implementar las medidas de seguridad establecidas en las normas vigentes.

- Las actividades industriales deberán cumplir con los niveles de ruido establecidos por el Gobierno y las autoridades ambientales competentes, para tal efecto se deberán regir por el Decreto 948 de 1995 y la Resolución 627 de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o por las normas que complementen, adicionen, modifiquen o sustituyan.

- Corresponde a las autoridades ambientales ejercer el control sobre las diferentes actividades industriales en lo concerniente a sus competencias.

- Las industrias deberán desarrollar procesos de producción más limpia y restringir el uso de pesticidas y fertilizantes químicos de alto impacto ambiental, que afectan la cantidad y la calidad de los recursos suelo y agua.

- En proyectos de Zonas Francas se permitirán áreas mínimas para bodegas de ciento cincuenta metros cuadrados (150) mt2, y el porcentaje de este tipo de locales será propuesto por el interesado y evaluado por la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces.

- En las zonas industriales las tipologías de locales y bodegas, y sus áreas podrán ser propuestas por el Urbanizador de acuerdo con las actividades económicas para las que están destinadas y serán definidas por la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces en el proceso de aprobación del proyecto urbanístico o del Plan Parcial, cuando a ello hubiere lugar, respetando lo definido en las normas urbanísticas.

Normas asociadas al uso educativo:

- En las áreas aledañas a establecimientos educativos, podrán instalarse usos tales como, librerías, servicios de fotocopiados, centros de Internet, entre otros.

- No deberán localizarse establecimientos de venta y consumo de licor, juegos de azar y similares en áreas destinadas para el desarrollo de actividades educativas.

- No deberán localizarse talleres industriales, ni talleres de reparación de vehículos en áreas destinadas al desarrollo de actividades educativas.

- No deberán localizarse establecimientos destinados a servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines que comprenden cualquier clase de actividad de explotación o comercio del sexo, en áreas destinadas al desarrollo de actividades educativas.

- En caso de encontrarse localizadas en áreas educativas, los establecimientos destinados a servicios de alto impacto, deberán trasladarse hacia otras zonas, cumpliendo las Normas Básicas de Construcción y Urbanización y lo establecido en el Decreto 4002 de 2004 o las normas que complementen, adicionen, modifiquen o sustituyan.

- La administración municipal fijará términos máximos improrrogables, que no podrán ser inferiores a uno (1) ni superiores a dos (2) períodos constitucionales del alcalde, para la relocalización de los establecimientos existentes permitidos por las normas anteriores al acto de revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

- De conformidad con lo establecido en el Decreto 4002 de 2004, los inmuebles en los que se presten servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

  - Contar con la respectiva licencia de construcción autorizando el uso en el inmueble.
  - Desarrollar y localizar la actividad y sus servicios complementarios, incluidos los estacionamientos que exigieran las normas urbanísticas, exclusivamente al interior del predio.
  - Las demás establecidas en las normas básicas de construcción.

- Vencido el término máximo de relocalización, el desarrollo de los usos incompatibles de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines acarreará las sanciones previstas en el artículo 104, numeral 4, de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 2° de la Ley 810 de 2003 o las normas que complementen, modifiquen, adicionen o sustituyan.

- La Administración Municipal adoptará los mecanismos pertinentes para informar a los propietarios o administradores de los establecimientos objeto de relocalización, sobre los sitios exactos en donde pueden ubicarlos, los plazos y las condiciones para ello.

- Se podrán establecer niveles de saturación a actividades en establecimientos con usos asociados a la venta y consumo de licor, a los juegos de azar y a los usos de

alto impacto con el fin controlar los impactos que puedan generar y preservar el orden público, las condiciones de convivencia social, y la seguridad de los residentes. El Alcalde por medio de Decreto podrá determinar las áreas y los niveles de saturación, previo análisis de impactos, buscando preservar también el uso principal de cada una de las zonas.

Normas asociadas a estaciones de servicio:

- Se permitirá la localización de estaciones de servicio S11 y S12 en el corredor de actividad múltiple CAM2 Doble Calzada del Sur y en la zona industrial I1 Centro Logístico de Apoyo a la Movilidad y el Transporte. No se permitirá su ubicación en zonas donde el uso residencial sea principal.

- La ubicación de estaciones de servicios se deberá regir por las disposiciones establecidas por el Ministerio de Minas y Energía, el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Ordenamiento Territorial y por la normatividad las disposiciones contenidas en la Tabla Clasificación y asignación de usos del suelo.

- Las estaciones de servicios deberán contar con vías de acceso aptas para la movilidad de las diferentes tipologías de vehículos que ingresan a ellas y no deberán obstaculizar o crear impactos negativos a la movilidad y el tránsito peatonal y vehicular.

- Deberán cumplir con las normas ambientales vigentes.

- Para la construcción y funcionamiento de las estaciones de combustible se deberá obtener las autorizaciones respectivas relacionadas con la ocupación e intervención de los componentes del espacio público y del amoblamiento urbano.

- Los criterios de diseño se establecen en la norma específica contenida en el Las Normas Básicas de Construcción y Urbanización.

- La Secretaría de Planeación o quien haga sus veces con el propósito de planificar la ubicación adecuada de las estaciones de combustibles en el Municipio y controlar la sobreoferta, realizará cuando se considere necesario, estudios técnicos tendientes a declarar saturado este servicio teniendo como parámetros; criterios de movilidad, urbanísticos, constructivos, de usos del suelo y el inventario actualizado de las estaciones existentes.

Normas asociadas al Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos:

- Los centros de separación y almacenamiento transitorio, se entenderán como un equipamiento urbano necesario a ser tenido en cuenta en la mayoría de los sectores independientemente de su uso y será una actividad restringida en términos de uso del suelo, adicionalmente requiere de un concepto técnico y condicionante de

la oficina de Planeación y Obras Públicas y de la autoridad ambiental dependiendo de las características de cada caso.

- Los espacios para el funcionamiento de las empresas prestadoras de servicios, no implicarán almacenamiento ni el procesamiento de residuos, sino espacios para guardar los elementos de prestación del servicio de aseo y será un uso restringido en todos los sectores.

- Las posibles plantas incineradoras se localizarán en las zonas industriales y en los corredores suburbanos.

- Las escombreras podrán localizarse en suelo suburbano, de expansión urbana y rural y deberán cumplir con las normas establecidas en la legislación ambiental vigente y en especial con la Resolución 541 de 1994, expedida por el Ministerio de Medio Ambiente, o en las normas que la modifiquen, reglamenten o sustituyan. En ningún caso podrán localizarse en las categorías del suelo de protección definidas en el Municipio de Caldas.

- La propuesta de Manual de Espacio Público para La Región y las Normas Básicas constructivas y de urbanización establecerán las normas específicas para la separación en la fuente de residuos sólidos y el amoblamiento requerido.

- Las actividades clasificadas como C-6, Comercio de recuperación de materiales, en especial las referidas a chatarrerías y similares que sean causantes de conflictos generados por la ocupación indebida del espacio público, por la utilización de andenes para la actividad, por emisión de partículas y congestión vehicular, o por cualquier otra causa, a juicio de la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces deberá en un plazo máximo de seis (6)meses a partir de la aprobación de la Revisión y Ajuste al PBOT, trasladarse hacia las zonas permitidas, las cuales se señalan en la Tabla 30. Asignación de Usos en el Suelo Urbano y de Expansión Urbana. En todo caso esta actividad deberá cumplir con las restricciones sobre horarios de cargue y descargue estipuladas por la secretaría de Tránsito municipal y deberá también cumplir con todas las restricciones impuestas en el presente Acuerdo, para el desarrollo de esa actividad.

Normas asociadas a la cría y levante de animales en suelo urbano:

- Se prohíbe la ubicación de actividades de cría de animales en el suelo urbano, esta actividad se regirá por lo establecido en el Decreto 2257 de 1986 o por las normas que lo complementen, modifiquen, adicionen o sustituyan.

- Para los usos establecidos, los propietarios deberán presentar ante las Secretarías de Planeación y Salud, la licencia ambiental, donde se certifique que cumplen con condiciones salubridad, de lo contrario deberá procederse a su reubicación.

- El municipio reglamentará las condiciones sanitarias sobre las cuales se regirá el desarrollo de las actividades relacionadas con la cría de animales en suelo suburbano.

TERCERA PARTE
COMPONENTE RURAL
Capítulo 1
Determinantes de Ordenamiento del suelo rural

Artículo 286. Del Ordenamiento territorial en suelo rural.

Las disposiciones sobre el ordenamiento del suelo rural, su aplicación y manejo en el territorio municipal se desarrollan en los artículos siguientes.

Capítulo 2
Sistema vial en el suelo rural

Artículo 287. De las vías rurales o veredales.

Son vías veredales el conjunto de vías que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema arterial hasta diferentes sectores suburbanos y rurales en general. Atienden volúmenes de tránsito moderados, incluyendo el transporte público colectivo.

Las siguientes son vías veredales:
- Vía La Chuscala – El Raizal: desde la calle 130sur hasta empalmar al occidente con la Vía a Angelópolis.
- Vía La Chuscala – Vereda, desde el perímetro urbano hasta el perímetro suburbano.
- Vía La Clara: desde la vía troncal occidental hasta el salón comunal de la vereda.
- Vía sector La Calle.
- Vía La Quiebra: desde la vía al suroeste hasta el sector del 60.

Parágrafo 1. Los nuevos desarrollos en suelos suburbanos deberán amarrarse a la red vial urbana existente y/o proyectada en el presente Acuerdo. Se deberán disponer las vías de forma que conformen una retícula definida. En caso de no ser posible una malla vial reticulada, deberán diseñarse vías conexas con las existentes o con otras nuevas vías.

Parágrafo 2. Estos desarrollos se constituirán en fajas de obligatoria cesión a favor del Municipio mediante escritura pública debidamente registrada, como parte de las obligaciones urbanísticas que se definen en el Artículo 257 del presente Acuerdo.

Artículo 288. De los Corredores viales suburbanos.

Según el artículo 3 del decreto 4066 de 2008, para efectos de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley 388 de 1997, sólo se podrán clasificar como corredores viales suburbanos las áreas paralelas a las vías arteriales o de primer orden y vías intermunicipales o de segundo orden. Las que comunican al Municipio de Caldas con algunos municipios vecinos:

- Corredor Suburbano de la Vía hacia Amaga,
- Corredor Suburbano de la vía a La Pintada

Estas vías constituyen la conexión del municipio con otras subregiones en especial con el Suroeste Antioqueño.

El ancho máximo de los corredores viales suburbanos será de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1228 de 2008, Y en ellos sólo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en lo normatividad vigente.

Parágrafo. "Corresponderá a las Corporaciones Autónomas Regionales o de Desarrollo Sostenible definir la extensión máxima de los corredores viales suburbanos respecto del perímetro urbano. Bajo ninguna circunstancia se podrá ampliar la extensión de los corredores viales que determine la autoridad ambiental competente.

No se podrán clasificar como suburbanos los corredores viales correspondientes a las vías veredales o de tercer orden."

Artículo 289. Del Ordenamiento de los Corredores Viales Suburbanos.

En los Corredores viales suburbanos se delimitan:

"1. Una franja mínima de cinco (5) metros de aislamiento, contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1228 de 2008, y

"2. Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento de que trata el numeral anterior. "Los accesos y

salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.

La franja de aislamiento y la calzada de desaceleración deben construirse y dotarse bajo los parámetros señalados en el plan de ordenamiento o en la unidad de planificación rural y deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empradizada.

En los linderos de la franja de aislamiento con las áreas de exclusión, los propietarios deberán construir setas con arbustos o árboles vivos, que no impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores en las curvas de las carreteras, en los términos de que trata el artículo 5 de la Ley 1228 de 2008.

Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, en los planos topográficos o de localización de los predios se deberán demarcar la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración de que trata el Decreto 4066 de 2008 o las normas que lo modifiquen, reglamenten o sustituyan.

Artículo 290. Secciones Viales mínimas en el suelo rural

Las siguientes son las dimensiones mínimas para los elementos componentes de las vías en zona rural:

- Calzada mínima: 7,00 metros
- Berma - cuneta o andén según el caso: 3,00 metros a cada lado de la calzada
- Sección pública mínima:13,00 metros
- Retiro mínimo en suelo rural:16,50 metros a eje de vía
- Retiro mínimo en suelo suburbano:11,50 metros a eje de vía

Parágrafo 1. Las secciones aquí definidas son de carácter obligatorio para el suelo rural. En suelo suburbano, podrán ser modificadas por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas, de acuerdo con las condiciones específicas de cada asentamiento suburbano.

Parágrafo 2. Los caminos de comunicación veredal e incluso con alcance intermunicipal, localizados en zona rural, que facilitan la movilidad animal y peatonal de los habitantes podrán tener un ancho mínimo de seis (6) metros.

Artículo 291. De las consideraciones acerca de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional.

Fajas de retiro obligatorio:

De acuerdo a lo establecido en la en la ley 1228 del 16 de julio de 2008, las siguientes son las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional:

1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros.
2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros.
3. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros.

En vías de doble calzada la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.

Afectación de franjas y declaración de interés público:

Conforme a la ley 1228 de 2008, cuando se requiera la ampliación, cambio de categoría y construcción de vías nuevas, se deberá proceder a la adquisición de las fajas y se deberán hacer las reservas presupuestales correspondientes para el pago de las indemnizaciones mediante compensación con gravámenes de valorización, lo anterior, conforme a lo establecido en el Parágrafo 3 de la ley, adicionalmente no se procederá a indemnización siempre y cuando se cumpla lo establecido en artículo 4 de la ley.

Se deberán proteger y conservar la propiedad pública representada en las fajas de terreno e iniciar inmediatamente las acciones de recuperación en caso de invasión de estos corredores de conformidad a lo establecido en la Ley.

Sobre fajas de retiro obligatorio o áreas de reserva o de exclusión en pasos urbanos:
Retomando las definiciones contenidas en el Decreto Nacional 2976 de 2010, se entiende por Pasos Urbanos, única y exclusivamente el tramo o sector vial urbano, de la Red Vial a cargo de la Nación administrada por el Instituto Nacional de Vías - INVIAS, el Instituto Nacional de Concesiones – INCO o los entes territoriales, que se encuentran al interior o atraviesan la zona urbana del Municipio, tal es el caso de las Carreras 50 y 45 Doble Calzada del Sur.

Pasos urbanos existentes:
Según el artículo 4 del Decreto 2976 de 2010, en relación con los pasos urbanos existentes, donde no se pretenda realizar ampliación de las vías a cargo de la Nación, las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión serán definidas por la autoridad municipal, las cuales deberán cumplir con las normas aplicables para el tipo de proyecto así como ajustarse al Plan de Ordenamiento Territorial de cada Municipio, garantizando la normal operación de la vía. En estos casos la competencia de la Nación será de paramento a paramento de la vía, siempre y cuando la vía continúe a cargo de la Nación. Cuando se requiera expedir licencias de construcción, el Municipio a través de la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces, deberá consultar ante la entidad que administra la vía con el fin de conocer si existe o no proyectos de ampliación, cambio de categoría y/o construcción de vías en esta.

Los permisos y autorizaciones para proyectos de construcción, mejoramiento, mantenimiento y ampliación de edificaciones colindantes a los pasos urbanos de las vías de la Red Vial Nacional, deberán ser tramitados ante la Secretaría de Planeación o quien haga sus veces.

Ampliación, cambio de categoría y/o construcción de vías en pasos urbanos. Según lo definido en el artículo 5 del Decreto 2976 de 2010, cuando la entidad que administra la vía a cargo de la Nación requiera realizar la ampliación y/o construcción de vías nuevas en pasos urbanos, las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión, no podrán ser inferiores al ancho de la vía y cinco (5) metros más, medidos a lado y lado de la vía, de tal forma que se permita dar secuencia y uniformidad a la infraestructura vial.

La ejecución de todo proyecto de infraestructura o mobiliario urbano, de carácter público o privado que se desarrollen a partir de las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión, de que trata el citado artículo 5, se sujetarán a la normatividad del respectivo ente territorial.

Los proyectos de infraestructura a operar en calzada sencilla, doble calzada o par vial, deberán considerar e incluir en sus diseños la construcción de vías de servicios y su mantenimiento estará a cargo de la entidad territorial. Los cinco (5) metros serán medidos a partir del borde externo de la vía de servicio y su área respectiva podrá ser utilizada para instalación de mobiliario urbano siempre y cuando no afecte la seguridad de los usuarios.

Reglamentación sobre las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión en pasos urbanos de la Red Nacional de Carreteras.

Según lo establecido en el artículo 11 del Decreto 2976 de 2010, la reglamentación sobre las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión en pasos urbanos de la Red Nacional de Carreteras a cargo de los Departamentos, Distritos Especiales y Municipios, será establecida por las respectivas Entidades Territoriales, propendiendo en todo momento por un adecuado, armónico y articulado desarrollo de su territorio con las políticas del Gobierno Nacional.

Parágrafo 1. Conforme a lo establecido en el artículo 6 de la ley 1228 de 2008, no se podrán conceder licencias o permisos de construcción de alguna naturaleza en las fajas destinadas. Las licencias urbanísticas existentes antes de la entrada en vigencia de la ley 1228 se resolverán y ejecutarán con base en las normas urbanísticas y reglamentaciones vigentes al momento de la radicación de la solicitud, siempre y cuando se presente alguna de las condiciones de que trata el parágrafo 3° del artículo 7° y 43 del Decreto 564 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Mientras se pone en marcha el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras, antes de conceder un permiso de construcción se deberá consultar con el

Ministerio de Trasporte y con las entidades competentes, sobre los proyectos, planes y trazados de carreteras futuras.

Conforme al artículo 10 de la ley, se deberán registrar las carreteras existentes, proyectos nuevos e intervenciones futuras al Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras el cual este será de obligatoria consulta, previa la concesión de permisos de construcción, reformas y mejoras o de dotación de servicios públicos domiciliarios.

Parágrafo 2. En todo caso la cualquier intervención que se requiera en los pasos urbanos de las vías del Sistema Vial Nacional deberá cumplir lo definido en el Decreto 2976 de 2010, o en las normas que lo reglamenten, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 3. El Municipio de Caldas en un plazo máximo de tres (3) meses, a partir de la aprobación de la Revisión y Ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial reglamentará las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión en pasos urbanos de las Carreras 50 y 45 o Doble Calzada del Sur.

Capítulo 3
Sistema de Espacio Público en el Suelo Rural

Artículo 292. Del Sistema rural de espacio público

El sistema de espacio público rural se estructura a partir de las características físicas del territorio que se constituyen en los ordenadores naturales de este a nivel municipal y establece relaciones regionales; además de las intervenciones antrópicas de uso colectivo que estructuran el territorio rural.

Artículo 293. De los Elementos constitutivos naturales.

Son componentes naturales del sistema rural de espacio público en el municipio los siguientes: el hidrográfico y el orográfico incluyendo en este último los ecosistemas estratégicos.

a) sistema hidrográfico.
Los elementos hidrográficos rurales cumplen una función integradora, a la vez que incentivan la actividad ecoturística y recreativa dentro del contexto municipal, y algunos de ellos en los contextos metropolitano y regional.

El sistema hidrográfico rural está conformado por la cuenca del río Aburrá y las microcuencas afluentes; además, las respectivas fajas de protección asociadas a los nacimientos y a las corrientes naturales de agua.

b) sistema orográfico.
Los elementos orográficos de carácter estructural que forman parte del sistema rural de espacio público del municipio, corresponden a las áreas y elementos de conservación y protección del sistema, así como a aquellos elementos que tienen una significativa importancia ecológica, ambiental o paisajística, en cuanto cumplen la función de ordenadores principales del territorio municipal, y en algunos casos en los contextos metropolitano y regional.

El sistema orográfico está constituido por los bordes de protección forestal oriental y occidental, el alto de San Miguel, el alto de Romeral, el alto de La Cruz, morro Gil.

Bordes de Protección: Se localizan en la parte alta de los costados oriental y occidental del municipio y se extienden por todo el Valle de Aburrá, forman parte del proyecto del parque central de Antioquia. Se propone la adecuación e incorporación de espacios públicos que promuevan la apropiación y el uso colectivo.

Alto de San Miguel: Zona de protección y preservación legalmente constituida._ Declarada Reserva Ecológica mediante Acuerdo Municipal 048 de 1993. En el año 2001, declarada refugio de vida silvestre y parque ecológico recreativo, según Acuerdo Municipal 005. Posee un especial interés turístico, científico y educativo. Es el ecosistema en donde nace el Río Aburrá.

Como propuesta general se plantea el fomento del Ecoturismo sostenible en la zona correspondiente al Parque Ecológico Recreativo.

Alto de Romeral: Zona de preservación y protección; es una reserva forestal protectora. El Alto de Romeral se ubica entre los Municipios de Angelópolis, Caldas, La Estrella, Heliconia y Medellín (Corregimiento de San Antonio de Prado).

En el alto de Romeral nacen fuentes de agua que surten acueductos veredales, corregimentales y municipales, cuenta con bosques naturales; fuertes pendientes que limitan el uso del suelo únicamente como de protección; bellezas escénicas y paisajísticas. Hace parte de la zona de reserva del Distrito de Manejo integrado de los Recursos naturales renovables Divisoria Valle de Aburrá – Rio Cauca.

Alto de la Cruz. Ubicado en la vereda La Corrala al oriente del suelo urbano, este referente geográfico se constituye en un mirador natural rodeado de bosques plantados y actividades rurales. Es un sitio utilizado para caminatas, para ciclomontañismo por la población urbana del municipio.

Morro Gil. Referente geográfico destacado por sobresalir del relieve hacia el costado suroriental del suelo urbano, se encuentra cubierto por plantaciones forestales. Su uso es principalmente paisajístico.

Parágrafo: Los elementos del espacio público que hagan parte de los suelos de protección no se computaran en el cálculo del índice efectivo de espacio público.

Artículo 294. De los Elementos constitutivos artificiales.

Los elementos artificiales que constituyen el sistema de espacio público rural han configurado y ordenado del territorio municipal a través de su desarrollo histórico y urbanístico. Se clasifican en dos categorías:

Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro rural, y los elementos integradores.

Artículo 295. De las Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro rural.

Esta categoría está constituida por los parques, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre de carácter rural. Entre estos se encuentran:

Centralidades suburbanas y/o veredales: En los centros veredales se localizan el poco espacio público efectivo y el escaso equipamiento rural, estos deben estar en complemento con la actividad múltiple que sea permitida para cada caso.

Artículo 296. De los Elementos integradores

Esta categoría está constituída por los elementos del sistema de movilidad general que afecta al suelo rural; entre esos están la troncal sur (vía al suroeste, vía variante y vía a la Pintada), el eje ambiental y paisajístico del corredor férreo, los corredores y rutas ecoturísticas, las rutas ciclomontañistas, la red integrada de senderos para caminantes, la vía parque Angelópolis.

Troncal sur (vía al suroeste, vía variante, carrera 50 y vía a la Pintada): En cuanto a los elementos artificiales que constituyen el espacio público, la troncal es el eje principal de estructuración del territorio municipal y de articulación de este en los contextos metropolitano y regional. La movilidad vehicular es fundamental por el carácter regional de la vía; sin embargo, en el tramo que recorre el suelo rural se debe generar un corredor paralelo a la troncal para la movilidad peatonal.

Eje ambiental y paisajístico del corredor férreo: El antiguo corredor férreo atraviesa el costado occidental del suelo urbano y continúa en el suelo rural, actualmente es utilizado como una vía urbana y rural, que en muchos casos es la única vía de accesibilidad a algunos sectores rurales como es el caso de los sectores el Treinta, La Quiebra o Salinas en donde el corredor férreo es el eje estructurante de la ocupación del territorio.

En el suelo rural el corredor férreo se plantea como un eje ambiental y paisajístico articulado al sistema general de espacio público municipal y metropolitano.

Corredores eco turísticos: Con ellos, se proyecta lograr una Ciudad recorrible desde lo urbano, hasta los ecoparques en el Suelo Rural.

Vía parque Angelópolis: Asciende desde Caldas por las montañas en el costado occidental, remontando la vertiente cercana al nacimiento de la quebrada La Clara y continuando por la vertiente sur del romeral. Está ubicada entre los 1800 y 2300 msnm; es una vía serpenteada con una longitud de 15 km.

Rutas ciclomontañistas: Vereda El raizal – vereda La Valeria – Se localiza en el costado occidental del municipio entre las veredas El Raizal y La Valeria.

Caminos Indígenas, Republicanos y de herradura: De conformidad con lo definido en el Plan Integral de Manejo del Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca, y por ser apropiados como tal de manera informal por la comunidad en recorridos y paseos peatonales se acogen como componentes del espacio público rural, los siguientes:

- **Circuito histórico del Progreso, Camino La Valeria, Línea férrea:** Se inicia en el Parque La Locería y se llega al punto de partida. Conformado por el antiguo camino real de La Valeria y la línea férrea, vías que marcan el desarrollo del poblado y propician el avance industrial y comercial del Municipio de Caldas en épocas diferentes, los cuales recorren el territorio occidental en su parte media y en límite con Amagá, constituyéndose actualmente en un circuito, luego de conectarse en la parte occidental a través de senderos, vías de extracción forestal y un tramo del Camino del Estado o Nacional.

- **Recorrido Camino Nacional**: Parte de la Fonda EL Kaiser en la llamada" Vía Parque" y culmina en la Estación Salinas. En una longitud de 6.7km, el camino del Estado cruza el Municipio en dirección suroccidente, comunicando directamente con el poblado de Amagá y a este con Fredonia.

- **Circuito Cimas de la Culebra:** Se inicia en el Parque La Locería y se llega al punto de partida. La zona noroccidental del Municipio está constituida básicamente por la cuenca de la quebrada La Valeria desde su nacimiento en el Alto la Culebra y el sinnúmero de pequeños afluentes que la conforman. Se destacan además alturas

como la Cuchilla El Roble, el Alto de La Culebra y de La Luz, que definen un conjunto montañosos, parte de las últimas estribaciones de la Cuchilla El Romeral.

Ruta Alto de San Miguel: El recorrido comienza con la "Y" de Primavera luego llegando a el Centro Agropecuario la Salada del SENA, desde ese punto se ingresa a la vereda La Clara y al terminar el caserío se continua a pie por un sendero al margen izquierdo del Río Aburra hasta llegar al sector denominado Campiño o el Valle de las Brujas.

Ruta Alto del Romeral: Este recorrido empieza en el parque Olaya Herrera por la calle 129 sur, pasando por el barrio La Planta y el Caserío de la Valeria, pasando por este se encuentra el antiguo camino de indios o el de Angelópolis hasta el antiguo robledal, cuatro horas después se encontrara la cúspide de este Alto, donde se observara a Cerro Bravo, Cerro de Tuza.

Ruta Alto de La Romera: Desde la fábrica de Friko al frente se encuentra un puente sobre la quebrada La Miel, al frente de este habrá un camino que lleva a un sendero donde se encuentra mucha vegetación y paisajes muy hermosos hasta llegar al parque ecológico el Salado donde se observa la ciudad desde lo lejos y bajando se llega al Municipio de Sabaneta.

Ruta de La Miel: En esta Vereda se encuentran aproximadamente cinco recorridos diferentes esto pues al seguir el cauce de los diferentes afluentes de la quebrada la Miel cada uno tendrá unas características diferentes como cascadas, zonas para escalar, bosques productores de nubes etc.

Ruta de las orquídeas: En el sector de la Zarcita en la vereda la Corrala, es un camino que se entrelaza con un viejo fuerte indígena detrás de un viejo asentamiento humano de 2500 años de antigüedad hoy desaparecido, en el lugar hoy se levanta un puerto seco, en esta ruta todavía se puede disfrutar de un bello pasaje lleno de siete cueros, orquídeas de mil formas y de variados cardos.

Ruta del Sur: Al sur del municipio se encuentran las veredas más lejanas como son la Sinifaná y Cardalito estas Veredas poseen un rico patrimonio ambiental se puede llegar en chiva o caminar las 7 horas de trayecto llegando así a la vereda Piedra Verde de Fredonia y posteriormente bajar a este municipio.

Ruta Alto de la Cruz, Morro Gil: Esta ruta comienza en la unidad deportiva de Caldas es un trayecto poco inclinado donde se puede observar el tucancito azul y verde, desde esta altura se puede observar el casco urbano de Caldas y apreciar el trabajo hecho en barranquismo escultura tallada sobre la tierra con elementos comunes como cuchillos y espátulas, llegando a su altura máxima se puede seguir a la derecha y proseguir viendo una serie de bosque de confieras hasta llegar por el camino viejo al Alto de San Miguel y caer a la Vereda La Clara.

Red integrada de senderos para caminantes: Angelópolis – la laguna – La Estrella – Angelópolis _Caldas, Angelópolis- pueblito – heliconia los cuales hacían parte de las rutas entre los valles de Rionegro, aburrá y Cauca.

Artículo 297. De los Proyectos y programas para suplir necesidades y desequilibrios de espacio público

Como parte del Sistema de espacio público rural, y con el fin de aprovechar el potencial paisajístico y de suplir los desequilibrios del espacio público; se construirán **miradores panorámicos** en los sitios que presentan adecuadas características ambientales, como el Alto de La Cruz, y en otras rutas o corredores ecoturísticos en donde se puedan capturar escenas del paisaje para el disfrute contemplativo, como es el caso de la vía parque Angelópolis donde ya existen algunos que pueden ser complementados por nuevos miradores.

Corredores Ecoturísticos: Se dará continuidad a los corredores ecoturísticos del Río Aburrá y las quebradas La Valería y La Miel en el suelo rural. La formulación de estos proyectos contemplara la definición de la longitud de los diferentes corredores.

Artículo 298. De las Áreas articuladoras del espacio público y de encuentro rural

Esta categoría está constituida por los parques, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre de carácter rural. Entre estos se encuentran:

Espacio público de las centralidades suburbanas, en centros poblados y/o veredales: En los polígonos que delimitan los suelos suburbanos y centros poblados principalmente en los centros veredales se deberán desarrollar los nuevos espacios públicos de encuentro para la población rural en complemento con la actividad múltiple permitida para cada caso.

Capítulo 4
Sistema de Equipamientos en el Suelo Rural

Sección 1.
Equipamientos Asociadas al Manejo del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos –PGIRS-

Artículo 299. Normas Asociadas al Manejo del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos -PGIRS- en el suelo rural.

En general para la ubicación de los equipamientos asociados al Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS) en el suelo rural: sitios de disposición final, plantas incineradoras, escombreras; acopios para el almacenamiento y presentación de los residuos sólidos en zonas de difícil acceso; y las plantas de aprovechamiento de residuos orgánicos, se deberá respetar la legislación vigente y las directrices consignadas en el PGIRS, tanto regional como municipal.

Artículo 300. De la Revisión del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos -PGIRS-.

Si por causa de la revisión y ajuste del PGIRS municipal hay modificación en la localización de estos equipamientos, que impliquen cambios en el PBOT, estos deberán ser concertados con la autoridad ambiental competente. El plazo para revisar y ajustar el PGIRS municipal es de tres (3) años.

Parágrafo. En el proceso de revisión y ajuste al PGIRS municipal deberán incorporarse los lineamientos contenidos en el documento de evaluación al PGIRS vigente realizado por CORANTIOQUIA, y que se presenta aquí como el ANEXO IV, de este Acuerdo.

Artículo 301. Estaciones de Transferencia de los residuos sólidos.

La localización de este tipo de equipamientos está prohibida en áreas predominantemente residenciales y su localización en la zona permitida estará sujeta al cumplimiento de las normas básicas de construcción y a la normatividad ambiental vigente, previo concepto por parte de la Secretaría de Planeación Municipal. El Municipio de Caldas actualmente utiliza Estación de Transferencia localizada en Sabaneta. Esta área se vincula al sistema de transporte multimodal de los residuos sólidos.

Artículo 302. De los Sitios de Disposición Final.

Los sitios de disposición en el municipio de Caldas se podrán localizar en el suelo rural como un uso restringido, dependiendo de si se trata de residuos peligrosos o no peligrosos según lo definido en el PGIRS Regional siempre y cuando no cause peligro, daño o riesgo a la salud pública que se puedan minimizar y controlar los impactos ambientales y se consideren los principios de ingeniería, para la confinación y aislamiento de los residuos sólidos, con compactación de residuos, cobertura diaria de los mismos, control de gases y lixiviados, y cobertura final, y que en general cumpla con las condiciones adecuadas de acuerdo con normatividad ambiental vigente

El Municipio de Caldas podrá suscribir convenios futuros para hacer efectiva la eventual transitoria o permanente disposición en los sitios definidos para la contingencia.

Parágrafo. El Municipio en caso de una contingencia utilizará como sitio de disposición final, EVAS el Guacal en concordancia con lo expuesto en el artículo 2º de la Resolución de Corantioquia Nº4677 del 29 de julio de 2008.

Artículo 303. De los Sistemas de disposición de residuos peligrosos.

Este tipo de equipamiento se podrá localizar en corredores suburbanos, por lo que preferiblemente se podrán ubicar en los corredores viales suburbanos de la vías hacia la Pintada y hacia Amagá, en los cuales el uso principal es industrial, comercial y de servicios, esta área se vincula al sistema de transporte multimodal de los residuos sólidos.

La disposición final de los residuos peligrosos no se permite en suelo urbano y para su ubicación se debe cumplir con las especificaciones técnicas adecuadas que rigen estas actividades siempre y cuando se cumpla con las condiciones adecuadas de acuerdo con la normatividad ambiental vigente

Artículo 304. De las Escombreras.

Son lotes establecidos como lugares aptos para la disposición definitiva de escombros y su aprovechamiento.

No se permitirá la localización de sitios para disposición final de escombros en el suelo urbano; para su localización en suelo rural se tendrá en cuenta lo establecido en el PGIRS municipal.

La Secretaría de Planeación deberá velar por el cumplimiento de lo estipulado en el artículo 32 del Decreto 564 de 2006 en lo relativo al programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 541 de 1994 del Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

El Municipio verificará previamente a la autorización de un sitio de disposición final de escombros o para llenos estructurales el cumplimiento de todos los aspectos técnicos relacionados con la actividad, como: los diseños, el programa de manejo ambiental y el plan de abandono.

Para la expedición de la respectiva licencia por parte de Secretaría de Planeación y obras públicas o quien haga sus veces, se deberá contar con el concepto previo de la Autoridad Ambiental.

Los lotes que hayan sido utilizados como llenos, escombreras y/o botaderos deberán realizar estudios de suelos puntuales que permitan definir qué tipo de obras podrán eventualmente llevarse a cabo en ellos.

Parágrafo 1. Estos lotes podrán ser destinados a la construcción de parques y zonas verdes, siempre y cuando su manejo haya sido realizado de una forma técnica adecuada y el estudio de suelos realizado permita dicha destinación.

En los casos en que a dichos lotes se les vaya a dar otra destinación, deberán, previo al otorgamiento de las licencias urbanísticas a que haya lugar, realizarse estudios complementarios tales como:

Análisis de Estabilidad de Taludes y Laderas dentro del Estudio Geotécnico Preliminar y Definitivo. Los estudios de estabilidad de Taludes y Laderas deberán contemplar al menos las siguientes actividades:

- Antecedentes, recopilación cartográfica, interpretación multitemporal de fotografías aéreas y revisión de reportes e informes anteriores.
- Caracterización de los materiales; debe contemplar la clasificación y descripción detallada de los materiales involucrados en los movimientos en masa, incluyendo medidas cuantitativas de los parámetros más relevantes para el análisis numérico de la estabilidad.
- Análisis numérico, este debe comprender el cálculo de la estabilidad para diferentes condiciones de carga, nivel freático, sismo y geometría de la superficie de falla.
- Seguimiento e instrumentación, diseño e implementación de un sistema de control acorde con el proyecto y formulación de un plan de contingencias.
- Presentar las obras necesarias de mitigación y prevención, y se deberán asegurar condiciones de estabilidad.

Parágrafo 2. Los predios utilizados para la disposición final de escombros, o que hayan sido objeto de proceso de lleno deberán realizar además de los estudios referidos, estudios de capacidad de soporte, resistencia al corte y densidad. Una vez realizados los estudios propuestos, si el municipio emite concepto favorable sobre la viabilidad de la modificación de los usos del suelo, los remitirá a las autoridades ambientales para lo de su competencia.

Artículo 305. De las Plantas de aprovechamiento de residuos orgánicos.

Se podrán localizar en el suelo rural respetando la legislación ambiental vigente y las premisas consignadas en el PGIRS, tanto regional como municipal.

Sección 2.

Equipamientos Educativos

Artículo 306. De los Equipamientos educativos de Segundo orden o local

Se clasifican como tal la Escuela San Francisco, escuela Sinifaná, Escuela Salinas, escuela La Clara, escuela rural Cardalito, escuela rural La Salada, escuela Luís Javier garcía Isaza, escuela rural La Chuscada, Escuela Rural Maní del Cardal, escuela el 60, escuela La Raya, Escuela El Cano, Hogar Hernando Rivera Jaramillo.

Capítulo 4
Normas urbanísticas suelo rural

Intervenciones, aprovechamientos, densidades, cesiones y obligaciones y Usos del suelo rural

Sección 1
De las Intervenciones

Artículo 307. De las Intervenciones rurales

Adoptase la clasificación de las intervenciones en el suelo rural definidas en el Acuerdo Metropolitano No. 15 de 2006, Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial rural:

1. Preservación (P)
   a. Preservación Estricta (PE)
   b. Preservación Activa (PA)
2. Recuperación (RE)
3. Restauración y/o generación de actividades rurales (RAR)
4. Consolidación Suburbana (CN_S)
5. Consolidación Suburbana (CN3_S)
6. Desarrollo Suburbano (D_S)

Artículo 308. De la Definición de las Intervenciones en el suelo rural.

Preservación (P): Intervención dirigida a ecosistemas bien conservados y ecosistemas en el estado de conservación, que son ámbitos naturales necesarios de proteger y recuperar; y a áreas de alta productividad agrícola, agropecuaria, áreas de

recursos mineros explotables y áreas de protección forestal que mantienen sus características naturales en buen estado y requieren dicha intervención para prevenir su degradación. De acuerdo con las condiciones de cada tipo de intervención podrá ser:

a) Preservación Estricta (PE): Se aplica a los ecosistemas estratégicos identificados en el sistema estructurante y a áreas forestales protectoras, cuya intervención está dirigida al mantenimiento de la situación preexistente, mediante la reducción al mínimo de la actividad antrópica. Sólo se consideran posibles en estas áreas, las actuaciones orientadas al mantenimiento u obtención de estados ecológicos aceptables.

Esta intervención se aplicará a la primera categoría de los suelos de protección delimitados en el tema Clasificación del Suelo Municipal como áreas de conservación y protección ambiental, de acuerdo a las categoría establecidas por el Decreto 3600 de 2007; además, corresponden con las dos primeras zonas de conservación ambiental y de protección ambiental delimitadas en el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del Río Aburrá (POMCA) en diciembre de 2007.

b) Preservación Activa (PA): Se aplica a unidades de productividad primaria ligado al potencial del suelo para estas actividades, en las que este tipo de preservación se orientará a mantener activamente la explotación de los recursos naturales o los usos tradicionales, con aprovechamientos sostenibles que garanticen la preservación de sus valores y recursos.

Esta intervención se aplicará a las áreas incluidas en la segunda categoría del suelo de protección que corresponde a las áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales del municipio localizada principalmente hacia la parte centro y sur del territorio municipal, de conformidad con la delimitación de la cuarta zona denominada producción en la zonificación ambiental del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del Río Aburrá (POMCA).

Recuperación (RE): Esta intervención se aplica a los ecosistemas degradados, correspondientes a las zonas de alto riesgo localizados en suelo rural o suelo de protección, que resulta oportuno recuperar. El objetivo general es lograr su recuperación ambiental, favoreciendo la formación de bosque protector y se permitirán otras actividades, siempre que no vulneren el objetivo general de recuperación establecido.

Esta intervención se aplica a las áreas delimitadas en la zonificación ambiental del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del Río Aburrá (POMCA) como **recuperación para la conservación** y **recuperación para la protección**.

Restauración y/o generación de actividades rurales (RAR): Intervención dirigida a las áreas donde se pretende recuperar o generar nuevas actividades agropecuarias o

forestales caracterizadas por su desarrollo heterogéneo dentro del ámbito del uso asignado.

Esta intervención se aplicará a las áreas delimitadas en la zonificación ambiental del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del Río Aburrá (POMCA) como recuperación para la conservación y para la producción.

Generación de actividades forestales (GAF): Intervención dirigida a las áreas donde se pretende generar nuevas actividades agropecuarias o forestales caracterizadas por su desarrollo heterogéneo dentro del ámbito del uso asignado.

Esta intervención se aplicará a las áreas delimitadas en la zonificación ambiental del Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del Río Aburrá (POMCA) como ***producción***, y *recuperación para la protección*

Artículo 309. De las Intervenciones en el suelo de desarrollo restringido

De acuerdo a las nuevas categorías del suelo rural introducidas por el Decreto 3600 de 2007, se asignan las intervenciones suburbanas para los suelos de desarrollo restringido (suburbano, centros poblados, parcelaciones campestres y zonas de equipamientos colectivos).

Consolidación Suburbana (CN_S): Se aplica a las áreas de parcelación de recreo y vivienda campestre, a centros poblados (asentamientos rurales concentrados) y a áreas de crecimiento informal con alto fraccionamiento de los predios en sectores con características suburbanas en los cuales se pretende mejorar su desarrollo de conformidad con las tendencias que presenta.

Parágrafo 1. Se busca consolidar los usos del suelo, proteger los valores ambientales o paisajísticos que se presenten y corregir el déficit de equipamientos en general, serán los objetivos que orienten los parámetros generales de ordenamiento para estos sectores.

Consolidación Suburbana (CN3_S): Intervención que busca mejorar la inadecuada calidad y precarias condiciones de vivienda y entorno en asentamientos existentes localizados en suelo suburbano y que sean susceptibles de recuperación y consolidación. Estará dirigida a recuperar las carencias en materia de servicios públicos y saneamiento, y a la dotación de espacio público, vías, transporte, y equipamiento social y productivo.

Se implementará en zonas que presenten condiciones desprovistas de calidad urbanística integral en el espacio público y privado inscritas en el suelo rural suburbano y con deficiencia en la dotación de infraestructuras colectivas (movilidad, espacio público, equipamientos y servicios públicos, etc.). En los suelos suburbanos estos asentamientos son de origen campesino, que sometidos a procesos intensivos de

subdivisión de parcelas se llega a un punto de densificación muy alto que impide el normal desempeño de los usos tradicionales del suelo rural empezando a aparecer nuevos usos relacionados con las dinámicas urbanas; así, se conforman asentamientos en estructuras nucleadas de manera espontánea no planificada bajo procesos de ocupación informal en donde se mezclan los usos rurales tradicionales y los usos urbanos, estos nuevos núcleos son centralidades rurales con alto déficit de calidad habitacional.

Parágrafo 2. Se busca mejorar la calidad del hábitat en los asentamientos del suelo de suburbano de desarrollo incompleto e inadecuado orientado en dos líneas de trabajo, la superación en la carencia de una adecuada calidad habitacional (protección de los valores ambientales y paisajísticos, movilidad, espacio público, equipamientos y servicios públicos, etc.) y el saneamiento de la tenencia de la tierra (procesos de legalización y titulación de predios) garantizando su adecuado funcionamiento como centralidades rurales para la instalación de las infraestructuras colectivas y complementarias al desarrollo del suelo rural en armonía con el modelo de ordenamiento territorial.

Desarrollo Suburbano (D_S): Esta intervención está dirigida a generar los mecanismos urbanísticos para permitir del adecuado desarrollo de áreas dentro del suelo rural en donde se programen parcelaciones campestres, estas deberán ser coherentes con el modelo de ocupación territorial propuesto.

Parágrafo 3. Se trata de habilitar para el uso suburbano los predios localizados en suelo rural donde se programen procesos de suburbanización coherentes con el modelo de ocupación territorial propuesto, garantizando la protección de los valores ambientales o paisajísticos; y una adecuada articulación al sistema de estructurante general.

Intervenciones asignadas para el suelo de desarrollo restringido:

Desarrollo Campestre (D_C): Adoptase la intervención denominada Desarrollo Campestre (D_C), como respuesta de intervención a las dinámicas intensivas actuales de ocupación de las fronteras urbano-rurales que requieren no sólo ser reguladas sino canalizadas en su potencial de desarrollo e incentivar procesos de gestión asociada en cumplimiento del principio de la equidistribución de las cargas y los beneficios del desarrollo territorial y de conformidad con las determinaciones del Decreto 3600 de 2007 y las normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

Tabla 30. Intervenciones en el suelo de desarrollo restringido

CÓDIGO	SUBCATEGORÍAS DEL SUELO RURAL	INTERVENCIONES
ZONAS SUBURBANAS		
ZS2_CN_S	Zona Suburbana 2 Salida a Angelópolis.	Consolidación suburbana
ZS3_CN_S	Zona Suburbana 3 Parte de la Vereda la	Consolidación suburbana

CÓDIGO	SUBCATEGORÍAS DEL SUELO RURAL	INTERVENCIONES
	Chuscala	
ZS4_CN_S	Zona Suburbana 4 Corredor - vía al Suroeste	Consolidación suburbana
ZS5_CN_S	Zona Suburbana 5 Corredor - vía a La Pintada	Consolidación suburbana
ZS6_CN_S	Zona Suburbana 6 Parte de la vereda La Corrala	Consolidación suburbana
ZS7_CN_S	Zona Suburbana 7 Salida a la vereda la Miel	Consolidación suburbana
CENTROS POBLADOS		
CP1_CN3_S	Centro Poblado 1 La Valeria	Consolidación suburbana 3
CP2_CN_S	Centro Poblado 2 La Chuscala	Consolidación suburbana
CP3_CN3_S	Centro Poblado 3 La Quiebra	Consolidación suburbana 3
CP4_CN_S	Centro Poblado 4 La Salada	Consolidación suburbana
CP5_CN_S	Centro Poblado 5 La Corralita	Consolidación suburbana
CP6_CN3_S	Centro Poblado 6 La Miel	Consolidación suburbana 3
CP7_CN3_S	Centro Poblado 7 La Clara	Consolidación suburbana 3
CP8_CN3_S	Centro Poblado 8 El Cano	Consolidación suburbana 3
CP9_CN3_S	Centro Poblado 9 La Aguacatala	Consolidación suburbana 3
ZONAS PARCELACIONES CAMPESTRES		
ZPC1_D_C	Zona Parcelaciones Campestres 1 Primavera y La Cima	Desarrollo parcelaciones campestres
ZPC2_D_C	Zona Parcelaciones Campestres 2 La Corrala	Desarrollo parcelaciones campestres
ZPC3_D_C	Zona parcelaciones Campestres 3 La Miel	Desarrollo parcelaciones campestres
ZPC4_D_C	Zona parcelaciones Campestres 4 La Quiebra	Desarrollo parcelaciones campestres

Tabla 31 Intervenciones en el Suelo Rural

CATEGORIA		INTERVENCIÓN	CODIGO
CONSERVACION AMBIENTAL	CONSERVACION AMBIENTAL	Preservación Estricta (PE)	ZCA_PE
	RECUPERACION PARA LA CONSERVACION AMBIENTAL	Recuperación (RE)	ZRCA_RE
PROTECCION AMBIENTAL	PROTECCION AMBIENTAL	Preservación Activa (PA):	ZPA_PA
	RECUPERACION PARA LA PROTECCION AMBIENTAL	Recuperación (RE)	ZRPA_RE
		Generación de actividades forestales GAF	ZRPA_GAF
PRODUCCION	PRODUCCION AGROPECUARIA Y FORESTAL	Restauración de actividades rurales (RAR)	ZPAF_RAR

CATEGORIA		INTERVENCIÓN	CODIGO
		Generación de actividades forestales GAF	ZPAF_GAF
ZONA DE OFERTA DE BIENES Y SERVICIOS AMBIENTALES	**PRESERVACIÓN**	Preservación Estricta (PE)	ZOBYSA_PE
ZONA CON POTENCIAL DE OFERTA DE BIENES Y SERVICIOS AMBIENTALES	RECUPERACIÓN PARA LA PRESERVACIÓN	Recuperación (RE)	ZPOBYSA-RE
ZONA DE PRODUCCIÓN FORESTAL SOSTENIBLE	PRODUCCION AGROPECUARIA Y FORESTAL	Restauración de actividades rurales	ZPFS_RAR
		Generación de actividades forestales GAF	ZPFS_GAF
ZONA DE PRODUCCIÓN AGROFORESTAL SOSTENIBLE	PRODUCCION AGROPECUARIA Y FORESTAL	Restauración de actividades rurales	ZPAS_RAR
		Generación de actividades forestales GAF	ZPAS_GAF

Sección 2
Aprovechamientos y obligaciones urbanísticas en el Suelo Rural

Artículo 310. De los Aprovechamientos

Se entenderá por beneficios, los potenciales aprovechamientos generados por las acciones urbanísticas derivadas del Plan de Ordenamiento Territorial y sus instrumentos complementarios.

Para el suelo rural los aprovechamientos están dados en densidades habitacionales y usos.
Las densidades habitacionales para el suelo rural deben ser iguales a la Unidad Agrícola Familiar (UAF) definida para cada municipio, y las densidades máximas para el suelo rural las define la autoridad ambiental, en el caso del municipio de Caldas, Corantioquia es la entidad responsable de esta asignación.

Unidad Agrícola Familiar (UAF).

Es la empresa básica de producción agrícola, pecuaria, acuícola o forestal cuya extensión, conforme a las condiciones agroecológicas de la zona y con tecnología adecuada, permite a la familia remunerar su trabajo y disponer de un excedente capitalizable que coadyuve a la formación de su patrimonio y determinadas para cada municipio en la Resolución 041 de 1996 de la Junta Directiva del Instituto Colombiano de Reforma Agraria.

Artículo 311. Densidad Habitacional o Densidad Máxima de Vivienda.

Acójense para el suelo rural del Municipio de Caldas las densidades rurales designadas por Corantioquia para el suelo rural, en la Resolución 9328 de 2007.

Para el suelo suburbano y las áreas destinadas para parcelación de vivienda campestre es el máximo número de viviendas por unidad de área, medida en hectáreas (Ha); para el suelo rural es una vivienda por cada unidad agrícola familiar (UAF), determinada en hectáreas por la autoridad competente y para el suelo de protección es una vivienda por cada número de hectáreas.

El índice de ocupación en los suelos para parcelaciones campestres no será superior al 20%. El resto del predio deberá ser reforestado y revegetalizado con especies nativas.

Parágrafo. Para el caso de las parcelaciones de vivienda campestre el tamaño mínimo de lote será de 2.500 metros cuadrados. En ningún caso podrá construirse en los suelos de protección delimitados como tal en estas zonas.

Tabla 32. Densidades Máximas en el Suelo Rural.

DENSIDADES MÁXIMAS EN EL SUELO RURAL - RESOLUCIÓN 9328 DE 2007						
	Densidad máxima Suburbana	Densidad máxima Parcelación de vivienda campestre	Densidad máxima Rural			Densidad máxima Protección
			UAF agrícola	**UAF mixta**	**UAF ganadera**	
NOMBRE DE MUNICIPIO	**(viv/Ha)**	**(viv/Ha)**	**1vivienda cada uaf**	**1vivienda cada uaf**	**1vivienda cada uaf**	**DOT max (1viv/por cada No. de Has)**
CALDAS	4.99	3.8	3-5	12-16	27-37	38

Tabla 33. Aprovechamientos y Obligaciones Rurales

APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES RURALES								
Código	**Subcategorías del suelo rural**	**Intervenciones**	**Área (Ha)**	**Densidad [Viv/Ha]**	**Densidad [1 vivienda cada UAF]**	**Altura (Pisos)**	**Espacio Público (m²/Hab)**	**Equipamientos (m²/Viv)**
ZS2_CN_S	Zona Suburbana 2	Consolidación suburbana	35,49	4,99	-	2	1	1
ZS3_CN_S	Zona Suburbana 3	Consolidación suburbana	15,20	4,99	-	2	1	1
ZS4_CN_S	Zona Suburbana 4	Consolidación suburbana	243,94	4,99	-	2	1	1
ZS5_CN_S	Zona Suburbana 5	Consolidación suburbana	278,28	4,99	-	2	1	1
ZS6_CN_S	Zona Suburbana 6	Consolidación suburbana	60,82	4,99	-	2	1	1
ZS7_CN_S	Zona Suburbana 7	Consolidación suburbana	60,57	4,99	-	2	1	1
CP1_CN3_S	Centro Poblado 1	Consolidación suburbana 3	0,57	No aplica	-	2	-	1
CP2_CN_S	Centro Poblado 2	Consolidación suburbana	9,37	No aplica	-	2	-	1
CP3_CN3_S	Centro Poblado 3	Consolidación suburbana 3	5,49	No aplica	-	2	-	1
CP4_CN_S	Centro Poblado 4	Consolidación suburbana	22,69	No aplica	-	2	-	1
CP5_CN_S	Centro Poblado 5	Consolidación suburbana	5,62	No aplica	-	2	-	1
CP6_CN3_S	Centro Poblado 6	Consolidación suburbana 3	14,84	No aplica	-	2	-	1
CP7_CN3_S	Centro Poblado 7	Consolidación suburbana 3	6,19	No aplica	-	2	-	1
CP8_CN3_S	Centro Poblado 8	Consolidación suburbana 3	15,18	No aplica	-	2	-	1
CP9_CN3_S	Centro Poblado 9	Consolidación suburbana 3	16,36	No aplica	-	2	-	1
ZPC1_D_C	Zona Parcelaciones Campestres 1. Primavera y La Cima	Desarrollo parcelaciones campestres	49,26	3,80	-	2	4	1
ZPC2_D_C	Zona Parcelaciones Campestres 2. La Corrala	Desarrollo parcelaciones campestres	51,24	3,80	-	2	4	1
ZPC3_D_C	Zona Parcelaciones Campestres 3. La Miel	Desarrollo parcelaciones campestres	955,94	3,80	-	2	4	1
ZPC4_D_C	Zona Parcelaciones Campestres 4. La Quiebra	Desarrollo parcelaciones campestres	69,63	3,80	-	2	4	1

APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES RURALES								
Código	**Subcategorías del suelo rural**	**Intervenciones**	**Área (Ha)**	**Densidad [Viv/Ha]**	**Densidad [1 vivienda cada UAF]**	**Altura (Pisos)**	**Espacio Público (m²/Hab)**	**Equipamientos (m²/Viv)**
ZCA_PE	Zona de conservación ambiental	Preservación Estricta (PE)		-	38	2	-	-
ZRCA_RE	Zona de recuperación para la conservación ambiental	Recuperación (RE)		-	38	2	-	-
ZPA_PA	Zona de Protección Ambiental	Preservación Activa (PA)		-	12-16	2	-	-
ZRPA_RE	Zona de Recuperación para la protección ambiental	Recuperación (RE)		-	12-16	2	-	-
ZRPA_GAF	Zona de Recuperación para la protección ambiental	Generación de actividades Forestales (GAF)		-	12-16	2	-	-
ZPAF_RAR	Zona de Producción Agropecuaria y Forestal	Restauración de actividades rurales (RAR)		-	3-5	2	-	-
ZPAF_GAF	Zona de Producción Agropecuaria y Forestal	Generación de actividades forestales (GAF)		-	12-16	2	-	-
ZOBYSA_PE	Zona de Oferta de Bienes y servicios Ambientales	Preservación Estricta (PE)		-	38	2	-	-
ZPOBYSA-RE	Zona con Potencial de Oferta de Bienes y servicios Ambientales	Recuperación (RE)		-	38	2	-	-
ZPFS_RAR	Zona de Producción forestal sostenible	Restauración de actividades rurales (RAR)		-	3-5	2	-	-
ZPFS_GAF	Zona de Producción forestal sostenible	Generación de actividades forestales GAF		-	12-16	2	-	-
ZPAS_RAR	Zona de Producción Agroforestal sostenible	Restauración de actividades rurales (RAR)		-	3-5	2	-	-
ZPAS_GAF	Zona de Producción Agroforestal sostenible	Generación de actividades forestales GAF		-	12-16	2	-	-

Artículo 312. Densidades Máximas en el Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca

En el área del Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca se implementan las densidades máximas de vivienda, conforme con la Resolución 9328 del 20 de marzo de 2007 expedida por la Corporación Ambiental Corantioquia.

Tabla 34. Densidades máximas por Zonas y Categorías de Ordenamiento en el DMI

DENSIDADES MÁXIMAS POR ZONAS Y CATEGORÍAS EL ACUERDO 327 DE 2009-		
Zonificación	**Categorías**	**Densidades**
Zona de Oferta de bienes y servicios ambientales	Preservación	1 vivienda cada 38 Ha; "*densidad máxima de protección*"
zona con potencial de oferta de bienes y servicios ambientales	Recuperación para la preservación	1 vivienda cada 38 Ha; "*densidad máxima de protección*"
Zonas de producción forestal sostenible.	Producción	1 vivienda cada 12 a 16 Ha; "*densidad máxima rural mixta*".
Zonas de producción agroforestal sostenible	Producción	1 vivienda cada 12 a 16 Ha; "*densidad máxima rural mixta*".

Sección 3
Usos del Suelo

Artículo 313. De los criterios para definir los usos del suelo rural.

La definición de los usos del suelo rural del Municipio de Caldas se realiza tomando en consideración el uso potencial, las pendientes, las actividades económicas existentes, las restricciones del medio natural, la densidad actual, y los usos del suelo actuales.

El manejo de los usos del suelo se realizó teniendo en cuenta los siguientes criterios:

Tabla 35. Criterios para definir los Usos del Suelo Rural

CRITERIOS	OBSERVACIONES
Área de la Cuenca del Rio Aburra. POMCA	Se adoptan los usos del suelo definidos en el POMCA a toda el área de la Cuenca a excepción del área ocupada por el DMI DE LOS RECURSOS NATURALES RENOVABLES DIVISORIA VALLE DE ABURRA- RIO CAUCA.

CRITERIOS	OBSERVACIONES
Área del DMI de los Recursos Naturales Renovables Divisoria Valle De Aburrá – Río Cauca y del Parque Central de Antioquia PCA.	Se aplican las Condiciones y restricciones para el uso y el aprovechamiento de los recursos naturales renovables en las zonas donde se aplicarán las acciones y actividades, según la zonificación establecida en el DMI.
Parque Central de Antioquia. PCA	Esta área corresponde con las zonas conectoras del PCA, en el área localizadas por fuera de la Zona de influencia del POMCA. Se adoptan los usos de las categorías del POMCA y se cruzan con los usos del suelo actuales.

Parágrafo 1. Teniendo en cuenta que mediante la Resolución 12823 del 12 de febrero de 2010, la Corporación del Centro de Antioquia CORANTIOQUIA, aprobó el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca hidrográfica del Río Amagá, se acoge la zonificación ambiental y las demás disposiciones contenidas en ella como un elemento que conforma el sistema estructurante natural. En las áreas donde se superponga la zonificación del POMCA del Rio Amagá con los usos del suelo propuesto en el presente Acuerdo, priman las disposiciones contenidas en el POMCA.

Parágrafo 2. La asignación de los usos del suelo rural, se encuentran en la Tabla siguiente:

Tabla 36. Asignación de usos del suelo rural, según la zonificación definida por el POMCA, en el área del DMI De Los Recursos Naturales Renovables Divisoria Valle De Aburrá – Río Cauca y en el área del Parque Central de Antioquia PCA, en el Municipio de Caldas.

USOS DEL SUELO RURAL						
	CATEGORIA		**USO PRINCIPAL**	**USOS COMPATIBLES**	**USOS RESTRINGIDOS**	**USOS PROHIBIDOS**
PLAN DE ORDENACIÓN Y MANEJO DE CUENCA DEL RIO ABURRÁ-POMCA	**CONSERVACION AMBIENTAL**	CONSERVACION AMBIENTAL	conservación, forestal protector con especies nativas	Investigación	Ecoturismo, minería	Agrícola, pecuario, usos industrial, vivienda y comercial Turismo.
		RECUPERACION PARA LA CONSERVACION AMBIENTAL	Conservación, forestal protector	Investigación, Ecoturismo, agropositivo pastoril de baja intensidad (con cambio a forestal protector en largo plazo)	Forestal (aprovechamiento de productos no maderables), vivienda, con baja densidad, minero	Agrícola, pecuario con alta intensidad
	PROTECCION AMBIENTAL	PROTECCION AMBIENTAL	Forestal protector con especies introducidas (con técnicas no agresivas: entresaca, tala por lotes, etc.), protección de los recursos naturales	Forestal (aprovechamiento de productos no maderables), investigación, ecoturismo, Agricultura tradicional	Usos urbanos (vivienda con baja densidad) recreación, minero, Agrícola (agricultura orgánica), pecuario (producción limpia), agroforestal	Agrícola (intensivo), pecuario (intensivo y extensivo)
		RETIROS		Forestal protector	Parques lineales de recreación y ornamentación. Se restringe el paso a redes de servicios públicos, paso de redes de alta tensión, gasoducto, poliducto, oleoducto, antenas de transmisión radial.	Vivienda, industrial, equipamientos educativos, religioso y de salud. Se prohíbe el paso de redes de servicios públicos, paso de redes de alta tensión gasoducto, poliducto, oleoducto, antenas de transmisión radial.

USOS DEL SUELO RURAL						
	CATEGORIA		**USO PRINCIPAL**	**USOS COMPATIBLES**	**USOS RESTRINGIDOS**	**USOS PROHIBIDOS**
		RECUPERACION PARA LA PROTECCION AMBIENTAL	Forestal protector con especies introducidas (con técnicas no agresivas: entresaca, tala por lotes, etc.)	Forestal (aprovechamiento de productos no maderables), agroforestal (con cambio a forestal protector en largo plazo). Ecoturismo.	Usos urbanos (vivienda con baja densidad), recreación, agrícola y pecuario con baja intensidad y técnicas ambientalmente sostenibles, Minero	Uso agrícola y pecuario con alta intensidad
	RECUPERACION AMBIENTAL		Forestal protector (revegetalizacion), Estabilización de laderas y taludes. En zonas criticas por calidad de aire: producción limpia	No aplica	No aplica	En áreas erosionadas en zona rural: Pecuario y agrícola. Esta zona se podrá recuperar para un uso forestal protector.
	PRODUCCION	**PRODUCCION AGROPECUARIA Y FORESTAL**	Forestal, productor, agrícola (tradicional y tecnificado pecuario (intensivo y extensivo)	Agroforestal, Silvopatoril Ecoturismo Recreación activa Investigación Agroindustrial	Minero, usos urbanos (vivienda con densidades de acuerdo a normas vigentes)	No aplica
		PRODUCCION INDUSTRIAL	Uso industrial	Otros usos urbanos excepto el residencial (vivienda)	Uso residencial (vivienda) y de recreación (alejado de las fuentes y ruido).	No aplica

USOS DEL SUELO RURAL						
	CATEGORIA		**USO PRINCIPAL**	**USOS COMPATIBLES**	**USOS RESTRINGIDOS**	**USOS PROHIBIDOS**
		PRODUCCION MINERA	Minero	Industrial, forestal protector y recuperación para la protección (en frentes de explotación abandonados).	No aplica	Usos urbanos (vivienda), comercial, institucional y de servicios.
	CONSOLIDACION DE LOS USOS URBANOS		Usos urbanos	Agrícola (en solares ecológicos)	Minero	

	CATEGORIA		**USO PRINCIPAL**	**USOS RESTRINGIDOS**	**USOS PROHIBIDOS**
DMI DE LOS RECURSOS NATURALES RENOVABLES DIVISORIA VALLE DE ABURRÁ – RÍO CAUCA	**ZONA DE OFERTA DE BIENES Y SERVICIOS AMBIENTALES**	**PRESERVACIÓN**	Educación e investigación biológica y/o ecológica. Recreativo pasivo.	Construcción de viviendas (Densidades Corantioquia) . Aprovechamiento forestal sobre bosque natural o plantado protector. Extracción de productos forestales no maderables. Actividad minera.	Actividades productivas y de construcción de infraestructura diferentes a las mencionadas. Ubicación de publicidad visual exterior. Plantaciones forestales productoras. Actividades recreativas de mediano y alto impacto (motocrosismo, cuatrimoto, ciclomontañismo, cabalgatas, canopy o similares. La apertura de vías y caminos de servidumbre para actividades diferentes a la infraestructura relacionada con la instalación de equipos de telecomunicación y/o para la seguridad y defensa La minería a cielo abierto. Parcelaciones de vivienda campestre. La cacería de fauna silvestre y la tala de vegetación nativa.

USOS DEL SUELO RURAL						
	CATEGORIA		**USO PRINCIPAL**	**USOS COMPATIBLES**	**USOS RESTRINGIDOS**	**USOS PROHIBIDOS**
	ZONA CON POTENCIAL DE OFERTA DE BIENES Y SERVICIOS AMBIENTALES	**RECUPERACIÓN PARA LA PRESERVACIÓN**	Educación e investigación biológica y/o ecológica. Recreativo pasivo Forestal en proceso de restauración ecológica.	Construcción de viviendas (Densidades Corantioquia) Aprovechamiento forestal sobre bosque natural o plantado protector. Extracción de productos forestales no maderables. Actividad minera de acuerdo con la normatividad vigente		Actividades productivas y de construcción de infraestructura diferentes a las mencionadas. Ubicación de publicidad visual exterior. Plantaciones forestales productoras. Actividades recreativas de mediano y alto impacto (motocrosismo, cuatrimoto, clomontañismo, cabalgatas, canopy o similares. La apertura de vías y caminos de servidumbre para actividades diferentes a la infraestructura relacionada con la instalación de equipos de telecomunicación y/o para la seguridad y defensa La minería a cielo abierto. Parcelaciones de vivienda campestre. La cacería de fauna silvestre y la tala de vegetación nativa.

USOS DEL SUELO RURAL					
	CATEGORIA		**USO PRINCIPAL**	**USOS COMPATIBLES**	**USOS RESTRINGIDOS** / **USOS PROHIBIDOS**
	ZONA DE PRODUCCIÓN FORESTAL SOSTENIBLE	**PRODUCCIÓN**	Forestal Productor. Mantenimiento de vías forestales. Investigación y educación ambiental sobre los ecosistemas y actividades productivas. Los cultivos dendroenergéticos con técnicas adecuadas. Cultivos agroforestales con carácter agroecológico. Extracción de productos forestales no maderables para las actividades que permita la normatividad vigente.	La construcción de nueva infraestructura para el aprovechamiento y transporte de productos maderables y no maderables. Construcción de viviendas (Densidades Corantioquia. Actividad minera de acuerdo con la normatividad vigente. Actividades agroindustriales de acuerdo a la normatividad vigente.	Actividades agrícolas intensivas, pecuarias u otras que afecten la estabilidad del suelo. Prácticas que atenten contra la integridad ecológica del ecosistema. Ubicación de publicidad visual exterior
	ZONA DE PRODUCCIÓN AGROFORESTAL SOSTENIBLE	**PRODUCCIÓN**	Agroforestería. Educación ambiental e Investigación. Pecuario. Agrícola Forestal Productor	Construcción de nuevas viviendas cumpliendo con las densidades establecidas por la Unidad Agrícola Familiar mixta. La construcción de nueva infraestructura para el aprovechamiento y transporte de productos maderables y no maderables y agrícolas. Actividad minera Actividades agroindustriales de acuerdo a la normatividad vigente.	La ganadería extensiva, pecuarias u otras que afecten la estabilidad del suelo. Prácticas que atenten contra la integridad ecológica del ecosistema. Ubicación de publicidad visual exterior
	PROTECCIÓN.		- La conservación, mantenimiento y recuperación de obras de infraestructura como vías, caminos antiguos, sistemas de transmisión de energía, construcciones arquitectónicas tradicionales, áreas de seguridad y defensa, sitios con vestigios arqueológicos, proyectos lineales, bocatomas e infraestructura asociada de acueductos y		

USOS DEL SUELO RURAL					
	CATEGORIA	**USO PRINCIPAL**	**USOS COMPATIBLES**	**USOS RESTRINGIDOS**	**USOS PROHIBIDOS**
		espacios para explotaciones mineras. - Investigación y educación ambiental para preservar la apropiación, representatividad histórica, cultural y simbólica, así como la identidad paisajística y referencia territorial de patrimonio cultural. - Caminos de servidumbre existentes.			

	CATEGORÍA		**USO PRINCIPAL**	**USO RESTRINGIDO**	**USO PROHIBIDO**
PARQUE CENTRAL DE ANTIOQUIA - PCA	**ZONAS CONECTORA Y DE BORDE**	**CONSERVACIÓN**	Bosque natural o plantado, conservando los bosques naturales existentes e incentivando donde se requiera la reforestación y revegetalización con especies nativas. Educación e investigación biológica y/o ecológica. Recreativo pasivo	Construcción de nuevas viviendas cumpliendo con las densidades para el suelo de protección. (Corantioquia). Actividad minera	Las actividades forestales con fines comerciales que se llevan a cabo actualmente, sólo podrán permanecer allí hasta tanto se realice la explotación de la producción existente, de acuerdo con el Plan de Manejo Ambiental y al Plan de producción por parcelas que se tenga programado a la fecha de aprobación del PBOT. La ganadería extensiva, pecuarias u otras que afecten la estabilidad del suelo. Parcelaciones de vivienda campestre. La cacería de fauna silvestre y la tala de vegetación nativa.
		PROTECCIÓN	Forestal protector con especies introducidas (con técnicas no agresivas: entresaca, tala por lotes, cumpliendo con los requerimientos del Plan de Manejo Ambiental.	Minero, usos urbanos (vivienda con densidades de acuerdo a normas vigentes- Corantioquia)	No aplica

USOS DEL SUELO RURAL						
	CATEGORIA		**USO PRINCIPAL**	**USOS COMPATIBLES**	**USOS RESTRINGIDOS**	**USOS PROHIBIDOS**
		PRODUCCIÓN	Agrícola (tradicional y tecnificado pecuario (intensivo y extensivo) Agroforestal, Silvopatoril Ecoturismo Recreación activa Investigación Agroindustrial	Minero, usos urbanos (vivienda con densidades de acuerdo a normas vigentes- Corantioquia)	No aplica	

Artículo 314. Sobre los usos del suelo en el área de la cuenca del Rio Aburra. Zonificación ambiental del POMCA.

De acuerdo a la definición de usos del suelo para cada categoría del POMCA se adoptan los siguientes usos del suelo:

Zona de Conservación Ambiental:

Se propende por la preservación y conservación de los recursos naturales y en particular de la cobertura boscosa natural como soporte de biodiversidad y el rendimiento hídrico de la cuenca del río Aburra.

El uso principal en estas zonas, es el forestal protector con especies nativas, se restringen las actividades relacionadas con expediciones pedagógicas y el uso minero y quedan prohibidos dentro de la zona de conservación el uso agrícola, pecuario, industrial, comercial, vivienda, urbano y turismo.

Zona de protección Ambiental

Se propende por la protección y resguardo de los recursos naturales y el patrimonio cultural y arqueológico presentes en la cuenca.

El uso principal de estas zonas es el forestal protector con especies introducidas y las actividades de protección de los recursos renovables. El uso complementario es de aprovechamiento forestal de productos no maderables, de investigación y ecoturismo y agricultura tradicional. Se encuentran restringidos los usos urbanos, recreación, minero, agrícola, pecuario y agroforestal y prohibidos los usos de agricultura intensiva y pecuario intensivo y extensivo.

Zona de Recuperación Ambiental

Se propende por el desarrollo de acciones tendientes a la recuperación ambiental para su posterior uso agrícola, pecuario, forestal o diversos usos urbanos, dependiendo del territorio donde se encuentre cada zona.

Hacen parte de la zona de recuperación ambiental, las zonas erosionadas y las zonas críticas por la calidad de aire. Si bien según el POMCA, en el Municipio de Caldas no se registran zonas destinadas a la recuperación ambiental, las zonas que sean identificadas y que presenten esas condiciones deberán ser manejadas como se especifica a continuación:

Zonas erosionadas:

El uso principal es el forestal protector con fines de revegetalización, estabilización de laderas y taludes; se restringe el uso pecuario.

Zonas críticas por la calidad del aire:

Se propende por la mejora en la calidad ambiental y sobretodo del recurso aire, por medio del seguimiento y control de las fuentes fijas de emisiones industriales y el incentivo al cambio de procesos industriales a producción más limpia y al uso de combustibles menos contaminantes tanto para las industrias como para el transporte.

Zona de producción

En estas zonas se permiten el desarrollo de actividades productivas teniendo en cuenta la normatividad con criterios de sostenibilidad ambiental. Esta zona incluye unas zonas destinadas al desarrollo de actividades de producción industrial, minera, agropecuaria y forestal.

En las zonas de producción agropecuaria y forestal se debe incentivar la producción más limpia y restringir o minimizar el uso de pesticidas y fertilizantes químicos de alto impacto ambiental, que afectan generalmente la cantidad y calidad de los recursos agua y suelo.

Parágrafo. Los usos del suelo en el área de la cuenca del Río Aburrá, según la zonificación definida por el POMCA, se presenta en la **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**_ conjuntamente con los usos del suelo definidos en el área del DMI De Los Recursos Naturales Renovables Divisoria Valle De Aburrá – Río Cauca y del Parque Central de Antioquia PCA.

La tabla de asignación de usos del suelo en el área de la cuenca del rio aburra, según la zonificación ambiental del POMCA se presenta en detalle en el ANEXO I, del Capítulo 13. Usos del Suelo del Documento Técnico de Soporte, parte integral de este Acuerdo.

Artículo 315. De la actividad minera

El estudio de la variable minera se incluye dentro del ordenamiento territorial municipal con el objeto de minimizar los conflictos que el desarrollo de esta actividad pueda generar con el uso del suelo adoptado por el municipio.

Artículo 316. Del Marco Legal Minero.

La actividad minera del país está regulada por la Ley 685 de 2001- Código de Minas cuyos objetivos son:

- Fomentar la exploración técnica y la explotación de los recursos mineros estatales y privados.

- Estimular las actividades de exploración y explotación minera, con el fin de satisfacer los requerimientos de la demanda interna y externa con los principios y normas de explotación de los recursos naturales no renovables.
- Promover el aprovechamiento de los recursos mineros dentro del concepto integral de desarrollo sostenible y fortalecimiento económico y social del País.

Artículo 317. De la propiedad de los recursos mineros.

Según el artículo 5 del Código Minero, todos los minerales localizados en el subsuelo son de propiedad exclusiva del Estado, sin consideración a que la propiedad de los terrenos sea de otras entidades, de particulares o de comunidades o grupos.

Es claro que el municipio no tiene autoridad sobre los recursos naturales no renovables y por lo tanto no puede prohibir el desarrollo de esta actividad de acuerdo a lo expresado en el artículo 37 de la ley 385 de 2001, Código de Minas.

Artículo 318. Del registro Minero.

El Registro Minero Nacional es un medio de autenticidad y publicidad de los actos y contratos estatales y privados en lo minero, que tiene por objeto principal la constitución, conservación, ejercicio y gravamen de los derechos a explorar y explotar minerales emanados de títulos otorgados por el Estado o de títulos de propiedad privada del subsuelo.

Únicamente se podrá constituir, declarar y probar el derecho a explotar y explorar minas de propiedad estatal, mediante el contrato de concesión minera, debidamente otorgado e inscrito en el Registro Minero Nacional.

Artículo 319. De la actividad minera y el Catastro minero en el Municipio de Caldas.

Las explotaciones mineras se encuentran asociadas fundamentalmente a los materiales de construcción, arenas, gravas y triturados.

El catastro minero en el Municipio se desarrolla en el Capítulo 13. Usos del suelo, del Documento Técnico de Soporte parte integral de este Acuerdo.

Artículo 320. De las normas que rigen la actividad minera en el Municipio.

En el Municipio de Caldas la actividad minera se constituye como una actividad restringida en el suelo urbano y en las áreas protegidas regionales, de conformidad con los artículos 35 y 34 del Código Minero - Ley 685 de 2001.

- El Municipio acompañará y apoyará el seguimiento que lleven la autoridad ambiental y minera, para garantizar el adecuado proceso de exploración, explotación, cierre y abandono de la mina y recuperación e integración al entorno.
- Las presas de sedimentos construidas en la quebrada La Miel y el Río Medellín a la altura del asentamiento La Clara no son para uso minero, la explotación localizada en estos sitios únicamente se llevan a cabo para el mantenimiento de las presas.
- El Municipio también acompañará el proceso de legalización de explotación de material de arrastre en las quebradas autorizadas, siempre y cuando las personas que exploten actualmente algún mineral no renovable obtengan los permisos y cumplan con la normatividad vigente, suspendiendo las actividades realizadas ilegalmente hasta la obtención de las autorizaciones requeridas.
- La extracción y explotación de materiales de arrastre, es una actividad restringida en todo el territorio municipal. Para ejercerla se debe cumplir con toda la normatividad vigente.
- La actividad minera realizada o que se llegare a realizar en el Municipio de Caldas deberá ceñirse por las normas nacionales que rigen la materia, en especial el Código de Minas, Ley 685 de 2001, o las nomas que lo reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 321. De la Consolidación de Usos Urbanos

Tal como se definió en el Capítulo sobre Clasificación del suelo, aquí se asignan los usos del suelo para las áreas que conforman las categorías de desarrollo restringido:

Suelos suburbanos, Centros poblados rurales, y Áreas destinadas a vivienda campestres.

Parágrafo. Los Usos del Suelo en los Suelos de desarrollo restringido se determinan en el presente capítulo.

Artículo 322. De la Asignación de Usos del Suelo

Para efectos de asignación de usos y en concordancia con lo establecido por el decreto 3600 de 2007, se entenderá uso principal, compatible o complementario, condicionado o restringido y uso prohibido así:

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

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 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.

Artículo 323. De los Usos del Suelo según las categorías de desarrollo restringido en suelo rural.-

Para efectos de asignación de usos y en concordancia con lo establecido por el decreto 3600 de 2007, se entenderá uso principal, compatible o complementario, condicionado o restringido y uso prohibido así:

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

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 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.

Son categorías del suelo de desarrollo restringido: Los suelos suburbanos, Centros poblados rurales y Áreas destinadas a vivienda campestre:

Tabla 37. Usos del suelo en los Suelos de desarrollos restringidos

CATEGORIA			USO PRINCIPAL	USO COMPATIBLE/COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	USO PROHIBIDO
DESARROLLO RESTRINGIDO	SUELOS SUBURBANOS	Suelo suburbano ZS2-ZS3- ZS6-ZS7	RU	C1-C2-C3-S5-S7-S8- O1-O2-O3-O4-	C4-S6, S9-, I1*-C15 -I6-I7- O5-O6 -O7 -I5-I3eI4	S1-S2-S3-S4- -C5-C6-C7 – C8-C9-C10-C11-C12-C13- C14-S10-S11-S12-S13-I1-I2-I8
		Corredores Viales suburbanos ZS4-ZS5	C1-C2-C3-C9-C11-C12- S1-S2-S3-S4-S5-	C4- C5- C6- C7-C8-C10-C13-C15-S7-S8- S10-S13 – I5- O1-O2-O3-O4-	I1*- I2- I3 e I4 RU S6-S9-S11-S12-07	C14-I1-I6-I7-I8-S13 -O5-O6
	CENTROS POBLADOS RURALES CP1-CP2-CP3-CP4-CP5-CP6-CP7-CP8-CP9		RU, RB	C1-C2-C3-S4-S5 S7- S8-O1-O2-O3-O4-	C4-C6-S9-I5-C15-S6-S10-O5-O6-O7	I1-I2-I3-I4, C5- -C7-C8-C9-C10-C11-C12-C13-C14-S1-S2-S3-S11-S12-S13- I6-I7-I8-
	AREAS DESTINADAS A VIVIENDA CAMPESTRE ZPC1-ZPC2-ZPC3-ZPC4		Parcelaciones campestres, Viviendas de Recreo. RU	C1-C2-C3- O1-O2-O3-	I5-I7- C1-C2-C3-C6-C12-S5-S7-S8- O4	C4-C5- C7-C8-C9-C10-C11-C13-C14-C15-S1-S2-S3-S4-S6- S-9-S10-S11-S12-S13-(I1-I2-I3-I4-I6 – I7-I8-O5-06-O7

Artículo 324. De los Usos del suelo en el Plan Integral De Manejo Del Distrito De Manejo Integrado De Los Recursos Naturales Renovables Divisoria Valle De Aburrá – Río Cauca.

Adoptanse los lineamientos y las acciones de manejo por categoría, emanados del Plan Integral de Manejo del Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca para el Área de Reserva localizada en el Municipio de Caldas.

En el área de Preservación ecológica se conservarán los bosques naturales y se incentivará cuando se requiera la reforestación y revegetalización con especies nativas.

Las actividades forestales con fines comerciales que se llevan a cabo actualmente, y que se han podido identificar en el mapa de usos y coberturas del suelo rural, sólo podrán permanecer allí hasta tanto se realice la explotación de la producción existente, de acuerdo con el Plan de Manejo Ambiental y al Plan de producción por parcelas que se tenga programado. En todo caso no podrán volverse a sembrar especies destinadas al comercio forestal. Tales áreas deberán ser reforestadas con especies nativas, de acuerdo a los lineamientos ambientales definidos en el PLAN INTEGRAL DE MANEJO DEL DISTRITO DE MANEJO INTEGRADO DE LOS RECURSOS NATURALES RENOVABLES DIVISORIA VALLE DE ABURRÁ – RÍO CAUCA y en la normatividad ambiental vigente.

La explotación forestal con fines comerciales se podrá seguir desarrollando en las zonas señaladas en el Plan Integral de Manejo del Distrito de Manejo Integrado de los Recursos Naturales Renovables Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca para tal fin de acuerdo a los Planes de Manejo Ambiental aprobados por las Autoridades ambientales. Y en todo caso serán clasificadas como suelos de protección.

Parágrafo: Las Tablas con los lineamientos y las acciones de manejo por categoría se presentan en Anexo II.

Artículo 325. De los Usos del Suelo en la Zona Conectora del Parque central de Antioquia.

En la zona suroccidental del Municipio, en el área comprendida por las veredas Sinifaná, Maní de Cardal y Salinas, localizadas por fuera de la delimitación de la Cuenca del Rio Aburrá, se adopta el criterio de manejar las zonas de borde localizadas en las partes más altas como de conservación, por lo tanto el uso será bosque natural o plantado, conservando los bosques naturales existentes e incentivando donde se requiera la reforestación y revegetalización con especies nativas.

Las actividades forestales con fines comerciales que se llevan a cabo actualmente, y que se han podido identificar en el mapa de usos y coberturas del suelo rural, sólo podrán permanecer allí hasta tanto se realice la explotación de la producción existente, de acuerdo con el Plan de Manejo Ambiental y al Plan de producción por parcelas que se tenga programado. En todo caso no podrán volverse a sembrar especies destinadas al comercio forestal. Tales áreas deberán ser reforestadas con especies nativas, de acuerdo a los lineamientos ambientales definidos en la normatividad ambiental vigente.

Las demás áreas que actualmente se encuentran destinadas a la explotación forestal con fines comerciales podrán conservar ese uso cumpliendo con los requerimientos del Plan de Manejo Ambiental, con el fin de que la permanencia de esta actividad se garantice con criterios de sostenibilidad ambiental y económica. Su clasificación corresponderá a suelos de Protección.

En esta zona, hacia las partes bajas y medias se localizan las mayores áreas para actividades agrícolas en el Municipio.

Los usos del suelo en el suelo rural se encuentran delimitados en el Plano: V_UsoSuelRural_Ca_0101

Artículo 326. De las normas que rigen los usos del suelo rural.

Los usos que no hayan sido determinados como principal, complementario, compatible o condicionado, se entenderán como prohibidos.

El manejo de los usos del suelo en el suelo rural no suburbano y rural suburbano, así como en los corredores suburbanos se ceñirá a lo estipulado en los Decretos 3600 de 2007, 4066 de 2008, 1069 de 2009 o en las normas que los reglamenten, modifiquen o sustituyan.

Normas asociadas al Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos.

Los espacios para el funcionamiento de las empresas prestadoras de servicios, no implicarán almacenamiento ni el procesamiento de residuos, sino espacios para guardar los elementos de prestación del servicio de aseo y será un uso restringido en todos los sectores.

Las posibles plantas incineradoras se localizarán en las zonas industriales y en los corredores suburbanos.

Las escombreras, deberán cumplir con las normas ambientales que para el caso establezca la autoridad ambiental competente y las demás consignadas en las Normas Básicas de Construcción y Urbanización.

Normas asociadas al servicio de aseo.-

El manejo de los residuos sólidos sólo se permitirá en zonas industriales; también puede ser realizada en zonas comerciales siempre y cuando se ajuste a las disposiciones normativas vigentes.

En lo concerniente a la prevención y el manejo de los residuos o desechos peligrosos, las acciones deberán regirse por lo establecido en el Decreto 4741 de 2005 o las normas que lo complementen, adicionen, modifiquen o sustituyan.

La disposición final de los residuos peligrosos no se permite en suelo urbano y para su ubicación se debe cumplir con las especificaciones técnicas adecuadas según la norma que rige estas actividades.

Para el almacenamiento de los residuos sólidos en zonas de difícil acceso, se impondrán las condiciones necesarias para que se realice de forma técnicamente adecuada, dentro de la Norma Básica del Municipio, la cual será aprobada después de aprobado la revisión del PBOT.

En el caso de los Multiusuarios, deberá quedar claro dentro de la Norma Básica, darle cumplimiento al Decreto 1140 de 2003 o las normas que lo complementes, adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 1. Si por causa de la revisión y ajuste del PGIRS municipal hay modificación en la localización de estos equipamientos que impliquen cambios en el PBOT, estos deberán ser concertados con la autoridad ambiental competente. El plazo para revisar y ajustar el PGIRS municipal es de tres (3) años.

Parágrafo 2. En el proceso de revisión y ajuste al PGIRS municipal deberán incorporarse los lineamientos contenidos en el documento de evaluación realizado por CORANTIOQUIA al PGIRS vigente, el cual se presenta en el ANEXO IV, del presente Acuerdo.

Normas aplicables para el desarrollo de usos comerciales y de servicios.

En el Municipio de Caldas la parcelación y construcción para el desarrollo de proyectos comerciales y de servicios con un área de construcción superior a los cinco mil metros cuadrados (5.000 m2) en suelo rural suburbano, sólo se permitirá en los corredores viales suburbanos de la vías a la Pintada y a Amagá, áreas delimitadas en el capítulo sobre clasificación del suelo y que han sido señaladas en los planos protocolizados con la Revisión y ajuste al PBOT. Los índices de ocupación no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa

Normas para los usos industriales.

El otorgamiento de licencias para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano sólo se permitirá en los corredores viales suburbanos y sólo se autorizará bajo alguna de las siguientes modalidades:

1. La unidad mínima de actuación para usos industriales.
2. Los parques, agrupaciones o conjuntos industriales.

Artículo 327. Condiciones básicas para la localización de usos industriales en suelo rural suburbano.

Las actividades que se desarrollen al interior de las unidades mínimas de actuación o de los parques, agrupaciones o conjuntos industriales deben funcionar con base en criterios de uso eficiente de energía, agua y aprovechamiento de residuos.

Las áreas para maniobras de vehículos de carga y las cuotas de estacionamientos destinados al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios que conformen la unidad mínima de actuación o el parque, agrupación o conjunto industrial.

Los índices de ocupación para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio o predios

que conformen la unidad mínima de actuación y el resto se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa.

No obstante lo anterior, en los parques, conjuntos o agrupaciones industriales se podrá alcanzar una ocupación hasta del cincuenta por ciento (50%) de su área, siempre y cuando sus propietarios realicen la transferencia de cesiones adicionales gratuitas en los términos de que trata el parágrafo 1° del artículo 19 del Decreto 3600 de 2008. La extensión de los parques, conjuntos o agrupaciones industriales no podrá ser inferior a seis (6) hectáreas.

En ningún caso, las actividades industriales podrán autorizarse en suelos de alta capacidad agrológica ni en áreas o suelos protegidos. Tampoco se autorizará su desarrollo en el área de influencia de desarrollos residenciales aprobados o áreas verdes destinadas a usos recreativos.

Artículo 328. Áreas de actividad industrial en suelo rural no suburbano.

La solicitud de licencias para el desarrollo de usos industriales en suelo rural estará sujeta a concepto favorable de la Corporación Autónoma Regional en cuanto a la afectación que tiene el respectivo proyecto sobre los recursos naturales renovables y el medio ambiente y sin perjuicio de las licencias, permisos y demás autorizaciones ambientales que en cada caso resulten exigibles.

Artículo 329. De la Producción más limpia y Convenios de Producción más limpia

Se debe incentivar la producción más limpia en el sector industrial y agropecuario y restringir el uso de pesticidas y fertilizantes químicos de alto impacto ambiental, que afectan la cantidad y la calidad de los recursos suelo y agua.

En ese sentido el municipio incentivará la suscripción de convenios de producción más limpia con las empresas asentadas en su territorio y las que lleguen en el futuro; las cuales deberán desde su inicio adoptar métodos ambientalmente limpios, sanos y seguros orientados a disminuir los niveles de contaminación, reducir los riesgos relevantes para el ambiente y la población y proteger y optimizar el uso racional de los recursos naturales dentro de un marco de competitividad y productividad sectorial buscando un desarrollo sostenible que involucre a los diferentes actores públicos, privados y sociales del Municipio con miras a lograr el mejoramiento de las condiciones ambientales del territorio municipal.

Parágrafo 1. El Alcalde Municipal en un plazo de un año a través de la Secretaría de Hacienda expedirá los actos administrativos necesarios para la reglamentación de incentivos de tipo tributario a las empresas asentadas en el Municipio y que suscriban y cumplan a cabalidad tales convenios de producción más limpia.

Parágrafo 2. La expedición y renovación del certificado de ubicación a las Empresas establecidas o que pretendan establecerse en el municipio de caldas, estará condicionada a la implementación de políticas y prácticas de producción más limpia.

Capitulo 5
Instrumentos de Gestión del Suelo

Artículo 330. De la Definición

Los Instrumentos de Gestión Territorial se definen como un conjunto de mecanismos que consagra la ley para lograr una adecuada administración del recurso suelo, en armonía con las condiciones socioeconómicas y ambientales que sobre él se desarrollan, lo que implica en esencia la ordenación del territorio y su uso adecuado y racional.

Los Instrumentos se clasifican en tres tipos según la Ley 388 de 1997:

- Instrumentos de planificación.
- Instrumentos de gestión.
- Instrumentos financieros.

Tabla 38. Instrumentos de Gestión Inmobiliaria y del Suelo

RELACIÓN ENTRE LOS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN INMOBILIARIA Y DEL SUELO, Y LOS TIPOS DE INSTRUMENTOS			
INSTRUMENTOS	**TIPOS DE INSTRUMENTOS**		
	PLANIFICACIÓN	**GESTIÓN**	**FINANCIACIÓN**
Planes de Ordenamiento Territorial	X		
Planes Parciales	X	X	
Transferencia de derechos de desarrollo y de construcción		X	
Compensación		X	
Integración Inmobiliaria		X	
Cooperación entre Participes		X	
Enajenación voluntaria		X	
Expropiación judicial		X	
Expropiación administrativa		X	
Enajenación forzosa		X	
Desarrollo prioritario		X	
Derechos de preferencia		X	
Bancos de tierra y bancos inmobiliarios		X	
Contribución de valorización			X
Participación de plusvalías			X

Bonos y pagarés de reforma urbana			X

Sección 1
Instrumentos de Planificación

Artículo 331. De los instrumentos de planificación

Como tales se catalogan el Plan de Ordenamiento Territorial y los Planes Parciales, las normas que los reglamenten, modifiquen y sustituyan.

Los predios que deben desarrollarse a través de Planes Parciales según este Acuerdo deberán cumplir con lo estipulado en el PBOT, en los Decretos 2181 de 2005, 4300 de 2007, 4065 de 2008 y 1069 de 2009 o las normas que los reglamenten, modifiquen o sustituyan.

Sección2
Instrumentos de Gestión

Artículo 332. De los Planes Parciales.

El Plan parcial es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997.

Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con 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.

Parágrafo. Se utiliza en:

- En las áreas del suelo urbano determinadas por el PBOT.
- En todas las áreas de expansión como requisito para su incorporación en el perímetro urbano.
- En áreas donde deba desarrollarse el reparto de cargas y beneficios.

- En macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, (de acuerdo con las autorizaciones de las normas urbanísticas generales del PBOT).

Lo formulan las autoridades locales o lo proponen los particulares, de acuerdo con el interés público y las dinámicas inmobiliarias o del mercado.
Condiciones:

- Adopción de las directrices y parámetros urbanísticos para su formulación en el componente urbano del PBOT.
- Además, los recursos de inversión pública necesarios para el plan parcial deben estar incluidos en el programa de ejecución de la administración en curso.

Trámite:

- Solicitud de determinantes a la Secretaría de Planeación
- Expedición de Determinantes por las Autoridades Ambientales.
- Concepto de viabilidad de la autoridad de planeación municipal.
- Concertación con la autoridad ambiental competente, en los casos que se requiera.
- Concepto y recomendaciones del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial.
- Recomendaciones y observaciones de propietarios y vecinos.

El Plan Parcial es adoptado por decreto del Alcalde, y por consiguiente, las autoridades competentes (Oficina de Planeación o Curaduría) otorgarán las correspondientes licencias de urbanismo y construcción.

Los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007, 4065 de 2008, definen los términos técnicos utilizados en la formulación del plan parcial, establece los contenidos mínimos, los requisitos y los trámites necesarios para la formulación.

Sección 1

Instrumentos de gestión territorial adecuados al Plan Básico de Ordenamiento Territorial

Artículo 333. De las Áreas a desarrollar obligatoriamente a través de planes parciales:

1) Según la Ley 388 de 1997 de Desarrollo Territorial, todos los suelos de expansión urbana sólo podrán desarrollarse a través de planes parciales.

2) Todos los polígonos dentro del suelo urbano que se inscriban en tratamientos de desarrollo y redesarrollo. En donde la unidad mínima de actuación son los polígonos.

Tratamiento de desarrollo en suelo urbano:

Código	Nombre
ZU10_D	Zona de Desarrollo Tres Aguas
ZU24_D	la Bombonera
ZU26_D	Zona Industrial Sur
ZU29_D	La Salle
ZU30_D	La Corrala- El Hoyo

Tratamiento de redesarrollo:

1) **(ZU8B_RED)** El polígono de Conexión entre la nueva Sede Administrativa y la ZU10. (ver plano).
2) **(ZU13A_RED)** Polígono de la Empresa Locería Colombiana: A la Locería se le permitirá ampliarse hasta un cincuenta por ciento en el mismo uso. El tratamiento de redesarrollo se aplicará sólo en caso que la empresa decida cambiar de lugar.

En las zonas con **tratamiento de desarrollo**, no se permite el desarrollo predio a predio, siempre será requisito para el desarrollo de los predios localizados al interior de estos polígonos de tratamiento, la formulación y aprobación de un plan parcial. En el caso de planes parciales en tratamiento de desarrollo, el área de planificación mínima será la correspondiente a los subpolígonos definidos en el presente Acuerdo, teniendo en cuenta las condiciones de la zona en la cual se inscribe y cumpliendo con los estándares de espacio público, equipamientos, infraestructuras y densidades definidos en los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas; además, de los procedimientos y otras disposiciones de las normas nacionales establecidas al respecto.

Los predios inscritos en polígonos con tratamiento de desarrollo se sujetarán a las previsiones del respectivo plan parcial, el cual definirá los ámbitos de distribución equitativa de las cargas y beneficios y las condiciones de financiación de las infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, área verdes y recreativas y equipamientos y la calificación y programación de suelo para atender las necesidades de vivienda de interés social, prioritario tipo 1 y 2, en coherencia con las disposiciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio y en sus normas reglamentarias, y a través de un proceso de concertación con la Secretaría de Planeación.

Los predios que se encuentren al interior de estos polígonos de tratamiento deberán cumplir con las normas y los aprovechamientos definidos en este Acuerdo. Los desarrollos sin plan parcial sólo podrán llevarse a cabo aplicando los mínimos aprovechamientos definidos en el capítulo sobre aprovechamientos, y que se dan en función de los índices y las alturas para esos predios. Sólo se podrán aplicar los máximos aprovechamientos mediante la elaboración de un Plan Parcial.

Los polígonos con tratamiento de desarrollo que al momento de formular el respectivo plan parcial, consideren áreas de manejo especial a su interior; estas deberán tenerse en cuenta para efectos de planificación en lo referente a la vinculación al desarrollo conjunto del sector en su propuesta urbanística, principalmente en el trazado de las infraestructuras viales y de servicios públicos, en la localización de los equipamientos y la articulación con el espacio público propuesto. Estas áreas no necesariamente harán parte de la financiación y gestión de los proyectos.

La delimitación precisa de las áreas de manejo especial en los planes parciales que se consideren, será responsabilidad de cada plan parcial en concertación con la Secretaría de Planeación y establecerá la normativa bajo la cual, se regirá su desarrollo.

Los predios a los que se asigne el tratamiento de desarrollo con la expedición de este Acuerdo, y que en el Acuerdo 56 de 2000 estaban incluidos en otros tratamientos, al igual que los predios incluidos al suelo de expansión urbana en este Acuerdo e inscritos en polígonos con tratamiento de desarrollo, que hagan parte de urbanizaciones aprobadas con licencia vigente y proyectos en trámite con solicitudes radicadas en legal y debida forma, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 564 de 2006, se podrán acoger para su ejecución a las condiciones de aprobación dadas por la respectiva licencia. En caso de vencerse dicha licencia sin haberse producido el desarrollo urbanístico, el desarrollo del predio deberá someterse a lo que establezca el presente plan.

Parágrafo. En los casos de predios urbanizables o construibles aislados, localizados dentro de cualquiera de los polígonos con otros tratamientos urbanísticos establecidos por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, su urbanización y/o construcción se realizará aplicando las normas correspondientes a dichos procesos, respetando las directrices generales de desarrollo de la zona en la cual se localizan.

La intervención de los polígonos con **tratamiento de redesarrollo** para obtener el máximo aprovechamiento definido para estos sólo será posible a través de la formulación y adopción de un plan parcial que tendrá como área mínima de planificación todo el polígono; de lo contrario, se podrán desarrollar intervenciones puntuales con un aprovechamiento de dos (2) pisos, utilizando el índice de ocupación definido para el polígono y cediendo las obligaciones urbanísticas respectivas.

Artículo 334. De las Áreas a desarrollar obligatoriamente a través de planes de regularización urbanística

Todos los polígonos inscritos en tratamiento de mejoramiento integral deberán ser intervenidos a través de planes de regularización urbanística.

Los planes de regularización urbanística como instrumentos de planificación complementaria se convierten en el mecanismo para el mejoramiento físico-espacial de

la zona, y los procesos de legalización y titulación de predios, en el mecanismo socio-jurídico para el saneamiento de la propiedad. No obstante, estos instrumentos no suprimen la posibilidad de utilizar, en caso de requerirse, otros instrumentos de planificación complementaria y gestión territorial establecidos en la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias.

Todos los planes parciales de desarrollo en suelo de expansión urbana que limiten por lo menos en uno de sus costados con uno de los polígonos que delimitan los asentamientos a intervenir con tratamiento de mejoramiento integral en suelo de expansión urbana, deberán considerarlos en la planificación de la estructura urbanística general en su articulación al sistema urbano.

Artículo 335. De la Unidad de actuación urbanística en los Planes Parciales.

La Ley 388 de 1997 en su artículo 39 define la Unidad de Actuación Urbanística como el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el Plan de Ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Facilitar entre los propietarios el reparto equitativo de:

1. Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico de beneficio local:

- Las cesiones y la realización de obras públicas de las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos de beneficio local.
- Las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de equipamientos comunales de benéfico local (artículo 39, Ley 388 de 1997).

2. Los beneficios son resultantes de los aprovechamientos que se obtienen del proyecto urbanístico (potencial constructivo y potencial de usos asignado).

Condiciones para establecer una Unidad de Actuación Urbanística:[3]

- Formar parte de un Plan Parcial o estar autorizadas desde el mismo para su delimitación posterior (artículo 41, Ley 388 de 1997).

[3] Ibíd. Unidades de Actuación Urbanística, Pág. 2

- Contar con el consentimiento previo del 51% de los derechos de los propietarios. (Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de enajenación voluntaria y expropiación) (artículo 44, Ley 388 de 1997).

Condiciones y proceso de aplicación:

Creación de una UAU:

1. La Unidad de Actuación Urbanística puede estar determinada desde el POT u originarse en definiciones o autorizaciones del Plan Parcial el cual establecerá las reglas del reparto de cargas y demás directrices para la delimitación posterior de las UAU (artículo 41, Ley 388 de 1997). El Plan Parcial debe determinar las previsiones relacionadas con:

    - La dotación de las infraestructuras y los equipamientos con las cesiones correspondientes.
    - La subdivisión (si se aplica) en áreas de ejecución y las fases y prioridades de su desarrollo señalando los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución de las cargas y beneficios entre los partícipes.
    - En Planes Parciales de renovación y redesarrollo, se incluirán las previsiones relacionadas con la habitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesario para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.

2. Las UAU serán determinadas con base en la distribución y características de las cargas del Plan Parcial, cuando sean necesarias. Por ejemplo, un Plan Parcial puede tener una sola UAU que abarque toda su área, incluir una o varias UAU que no necesariamente cubren toda su área o no tener ninguna prevista.
3. La delimitación precisa de una UAU debe estudiarse mediante una "Modelación Urbanística y Financiera" que permita identificar el punto de equilibrio entre sus costos y sus aprovechamientos, para asegurar así su viabilidad financiera.

Artículo 336. De la Transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

Es un instrumento de gestión tomado del sistema norteamericano, el Decreto Ley 151 de 1998 de Compensación en Tratamientos de Conservación y Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo, en su artículo 1º define los derechos de construcción y desarrollo, son aquellos que en casos particulares y concretos regulan el aprovechamiento del suelo, el subsuelo y el espacio aéreo de un predio, de conformidad con la licencia que concede la autoridad competente, con sujeción a las normas urbanísticas contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial establecidos en la Ley 388 de 1997 y los instrumentos que los desarrollen.

Los derechos de construcción pueden trasladarse de zonas generadoras a zonas receptoras (preferiblemente en la misma zona o excepcionalmente a zonas distintas, cuando el POT o el PP establezcan otras relaciones).4

El objetivo es garantizar el reparto de cargas y beneficios, mediante el traslado del potencial de construcción de áreas limitadas a áreas en donde sea viable un mayor desarrollo.

Áreas receptoras: Zonas beneficiarias de derechos adicionales de construcción y desarrollo.

Áreas generadoras: Zonas o inmuebles objeto de compensación en los casos de conservación.

Los derechos adicionales de construcción y desarrollo se traducen a títulos valores que emite el municipio o distrito, a un precio nominal inicial que se ajusta anualmente de acuerdo con la variación del IPC (sometidos a la normatividad y vigilancia de la Superintendencia de Valores). (Artículos 89 y 90, Ley 388 de 1997).

Condiciones y proceso de aplicación:

Lo emiten:
Las administraciones municipales, previa autorización del concejo, a iniciativa del alcalde, pueden emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a los derechos adicionales de construcción y desarrollo permitidos para determinadas zonas o subzonas con características geoeconómicas homogéneas, que hayan sido beneficiarias de acciones urbanísticas; por lo tanto, se convierte en un instrumento alternativo para hacer efectiva la correspondiente participación municipal en la plusvalía generada (artículo 88, Ley 388 de 1997).

Condiciones:

- Autorización del Concejo municipal.
- Estudio de factibilidad para establecer su demanda y la concordancia con las pautas generales de uso, tratamiento y aprovechamiento previstas.
- Indicar la zona o subzona receptora, donde es permitida su utilización.

Tipos de Derechos de Construcción y Desarrollo: (artículo 5, Decreto Ley 151 de 1998)

Los derechos de construcción y desarrollo se adquieren por medio de licencias y son:

1. **Derechos de urbanización, construcción o parcelación:** o sus modalidades, que concretan normas generales fijadas para zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas, Planes Parciales, o Unidades de Actuación Urbanística, contenidos dentro del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.
2. **Derechos transferibles de construcción y desarrollo:** que permiten trasladar el potencial de construcción de un predio o inmueble con tratamiento de conservación urbanística a un predio definido como receptor de los mismos dentro del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

Formas de medición de los Derechos Transferibles de Construcción y Desarrollo: (artículo 10, Decreto Ley 151 de 1998)

Los derechos transferibles de construcción y desarrollo podrán ser otorgados mediante el incremento en los índices de edificabilidad o potencial de desarrollo, representado en el aumento de cualquiera de las siguientes formas de medición:

1. La densidad o el número de unidades construibles.
2. Los metros cuadrados edificables.
3. Los índices de ocupación y construcción.
4. Aquellas que defina la reglamentación específica de los planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que los desarrollen.

Artículo 337. De las Compensaciones por conservación

El Decreto Ley 151 de 1998, en su artículo 1º, define la compensación como el mecanismo que permite redistribuir de manera equitativa los costos y beneficios derivados de la aplicación del tratamiento de conservación. La compensación tendrá lugar en aquellos casos en que por motivos de conveniencia pública se declaren como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental de determinados inmuebles, en el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen.

Cuándo la aplicación del tratamiento de conservación a una zona, predio o inmueble limita su derechos de construcción y desarrollo, será necesario, en determinados casos, compensar a los propietarios.
El objetivo es garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios en zonas de tratamientos de conservación.

Compensaciones por conservación:

A zonas, predios o inmuebles urbanos que por motivo de conveniencia pública, el POT o los instrumentos que lo desarrollan hayan declarado de conservación histórica, arquitectónica o ambiental (artículo 48, Ley 388 de 1997).

Fondos de compensación: Para garantizar el pago de compensaciones, la administración municipal o distrital podrá constituir fondos que podrán ser administrados mediante encargos fiduciarios (artículo 49, Ley 388 de 1997).

Compensaciones por obras públicas:

Cuando con la construcción de una obra pública se lesione de forma permanente el patrimonio de un particular habrá lugar a compensaciones de acuerdo con lo estipulado en el artículo 128 de la Ley 388 de 1997. La entidad pública que imponga la afectación debe disponer de la apropiación presupuestal correspondiente al pago de la compensación debida a su propietario por los perjuicios sufridos durante el tiempo de la afectación, cuya tasación será realizada por peritos privados inscritos en lonjas o asociaciones correspondientes (artículo 122, Ley 388 de 1997).

Valoración de la Compensación:

El valor de la Compensación lo determina el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que cumpla sus funciones o avaluadores inscritos en las lonjas de reconocida trayectoria, utilizando la siguiente metodología: (artículo 11, Decreto Ley 151 de 1998, y parágrafo 2 del artículo 2, Decreto 1337 de 2002)

1. Certificación que el predio o inmueble está sometido a tratamiento de conservación emitida por la entidad responsable de otorgar la licencia de urbanización o construcción.
2. Definición del valor comercial por metro cuadrado del suelo del inmueble limitado por el tratamiento de conservación.
3. Determinación del valor comercial por metro cuadrado de suelo de los inmuebles ubicados en el mismo sector del inmueble a compensar, que no estén calificados como de conservación, y que sean representativos de las condiciones generales de desarrollo del área.
4. La diferencia entre los dos valores, multiplicada por el número de metros cuadrados del suelo edificable o urbanizable de conservación determina el valor de la compensación.

El valor a compensar será pagado por una sola vez por los fondos de compensación municipales, a solicitud del propietario del inmueble sometido a tratamiento de conservación (artículo 12, Decreto Ley 0151 de 1998).

Forma de pago de la Compensaciones por conservación:

De acuerdo con el artículo 48 de la Ley 388 de 1997, y el artículo 3 del Decreto 1337 de 2002, esta compensación podrá hacerse mediante:

- Compensaciones económicas.
- Transferencia de derechos de construcción y desarrollo.
- Beneficios y estímulos tributarios.

- Pagarés de reforma urbana.
- Descuentos del impuesto predial.
- Otros sistemas que se reglamenten.

Condiciones para el pago de las compensaciones:

Las condiciones que deben cumplir los propietarios de los inmuebles para el pago de las compensaciones, son las siguientes: (artículo 4 del Decreto 1337 de 2002)

1. Los propietarios de los inmuebles deberán mantener y cumplir en todo momento con las condiciones y requisitos que se establezcan en la declaratoria de conservación.
2. En caso de estimarlo necesario, los municipios podrán condicionar el pago de la compensación, a la presentación, aprobación y ejecución por parte de los propietarios de un proyecto de recuperación íntegra del inmueble. Durante el estudio de los proyectos integrales de recuperación de inmuebles, se adelantará una visita técnica al predio y se consultarán los datos de archivo, documentación fotográfica y bibliográfica según sea el caso.
3. Conforme lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto Ley 151 de 1998, los propietarios de inmuebles sometidos a tratamiento de conservación a quienes se hubieran pagado compensaciones, adquirirán la obligación de adoptar las medidas de conservación que se especifiquen para cada caso, y de no hacerlo, deberán devolver el monto de la compensación recibida actualizada en el índice de precios al consumidor más diez (10) puntos porcentuales anuales sin perjuicio de las otras sanciones aplicables al caso.

Artículo 338. Del Reajuste de tierras o integración inmobiliaria.

Es un instrumento de gestión que permite una nueva definición predial o una nueva estructuración inmobiliaria para lograr una mejor configuración del terreno a urbanizar o de los inmuebles a intervenir; además, garantizar y facilita el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios. El reajuste de tierras consiste en englobar un conjunto de lotes, dotarlos de la infraestructura urbana y el espacio público adecuados, para luego subdividirlos y desarrollarlos en conjunto o por lotes independientes. La integración inmobiliaria permite englobar distintos inmuebles para que, previa la adecuación de la infraestructura y el espacio público, sea posible rehabilitarlos y subdividirlos, logrando una mejor distribución de espacios y usos.

Condiciones y proceso de aplicación:[5]

En suelos de expansión o suelos de desarrollo o redesarrollo al interior de la ciudad y en algunos casos de mejoramiento integral.

Lo aplica:
La administración municipal o distrital, puede hacer uso de este instrumento en asocio con otras entidades públicas y con particulares.

Condiciones:
El proyecto de reajuste o integración debe haber sido aprobado conjuntamente con una Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión definida o autorizada en un Plan Parcial. Además, debe contar con el consentimiento previo del 51% de los derechos de los propietarios.

Formas de adquisición:
Según el artículo 77 de la Ley 009 de 1989, los inmuebles requeridos para el proyecto de Reajuste o integración pueden ser adquiridos, por las entidades mencionadas en el punto anterior, mediante acuerdos de asociación, contratos de sociedad u otros que celebre con los propietarios de las tierras, así como también mediante la compraventa y expropiación.

Procedimiento:
Para aplicar los instrumentos de Reajuste de Suelos o Integración Inmobiliaria se debe atender a las siguientes etapas, reglamentadas en los artículos 45 y 46 de la Ley 388 de 1997:

- Luego de detectar la necesidad de la utilización de los instrumentos de Reajuste de Suelos o Integración Inmobiliaria dentro de una Unidad de Actuación Urbanística o de una Unidad de Gestión, se determina con precisión los lotes que serán reajustados o los inmuebles objeto de integración y las bases de la actuación.
- Se constituye una entidad gestora según lo convengan los interesados (puede figurar el Estado), la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte de un plan parcial.
- La propuesta se elabora y se presenta junto con el plan parcial a la Oficina de Planeación para su aprobación.
- El proyecto de reajuste o integración debe señalar las reglas para la valorización de las tierras o inmuebles aportados, la valoración de los predios resultantes según los usos y densidades asignadas indica las cesiones gratuitas y los compromisos asumidos.
- Posteriormente, mediante escritura pública, se indica cada uno los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe; se señalan las cesiones urbanísticas gratuitas y el nuevo loteo; y se describen las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y la correspondencia con el predio aportado.

Obligaciones:

- Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.
- Una vez recibidas las obras de urbanización correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrá ser adelantada en forma independiente por sus propietarios, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.

Artículo 339. De la Cooperación entre participes.

Cuando para el desarrollo de una Unidad de Actuación Urbanística o una Unidad de Gestión no se requiera una nueva configuración predial de su superficie y las cargas y beneficios de su desarrollo puedan ser repartidos en forma equitativa entre sus propietarios.

El objetivo es garantizar y facilitar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios.

Este instrumento se aplica en Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión enmarcadas en un Plan Parcial, entre propietarios, en donde puede figurar el Estado, para garantizar la cesión gratuita de suelo al Estado y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el plan parcial. Además, se requiere de la aprobación previa de la oficina de Planeación.

Parágrafo 1. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios se podrá realizar mediante compensaciones en dinero, intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas, o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el Plan Parcial correspondiente.

Parágrafo 2. En el procedimiento para su aplicación los propietarios de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión constituyen una entidad gestora para garantizar el desarrollo conjunto de la unidad.

Los predios que la conforman la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión están afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los costos de urbanización.

Artículo 340. De la Enajenación voluntaria.

Es un instrumento de gestión que permite al Estado una compra directa de predios o inmuebles, mediante un proceso de venta voluntaria, cuando este lo requiera para el desarrollo de un proyecto específico.

Parágrafo 1. Según el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, que modifica el artículo 11 de la Ley 009 de 1989, el instrumento de Enajenación Voluntaria puede ser aplicado por la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de

municipios; además, puede ser utilizado por los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta, siempre que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 que modifica el artículo 10 de la Ley 009 de 1989.

Son Condiciones para su aplicación:

1. Coherencia tanto con los usos del suelo establecidos en los Planes de Ordenamiento Territorial como con los objetivos, programas y proyectos del Plan de Desarrollo Municipal (artículo 60, Ley 388 de 1997 y artículo 12, Ley 009 de 1989).

2. Declarar de utilidad pública e interés social el inmueble o predio de acuerdo con el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, que modifica y complementa el artículo 10 de la Ley 009 de 1989, para destinarlo a los siguientes fines:

- Proyectos de construcción de infraestructura social (equipamientos colectivos).
- Proyectos de vivienda de interés social, legalización de títulos, rehabilitación de inquilinatos y reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo.
- Programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos.
- Proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios.
- Programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.
- Proyectos de ornato, turismo y deportes.
- Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, previa localización y consideración de utilidad pública en el POT o en los instrumentos que los desarrollen.
- Preservación del patrimonio cultural y natural.
- Constitución de zonas de reserva para la expansión urbana.
- Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.
- Proyectos de urbanización y de construcción prioritarios previstos en el POT.
- Proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en la Ley 388 de 1997.
- El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.

Procedimiento:

El artículo 61 de la Ley 388 de 1997, modifica el procedimiento de enajenación voluntaria regulado por la Ley 009 de 1989, en el se distinguen las siguientes etapas:

- Declaratoria de urgencia de utilidad pública o interés social del bien.
- Valoración inmobiliaria
- Comunicación al propietario.
- Negociación.
- Entrega real y material del inmueble.
- Formas de pago.

Parágrafo 2.

- El instrumento de Expropiación por Vía Administrativa es una medida obligatoria si luego de treinta (30) días hábiles de comunicarle la oferta de compra al propietario no se llega a un acuerdo; pero de llegar a él antes de un acto legal definitivo, se detiene la expropiación (artículo 61, Ley 388 de 1997).
- Los inmuebles adquiridos podrán ser desarrollados directamente por la entidad adquiriente o por un tercero, siempre y cuando se garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos (artículo 61, Ley 388 de 1997).
- Para efectos tributarios, el ingreso de este concepto no constituye renta gravable ni ganancia ocasional para el vendedor (artículo 15, Ley 009 de 1989).
- El congelamiento del valor que sufre el predio al ser inscrita la oferta de compra en el folio de matrícula inmobiliaria, exime al propietario de pagar plusvalía (parágrafo 1, artículo 61, Ley 388 de 1997).
- El parágrafo 2 del artículo 61, Ley 388 de 1997, dispone que, para todos los efectos de que trata la presente ley el Gobierno Nacional expedirá un reglamento donde se precisarán los parámetros y criterios que deberán observarse para la determinación de los valores comerciales basándose en factores tales como la destinación económica de los inmuebles en la zona geoeconómica homogénea, localización, características y usos del inmueble, factibilidad de prestación de servicios públicos, vialidad y transporte.

Artículo 341. De la Expropiación judicial

Es un instrumento que le permite al Estado adquirir para sí o a favor de terceros, bienes inmuebles que no han podido ser negociados mediante Enajenación Voluntaria.

Parágrafo 1. Según el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, que modifica el artículo 11 de la Ley 009 de 1989, el instrumento de Expropiación Judicial puede ser aplicado por la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios; además, puede ser utilizado por los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta, siempre que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 que modifica el artículo 10 de la Ley 009 de 1989.

Parágrafo 2. Las Condiciones que deben cumplirse para la aplicación de este instrumento son:

1. Correlación tanto con los usos del suelo establecidos en los Planes de Ordenamiento Territorial como con los objetivos, programas y proyectos del Plan de Desarrollo Municipal (artículo 60, Ley 388 de 1997 y artículo 12, Ley 009 de 1989).

2. El bien debe ser declarado de utilidad pública e interés social de acuerdo con el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, que modifica y complementa el artículo 10 de la Ley 009 de 1989, para destinarlo a los siguientes fines:

   - Proyectos de construcción de infraestructura social (equipamientos colectivos).
   - Proyectos de vivienda de interés social, legalización de títulos, rehabilitación de inquilinatos y reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo.
   - Programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos.
   - Proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios.
   - Programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.
   - Proyectos de ornato, turismo y deportes.
   - Funcionamiento de las sedes administrativas de las entidades públicas, con excepción de las empresas industriales y comerciales del Estado y las de las sociedades de economía mixta, previa localización y consideración de utilidad pública en el POT o en los instrumentos que los desarrollen.
   - Preservación del patrimonio cultural y natural.
   - Constitución de zonas de reserva para la expansión urbana.
   - Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.
   - Proyectos de urbanización y de construcción prioritarios previstos en el POT.
   - Proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en la Ley 388 de 1997.
   - El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.

Parágrafo 3. El Procedimiento para adquirir un predio a través de este instrumento es:

1. Siempre que se requiera adquirir un predio o inmueble para atender cualquiera de los motivos descritos anteriormente, se debe iniciar un procedimiento de Enajenación Voluntaria o compra directa, si mediante este proceso y durante

los términos establecidos por la ley, treinta (30) días hábiles después de comunicar la oferta de compra, no se consigue conciliar entre ambas partes la transacción y concretarla, se procede a la Expropiación (artículo 61, Ley 388 de 1997) que bien puede ser Judicial o por Vía Administrativa. Por lo tanto, siendo la primera fase la intención de encontrar un acuerdo de compra directa, las primeras etapas son las que corresponden al procedimiento de la Enajenación Voluntaria, así

a. Declaratoria de urgencia de utilidad pública o interés social del bien.
b. Valoración inmobiliaria.
c. Primera notificación al propietario.
d. Negociación:

2. Notificación de la Expropiación Judicial.

3. Recursos legales: el recurso de reposición.

4. Presentación de la demanda de expropiación ante el juez.

5. Caducidad o terminación del proceso expropiatorio.

6. Indemnización.

Parágrafo 4. Cuando se presente más de una solicitud de expropiación sobre un mismo bien, decide el jefe de la administración de mayor jerarquía. Si pasado un (1) mes no se ha resuelto la situación, la actuación administrativa continuará con la oferta de compra de la entidad que primero la notificó (artículo 24, Ley 009 de 1989).

Cuando se acepte la concurrencia de terceros en la ejecución de proyectos, los recursos para el pago de la indemnización podrán provenir de su participación.
Las expropiaciones a las cuales se refiere la Ley 160 de 1994, la Ley 99 de 1993 y normas que las adicionen o reformen continuarán rigiéndose por las disposiciones especiales sobre el particular.

Los terrenos expropiados podrán ser desarrollados directamente por la entidad expropiante o por terceros, siempre y cuando la primera haya establecido un contrato o convenio respectivo que garantice la utilización de los inmuebles para el propósito que fueron adquiridos.

Las tres últimas observaciones corresponden a algunas de las modificaciones introducidas por la Ley 388 de 1997, en su artículo 62, al proceso de Expropiación Judicial.

Artículo 342. De la Expropiación por vía administrativa.

Es un instrumento de gestión que le permite al Estado adquirir inmuebles, cuando, a su juicio existan condiciones de urgencia o motivos de utilidad pública. También se aplica en inmuebles adquiridos en subasta pública que hayan incumplido su función social, o que en segunda subasta no presenten ofertas admisibles o cuando no se llega a un acuerdo para la enajenación voluntaria (artículo 68 Ley 388 de 1997).

Parágrafo 1. Según el artículo 59 de la Ley 388 de 1997, que modifica el artículo 11 de la Ley 009 de 1989, el instrumento de Expropiación por Vía Administrativa puede ser aplicado por la Nación, las entidades territoriales, las áreas metropolitanas y asociaciones de municipios; además, puede ser utilizado por los establecimientos públicos, las empresas industriales y comerciales del Estado y las sociedades de economía mixta, siempre que estén expresamente facultadas por sus propios estatutos para desarrollar alguna o algunas de las actividades previstas en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 que modifica el artículo 10 de la Ley 009 de 1989.

Parágrafo 2. Se puede recurrir a la Expropiación por Vía Administrativa, según el artículo 63 de la Ley 388 de 1997, cuando la respectiva autoridad administrativa competente considere que existen especiales condiciones de urgencia, siempre y cuando la finalidad corresponda a las señaladas en las letras a), b), c) d), e), h), j), k), l) y m) del artículo 58 de la misma ley, enumeradas a continuación:

a. Proyectos de construcción de infraestructura social (equipamientos colectivos).
b. Proyectos de vivienda de interés social, legalización de títulos, rehabilitación de inquilinatos y reubicación de asentamientos humanos ubicados en sectores de alto riesgo.
c. Programas y proyectos de renovación urbana y provisión de espacios públicos urbanos.
d. Proyectos de producción, ampliación, abastecimiento y distribución de servicios públicos domiciliarios.
e. Programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo.
f. Preservación del patrimonio cultural y natural.
g. Constitución de zonas de reserva para la protección del medio ambiente y los recursos hídricos.
h. Proyectos de urbanización y de construcción prioritarios en los términos previstos en los planes de ordenamiento, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997.
i. Proyectos de urbanización, redesarrollo y renovación urbana a través de la modalidad de unidades de actuación, mediante los instrumentos de reajuste de tierras, integración inmobiliaria, cooperación o los demás sistemas previstos en la Ley 388 de 1997.
j. El traslado de poblaciones por riesgos físicos inminentes.
k. Los tres incisos f), g) e i), que corresponden a la adquisición de predio para proyectos destinados a ornato, turismo y deportes; sedes administrativas de las entidades públicas; y zonas de reserva para la expansión urbana; aunque son motivo de utilidad pública e interés social, no se incluyen como motivos que justifiquen la Expropiación.

2. Coherencia tanto con los usos del suelo y demás decisiones establecidas en los Planes de Ordenamiento Territorial como con los objetivos, programas y proyectos del Plan de Desarrollo Municipal (artículo 60, Ley 388 de 1997 y artículo 12, Ley 009 de 1989). Excepto en caso de emergencia imprevista, (artículo 64 Ley 388 de 1997).

3. Incumplimiento de la función social en inmuebles adquiridos en pública subasta (artículo 63, Ley 388 de 1997).

4. Condiciones de urgencia, que serán declaradas por la instancia o autoridad competente, según lo determine el Concejo municipal o distrital, o la Junta Metropolitana, mediante acuerdo (artículos 64 y 65, Ley 388 de 1997). Las condiciones de urgencia se refieren exclusivamente a:

- Precaver la elevación excesiva de los precios de los inmuebles, según las directrices y parámetros que para el efecto establezca el reglamento que expida el Gobierno Nacional.
- El carácter inaplazable de las soluciones que se deben ofrecer con ayuda del instrumento expropiatorio.
- Las consecuencias lesivas para la comunidad que se producirían por la excesiva demora en las actividades de ejecución del plan, programa, proyecto u obra.
- La prioridad otorgada a las actividades que requieren la utilización del sistema expropiatorio en los planes y programas de la respectiva entidad territorial o metropolitana, según sea el caso.

Parágrafo 3. Siempre que se requiera adquirir un predio o inmueble para atender cualquiera de los motivos descritos anteriormente, se debe iniciar un procedimiento de Enajenación Voluntaria o compra directa, si mediante este proceso y durante los términos establecidos por la ley, treinta (30) días hábiles después de comunicar la oferta de compra, no se consigue conciliar entre ambas partes la transacción y concretarla, se procede a la Expropiación (artículo 61, Ley 388 de 1997) que bien puede ser Judicial o por Vía Administrativa. Por lo tanto, siendo la primera fase la intención de encontrar un acuerdo de compra directa, las primeras etapas son las que corresponden al procedimiento de la Enajenación Voluntaria, así:

a. Declaratoria de urgencia de utilidad pública o interés social del bien.
b. Valoración inmobiliaria.
c. Comunicación al propietario.
d. Negociación.
e. Declaratoria de la Expropiación por Vía Administrativa.

2. Indemnización y forma de pago.

3. Notificación.

4. Recursos: Recurso de resposición.

5. Etapa posterior a la decisión de expropiación por vía administrativa: Si no se interpone un recurso de reposición o es decidido de manera negativa, se continúa con los siguientes pasos (artículo 70, Ley 388 de 1997):

a. Traslado del derecho de propiedad.
b. Pago de la indemnización.
c. Entrega material del bien inmueble expropiado.
d. Efecto en caso de no pago.
e. Obligación de uso para el fin establecido y recursos.

6. Recursos legales "Proceso contencioso administrativo": En el artículo 71 de la Ley 388 de 1997 se dispone que contra la decisión de Expropiación por Vía Administrativa procede acción especial contencioso-administrativa buscando alcanzar cualquiera de los dos siguientes propósitos:

- Obtener la nulidad de la expropiación y el restablecimiento del derecho lesionado.
- Controvertir el precio indemnizatorio reconocido.

La acción especial contencioso-administrativa tiene una vigencia máxima de cuatro (4) meses para interponerse, contados a partir de la declaratoria de expropiación.

7. Si la sentencia es a favor a la demanda, en lo referente al precio indemnizatorio, define si se debe aumentar el valor o modificar la forma de pago.

Parágrafo 4. La aplicación del procedimiento a otros casos de expropiación por vía administrativa, se realiza según el artículo 72 de la Ley 388 de 1997, el trámite para la aplicación de la Expropiación por Vía Administrativa previsto en el capítulo VIII de la misma ley, se aplicará a los demás casos en que las leyes la hayan autorizado, siempre y cuando expresamente no se hubiere definido otro procedimiento.

Artículo 343. De la Enajenación forzosa.

La enajenación forzosa es un instrumento de gestión de intervención en la propiedad que, cuando un predio incumple con la función social de la propiedad, las autoridades municipales o distritales mediante resolución motivada y en concordancia con el POT, imponen al propietario su venta.

Parágrafo. El instrumento de Enajenación Forzosa se aplica cuando:

1. Los bienes inmuebles declarados de utilidad pública o interés social, incumplan esta función.

2. Los inmuebles que siendo parte de una Unidad de Actuación Urbanística se nieguen a formar parte de la asociación gestora (artículo 44, Ley 388 de 1997).

3. Los bienes inmuebles declarados de desarrollo o construcción prioritaria, incumplan esta función social de la propiedad sobre: (artículo 52, Ley 388 de 1997)

- Los terrenos localizados en suelo de expansión: de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria.
- Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano: de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.
- Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano: de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.

Se debe agregar que los plazos anteriores se incrementan en un cincuenta por ciento (50%) cuando se trate de terrenos o inmuebles que conforman Unidades de Actuación Urbanística (artículo 53, Ley 388 de 1997).

Artículo 344. Del Desarrollo o construcción prioritaria

Este instrumento de gestión consiste en "la decisión asumida por el Estado de promover el aprovechamiento urbano de los inmuebles que tienen aptitud legal para ello, y en la consecuente venta a título de sanción por no cumplir la función social asignada, mediante subasta pública, de aquellos bienes, que habiendo sido expresamente declarados como de desarrollo o construcción prioritarios, en el POT o en el respectivo Programa de Ejecución, no se urbanicen o construyan, dentro de un lapso de 2 o 3 años según su localización sea urbana o rural".[6]

Parágrafo1. Se puede aplicar cuando se determinen motivos de utilidad pública en:

- Terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, no urbanizados. Tiene un plazo de tres (3) años para urbanizarse a partir de la declaratoria.
- Terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada. Tiene un plazo de dos (2) años para urbanizarse a partir de la declaratoria.
- Terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada. Tiene un plazo de dos (2) años para construirse a partir de la declaratoria (artículo 52, Ley 388 de 1997).

[6] Gustavo García, abogado. Profesor del Módulo tercero denominado Legislación Urbanística de la Especialización en Gestión Inmobiliaria de la Escuela de Construcción de la Facultad de Arquitectura de la Universidad Nacional de Colombia, Sede Medellín, 2004. Documento inédito.

- I2muebles que conformen unidades de actuación urbanística, de acuerdo con las prioridades previstas en los Planes de Ordenamiento Territorial (artículo 40, Ley 388 de 1997).

La declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria debe estar contenida en el Programa de ejecución del Plan de Desarrollo, de conformidad con las estrategias, directrices y parámetros previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con los objetivos establecidos en el Plan para el logro de su cumplimiento. La declaratoria puede preverse directamente en el contenido del Plan de Ordenamiento (parágrafo del artículo 52, Ley 388 de 1997).

Parágrafo 2. El incumplimiento del desarrollo o construcción prioritarios, dentro de los plazos establecidos para cada caso, dará lugar a la iniciación del proceso de Enajenación Forzosa en pública subasta (artículo 54, Ley 388 de 1997).

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se logra el acuerdo entre propietarios, la administración podrá optar por la Expropiación por Vía Administrativa de los inmuebles correspondientes o por la Enajenación Forzosa de los mismos (artículo 44, Ley 388 de 1997).

Los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de ésta (artículo 44, Ley 388 de 1997).

Parágrafo 3. Los Mecanismos para hacer cumplir la declaratoria de Desarrollo o Construcción Prioritaria:

- Enajenación Forzosa
- Expropiación por Vía Administrativa
- Enajenación Voluntaria
- Expropiación Judicial

La Enajenación Forzosa no es el único mecanismo para conseguir estos inmuebles, también se puede optar por los instrumentos de Enajenación Voluntaria y Expropiación.

Parágrafo 4. En cuanto a las prórrogas o aplazamientos el artículo 54 de la Ley 388 de 1997, dispone que:

- El instrumento de Enajenación Forzosa se debe iniciar cuando las obras de urbanización o construcción de los tres casos expuestos anteriormente, no se inicien en el plazo establecido.
- Los plazos definidos para los bienes inmuebles declarados de desarrollo o construcción prioritaria empiezan a contar desde la aprobación del Acuerdo del Plan de Ordenamiento Territorial o el Programa de ejecución; estos plazos se pueden

aumentar en un cincuenta por ciento (50%) si se ha realizado por lo menos la mitad de la obra; este aplazamiento se solicita al alcalde antes de cumplirse el término.

- La prórroga o aplazamiento también se puede solicitar al alcalde si existen dificultades de financiación o de mercado, determinadas por el Gobierno nacional; pero no pueden sobrepasar los dieciocho (18) meses.

Parágrafo 5. El Procedimiento para llevar a cabo la Enajenación forzosa:

1. Declaración de Enajenación Forzosa: El alcalde mediante resolución especifica el uso o destino que deba darse al inmueble, de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento y normas urbanísticas que lo desarrollen. La notificación se hace de conformidad con lo establecido en el Código Contencioso Administrativo (artículo 55, Ley 388 de 1997).

2. Se afecta el inmueble: Cuando se concrete la enajenación forzosa, se inscribe en el folio de matrícula inmobiliaria de los terrenos e inmuebles correspondientes, los cuales quedan fuera del comercio y no se le pueden otorgar licencias urbanísticas (artículo 55, Ley 388 de 1997).

3. Subasta Pública del bien inmueble: En el artículo 56 de la Ley 388 de 1997, se dispone que luego de la afectación, y en los tres (3) meses siguientes, la administración municipal, debe someter los terrenos e inmuebles a pública subasta, esta convocatoria debe incluir por lo menos los siguientes aspectos:

- Determinación del plazo para la urbanización o edificación, no puede ser mayor al que se impuso al propietario inicial.
- Especificación de que el terreno en transacción tiene la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria.
- El precio de base de la enajenación, que no puede ser inferior al setenta por ciento (70%) del avalúo comercial del inmueble.

Si en la subasta no se reciben propuestas razonables, se realiza una segunda subasta, en la cual es postura admisible la oferta que iguale al 70% del avalúo catastral.

4. Recurso legal: Contra la resolución que declare la enajenación forzosa sólo procederá, por la vía gubernativa, el recurso de reposición, que deberá interponerse dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de la notificación. Transcurrido el término de dos meses, contados a partir de la fecha de la interposición del recurso de reposición contra esta resolución sin que se hubiere resuelto dicho recurso, éste se entenderá negado y la autoridad competente no podrá resolverlo, sin perjuicio de las sanciones disciplinarias y judiciales a que hubiere lugar (artículo 55, Ley 388 de 1997).

5. Expropiación por vía administrativa: Se aplica este instrumento en caso de que ocurra cualquiera de los dos siguientes casos:

- Si en la segunda subasta pública del proceso de Enajenación Forzosa no se recibe una oferta favorable, se procede a expropiar al propietario, en este caso el precio indemnizatorio será igual al 70% del avalúo catastral, pagado en los términos previstos en el artículo 67 de la Ley 388 de 1997 (artículo 56, Ley 388 de 1997).
- Si el comprador incumple en el desarrollo o la construcción de los terrenos o inmuebles adquiridos mediante la pública subasta. El artículo 57 de la Ley 388 de 1997, establece lo relativo a este incumplimiento y la forma de pago.

Parágrafo 6. Al precio de la subasta se le descontarán los gastos de administración correspondientes en que incurra el municipio o distrito respectivo y la totalidad de la plusvalía generadas desde el momento de declaratoria de desarrollo y construcción prioritario (parágrafo 1 del artículo 56, Ley 388 de 1997).

Artículo 345. Del Derecho de preferencia

Este instrumento de gestión, tomado del sistema francés, establece un derecho en favor de los Bancos inmobiliarios a tener la preferencia en la enajenación de los inmuebles que, según el Plan de Desarrollo, aparezcan ubicados en las zonas destinadas a los motivos de utilidad pública. Por lo tanto, los propietarios que tengan la intención de enajenar sus inmuebles deberán, por una sola vez, ofrecerlos en primer lugar a los Bancos inmobiliarios o a la entidad que lo reemplace.

Los Bancos de tierras y bancos inmobiliarios

Es un instrumento de gestión inspirado en el sistema francés que promueve la creación de establecimientos públicos locales denominados «Bancos de Tierras», encargados de adquirir, por enajenación voluntaria, expropiación o extinción del dominio, los inmuebles necesarios para cumplir con los fines previstos en los literales b), c), d), e), k), ll), m) y o) del artículo 10 de la Ley 009 de 1989.

Los Bancos de Tierras pueden optar por la denominación de Bancos Inmobiliarios y constituirse como establecimientos públicos, empresas comerciales e industriales del Estado o sociedades de economía mixta (artículo 118, Ley 388 de 1997).

El objetivo es garantizar la función social y ecológica de la propiedad, además de la utilidad pública de la misma a través de reservas de tierras que permitan el desarrollo sostenible del urbanismo.

Sección 3
Instrumentos de Financiación

Artículo 346. De la Contribución por valorización

Es un gravamen real de carácter directo que se utiliza para recuperar el costo de construcción de obras públicas. Se impone a los predios beneficiados por las obras de interés público local.[7]

Parágrafo. Su establecimiento, distribución y recaudo se hará por parte del municipio cundo sea este el que ejecute las obras.

Tener como base impositiva el costo de la respectiva obra dentro de los límites de beneficio que ella produzca a los inmuebles que deben ser gravados.

El recaudo por valorización se destina a la financiación de las obras públicas correspondientes.

Para su cálculo, el costo de las obras debe ser prorrateado entre los predios beneficiados. La suma de las contribuciones cobradas no debe ser mayor al costo total de las obras realizadas.

La liquidación y recaudo pueden hacerse antes, durante o después de la ejecución de la obra". Su pago es en efectivo y está sujeto a las tarifas, plazos y descuentos que establezca la autoridad local.

Artículo 347. Valorización o participación en plusvalía en caso de obra pública

La inversión en una obra pública puede recuperarse mediante uno de dos instrumentos: Participación en plusvalía o valorización, nunca las dos acumulados. La decisión depende de la autoridad local de acuerdo con las siguientes consideraciones:

En el caso de aplicar la Participación en Plusvalía, el municipio o distrito podría recaudar un monto superior al valor de la obra; sin embargo será muy difícil programar el momento en que estos recursos ingresen a las arcas municipales, pues están condicionados a las ventas efectivas de los predios o las solicitudes de licencias.

En el caso de los recaudos por valorización, aun cuando estos no pueden superar el valor de la inversión, ofrecen la ventaja de que su recaudo puede ser programado con exactitud.

[7] Tomado de la página Web del Ministerio del Medio Ambiente en abril de 2005: www.minambiente.gov.co/plantilla1.asp?pag_id=1871&pub_id=627&cat_id=669

Artículo 348. De la Participación en plusvalías

El artículo 73 de la Ley 388 define que las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.

Artículo 349. De los Hechos Generadores de Plusvalía.

Son considerados hechos generadores de plusvalía:

- La incorporación de suelo rural a suelo de expansión o la consideración de parte del suelo rural como suelo suburbano, o a urbano.
- El establecimiento o modificación del régimen o zonificación de usos del suelo a un uso más rentable.
- El aumento del aprovechamiento del suelo para edificación, (elevando índices de construcción y/o de ocupación) o ambos a la vez y las alturas.

Artículo 350. De la Destinación de los recursos provenientes de la Participación en plusvalías se destina a:

Se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal (artículo 85, Ley 388 de 1997).

- Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.
- Construcción o mejoramiento de infraestructuras (viales y de transporte, servicios públicos, equipamientos).
- Adecuación de asentamientos urbanos de desarrollo incompleto o inadecuado.
- Proyectos de ampliación o recuperación de la red del espacio público urbano.
- Actuaciones urbanas integrales o macroproyectos. Programas de renovación urbana.
- Compra o indemnización por adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.
- Mejora, adecuación o restauración de inmuebles del patrimonio cultural.
- La Plusvalía eventualmente puede aplicarse en el caso de ejecución de obras públicas previstas en el POT, el Plan Parcial y demás instrumentos cuando no se haya utilizado la valorización.

Artículo 351. Del pago de la Participación en Plusvalías

Sólo se paga cuando el propietario o poseedor de un inmueble percibe el incremento de valor; es decir, cuando se realiza una transferencia de dominio, se solicita licencia de urbanización o construcción, o se cambia su uso (artículo 83, Ley 388 de 1997).
El pago de la Plusvalía se pactará así,

- Dinero en efectivo.
- Transferencia al municipio de una porción de terrero objeto del cobro de la plusvalía (previo acuerdo), o mediante la transferencia de un predio en otra zona.
- Compra anticipada de títulos representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo.
- Transferencia al Municipio de acciones en el proyecto.
- Ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado.

Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada.

Parágrafo. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 6 del Decreto 1788 de 2004 y 108 del Decreto 564 de 2006 para el otorgamiento de licencias de urbanización y/o construcción y sus modalidades sobre predios sujetos al cobro de la participación en plusvalía por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, las autoridades competentes sólo podrán expedir los respectivos actos administrativos – licencias urbanísticas- cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía.

En todo caso, para el cálculo y liquidación de la participación en plusvalía correspondiente sólo se tendrá en cuenta el número total de metros cuadrados destinados a un uso más rentable o a un mayor aprovechamiento del suelo, según los derechos de construcción y desarrollo otorgados en la respectiva licencia urbanística.

Artículo 352. Del monto de la Participación en Plusvalía.

Defínase la tasa de Participación en Plusvalía en 40%, del mayor valor por metro cuadrado, generado por los hechos mencionados en el presente Acuerdo.

Artículo 353. De las Unidades de Planificación Rural. UPR

Para asegurar el ordenamiento adecuado de los centros poblados rurales, la unidad de planificación rural deberá contener, en lo pertinente y de acuerdo con los objetivos y

estrategias territoriales definidas en el presente Acuerdo, por lo menos los siguientes aspectos:

Las medidas de protección para evitar que se afecten la estructura ecológica principal y los suelos pertenecientes a alguna de las categorías de protección de que trata el numeral 3.2.4.3 de este documento.

a. La definición de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos.
b. Las normas para la parcelación de las áreas que se puedan desarrollar de acuerdo con las normas generales y las densidades máximas definidas por la Corporación Autónoma Regional Corantioquia.
c. La definición de las cesiones obligatorias para las diferentes actuaciones.
d. La localización y dimensionamiento de la infraestructura básica de servicios públicos.
e. La definición y trazado del sistema de espacio público del centro poblado.
f. La definición y trazado del sistema vial, con la definición de los perfiles viales.
g. La definición y localización de los equipamientos colectivos, tales como educación, bienestar social, salud, cultura y deporte.

Y todas las demás previsiones acordes con lo definido en la Revisión y Ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

Los Aspectos Ambientales de los Planes Especiales deberán ser concertados con la respectiva Autoridad Ambiental.

Parágrafo. En todo caso será lo determinado en la Unidad de Planificación Rural lo que definirá cuales de los centros poblados deberán ser reubicados, cuales deberán ser tratados mediante proyectos de regularización urbanística, legalización o Reconocimiento de edificaciones, de conformidad con las normas vigentes sobre la materia.

CUARTA PARTE
PROGRAMA DE EJECUCIONES

Artículo 354. Del Programa de Ejecuciones

Adoptase el Programa de Ejecuciones por sectores, para la vigencia de la Revisión y ajuste al PBOT Municipal.

SECTOR	PROYECTO	OBJETIVO	PRIORIZACION			INVERSION RECURSOS EN PESOS	RESPONSABLE
			Corto Plazo 2008-2011	Mediano Plazo 2012-2015	Largo Plazo 2016-2019		
EDUCACION Y CULTURA.	Mejoramiento de las instalaciones educativas en la zona urbana y rural de Municipio	Garantizar la calidad de la infraestructura educativa del Municipio y mejorar los índices de cobertura educativa en el Municipio.	**XXX**	**XX**	**XXX**	6780´526.000	Secretarias De Educación, Planeación Y Obras Públicas Y Hacienda
	Formulación del Plan Especial de Protección Patrimonial	Proteger el Patrimonio Cultural del Municipio estableciendo las acciones de manejo necesarias para lograrlo.	**XX**			250´000.000	Secretaría De Planeación, Secretaría De Educación, Casa De La Cultura.
	Creación del comité de patrimonio	Protección y conservación de los inmuebles declarados como bienes de interés cultural municipal.	**XX**			20´000.000	Secretaría De Planeación Casa De La Cultura Y Otros.

SECTOR	PROYECTO	OBJETIVO	PRIORIZACION			INVERSION RECURSOS EN PESOS	RESPONSABLE
			Corto Plazo 2008-2011	Mediano Plazo 2012-2015	Largo Plazo 2016-2019		
SALUD	Mejoramiento de las instalaciones de Salud en la zona urbana y rural de Municipio	Garantizar la calidad de la infraestructura de Salud y mejorar los índices de cobertura en el Municipio.	**XXX**	**XX**	**XXX**	6780´526.000	Secretarias De Salud Y Hacienda
	Construcción de Centros para Desarrollo Social y Comunitario en el suelo rural, con énfasis en primer nivel de Salud	Garantizar el mantenimiento de la salud pública en la Comunidad Rural.		**XXX**		2000´000.000	Secretarias De Educación, Planeación Y Obras Públicas Y Hacienda

SECTOR	PROYECTO	OBJETIVO	PRIORIZACION			INVERSION RECURSOS EN PESOS	RESPONSABLE
			Corto Plazo 2008-2011	**Mediano Plazo** 2012-2015	**Largo Plazo** 2016-2019		
RECREACION Y DEPORTE	Mejoramiento y consolidación de las instalaciones locativas de la Unidad Deportiva.	Garantizar los escenarios para la práctica deportiva de la comunidad y brindar espacios para el aprovechamiento del tiempo libre.		**XXX**	**XXX**	2850´730.000	INDEC Y Secretarías De Planeación Y Obras Públicas Y Hacienda.
	Mejoramiento de placas polideportivas en el suelo urbano y rural.	Mejorar las instalaciones deportivas veredales.		**XXX**		1000´000.000	INDEC Y Secretarías De Planeación Y Obras Públicas Y Hacienda.
	Construcción de nuevos escenarios deportivos en la zona norte y sur del Municipio.	Dotar la zona urbana de equipamientos recreativos y deportivos que contribuyan a incentivar la disciplina deportiva y el manejo del tiempo libre.		**xxx**	**xxx**		INDEC y Secretarías De Planeación Y Obras Públicas Y Hacienda.
	Ampliación y Remodelación de la unidad Deportiva. Municipio de Caldas.	Construcción de nuevos escenarios deportivos que complementarán los existentes en la Unidad Deportiva.	**XX**	**XX**		25.000'000.000	INDEC y Indeportes Antioquia, Coldeportes, Secretarías De Planeación Y Obras Públicas Y Hacienda.

SECTOR	PROYECTO	OBJETIVO	PRIORIZACION			INVERSION RECURSOS EN PESOS	RESPONSABLE
			Corto Plazo 2008-2011	Mediano Plazo 2012-2015	Largo Plazo 2016-2019		
SERVICIOS PUBLICOS (AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BASICO).	Implementación del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado a 2020.	Sanear la infraestructura de acueducto y alcantarillado en el Suelo Urbano.	**XX**	**XX**	**XX**	9560´000.000	Municipio, Epm, Area Metropolitana.
	Mejoramiento y fortalecimiento de Acueductos y Alcantarillados veredales.	Mejorar la cobertura en las redes de Acueductos Veredales.		**XX**	**XX**	2830´000.000	Municipio , Corantioquia Y Acueductos Veredales
	Adquisición de predios que serán destinados a la protección de las zonas abastecedoras de acueductos.	Quebrada La Valeria (Predio La Soledad) La Miel (Predio La Secreta)	**XX**			2500´000.000	Municipio
		Quebrada La Clara- El Rio Medellín Bocatoma del acueducto de Primavera. Bocatoma del Acueducto de la Chuscala.		**XX**		5000´000.000	
	Consolidación del proyecto de interconexión de acueducto al sistema del valle de Aburrá servido por EPM.	Mejorar la prestación del servicio de acueducto en el territorio municipal.		**XX**	**XX**	12500´000.000	Municipio, Epm, Área Metropolitana.
	Construcción de Colectores de Aguas Residuales en el Suelo Urbano del Municipio.	Mejorar las condiciones de saneamiento en el municipio.		**XX**	**XX**	13000´000.000	Municipio, Epm, Área Metropolitana.
	Gestionar con EPM, la realización de estudios técnicos y financieros que hagan viable el proyecto de construcción del interceptor sur de aguas residuales.	Mejorar las condiciones de saneamiento en el municipio.	**XX**	**XX**		3600´000.000	Municipio, Epm, Área Metropolitana.
	Construcción del Interceptor Sur de Aguas Residuales en el Municipio de caldas.	Mejorar las condiciones de saneamiento en el municipio.		**XX**		6000’000.000	Municipio, Epm, Area Metropolitana.
	Formulación del Plan de Saneamiento Básico Rural	Mejorar las condiciones de Saneamiento en el suelo rural		**XX**	**XX**	2000´000.000	Municipio, Epm, Corantioquia

SECTOR	PROYECTO	OBJETIVO	PRIORIZACION			INVERSION RECURSOS EN PESOS	RESPONSABLE
			Corto Plazo 2008-2011	**Mediano Plazo** 2012-2015	**Largo Plazo** 2016-2019		
		del municipio.					
	Aplicación de Recursos provenientes de vigencias futuras para el sector de agua potable y saneamiento básico.	Dar cumplimiento al Acuerdo municipal No 07 del 3 de julio de 2009, "por medio del cual se autoriza y se otorga facultades pro tempore al Acalde de Caldas, Antioquia para utilizar mecanismos para el manejo de los recursos del sistema general de participaciones para "el sector de agua potable y saneamiento básico mediante la figura de vigencias futuras".	**XX**	**XX**	**XX**	9560´000.000	Municipio De Caldas

SECTOR	PROYECTO	OBJETIVO	PRIORIZACION			INVERSION RECURSOS EN PESOS	RESPONSABLE
			Corto Plazo 2008-2011	Mediano Plazo 2012-2015	Largo Plazo 2016-2019		
AMBIENTAL.	Obras de Mitigación quebrada la Valeria.	Disminuir los factores de riesgo existente en la zona.	**XXX**			50´000.000	Secretaria De Planeación Y Obras Públicas
	Canalización de la Quebrada La Chuscala en el barrio Mandalay	Mitigar el riesgo existente	**XX**			6500´000.000	Secretaria De Planeación Y Obras Públicas , Departamento, Area Metropolitana
	Implementación de los proyectos del plan de ordenación y manejo de la quebrada la Valeria.	Mitigar la contaminación ambiental y el riesgo de los asentamientos ubicados en las zonas de retiros a las quebradas.		**XXX**	**XXX**	80´000.000	Secretaria De Planeación Y Obras Públicas, Area Metropolitana, Corantioquia
	Elaboración del Levantamiento de la red hídrica de la zona urbana y rural del Municipio	Identificación de las		**XX**		2500´000.000	Secretaria De Planeación Y Obras Públicas, Corantioquia
	Elaboración de Estudio detallado sobre riesgos y vulnerabilidad en el Municipio	Identificar y delimitar las zonas de riesgo potencial tanto en el suelo urbano como rural, para precisar mejor los sectores donde se localizan y realizar las acciones de mitigación requeridas.		**XX**		2000´000.000	Secretaria De Planeación Y Obras Públicas, Area Metropolitana.
	Actualización del Inventario de las viviendas a reubicar en zonas de alto riesgo no mitigable y de las viviendas a reubicar en el barrio La Inmaculada identificadas en el Plan de Manejo y Obras para la Reducción del Riesgo-Volumen 2, JHL&CIA LTDA. 2001.,	*Identificar y adoptar las medidas técnicas necesarias que permitan mitigar o solucionar definitivamente las problemáticas presentadas en esas o en otras zonas del Municipio.*		**XX**		200´000.000	Secretaria De Planeación Y Obras Públicas
	Estudio de Microzonificación en el	Establecer con precisión las		**X**		450´000.000	Secretaria De Planeación

SECTOR	PROYECTO	OBJETIVO	PRIORIZACION			INVERSION RECURSOS EN PESOS	RESPONSABLE
			Corto Plazo 2008-2011	Mediano Plazo 2012-2015	Largo Plazo 2016-2019		
	suelo rural del municipio y en especial en la zona catalogada como de influencia de falla.	áreas del Municipio que se encuentran en riesgo y las acciones que deberán tomarse de tipo preventivo para mitigarlo. A la vez servirá de directriz para futuros programas de reubicación o reasentamiento de viviendas y comunidades localizadas allí.					Y Obras Públicas
	Elaboración de Estudio Técnico, económico y jurídico para viabilizar compensaciones y/o incentivos a predios clasificados como suelos de conservación y preservación ambiental y algunas categorías de protección.	Se pretende establecer la viabilidad de compensar a través de un incentivo o compensación en favor de los contribuyentes del impuesto predial, a los propietarios de predios clasificados como suelos de conservación y preservación ambiental y algunas categorías de protección.	**XX**			450´000.000	Secretaria De Planeación Y Obras Públicas Y Secretaria De Hacienda.
	Revisión y ajuste al PGIRS Municipal	Actualizar, definir y delimitar Identificar las acciones	**XX**			200´000.000	Administración Municipal

SECTOR	PROYECTO	OBJETIVO	PRIORIZACION			INVERSION RECURSOS EN PESOS	RESPONSABLE
			Corto Plazo 2008-2011	Mediano Plazo 2012-2015	Largo Plazo 2016-2019		
DESARROLLO INSTITUCIONAL Y OTROS	Elaboración del Estatuto Municipal de Usos del Suelo, Urbanismo Construcción Manejo de espacio Público y Control Ambiental y plusvalía.	Dotar al Municipio de una Herramienta, que complemente las normas generales del P.O.T.	**XX**	**XXX**		350´000.000	Secretaria De Planeación Y Obras Públicas
	Diseño y Construcción de la nueva Plaza de la Mercado	Mejorar las condiciones locativas y de accesibilidad a la Plaza.		**XX**	**XX**	300´000.000	Secretaria De Planeación Y Obras Públicas Y Area Metropolitana
	Diseño y construcción de la Nueva sede Administrativa. Verificar con el proyecto	Centralizar la Administración Municipal para optimizar la atención y los servicios a la comunidad.	**XX**	**XX**		4500´000.000	Secretaria De Planeación Y Obras Públicas Y Area Metropolitana.
	Elaboración e Implementación del Expediente Municipal	Dotar al Municipio de una Herramienta, que permita la evaluación y seguimiento al P.B.O.T.	**XX**			230´000.000	Secretaria De Planeación Y Obras Públicas Y Area Metropolitana.
	Expedición de reglamentación sobre incentivos a convenios de producción más limpia	Proteger el Medio Ambiente e incentivar la sostenibilidad ambiental en las actividades industriales que se lleven a cabo en el Municipio.	**XX**			350´000.000	Secretaria De Hacienda
	Implementación del PBOT	Dotar al Municipio de los recursos técnicos, humanos y económicos necesarios para la implementación del PBOT. Equipos como: GPS, Altímetro y los demás que pudieran llegar a requerirse: Software de dibujo y análisis: Arc_GIS, renovación, actualización y /o compra del hardware compatible para el software señalado. Además de la creación de la unidad de	**XX**			650´000.000	Secretarias De Planeación Y Obras Públicas Y Hacienda.

SECTOR	PROYECTO	OBJETIVO	PRIORIZACION			INVERSION RECURSOS EN PESOS	RESPONSABLE
			Corto Plazo 2008-2011	**Median o Plazo** 2012-2015	**Largo Plazo** 2016-2019		
		planificación territorial, encargada de la implementación, el seguimiento y la evaluación del PBOT.					
	Actualización de la Cartografía protocolizada con el PBOT, sobre la base cartográfica generada con la actualización catastral que se está realizando en el momento actual	Dotar al Municipio de los recursos cartográficos y documentales necesarios para la implementación y seguimiento del PBOT.	**XX**	**XX**		15’000.000	Secretaría de Planeación y Obras Públicas.

SECTOR	PROYECTO	OBJETIVO	PRIORIZACION			INVERSION RECURSOS EN PESOS	RESPONSABLE
			Corto Plazo 2008-2011	Mediano Plazo 2012-2015	Largo Plazo 2016-2019		
VIAS Y TRANSPORTE Y ESPACIO PÚBLICO	Elaboración del Plan vial y de Transporte Municipal	Responder a las dinámicas en materia de movilidad y transporte como complemento para la planificación municipal a nivel regional y local.	**XX**			260´000.000	Secretaria De Planeación Y Obras Públicas.
	Mejoramiento de las vías urbanas y rurales	Crear mejores condiciones viales en el Municipio y mejorar la conectividad del suelo urbano y rural y del rural entre sí.		**XXX**	**XXX**	3600´000.000	Secretaria De Planeación Y Obras Públicas, Ministerio, Área Metropolitana, Gobernación De Antioquia.
	Recuperación del Espacio Público deteriorado.	Contribuir al mejoramiento de la calidad espacial urbana		**XXX**	**XXX**	1300´000.000	Secretaria S De Planeación Y Obras Públicas, Gobierno Y Apoyo Ciudadano.
	Amoblamiento urbano sobre los ejes de actividad Múltiple Cra 49 y 50	Lograr un ordenamiento adecuado del espacio público, beneficiando al peatón como su actor principal.		**XXX**	**XXX**	2350´000.000	Secretaria De Planeación Y Obras Públicas, Corantioquia
	Consolidación de los corredores Ecoturísticos del río Aburrá, las Quebradas la Miel y la Valeria.	Aumentar la oferta de Espacio Público, y por lo tanto el índice efectivo.		**XXX**	**XXX**	3600´000.000	Secretaria De Planeación Y Obras Públicas, Corantioquia Y Área Metropolitana
	Proyecto del sistema férreo multipropósito (Corredor y Estaciones), METRO	Implementar el Sistema de transporte masivo, de carga, de residuos en el Municipio.			**XXX**	6500´000.000	Municipio, Metro De Medellín, Gobernación Y Area Metropolitana.
	Construcción de la Terminal de Transporte Urbano.	Organizar el Sistema vehicular público.			**XXX**	4500´000.000	Secretaria De Planeación Y Obras Públicas
	Construcción de La Central de Carga del Sur. Puerto Seco o Centro Logístico del Sur.	Fomentar el Centro de Acopio en el Municipio, para el Área Metropolitana.		**XX**	**XXX**	4850´000.000	Municipio, Inversión Privada, Area Metropolitana.

SECTOR	PROYECTO	OBJETIVO	PRIORIZACION			INVERSION RECURSOS EN PESOS	RESPONSABLE
			Corto Plazo 2008-2011	Mediano Plazo 2012-2015	Largo Plazo 2016-2019		
	Consolidación del Proyecto de Espacio Público en el proyecto Barrios del Sur.	Aumentar la oferta de Espacio Público, y por lo tanto el índice efectivo.		**XXX**	**XXX**	13000´000.000	Secretaria De Planeación Y Obras Públicas
	Elaboración del Plan Especial de Espacio Público y Equipamientos,	Aumentar la oferta de Espacio Público, y por lo tanto el índice efectivo.		**XX**		380´000.000	Secretaria De Planeación Y Obras Públicas
	Estudio de factibilidad y trazado de la via caldas- oriente por la Miel	Consolidar el Plan vial y de movilidad municipal		**XX**		450´000.000	Municipio, Y Área Metropolitana.
	Circuito vial zona oriental	Consolidar el Plan vial y de movilidad municipal		**XX**		3800´000.000	Municipio Y Área Metropolitana.
	Circuito vial zona occidental	Consolidar el Plan vial y de movilidad municipal		**XX**		3800´000.000	Municipio, Área Metropolitana.
	Regularización y adecuación de la línea férrea tradicional como corredor vial y de espacio público.	Dar solución a los asentamientos ilegales localizados a lo largo de la línea férrea.		**XX**		4500´000.000	Municipio, Gobernación Y Área Metropolitana.
	Reglamentación de las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión en pasos urbanos de las Carreras 50 y 45 o Doble Calzada del Sur.	Establecer una reglamentación clara y coherente con la Normatividad nacional sobre los pasos urbanos establecidos en la Ley 1228 de 2008.	**X**			20’000.000	Secretaria De Planeación Y Obras Públicas
	Proyecto de recuperación del retiro normativo quebrada La Valeria	Generar un sistema de espacialidades públicas que integre sus elementos constitutivos naturales y artificiales tanto urbanos como rurales.		**XX**		3.000´000.000	Secretaria De Planeación Y Obras Públicas
	Proyecto de recuperación del retiro normativo de la quebrada La Miel Corredor ecoturístico La Miel			**XX**		5.000´000.000	Secretaria De Planeación Y Obras Públicas
	Espacio público en la zona urbana de desarrollo			**XX**		3500´000.000	Secretaria De Planeación Y Obras Públicas
	Espacio público la Reventona			**XX**		1700´000.000	Secretaria De Planeación Y Obras Públicas
	Espacio Público Proyecto Hábitat La Inmaculada			**XX**	**xx**	2000´000.000	Secretaria De Planeación Y Obras Públicas

SECTOR	PROYECTO	OBJETIVO	PRIORIZACION			INVERSION RECURSOS EN PESOS	RESPONSABLE
			Corto Plazo 2008-2011	Mediano Plazo 2012-2015	Largo Plazo 2016-2019		
	Espacio Público Proyecto Hábitat Barrios del Sur		**XX**	**XX**		3600´000.000	Secretaria De Planeación Y Obras Públicas
	Parque lineal los Cerezos		**XX**	**XX**		2700´000.000	Secretaria De Planeación Y Obras Públicas
	Espacio Público de Andalucía			**XX**	**XX**	2500´000.000	Secretaria De Planeación Y Obras Públicas
	Proyectos de mejoramiento de espacios públicos existentes	Parque Olaya Herrera. Parque El Carrusel. Parque infantil La Rivera. Parque infantil El Porvenir. Parque infantil Bellavista. Parque infantil Mandalay.	**XX**	**XX**		1400´000.000	Secretaria De Planeación Y Obras Públicas.

SECTOR	PROYECTO	OBJETIVO	PRIORIZACION			INVERSION RECURSOS EN PESOS	RESPONSABLE
			Corto Plazo 2008-2011	**Mediano Plazo** 2012-2015	**Largo Plazo** 2016-2019		
VIVIENDA D Y HABITAT	Diseño y Construcción del Proyecto Barrios del Sur (Mandalay, La Mansión y Los Cerezos)	Reubicación de familias localizadas en zonas de alto riesgo y mejoramiento del entorno.	**XX**	**XX**		13500´000.000	Secretaria De Planeación Y Obras Públicas, Area Metropolitana, Gobernación De Antioquia, Viva.
	Diseño, Construcción del Proyecto La Inmaculada.	Reubicación de familias localizadas en zonas de alto riesgo y mejoramiento del entorno.	**XX**	**XX**		12´000.000	Secretaria De Planeación Y Obras Públicas, Área Metropolitana, VIVA, Gobernación De Ant.
	Formulación del Plan estratégico Habitacional.	Identificar y definir en el corto plazo una política habitacional acorde con las realidades del Municipio y con el Modelo de Ocupación adoptado.	**XX**			350´000.000	Secretaria De Planeación Y Obras Públicas, Área Metropolitana, VIVA, Gobernación De Ant.

QUINTA PARTE
DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 355. Procedimiento para la Revisión.

El proyecto Revisión y Ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial o de alguno de sus contenidos se someterá a los mismos trámites de concertación, consulta y aprobación previstas en los artículos 24 y 25 de la Ley 388 del 97 y a lo definido en los artículos 7º,8º y 9º del Decreto Nacional 4002 de 2007, o las normas que lo modifiquen y sustituyan.

Artículo 356. De los Procesos de legalización.

Conforme el Decreto 564 de 2006, la legalización es el proceso mediante el cual la administración municipal, reconoce, si a ello hubiere lugar, la existencia de un asentamiento humano constituido por viviendas de interés social realizado antes del 27 de junio de 2003, aprueba los planos urbanísticos y expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.

La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano y de servicios, cuando a ello hubiere lugar, y la regularización urbanística del asentamiento humano, sin contemplar la legalización de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores.

El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización, con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes.

Parágrafo 1. No procederá la legalización de asentamientos o la parte de ellos que se encuentren ubicados en suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo complementen y desarrollen.

Parágrafo 2. Los procesos de legalización en el Municipio de Caldas se llevarán a cabo según los procedimientos señalados en el artículo 124 y subsiguientes del Decreto 564 de 2006, o las normas que los modifiquen, reglamenten o sustituyan.

Artículo 357. De los incentivos para procesos de Legalización.

La administración municipal en cabeza del Alcalde y las Secretarías de Hacienda y de Planeación y Obras Públicas o quien haga sus veces en un plazo de seis (6) meses,

definirán los mecanismos que hagan viable y efectivos los procesos de legalización en el municipio.

Artículo 358. Del Reconocimiento de la Existencia de Edificaciones.

Conforme a los artículos 57 de los Decretos Nacionales 564 de 2006 y 1600 de 2005, El reconocimiento de edificaciones es la actuación por medio de la cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias, declara la existencia de los desarrollos arquitectónicos finalizados antes del 27 de junio de 2003 que no cuentan con licencia de construcción. Asimismo, por medio del acto de reconocimiento se establecerán, si es del caso, las obligaciones para la adecuación posterior de la edificación a las normas de sismorresistencia que les sean aplicables en los términos de la Ley 400 de 1997 y a las normas urbanísticas y arquitectónicas que las autoridades municipales, establezcan para el efecto

Parágrafo 1. El reconocimiento se otorgará sin perjuicio de las acciones penales, civiles y administrativas a que haya lugar

Parágrafo 2. Las construcciones declaradas Monumentos Nacionales y los bienes de interés cultural del ámbito municipal, distrital, departamental o nacional, se entenderán reconocidos con la expedición del acto administrativo que haga su declaratoria. En estos casos, el trámite de las solicitudes de licencias urbanísticas se sujetará a lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto 564 de 2006. O las normas que lo modifiquen, reglamenten o sustituyan.

Parágrafo 3. No procederá el reconocimiento de edificaciones o la parte de ellas que se encuentren localizados en:

- Las áreas o zonas de protección ambiental y el suelo clasificado como de protección en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, salvo que se trate de zonas sometidas a medidas de manejo especial ambiental para la armonización y/o normalización de las edificaciones preexistentes a su interior.
- Las zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial y en los instrumentos que lo desarrollen y complementen.
- Los inmuebles afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9a de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Artículo 359. Expediente Municipal

Con el objeto de contar con un sistema de información urbano que sustente los diagnósticos y la definición de políticas, así como la formulación de planes, programas y proyectos de ordenamiento del territorio, la administración municipal deberá organizar un expediente urbano, conformado por documentos, planos e información georreferenciada, acerca de su organización territorial y urbana.

La Administración municipal mantendrá actualizada la información allí consignada y apropiará los recursos necesarios para ello.

Artículo 360. Del Consejo Consultivo de Ordenamiento

El Consejo Consultivo de Ordenamiento es una instancia asesora de la administración municipal en materia de ordenamiento territorial. Serán funciones de este Consejo, además de las previstas en la ley 388 de 1997, el seguimiento del plan de ordenamiento territorial y proponer sus ajustes y revisiones cuando sea del caso; así como rendir concepto y formular las recomendaciones sobre los Planes parciales una vez sean concertados con la Autoridad Ambiental competente, de conformidad con lo preceptuado en el Decreto 2181 de 2006, 4300 de 2007 los normas que los reglamenten, modifiquen o sustituyan.

En ningún caso el concepto del Consultivo de Ordenamiento podrá contradecir aspectos relacionados con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial ni aquellos aspectos que fueron objeto de concertación con la autoridad ambiental.

Artículo 361. Facultades

Facúltase al Alcalde Municipal para que en un plazo máximo de seis (6) meses, realice la incorporación de las disposiciones contenidas en la Resolución 12823 del 12 de febrero de 2010, mediante la cual se aprobó el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca hidrográfica del Río Amagá, en el Acuerdo que apruebe el PBOT, en los Documentos Técnicos y la cartografía protocolizados con él.

Artículo 362. Artículo Transitorio.

Autorizase al señor Alcalde por el término de seis (6) meses para definir la subdivisión de los polígonos propuestos.

Artículo 363. Vigencia y derogatorias.

El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación y sanción legal y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial los Acuerdos Municipales 056 de 2000 y 155 de 2002.

Dado en el Municipio de Caldas Antioquia a los

LUIS RODRIGO VARGAS ORTEGA
Presidente (e)

LINA MARÍA MEJÍA CASAS
Secretaria General.

PROSTCRIPTUM: Este acuerdo sufrió dos debates en días diferentes, en la Comisión de Primera o del Plan el 06 y 7 de diciembre de 2010 y en Sesión Plenaria el 16 de diciembre de 2010. En cada uno de ellas, fue aprobado**.**

PROPONENTE (s): LUIS GUILLERMO ESCOBAR VÁSQUEZ
Alcalde.

Por disposición de la mesa directiva del Honorable Concejo Municipal, en la fecha 23 de diciembre de 2010 remito en original y tres (3) copias el Acuerdo N° 014 del año 2010 al despacho del Señor Alcalde para lo de su competencia.

Caldas, 23 de diciembre de 2010

LINA MARÍA MEJÍA CASAS
Secretaria General.

En la fecha 23 de diciembre de 2010 recibí en el despacho del señor Alcalde, el Acuerdo Nº 014 del año 2010, para su correspondiente SANCIÓN Y PUBLICACIÓN.

ASTRID CECILIA GONZÁLEZ MEJÍA
Secretaria del Alcalde

Fecha de Sanción.

_____ _____ _____
Día Mes Año

El Acuerdo Nº 014 del 2010 "**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE AL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE CALDAS**", se procede a sancionarlo y publicarlo.

LUIS GUILLERMO ESCOBAR VÁSQUEZ
Alcalde.

CERTIFICO.

Que el anterior acuerdo se publico en forma legal el

ASTRID CECILIA GONZÁLEZ MEJÍA.
Secretaria del Alcalde