



600 - 07

Caldas Antioquia, 08/02/2025

Espacio para radicado (Archivo)

A continuación, se presenta la relación de respuestas a cada uno de los cabildantes:

## 1 CABILDANTE MIRIAN DE JESUS POSADA.

1.1. *“Del PBOT, voy a dirigirme a lo del agua. En la administración anterior nos dejó para el raizal un dinero, ya hicimos concertaciones, hicimos acuerdos, está la merced de agua, lo único que quedó faltado alcalde es el permiso del agua, del paso del agua y del alcantarillado. La plata está vamos a hacer algo diferente, esa es una de las proposiciones.*

*La otra, un tema que me preocupa demasiado, el acueducto de la salada parte baja que se lo van a devolver nuevamente a que lo maneje la misma comunidad. Lo del raizal no queda solamente acueducto del alcantarillado raizal, sino que tiene anexo el del Canelón y la Valeria y hay una merced de agua ya aprobada muy grande, por EPM. El acueducto del Cano y el alcantarillado. Yo creo que a ese se le dio viabilidad desde la mesa anterior.*

1.2. *El tema de la Valeria y la Cantera*

1.3. *Muy bonito el gesto de no cobrarle impuesto, ni multas a las personas que construyeron después del 2010, y en el PBOT del 2010 reza todo eso, persona que construya después del 2010 para acá sin autorización, sin permiso, habrá sanciones, habrán demoliciones, habrán muchas multas, cosa que no se ha hecho Y ahora quiero que me aclaren bien esto, que van a premiar a personas como que no se va a cobrar multas ni nada a ese caso violando el PBOT del 2010, que todavía está activo, para sanear las nuevas construcciones, que son demasiadas, sin autorización. Entonces, se quedó en el PBOT 2010, que del 2010 para abajo las que estaban construidas quedaban exoneradas, no de las de 2010 para acá. Entonces yo no sé qué forma van a tener ahí para legalizar esas nuevas construcciones, ya que esas construcciones, esa otra demanda, y muy grave, porque eso se puede tratar como peculado.*

1.4. *La seguridad, alcalde, estamos sin seguridad en Caldas, por todas las calles, por todos los barrios, ya en todos los andenes de las calles, aquí en el centro, en las veredas, en todo, es con su deuda por toda parte.”*

### Respuesta:

1.1. La consulta relacionada con el empréstito no hace parte del alcance del PBOT.

En lo que tiene que ver con el PBOT, se indica que el Acueducto administrado por la Junta de Acción comunal El Raizal tiene cobertura en el sector El Canelón de la vereda La Valeria, y de acuerdo con el documento de diagnóstico, por medio de la Resolución 160AS-RES2301-114 del 17 de enero de 2023 se declara la terminación anticipada de la concesión de aguas (Corantioquia, 2023).



Alcaldía de  
Caldas



Al respecto, en el programa de ejecución propuesto en el PBOT se tiene priorizado el siguiente proyecto: “Diagnóstico, formulación y ejecución por etapas del Plan maestro de Acueducto y Alcantarillado en el municipio de Caldas, con priorización en los centros poblados El Cano, La Raya, La Valeria, El Salado parte Alta y Baja, La Clara, Salinas, Aguacatala y **Raizal**”.

- 1.2. En lo relacionado con la actividad de extracción de material en la Valeria, informamos que la minería hace parte de las determinantes de superior jerarquía, la cual desde el PBOT no se puede prohibir. De acuerdo con la información identificada en la etapa de diagnóstico, se cuenta con la siguiente información de licencias para canteras en la vereda la Valeria:

Expediente Minero	Codigo_Rmn	Modalidad	Minerales	Permiso Ambiental	Expediente Ambiental	Resolución Que Otorga
LA7- 16071	LA7-16071	CONTRATODE CONCESIÓN (L 685)	MATERIALESDE CONSTRUCCIÓN\ DEMÁS_CONCESI BL ES	NO		
M16011	FJXF-02	REGISTRO MINERO DE CANTERAS	MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	LICENCIA AMBIENTAL GLOBAL	AS3-2019-23	160AS RES2012· 7605

- 1.3. Las actuaciones urbanísticas desarrolladas por fuera de las disposiciones establecidas en el PBOT vigente, que hoy cumplen con las condiciones técnicas y ambientales se proponen sean incorporadas al ordenamiento, mediante procesos de reconocimiento, regularización y legalización urbanística, para lo cual deben dar cumplimiento a las normas establecidas para los procesos de reconocimiento y hacer el pago de las obligaciones urbanísticas establecidas en la presente propuesta de revisión y ajuste del PBOT para cada tipología de destinación.

- 1.4. Dentro los lineamientos para el manejo, generación e intervención de los espacios públicos se encuentra el componente de la seguridad, detallando disposiciones como la siguiente en el Artículo 89 “Criterios adicionales para la generación de nuevos espacios públicos”

*“Para garantizar o mejorar las condiciones de seguridad en el espacio público se optará por la generación de estos con directa relación a la malla vial, composición formal y geométrica definida que permita condiciones de visibilidad adecuadas, evitando barreras físicas y arquitectónicas que impidan el correcto flujo peatonal en el espacio. Deberá contar con iluminación artificial adecuada y suficiente, mobiliario urbano durable y que considere diseño ergonómico, materiales de piso antideslizante, durable y de fácil reparación o reemplazo, todo esto siguiendo criterios de accesibilidad universal.”*



## Segunda intervención

*"Del PBOT hace parte también el buen comportamiento de los funcionarios.*

*El tema del agua, como el programa de gobierno del alcalde y en el PBOT está la expansión urbanística, se está expandiendo entonces vamos a necesitar más agua*

*Nuestro barrio la vereda el raizal en el sector quiebrapatas o Canelón lo decretaron como zona de alto riesgo, ustedes se dan cuenta que yo deposite todos los documentos de que no era zona de alto riesgo si no mitigable"*

### Respuesta:

- 1.1. No se encuentra dentro del alcance normativo del PBOT.
- 1.2. Para el desarrollo de los suelos de expansión urbana, lo cual es a través del respectivo plan parcial, el promotor deberá gestionar el certificado de factibilidad de servicios públicos y garantizar la ejecución de las obras necesarias para la eficiente prestación del servicio, en un trabajo mancomunado entre el ente público y los privados. En cuanto a la intervención pública para las infraestructuras de servicios públicos, se encuentran las proyectadas en el programa de ejecución del presente plan.
- 1.3. El proyecto de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial adopta las disposiciones actuales en esta materia.

La Ley 1523 de 2012, establece que se deben realizar estudios básicos para la revisión de los contenidos de mediano y largo plazo de los planes de ordenamiento territorial o la expedición de nuevos planes y en su ejecución se deben realizar los estudios detallados. El municipio de caldas en atención a la obligación normativa realizó los respectivos estudios básicos de amenaza, los cuales fueron objeto de revisión y concertación por las autoridades ambientales CORANTIOQUIA y AMVA

Según el Decreto Nacional 1807 de 2014, compilado en el Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", los estudios básicos, entre otros contenidos, deben delimitar y zonificar las áreas con condición de amenaza y las áreas con condición de riesgo, en ambos casos, para el desarrollo de los predios con esta zonificación se requiere adelantar estudios detallados.

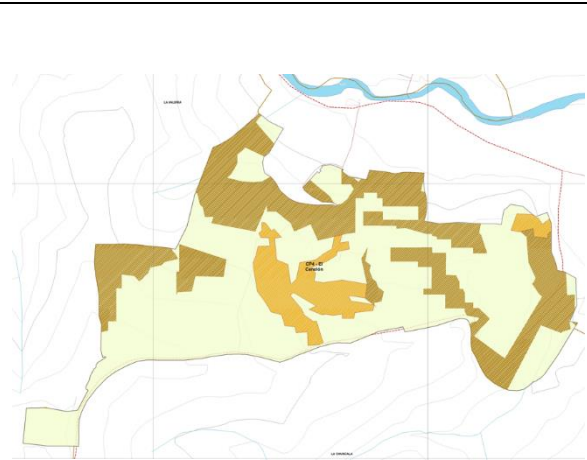
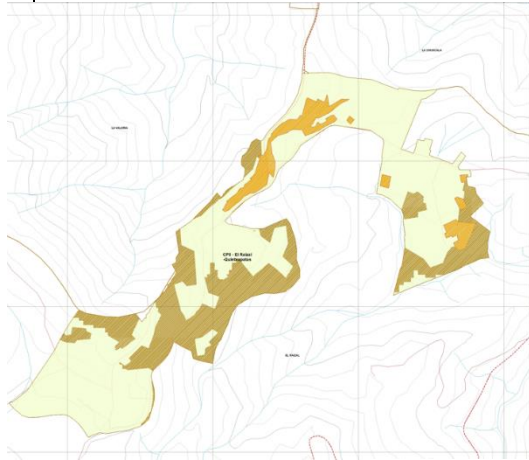


Dichos estudios detallados, que se realizarán para la ejecución de las actuaciones urbanas, están orientados a determinar la categorización del riesgo, zonificando las zonas de riesgo en alto, medio y bajo con la determinación de aquellas zonas de riesgo alto como mitigables y no mitigables, además de establecer las medidas de mitigación correspondientes.

Dado lo anterior, serán los resultados de los estudios detallados los que determinen si el riesgo es mitigable o no mitigable.

A continuación, se presentan los resultados de las áreas con condición de riesgo y condición de amenaza para los Centros Poblados Raizal - Queiebrapatas y Canelón para el evento de movimiento en masa. Estos centros poblados no cuentan con amenazas por inundación ni avenida torrencial:

Centro Poblado El Raizal -Queiebrapatas	Centro Poblado El Canelón
Movimiento en Masa	



-  Área de Condición de Amenaza (ACA) Movimiento en masa
-  Área de Condición de Riesgo (ACR) Movimiento en masa



## 2 CABILDANTE KAREN CORREA.

2.1. *“Decisión de incluir la antigua vía férrea carrera 54 con 133 sur, como vía colectora dentro del plan de ordenamiento territorial, entre el parque de la locería por toda la vía férrea hasta lo que llamamos Socorro o límite con Cristo Rey.*

*Solicitar una explicación clara y fundamentada sobre cómo se concilia la clasificación de la antigua vía férrea como una vía colectora con las disposiciones legales vigentes en materia ferroviaria, ya que dicho corredor férreo perteneciente a Invias actualmente se encuentra dentro del proyecto de ferrocarriles de Antioquia de ciclo caminabilidad.*

*¿Se cuentan con los permisos de Invias para determinar que la carrera 54 con 133 sur se denomina una vía colectora? ¿Qué estudios técnicos se han realizado para determinar la viabilidad de mantener la clasificación de la vía férrea como colectora? ¿Se ha consultado a expertos en materia ferroviaria durante el proceso de elaboración del PBOT? ¿Cuáles son los beneficios esperados para el municipio y los habitantes del sector de clasificar la antigua vía férrea como vía colectora? ¿comparan con los potenciales beneficios de otras alternativas? ¿Han evidenciado la contrariedad entre la naturaleza del proyecto de ciclo amabilidad con la disposición de poner la carrera 54 con ciento 133 como vía colectora?”*

### Respuesta:

2.1. El antiguo corredor férreo cuenta actualmente con la categoría de vía férrea nacional, a pesar de encontrarse inactiva, por lo tanto, le es aplicable toda la legislación relativa a esta categoría, igualmente, existe un proyecto por parte de la entidad pública denominada promotora del ferrocarril de Antioquia, sobre utilización de la Antigua vía férrea nacional al interior del municipio de Caldas como un corredor de ciclocaminabilidad proyecto el cual es acogido por la presente revisión y ajuste de Plan Básico de Ordenamiento Territorial, igualmente sobre una parte del tramo de la antigua vía férrea Nacional se ubica una vía existente del municipio, que corresponde con la carrera 54, la cual es identificada en el planteamiento vial del actual PBOT Acuerdo 014 de 2010, y se mantiene como como vía existente en el plan de movilidad que sirve de base para el inventario de vías generado en el presente proyecto de PBOT, no obstante tal mención se aclara, que el PBOT describe la infraestructura existente en vías dentro del municipio y plantea la proyección de nuevas vías, más no determina la situación jurídica de las fajas de terreno de las vías existentes.

Es importante aclarar que el proyecto de ciclocaminabilidad de la promotora del ferrocarril no es incompatible con algunos tramos de circulación vehicular en su articulación con los municipios.

## 3 CABILDANTE ELIANA MARIA BERMUDEZ.

3.1. *“El predio donde se encuentra nuestra sede social, un predio donado por la organización Corona... se hace legalmente la entrega del predio a nombre de la acción comunal. El terreno sigue figurando como terreno engorde. Para la actualización del PBOT, lo que más necesitamos es obviamente, en términos legales, es que quede establecida la clasificación del predio como servicios sociales. El predio quede esclarecido como uso para servicios comunales comunitarios”*



### Respuesta:

3.1. La administración Municipal, en cabeza del Alcalde o los Concejales podrán presentar enmienda al proyecto de acuerdo, incorporando, una vez sea validado técnicamente, en el Artículo 108 "Equipamientos Comunitarios -CM", la sede comunal de la JAC del barrio Centenario.

### 4 CABILDANTE MARIO DE JESUS GUZMAN MONTOYA.

4.1. La vereda la Clara fue declarada una zona de alto riesgo y desde ahí venimos con eso que ya no se puede hacer ningún mejoramiento de vivienda, mucho menos una vivienda nueva. Ya no es porque está en alto riesgo la vereda, sino porque tenemos una reserva forestal protectora, donde lo que, ojalá donde menos población haya, mejor. Entonces, de todas maneras, es una vereda que está en crecimiento, es una vereda de donde hay mucha niñez, mucha juventud, es una vereda que está en desarrollo y sin desconocer de que hay riesgos, pues hay partes porque estamos bañados por tres fuentes de agua grandes, algunas partes también muy pendientes. Pero eso no quiere decir que toda la vereda esté en riesgo de emergencia. Entonces, qué bueno que en este PBOT se considere y que ojalá sea sobre el terreno, que no sea desde el escritorio, sino desde el terreno que se analice el caso.

4.2. La única vía de acceso que tenemos tiene una problemática con unos puentes que hay a la entrada, esos puentes están cumpliendo 72 años de hechos y desde la administración de Guillermo Escobar empezó a deteriorarse, vale la pena hacer la inversión que haya que hacerle ahora y no esperar que se caiga el puente.

### Respuesta:

4.1. El proyecto de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial adopta las disposiciones actuales en materia de gestión del riesgo.

La Ley 1523 de 2012, establece que se deben realizar estudios básicos para la revisión de los contenidos de mediano y largo plazo de los planes de ordenamiento territorial o la expedición de nuevos planes y en su ejecución se deben realizar los estudios detallados; Por lo que el municipio realiza el Estudio Básico De amenazas, para realizar las respectivas zonificaciones de Áreas con condición de riesgo y amenaza.

Según el Decreto Nacional 1807 de 2014, compilado en el Decreto 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio", los estudios



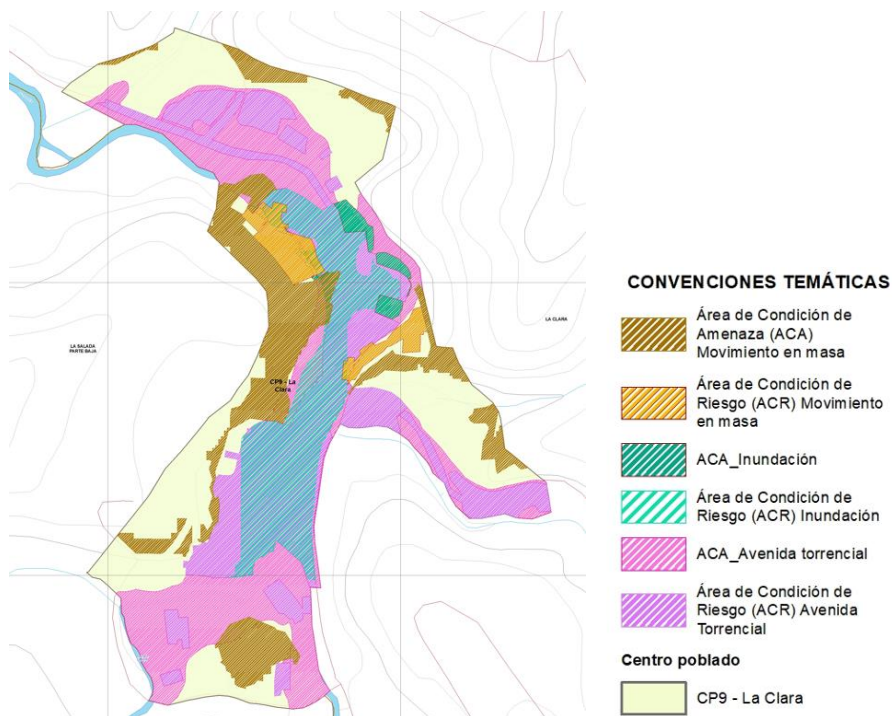


básicos, entre otros contenidos, deben delimitar y zonificar las áreas con condición de amenaza y las áreas con condición de riesgo, en ambos casos, para el desarrollo de los predios con esta zonificación se requiere adelantar estudios detallados.

Dichos estudios detallados están orientados a determinar la categorización del riesgo, zonificando las zonas de riesgo en alto, medio y bajo con la determinación de aquellas zonas de riesgo alto cómo mitigables y no mitigables, además de establecer las medidas de mitigación correspondientes.

Dado lo anterior, serán los resultados de los estudios detallados los que determinen si el riesgo es mitigable o no mitigable. En el presente proyecto de revisión y ajuste del PBOT se encuentra establecido la realización de estudios de detalle del riesgo y amenaza para el sector de la clara con una prioridad media, en movimiento en masa e inundación.

A continuación, se presentan los resultados de las áreas con condición de riesgo y condición de amenaza para los eventos de movimiento en masa, inundación y avenida torrencial elaborados para el Centro Poblado Rural la Clara:



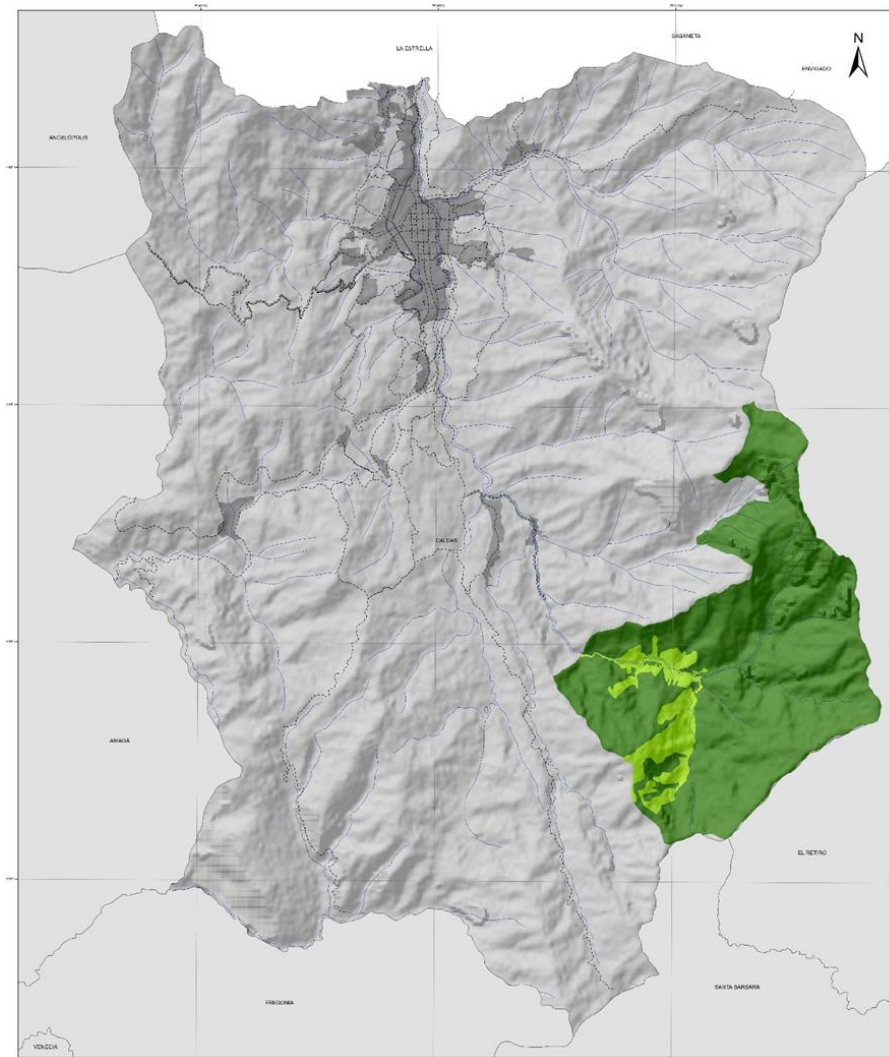


Alcaldía de Caldas



En lo relacionado con los suelos de protección ambiental en la vereda la Clara, efectivamente, esta se encuentra dentro del área de influencia de la Reserva Forestal Protectora Alto San Miguel y el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del Río Aburrá – Medellín, como se detalla a continuación:

### Reserva Forestal Protectora Alto San Miguel

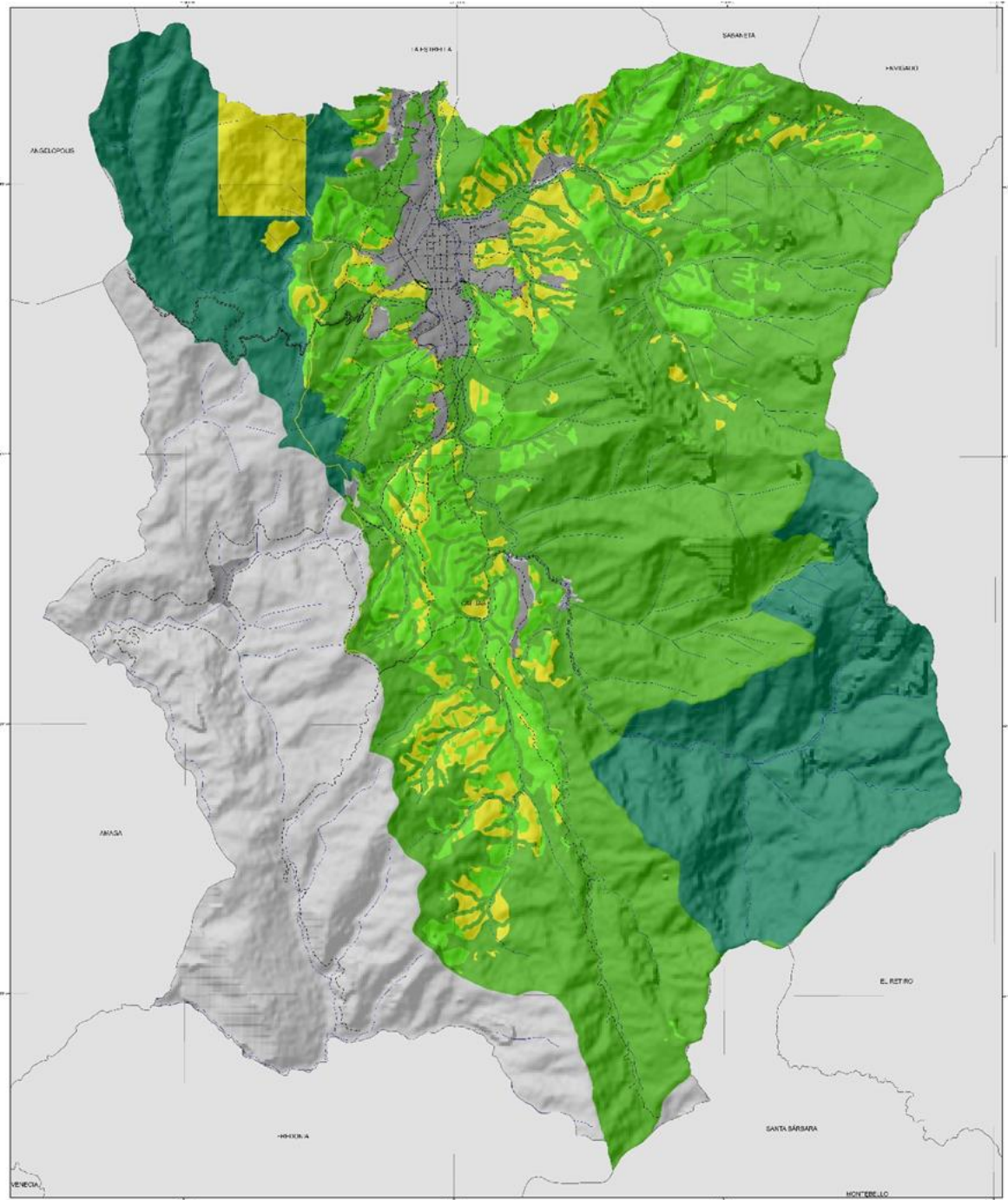


### Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca del Río Aburrá – Medellín





Alcaldía de Caldas

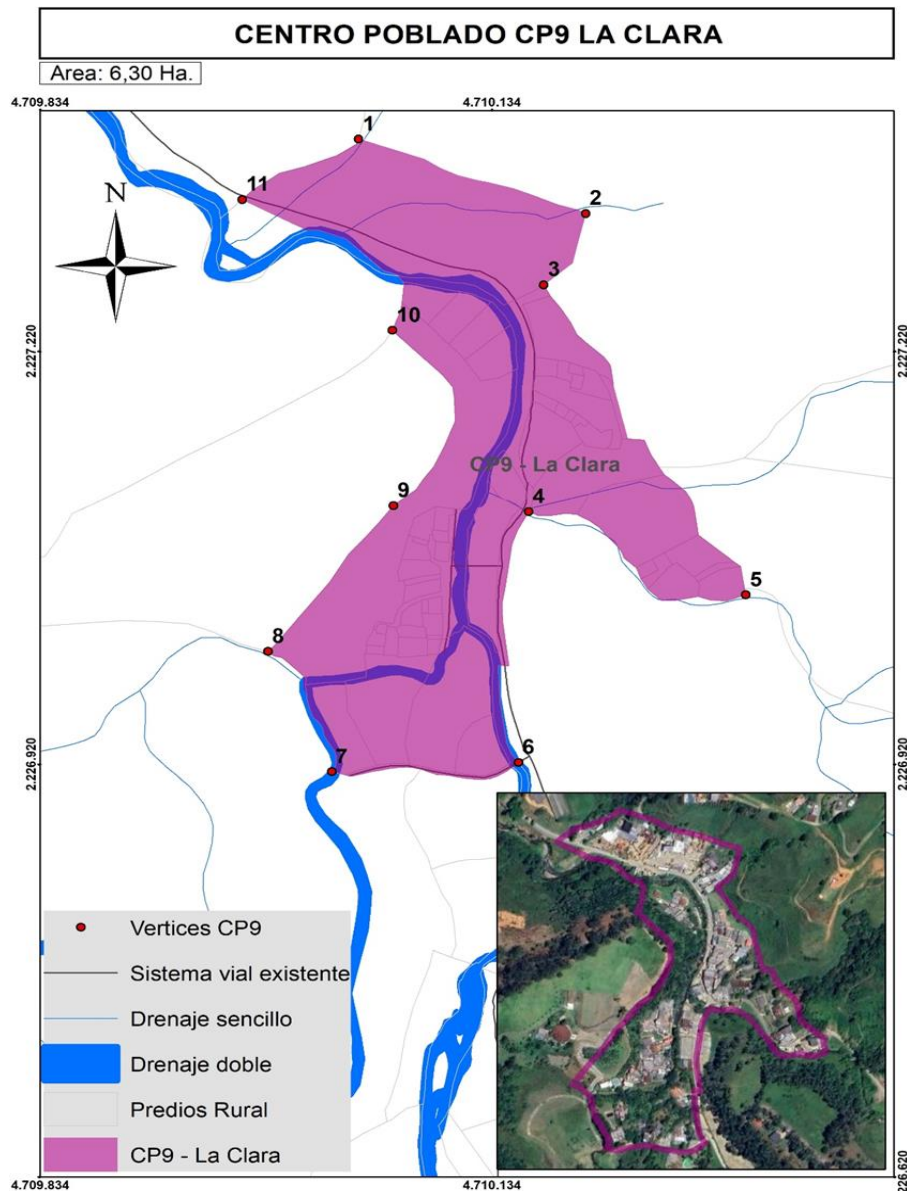




Alcaldía de  
Caldas



Permitiendo únicamente la densificación en vivienda para el centro poblado de conformidad con el polígono determinado en concertación con la autoridad ambiental





Alcaldía de  
Caldas



En las zonas restantes de la vereda, se encuentran asentados suelos de protección que no permiten la densificación en vivienda en pro de la preservación de los recursos naturales, por determinación de las autoridades ambientales AMVA y Corantioquia, lo cual constituye determinante de mayor jerarquía.

4.2. La administración Municipal, en cabeza del Alcalde o los Concejales, podrán presentar enmienda al proyecto de acuerdo, incorporando en el Anexo 1 “*programa de ejecución*”, el siguiente proyecto para el corto plazo: Mantenimiento al puente en la vía de acceso a la Vereda la Clara.

## 5 CABILDANTE DARIO ECHEVERRI CALLE.

*“5.1. La vereda, por mucho tiempo, ha sido centro poblado rural, la vereda Salinas y ahorita en este nuevo proyecto desaparece como centro poblado. Podemos ver la certificación del DANE que la vereda desde hace mucho tiempo es centro poblado inexplicablemente ahorita está desapareciendo”*

*5.2. El otro tema es la clasificación de la vereda como zona de suelo de protección. Como zona de suelo de protección se requieren 38 hectáreas como área mínima para cualquier intervención.*

*5.3. Somos vecinos de la troncal del café, o sea, la vereda Salinas, y este sector en otras épocas fue corredor vial, suburbano, hasta 2010. Desde la escuela hasta la quebrada del Cardal. Pregunto, ¿Por qué la excluyeron hoy y por qué si estuvo en la formulación nueva de las reformas al plan básico y la sacaron?.*

### Respuesta:

5.1. De acuerdo con las disposiciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente, Acuerdo 014 de 2010, artículo 107 “*Del Suelo de Desarrollo Restringido y su delimitación*” donde se listan los centros poblados vigentes, se encuentran los siguientes:



Centros Poblados (Acuerdo 014 de 2010)		Área (ha)
1	Centro Poblado La Valeria	0,58
2	Centro Poblado La Chuscala	9,38
3	Centro Poblado La Quiebra	5,49
4	Centro Poblado La Salada	22,69
5	Centro Poblado La Corralita	5,62
6	Centro Poblado La Clara	14,85
7	Centro Poblado La Miel	6,2
8	Centro Poblado El Cano y La Raya	15,18
9	Centro Poblado La Aguacatala	16,36

Dentro de la vereda salinas no encontramos zonas dentro de la categoría de centro poblado, en el PBOT vigente, igualmente en la propuesta no se propone incorporar, al interior de la vereda salinas ninguna zona como centro poblado, toda vez que no se reúnen los criterios normativos exigidos para tal efecto. En cuanto a la determinación contemplada por el DANE, valga decir que dicha entidad no tiene ningún tipo de competencia en materia urbanística, por lo que no puede efectuar dicha declaratoria y en todo caso la mención por esta entidad de la categoría de centro poblado tiene únicamente efectos estadísticos. Por lo anterior, nos permitimos aclarar que el presente proyecto de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial no excluye zonas de la vereda Salinas de la categoría de centro poblado.

5.2. En efecto las densidades para el suelo rural se encuentran establecidas por la Resolución 9328 de 2007, encontrándose para los suelos de protección en el municipio de caldas 1 vivienda cada 38 hectáreas, esto atendiendo a la vocación de protección, cabe mencionar que dicha densidad no es la establecida para toda la vereda sino para los suelos que estén bajo la categoría de protección y que la determinación de dichas densidades y de los suelos de protección no es de competencia municipal.

5.3. Sobre el polígono “Corredor - vía al Suroeste”, se informa que su delimitación no fue modificada en el actual proceso de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial como se detalla en la siguiente imagen:

Imagen Corredor vial Suburbano al Suroeste- Acuerdo 014 de 2010





Alcaldía de  
Caldas

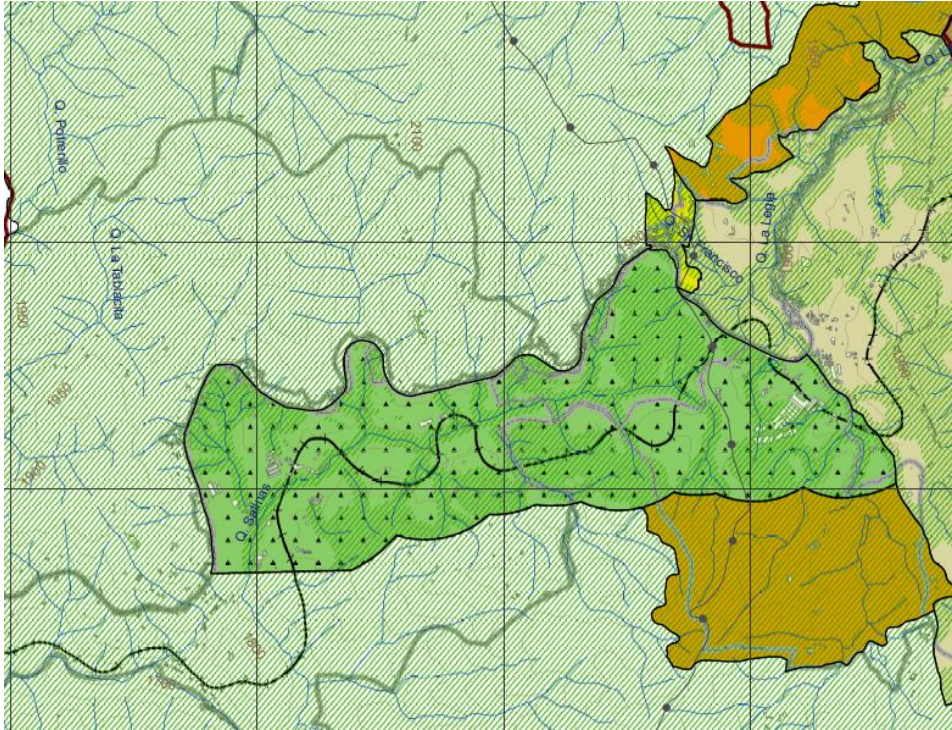
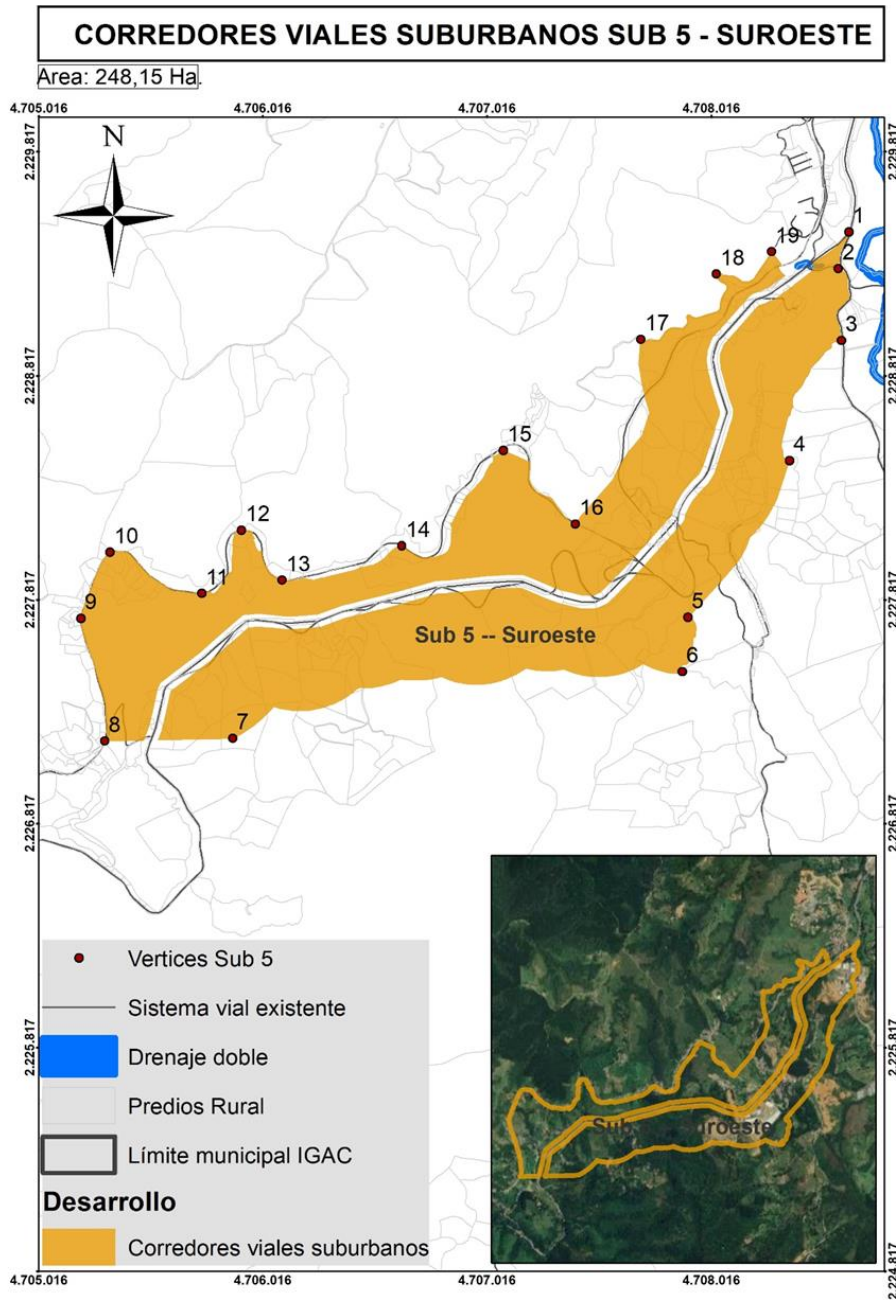


Imagen Corredor vial Suburbano Suroeste Amagá





Alcaldía de  
Caldas



Cabe mencionar que para la presente propuesta de revisión se propuso la extensión del corredor vial suburbano vía Amagá, sin embargo, no fue posible su concertación en atención a que hoy aplica la

Página 14 de 64

Código: F-GD-07

Versión: 11

Fecha de actualización: 03-01-2024

NIT. 890.980.447-1 Carrera 49 # 129 Sur 50

Teléfono: (57) 604 3788500 Código postal: 055440

E-mail: [contactenos@caldasantioquia.gov.co](mailto:contactenos@caldasantioquia.gov.co)

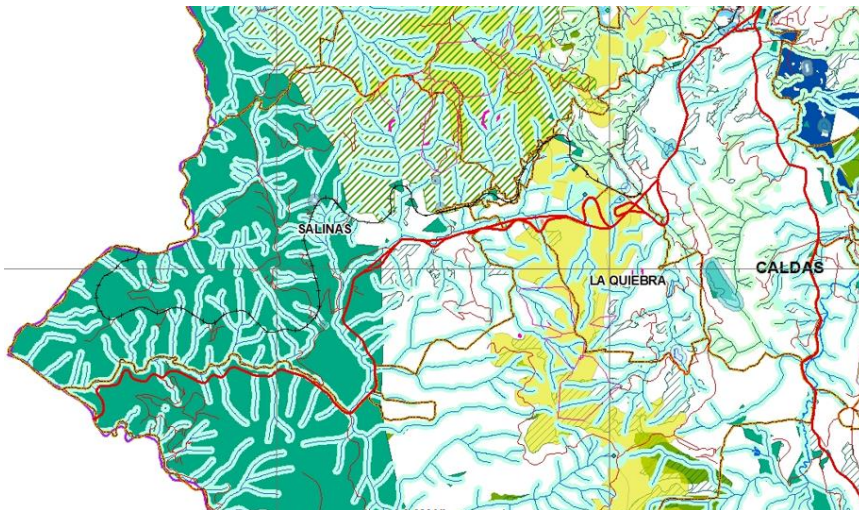
[@alcaldiadecaldas - caldasantioquia.gov.co](mailto:@alcaldiadecaldas - caldasantioquia.gov.co)



Alcaldía de  
Caldas



determinante de suelos de protección por hacer parte del Área de Recarga de Acuífero Indirecta de Importancia Alta definida en el plan de manejo del acuífero.



## 6 CABILDANTE JORGE LUIS HERRERA.

6.1 “Una solicitud es el incremento de la altura máxima para un polígono en específico. Se evidencia que entre los PBOT del 2010 y el documento de revisión no hay ningún cambio para el barrio Olaya Herrera. Entonces, es el polígono zona urbana nueve, consolidación uno, donde tiene una densidad de 300 viviendas por hectárea, un índice de construcción de entre 3.9 y 5.4, índice de ocupación 80 y altura máxima de 8 pisos. Entonces, este polígono se llama variante la miel y tiene una altura máxima hasta de 20 pisos y corresponde simplemente al otro costado del río”

**Respuesta:**



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

Dichos tratamientos urbanísticos buscan mitigar las problemáticas derivadas del proceso de densificación en zonas de vulnerabilidad alta, que permita la generación de equipamiento y espacio público efectivo, el mejoramiento del sistema de movilidad y en general del mejoramiento de las condiciones físico-espaciales del territorio.

Los polígonos con tratamiento de consolidación urbana nivel 1, son sectores del suelo urbano que presentan una morfología predial, ocupación y densificación acorde con el modelo de ocupación definido en el Plan y con dotación de espacio público, equipamiento e infraestructura vial y de servicios públicos adecuada. La mayoría de los sectores a los cuales se les asigna este nivel de tratamiento, tienen la posibilidad de redensificarse. Su objetivo principal es cualificar, mantener y ordenar el desarrollo urbanístico.

Es por tanto que desde la propuesta urbana para el polígono en mención se busca mantener las condiciones de desarrollo y perfiles urbanos actuales ya que se consideran idóneos para el modelo de ocupación, un aumento en las normas volumétricas podría afectar las condiciones urbanas del polígono, así como desmejorar la capacidad de soporte y condiciones de vida de la población, al interior del mismo.

En lo relacionado con los polígonos sobre la variante, los cuales corresponden a zonas con tratamiento de desarrollo y renovación urbana, lo cual corresponde con áreas urbanizadas sin urbanizar del suelo urbano, corresponden a zonas con potencial de transformación o en conflicto funcional. Dado lo anterior, en estas áreas se busca aprovechar su localización estratégica y sus condiciones de infraestructura de servicios públicos y de movilidad, para promover el aprovechamiento intensivo del suelo, la racional densificación y mezcla de usos y la descongestión del tráfico.



Alcaldía de  
Caldas



## 7 CABILDANTE SILVIA IRENE HERRERA.

7.1. “Voy a hablar de los centros poblados, el centro poblado es un concepto creado por el DANE para fines estadísticos de localización geográfica de núcleos de población, se define como una concentración de mínimo 20 viviendas contiguas, vecinas y adosadas entre sí, ubicadas en el área rural de un municipio o de un corregimiento departamental. Acá en Caldas tenemos los centros poblados que son la Raya, el Cano, la Aguacatala, la Miel, la corrala, la Clara, Salada parte baja, tenemos al Raizal, la Chuscala y la Valeria, el vecino mío me mostró lo del DANE y ahí aparece también la primavera Santa Cruz, aparece la Quiebra y Salinas, pero él me está contando que lo sacaron como a Salinas de estos centros de estos centros poblados. Entonces, mi pregunta es, ¿qué normatividad va a regir para estos centros poblados del municipio”

### Respuesta:

7.1. De acuerdo con las disposiciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente, Acuerdo 014 de 2010, artículo 107 “Del Suelo de Desarrollo Restringido y su delimitación” donde se listan los centros poblados vigentes, se encuentran los siguientes:

Centros Poblados (Acuerdo 014 de 2010)		Área (ha)
1	Centro Poblado La Valeria	0,58
2	Centro Poblado La Chuscala	9,38
3	Centro Poblado La Quiebra	5,49
4	Centro Poblado La Salada	22,69
5	Centro Poblado La Corralita	5,62
6	Centro Poblado La Clara	14,85
7	Centro Poblado La Miel	6,2
8	Centro Poblado El Cano y La Raya	15,18
9	Centro Poblado La Aguacatala	16,36

Dentro de la vereda salinas no encontramos zonas dentro de la categoría de centro poblado, en el PBOT vigente, igualmente en la propuesta no se propone incorporar, al interior de la vereda salinas ninguna zona como centro poblado, toda vez que no se reúnen los criterios normativos exigidos para tal efecto.

En cuanto a la determinación contemplada por el DANE, valga decir que dicha entidad no tiene ningún tipo de competencia en materia urbanística, por lo que no puede efectuar dicha declaratoria y en todo caso la mención por esta entidad de la categoría de centro poblado tiene únicamente efectos estadísticos. Por lo anterior nos permitimos aclarar que el presente proyecto de revisión y ajuste del Plan Básico de ordenamiento territorial no excluye zonas de la vereda Salinas de la categoría de centro poblado.





Alcaldía de  
Caldas

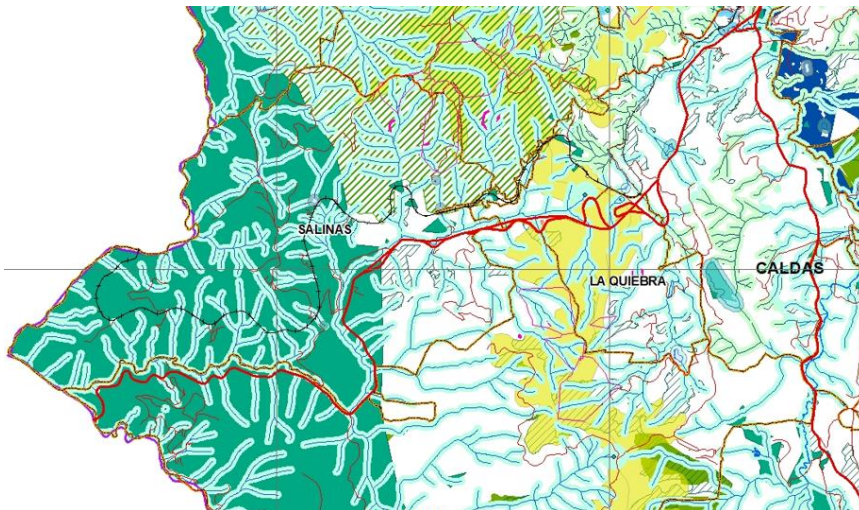


## 8 CABILDANTE JUAN EDUARDO BOTERO.

8.1. *“Por qué los predios con matrículas, 9597, 140, 158, 46, 63, 92, 175, y 942, 621, ubicados en la Vereda Salinas, que suman más de doscientos mil metros cuadrados que fueron concertados, aprobados y colgados en la página del nuevo PBOT como parte del corredor vial suburbano en el PBOT 2024 fueron eliminados recientemente. Estos terrenos sobre la troncal del café tienen gran potencial para generar empleo, emprendimientos e ingresos fiscales para el municipio. Su retiro afecta gravemente el desarrollo económico de la región. Exigimos una explicación técnica y jurídica de esta decisión y la restitución de la clasificación como corredor vial suburbano.”*

### Respuesta:

8.1. Para la presente propuesta de revisión se propuso la extensión del corredor vial suburbano vía Amagá, sin embargo, no fue posible su concertación en atención a que hoy aplica la determinante de suelos de protección por hacer parte del Área de Recarga de Acuífero Indirecta de Importancia Alta definida en el plan de manejo del acuífero.



### Segunda Intervención

8.1. *“Quería manifestar algo de mi vereda Salinas que se nos pasó por alto a mi compañero y a mí, es el tema de la UA la tenemos actualmente en 38 hectáreas, en 380 mil metros cuadrados para solicitar una licencia de construcción para unidad unifamiliar entonces se vuelve algo como fuera de sitio y muy perjudicial para el desarrollo de nuestra vereda. No había ninguna manifestación de ampliación como*





*el corredor suburbano, nos dejan desde el 2010 vamos a cumplir 14 años con esta problemática y si no se logra modificar vamos a pasar otros 14 años con este perjuicio”.*

**Respuesta:**

8.1. En efecto las densidades para el suelo rural se encuentran establecidas por la Resolución 9328 de 2007, encontrándose para los suelos de protección del municipio de caldas 1 vivienda cada 38 hectáreas, esto atendiendo a la vocación de protección. Cabe mencionar que dicha densidad no es la establecida para toda la vereda sino para los suelos que estén bajo la categoría de protección y que la determinación de dichas densidades y de los suelos de protección no es de competencia municipal.

**9 CABILDANTE EUDALIA MARIN RUIZ.**

9.1. *“Necesitamos seguridad social, y más con cultura, que no en el ambiente, una brigada para la limpieza de las quebradas, la elegía pérdida de basura, por eso les pido control para todo, tanto para las raíces que sacan las raíces de la tierra y se va desmoronando la tierra”*

**Respuesta:**

9.1. El presente proyecto de revisión y ajuste del PBOT contempla el fortalecimiento de la función de control urbanístico, así mismo dentro de su programa de ejecución contempla proyectos como los siguientes:

Gestionar y adquirir predios para conservación, con prioridad en las cuencas abastecedoras, e implementar acciones de recuperación y manejo de cuencas hidrográficas y áreas estratégicas ambientales para la prestación de servicios ecosistémicos.

Consolidación de la red de conectividad ecológica del municipio a través de acciones de conservación y restauración en áreas que conforman la EEP para la conservación y protección de la biodiversidad y las especies amenazadas identificadas en el municipio

Gestión para el establecimiento de corredores riparios asociada a la red hidrográfica superficial, como una oportunidad de implementar acciones para conservar, renaturalizar, restaurar o revitalizar tramos de ecosistemas fluviales que permitan la conexión de fragmentos de bosque con otras áreas de bosques o corredores riparios.



Implementación de alternativas de gestión y manejo para conservar, preservar o restaurar las áreas de importancia ambiental

Gestión para la restauración de las áreas de protección asociadas a la red hidrográfica superficial (lénticos y lóticos) a través de los siguientes proyectos definidos en el POMCA:

- Demarcación, aislamiento y/o reforestación de las áreas forestales protectoras
- Protección de nacimientos de agua.

En el proyecto de acuerdo, se establece fortalecer el equipo profesional responsable del control urbanístico en aras de evitar, controlar y suspender el desarrollo de actuaciones urbanísticas diferentes a las definidas en el presente plan.

## 10 CABILDANTE BLANCA NUBIA ALZATE ROJAS.

10.1. *Hábito en el barrio Mandalay, parte alta número dos. Hace muchos años atrás tenemos la idea de que el municipio va a tomar el proyecto de la vía de ferrovías como zona para el deporte, una vía alterna.*

10.2. *La segunda pregunta se refiere a la primera, ¿por qué es beneficioso? Porque en el barrio estamos años, años esperando que nos titulen los predios donde habitamos. Titularon algunos y paradójicamente titularon los que están en zona de riesgo. Si es verdad que van a hacer está el proyecto está sobre la mesa, sobre esta sobre la vía alterna, entonces nosotros estamos esperando que si eso es cierto también nos tomen en cuenta y nos titulen los predios que tenemos.*

10.3. *El alcantarillado de Mandalay en esa parte está lleno de fugas, lo que quiere decir que está toda esta parte en zona de riesgo, ¿por qué? Porque si tiene fugas se va a ir desmoronando nosotros somos de Azabán, el acueducto de Mándala es Azabán*

### Respuesta:

10.1. Sobre la actual vía férrea se proyecta por parte de la promotora del ferrocarril la generación de un corredor de ciclocaminabilidad, proyecto que se acoge en el presente proyecto de revisión y ajuste del PBOT.

10.2. El PBOT no es la herramienta que determina la titulación de baldíos urbanos o bienes fiscales, por lo tanto, no compete su reglamentación. Sin embargo, el programa de ejecución contempla la realización de programas de saneamiento y titulación dentro del componente de vivienda y hábitat dicho proyecto reza:

Realización de catastro para la formalización y titulación de tierras.



10.3. En lo relacionado con el mejoramiento del sistema de saneamiento básico de Mandalay, en el proyecto de acuerdo, anexo 1 programa de ejecución, se tienen priorizados los siguientes proyectos para fortalecer la prestación de los servicios de la Asociación de suscriptores de acueducto y alcantarillado barrio Mandalay Central- ASABAM:

- Formulación y ejecución de un Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos - PSMV que vincule los sistemas urbanos ASDAR, JAC La Primavera, ASACOR y ASABAM para disminuir los vertimientos de Aguas Residuales domésticas sobre las fuentes receptoras de los sistemas de alcantarillado existentes.
- Diagnóstico y optimización de la red de alcantarillado de los sistemas ASABAM y ASACOR

## 11 CABILDANTE JUAN FERNANDO GIRALDO.

*11.1. Recursos generados por el pago de prestación de servicios ambientales*

*11.2. Fortalecimiento de los suelos de protección mediante, guardabosques, guías, gestores ambientales, rutas y destinos turísticos, señalética de las comunidades, sensibilización de las comunidades impactadas, sistemas de alerta temprana, mayores y más extensos, corredores ecosistémicos, como dice el PBOT, que refuercen las áreas naturales de interés nacional y regional*

*11.3. Si se llegara a las nuevas zonas de expansión urbana, propuestas en este PBOT, existen los recursos para llevar a cabo programas de mejoramiento urbano o mejoramiento integral de aquellas nuevas áreas suburbanas en donde además se cuente con estudios de vulnerabilidad, espacios para la recreación.*

### Respuesta:

11.1. El proyecto de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento incluye dentro de sus instrumentos financieros el pago por servicios ambientales. La Reglamentación de este instrumento de financiación se deberá realizar en articulación con los mecanismos, orientaciones o directrices definidas por Corantioquia y el Área Metropolitana del Valle de Aburrá.

11.2. La propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial establece una propuesta de suelos de protección ambiental y propuesta de conectividad ecológica, la cual es el conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el



desarrollo socioeconómico de las poblaciones. El deterioro de esta estructura implicaría la disminución de la calidad de vida de todos los habitantes del territorio debido a los fenómenos de escasez de recurso hídrico, aumento de la contaminación del aire y aumento en cantidad e intensidad de desastres naturales, entre otros.

En el programa de ejecución, entre otros, se tienen priorizados los siguientes proyectos, para contribuir a materializar esta propuesta:

- Formulación de política pública para la gestión de proyectos en el ámbito municipal derivados de los instrumentos de gestión integral del recurso hídrico (POMCA, PMAA, PORH, Reglamentaciones) y Planes de Manejo de Áreas Protegidas.
- Gestionar y adquirir predios para conservación, con prioridad en las cuencas abastecedoras, e implementar acciones de recuperación y manejo de cuencas hidrográficas y áreas estratégicas ambientales para la prestación de servicios ecosistémicos.
- Consolidación de la red de conectividad ecológica del municipio a través de acciones de conservación y restauración en áreas que conforman la EEP para la conservación y protección de la biodiversidad y las especies amenazadas identificadas en el municipio
- Gestión para el establecimiento de corredores riparios asociada a la red hidrográfica superficial, como una oportunidad de implementar acciones para conservar, renaturalizar, restaurar o revitalizar tramos de ecosistemas fluviales que permitan la conexión de fragmentos de bosque con otras áreas de bosques o corredores riparios.
- Implementación de alternativas de gestión y manejo para conservar, preservar o restaurar las áreas de importancia ambiental (Estructura Ecológica Principal) en predios públicos o privados, a través del uso de instrumentos legales como servidumbres ecológicas, acuerdos de conservación, pagos por servicios ambientales, usufructo, compra de predios, nuevas declaratorias de áreas protegidas, entre otros, para la conservación y protección de la biodiversidad y las especies amenazadas.
- Diseñar e implementar una Política pública para la gestión y financiación de las áreas que conforman la estructura ecológica principal
- Gestión para la restauración de las áreas de protección asociadas a la red hidrográfica superficial (lénticos y lóticos) a través de los siguientes proyectos definidos en el POMCA: - Demarcación, aislamiento y/o reforestación de las áreas forestales protectoras. - Protección de nacimientos de agua
- Conservación, restauración, naturalización o revitalización de la red de conectividad ecológica existente y propuesta para en aras de proteger las coberturas vegetales y las especies de fauna que allí habitan.
- Realizar estudio para la identificación, delimitación, caracterización y medidas de manejo, mantenimiento y conservación de los ojos de sal del Municipio.



- Gestionar la implementación del plan de manejo de las áreas protegidas en el municipio: Reserva Forestal Protectora Regional (RFPR) Alto de San Miguel y Distrito de Manejo Integrado de la Divisoria Valle de Aburrá río Cauca – DMI DVARC

11.3. El desarrollo de los suelos de expansión urbana está supeditado a la formulación y aprobación del instrumento de plan parcial, cuya área de planificación mínima será la correspondiente a la totalidad del polígono, teniendo en cuenta las condiciones de la zona en la cual se inscribe y cumpliendo con las normas sobre densidades y sobre las obligaciones de espacio público, equipamientos e infraestructura vial.

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

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

Dado lo anterior, la carga financiera para la habilitación en materia de infraestructuras y equipamientos no está a cargo de la administración municipal, sino que corresponde a los propietarios de los predios o desarrolladores.

## 12 CABILDANTE RAMIRO ALBERTO AGUDELO MONCADA.

*“Emprendimiento carrito artesanal”*

### Respuesta:

El tema expuesto no se encuentra dentro del alcance normativo del PBOT.

## 13 CABILDANTE ALBEIRO ROMAN CLAVIJO.

*13.1. La Corrala parte alta es un cordón turístico muy importante para el municipio. Allá está la ruta del Alto de la Cruz. Entonces, el derrame de visitantes que llegan allá a diario es impresionante. Entonces, con el nuevo PBOT se dice que*



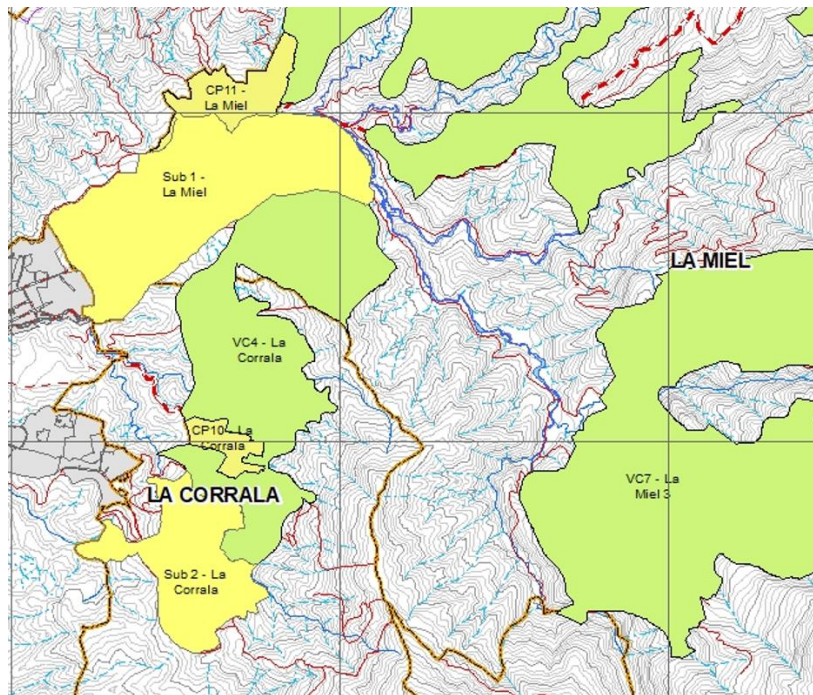


Alcaldía de  
Caldas



*van a haber parcelaciones, ya hay parcelaciones para el lado de arriba, lotes en venta y todo esto. Nuestro acueducto, el de la vereda, el de la junta de acción comunal, queda debajo del Alto de la Cruz, y por ahí hay mucho terreno disponible para parcelaciones. Mi pregunta es, ¿qué se va a hacer con estos derrames de aguas negras que van a llegar directamente a las aguas de nuestro acueducto? ¿Qué va a hacer el Concejo y qué va a hacer el municipio para controlar esto? Mi preocupación es que yo hago parte del acueducto y somos 200 familias las que hoy nos beneficiamos de esa agua que hace 60 años tiene la comunidad, básicamente eran esas preguntas”.*

**Respuesta:**



En efecto para el sector de la corrala se tiene proyectado zonas para el desarrollo de parcelación de vivienda campestre, así como delimitado un sector suburbano, los cuales contemplan densidades de 3.8 viviendas por hectáreas y 4.99 viviendas por hectárea respectivamente, para dichos desarrollos en el aspecto de servicios públicos se tiene contemplado que para poder efectuar el licenciamiento, se debe demostrar la autoprestación de servicios públicos lo cual se podría realizar mediante permisos de aprovechamiento de agua, o certificación del acueducto veredal de que tiene la disponibilidad inmediata para la prestación del servicio; por lo que no debería desbordar la capacidad de la infraestructura de agua del acueducto, toda vez que ellos son los responsables de la administración del recurso. De igual forma para el tratamiento de las aguas residuales, se establece que siempre que se generen más de cuatro viviendas en un proyecto debe realizarse planta de tratamiento de aguas



residuales, y cuando el número de viviendas a desarrollar sea menor debe generarse una solución técnica adecuada la cual puede ser pozo séptico.

#### 14 CABILDANTE JOSÉ ALEJANDRO TAMAYO MAYA.

14.1. “Vocación logística, vocación turística, vocación digital”

##### Respuesta:

14.1. Desde el componente estratégico del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se busca promover y fortalecer la vocación logística, turística y digital del municipio, como se detalla a continuación:

*“Como puerta de entrada Sur del Valle de Aburrá, y nodo articulador con el suroeste antioqueño Caldas será en el año 2036, un municipio con un desarrollo equitativo y equilibrado en lo social, en lo cultural, en lo espacial, lo funcional y lo económico; integrado al medio ambiente de manera sostenible contribuyendo con el mejoramiento de la salud ambiental y la generación de entornos saludables; fortalecido como actor clave del desarrollo expansivo del Valle de Aburrá y de las demás subregiones del departamento de Antioquia, para lo cual fortalecerá su vocación de centro logístico del sur del Valle de Aburrá potenciando las actividades industriales, productivas y ecosistémicas y complementadas con nuevas actividades productivas relacionadas con la innovación, la ciencia y la tecnología”.*

Los principios del Plan de Ordenamiento se sustentan en los siguientes elementos:

- Caldas, territorio articulado a nivel regional
- Competitividad territorial y productividad económica
- Ocupación territorial sostenible y equitativa
- Protección integral del medio ambiente y gestión del riesgo
- Caldas, territorio que valora su identidad y su cultura

Desde la Clasificación del suelo, se delimitan suelos de expansión en la zona sur del municipio con usos principales asociados a la generación de Áreas intensivas en actividades económicas.

Se delimitan bajo las categorías de desarrollo restringido en la zona Sur del Municipio para promocionar y fortalecer la centralidad sur de Primavera 519,7 hectáreas en corredores viales



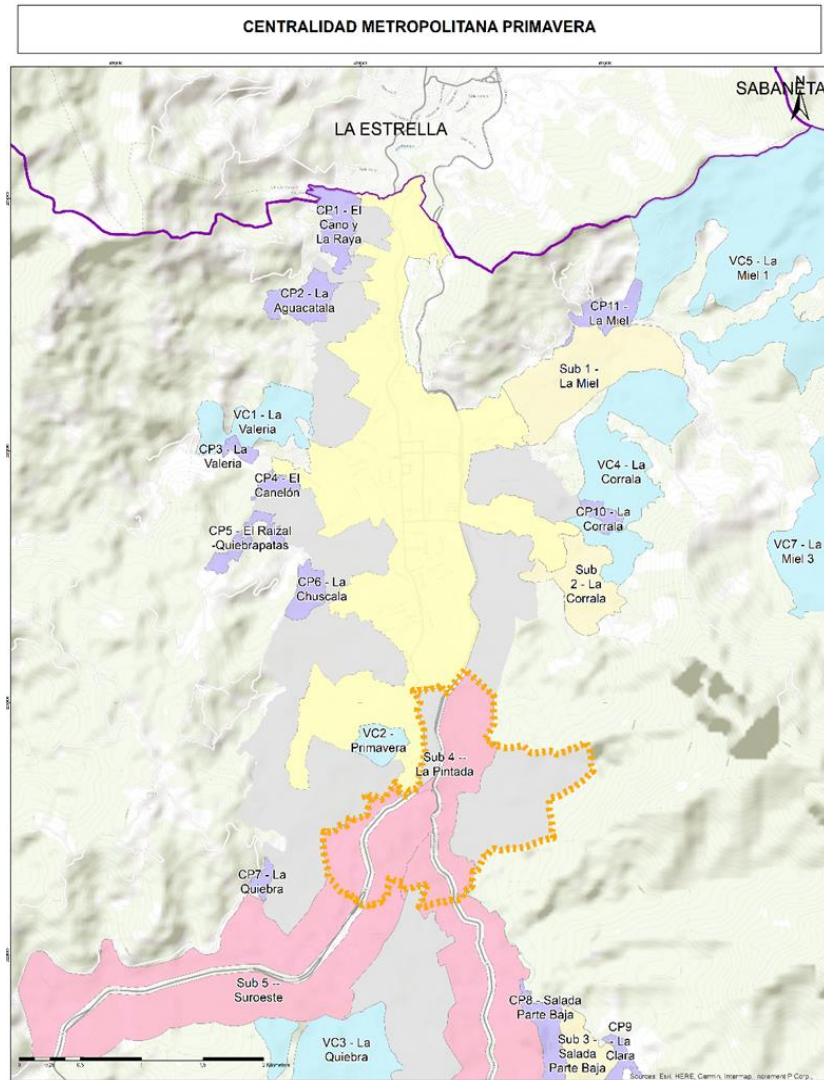
Suburbanos, los cuales igualmente buscan promover y fortalecer las actividades agroindustriales, industrial, comerciales, de servicios y logística especializado.

En el marco del proceso de revisión y ajuste del PBOT se realiza la delimitación de 194,35 hectáreas para la centralidad de primavera a partir de la integración de los siguientes polígonos:

- Polígonos de expansión urbana Z3\_DE\_09, Z4\_DE\_05 y Z4\_DE\_06: los cuales son polígonos con vocación de áreas intensivas de actividad económica y se encuentran en áreas colindantes a los corredores viales suburbanos
- Áreas del Polígono del Corredor vial Suburbano agroindustrial y logístico especializado La Pintada y áreas del Corredor vial Suburbano comercial y servicios asociados al Transporte Suroeste Amaga, el cual permitirá la consolidación, fortalecimiento y soporte de las actividades logísticas, productivas y otros usos en el Sur del Valle de Aburrá.



Alcaldía de  
Caldas



## 15 CABILDANTE GABRIEL JAIME FERNANDEZ.

15.1. "Vereda Sinifaná, tenemos una empresa porcícola. Compramos una propiedad adicional basado en el estudio de suelos que teníamos del año anterior, cuando fuimos a empezar a hacer el trámite a final del año para empezar a hacer como un corral, un galpón nuevo para el crecimiento que hemos tenido, donde cumplimos todas las normas ambientales, toda la parte de construcción y todo, nos dimos la sorpresa de que el cambio de uso de suelo iba a afectar esa zona".



**Respuesta:** La vereda Sinifaná, si bien se encuentra dentro de una categoría de protección, la administración municipal, en cabeza del Alcalde o los Concejales se podrá presentar una enmienda al Artículo 277. “Asignación específica de los usos del suelo rural”, ajustando los usos, en los casos que sean aplicables de acuerdo con los objetivos de conservación, al uso de Restauración Ecológica, el cual tiene como propósito recuperar y rehabilitar ecosistemas que han sido degradados o alterados, y restablecer sus funciones y los bienes y servicios ambientales que proveen. Lo anterior promueve la regeneración de la biodiversidad a través de la integración de vegetación nativa, y con esto, favorecer la estabilidad de suelos para la prevención y mitigación de riesgos naturales, los efectos adversos del cambio climático, la regulación del agua y el clima, entre otros aspectos.

En estas áreas se podrán integrar modelos de restauración ecológica que vinculen actividades de agricultura regenerativa que busque recuperar las condiciones y calidad del suelo, así como la biodiversidad, agroforestería y sistemas silvopastoriles con prácticas de ganadería regenerativa, y turismo de naturaleza bajo parámetros de sostenibilidad señalados por la norma vigente, evitando degradar o alterar el propósito de esta categoría de uso rural, así como monitoreo de biodiversidad, control y manejo de especies invasoras, educación y sensibilización ambiental.

Finalmente, como se detalla en el artículo 251, relacionado con los usos establecidos, las actividades establecidas en legal y debida forma no sufrirán alteraciones a partir del régimen de usos propuestos en el presente proyecto.

## 16 CABILDANTE HERNANDO ANTONIO CANO CANO.

*“Sería a manera de enmienda estas dos enmiendas.*

*16.1. Primera, que se incluya dentro de los bienes de interés cultural el tramo de la carrera 49 a la 50 por la calle 130 sur, lo que corresponde al costado sur del Parque Santander y*

*16.2. La otra enmienda es ahí donde está la lista indicativa que está en el proyecto crear un párrafo, que sería el párrafo segundo, párrafo segundo, pasados 18 meses de la sanción del presente acuerdo, el municipio de Caldas procederá, deberá tener registrado estos bienes de interés cultural con su respectivo plan de manejo. Me refiero a los bienes de interés cultural que están en la lista indicativa.”*

### **Respuesta:**

16.1. La administración Municipal, en cabeza del Alcalde o los concejales se podrá presentar enmienda al proyecto incluyendo en la descripción de bienes candidatos a LIBIC, los bienes que previa





Alcaldía de  
Caldas



verificación arquitectónica, cumplan con condiciones de patrimonio, en el tramo de la carrera 49 a la 50 por la calle 130 sur.

16.2. El programa de ejecución del actual proyecto de PBOT contempla el siguiente proyecto que cumple el requerimiento del cabildante:

-Realizar la gestión administrativa para la declaratoria de los bienes de interés municipal incorporados en la LICBIC y la respectiva formulación del PEMP, en los casos que aplique, de conformidad con lo establecido en la ley

## 17 CABILDANTE ANGELA MARIA VANEGAS.

*“¿Qué tiene dentro del plan básico territorial para el desarrollo en altura en la parte urbana o rural específicamente en el sector de Villa Capri? ¿Hasta cuántos pisos pueden ser construidos sector en el Alto de los Posadas? ¿Cuántos pisos por edificio?”*

### Respuesta:

Las alturas y normas urbanísticas propuesta en los sectores consultados por la Cabildante son las siguientes:

POLÍGONO	SECTOR	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (A.B)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (A.N)	ALTURA MÁXIMA
Z2_CN3_06	La Planta y Villacapri	N/A	80	8

## 18 CABILDANTE GABRIEL BUSTAMANTE SALDARRIAGA.

18.1. *“La línea de acción del PBOT referente a la accesibilidad. Las calles no tienen por dónde caminar, por eso es importante que se tenga en cuenta la accesibilidad*

18.2. *“Que quede ahí plasmado la salud, la educación, la vivienda, e importantísimo de que quede el desarrollo de unidades productivas o de microempresa”.*

### Segunda Intervención





Alcaldía de  
Caldas



18.3. “La Ley 1988 de 2019 establece la formulación e implementación de las ventas informales, todo esto para que desde Espedimor muy respetuosamente solicitamos se reglamentó el espacio público y las ventas informales ya que la que existe que tiene el municipio es poco confuso, entonces la idea es que dentro de esta se tenga en cuenta también el derecho que tienen las personas en situación de discapacidad para aprovechar las ventas en el espacio público y desde que este bien reglamentado creo que podemos confluir toda la sociedad”.

### Respuesta:

18.1. El proyecto de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial establece dentro de sus estrategias territoriales dar respuesta a la premisa de mejoramiento de la accesibilidad universal, como se evidencia en los siguientes artículos del proyecto de acuerdo:

### Artículo 9. Objetivos, Políticas y Estrategias:

- Política No. 1 Movilidad, se prioriza la estrategia: - 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 universal y la permeabilidad vial, garantizando espacios públicos de calidad ambiental y de seguridad vial que permitan el desplazamiento cómodo, fácil y seguro de sus habitantes.
- Política No. 9 Espacios Públicos, se prioriza la siguiente estrategia - Integración de manera efectiva el subsistema de espacio público municipal con los equipamientos comunitarios y con el sistema de accesibilidad y conectividad del municipio.
- Política No. 8 Equipamientos Colectivos, estrategia - Articular el sistema de equipamientos colectivos al subsistema de espacio público y movilidad para garantizar la accesibilidad al mismo y evitar desplazamientos largos dentro del territorio para acceder a un bien o servicio determinado.

**Artículo 86. Criterios orientadores del subsistema de espacio público.** Accesibilidad universal: Las intervenciones en los espacios públicos y la generación de estos deberán contemplar criterios de accesibilidad universal para personas en situación de discapacidad física.

**Artículo 89. Criterios adicionales para la generación de nuevos espacios públicos.** Las nuevas áreas para incorporar al Subsistema de Espacio Público deberán tener acceso desde vías públicas e integrar criterios de accesibilidad universal.

**Artículo 97. Tipos de intervención del espacio público,** Cuando se trate de espacios públicos que requieren de dotación de pisos duros, se priorizará la utilización de materiales de piso antideslizantes y elementos que garanticen la seguridad y accesibilidad a personas con movilidad reducida.



Alcaldía de  
Caldas



**Artículo 118. Criterios de implantación de equipamientos**, La consideración de las formas de acceso a la edificación, donde deberá estar en directa relación con la malla vial o espacio público y deberán garantizar accesibilidad universal. **Además**, indica, que los equipamientos deberán contemplar criterios de accesibilidad universal para facilitar el uso de estos por personas con movilidad reducida.

**Artículo 119. Criterios de manejo y localización por tipología de equipamientos**, El diseño de las nuevas infraestructuras de tipo educativo estará regido por las disposiciones que define la Norma Técnica Colombiana 6199 – NTC6199- o la normativa que la modifique, adicione o sustituya. Lo anterior para garantizar que se incluyan criterios de confort térmico y climático en las edificaciones, se consideren elementos físico y mecánicos de accesibilidad universal y seguridad dentro de las instalaciones.

En este mismo artículo, establece: **Equipamientos de asistencia social**. Las instituciones públicas y privadas que presten servicios de atención a la comunidad deberán aplicar el régimen de usos del suelo. Estos deberán contemplar condiciones de accesibilidad universal, garantizar procesos constructivos adecuados que garanticen la seguridad dentro de sus instalaciones.

**Equipamientos de transporte**. Los equipamientos asociados al sistema de transporte deberán contemplar las siguientes directrices: Las infraestructuras de transporte deberán integrar en sus diseños criterios de accesibilidad universal, integración con la trama urbana existente y posibilidad de crecimiento futuro. Además, deberán acoger las disposiciones de la Norma Técnica Colombiana 5454 (NTC5454) o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**Artículo 142. Amoblamiento para TPC**. Parágrafo. Los amoblamientos del transporte en su instalación deben garantizar la accesibilidad universal y la suficiente información que permitan a los usuarios la ubicación de rutas de transporte, por medio de Sistemas Inteligentes de Transporte (SIT).

**Artículo 154. Lineamientos para la conformación de los elementos de vías urbanas y rurales**. En corredores viales o sectores de alta pendiente, sus componentes deberán moldearse al espacio disponible para la circulación peatonal, acorde con los desniveles existentes, teniendo en cuenta que la accesibilidad para personas en situación de discapacidad se ajustará hasta que las condiciones topográficas lo permitan o implementando vías de tráfico calmado, siguiendo los lineamientos establecidos para este tipo de vías dados en el presente PBOT.

**Artículo 169. Criterios de manejo para acopios de transporte público individual**. Deberán contar con acceso a un andén que permita el resguardo inmediato del usuario al descender del vehículo, en



Alcaldía de  
Caldas



la medida de lo posible debe contar con rampas que faciliten la accesibilidad para las personas en situación de discapacidad.

### **Artículo 225. Criterios específicos para el cumplimiento de obligaciones urbanísticas para espacio público y equipamientos mediante áreas de cesión.**

Además, serán de obligatoria aplicación, en lo pertinente, las siguientes Normas Técnicas Colombianas para el diseño y construcción de los elementos del espacio público, o las que adicionen, modifiquen o sustituyan:

- NTC 4279: Accesibilidad de las personas al medio físico. Espacios urbanos y rurales. Vías de circulación peatonales planas
- NTC 4774 Accesibilidad de las personas al medio físico. Espacios urbanos y rurales. Cruces peatonales a nivel y elevados o puentes peatonales
- NTC 4143: Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, rampas fijas

### **Artículo 320. Accesibilidad.**

- Se define como la condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados en esos ambientes. Se refiere básicamente a los elementos requeridos para el desplazamiento de las personas. En toda edificación, sea pública o privada, se garantizará la accesibilidad adecuada, tanto interna como externa, para la población en general, así como para la población con discapacidad.
- Cumplirán con lo dispuesto con la norma sismo resistente NSR\_10 y las demás normas que regulen la accesibilidad, acorde con el uso al cual sean destinadas, bien sea residencial, comercial, de servicios, industrial o dotacional, garantizando la accesibilidad a las personas con movilidad reducida o en situación de discapacidad.
- Las formas de proyectar los accesos a las edificaciones y la accesibilidad dentro de ellas deberán cumplir con requerimientos de dimensionamiento de puertas de acceso, pendientes de las rampas de circulación peatonal, dimensiones de escaleras, distancias entre los accesos a cada edificación, y proximidad entre éstos y al borde de la esquina, salidas de emergencia, circulaciones y accesos adecuados a todos los espacios al interior de toda edificación.

### **Artículo 321. Accesibilidad Peatonal.**

Hace referencia a las condiciones mínimas para el recorrido peatonal por parte de los usuarios, tanto internas como externas, que garantizan el acceso a las edificaciones y el



desplazamiento al interior de ellas. De manera general la accesibilidad deberá cumplir con lo siguiente:

- Tratándose de desarrollos en predios de mayor extensión y que cuenten con cerramiento diferente a la fachada, se deberá disponer de una salida peatonal adicional a la principal para evitar desplazamientos peatonales mayores a ochenta (80) metros hasta la salida.
- Toda edificación deberá presentar su acceso sin obstáculos al nivel próximo del andén perteneciente a la vía pública; la fachada en el primer piso deberá ser abierta y se integrará total o parcialmente al antejardín y a los componentes de la vía.
- Las pendientes y forma de acceder a las edificaciones, no deben impactar la conformación topográfica de los terrenos o el urbanismo del sector, entre otros.
- Todas las circulaciones peatonales, rampas y escaleras deberán iniciar en suelo privado y no en ningún componente del espacio público incluyendo antejardines, éstos deberán permanecer libres de obstáculos y no podrán ser bloqueadas por puertas ni cierres que impidan la libre circulación en todo su recorrido.
- La accesibilidad peatonal se deberá garantizar desde los componentes de la sección de la vía, por lo que todo proyecto, deberá prever la construcción y adecuación de los andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote, lo cual se hará constar en la respectiva licencia urbanística.
- Los materiales deberán cumplir con las características de seguridad necesarias.
- Las áreas de parqueo localizadas al interior de las edificaciones también deberán cumplir con las condiciones para la accesibilidad peatonal.
- Cuando por las condiciones topográficas del terreno natural resulten diferencias de nivel entre el andén y el acceso principal peatonal a la edificación o predio, se podrá permitir la ocupación del antejardín con rampas y escaleras de carácter peatonal, con el propósito de posibilitar el acceso a la misma. Las rampas y escaleras, según sea el caso, deberán cumplir con las condiciones mínimas que más adelante se desarrollen.

Las puertas de acceso a las edificaciones deberán cumplir con lo dispuesto en las NSR-10 y demás normas para la accesibilidad establecidas desde el Gobierno Nacional.

En los eventos de vivienda multifamiliar o bifamiliar, al menos uno de los accesos a la edificación debe ser construido de tal forma, que permita el ingreso de personas con algún tipo de movilidad reducida.

Las puertas de acceso estarán localizadas únicamente sobre los descansos de rampas y escaleras.



Alcaldía de  
Caldas



El ancho útil de las puertas será calculado con lo estipulado en los títulos J y K de la NSR-10 según el uso de la edificación. En ningún caso tendrán un ancho útil inferior a punto noventa (0,90) metros

### **Artículo 322. Circulaciones.**

Cuando se trate de un conjunto residencial de una o varias edificaciones, las rutas peatonales deben cumplir las condiciones de accesibilidad que aseguren la conexión de la vía pública con los salones comunales y las zonas comunes destinadas a la recreación y deporte del conjunto o agrupación.

Las circulaciones comunes internas de las edificaciones no podrán tener un ancho útil inferior a uno con veinte (1,20) m. Solo para edificaciones de hasta tres pisos las escaleras comunes podrán tener un ancho libre de un (1,00) metro.

Al interior de las áreas privadas de las viviendas u oficinas, las circulaciones podrán llegar a un ancho útil mínimo de 1,00 m.

### **Artículo 324. Rampas.**

El símbolo gráfico de accesibilidad de qué trata la Norma Técnica Icontec NTC-4139 (o la norma que la adicione, modifique o sustituya) Accesibilidad de las personas al medio físico, será de obligatoria instalación en los espacios públicos y edificios de uso público.

### **Artículo 326. Accesibilidad para personas con movilidad reducida.**

En todo proyecto que haya de destinarse a la prestación de un servicio directo al público, a cualquiera de las actividades comerciales, de servicio y a otros usos de atención al público, además de las disposiciones nacionales al respecto, se deberá disponer de los andenes inmediatamente anexos a la edificación, las puertas de acceso, las rampas, las circulaciones internas, las escaleras y los ascensores, en los casos en que éstos se exijan, de forma tal que permitan la fácil circulación e ingreso de las personas con movilidad reducida.

Así mismo, el proyecto correspondiente deberá prever las áreas que habrán de destinarse para la adecuación de parqueaderos, baños públicos y cabinas telefónicas para las personas con movilidad reducida, además de las áreas para el estacionamiento de sillas o elementos similares.

1. Las instalaciones destinadas al uso de teatros, salas de cine y actividades de concentración pública o similar deberán contemplar sitios aptos para la ubicación de estas personas. Además, se deberá considerar lo siguiente:





Alcaldía de  
Caldas



2. Las edificaciones de uso público en general deberán cumplir con los parámetros establecidos en el artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.
3. Las edificaciones residenciales deberán cumplir con el artículo 2.2.3.4.2,2, del citado Decreto Nacional 1077 de 2015.
4. Se deberá cumplir con lo establecido en los artículos 2.2.3.4.3.1 y 2.2.3.4.3.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 sobre la accesibilidad en los estacionamientos para personas con movilidad reducida.
5. Deberá cumplir la NSR-10
6. En concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en el contenido de la licencia urbanística se deberá indicar el cumplimiento de las normas vigentes de carácter nacional y municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.
7. En todo caso, se deberá cumplir como mínimo con una unidad sanitaria completa por sexo para personas en situación de discapacidad.

18.2. y 18.3, no son temas objeto del ordenamiento los relacionado con la promoción de unidades productivas o de microempresa para este grupo poblacional, dado que las áreas que se habilitan desde los usos del suelo no hacen esta especificación.

## 19 CABILDANTE EDWIN FABIAN AVENDAÑO ACOSTA.

19.1. *El color verde está, digamos, asignado a suelo de protección y lo que propone el equipo técnico que realizó los estudios es sacar unos polígonos para volverlos suelo de desarrollo restringido que corresponde a parcelaciones campestres. ¿Qué es lo que se está haciendo? Que el equipo está sacando polígonos de suelo de protección para pasarlos a categoría de desarrollo restringido donde se pueden hacer casas campestres. Ahora, sería muy bueno que tanto el equipo técnico como representantes de Corantioquia nos expliquen cómo se puede hacer este cambio sin haber sido modificado el POMCA, uno no puede cambiar la clasificación del suelo sin haber modificado el POMCA del río Aburrá. Ese POMCA fue revisado en el año dos 2017 y ese debió haber sido el escenario preciso para que se solicitaron los cambios que se requerían tanto para este tema de las parcelaciones campestres como para los demás temas que todavía tienen conflicto.*

19.2. *En el artículo 250, unidad mínima de actuación, dice que la vivienda campestre pueda tener una extensión no menor a dos hectáreas. Eso va en contradicción con la resolución 9328 de 2007, que establece las densidades máximas de suelo en el municipio de Caldas, entre eso el suelo rural y que está dada como hectárea. El mismo artículo dice que se podrá estudiar si los predios tienen colindante otros predios desarrollados pero que no puede ser menor a una hectárea. Las densidades máximas de vivienda. La UAF para Caldas corresponde a un área de 3 y 5 hectáreas, Entonces, aquí el PBOT está incluyendo una nueva unidad que va en contradicción con la que ya tenemos de la resolución de densidades máximas y lo que establece el PBOT del 2010.*



## Segunda Intervención

19.3. *En los índices de ocupación hay una posible contradicción en el articulado y es para los predios ubicados en la zona de clasificación de desarrollo restringido, de los suelos de protección y demás limitantes no permitan desarrollo de los metros cuadrados a construir entonces la secretaria de planeación va a entrar a dirimir ese conflicto, esa es otra potestad que en mi opinión no debería tener la secretaria porque para eso se hace todo este proceso de concertación y ya eso debería quedar establecido previo a la consulta y participación ciudadana y la convergencia del ente territorial con la autoridad ambiental competente, acá el mismo párrafo entra en una contradicción con el párrafo anterior porque dice que en ninguna circunstancia se podrá materializar el índice de ocupación en áreas de conservación y protección ambiental mientras que el párrafo 3 está diciendo que cuando eso sea una limitante se entrará a estudiar la viabilidad.*

19.4. *En el artículo 255 dice que no se tiene conocimiento de que norma sale estas facultades para poner obligaciones urbanísticas en suelo rural, ósea, están hablando de que hay que ceder ciertas áreas, pero digamos que en el conocimiento que yo tengo en este tema que no es muy profundo me parece muy exagerado y sería bueno que explicaran de donde sale y ver que tan legal es esa proposición.*

19.5. *Dice en el artículo 269 que las viviendas campestres serán de uso general asignado de residencial, asociado a vivienda de segunda ocupación de descanso; en mi opinión esto es un abuso en el articulado porque la administración no podría determinar qué puedo hacer yo con una vivienda que legalmente he construido, eso sería potestad del tenedor y me parece que esto habría que analizarlo.*

19.6 *El Artículo 257 que habla de los lineamientos generales y del control urbanístico, voy a decir claramente que se debe mejorar el control urbanístico y prestarle mucha atención a todo el proceso de licenciamiento, eso es algo que ya está en la norma ósea que esto acá sobraría.*

19.7 *El Artículo 375 llama la atención por la discrepancia normativa y se debe llamar la atención por una cosa y es que los documentos técnicos de soporte son el material que debe estar incluido en el acuerdo, no puede haber discrepancias, digamos que se pueden presentar algunas inexactitudes, pero no ningunas discrepancias que puedan dejar ver que los documentos técnicos de soporte no estén contenidos en el acuerdo.*

## Respuestas:

19.1. Se aclara que los planos protocolizados ante el honorable concejo municipal y presentados a la comunidad sobre de la clasificación del suelo y los suelos de protección, corresponden a los productos generados en el proceso de concertación Ambiental con las autoridades ambientales CORANTIOQUIA y AMVA por lo que todos los polígonos en categorías de desarrollo restringido fueron concertados con dichas entidades, atendiendo sus facultades legales y los objetivos de conservación ambiental planteados en los diferentes instrumentos ambientales.

En especial los polígonos de parcelación asociados al sector de la miel fueron objeto de concertación con el objetivo de armonizar el contenido del POMCA y la zonificación ambiental en el propuesta, con



las situación urbanística actual del sector y la posibilidad de generar un polígono de parcelación para vivienda campestre, que permita regularizar la situación del sector, atender a la población que habita dicho sector, y permitir la generación de desarrollos en atención de la normatividad urbanística ambiental, permitiendo que dicha zona igualmente genere la tributación y obligaciones urbanísticas para aportar a las infraestructuras municipales.

Es entonces que legalmente la concertación se convierte en el escenario propicio para armonizar las disposiciones del POMCA y demás determinantes ambientales, con la situación urbanística y los objetivos de desarrollo municipales, siendo regulada la figura de la concertación por la ley 388 de 1997, ley 1454 de 2011, decreto 1076 de 2015 y 1077 de 2015, las cuales obligan a un acuerdo a las distintas autoridades que intervienen en dicho proceso sobre las determinantes ambientales y su implicación en el crecimiento físico espacial de los municipios, es por eso que si bien el POMCA no ha surtido modificaciones lo adoptado en el proceso de concertación ambiental, tiene plena validez lo decretado en la concertación, una vez adoptada la norma urbanística municipal.

19.2. El cabildante, confunde dos conceptos que son distintos, los cuales son la unidad mínima de actuación y las densidades, la unidad mínima de actuación corresponde al área mínima especificada para poder tramitar la licencia de parcelación, licencia mediante la cual se desarrollan los suelos de desarrollo restringido para parcelación de vivienda campestre y suburbano, y se definen al interior de este los suelos destinados a espacios públicos, vías y los destinados a desarrollos particulares, mientras que las densidades habitacionales, corresponden a el número máximo de viviendas, que pueden ocupar una hectárea o porción de tierra, lo cual es un factor para la determinación de las condiciones en las cuales se determinaría la licencia de parcelación, por lo cual son conceptos totalmente distintos.

19.3. El artículo referido, menciona la posibilidad, de que la secretaría de planeación tenga la posibilidad de revisar casos puntuales, donde distintos factores impidan la construcción de al menos una unidad de vivienda, pero, siempre en respeto de las determinantes ambientales, esto significa, que por ejemplo la secretaría pueda revisar el trazado de por ejemplo vías rurales que atraviesan predios particulares y agraven la situación de los mismos.

19.4. Las obligaciones urbanísticas están planteadas de manera general en la ley 388 de 1997 y reguladas en el decreto 1077 de 2015, constituyen una contraprestación, por los derechos de edificabilidad y las preexistencias de infraestructuras municipales, y se otorgan en favor de las infraestructuras públicas de espacio público, vías y equipamientos, por tanto, dentro de las consideraciones del proyecto está planteado el cobro de obligaciones urbanísticas en espacio público, vías y equipamientos para las licencias de parcelación o construcción en los suelos bajo categorías



de desarrollo restringido, con el fin de que dichos desarrollos aporten a las mencionadas cargas públicas esto con base en los artículos.

ARTÍCULO 8.- Acción urbanística.3. Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.

ARTÍCULO 15.- Normas urbanísticas.

2. Normas urbanísticas generales

2.6. Las especificaciones de las cesiones urbanísticas gratuitas, así como los parámetros y directrices para que sus propietarios compensen en dinero o en terrenos, si fuere del caso.

ARTÍCULO 16.- Contenido de los planes básicos de ordenamiento.

2.5. La expedición de normas urbanísticas generales sobre usos e intensidad de usos del suelo, actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y el suelo de expansión. Se incluirán especificaciones de cesiones urbanísticas, aislamientos, volumetrías y alturas; la determinación de las zonas de mejoramiento integral, si las hay, y las demás que consideren convenientes las autoridades distritales o municipales.

3. El componente rural establecerá por lo menos las mismas previsiones indicadas para el plan de ordenamiento territorial.

ARTÍCULO 37.- Espacio público en actuaciones urbanísticas. Las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XI de esta Ley. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-495 de 1998

19.5. Es la facultad municipal, otorgada desde la constitución política, regular los usos del suelo, esto implica la determinación de las distintas actividades que se podrán desarrollar en los predios privados, con base en los principios de la función ecológica y social de la propiedad privada, con base en dichas estipulación en el presente proceso de revisión se ha determinado, asignar a los polígonos dentro de



categoría de desarrollo restringido de parcelación de vivienda campestre el uso de vivienda, dado que es el acorde o indicado con su vocación dentro del modelo de ocupación.

19.6. El proyecto de PBOT, debe aterrizar al nivel municipal las distintas estipulaciones normativas del nivel nacional y regional, por lo que no se considera, que las estipulaciones sobre el control urbanístico sobren en el proyecto.

19.7. El escenario ideal, de configuración normativa, es que no existan discrepancias normativas sin embargo al ser la norma una construcción humana, es posible que se presenten contradicciones que dificultan su aplicación por lo tanto se deben dejar reglas para tener bases de aplicación normativa en estos eventos.

## **20 CABILDANTE DORA PATRICIA RIOS.**

20.1. *“Por qué abandona la institucionalidad, por qué abandona esta urbanización cuando se necesitan las calles, se necesitan las peatonales, porque si uno va a desarrollar un proyecto allá habitacional no tenemos forma*

20.2. *Que las vías de acceso entre esas peatonales, sean en este momento limpiadas, porque se están apoderando las personas que no deben de apoderarse de dichas vías”*

### **Respuesta:**

201. La presente propuesta de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, continúa con la propuesta de delimitación de Centro Poblado Rural La Chuscala, el cual es una propuesta para identificar y reconocer los asentamientos consolidados en el suelo rural y promover proyectos que mejoren las condiciones de habitabilidad de estos grupos poblacionales. En tal sentido, específicamente para la vereda la Chuscala se tienen priorizados los siguientes proyectos:

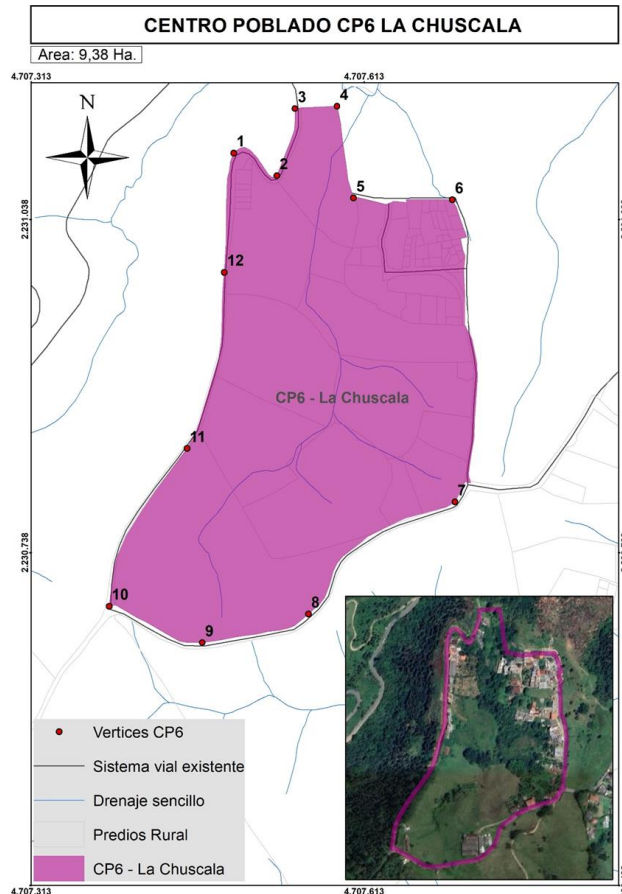
- Implementación del PSMV del sistema La Chusca
- Eliminación de los vertimientos directos quebrada La Julia (B1) y El Limo (B2)

Delimitación Centro Poblado rural La Chuscala





Alcaldía de  
Caldas



20.2. Si bien las actividades de aseo y mantenimiento de las vías no corresponden a disposiciones del PBOT, en el programa de ejecución del proyecto, se tiene priorizado el siguiente proyecto:  
- Fortalecimiento en la Gestión integral de los residuos sólidos en el área rural

## 21 CABILDANTE JUAN DAVID GÓMEZ.

21.1. “Desarrollo urbanístico de mil ochocientos apartamentos generó para el municipio una compensación de un lote de doce mil setecientos veintisiete metros cuadrados, pero es claro, ellos entregan el lote y a quién le tocará desarrollar entonces el tema de los complementos asociados, por ejemplo, al tema educativo, parques y demás”

21.2. Es claro que esos planes parciales seguramente generarán unas vías al interior de sus proyectos, pero seguramente la 49 seguirá igual, la 50 seguirá igual, la 48 seguirá igual, y ahí es importante dónde vienen reflexiones, como lo que plantean, de qué va a pasar en algunas partes con la carrera 51, en otras con la carrera 54, o en otras con la diagonal 53,



Alcaldía de  
Caldas



*que corresponde a la vida férrea. Es así que también hay situaciones, ¿qué pasa con el tema de la salud? ¿Qué pasa con la pérdida de identidad y el tema del patrimonio? No se trata simplemente de que vengan y de aquí se asienten grandes industrias y se genere un desarrollo en temas industriales, sino realmente el efecto para los que hemos vivido, los que somos de Caldas, y en ese sentido, todo lo que significa la posible pérdida de identidad.*

21.3. *“Construcciones con unas características muy importantes, en cercanía con otros municipios, y vemos que son muchas de estas unidades de vivienda que no están pagando como tal lo que deberían pagar en impuestos. ¿Y por qué no lo pagan en impuestos? Es básicamente porque no hemos tenido la posibilidad de un instrumento que regule e incorpore estos predios. Estas son zonas que ya están completamente consolidadas, y cuando hacemos la proyección por unidades en este sector, el municipio puede dejando de percibir tranquilamente cerca de mil millones de pesos al año.*

21.4. *“El POMCA ha sido supremamente restrictivo para nuestro municipio y básicamente, cuando miramos el POMCA, además ingresan otros elementos de control, por el área metropolitana como cinturón externo y demás, que empiezan a evitar cada vez la posibilidad de nuestro municipio. Que si estamos en zona de conservación necesitamos 38 hectáreas, o si estamos en unidades familiares agrícolas o ganaderas necesitamos 10 o 12 hectáreas”*

21.5. *“Alcalde mire con su equipo jurídico, y los concejales si el Cabildo Abierto efectivamente sí cumple. ¿Por qué? Porque la norma, que además es una ley estatutaria, la 1757 en el artículo 22 define que el cabildo abierto se realizará en sesiones ordinarias, pero que además se establecerá que debe ser a iniciativa de un número inferior del cinco por mil de los ciudadanos del censo electoral”*

## Segunda intervención

21.6. *la Ley 134 por la cual se dictan normas sobre los mecanismos de participación ciudadana y hago hincapié porque hace referencia al tema del cabildo abierto y se mencionan los artículos 81 y 82 que básicamente recoge el tema de los períodos de sesiones ordinarias y la participación del 5x1000. Ley Estatutaria 1757 del 2015 y en su art. 22 básicamente coge nuevamente el artículo 81 y 82, para finalizar es muy importante que tengan el Art. 4 de la 1757 en su párrafo menciona “el cabildo abierto se regula por las normas especiales contenidas en la presente Ley”. Nos vamos a acercar a la registraduría municipal con el objetivo de validar esto que se está planteando.*

## Respuesta:

21.1. De conformidad con la propuesta de revisión del PBOT, es obligación del desarrollador generar el correspondiente espacio público con su dotación, realizar la construcción de los equipamientos propuestos, así como generar el correspondiente desarrollo vial, todo esto como el pago de las cesiones obligatorias o pago de las obligaciones urbanísticas.

21.2. Para atender las necesidades públicas que genera la llegada de nueva población el presente proyecto de PBOT plantea la generación de obligaciones urbanísticas en vías, y las demás cargas asociadas a los desarrollos, como la generación de equipamientos y espacio público, al igual que se



Alcaldía de  
Caldas



contemplan en el programa la generación de nuevas infraestructuras públicas, como el desarrollo de un hospital de tercer nivel. Sobre el tema de patrimonio y pérdida de identidad el programa de ejecución y el capítulo correspondiente al subsistema de patrimonio, establecen la obligación de generar los respectivos trámites administrativos tendientes a las declaratorias que generen protección efectiva a los bienes de interés cultural, siendo pertinente decir, que el municipio no debe cerrar sus puertas al desarrollo, y este proyecto consciente de dicha situación y de las dinámicas actuales que sitúan a Caldas como un foco de desarrollo pretende potenciar la llegada de todo tipo de actividades económicas al territorio, buscando el equilibrio y la armonía desde lo público, con las condiciones y calidad de vida óptimos para la comunidad y los objetivos de conservación ambiental.

21.3. En el proyecto de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se busca incorporar al ordenamiento los predios desarrollados bajo la tipología de vivienda campestre en el sector de la miel, en el sector colindante con el municipio de Envigado, lo anterior, como indica el Cabildante, es con el objetivo de poder legalizar estas actuaciones urbanísticas y sean objeto del cobro de impuestos municipales acorde con la tipología de la vivienda.

Igualmente, en los sectores del municipio que se evidenciaron áreas consolidadas y cumplieran con los requerimientos técnico y ambientales, se incorporaron al ordenamiento, como es el caso de los siguientes sectores:

Para incorporar al área urbana, los siguientes sectores:

Sector Villacapri Parte Alta  
La Planta – Villas de La Valeria  
Sector El Hueco Vereda La Chuscala  
Sector La Corrala en la vereda con el mismo nombre  
Sector Tres Aguas

Para incorporar a la categoría de Centro Poblado Rural:

Centro poblado Rural El Cano y La Raya  
Centro Poblado Rural La Aguacatala  
Centro Poblado Rural La Valeria  
Centro Poblado Rural El Raizal -Quiebrapatas  
Centro Poblado Rural La Clara  
Centro Poblado Rural La Corrala



Alcaldía de  
Caldas



21.4. Efectivamente, las densidades para las zonas rurales contemplan la UAF para caldas establecidas por Corantioquia mediante resolución 9328 de Corantioquia.

Para el proyecto se adoptan las siguientes:

Densidad máxima rural		Áreas con Usos
Polígono	Densidad	
Suburbano Viv/ha	4,99	Mixto residencial
Parcelación vivienda campestre (V/ha)	3,8	Residencial
UAF Agrícola (ha/viv)	3 a 5	Agrosilvopastoril, Agroforestal
UAF Mixta (ha/viv)	12 a 16	Agropecuario Restauración Ecológica
UAF Ganadera (ha/viv)	27 - 37	
Densidad Máxima Protección (ha/viv)	38	Forestal Protector

21.5 y 21.6. La celebración de un cabildo abierto en los procesos de adopción de los planes de ordenamiento territorial municipal, de manera obligatoria parte de la ley 507 de 1.999 la cual expresa.

Ley 507 de 1999

Artículo 2. Los Concejos Municipales o Distritales, de conformidad con lo establecido en el artículo 81 de la Ley 134 de 1994, celebrarán obligatoriamente un Cabildo Abierto previo para el estudio y análisis de los Planes de Ordenamiento Territorial sin perjuicio de los demás instrumentos de participación contemplados en la ley.

Dicha ley fue reglamentada a su vez en el decreto 1077 de 2015 donde dicha reglamentación establece

#### DECRETO 1077 DE 2015

ARTÍCULO 2.2.2.1.2.2.6 Aprobación de los Planes de Ordenamiento Territorial POT o su revisión.

PARÁGRAFO 2. De conformidad con lo establecido en el artículo 2 de la Ley 507 de 1999, los concejos municipales o distritales celebrarán obligatoriamente un cabildo abierto previo al estudio y análisis del proyecto de Plan de Ordenamiento Territorial, - POT o su revisión o modificación, para lo cual, su citación se efectuará directamente por la corporación.

Ahora a su vez fue expedida la ley estatutaria 1757 de 2015, la cual regula los mecanismos de participación ciudadana entre estos el cabildo abierto, estableciendo el cabildo abierto como un mecanismo de participación ciudadana que debe ser de iniciativa popular, esto es su convocatoria debe realizarse por un cinco por mil del censo electoral.



Alcaldía de  
Caldas



Dichas estipulaciones normativas deben armonizarse con el objeto de hacer operativo el procedimiento de adopción de los planes de ordenamiento territorial, atendiendo a que las mencionadas normas entran en contradicción, toda vez que la celebración del cabildo abierto tiene un carácter obligatorio, mientras que la convocatoria del cabildo abierto por ley 1757 es voluntaria de iniciativa popular, en tal sentido, el decreto 1077 establece de manera congruente que el cabildo para aprobación del POT debe ser convocado por el honorable concejo municipal, ya que no se puede someter a la voluntad de la iniciativa popular la realización de un procedimiento que es obligatoria.

## 22 CABILDANTE LILIANA MARIA HENAO COLORADO.

*“En el barrio La Raya nuestro camino se está volviendo prácticamente una autopista. Transitando vehículos de carga pesada, camiones que transitan madera, plástico y el camino se ha vuelto prácticamente un camino lleno de piedras, lleno de huecos, lleno de escombros, empresas alrededor que también se han apoderado de nuestra cuadra. Nos estamos enfermando, personas mayores que transitan por estos caminos que se pueden caer, que se pueden aporrear, los niños ya no pueden jugar porque el camino prácticamente no tiene imagen, ni tiene estética para nosotros salir y estar libre en nuestro barrio”*

### Respuesta:

En lo que corresponde con el alcance del proyecto de revisión y ajuste del PBOT, se indica, que teniendo en cuenta el impacto que generan las actividades industriales de magnitud intermedia en cuanto a la utilización de equipos, personal, tecnología, áreas de sus instalaciones y volúmenes de producción, la presente propuesta de revisión y ajuste del PBOT, establece que la industria de mediano (De 3000 m<sup>2</sup> en adelante) y de alto impacto quedan prohibidas en las áreas consolidadas del municipio.

## 23 CABILDANTE LUIS MIGUEL MONTOYA.

23.1. *“Gremio de la industria de entretenimiento nocturno, lo que es bares, fondas, discotecas, como presidente de la Asociación de Bares y Licoreras de Caldas. Nuestra actividad principal se ubica en áreas de alta mixtura y, mayoritariamente, en espacios con tipología del suelo comercial o de servicios, la denominada CS 3. En estas zonas definidas en los planes de ordenamiento territorial se presentan muchas veces algunas tensiones, sobre todo con los usos residenciales o destinados a vivienda, problemáticas relacionadas con el ruido. Es importante que esta revisión de largo plazo de plan básico y ordenamiento territorial del municipio de Caldas se tengan muy en cuenta cuál va a ser la forma en que se va a reclasificar el suelo del municipio para la ubicación de estas zonas”*

23.2. *“También deberían respetar en su caso los usos establecidos o los derechos adquiridos que ya han tenido algunos comercios conforme a los anteriores PBOT. ¿Qué plazo habrá para la actualización de los usos del suelo que hoy existen? ¿Y cómo va a ser el proceso?”*





23.3. “Con el nuevo PBOT apenas entre en vigencia puede haber alguna reestructuración a nivel de horarios para el manejo de establecimientos comerciales”

23.4. “También quisiéramos saber más detalladamente qué zonas del municipio serán definidas como comerciales y de alta mixtura para poder realizar nuestra actividad. ¿Qué condiciones habrá para solicitar nuevos usos del suelo? ¿Cuáles serán los requisitos? hablando de uso del suelo comerciales”

23.5. También aún continúa en vigencia el decreto 103 del 17 de abril de 2024. Recordemos que este decreto congela parcialmente la entrega de nuevos usos del suelo para actividades de entretenimiento, tales como bingos, bares, discotecas, cantinas. Entonces, la pregunta sería, entrando en vigencia el nuevo PBOT apenas se apruebe, ¿este decreto continuará vigente o se derogan algunos artículos o se derogaría en su totalidad.

23.6. Hoy tenemos una problemática que afecta el funcionamiento de la economía de los establecimientos, que es con respecto a los parqueos. A veces dejamos de percibir visitas de la gente de otros municipios cercanos a Caldas, porque en Caldas no hay mucho en donde parquear. Entonces, si de pronto dentro de ese PBOT hay algunas zonas de parqueo o que se establezcan algunos parquímetros

### Respuesta:

23.1. En las actividades de comercio y servicio, subgrupo C-S-3 Comercio y prestación de servicios de alto impacto, se establecen las áreas para la localización de Servicios de diversión y esparcimiento, juegos de suerte y azar, expendio y consumo de bebidas alcohólicas y /o horario nocturno

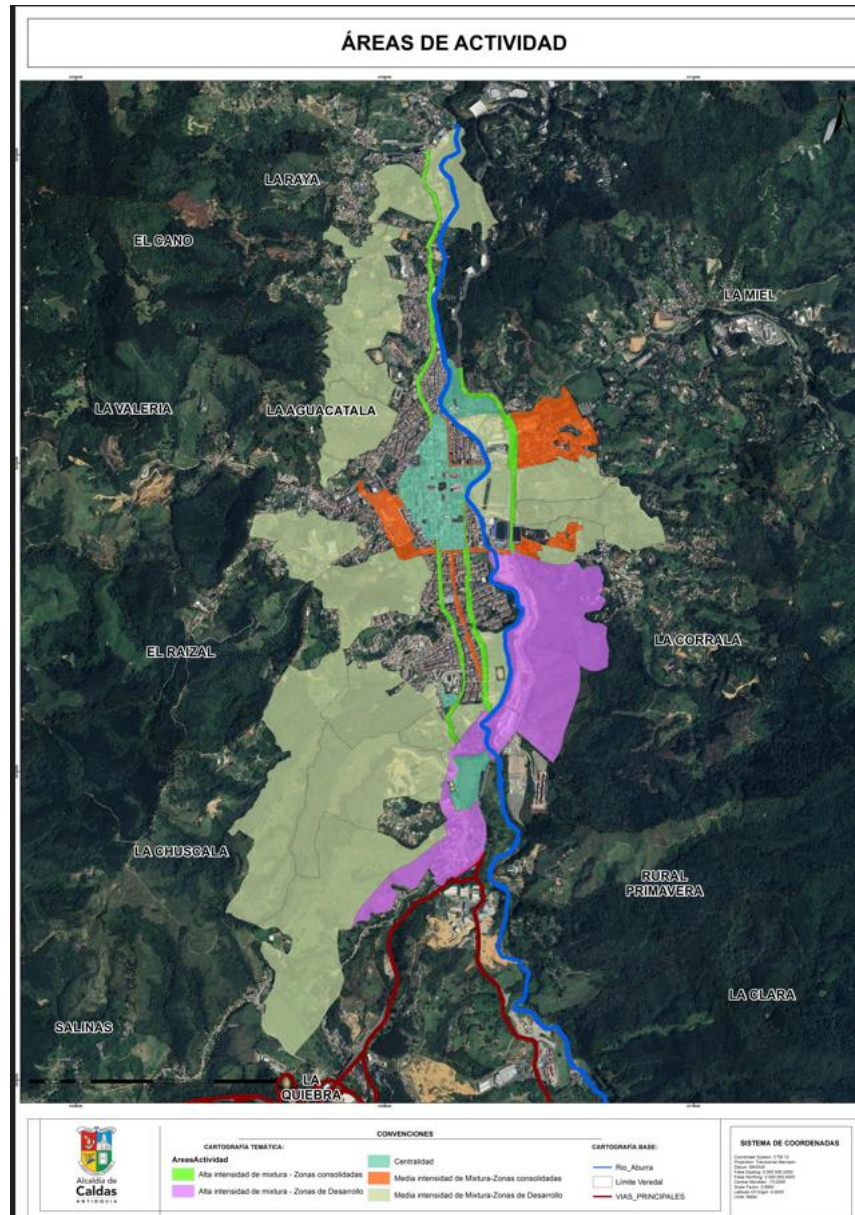
A continuación, se presenta el régimen de usos para esta actividad:

Comercio y Servicios		Áreas y corredores de alta intensidad de mixtura				Áreas y corredores de media intensidad de mixtura		Áreas de baja intensidad de mixtura
Subgrupo	Tipo	Alta intensidad de mixtura		Áreas intensivas en actividades económicas	Centralidades	Media intensidad de mixtura en zonas de desarrollo	Media intensidad de mixtura zonas consolidadas	Residencial predominante
		Zonas de desarrollo	Zonas consolidadas	Centralidad Logística Primavera				
C-S-3 COMERCIO Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ALTO IMPACTO	Servicios de diversión y esparcimiento, juegos de suerte y azar, expendio y consumo de bebidas alcohólicas y /o horario nocturno	R	R	P	R	R	R	PR

En la siguiente imagen, se detallan las zonas donde la actividad queda restringida, es decir, antes de su localización debe dar cumplimiento a las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes, para evitar o mitigar posibles incompatibilidades urbanísticas y/o ambiental que se pueden controlar.



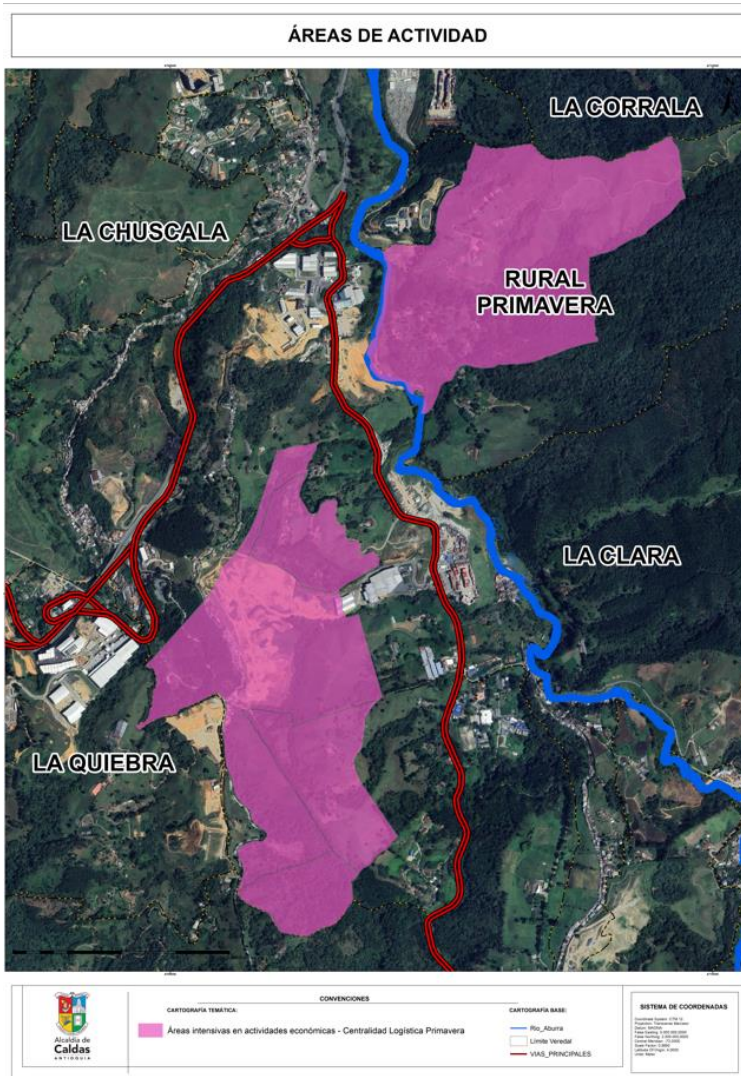
Alcaldía de Caldas



En la siguiente imagen se detallan las zonas donde la actividad es permitida.



Alcaldía de Caldas



23.2. en lo relacionado con los usos establecidos, el proyecto de revisión y ajuste del PBOT, establece las siguientes disposiciones:

### Artículo 251. Usos establecidos.

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





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

**Parágrafo 1.** Únicamente se permitirá la ampliación, modificación y reforzamiento estructural en edificaciones, donde se desarrolla la actividad considerada como uso establecido, cuando estas actuaciones se realicen con el propósito de adecuarse a la norma urbanística vigente, incluyendo los usos del suelo.

**Parágrafo 2.** Las edificaciones, en las cuales se desarrollan las actividades consideradas como usos establecidos, no podrán ser objeto de otorgamiento de licencias de ampliación cuando en el régimen de usos vigente la actividad se encuentra prohibida.

23.3. No hace parte del alcance normativo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial generar disposiciones relacionadas con el horario de los establecimientos de comercio, servicio o demás actividades en el municipio. Este es reglamentado por la administración municipal a través de Decreto.

23.4. Para el caso de las áreas donde la actividad de comercio y prestación de servicios de alto impacto sea restringida, se deberá tener en cuenta las disposiciones establecidas en el artículo 240 que hace alusión a la implantación de usos restringidos:

#### Artículo 240. Implantación de usos restringidos.

Los usos restringidos son aquellos que presentan algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las características urbanísticas y ambientales correspondientes, para esto entonces será responsabilidad de la Secretaría de Planeación, garantizar la compatibilidad del uso propuesto por el particular que se encuentre en categoría de restringido, con el sector en el cual se ha de implantar a través de la mitigación de los respectivos impactos; para esto la Secretaría de Planeación, sustentándose en criterios técnicos, deberá solicitar la realización de alguno o algunos de los siguientes estudios técnicos para la mitigación de impactos ambientales y urbanísticos y la aplicación de sus conclusiones o recomendaciones como estrategia para la mitigación de impactos y de esta forma lograr una responsable mezcla de usos:

1. **Ambientales;** Análisis de las normativas de ruido o vibración, calidad de aire, vertimientos, así como las normas sanitarias y de atención al riesgo establecidas por las autoridades competentes y su respectivo cumplimiento. Adicionalmente, se podrán solicitar la realización de los siguientes estudios por profesionales en la respectiva área, así como la implementación de sus resultados.



1. Evaluación y estrategias de mitigación del impacto por ruido y vibraciones – (profesional en ingeniería ambiental, arquitectura, ingeniería civil o afín)
  2. Evaluación y mitigación del impacto por vertimientos (profesional en ingeniería ambiental, ingeniería civil o afín)
  3. Plan de manejo de líquidos y sustancias contaminantes (profesional en ingeniería ambiental, ingeniería civil, química o afín)
  4. Evaluación y mitigación del impacto por contaminación atmosférica (profesional en ingeniería ambiental, ingeniería civil, química o afín)
  5. Evaluación y estrategias de mitigación de olores ofensivos (profesional en ingeniería ambiental, ingeniería civil, química o afín).
2. **Urbanísticos:** Análisis de aspectos dotacionales y de funcionamiento tales como parqueaderos, aislamientos, volumetrías, relación y respeto por el espacio público, capacidad o aforo, código de convivencia ciudadana, entre otros aspectos físico-espaciales. En este aspecto podrán solicitarse además los siguientes estudios y la aplicación de sus conclusiones:
- Evaluación y Mitigación del impacto por ruido (profesional en ingeniería ambiental, ingeniería civil, arquitectura o afín)
  - Evaluación del Espacio físico y/o aforo (profesional en ingeniería ambiental, ingeniería civil, arquitectura o afín)
  - Evaluación Áreas de parqueo (profesional en ingeniería civil, arquitectura o afín)
  - Evaluación de Horario de funcionamiento (profesional en, ingeniería civil, arquitectura o afín)
  - Evaluación de Horario de cargue y descargue (profesional en ingeniería civil, arquitectura o afín)
  - Evaluación de parqueo en espacio público (profesional en ingeniería civil, arquitectura o afín)

**Parágrafo 1.** En todo caso estos estudios y su implementación configurarán requisitos que deben ser solicitados por la Secretaría de planeación posterior a la expedición de licencias urbanísticas o conceptos de usos del suelo, previo a permitir el funcionamiento de los usos restringidos o condicionados en el territorio, entendiéndose con esto que es una solicitud como garantía a la sostenibilidad del territorio y la correcta implementación de la responsable mezcla de usos, no como un requerimiento adicional al trámite de licencia.

**Parágrafo 2.** Con lo anterior se entiende que la nueva actividad a implantar debe mitigar la totalidad de sus impactos antes de iniciar su funcionamiento, por ende hasta tanto se definan mediante acto administrativo motivado los requerimientos para el uso específico restringido y la verificación de su aplicación por la secretaría de planeación o quien haga sus veces, certificada en acto administrativo





Alcaldía de  
Caldas



motivado, los usos restringidos se considerarán prohibidos para efectos del ejercicio de las actividades, no así para efectos del licenciamiento.

La certificación de que el uso restringido ha mitigado sus impactos para la implantación tendrá una vigencia de tres años desde su expedición.

**Parágrafo 3.** Si producto del estudio de mitigación de impactos, se determina la necesidad de realizar obras, estas deberán realizarse y/o ejecutarse antes del inicio de la actividad. Igualmente, se deberá modificar la licencia urbanística, en caso de requerirse, para la construcción de dichas obras.

23.5. La adopción del presente proyecto de revisión y ajuste del PBOT propone la derogatoria de todas las reglamentaciones derivadas del acuerdo 014 de 2010, por lo que pierde vigencia en caso de adopción el mencionado decreto.

23.6. La construcción de parqueaderos es una actividad permitida en cualquier sector, barrio y vereda del Municipio. En materia de exigencia de parqueaderos para proyectos con usos comerciales, de conformidad con el número de metros cuadrados construidos, el proyecto de revisión y ajuste del PBOT, tiene la siguiente propuesta:

COMERCIO, OFICINAS, Y ESTABLECIMIENTOS				
ESTRATO	PRIVADO		VISITANTES	
	AUTOS	MOTOS	AUTOS	MOTOS
1	1/100 mts2	1/100 mts2	1/100 mts2	1/50 mts2
2	1/100 mts2	1/100 mts2	1/100 mts2	1/50 mts2
3	1/100 mts2	1/100 mts2	1/100 mts2	1/50 mts2
4	1/100 mts2	1/50 mts2	1/50 mts2	1/50 mts2
5	1/100 mts2	1/50 mts2	1/50 mts2	1/50 mts2
6	1/100 mts2	1/50 mts2	1/50 mts2	1/50 mts2

El PBOT no establece zonas para parquímetros, dado a que esto corresponde a la administración y gestión de la malla vial, competencia de la secretaría de transporte y tránsito del Municipio.

## 24 CABILDANTE JAVIER HINCAPIE.

24.1. "Que el plan de ordenamiento territorial quede con mecanismos que permitan solucionar las inconsistencias que se van a presentar y que se han presentado. ¿Existe en el PBOT la posibilidad de hacer revisión de escala de los predios?"



24.2. “Se puede implementar las Eco parcelaciones o las Agro parcelaciones, sabemos que ya con la concertación con la corporación”

**Respuesta:**

24.1. En lo relacionado con las correcciones y precisiones cartográficas, el proyecto de acuerdo propone el siguiente artículo:

**Artículo 385. Corrección de imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el presente Plan.**

Las imprecisiones cartográficas que surjan en los planos que se adoptan por medio del presente Acuerdo, serán dilucidadas por la alcaldía municipal en ejercicio de la competencia asignadas en el artículo 190 del Decreto Ley 019 de 2012, mediante interpretación cartográfica que deberá adoptarse por Resolución motivada garantizando:

1. La armonía de las interpretaciones cartográficas, con las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo.
2. La concordancia que deben tener entre sí los distintos planos.

Esta misma disposición aplicará para la incorporación de los resultados de los estudios detallados que permitan precisar las condiciones físicas, morfológicas, ambientales y jurídicas de los terrenos, ya sea en áreas con condición de amenaza o riesgo en las áreas de la Estructura Ecológica Principal, cuya cartografía, no coincida con la realidad demostrada por los estudios de detalle en aplicación del principio de primacía de realidad sobre las formas y con el objetivo de no generar afectaciones injustas a los particulares.

La facultad de realizar precisiones cartográficas deberá ser reglamentada en el corto plazo.

24.2. La posibilidad de aplicar las figuras de eco parcelaciones o agro parcelaciones, como una forma de flexibilizar las densidades rurales en respeto de las vocaciones del suelo, no fue de recibo por parte de las autoridades ambientales, por lo que no sería posible incorporar dichas figuras en esta etapa del proceso, la generación de parcelación para el municipio se desarrollará únicamente en los suelos, destinados a parcelación para vivienda campestre y suburbanos, en desarrollos tradicionales, para algunos suelos de protección sin embargo está permitido la implantación de usos Ecoturísticos que permiten la generación de infraestructuras previa autorización del plan de manejo ambiental por CORANTIOQUIA.



## 25 CABILDANTE JHON EDGAR SOTO.

25.1. *“Efectivamente, como decía Javier, hay algunas imprecisiones en la cartografía respecto a la literatura y hay cosas que son importantes como revisar más a detalle”.*

25.2. *“El mapa de amenazas se excedió como en zonas de riesgo. O sea, pasamos de amenazas bajas y medias a riesgos. Eso va a implicar dos cosas para el municipio. Una, para los propietarios que estén afectados por esos cambios del uso, porque van a tener que contratar planes de ingeniería de detalle para poder solucionar su tema y que salgan de esas zonas y dos, para el municipio, porque si están en riesgo, el municipio tendrá que entrar a mitigar lo que está en esas en esos planos”*

25.3. *“Entonces, hay que revisar ese plano de mapa de amenazas, porque no sé cómo se cómo se detectaron las zonas de amenaza y de riesgo. Si hay un estudio que lo avale y que lo acompañe. No sé si en este momento el área o el municipio cuenta con un estudio de amenaza y riesgo del municipio, se ha podido cómo incorporar para hacer esa clasificación”.*

25.4. *“Logramos desafectar esas zonas de expansión, se convirtieron en corredores suburbanos, pero aún siguen siendo un poquito tímidas, porque si bien es cierto que vamos a desarrollar gran potencial industrial, porque Caldas tuvo la ventaja de estar aquí en el sur y tener dos vías de primer orden, esas vías realmente son 20 kilómetros lineales por trescientos metros al lado y lado de esas vías. O sea, daría mucha más área para los corredores y las zonas industriales. Pero le colocamos un artículo que dice que está sobreponiendo sobre la norma nacional, que solo se tendrá en cuenta el corredor suburbano hasta donde está la mancha del plan de ordenamiento territorial”.*

### Respuesta:

25.1. En lo relacionado con las correcciones y precisiones cartográficas, el proyecto de acuerdo propone el siguiente artículo:

#### **Artículo 385. Corrección de imprecisiones cartográficas en los planos oficiales adoptados por el presente Plan.**

Las imprecisiones cartográficas que surjan en los planos que se adoptan por medio del presente Acuerdo, serán dilucidadas por la alcaldía municipal en ejercicio de la competencia asignadas en el artículo 190 del Decreto Ley 019 de 2012, mediante interpretación cartográfica que deberá adoptarse por Resolución motivada garantizando:

1. La armonía de las interpretaciones cartográficas, con las disposiciones contenidas en el presente Acuerdo.
2. La concordancia que deben tener entre sí los distintos planos.



Esta misma disposición aplicará para la incorporación de los resultados de los estudios detallados que permitan precisar las condiciones físicas, morfológicas, ambientales y jurídicas de los terrenos, ya sea en áreas con condición de amenaza o riesgo en las áreas de la Estructura Ecológica Principal, cuya cartografía, no coincida con la realidad demostrada por los estudios de detalle en aplicación del principio de primacía de realidad sobre las formas y con el objetivo de no generar afectaciones injustas a los particulares.

La facultad de realizar precisiones cartográficas deberá ser reglamentada en el corto plazo.

25.2. El proyecto de revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial adopta las disposiciones actuales en materia de gestión del riesgo.

La Ley 1523 de 2012, establece que se deben realizar estudios básicos para la revisión de los contenidos de mediano y largo plazo de los planes de ordenamiento territorial o la expedición de nuevos planes y en su ejecución se deben realizar los estudios detallados.

Según el Decreto Nacional 1807 de 2014, compilado en el Decreto 1077 de 2015 "*Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*", Artículo 2.2.2.1.3.1.3. "*Estudios básicos para la revisión o expedición de Planes de Ordenamiento Territorial (POT)*", se deben elaborar estudios básicos en los suelos urbanos, de expansión urbana y rural para los fenómenos de inundación, avenidas torrenciales y movimientos en masa, que contienen:

1. La delimitación y zonificación de las áreas de amenaza.
2. La delimitación y zonificación de las áreas con condición de amenaza en las que se requiere adelantar los estudios detallados a que se refiere el siguiente artículo.
3. La delimitación y zonificación de las áreas con condición de riesgo en las que se requiere adelantar los estudios detallados a que se refiere el siguiente artículo.
4. La determinación de las medidas de intervención, orientadas a establecer restricciones y condicionamientos mediante la determinación de normas urbanísticas.

Dado lo anterior, la delimitación de zonas con condición de riesgo y elaboración de estudios detallados para la ejecución corresponde a disposiciones normativas del orden nacional para este tipo de instrumentos de planificación.

25.3. Teniendo en cuenta las disposiciones del artículo 2.2.2.1.3.1.2 del Decreto 1077 de 2017, relacionado con la incorporación de la gestión del riesgo en la planificación, y la necesidad de elaborar



Alcaldía de  
Caldas

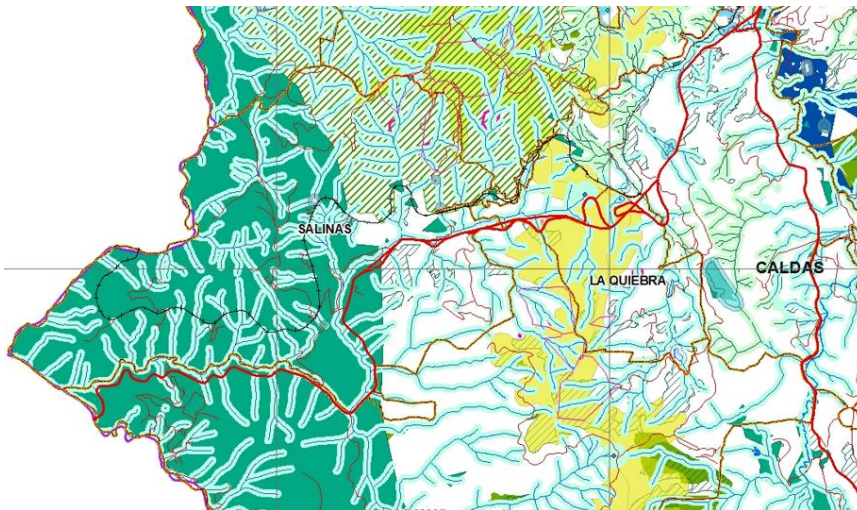


e incorporar estudios básicos para la revisión de los contenidos de mediano y largo plazo de los planes de ordenamiento, el Municipio de Caldas elaboró dichos estudios básicos de amenaza por movimiento en masa, inundaciones y avenidas torrenciales, los cuales sirvieron como herramienta para la incorporación de la gestión del riesgo de desastre en la planificación territorial. Los resultados de los estudios básicos se pueden encontrar en los anexos del presente PBOT, y hace parte integral del proceso de revisión y ajuste.

Estos estudios definieron las áreas con condición de amenaza y con condición de riesgo en el Municipio

Finalmente, se informa que dichos estudios fueron revisados, ajustados y concertados con las autoridades ambientales competentes para el Municipio, es decir, con el Área Metropolitana del Valle de Aburrá y Corantioquia.

25.4. Para la presente propuesta de revisión se propuso la extensión del corredor vial suburbano vía Amagá, sin embargo no fue posible su concertación en atención a que hoy aplica la determinante de suelos de protección por hacer parte del Área de Recarga de Acuífero Indirecta de Importancia Alta definida en el plan de manejo del acuífero







Alcaldía de  
Caldas



## 26 CABILDANTE GLORIA MARIA TORO SANCHEZ.

*"Del barrio Centenario desde hace más de 40 años. Según el PBOT, radique esta pregunta porque nos estamos viendo afectados por un terreno que está atrás de mi casa en L, resultan unas humedades desde hace tiempo y se agrandó más cuando nos pusieron algo atrás y viene una humedad en unas piezas. que pena decir esto acá porque de pronto no entra en el tema del PBOT, tengo el material para realizar la impermeabilización hace tiempo y no lo he podido hacer".*

Respuesta:

No hace parte de las decisiones normativas del PBOT, corresponde a Control urbanístico

## 27 CABILDANTE MARIA ELENA MARTINEZ.

27.1. *"Llevo 25 años viviendo acá, tengo familia que me visita y siempre sus preguntas son que no ven vías nuevas, no ven el desarrollo como lo ven en sí en otros municipios que visitamos, entonces esto a mi como habitante de Caldas me genera dudas de que venimos haciendo mal ¿qué se viene haciendo mal?"*

27.2. *"En el barrio la Rivera, en la Acuarela, los Felipes 1 y 2 tenemos una problemática con el cauce del río porque privados han venido corriendo el cauce ¿cuál es la entidad o donde podemos tocar?"*

27.3. *¿Para cuándo la estratificación de Caldas?*

Respuesta:

27.1. Desde el componente estratégico del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se busca promover y fortalecer la vocación logística, turística y digital del municipio, en aras de dinamizar el municipio:

En tal sentido, se realizan ajustes en la Clasificación del suelo y categorías de desarrollo restringido en el suelo rural, además de habilitar suelos en el sur del municipio con usos principales asociados a la generación de Áreas intensivas en actividades económicas.

Se delimitan bajo las categorías de desarrollo restringido en la zona Sur del Municipio para promocionar y fortalecer la centralidad sur de Primavera 519,7 hectáreas en corredores viales Suburbanos, los cuales igualmente buscan promover y fortalecer las actividades agroindustriales, industrial, comerciales, de servicios y logística especializado.

Como también, entre otras decisiones, se realiza la delimitación de 194,35 hectáreas para la centralidad de primavera a partir de la integración de los siguientes polígonos:



- Polígonos de expansión urbana Z3\_DE\_09, Z4\_DE\_05 y Z4\_DE\_06: los cuales son polígonos con vocación de áreas intensivas de actividad económica y se encuentran en áreas colindantes a los corredores viales suburbanos
- Áreas del Polígono del Corredor vial Suburbano agroindustrial y logístico especializado La Pintada y áreas del Corredor vial Suburbano comercial y servicios asociados al Transporte Suroeste Amaga, el cual permitirá la consolidación, fortalecimiento y soporte de las actividades logísticas, productivas y otros usos en el Sur del Valle de Aburrá.

27.2. En cuanto a la queja relacionada con el Río, no hace parte del alcance del Plan Básico. Sin embargo, se informa que el proyecto plantea una propuesta de espacio público sobre el río aburrá con el objetivo de proteger y recuperar este importante ecosistema.

27.3. La estratificación no hace parte del alcance del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

## 28 CABILDANTE OSCAR HUMBERTO CORDOBA.

28.1. *“En el corredor férreo la pregunta mía es ¿cómo quedó contemplado en el PBOT? porque ya hay unos rumores de que la Cra 52 que es una vía de servicio estipulado en el acuerdo 014 de 2010”. PBOT nos digan cómo queda contemplada la ciclocaminabilidad y si es cierto que esta vía alimentadora ya es un hecho que va comunicar prácticamente la 52 con el corredor férreo y la 134, acá nos debemos preguntar si será el piso adecuado para el flujo vehicular.*

28.2 *En el barrio El Socorro ¿cómo va quedar el espectro urbanístico? y ¿cuál va ser la vocación económica que va tener nuestro barrio?”.*

### Respuesta:

28.1. El antiguo corredor férreo cuenta actualmente con la categoría de vía férrea nacional, a pesar de encontrarse inactiva, por lo tanto, le es aplicable toda la legislación relativa a esta categoría, igualmente, existe un proyecto por parte de la entidad pública denominada promotora del ferrocarril de Antioquia, sobre utilización de la Antigua vía férrea nacional al interior del municipio de Caldas como un corredor de ciclocaminabilidad proyecto el cual es acogido por la presente revisión y ajuste de Plan Básico de Ordenamiento Territorial, igualmente sobre una parte del tramo de la antigua vía férrea Nacional se ubica una vía existente del municipio, que corresponde con la carrera 54, la cual es identificada en el planteamiento vial del actual PBOT Acuerdo 014 de 2010, y se mantiene como como vía existente en el plan de movilidad que sirve de base para el inventario de vías generado en el presente proyecto de PBOT, no obstante tal mención se aclara, que el PBOT describe la



Alcaldía de  
Caldas



infraestructura existente en vías dentro del municipio y plantea la proyección de nuevas vías, más no determina la situación jurídica de las fajas de terreno de las vías existentes.

Es importante aclarar que el proyecto de ciclocaminibilidad de la promotora del ferrocarril no es incompatible con algunos tramos de circulación vehicular en su articulación con los municipios.

28.2. A continuación se detallan las normas generales relacionadas con los aprovechamientos para el Barrio el Socorro, el cual se encuentra en tratamiento de consolidación urbanística:

Polígono	Sector	Densidad (VIV/Ha) Área Bruta	Índice de Construcción	Índice de Ocupación (%A.N)	Altura Máxima
Z3_CN1_01	El Socorro	200	N/A	80	8

## 29 CABILDANTE MIGUEL DARIO RODRIGUEZ.

29.1. *“Mi propuesta es revisar todos estos usos de suelos porque en realidad el municipio está apostándole mucho a los emprendedores, le están apostando mucho al crecimiento económico de los emprendedores entonces la idea es que seamos consecuentes con este apoyo que se le está dando a los emprendedores”*

29.2. *“También solicité o hago la propuesta de revisar el plan de expansión para la zona rural donde estamos encontrando también muchas barreras para poder desarrollar ciertas actividades debido a que en algunas zonas estamos encontrando el tema de que son reserva natural y no nos permite desarrollar algunas actividades pues básicamente ninguna y como propuesta es buscar una normativa que nos permita lograr desarrollar algunas actividades bajo un rigor donde se le apunte a la sostenibilidad y a la conservación del ecosistema y hasta apuntarle a ese turismo ecológico de las personas que llegan al municipio por ejemplo a buscar una granja o un cultivo de café”.*

### Respuesta:

29.1. La propuesta de Plan Básico de Ordenamiento Territorial, habilita desde la Clasificación del suelo y las categorías de desarrollo restringido en el suelo rural, áreas importantes cuyos usos principales están asociados a la generación de áreas intensivas en actividades económicas, agroindustria, industria, servicios y comercio, con el fin de promover, diversificar y dinamizar las actividades económicas del municipio.



Alcaldía de  
Caldas



Así mismo, se definen para la producción agrícola, pecuaria y de explotación de los recursos naturales, 1.420,72 ha (11%), de clases agrológica II, III, IV, VI y VII. A continuación, se presente el detalle de las áreas que conforman el suelo de protección para la producción:

Clase	Vereda	Área Ha	%	Uso Principal
II	La Miel - La Corrala	16,43	1,16%	Agropecuario
III	El 60 - La Chuscala - El Raizal - La Clara - La Maní del Cardal - La Miel - La Salada Parte Baja -La Valeria, La Corrala, La Quiebra	171,65	12,09%	Agropecuario
IV	La Miel - La Clara	409,4	28,83%	Sistemas Agrosilvopastoril
VI	La Corrala, La Miel, Primavera, La Maní del Cardal, Salinas, La Quiebra, Cardalito, Salada Parte Baja, Sinifaná, La Salada parte Alta	318,03	22,40%	Sistemas agroforestales (AF) - Agrosilvopastoriles
VII	Cardalito, El 60, El Cano y La Raya, El Raizal, La Aguacatala, La Chuscala, La Clara, La Corrala, La Maní del Cardal, La Miel, La Salada Parte Baja, La Valeria, Primavera, Cardalito, La Salada Parte Alta, El Cano, La Valeria, La Raya, Sinifana	505,087	35,57%	Sistemas agroforestales (AF)
<b>Total</b>		1.420	100%	

También, en áreas de conservación y protección ambiental, donde los objetivos de conservación lo permiten, se establece el uso de Restauración Ecológica, el cual tiene como propósito recuperar y rehabilitar ecosistemas que han sido degradados o alterados, y restablecer sus funciones y los bienes y servicios ambientales que proveen. Lo anterior promueve la regeneración de la biodiversidad a través de la integración de vegetación nativa, y con esto, favorecer la estabilidad de suelos para la prevención y mitigación de riesgos naturales, los efectos adversos del cambio climático, la regulación del agua y el clima, entre otros aspectos.

En estas áreas se podrán integrar modelos de restauración ecológica que vinculen actividades de agricultura regenerativa que busque recuperar las condiciones y calidad del suelo, así como la biodiversidad, agroforestería y sistemas silvopastoriles con prácticas de ganadería regenerativa, y turismo de naturaleza bajo parámetros de sostenibilidad señalados por la norma vigente, evitando degradar o alterar el propósito de esta categoría de uso rural, así como monitoreo de biodiversidad, control y manejo de especies invasoras, educación y sensibilización ambiental.



29.2. Dadas las características de La Reserva Forestal Protectora Alto de San Miguel, en esta solo se permiten las actividades forestales protectoras. Sin embargo, en el Distrito de Manejo Integrado Divisoria Valle de Aburrá – Río Cauca, y de acuerdo con su plan de manejo, en este se cuenta con una zonificación que permite, además de actividades forestales protectoras, permite la actividad Agrosilvopastoril.

Por otro lado, con excepción de la Reserva Forestal Protectora Alto de San Miguel, las actividades de ecoturismo y agroturismo están permitidas en las áreas de conservación y protección ambiental.

### 30 CABILDANTE HUMBERTO DE JESUS ESCOBAR URREGO.

*“Mi inconformidad es contra el ruido que se produce en la Cra 49 entre la 134 y la 135 sur, aprobaron un decreto contra el ruido ¿por qué la Ley no lo aplica?”*

#### **Respuesta:**

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

Se incorporan además los conceptos de la guía de lineamientos para la zonificación acústica y definición de objetivos de calidad acústica en el territorio del Valle de Aburrá y se establece la zonificación acústica para el Municipio. A continuación, se detalla la establecida para la zona urbana y de expansión urbana:





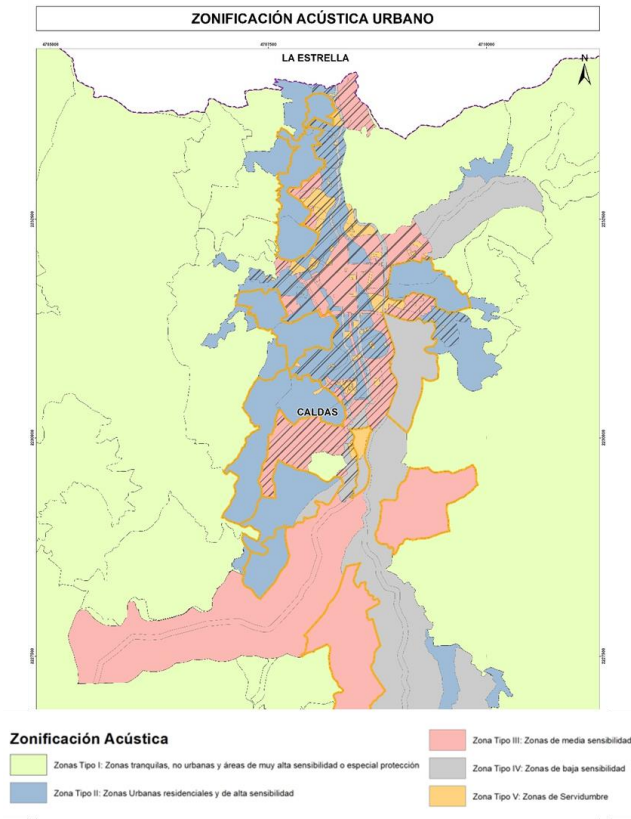
Alcaldía de  
Caldas



Tratamiento	Uso del Suelo	Tipo de Zona Acústica	OCA: Objetivo de Calidad Acústica	
			Día	Noche
Consolidación Nivel 1	Baja intensidad de mixtura: residencial predominante	Zona Tipo II: Zonas urbanas residenciales y de alta sensibilidad	60	50
	Centralidad	Zona Tipo III: Zonas de media sensibilidad	70	60
	Media intensidad de mixtura - Zonas consolidadas	Zona Tipo III: Zonas de media sensibilidad	70	60
	Alta intensidad de mixtura	Zona Tipo IV: Zonas de baja sensibilidad	75	65
Consolidación Nivel 2	Baja intensidad de mixtura: residencial predominante	Zona Tipo II: Zonas urbanas residenciales y de alta sensibilidad	60	50
	Centralidad	Zona Tipo III: Zonas de media sensibilidad	70	60
	Alta intensidad de mixtura	Zona Tipo IV: Zonas de baja sensibilidad	75	65
Consolidación Nivel 3	Baja intensidad de mixtura: residencial predominante	Zona Tipo II: Zonas urbanas residenciales y de alta sensibilidad	60	50
	Alta intensidad de mixtura	Zona Tipo IV: Zonas de baja sensibilidad	75	65
Renovación	Media intensidad de mixtura: Zonas consolidadas	Zona Tipo III: Zonas de media sensibilidad	70	60
	Alta intensidad de mixtura	Zona Tipo IV: Zonas de baja sensibilidad	75	65
Mejoramiento integral	Baja intensidad de mixtura: residencial predominante	Zona Tipo II: Zonas urbanas residenciales y de alta sensibilidad	60	50
	Centralidad	Zona Tipo III: Zonas de media sensibilidad	70	60
Desarrollo	Baja intensidad de mixtura: residencial predominante	Zona Tipo II: Zonas urbanas residenciales y de alta sensibilidad	60	50
	Media intensidad de mixtura: Zonas consolidadas	Zona Tipo III: Zonas de media sensibilidad	70	60
	Alta intensidad de mixtura	Zona Tipo IV: Zonas de baja sensibilidad	75	65
API	Equipamiento	Zona Tipo V: Zonas de Servidumbre	75	65
Desarrollo	Media Intensidad de Mixtura	Zona Tipo II: Zonas Urbanas residenciales y de alta sensibilidad	OCA -P: 60	OCA - P: 50
	Áreas intensivas en actividades económicas	Zonas Tipo III: Zonas de Media sensibilidad	OCA -P: 70	OCA -P: 60



Alcaldía de  
Caldas



### 31 CABILDANTE ADRIANA MARIA ARREDONDO RAMIREZ.

*"Más control y orden en el exceso de ruido que están generando los bares, discotecas y cantinas en el sector de D1 de la 49"*

#### Respuesta:

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



Alcaldía de  
Caldas

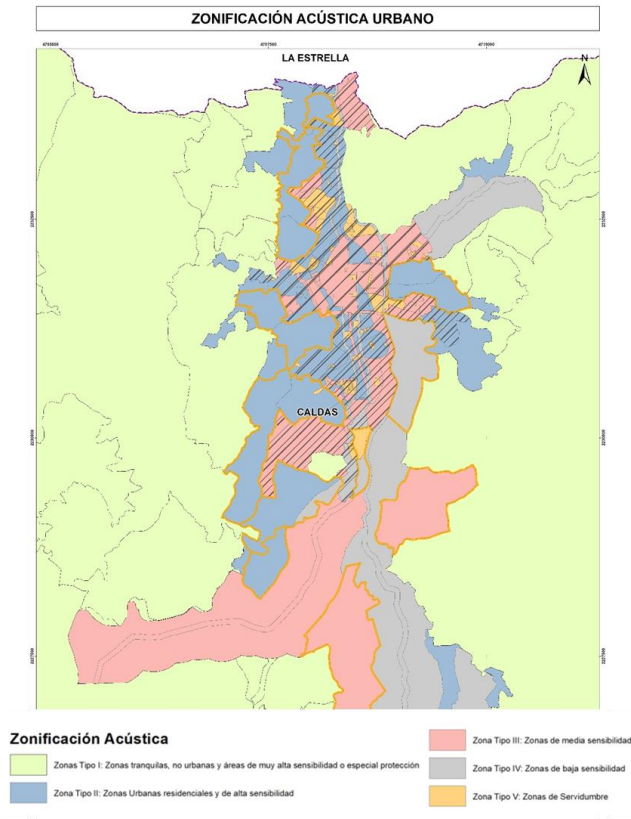


Se incorporan además los conceptos de la guía de lineamientos para la zonificación acústica y definición de objetivos de calidad acústica en el territorio del Valle de Aburrá y se establece la zonificación acústica para el Municipio. A continuación, se detalla la establecida para la zona urbana y de expansión urbana:

Tratamiento	Uso del Suelo	Tipo de Zona Acústica	OCA: Objetivo de Calidad Acústica	
			Día	Noche
Consolidación Nivel 1	Baja intensidad de mixtura: residencial predominante	Zona Tipo II: Zonas urbanas residenciales y de alta sensibilidad	60	50
	Centralidad	Zona Tipo III: Zonas de media sensibilidad	70	60
	Media intensidad de mixtura - Zonas consolidadas	Zona Tipo III: Zonas de media sensibilidad	70	60
	Alta intensidad de mixtura	Zona Tipo IV: Zonas de baja sensibilidad	75	65
Consolidación Nivel 2	Baja intensidad de mixtura: residencial predominante	Zona Tipo II: Zonas urbanas residenciales y de alta sensibilidad	60	50
	Centralidad	Zona Tipo III: Zonas de media sensibilidad	70	60
	Alta intensidad de mixtura	Zona Tipo IV: Zonas de baja sensibilidad	75	65
Consolidación Nivel 3	Baja intensidad de mixtura: residencial predominante	Zona Tipo II: Zonas urbanas residenciales y de alta sensibilidad	60	50
	Alta intensidad de mixtura	Zona Tipo IV: Zonas de baja sensibilidad	75	65
Renovación	Media intensidad de mixtura: Zonas consolidadas	Zona Tipo III: Zonas de media sensibilidad	70	60
	Alta intensidad de mixtura	Zona Tipo IV: Zonas de baja sensibilidad	75	65
Mejoramiento integral	Baja intensidad de mixtura: residencial predominante	Zona Tipo II: Zonas urbanas residenciales y de alta sensibilidad	60	50
	Centralidad	Zona Tipo III: Zonas de media sensibilidad	70	60
Desarrollo	Baja intensidad de mixtura: residencial predominante	Zona Tipo II: Zonas urbanas residenciales y de alta sensibilidad	60	50
	Media intensidad de mixtura: Zonas consolidadas	Zona Tipo III: Zonas de media sensibilidad	70	60
	Alta intensidad de mixtura	Zona Tipo IV: Zonas de baja sensibilidad	75	65
API	Equipamiento	Zona Tipo V: Zonas de Servidumbre	75	65
Desarrollo	Media Intensidad de Mixtura	Zona Tipo II: Zonas Urbanas residenciales y de alta sensibilidad	OCA -P: 60	OCA -P: 50
	Áreas intensivas en actividades económicas	Zonas Tipo III: Zonas de Media sensibilidad	OCA -P: 70	OCA -P: 60



Alcaldía de  
Caldas



## 32 CABILDANTE GLORIA ELENA GARCES.

*“En la verdad La Aguacatala y pertenezco a los agricultores del municipio de Caldas que estamos organizados, mi propuesta y pregunta es que en el PBOT nosotros como agricultores ¿qué apoyó y qué normas están vigentes? o van a estar vigentes ¿qué leyes nos van a aplicar a nosotros?”*

### Respuesta:

El área rural de la vereda la Aguacatala, cuenta con áreas definidas como suelos de protección para producción y las áreas que se encuentran en suelos de protección ambiental, el uso del suelo aplicable es el de Restauración Ecológica, el cual tiene como propósito recuperar y rehabilitar ecosistemas que han sido degradados o alterados, y restablecer sus funciones y los bienes y servicios ambientales que proveen. Lo anterior promueve la regeneración de la biodiversidad a través de la integración de vegetación nativa, y con esto, favorecer la estabilidad de suelos para la prevención y mitigación de



**Alcaldía de  
Caldas**



riesgos naturales, los efectos adversos del cambio climático, la regulación del agua y el clima, entre otros aspectos.

En estas áreas se podrán integrar modelos de restauración ecológica que vinculen actividades de agricultura regenerativa que busque recuperar las condiciones y calidad del suelo, así como la biodiversidad, agroforestería y sistemas silvopastoriles con prácticas de ganadería regenerativa, y turismo de naturaleza bajo parámetros de sostenibilidad señalados por la norma vigente, evitando degradar o alterar el propósito de esta categoría de uso rural, así como monitoreo de biodiversidad, control y manejo de especies invasoras, educación y sensibilización ambiental.

Dado lo anterior, la propuesta del PBOT busca generar las condiciones normativas para la permanencia de la actividad agropecuaria.