

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

TOMO II COMPONENTE URBANO

FORMULACIÓN

Versión septiembre de 2023

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

caldasantioquia.gov.co



Alcaldía de
Caldas
Antioquia
Caldas, nuestro propósito



INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA
**COLEGIO MAYOR
DE ANTIOQUIA**

TABLA DE CONTENIDO

PARTE 2 COMPONENTE URBANO NORMA GENERAL	4
13. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS E INTERVENCIONES	4
13.1. ZONAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN	4
13.1.1. FACTORES DETERMINANTES PARA LA DEFINICIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS URBANAS Y DE EXPANSIÓN.	4
13.1.2. CARACTERÍSTICAS SOCIALES Y ECONÓMICAS.....	5
13.1.3. CLASIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS	6
13.2. DEFINICIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	8
13.2.1. VARIABLES PARA LA DEFINICIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANOS.....	8
13.2.2. CODIGOS DE REFERENCIA DE LOS POLÍGONOS DE TRATAMIENTO	9
13.2.3. DEFINICIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANOS	13
14. APROVECHAMIENTOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA.....	19
14.1. CRITERIOS PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS	19
14.2. POTENCIAL DE DESARROLLO EN SUELOS DE CONSOLIDACIÓN Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DETERMINADO POR LAS DENSIDADES HABITACIONALES	20
14.2.1. EJERCICIOS DE CABIDA REAL.....	20
14.3 . FRANJAS DE DENSIDAD SEGÚN HECHOS CREADOS EN SUELOS CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA.....	37
14.3.1. Preexistencias normativas y constructivas: Acuerdo 09 de 2016 y planes parciales adoptados 37	
14.3.2. Densidades establecidas en el PBOT vigente.....	39
14.4. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.....	42
14.4.1. APROVECHAMIENTOS EN SUELO URBANO CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN Y MEJORAMIENTO INTEGRAL.....	42
14.4.2. APROVECHAMIENTOS EN ÁREAS DE PROTECCIÓN A INFRAESTRUCTURA	43
14.4.3. APROVECHAMIENTOS EN SUELO URBANO CON TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN	44
14.4.4. APROVECHAMIENTOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO	44
14.4.5. APROVECHAMIENTOS PARA EQUIPAMIENTOS.....	45
14.4.6. ÍNDICES DE OCUPACIÓN.....	45
14.4.7. APLICACIÓN DE LA TABLA DE APROVECHAMIENTOS	46
14.5. OTRAS DISPOSICIONES RELACIONADAS CON LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS.....	47
14.6. CRITERIOS PARA LA ASIGNACIÓN DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	47
14.6.1. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.....	48
14.6.2. APLICACIÓN DE LAS TABLAS DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS	52

14.7.	ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.	53
14.7.1.	DESARROLLOS INMOBILIARIOS DESTINADOS A VIVIENDA.....	53
15.	USOS GENERALES EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA	54
15.1.	DEFINICIÓN DE LOS USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN	54
15.2.	LEGISLACIÓN NACIONAL RELACIONADA CON LOS USOS DE SUELO	54
15.3.	LINEAMIENTOS GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN ...	56
15.3.1.	LINEAMIENTOS DESDE EL MODELO DE CIUDAD	56
15.3.2.	LINEAMIENTOS DESDE EL MODELO DE OCUPACIÓN.....	57
15.3.3.	LINEAMIENTOS DESDE EL DIAGNÓSTICO	58
15.4.	METODOLOGÍA PARA LA ASIGNACIÓN DE LOS USOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN	60
15.5.	ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN	62
15.5.1.	ÁREAS DOTACIONALES.....	64
15.5.2.	ÁREAS Y CORREDORES DE MIXTURA	65
15.6.	TIPOLOGÍAS DE USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN	66
15.6.1.	(R) RESIDENCIAL.....	66
15.6.2.	(C-S) COMERCIAL Y SERVICIOS:	67
15.6.3.	(L) INDUSTRIAL.....	71
15.6.4.	(D) DOTACIONAL	74
15.7.	ASIGNACIÓN ESPECÍFICA DE LOS USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN.....	74
15.7.1.	CONDICIONES GENERALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE USOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN:	91
15.8.	ÍNDICES DE SATURACIÓN	92
15.9.	IDENTIFICACIÓN DE NIVELES DE IMPACTO Y REQUERIMIENTOS PARA SU LOCALIZACIÓN	94
15.9.1.	TIPOS DE IMPACTOS	94
15.10.	POLÍTICA DE SEGUIMIENTO AL SUBSISTEMA DE USOS DEL SUELO.	101
15.11.	RÉGIMEN DE TRANSICIÓN	109

PARTE 2 COMPONENTE URBANO NORMA GENERAL

13. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS E INTERVENCIONES

Los tratamientos urbanísticos son la herramienta que permite clasificar determinadas áreas del territorio que presentan características homogéneas, con base en las diferentes categorías se determinan los lineamientos necesarios para orientar el futuro desarrollo del suelo municipal, de forma tal que se logre la concreción del modelo de ocupación propuesto por el PBOT.

El entendimiento, estudio y planeación del territorio, a través de los tratamientos urbanos, propende por el desarrollo de un municipio sostenible, que proteja los recursos naturales, mitigando las problemáticas derivadas del proceso de densificación en zonas de alta vulnerabilidad. También, busca equilibrar la cobertura de los equipamientos colectivos, la generación de espacios públicos efectivo, y las mejoras al sistema de movilidad, todo esto es posible en la medida en que esa delimitación por tratamientos urbanísticos sea la base para la asignación de los aprovechamientos y de las obligaciones urbanísticas municipales.

Mediante la asignación de tratamientos urbanos se define también el proceso de planificación complementaria al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, estableciendo para cada tratamiento urbano los instrumentos de planificación complementaria.

A continuación, se describe y desarrolla la metodología para el establecimiento de los tratamientos, iniciando por el análisis de zonas homogéneas:

13.1. ZONAS HOMOGENEAS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN

Para definir los tratamientos, se parte del entendimiento de la ciudad como un acumulado de la producción social del espacio que da lugar a su entendimiento a través de una serie de zonas homogéneas, claramente diferenciadas entre sí.

13.1.1. FACTORES DETERMINANTES PARA LA DEFINICIÓN DE ZONAS HOMOGENEAS URBANAS Y DE EXPANSIÓN.

Las zonas morfológicamente homogéneas se determinan por la interacción de los aspectos naturales del territorio, la morfología y estructura del espacio construido y su dotación, la estructura del espacio público, así como las características sociales y económicas de la población. Para la identificación y clasificación de las zonas homogéneas del municipio de caldas se consideraron los siguientes aspectos:

13.1.1.1. Aspectos Naturales

Las condiciones naturales condicionan la forma de ocupación del territorio; la topografía y las características geotécnicas son los principales condicionantes naturales en la configuración morfológica de la trama urbana, en la mayoría de los casos es un determinante en la forma como se desarrolla cada zona específica.

Los elementos naturales, incluso si estos han sido sometidos a procesos de intervención y ocupación intensivos, persisten como condicionantes en el desarrollo de la trama urbana, en la cual es posible analizar la incidencia de estos elementos de la base natural, sobre la morfología urbanística resultante.

Condicionantes naturales en la definición de zonas homogéneas

La red hídrica	La geomorfología	La pendiente	La cobertura vegetal
----------------	------------------	--------------	----------------------

13.1.1.2. Condiciones del espacio construido

Aspectos como la tipología morfológica del espacio construido, así como su dotación, permiten identificar las falencias y potencialidades de un sector específico, evaluando las siguientes variables:

- Tipologías del loteo - frente, fondo y tamaño.
- La dotación en equipamiento, espacio público, e infraestructura vial y de servicios públicos.
- La accesibilidad a los lotes y la sección vial
- Procesos de redensificación y cambio de las zonas a través de la adición, la sustitución por nuevas edificaciones o la construcción a partir de lotes libres.
- Tipo de edificación predominante y su potencial de transformación.
- Los valores paisajísticos, ecológicos, urbanísticos y arquitectónicos
- Condiciones de deterioro de las edificaciones y el espacio público.

Con el análisis de esta categoría es posible caracterizar los procesos de ocupación histórica de la ciudad y analizar las dinámicas y su potencial de transformación, ya sea por procesos de renovación, redensificación, consolidación, entre otros.

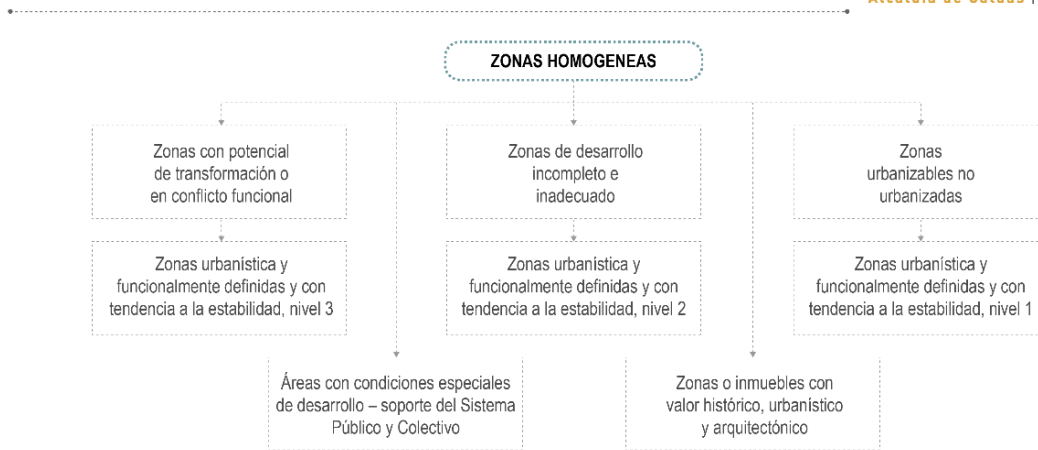


Ilustración 1. Zonas Homogéneas.

13.1.2. CARACTERÍSTICAS SOCIALES Y ECONÓMICAS

Para efecto de este proceso de planificación y en pro de aportar a la calidad de vida de la población y la sostenibilidad, del municipio de Caldas, es necesario analizar las condiciones sociales y económicas de la población y para tal efecto se observan las siguientes variables:

- La densidad poblacional
- La estratificación socioeconómica
- Las actividades y sus condiciones de funcionamiento.

La distribución y la concentración de la población en el territorio, y su caracterización socioeconómica, inciden en la forma de ocupación del territorio. Para su lectura es necesario establecer directrices de actuación en cada territorio y la forma de atención de quienes lo habitan. Se identifican sectores morfológicamente diferenciados tales como zonas donde tradicionalmente se han localizado industrias, conformadas por predios con grandes extensiones, bajas ocupaciones del suelo, poco aprovechamiento y edificaciones de bajo costo, o bien sectores comerciales conformados a partir de la transformación de viviendas en locales, en los cuales por lo general se transforma sustancialmente el espacio público, generando importantes impactos en su calidad espacial, ambiental y afectaciones en la funcionalidad de las mismas. También sectores residenciales principalmente localizados en el borde, en los que existe desconexión a la malla vial general del municipio, loteos irregulares y de poca extensión, falta de espacios públicos, ocupación de cauces de fuentes hídricas, entre otras problemáticas.

13.1.3. CLASIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS

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

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

Desde el punto de vista metodológico, estas zonas se delimitan posteriormente en polígonos específicos que representan la unidad básica para la expedición de las normas de aprovechamiento y obligaciones, además, de las reglamentaciones necesarias para concretar el Modelo de Ocupación, y por tal razón en la mayoría de casos, estos polígonos no coinciden con la delimitación de los barrios, ya que estos últimos se constituyen en una unidad espacial de la división político administrativa del territorio, su objeto no es la asignación de usos del suelo o de reglamentación para guiar la ocupación del mismo.

A continuación, entonces se expone la espacialización de esta metodología, es decir la clasificación del territorio municipal en cada una de las categorías o zonas antes descritas, este a su vez será el punto de partida para el establecimiento específico de los tratamientos urbanísticos a los cuales les corresponde la asignación normativa de desarrollo, así como la definición de los instrumentos o actuaciones urbanísticas para su desarrollo:

13.2. DEFINICIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

Los tratamientos urbanísticos se entienden como aquellas determinaciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial que orientan de manera diferencial las intervenciones sobre el territorio, en respuesta a las características físico-espaciales y socioeconómicas de cada una de las zonas homogéneas del municipio. La asignación de tratamientos urbanísticos permitirá direccionar el desarrollo del territorio acorde a las necesidades y requerimientos de este, igualmente, la asignación de los tratamientos para el suelo urbano y de expansión, parte del entendimiento de cada sector del municipio en la concreción del modelo de ocupación territorial en la presente propuesta de revisión y ajuste al PBOT, toda vez que estos tratamientos son también la base sobre la cual se definirá la asignación de aprovechamientos urbanísticos, los instrumentos de planificación complementaria y de gestión del suelo.

La clasificación del territorio municipal en zonas homogéneas permite hacer un tránsito con la normativa nacional y local, es decir que las diferentes zonas homogéneas permiten que los territorios se clasifiquen en los tratamientos urbanísticos establecidos por la normativa nacional y así lograr articular al municipio a las dinámicas de planificación, ordenamiento y desarrollo nacional, Departamental y metropolitano, a continuación se listan los tratamientos urbanísticos en los cuales se clasificará el territorio municipal:

Tabla 1. Tratamiento por zonas homogéneas

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

13.2.1. VARIABLES PARA LA DEFINICIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANOS

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

1. Las áreas con condiciones morfológicas especiales de desarrollo, que son las que están asociadas a grandes globos de terreno ocupados generalmente por industrias o grandes infraestructuras; reconociendo que algunas de ellas se encuentran en conflicto funcional o en procesos de transformación.
2. Morfologías con potencial de desarrollo, que son las que permiten procesos de redensificación paulatina, principalmente los sectores tradicionales del municipio, el centro y sus alrededores.
3. Morfologías sin potencial de desarrollo, que, por sus condiciones de tenencia del suelo y la forma de relación entre espacio público, colectivo y privado, imposibilitan los procesos de redensificación progresiva, es decir desarrollos urbanos completos.
4. Los sectores conformados por grandes predios, buenas condiciones de infraestructura, accesibilidad y localización estratégica, adecuada dotación de equipamientos y áreas libres, con edificaciones de poca altura, siendo estos los que presentan mayor potencial para soportar procesos de transformación o redensificación.

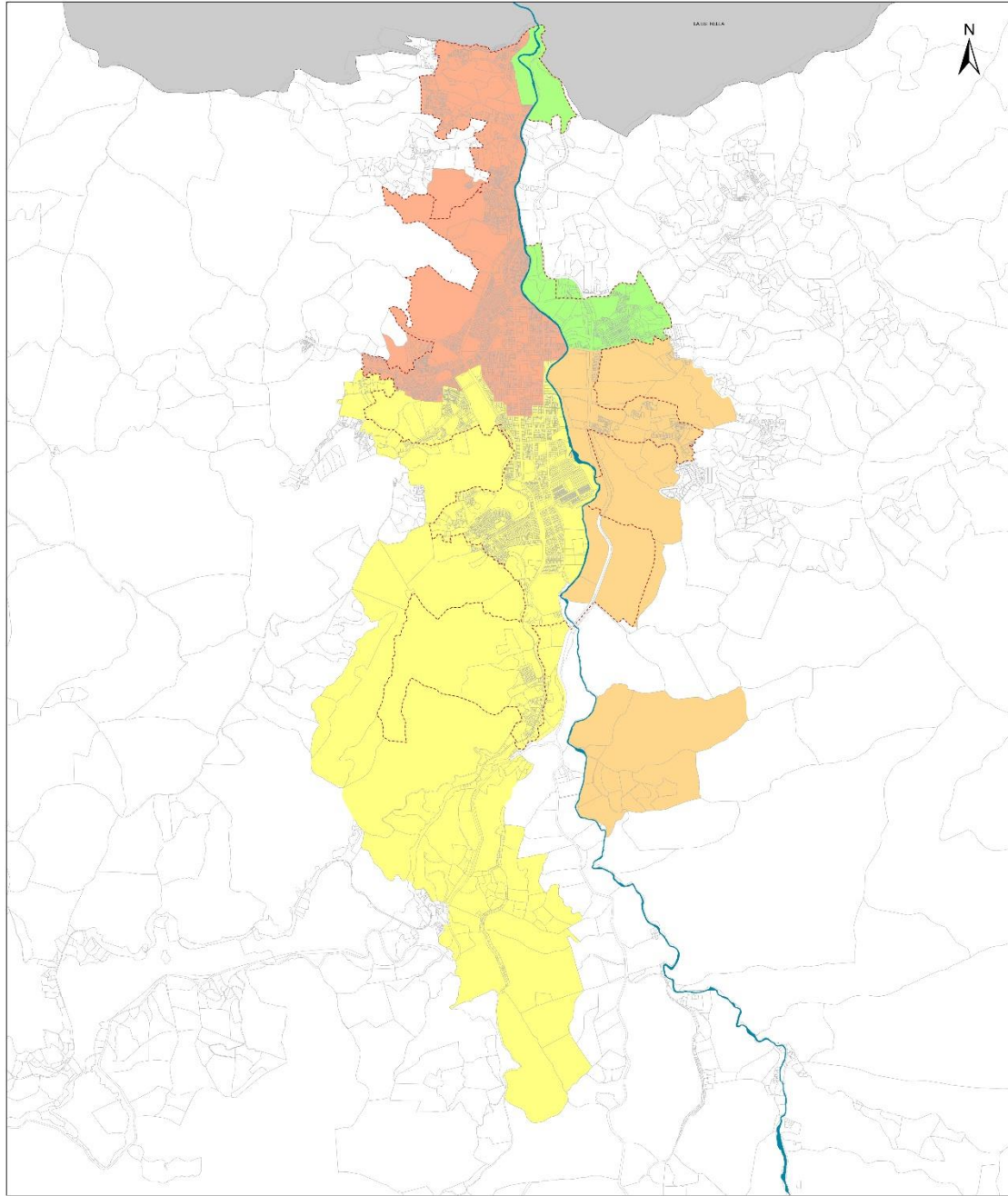
5. Sectores con secciones viales estrechas, accesibilidad a las edificaciones por senderos peatonales, lotes de dimensiones pequeñas y frentes mínimos no ofrecen mayores posibilidades de intensificación constructiva. De igual forma, cuando el tipo de edificación predominante es urbanización con propiedad horizontal, cerradas o edificaciones en altura, con una vida útil larga no ofrecen en el corto o mediano plazo posibilidad de sustitución o incremento de su densidad constructiva.
6. Criterios de calidad del aire en cuanto a la exposición de la población frente a fuentes de emisión fijas, móviles o de área.

13.2.2. CODIGOS DE REFERENCIA DE LOS POLÍGONOS DE TRATAMIENTO

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

Tabla 2. Código de zona para tratamientos

ZONA	CÓDIGO
Nororiental	Z1
Noroccidental	Z2
Suroriental	Z3
Suroccidental	Z4

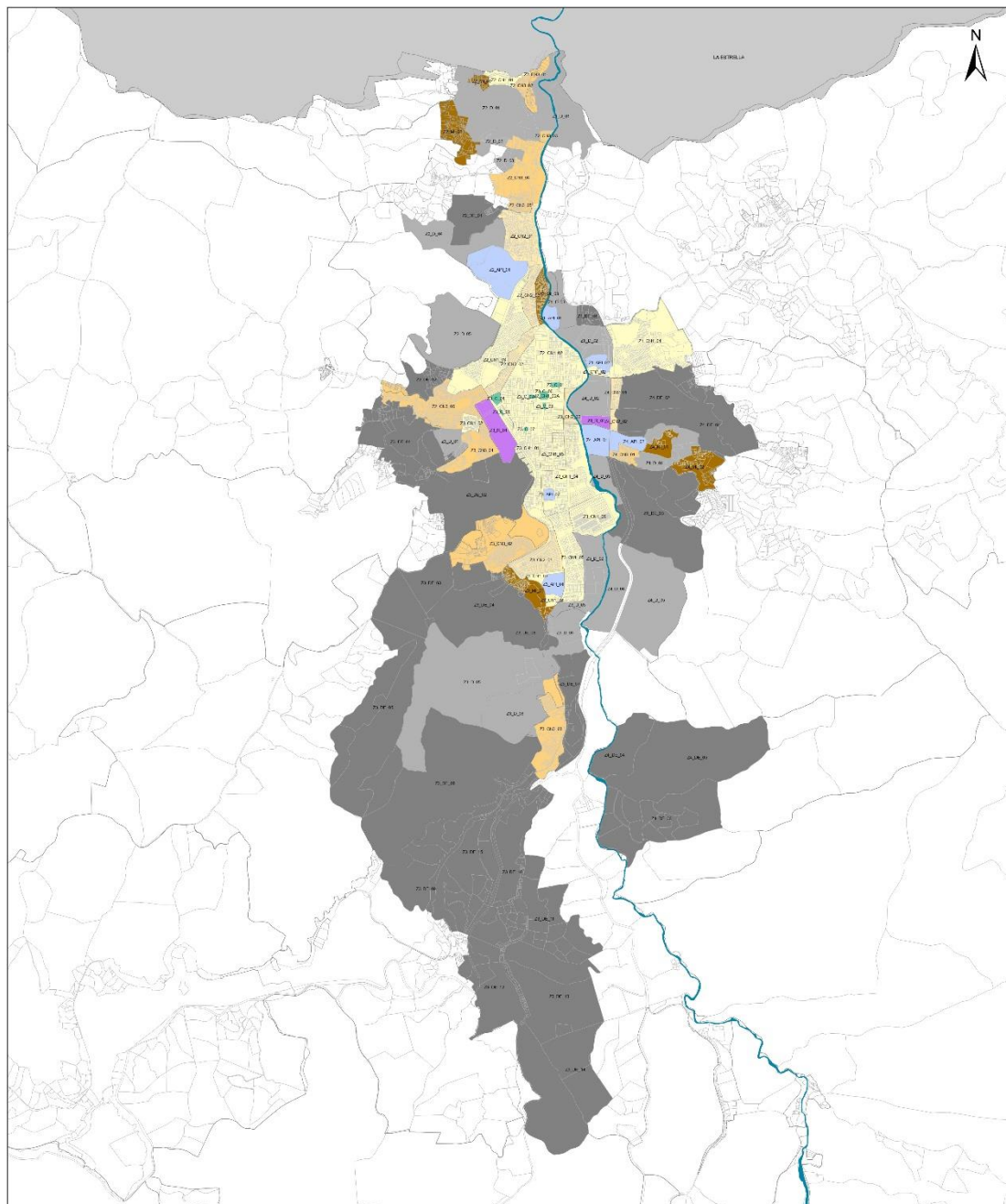


<p>MUNICIPIO DE CALDAS SECRETARÍA DE PLANEACIÓN</p>	<p>Dim03_Func_Divipola_Plano03 ZONIFICACIÓN URBANA</p>	<p>SISTEMA DE COORDENADAS Corte de Sistema: CTM 12 Proyección: Transversa Mercator Datum: MDC24 Falso Cuadrado: 5.000.000.0000 Falso Northing: 2.000.000.0000 Central Meridian: -75.0000 Scale Factor: 0,9992 Latitude Of Origin: 4.0000 Units: Meter</p>	<p>LOCALIZACIÓN</p>
	<p>Dimensión: Dimensión 03_Funcional Número Plano: 03/31</p> <p>Elaboró: Equipo Técnico PBOT</p> <p>Fuente: Elaboración propia con información suministrada por la Secretaría de Planeación de Caldas.</p>	<p>Escala de Impresión: 1:10000</p> <p>Fecha de Elaboración: 01 Octubre 2022</p>	
	<p>CONVENCIONES TEMÁTICAS</p>		
	<p>Cartografía Base:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Río_Medellin Urbano Predios_Urbano Predios_Rural Límites_Caldas 	<p>Cartografía Temática:</p> <p>Zonas_Caldas</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Z1 ■ Z2 ■ Z3 ■ Z4 	

Mapa 2. Subzonas Urbanas.

Tabla 3. Código por tratamientos

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



<p>MUNICIPIO DE CALDAS SECRETARÍA DE PLANEACIÓN</p>	<p>Dim03_Func_Trat_Interv_Plan023 TRATAMIENTOS URBANOS</p>	<p>SISTEMA DE COORDENADAS Corte de Sistema CTM 22 Proyección: Transverse Mercator Datum: MERCATOR False Center: 5.200.000.0000 False Northing: 2.000.000.0000 Central Meridian: -75.2000 Scale Factor: 0,9992 Latitude Of Origin: 4.0000 Units: Meter</p>	<p>LOCALIZACIÓN</p>
	<p>Dimensión: Dimensión 03_Funcional Número Plano: 23/31</p> <p>Elaboró: Equipo Técnico PBOT</p> <p>Fuente: Elaboración propia con información suministrada por la Secretaría de Planeación de Caldas.</p>	<p>Escala de Impresión: 1:10.000</p> <p>Fecha de Elaboración: 01 Octubre 2022</p>	
	<p>CONVENCIONES TEMÁTICAS</p>		
	<p>Cartografía Base:</p> <ul style="list-style-type: none"> Rio_Medellín Predios_Urbano Veredas Limites_Caldas 	<p>Cartografía Temática:</p> <ul style="list-style-type: none"> API Conservación Consolidación Nivel 1 Consolidación Nivel 2 Consolidación Nivel 3 Desarrollo Desarrollo en Expansión Mejoramiento Integral Renovación 	

Mapa 3. Tratamientos Urbanos.

13.2.3. DEFINICION DE LOS TRATAMIENTOS URBANOS

13.2.3.1. Tratamiento de Desarrollo

Este tratamiento corresponde a las zonas homogéneas identificadas como “Zonas urbanizables no urbanizadas” localizadas en suelo urbano y también en aquellos suelos de expansión urbana, en los cuales el proceso de urbanización se logra a través de la formulación del instrumento de plan parcial, el cual establece las condiciones para su desarrollo y articulación al suelo urbano. Es decir que también a través de este tratamiento se definen las condiciones de desarrollo de zonas de expansión que no están incorporadas a la malla urbana y presentan oportunidades para ello, estos territorios presentan una importancia relevante en la previsión de crecimiento de la ciudad y la capacidad de acogida a nuevos residentes y usos complementarios.

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

Los predios el suelo de expansión urbana sometidos al tratamiento de desarrollo 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, área verdes y recreativas y equipamientos y la calificación y programación de suelo para atender las necesidades de vivienda.

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

Los predios ubicados en suelo urbano con tratamiento de desarrollo podrán desarrollarse a través de proyectos urbanísticos generales PUG, o licencia de urbanismo, cuando se cumpla con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, para estos efectos la reglamentación específica del tratamiento de desarrollo se encuentra contenida en este capítulo y en el correspondiente a norma específica del presente documento.

13.2.3.1.1. Desarrollo en suelo urbano

Para el desarrollo de los predios en suelo urbano con tratamiento de desarrollo se determina como objetivo, la efectiva articulación con la malla urbana existente, de manera que los nuevos proyectos se integren efectivamente a la ciudad y realicen sus respectivas cesiones y dotaciones en función de la consolidación futura de sectores urbanos con excelente calidad y cumpliendo con metas de dotación de espacio público, vías, equipamientos y servicios públicos acorde con la nueva población.

Tabla 4. Polígonos con tratamiento de desarrollo en suelo urbano – D.

POLÍGONO	SECTOR
Z1_D_01	La Raya (San Miguel)
Z1_D_02	Variante – Quebrada La Miel – Río Aburrá
Z1_D_03	Variante
Z1_D_04	Fibracol
Z2_D_01	La Raya
Z2_D_02	El Cano
Z2_D_03	El Cano
Z2_D_04	La Salle
Z2_D_05	Fundadores
Z3_D_01	La Chuscala Vía a Angelópolis

POLÍGONO	SECTOR
Z3_D_02	Los Cerezos
Z3_D_03	Los Cerezos - Centenario
Z3_D_04	Ramo
Z3_D_05	Almería
Z4_D_01	La Corrala
Z4_D_02	La Corrala
Z4_D_03	La Corrala
Z4_D_04	La Variante

13.2.3.1.2. Desarrollo en Expansión

Como objetivo principal para este tratamiento, se define habilitar para el uso urbano los predios localizados en suelo de expansión, dotándolos de la infraestructura de servicios públicos y accesibilidad en términos de vías y transporte, espacios públicos y equipamientos acordes con las metas establecidas en el presente ajuste al PBOT.

De igual forma que las áreas localizadas en suelo urbano, los nuevos proyectos se deben integrar efectivamente a la ciudad y realizar sus respectivas cesiones y dotaciones en función de la consolidación futura de sectores urbanos con excelente calidad urbanística.

Tabla 5. Polígonos con tratamiento Desarrollo en Expansión – DE

POLÍGONO	SECTOR
Z2_DE_01	La Aguacatala Santa Lucía
Z2_DE_02	La Valeria Villa Capri
Z2_DE_03	San José
Z2_DE_04	Santa Lucía
Z2_DE_05	La Aguacatala
Z2_DE_06	La Aguacatala
Z3_DE_01	La Chuscala – La Planta
Z3_DE_02	La Chuscala
Z3_DE_03	La Chuscala – La Manuela
Z3_DE_04	La Chuscala
Z3_DE_05	La Chuscala
Z3_DE_06	La Quiebra
Z3_DE_07	Primavera Lindaraja
Z3_DE_08	Los Naranjos
Z3_DE_09	Primavera Centro Logístico
Z3_DE_10	Primavera Centro Logístico
Z3_DE_11	Primavera Centro Logístico
Z3_DE_12	Primavera Centro Logístico
Z3_DE_13	Primavera Centro Logístico Punto Kardinal
Z3_DE_14	Primavera Centro Logístico
Z3_DE_15	Primavera Centro Logístico
Z4_DE_01	La Corrala Finca Nazareth
Z4_DE_02	La Corrala Finca El Ocaso
Z4_DE_03	La Corrala – La Variante
Z4_DE_04	Primavera Finca San Francisco
Z4_DE_05	Primavera Finca San José
Z4_DE_06	Primavera

13.2.3.2. Tratamiento de Conservación

Asociado a las zonas o inmuebles con valor histórico, urbanístico y arquitectónico identificadas en las zonas homogéneas, este tratamiento orienta y regula el desarrollo y la transformación física de edificaciones o conjuntos de edificaciones con valor patrimonial, arquitectónico, urbanístico, y paisajístico, de áreas de influencia de los bienes de interés cultural de la nación y de zonas con alto valor urbanístico asociado a entornos arquitectónicos modernos, con el fin de direccionar las acciones de manejo y las intervenciones que permitan su preservación, conservación, protección y recuperación. El municipio de Caldas no presenta polígonos urbanos con estas características.

13.2.3.3. Tratamiento de Consolidación

Identificado en las zonas homogéneas asociadas a “Zonas urbanística y funcionalmente definidas y con tendencia a la estabilidad, niveles 1, 2 o 3”. Para el caso de los sectores asociados a este tratamiento se determina que estos, estarán orientados a consolidar los usos del suelo y a corregir el déficit que afecta su adecuado funcionamiento, teniendo en cuenta las condiciones de intensidad de desarrollo a futuro. Igualmente, se propiciará la generación de dotaciones de espacio público, equipamientos, infraestructura vial y movilidad, con el fin de lograr equilibrio funcional entre las estructuras del espacio público y privado, que se traducen en una armonía entre la capacidad de soporte del sector y la densidad de ocupación que actualmente presenta o que se llegare a presentar a futuro en virtud de la concreción del modelo de ocupación del PBOT.

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

Según la capacidad de soporte, la densidad poblacional, las dotaciones públicas, la morfología tipología de las edificaciones y de los conjuntos, y las diferentes configuraciones urbanas identificadas en el territorio, se identifican 3 niveles al interior de esta categoría, así:

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

13.2.3.3.1. Consolidación nivel 1 - CN1.

Se define para los sectores del suelo urbano que presentan una morfología predial y urbana, ocupación y densificación acorde con el modelo de ocupación definido en el Plan y con una 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 mediante el desarrollo constructivo de predios que aún no han hecho uso de los aprovechamientos e intensidad de usos determinados en este plan y de igual forma lograr la dotación de espacio público y equipamientos requeridos para la nueva población.

Su objetivo principal es cualificar, mantener y ordenar el desarrollo urbanístico, de acuerdo con los requerimientos del sector respectivo.

Tabla 6. Polígonos con tratamiento de consolidación nivel 1

POLÍGONO	SECTOR
Z1_CN1_01	Andalucía

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

13.2.3.3.2. Consolidación nivel 2 - CN2.

Para estas áreas urbanizadas, se pretende regular su transformación para posibilitar el mejoramiento de su dotación, densificación moderada y adaptación de las construcciones a las necesidades del municipio salvaguardando, en todo caso el modelo de ocupación definido en el plan.

Los predios asignados a este tratamiento tienen la posibilidad de obtener licencia de construcción en todas sus modalidades. Las normas volumétricas de este tratamiento definirán la relación entre la densificación proyectada y la conformación de espacios libres al interior del predio producto de los aislamientos contra predios vecinos y de los retrocesos contra el espacio público, garantizando que las construcciones que se desarrollen cuenten con las condiciones adecuadas de habitabilidad es decir iluminación, ventilación, entre otras.

Las dotaciones necesarias se obtendrán mediante la intervención asociada público–privada, por parte de los constructores en cumplimiento de obligaciones urbanísticas y constructivas o a cargo de las entidades públicas, dependiendo de la conformación de la zona homogénea y las características socioeconómicas de la población que la habita.

Tabla 7. Polígonos con tratamiento de consolidación nivel 2

POLÍGONO	SECTOR
Z1_CN2_01	Parte de Olaya Herrera
Z2_CN2_01	Bellavista
Z2_CN2_02	La Docena y La Goretti
Z2_CN2_03	La Inmaculada
Z3_CN2_01	Mandalay
Z3_CN2_02	La Playita y Juan XXIII
Z4_CN2_01	San Judas
Z4_CN2_02	San Judas

13.2.3.3.3. Consolidación nivel 3 - CN3.

Se define para aquellos sectores o áreas urbanizadas que presentan una deficiente capacidad de soporte la cual se refleja en el estado crítico o ausencia de espacio público, equipamientos, servicios públicos y densidad vial, la cual deberá ser mejorada generando espacio público y equipamientos.

El objetivo de desarrollo en estas áreas es contribuir al mejoramiento de estos déficits, priorizando sus necesidades de acuerdo con la zona homogénea, propendiendo por el aumento de las metas actuales en dotaciones y controlando los procesos de densificación.

Tabla 8. Polígonos con tratamiento de consolidación nivel 3

POLÍGONO	SECTOR
Z2_CN3_01	La Raya Norte
Z2_CN3_02	La Raya Norte
Z2_CN3_03	El Pombal
Z2_CN3_04	El Cano y El Pombal
Z2_CN3_05	Porvenir
Z2_CN3_06	La Planta
Z3_CN3_01	Chuscala Barrio
Z3_CN3_02	Minuto de Dios
Z3_CN3_03	Primavera - La Gitana
Z4_CN3_01	La Corrala Parte Baja

13.2.3.4. Tratamiento de Renovación

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

De igual forma, corresponde a la regulación de las áreas en las cuales se requiere efectuar la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas modificando la configuración de los predios privados y/o del espacio público mediante procesos de reurbanización que permitan generar nuevos espacios públicos y/o privados, así como una nueva definición de la normatividad urbanística de usos y aprovechamientos.

Adicionalmente, se busca que aprovechando su localización estratégica en la ciudad y sus excelentes condiciones de infraestructura de servicios públicos y de movilidad, se promuevan procesos de intensificación y diversificación de la utilización del suelo y de las construcciones, a fin de lograr, entre otros fines, el mejoramiento integral de vida de los moradores, el aprovechamiento intensivo del suelo, la racional densificación y mezcla de usos, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales.

La renovación urbana deberá respetar el derecho de permanencia de las actividades industriales existentes, para lo cual se consagra éste, como principio rector de este tratamiento, junto con el de protección de moradores.

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

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

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

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

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

En esta modalidad, desde el Plan de Ordenamiento Territorial -POT- se definen las directrices generales del tratamiento, que constituyen determinantes para la formulación del Plan o Planes Parciales a través del cual se desarrolla dicho tratamiento.

La aplicación de este tratamiento implica la sustitución y/o reconstrucción total o parcial de las edificaciones existentes, recuperación y el manejo ambiental sostenible del sistema de espacio público y redes de infraestructura de acuerdo con las necesidades derivadas de las nuevas condiciones de densidad habitacional y usos del suelo, así como las características ambientales de la zona. Implica, además, la formulación de estrategias sociales para atender las necesidades de los grupos sociales actualmente localizados en el área.

Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana modalidad de Revitalización. Se entiende por Revitalización la modalidad mediante la cual en determinadas áreas desarrolladas al interior del suelo urbano se establecen directrices para promover la densificación y mezcla de usos, a través de intervenciones que promuevan el mejoramiento del entorno y de las edificaciones, así como de mecanismos que faciliten la permanencia en las áreas intervenidas de aquellos propietarios que así lo decidan.

Para esta modalidad, el Plan de Ordenamiento Territorial -POT- debe contener normas urbanísticas que permitan tanto el desarrollo de uno o varios predios mediante licencias de construcción o las determinantes para la formulación del Plan o Planes Parciales para el desarrollo dicho tratamiento.

Tabla 9. Polígonos con tratamiento de renovación

POLÍGONO	SECTOR
Z3_R_01: Modalidad Redesarrollo	Locería Colombiana
Z4_R_01: Modalidad Redesarrollo	Variante

13.2.3.5. Tratamiento de Mejoramiento Integral

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

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

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

- Desarticulación al Sistema Público y Colectivo y sus redes de servicios.
- Carencias en servicios públicos domiciliarios, especialmente agua y saneamiento básico.
- Insuficiente y baja calidad del espacio público.
- Carencias en equipamientos colectivos y bajo acceso a los servicios de educación, salud, recreación y deporte.
- Inadecuadas condiciones de habitabilidad y baja calidad estructural de las viviendas clasificadas en estrato socioeconómico 1 y 2.
- Déficit de vivienda, insalubridad y hacinamiento crítico.
- Irregularidad en la tenencia de la tierra.

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

Tabla 10. Polígonos con tratamiento de mejoramiento Integral

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

13.2.3.6. Área para la Preservación de Infraestructuras – API.

Estas áreas se caracterizan por estar ocupadas o destinadas para equipamientos y espacios públicos de interés general, áreas ambientales y de infraestructuras que se deben mantener en el tiempo como soporte al Sistema Público y Colectivo, estructurante de ciudad y, por lo tanto, tienen restringido su desarrollo.

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

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

14. APROVECHAMIENTOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

14.1. CRITERIOS PARA LA ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS

A continuación, se describen los criterios para concretar las normas del componente general de aprovechamientos urbanísticos en el suelo urbano:

- La asignación de aprovechamientos parte del reconocimiento de las condiciones y la vocación de las zonas homogéneas, cuyas directrices respecto a su desarrollo y al papel que juegan en el modelo de ordenamiento territorial, se concretan en la asignación de tratamientos urbanísticos.

Igualmente, parte del reconocimiento de la vocación de los diferentes sectores del suelo urbano en función de los usos del suelo y la mixtura de usos y actividades.

- Los suelos caracterizados por desarrollos informales, o aquellos donde el potencial de desarrollo esté condicionado por la topografía o factores ambientales. Se busca igualmente propiciar las condiciones normativas que permitan el reasentamiento de la población en condición de riesgo.
- En los suelos consolidados del municipio que presenten importantes posibilidades de desarrollo, la asignación de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas está definida por las tendencias de crecimiento de estos suelos, considerando en todo caso los requerimientos de infraestructuras públicas.
- Mejoramiento de la capacidad de soporte del municipio, mediante la definición de mecanismos de gestión que permitan concretar actuaciones urbanísticas, especialmente en los sectores que presentan mayores deficiencias de sistemas de soporte, que puedan ser subsanadas mediante la gestión de los recursos provenientes de las obligaciones urbanísticas.
- Asignación de aprovechamientos diferenciales en el sector del centro tradicional del municipio, de conformidad con las definiciones del subsistema de patrimonio y el Plan Especial de Manejo y Protección de Patrimonio que se adopte para este sector, buscando el equilibrio entre los nuevos desarrollos, el paisaje urbano, y las cualidades de los bienes de interés cultural.
- Asignación de obligaciones urbanísticas a todas las actuaciones urbanísticas, tanto de urbanismo como de construcción, así como para los procesos de reconocimiento de las edificaciones, toda vez que hacen parte de estos procesos las modificaciones o ampliaciones de las edificaciones existentes.
- Hechos creados en suelos de con tratamiento de desarrollo.
- Las densidades establecidas en las Directrices Metropolitanas de Ordenamiento Territorial.
- Las densidades concertadas en el Acuerdo 14 del 22 de diciembre de 2010 (PBOT).
- Preexistencias normativas y constructivas.

En conclusión, la definición de los aprovechamientos y obligaciones urbanísticas son el resultante del cruce de los aspectos anteriores; parte del reconocimiento de la vocación y función de los polígonos de tratamiento urbanístico en el modelo de ordenamiento y el modelo de ciudad, de la lectura de sus condiciones físicas, la morfología, las formas de ocupación, los usos del suelo y las condicionantes ambientales, para identificar los suelos que son susceptibles de transformaciones urbanísticas o de reposición de las infraestructuras existentes; igualmente, el sistema de espacios públicos, equipamientos, infraestructuras de movilidad, y las condicionantes que presenta el subsistema de servicios públicos domiciliarios.

14.2. POTENCIAL DE DESARROLLO EN SUELOS DE CONSOLIDACIÓN Y MEJORAMIENTO INTEGRAL DETERMINADO POR LAS DENSIDADES HABITACIONALES

La asignación de densidades es la parte más importante en el proceso de asignación de aprovechamientos urbanísticos, toda vez que la vivienda es el principal uso de la ciudad, y en torno al cual se estructuran las dinámicas sociales y económicas.

La asignación de densidades parte de determinar qué tan viable es el desarrollo de un predio en cada polígono de tratamiento con las densidades máximas permitidas y las alturas asignadas en el Acuerdo 014 de 2010 y determinar si las densidades que fueron asignadas hace doce años se encuentran en consonancia con la realidad del territorio y determinan si se propende por consolidar del modelo de ordenamiento y el modelo de ciudad al que apunta el plan.

14.2.1. EJERCICIOS DE CABIDA REAL

A continuación, se presentan tres ejercicios de cabida urbanística – arquitectónica, los cuales parten de calcular el área promedio de los lotes al interior de algunos polígonos de tratamiento de consolidación y mejoramiento integral.

Primer escenario

El primer escenario de los ejercicios reales de cabida consiste en calcular el número de viviendas que pueden construirse y el número de pisos que esta cantidad de viviendas permiten desarrollar al aplicar la densidad máxima permitida y el índice de ocupación contenidos en el artículo 258 del Acuerdo 014 de 2010 para cada polígono de tratamiento el área mínima de vivienda contenida en el artículo 260 del mismo acuerdo, para dichos efectos se aplicará también un porcentaje para circulaciones, áreas comunes y puntos fijos de un 7% lo que da como resultado el número de viviendas en primer piso. La altura real resulta de dividir la densidad máxima permitida del número de viviendas en primer piso, los resultados permiten determinar la cantidad de pisos que no se pueden construir (Altura no efectiva) conforme a la altura máxima permitida que estable el PBOT para cada polígono (Art 258).

Tabla 12.Ejercicios de cabida urbanística – Primer Ejercicio.

Polígono	Polígono en el PBOT vigente	Sector	Área de lote	Densidad PBOT	Altura PBOT vigente	Índice de ocupación	Área mínima de vivienda	Densidad máxima permitida	Área a ocupar en primer piso	Porcentaje para circulaciones	Área para viviendas	Viviendas resultantes en primer piso	Altura resultante	Altura no efectiva
Z2_CN1_01	ZU27	La Raya Norte	685	100	5	70%	60	7	480	7	446	7	1	4
Z2_CN1_02	ZU9 ZU8	Centro y Olaya Herrera	257	350	8	80%	60	9	206	7	191	3	3	5
Z2_CN1_03	ZU6	La Margaritas y Fundadores	227	200	5	80%	60	5	182	7	169	3	2	3
Z3_CN1_01	ZU13	Cristo Rey	214	180	5	80%	60	4	171	7	159	3	1	4
Z3_CN1_02	ZU12A	Ciudadela Real	164	100	2	80%	60	2	131	7	122	2	1	1
Z3_CN1_03	ZU14	Barrios Unidos	161	200	5	80%	60	3	129	7	120	2	2	3
Z3_CN1_04	ZU15 ZU16	Felipe Echavarría y La Playita	151	150	5	80%	60	2	121	7	112	2	1	4
Z3_CN1_05	ZU20	Los Cerezos y Centenario	119	200	5	80%	60	2	95	7	89	1	2	3

Polígono	Polígono en el PBOT vigente	Sector	Área de lote	Densidad PBOT	Altura PBOT vigente	Índice de ocupación	Área mínima de vivienda	Densidad máxima permitida	Área a ocupar en primer piso	Porcentaje para circulaciones	Área para viviendas	Viviendas resultantes en primer piso	Altura resultante	Altura no efectiva
Z3_CN1_06	ZU21	La Rivera y La Acuarela	198	120	5	80%	60	2	158	7	147	2	1	4
Z3_CN1_07	ZU22	Mandalay	410	250	5	60%	60	10	246	7	229	4	3	2
Z3_CN1_08	ZU22	Mandalay	1265	250	5	60%	60	32	759	7	706	12	3	2
Z1_CN2_01	ZU11	Andalucía	357	150	5	80%	60	5	286	7	266	4	1	4
Z2_CN2_01	ZU3	Bellavista	183	200	4	80%	60	4	146	7	136	2	2	2
Z2_CN2_02	ZU7	La Docena y La Goretti	159	200	5	80%	60	3	127	7	118	2	2	3
Z2_CN2_03	ZU4	La Inmaculada	103	200	4	80%	60	2	82	7	77	1	2	2
Z3_CN2_01	ZU23	Mandalay y La Mansión	141	200	5	70%	60	3	99	7	92	2	2	3
Z3_CN2_02	ZU8B ZU15	La Playita	276	100	5	80%	60	3	221	7	205	3	1	4
Z4_CN2_01	ZU11	Andalucía y San Judas	118	150	5	80%	60	2	94	7	88	1	1	4

Polígono	Polígono en el PBOT vigente	Sector	Área de lote	Densidad PBOT	Altura PBOT vigente	Índice de ocupación	Área mínima de vivienda	Densidad máxima permitida	Área a ocupar en primer piso	Porcentaje para circulaciones	Área para viviendas	Viviendas resultantes en primer piso	Altura resultante	Altura no efectiva
Z4_CN2_02	ZU11	Andalucía y San Judas	1212	150	5	80%	60	18	970	7	902	15	1	4
Z2_CN3_01	ZU27 ZU28	La Raya Norte - El Cano	211	100	5	80%	60	2	169	7	157	3	1	4
Z2_CN3_02	ZU27	La Raya Norte	154	100	5	80%	60	2	123	7	115	2	1	4
Z2_CN3_03	ZU1	Aguacatala, Cano y El Pombal	146	100	4	70%	60	1	102	7	95	2	1	3
Z2_CN3_04	ZU1	Aguacatala, Cano y El Pombal	537	100	3	70%	60	5	376	7	350	6	1	2
Z2_CN3_05	ZU2	Porvenir	110	100	4	80%	60	1	88	7	82	1	1	3
Z2_CN3_06	ZU12	La Planta	184	150	4	80%	60	3	147	7	137	2	1	3
Z3_CN3_01	ZU12	La Planta	247	150	4	80%	60	4	198	7	184	3	1	3
Z3_CN3_02	ZU19	Minuto de Dios	420	60	3	60%	60	3	252	7	234	4	1	2
Z3_CN3_03	ZU25	Primavera - La Gitana	556	40	3	70%	60	2	389	7	362	6	0	3
Z4_CN3_01	ZU17	La Corrala Parte Baja	165	150	3	80%	60	2	132	7	123	2	1	2

Polígono	Polígono en el PBOT vigente	Sector	Área de lote	Densidad PBOT	Altura PBOT vigente	Índice de ocupación	Área mínima de vivienda	Densidad máxima permitida	Área a ocupar en primer piso	Porcentaje para circulaciones	Área para viviendas	Viviendas resultantes en primer piso	Altura resultante	Altura no efectiva
Z2_MI_03	ZU5	La Inmaculada	83	200	5	80%	60	2	66	7	62	1	2	3
Z3_MI_01	ZU22	Mandalay	298	250	5	60%	60	7	179	7	166	3	3	2
Z4_MI_01	ZU30	La Corrala - El Hoyo	981	200	14	70%	60	20	687	7	639	11	2	12
Z4_MI_02	ZU18	Viticua	420	120	2	80%	60	5	336	7	312	5	1	1

Del ejercicio anterior se concluye que, en la totalidad de los polígonos de tratamiento, la densidad normativa no permite el desarrollo en altura que establece el PBOT, inclusive en la mayoría de los polígonos no se alcanza a desarrollar la mitad de dicha altura.

Segundo escenario

El segundo escenario consiste en calcular la densidad habitacional que se requiere para concretar el número de pisos que establece el PBOT vigente en su artículo 258 y por consiguiente dejar en cero (0) la altura no efectiva. Para este escenario se consideran los demás parámetros normativos del primer escenario: índice de ocupación y área mínima de vivienda y se considera el mismo porcentaje para circulaciones, áreas comunes y puntos fijos correspondiente a un 7%.

Tabla 13.Ejercicios de cabida urbanística – Segundo Ejercicio.

Polígono	Polígono en el PBOT vigente	Sector	Área de lote	Altura PBOT vigente	Índice de ocupación	Área mínima de vivienda	Densidad PBOT	Densidad requerida para concretar altura PBOT vigente	Densidad máxima permitida	Área a ocupar en primer piso	Porcentaje para circulaciones	Área para viviendas	Viviendas resultantes en primer piso	Altura resultante	Altura no efectiva
Z2_CN1_01	ZU27	La Raya Norte	685	5	70%	60	100	490	34	480	7	446	7	5	0
Z2_CN1_02	ZU9 ZU8	Centro y Olaya Herrera	257	8	80%	60	350	935	24	206	7	191	3	8	0
Z2_CN1_03	ZU6	La Margaritas y Fundadores	227	5	80%	60	200	560	13	182	7	169	3	5	0
Z3_CN1_01	ZU13	Cristo Rey	214	5	80%	60	180	560	12	171	7	159	3	5	0
Z3_CN1_02	ZU12A	Ciudadela Real	164	2	80%	60	100	190	3	131	7	122	2	2	0
Z3_CN1_03	ZU14	Barrios Unidos	161	5	80%	60	200	560	9	129	7	120	2	5	0
Z3_CN1_04	ZU15 ZU16	Felipe Echavarría y La Playita	151	5	80%	60	150	560	8	121	7	112	2	5	0

Polígono	Polígono en el PBOT vigente	Sector	Área de lote	Altura PBOT vigente	Índice de ocupación	Área mínima de vivienda	Densidad PBOT	Densidad requerida para concretar altura PBOT vigente	Densidad máxima permitida	Área a ocupar en primer piso	Porcentaje para circulaciones	Área para viviendas	Viviendas resultantes en primer piso	Altura resultante	Altura no efectiva
Z3_CN1_05	ZU20	Los Cerezos y Centenario	119	5	80%	60	200	560	7	95	7	89	1	5	0
Z3_CN1_06	ZU21	La Rivera y La Acuarela	198	5	80%	60	120	560	11	158	7	147	2	5	0
Z3_CN1_07	ZU22	Mandalay	410	5	60%	60	250	420	17	246	7	229	4	5	0
Z3_CN1_08	ZU22	Mandalay	1265	5	60%	60	250	420	53	759	7	706	12	5	0
Z1_CN2_01	ZU11	Andalucía	357	5	80%	60	150	560	20	286	7	266	4	5	0
Z2_CN2_01	ZU3	Bellavista	183	4	80%	60	200	435	8	146	7	136	2	4	0
Z2_CN2_02	ZU7	La Docena y La Goretti	159	5	80%	60	200	560	9	127	7	118	2	5	0
Z2_CN2_03	ZU4	La Inmaculada	103	4	80%	60	200	435	4	82	7	77	1	4	0

Polígono	Polígono en el PBOT vigente	Sector	Área de lote	Altura PBOT vigente	Índice de ocupación	Área mínima de vivienda	Densidad PBOT	Densidad requerida para concretar altura PBOT vigente	Densidad máxima permitida	Área a ocupar en primer piso	Porcentaje para circulaciones	Área para viviendas	Viviendas resultantes en primer piso	Altura resultante	Altura no efectiva
Z3_CN2_01	ZU23	Mandalay y La Mansión	141	5	70%	60	200	490	7	99	7	92	2	5	0
Z3_CN2_02	ZU8B ZU15	La Playita	276	5	80%	60	100	560	15	221	7	205	3	5	0
Z4_CN2_01	ZU11	Andalucía y San Judas	118	5	80%	60	150	560	7	94	7	88	1	5	0
Z4_CN2_02	ZU11	Andalucía y San Judas	121 2	5	80%	60	150	560	68	970	7	902	15	5	0
Z2_CN3_01	ZU27 ZU28	La Raya Norte - El Cano	211	5	80%	60	100	560	12	169	7	157	3	5	0
Z2_CN3_02	ZU27	La Raya Norte	154	5	80%	60	100	560	9	123	7	115	2	5	0
Z2_CN3_03	ZU1	Aguacatala, Cano y El Pombal	146	4	70%	60	100	380	6	102	7	95	2	4	0
Z2_CN3_04	ZU1	Aguacatala, Cano y El Pombal	537	3	70%	60	100	275	15	376	7	350	6	3	0

Polígono	Polígono en el PBOT vigente	Sector	Área de lote	Altura PBOT vigente	Índice de ocupación	Área mínima de vivienda	Densidad PBOT	Densidad requerida para concretar altura PBOT vigente	Densidad máxima permitida	Área a ocupar en primer piso	Porcentaje para circulaciones	Área para viviendas	Viviendas resultantes en primer piso	Altura resultante	Altura no efectiva
Z2_CN3_05	ZU2	Porvenir	110	4	80%	60	100	435	5	88	7	82	1	4	0
Z2_CN3_06	ZU12	La Planta	184	4	80%	60	150	435	8	147	7	137	2	4	0
Z3_CN3_01	ZU12	La Planta	247	4	80%	60	150	435	11	198	7	184	3	4	0
Z3_CN3_02	ZU19	Minuto de Dios	420	3	60%	60	60	235	10	252	7	234	4	3	0
Z3_CN3_03	ZU25	Primavera - La Gitana	556	3	70%	60	40	275	15	389	7	362	6	3	0
Z4_CN3_01	ZU17	La Corrala Parte Baja	165	3	80%	60	150	315	5	132	7	123	2	3	0
Z2_MI_03	ZU5	La Inmaculada	83	5	80%	60	200	560	5	66	7	62	1	5	0
Z3_MI_01	ZU22	Mandalay	298	5	60%	60	250	420	13	179	7	166	3	5	0
Z4_MI_01	ZU30	La Corrala - El Hoyo	981	14	70%	60	200	1470	144	687	7	639	11	14	0

Polígono	Polígono en el PBOT vigente	Sector	Área de lote	Altura PBOT vigente	Índice de ocupación	Área mínima de vivienda	Densidad PBOT	Densidad requerida para concretar altura PBOT vigente	Densidad máxima permitida	Área a ocupar en primer piso	Porcentaje para circulaciones	Área para viviendas	Viviendas resultantes en primer piso	Altura resultante	Altura no efectiva
Z4_MI_02	ZU18	Viticua	420	2	80%	60	120	190	8	336	7	312	5	2	0
Promedio								500,60							

Del ejercicio anterior, se observa que para alcanzar la altura definida en el artículo 258 del Acuerdo 014 de 2010, se requiere en promedio 500 viviendas por hectárea, sin embargo, considerando el índice de espacio público por habitante, la dotación de equipamientos y las vías existentes, se deberán plantear densidades que generen un escenario intermedio más coherente entre la realidad las disposiciones normativas y la viabilidad técnica del desarrollo de los proyectos urbanísticos.

Tercer escenario

El tercer escenario consiste en determinar la densidad habitacional que se requiere para concretar un escenario intermedio entre aquel que resulta de aplicar la densidad contenida en el Acuerdo 014 de 2010 y el escenario ideal para alcanzar la altura contenida en el mismo Acuerdo. Para este escenario también se consideran los demás parámetros normativos del primer y segundo escenario: índice de ocupación y área mínima de vivienda y se considera el mismo porcentaje para circulaciones, áreas comunes y puntos fijos correspondiente a un 7%.

Tabla 14. Ejercicios de cabida urbanística –Tercer Ejercicio.

Polígono	Polígono en el PBOT vigente	Sector	Área promedio de lote	Altura PBO T vigente	Índice de ocupación	Área mínima de vivienda	Densidad PBOT	Densidad Propuesta	Densidad máxima permitida	Área a ocupar en primer piso	Porcentaje para circulaciones	Área para viviendas	Viviendas resultantes en primer piso	Altura resultante	Altura no efectiva
Z2_CN1_01	ZU27	La Raya Norte	685	5	70%	60	100	300	21	480	7	446	7	3	2
Z2_CN1_02	ZU9 ZU8	Centro y Olaya Herrera	257	8	80%	60	350	350	9	206	7	191	3	3	5
Z2_CN1_03	ZU6	La Margaritas y Fundadores	227	5	80%	60	200	350	8	182	7	169	3	3	2
Z3_CN1_01	ZU13	Cristo Rey	214	5	80%	60	180	300	6	171	7	159	3	2	3
Z3_CN1_02	ZU12A	Ciudadela Real	164	2	80%	60	100	200	3	131	7	122	2	2	0
Z3_CN1_03	ZU14	Barrios Unidos	161	5	80%	60	200	350	6	129	7	120	2	3	2
Z3_CN1_04	ZU15 ZU16	Felipe Echavarría y La Playita	151	5	80%	60	150	350	5	121	7	112	2	3	2
Z3_CN1_05	ZU20	Los Cerezos y	119	5	80%	60	200	350	4	95	7	89	1	3	2

Polígono	Polígono en el PBOT vigente	Sector	Área promedio de lote	Altura PBO T vigente	Índice de ocupación	Área mínima de vivienda	Densidad PBOT	Densidad Propuesta	Densidad máxima permitida	Área a ocupar en primer piso	Porcentaje para circulaciones	Área para viviendas	Viviendas resultantes en primer piso	Altura resultante	Altura efectiva
		Centenario													
Z3_CN1_06	ZU21	La Rivera y La Acuarela	198	5	80%	60	120	350	7	158	7	147	2	3	2
Z3_CN1_07	ZU22	Mandala y	410	5	60%	60	250	250	10	246	7	229	4	3	2
Z3_CN1_08	ZU22	Mandala y	1265	5	60%	60	250	250	32	759	7	706	12	3	2
Z1_CN2_01	ZU11	Andalucía	357	5	80%	60	150	250	9	286	7	266	4	2	3
Z2_CN2_01	ZU3	Bellavista	183	4	80%	60	200	250	5	146	7	136	2	2	2
Z2_CN2_02	ZU7	La Docena y La Goretti	159	5	80%	60	200	350	6	127	7	118	2	3	2
Z2_CN2_03	ZU4	La Inmaculada	103	4	80%	60	200	200	2	82	7	77	1	2	2
Z3_CN2_01	ZU23	Mandala y y La Mansión	141	5	70%	60	200	200	3	99	7	92	2	2	3
Z3_CN2_02	ZU8B ZU15	La Playita	276	5	80%	60	100	200	6	221	7	205	3	2	3

Polígono	Polígono en el PBOT vigente	Sector	Área promedio de lote	Altura PBO T vigente	Índice de ocupación	Área mínima de vivienda	Densidad PBOT	Densidad Propuesta	Densidad máxima permitida	Área a ocupar en primer piso	Porcentaje para circulaciones	Área para viviendas	Viviendas resultantes en primer piso	Altura resultante	Altura no efectiva
Z4_CN2_01	ZU11	Andalucía y San Judas	118	5	80%	60	150	250	3	94	7	88	1	2	3
Z4_CN2_02	ZU11	Andalucía y San Judas	1212	5	80%	60	150	250	30	970	7	902	15	2	3
Z2_CN3_01	ZU27 ZU28	La Raya Norte - El Cano	211	5	80%	60	100	250	5	169	7	157	3	2	3
Z2_CN3_02	ZU27	La Raya Norte	154	5	80%	60	100	250	4	123	7	115	2	2	3
Z2_CN3_03	ZU1	Aguacatala, Cano y El Pombal	146	4	70%	60	100	250	4	102	7	95	2	2	2
Z2_CN3_04	ZU1	Aguacatala, Cano y El Pombal	537	3	70%	60	100	250	13	376	7	350	6	2	1
Z2_CN3_05	ZU2	Porvenir	110	4	80%	60	100	200	2	88	7	82	1	2	2
Z2_CN3_06	ZU12	La Planta	184	4	80%	60	150	200	4	147	7	137	2	2	2

Polígono	Polígono en el PBOT vigente	Sector	Área promedio de lote	Altura PBO T vigente	Índice de ocupación	Área mínima de vivienda	Densidad PBOT	Densidad Propuesta	Densidad máxima permitida	Área a ocupar en primer piso	Porcentaje para circulaciones	Área para viviendas	Viviendas resultantes en primer piso	Altura resultante	Altura no efectiva
Z3_CN3_01	ZU12	La Planta	247	4	80%	60	150	200	5	198	7	184	3	2	2
Z3_CN3_02	ZU19	Minuto de Dios	420	3	60%	60	60	200	8	252	7	234	4	2	1
Z3_CN3_03	ZU25	Primavera - La Gitana	556	3	70%	60	40	200	11	389	7	362	6	2	1
Z4_CN3_01	ZU17	La Corrala Parte Baja	165	3	80%	60	150	200	3	132	7	123	2	2	1
Z2_MI_03	ZU5	La Inmaculada	83	5	80%	60	200	200	2	66	7	62	1	2	3
Z3_MI_01	ZU22	Mandala y	298	5	60%	60	250	200	6	179	7	166	3	2	3
Z4_MI_01	ZU30	La Corrala - El Hoyo	981	14	70%	60	200	200	20	687	7	639	11	2	12
Z4_MI_02	ZU18	Viticua	420	2	80%	60	120	200	8	336	7	312	5	2	0

Del escenario anterior se concluye que, a pesar de incrementar las densidades habitacionales, aún se encuentran pisos que no se pueden construir, se estrecha la brecha entre la altura no efectiva y la altura efectiva del PBOT vigente.

14.3 . FRANJAS DE DENSIDAD SEGÚN HECHOS CREADOS EN SUELOS CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO Y RENOVACIÓN URBANA

Aspectos para tener en cuenta para la asignación de las densidades en suelos con tratamiento de desarrollo

1. Preexistencias normativas y constructivas: Acuerdo 09 de 2016 y Planes parciales adoptados
2. Densidades contenidas en el PBOT vigente – Acuerdo 014 de 2010

14.3.1. PREEXISTENCIAS NORMATIVAS Y CONSTRUCTIVAS: ACUERDO 09 DE 2016 Y PLANES PARCIALES ADOPTADOS

Como se dio a conocer en el Documento Diagnóstico de la Revisión y Ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, mediante el Acuerdo 009 de 2016, el municipio de Caldas incorporó algunos predios del suelo rural y del suelo de expansión urbana al perímetro urbano para la ejecución de proyectos de vivienda de interés social en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 1537 de 20015. Este Acuerdo incluyó además normativa relacionada con aprovechamientos urbanísticos y usos del suelo para los proyectos a ejecutar en los predios objeto de incorporación, y cabe destacar que algunos de estos proyectos ya se encuentran ejecutados.

Acuerdo 009 de 2016

Lote La Raya

Pedio con matrícula inmobiliaria 001-1118211

Aprovechamientos asignados: Densidad: 320 viviendas por hectárea, altura máxima permitida: 20 pisos, índice de construcción: 3, índice de ocupación: 80%

Densidad según Acuerdo 014 de 2010: 180 viviendas por hectárea

Z2_D_01

Lote La Salle

Pedio con matrícula inmobiliaria 001-799068, 001-881126

Aprovechamientos asignados: Densidad: 320 viviendas por hectárea, altura máxima permitida: 20 pisos, índice de construcción: 3, índice de ocupación: 80%

Densidad según Acuerdo 014 de 2010: 300 viviendas por hectárea

Z2_D_05

Lote Primavera

Pedio con matrícula inmobiliaria 001-120011

Aprovechamientos asignados: Densidad: 320 viviendas por hectárea, altura máxima permitida: 20 pisos, índice de construcción: 3, índice de ocupación: 80%

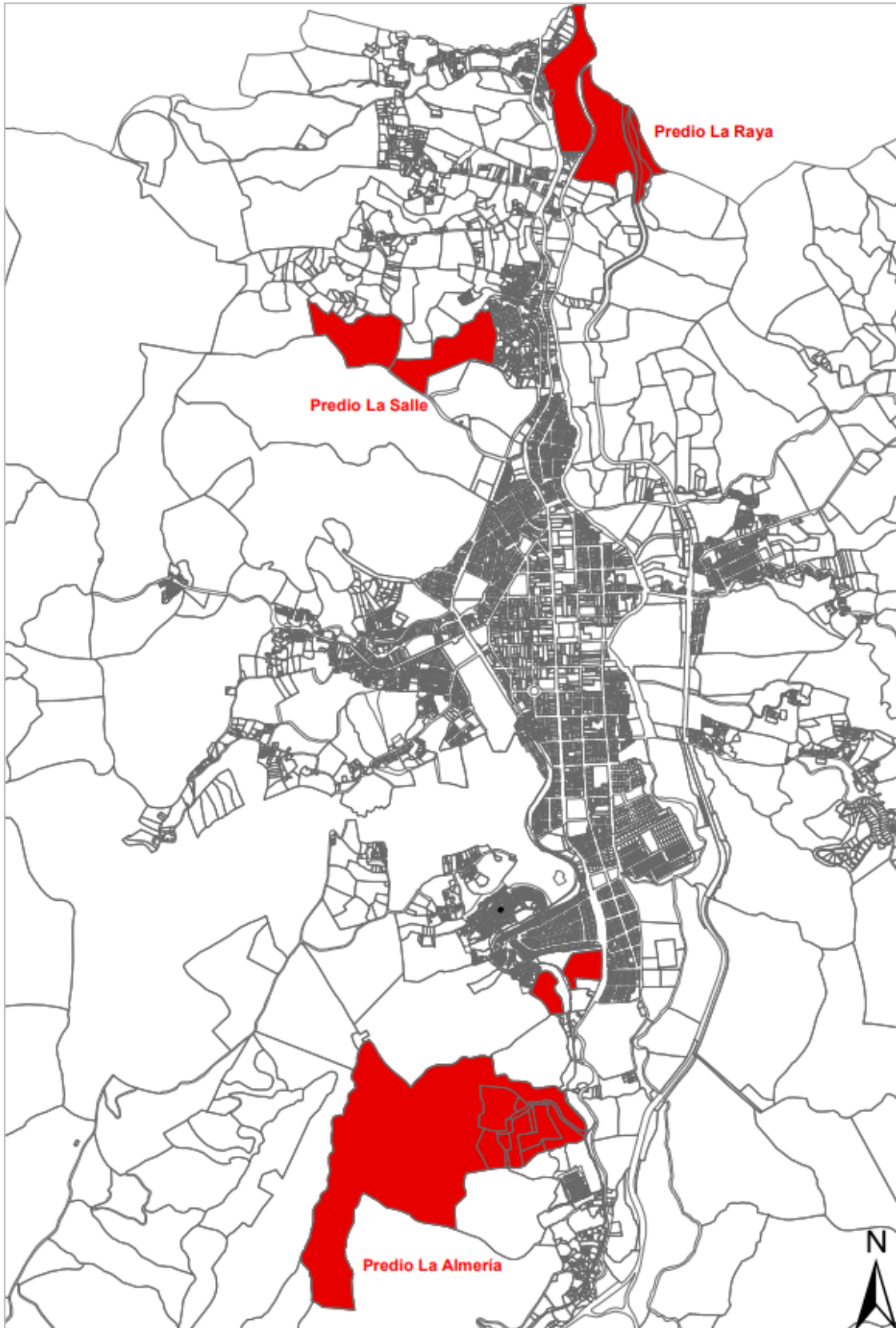


Ilustración 2. Densidades según Acuerdo 014 de 2010: 150 Viviendas por hectáreas. Z3_D_05
 Fuente: Elaboración propia con información de la Secretaría de Planeación del municipio de Caldas. 2021

Plan Parcial Santa Lucía – Decreto 147 del 13 de octubre de 2015

Predio con matrícula inmobiliaria 001-704924

Aprovechamientos asignados: **Densidad:** 300 viviendas por hectárea, altura máxima permitida: 14 pisos, índice de construcción: 3, índice de ocupación: 80%

Densidad según Acuerdo 014 de 2010: 180 viviendas por hectárea

Z2_DE_02

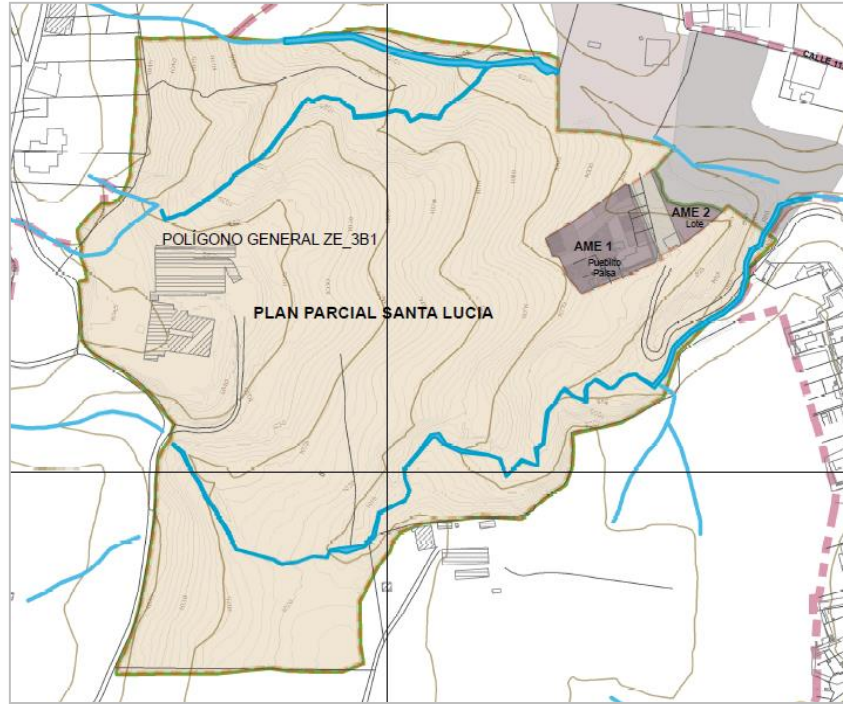
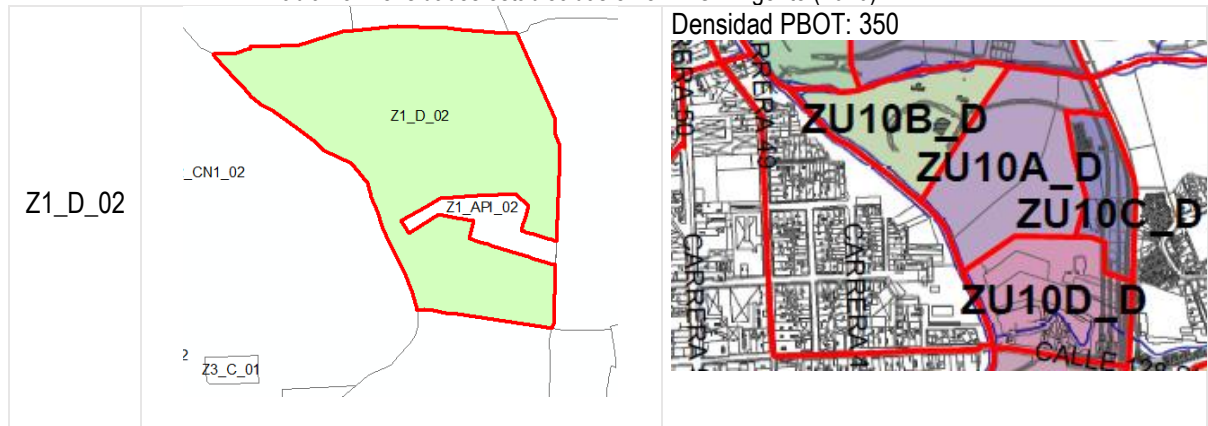


Ilustración 3. Densidad según Acuerdo 014 de 2010: 180 viviendas por hectare – Z2-DE.02.
Fuente: Elaboración propia con información de la Secretaría de Planeación del municipio de Caldas. 2021

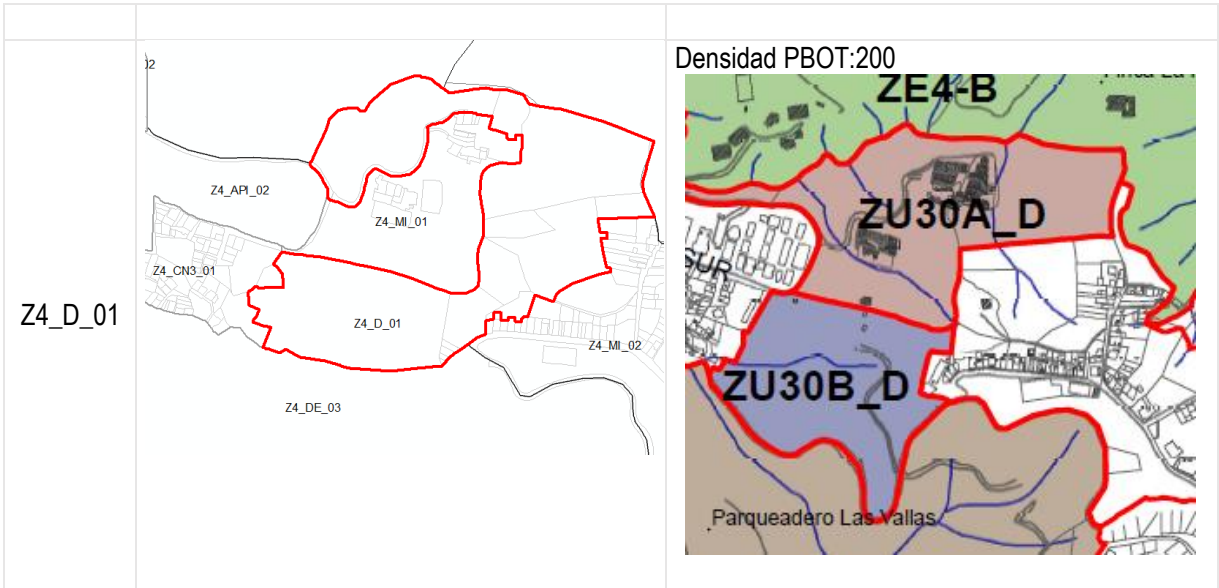
14.3.2. DENSIDADES ESTABLECIDAS EN EL PBOT VIGENTE

En la zona 1 definida, se encuentra el polígono ZU10 del PBOT vigente, el artículo 258 establece una densidad de 350 viviendas por hectárea

Tabla 15. Densidades establecidas en el PBOT Vigente (2010).



Z2_D_04		<p>Densidad PBOT: 300</p>
Z2_DE_03		<p>Densidad PBOT: 300</p>
Z3_DE_02		<p>Densidad PBOT: 250</p>
Z3_D_02		<p>Densidad PBOT: 300</p>



En este orden de ideas será determinante para la definición de las densidades habitacionales, en polígonos con tratamiento de desarrollo y de renovación la definición de franjas de densidad a partir de las preexistencias normativas y constructivas a partir del contenido del Acuerdo 09 de 2016 y los aprovechamientos urbanísticos asignados en el Acuerdo 014 de 2010, de manera que se pueda potencializar la localización estratégica de casa polígono de tratamiento, el patrimonio paisajístico y las visuales sobre el territorio consolidado.

14.4. ASIGNACIÓN DE APROVECHAMIENTOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

14.4.1. APROVECHAMIENTOS EN SUELO URBANO CON TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN Y MEJORAMIENTO INTEGRAL

Tabla 16. Aprovechamientos en suelo urbano.

POLÍGONO	DENSIDAD PROPUESTA	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (A.B)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (A.N)	ALTURA MÁXIMA
Z1_CN1_01	200	N/A	80	8
Z1_CN2_01	200	N/A	80	5
Z2_CN1_01	200	N/A	80	5
Z2_CN1_02	350	N/A	80	8
Z2_CN1_02A	350	N/A	80	4
Z2_CN1_03	200	N/A	80	5
Z2_CN2_01	200	N/A	80	5
Z2_CN2_02	200	N/A	80	5
Z2_CN2_03	200	N/A	80	5
Z2_CN3_01	200	N/A	80	4
Z2_CN3_02	200	N/A	80	4
Z2_CN3_03	200	N/A	80	4
Z2_CN3_04	200	N/A	80	4
Z2_CN3_05	200	N/A	80	4
Z2_CN3_06	200	N/A	80	5
Z2_MI_03	200	N/A	80	4
Z3_CN1_01	200	N/A	80	8
Z3_CN1_02	120	N/A	80	2
Z3_CN1_03	200	N/A	80	8
Z3_CN1_04	200	N/A	80	8
Z3_CN1_05	200	N/A	80	5
Z3_CN1_06	200	N/A	80	3
Z3_CN1_07	250	N/A	80	5

POLÍGONO	DENSIDAD PROPUESTA	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (A.B)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (A.N)	ALTURA MÁXIMA
Z3_CN1_08	250	N/A	80	5
Z3_CN2_01	200	N/A	80	5
Z3_CN2_02	200	N/A	80	5
Z3_CN3_01	150	N/A	80	5
Z3_CN3_02	150	N/A	80	3
Z3_CN3_03	120	N/A	80	3
Z3_MI_01	250	N/A	80	3
Z4_CN2_01	200	N/A	80	5
Z4_CN2_02	200	N/A	80	5
Z4_CN3_01	200	N/A	80	3
Z4_MI_01	200	N/A	80	3
Z4_MI_02	200	N/A	80	3

14.4.2. APROVECHAMIENTOS EN ÁREAS DE PROTECCIÓN A INFRAESTRUCTURA

Tabla 17. Aprovechamientos en áreas de protección a infraestructura.

POLÍGONO	SECTOR	DENSIDAD PROPUESTA	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (A.N)	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (A.B)	ALTURA MÁXIMA
Z1_API_01	Tres Aguas	0	80%	N/A	5
Z1_API_02	Subestación Energía	0	80%	N/A	5
Z2_API_01	Universidad La Salle	0	80%	N/A	5
Z3_API_01	Parque Hábitat del Sur	0	80%	N/A	5
Z3_API_02	Cementerio	0	80%	N/A	5
Z4_API_01	Estadio	0	80%	N/A	5
Z4_API_02	Colegio Ciro Mendía	0	80%	N/A	5

* Hasta el 30% del índice de construcción se podrán desarrollar en usos de comercio y servicios.

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

14.4.3. APROVECHAMIENTOS EN SUELO URBANO CON TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN

Tabla 18. Aprovechamientos en suelo urbano con tratamientos de renovación.

POLÍGONO	SECTOR	DENSIDAD PROPUESTA	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (A.N)	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (A.B)	ALTURA MÁXIMA
Z3_R_01 Modalidad Redesarrollo	Locería Colombiana	350	60%	3.0	14
Z4_R_01	Variante	350	60%	3.0	25

14.4.4. APROVECHAMIENTOS EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO

14.4.4.1. Suelo Urbano

Tabla 19. Aprovechamiento en Suelo Urbano.

POLÍGONO	DENSIDAD PROPUESTA	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (A.B)	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (A.N)	ALTURA MÁXIMA
Z1_D_01	180	3	60	25
Z1_D_02	350	3	60	25
Z1_D_03	200	2	60	25
Z1_D_04	200	2	60	25
Z2_D_01	200	3	60	25
Z2_D_02	200	3	60	25
Z2_D_03	200	3	60	25
Z2_D_04	120	3	60	25
Z2_D_05	250	2	60	25
Z3_D_01	150	3	60	25
Z3_D_02	300	3	60	25
Z3_D_03	200	3	60	25
Z3_D_04	180	3	60	25
Z3_D_05	230	3	60	25
Z3_D_01	150	3	60	25
Z3_D_02	300	3	60	25
Z3_D_03	200	3	60	25
Z3_D_04	180	3	60	25
Z3_D_05	230	3	60	25

14.4.4.2. Expansión Urbana

Tabla 20. Aprovechamiento en Expansion Urbana.

POLÍGONO	DENSIDAD PROPUESTA	ÍNDICE DE OCUPACIÓN (A.N)	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN (A.B)	ALTURA MÁXIMA
Z2_DE_01	300	3	60	25
Z2_DE_03	150	3	60	25
Z2_DE_04	300	3	60	25
Z2_DE_05	300	3	60	25
Z2_DE_06	300	3	60	25
Z2_DE_07	300	2	60	25
Z3_DE_01	120	2	60	25
Z3_DE_02	250	2	60	25
Z3_DE_03	300	2	60	25
Z3_DE_04	200	2	60	25
Z3_DE_05	210	2	60	25
Z3_DE_06	300	2	60	25
Z3_DE_07	300	2	70	25
Z3_DE_08	200	3	70	25
Z3_DE_09	300	2	70	25
Z3_DE_10	N/A	2	70	3
Z3_DE_11	N/A	2	70	3
Z3_DE_12	N/A	2	70	3
Z3_DE_13	N/A	3	60	3
Z3_DE_14	250	2	60	25
Z3_DE_15	250	2	60	25
Z4_DE_01	200	2	60	14
Z4_DE_02	250	2	60	14
Z4_DE_03	200	3	60	25
Z4_DE_04	300	2	70	25
Z4_DE_05	200	2	70	3
Z4_DE_06	200	2	70	3

14.4.5. APROVECHAMIENTOS PARA EQUIPAMIENTOS

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

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

14.4.6. ÍNDICES DE OCUPACIÓN

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

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

14.4.7. APLICACIÓN DE LA TABLA DE APROVECHAMIENTOS

Para la aplicación de la tabla de aprovechamientos y cesiones públicas se aplicarán las siguientes disposiciones:

14.4.7.1. Áreas que se contabilizan en el Índice de Construcción

Las siguientes áreas serán contabilizadas dentro del índice de construcción:

- Las áreas construidas privadas, incluyendo mezanines y terrazas que presenten cubiertas permanentes de cualquier material, así como los cuartos útiles.
- Las áreas de estructuras, muros internos y externos de las edificaciones.
- Los parqueaderos privados al servicio del proyecto, terrazas que presenten cubiertas permanentes de cualquier material

No se contabilizan para el cálculo del índice de construcción las áreas correspondientes a las circulaciones peatonales, balcones, parqueaderos comunes o de visitantes al servicio del proyecto, escaleras, corredores, áreas técnicas tales como cuartos de máquinas y cuartos de basuras, y porterías de acceso a las urbanizaciones o edificaciones, así como las proyecciones de voladizos, marquesinas o tapasoles y azoteas sobre primeros pisos.

14.4.7.2. Cálculo del Índice de Construcción

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

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

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

14.4.7.3. Alturas Máximas por Nivel de Piso

La definición de las alturas máximas en usos residenciales, comerciales y de servicios parte del concepto de unidad de piso. Esta unidad se entiende como la distancia vertical con unidad de medida en metros

lineales, tomada desde el nivel de un piso acabado hasta el nivel de piso acabado superior inmediato o nivel de enrase cuando se trate de cubiertas en techo.

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

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

14.4.7.4. Cálculo de las Densidades Habitacionales

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

14.5. OTRAS DISPOSICIONES RELACIONADAS CON LOS APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

Los aprovechamientos urbanísticos asociados a los predios con tratamiento de conservación serán definidos por el Plan Especial de Manejo Patrimonial, una vez se cuente con declaratoria y se regirán por las normas definidas en la Ley 1185 de 2008 o la norma que modifique, adicione o sustituya.

14.6. CRITERIOS PARA LA ASIGNACIÓN DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

- La asignación de obligaciones urbanísticas deberá atender a los principios fundamentales del ordenamiento territorial contenidos en la Ley 388 de 1997 (o la norma que la adicione, modifique o sustituya), a saber: La función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios, así como el fin de la función pública del urbanismo.
- Contribuir al fortalecimiento de los subsistemas de espacios públicos, equipamientos y movilidad, e igualmente, contribuir a superar los déficits instalados en el municipio en función de dichos subsistemas.
- Incremento de los indicadores de espacio público por habitante, alcanzando indicadores óptimos para la población actual y futura del municipio.
- Asignación diferencial de las obligaciones urbanísticas, así como los criterios para su concreción, dependiendo del tipo de desarrollo urbanístico y del papel de cada polígono en el modelo de ciudad, y su aporte estratégico para lograr los objetivos relacionados con los sistemas estructurantes municipales.
- Aplicación de estrategias que permitan el desarrollo de espacios públicos sobre los elementos constitutivos de la estructura ecológica principal del municipio, de manera que se vincule el subsistema ambiental al subsistema de espacios públicos de Caldas.
- Establecer criterios de manejo y estrategias suficientes para la aplicación de las obligaciones urbanísticas por concepto de construcción de equipamientos, de manera que la concreción de dicha obligación aporte de manera efectiva a las necesidades de la población presente y futura del municipio.

- Definir criterios y estrategias para la concreción de las obligaciones urbanísticas relacionadas con los sistemas de movilidad, de manera que se logre los objetivos del subsistema de movilidad y el plan vial que se formule posterior a la adopción del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, garantizando la continuidad de la malla vial y óptimas condiciones de accesibilidad a los nuevos desarrollos.
- Establecer los parámetros para la generación de viviendas de interés social y prioritario, en los desarrollos urbanísticos que se den a través de la formulación de planes parciales, con el objetivo de lograr la cohesión social y mitigar los procesos de segregación físico-espacial.

14.6.1. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

14.6.1.1. Obligaciones de espacio público

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

Por tanto, se establece un indicador objetivo que permita encontrar un equilibrio entre la asignación de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas, de manera que estas definiciones no inviabilicen los desarrollos urbanísticos y promuevan el pago y concreción efectiva de las áreas de cesión por concepto de espacio público, vías y equipamientos.

Se parte entonces del indicador actual de espacio público efectivo por habitante en el suelo urbano y se establece un indicador mínimo objetivo de cuatro (4) metros cuadrados por habitante por vivienda, para los desarrollos en los suelos más consolidados del municipio, donde se esperan procesos de densificación moderados y donde no es posible incrementar de manera significativa las zonas verdes urbanas, debido a la misma condición de consolidación del casco urbano.

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

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

Para el pago de esta obligación el desarrollador deberá entregar el espacio público dotado efectivamente para el disfrute público de la comunidad en general.

Tabla 21. Obligaciones de Espacio Publico.

Polígono de Tratamiento	Obligación Espacio Público Uso Residencial	Obligación Espacio Público Otros Usos
Mejoramiento Integral	4 m2 por habitante	10% (A.C)
Consolidación Niveles 1, 2 y 3	4 m2 por habitante	10% (A.C)

Renovación	4 m2 por habitante	15% (A.C)
Desarrollo en suelo urbano	4 m2 por habitante	15% (A.C)
Desarrollo en suelo de expansión urbana	4 m2 por habitante	15% (A.C)

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

14.6.1.2. Obligaciones de construcción de equipamientos públicos

Esta obligación se determina en 1 m2 por vivienda para uso residencial en todos los tratamientos urbanos y 2% del área construida para otros usos en todos los tratamientos urbanos, para el pago de esta obligación se debe entregar el área de equipamiento efectivamente construida.

Tabla 22. Obligaciones de construcción de equipamientos públicos.

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

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

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

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

Para el cálculo de las obligaciones urbanísticas de espacio público y equipamientos, los cuartos útiles y parqueaderos privados generan esta obligación urbanística de acuerdo con lo indicado para otros usos.

14.6.1.4. Obligaciones relacionadas con el subsistema de movilidad

14.6.1.4.1. Sistema vial

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

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

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

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

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

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

Cuando el predio sea en parte afectado por un proyecto vial del municipio, la faja de terreno del proyecto vial constituirá la obligación urbanística en vías hasta en un 15% del área total del lote, cuando el área total del predio afectada sea superior al 15%, la parte del predio que supere dicho porcentaje será entregada al municipio como pago de obligaciones en espacio público y equipamientos de acuerdo con el requerimiento

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

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

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

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

14.6.1.4.2. Obligaciones de parqueaderos

En proyectos de obra nueva en suelo urbano consolidado, es decir, con tratamiento diferente a renovación o desarrollo, se deberá destinar una celda de parqueadero para automóvil por cada 4 viviendas para privados y una celda de parqueadero para automóvil por cada 4 viviendas para visitantes.

En proyectos de obra nueva en polígonos con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana y en polígonos de renovación, se deberá destinar una celda de parqueadero para automóvil por cada 2 viviendas para privados y una celda de parqueadero para automóvil por cada 2 viviendas para visitantes.

En proyectos de licencias de construcción en modalidades diferentes a obra nueva y en actos de reconocimiento de la existencia de una edificación en los cuales no sea viable la generación de celdas de parqueadero para vehículos, se deberá compensar en dinero la obligación de parqueaderos la cual será equivalente al valor del 5% del área construida del proyecto de conformidad con reglamentación específica.

Para los usos de comercio y servicios la obligación de parqueadero será de una celda de vehículo por cada 45 m² construidos y en uso industrial una celda para vehículo de 45 m² construidos y una celda de vehículo pesado cada 500 metros cuadrados.

Una celda de parqueadero para vehículo podrá ser compensada por cuatro celdas de parqueadero de motos.

En proyectos mixtos o de comercio y servicios superiores a 500 m² se deberá generar un parqueadero de vehículo pesado cada 500 m² construidos, en usos diferentes a la vivienda.

Para efectos de la determinación de esta obligación, en cualquiera de los usos cuando el cálculo de esta se exprese en decimales superiores a 0.5 se aproximará la obligación al número siguiente.

14.6.1.4.3. Índice de espacio público recreativo

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

14.6.2. APLICACIÓN DE LAS TABLAS DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

14.6.2.1. Cálculo de las obligaciones urbanísticas de espacio público para usos residenciales

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

14.6.2.2. Cálculo de las obligaciones urbanísticas de espacio público para usos diferentes a la vivienda

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

14.6.2.3. Cálculo de las obligaciones urbanísticas de construcción de equipamientos para usos residenciales

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

14.6.2.4. Cálculo de las obligaciones urbanísticas de construcción de equipamientos para usos diferentes a la vivienda

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

14.7. ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN PROCESOS DE URBANIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.

14.7.1. DESARROLLOS INMOBILIARIOS DESTINADOS A VIVIENDA

Estos desarrollos se clasifican y se realizan de conformidad con lo siguiente:

14.7.1.1. Por Número de Soluciones Contenidas en el Lote

En coherencia con el número de soluciones habitacionales o viviendas que contenga el lote, dichas tipologías pueden ser:

- **Vivienda Unifamiliar:** única solución de vivienda desarrollada o edificada en un predio o terreno.
- **Vivienda Bifamiliar y Vivienda Trifamiliar:** desarrollo habitacional de dos o tres soluciones de vivienda, en los cuales se comparte el lote, además de las estructuras y áreas comunes.
- **Vivienda Multifamiliar:** corresponde a desarrollos habitacionales conformados por cuatro (4) o más unidades de vivienda, en la que se comparte además del lote, las estructuras, áreas y servicios comunes, tales como circulaciones, zonas de estacionamiento, zonas verdes, recreacionales, muros de cerramiento; entre otros.

14.7.1.2. Por unidad de Habitación

Entendida como la unidad de habitación y como lugar independiente para vivir, dotada de todos los espacios necesarios para el desarrollo de las actividades que implica el habitar, con acceso independiente de otras unidades y previo cumplimiento al área mínima establecida en el presente Documento Técnico de Soporte, la vivienda puede ser, tipo casa, tipo apartamento, tipo compartida e inquilinato.

- **Vivienda tipo casa:** Unidad de vivienda construida y destinada para ser habitada por una sola familia, puede ser unifamiliar, bifamiliar o trifamiliar. La vivienda unifamiliar puede disponer además de sótano o semisótano. La vivienda bifamiliar y trifamiliar se caracteriza por compartir el terreno, además de las estructuras y áreas comunes, razón por la cual debe estar sometido al régimen de propiedad horizontal.
- **Vivienda tipo apartamento:** Unidad de vivienda construida y destinada para ser habitada por una sola familia, con acceso independiente de otras unidades y previo cumplimiento del área mínima establecida en el presente Acuerdo, su desarrollo se hace en una edificación de característica multifamiliar cuatro (4) o más soluciones habitacionales, razón por la cual debe estar sometido al régimen de propiedad horizontal, puede ser de una (1) habitación y en éste caso se denomina aparta estudio, o de dos (2) o más habitaciones.

14.7.1.3. Por la Proximidad de las Edificaciones

Los desarrollos urbanísticos y constructivos destinados al uso residencial se clasifican en función del grado de proximidad, así:

- **Aisladas:** cuando la edificación debe respetar retiros respecto a los linderos del predio o terreno por todos los costados.
- **Apareadas:** cuando dos edificaciones se adosan (comparten) por uno de sus linderos.
- **Continuas:** cuando las edificaciones se adosan a otras por sus costados laterales o por éstos y su fondo.

14.7.1.4. Por el Costo de Venta

De conformidad con lo establecido en el artículo 91 de la Ley 388 de 1997, las tipologías establecidas en cuanto a precio para la vivienda social – VIP y VIS, serán determinadas por el Gobierno Nacional a través del Plan Nacional de Desarrollo y sus decretos reglamentarios. Dichas viviendas, destinadas a la atención de la población más pobre y vulnerable deberán cumplir sin distinción alguna, con los estándares de seguridad, habitabilidad y funcionalidad establecidos en el presente plan.

Teniendo en cuenta lo anterior, en lo referente al precio de venta la vivienda puede considerarse como VIP, VIS y No VIS.

15. USOS GENERALES EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA

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

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

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

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

Para el caso específico del suelo urbano, la asignación de los usos del suelo requiere especial atención debido a la aglomeración de actividades y personas, lo que complejiza aún más adoptar criterios ambientales y de sostenibilidad que orienten el desarrollo interdisciplinar, coordinando y compatibilizando las capacidades del territorio, con las necesidades de la población, sobre todo en términos económicos, de producción y consumo. Para esto, es necesario partir de las condiciones actuales del territorio y sus tendencias sin perder de vista las vocaciones, la visión y los objetivos integrales para desarrollar a futuro el territorio en el corto, mediano y largo plazo.

15.2. LEGISLACIÓN NACIONAL RELACIONADA CON LOS USOS DE SUELO

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



Ilustración 4. Legislación Nacional relacionada con los usos del suelo.

- **Constitución Nacional**

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

- **Ley 388 de 1997**

La evolución del marco jurídico que soporta la planeación del desarrollo urbano, municipal y regional, en Colombia, dio lugar a la Ley 388, la cual modifica la Ley 9 de 1989 y la Ley 3 de 1991. Asimismo, la Ley 388 de 1997, ha sido modificada por la Ley 302 de 2004, y reglamentada por los Decretos 879 de 1998, 4002 de 2004, 1232 de 2020, y otros compilados en el Decreto 1077 de 2015. Los contenidos de la Ley 388 de 1997 que hacen referencia a los usos del suelo dentro de los planes de ordenamiento territorial se resumen en los siguientes aspectos:

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

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

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

- **Ley 1454 de 2011 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial LOOT**

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

- Ley 1551 de 2012

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

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

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

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

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

15.3.1. LINEAMIENTOS DESDE EL MODELO DE CIUDAD

La connotación del ordenamiento de los usos del suelo desde una perspectiva integral es un ejercicio que implica la necesidad de estar precedido de una visión de futuro municipal, a través de una evaluación prospectiva, que parta de la situación actual, y las tendencias que muestra el territorio, con el fin de reconocer de manera global las variables de carácter físico, ambiental, económico social y cultural. Por tal razón, es relevante retomar los criterios del modelo de ciudad, donde resaltan estrategias como la ciudad de los 15 minutos, el Desarrollo Orientado al Transporte -DOT y el urbanismo regenerativo.

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

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

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

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

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

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

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

15.3.2. LINEAMIENTOS DESDE EL MODELO DE OCUPACIÓN

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

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

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

Es por esta razón que el modelo de ocupación recoge lo planteado desde los proyectos estratégicos metropolitanos y los convierte en elementos estructurantes del territorio. Para el municipio de Caldas puntualmente estos proyectos estratégicos son: La Centralidad Metropolitana Primavera, el Frente de Agua

3 Aguas, y el Sistema Férreo denominado Tren del Río. La incorporación de estos proyectos estratégicos al modelo de ocupación responde a las dinámicas que se han generado sobre el municipio de Caldas desde la escala municipal hasta la escala regional y nacional.

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

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

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

15.3.3. LINEAMIENTOS DESDE EL DIAGNÓSTICO

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

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

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

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

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

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

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

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

Criterios para la localización de actividades económicas en sectores residenciales:

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

Criterios para la localización de actividades industriales.

- Ninguna actividad industrial podrá desarrollarse en el espacio público.
- Ninguna actividad industrial se podrá desarrollar en zonas de alto riesgo tecnológico.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Complementariamente se definen los índices de mixtura, en donde se precisan los porcentajes (máximos y mínimos) para la localización de las diferentes actividades, sean residenciales, comerciales, de servicios

y usos productivos, en concordancia al potencial de aprovechamientos urbanísticos definidos por polígono de tratamiento. Igualmente, y con el fin de lograr una mezcla equilibrada y responsable de dichos usos, se realiza una categorización de los usos, es decir, estableciendo los usos permitidos, complementarios, restringidos y prohibidos, de acuerdo con los posibles impactos que estos usos puedan generar en las diferentes áreas.

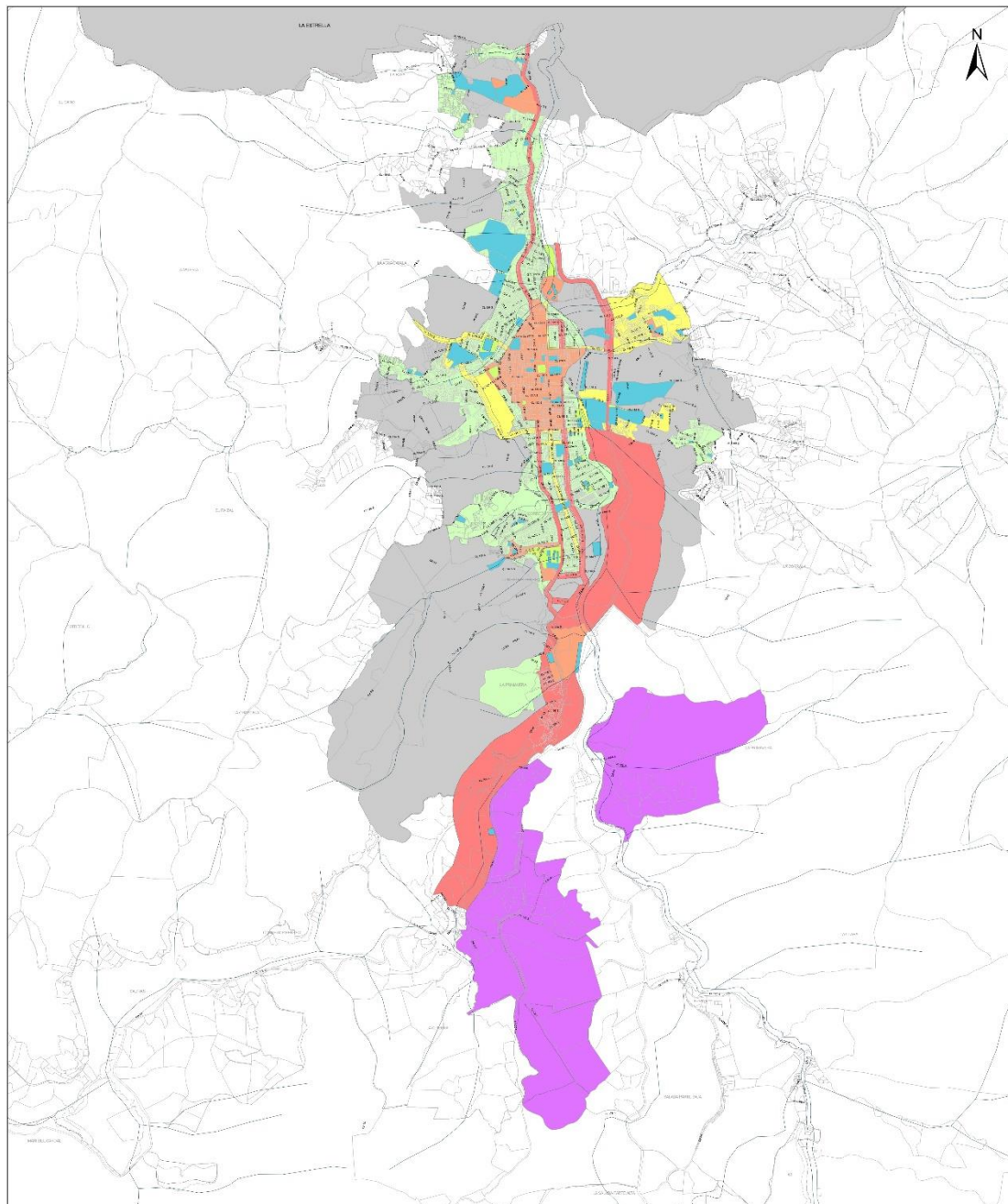
15.5. ZONIFICACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN

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

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

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

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



<p>MUNICIPIO DE CALDAS SECRETARÍA DE PLANEACIÓN</p>	<p>Dim3_Func_Usos_Plano28 USOS DEL SUELO URBANO</p> <p>Dimensión: Dimensión 03_Funcional Número Plano: 25/31</p> <p>Elaboró: Equipo técnico PBOT</p> <p>Fuente: Elaboración propia con información suministrada por la Secretaría de Planeación de Caldas.</p>	<p>SISTEMA DE COORDENADAS</p> <p>Coordenadas: UTM 18 Proyección: Transversa Mercator Datum: MGRS Falso Centro: 5 200 000 000 Falso Norte: 2 000 000 000 Central Meridian: -72 0000 Scale Factor: 0,9992 Latitude Of Origin: 4 2000 Units: Meter</p> <p>Escala de Impresión: 1:100000 Fecha de Elaboración: 01 Octubre 2022</p>	<p>LOCALIZACIÓN</p>
	<p>CONVENCIONES TEMÁTICAS</p> <p>Cartografía Base:</p> <ul style="list-style-type: none"> Drenajes Prédios_Urbano Prédios_Rural Veredas Límites_Caldas <p>Cartografía Temática:</p> <p>Ocupación_U:</p> <ul style="list-style-type: none"> U1 - Urbanización nueva U2 - Área de expansión de la zona urbana U3 - Subcentro U4 - Área de expansión de la zona rural U5 - Área de expansión de la zona rural U6 - Área de expansión de la zona rural U7 - Área de expansión de la zona rural 		

Ilustración 5. Zonificación Usos del suelo urbano y expansión propuestas.
Fuente: Elaboración propia

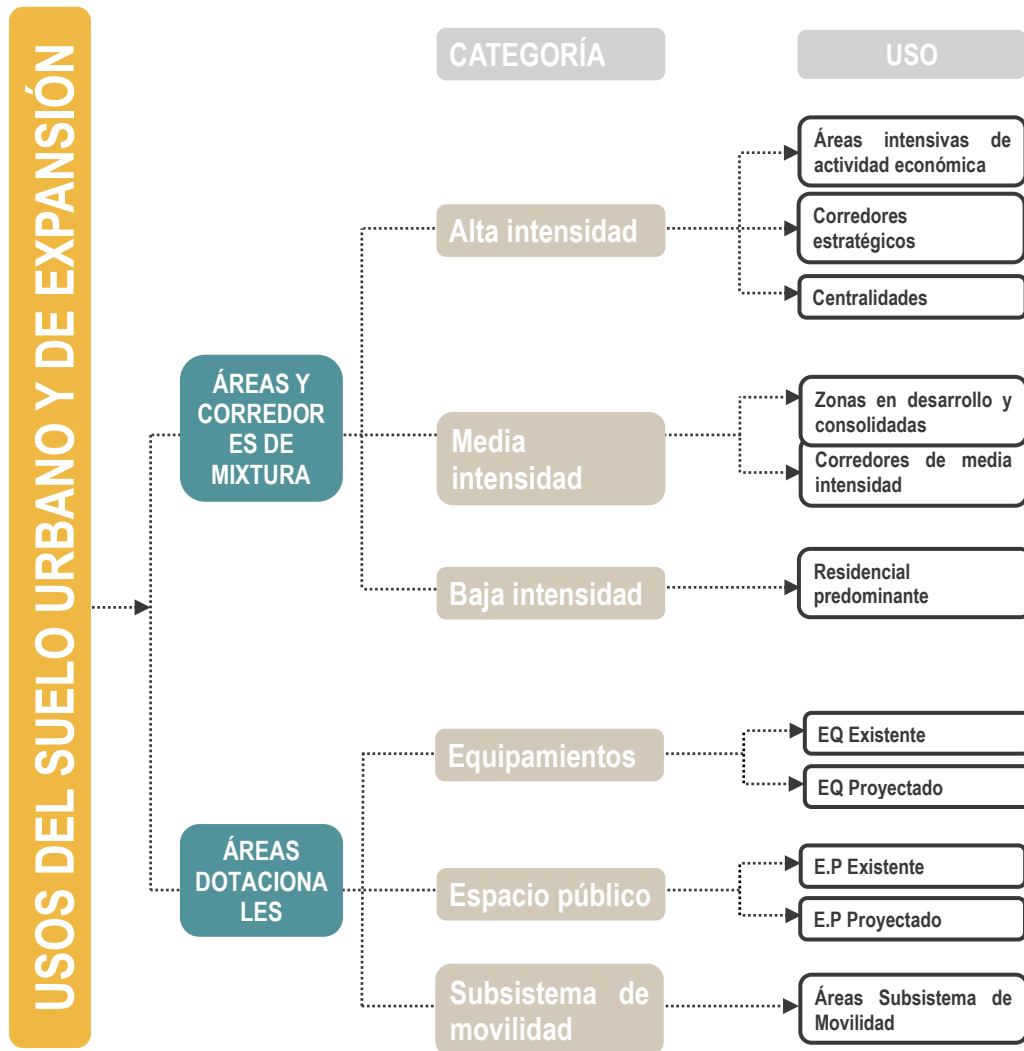


Ilustración 6. Esquema zonificación usos del Suelo urbano y de expansión.

Fuente: Elaboración propia

15.5.1. ÁREAS DOTACIONALES

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

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

de movilidad, las cuales deben de articularse a fin de garantizar el acceso público a los servicios que estas áreas ofrecen.

A continuación, se describen las categorías mencionadas.

15.5.1.1. Equipamientos

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

15.5.1.2. Espacio Público

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

15.5.1.3. Subsistema de Movilidad

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

15.5.2. ÁREAS Y CORREDORES DE MIXTURA

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

15.5.2.1. Alta intensidad de Mixtura

Son áreas y corredores que poseen una alta intensidad de mixtura, donde predominan los usos comerciales y económicos y la prestación de servicios. Estas zonas se caracterizan: por una diversidad de actividades

económicas de diferentes escalas que presentan una mayor intensidad respecto al uso residencial. Gracias a estas características, las áreas con alta intensidad de mixtura presentan flujos significativos de población que dinamizan justamente su potencial comercial y de servicios. Aquí se incluyen las áreas identificadas como corredores estratégicos y las áreas intensivas de actividad económica.

15.5.2.2. Media intensidad de Mixtura

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

15.5.2.3. Baja intensidad de Mixtura

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

15.6. TIPOLOGÍAS DE USOS DEL SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN

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

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

15.6.1. (R) RESIDENCIAL

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

Se definen las siguientes tipologías:

(R-1) Unifamiliar:

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

(R-2) Bifamiliar - trifamiliar:

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

(R-3) Multifamiliar:

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

15.6.2. (C-S) COMERCIAL Y SERVICIOS:

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

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

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

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

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

3. **Grande:** Almacenes, supermercados, centros comerciales, oficinas y centros logísticos y de servicios desde 500m2 construidos hasta 2.000 m2 construidos.
4. **Comercio y servicios a gran escala:** Almacenes, supermercados y centros comerciales, oficinas y centros logísticos y de servicios desde 2.000 m2 hasta 5.000 m2

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Deben cumplir adicionalmente con lo siguiente:

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

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

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

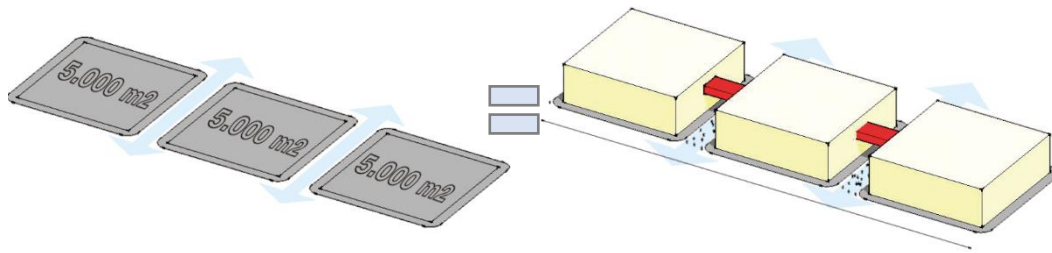


Ilustración 7. Esquema para el desarrollo de actividades que requieran áreas superiores a los 5.000 m² de superficie.
Fuente: Elaboración propia

15.6.3. (L) INDUSTRIAL

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

Será necesario, realizar posteriormente un estudio específico que permita identificar con claridad los niveles de impacto de las diferentes clasificaciones industriales. Para efectos de la presente revisión, y hasta que no se haga el respectivo estudio, se aplicará lo establecido a continuación. Dependiendo de la magnitud de la industria, y tomando para ello parámetros de tamaño del lote o área y de los impactos ambientales, urbanísticos, constructivos y estructurales, las industrias se clasifican en:

(I-1) Industria doméstica artesanal:

Es aquella industria considerada compatible con otros usos. En ella se desarrollan actividades con elaboración menor de productos que se realizan en locales independientes compartiendo espacios con la vivienda, sin desplazarla. Funciona con bajo nivel de tecnificación y genera poca producción. No genera impactos ambientales ni urbanísticos negativos a la vivienda en la zona donde se ubican.

(I-2) Industria de bajo impacto:

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

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

(I-3) Industria de mediano impacto:

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

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

(I-4) Industria de alto impacto:

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

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

1. Gran industria, industria especializada:

Tabla 23. Actividades industriales según impacto.

GRADOS DE IMPACTO AMBIENTAL				
		Bajo	Medio	Alto
GRADOS DE IMPACTO FÍSICO-URBANÍSTICO	Bajo	Industria de bajo impacto	Industria de mediano impacto	Industria de alto impacto
		Tipo A	Tipo A	
		Tipo C	Tipo B	
	Medio	Industria de bajo impacto	Industria de mediano impacto	Tipo A Tipo B
		Tipo B	Tipo A	
			Tipo B	

GRADOS DE IMPACTO AMBIENTAL			
	Bajo	Medio	Alto
	Alto	Industria de alto impacto Tipo A Tipo B	

Fuente: Elaboración propia

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

Otras Industrias de Alto Impacto: curtiembres, curtido y adobo de cueros, plantas gestoras o generadoras de residuos peligrosos, en cantidades que afecten o puedan afectar potencialmente la salud, plantas de tratamientos de residuos peligrosos; los distribuidores mayoristas, grandes consumidores y refinadores establecidos por el Decreto Nacional 4299 de 2005 o aquella norma que lo modifique o sustituya. Los depósitos y expendios de gas propano y todas las actividades de extracción minera, se consideran industrias de alto impacto. Igualmente es uso industrial de alto impacto todo el que requiera licencia ambiental o plan de manejo ambiental para su operación, de acuerdo con la norma nacional.

Dentro de estas actividades, se incluyen las indicadas en la Resolución 1541 de 2013 (procesos de elaboración de concentrados, y los procesos de termo fijado), la resolución 601 de 2006, la Resolución 619 de 1997 y demás normas relacionadas con la generación de ruidos, olores ofensivos y emisiones de acuerdo con los niveles máximos permisibles en el aire.

Se prohíbe la mezcla de usos con las industrias que no mitiguen los impactos ambientales relacionados con: dispersión de sustancias tóxicas persistentes, mala calidad del aire, contaminación del agua subterránea por nitratos; molestias por ruido en especial en las áreas residenciales, comerciales y de servicios; eutrofización de las aguas superficiales, generación de olores ofensivos, toxicidad humana, radicales; vibraciones en las áreas residenciales, comerciales y de servicios; partículas en suspensión por encima de los límites permisibles para áreas residenciales.

Las actividades industriales y comerciales que impliquen manejo de residuos, elementos y sustancia química peligrosas para la salud humana, vegetal y animal, quedan prohibidas para la mezcla de usos.

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

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

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

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

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

En las áreas industriales, además de las aguas lluvias, se deberá garantizar el manejo de las aguas residuales, prohibiendo su descarga directa al suelo o a las fuentes hídricas. En las áreas verdes deberán implementarse técnicas que permitan procesos de filtración e infiltración que mitiguen los efectos de la impermeabilización.

15.6.4. (D) DOTACIONAL

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

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

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

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

(EP) Espacio público:

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

(SM) Subsistema de movilidad:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabla 24. Asignación de usos según áreas de actividad - Uso residencial

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

Fuente: Elaboración propia.

Tabla 25. Asignación de usos según áreas de actividad - Uso comercial y de servicios

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
		Servicios de comunicación masiva y entretenimiento	P	P	P	P	P	P	P	R
		Alojamiento y hospedaje temporal	P	P	P	P	P	P	P	R
		Servicios de talleres livianos (no vehicular)	P	P	P	R	R	P	P	PR
C-S-2 COMERCIO MAYORISTA Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS ESPECIALES:	HASTA 500 M2	Parqueaderos de motocicletas	P	P	P	P	P	P	P	R
		Parqueaderos de vehículos pequeños	P	R	P	R	R	P	R	PR
		Superficies Comerciales y de servicios	P	PR	P	R	R	P	PR	PR
		Comercio pesado (Industrial, de la construcción y agropecuario).	P	PR	P	PR	PR	P	PR	PR
		Comercio de vehículos, maquinaria y equipos con sala de exhibición.	P	PR	P	PR	PR	P	PR	PR

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
	HASTA 2.000 M2	Todas las actividades anteriores	P	PR	P	PR	PR	R	PR	PR
		Parqueaderos de vehículos pequeños	P	R	P	PR	PR	P	PR	PR
		Parqueaderos de vehículos pesados	P	PR	P	PR	PR	R	PR	PR
		Servicios de logística y almacenamiento	P	PR	P	PR	PR	R	PR	PR
	HASTA 5.000 M2	Todas las actividades anteriores	P	PR	P	PR	PR	PR	PR	PR
C-S-3 COMERCIO Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS DE ALTO IMPACTO		Servicios de diversión y esparcimiento, juegos de suerte y azar, expendio y consumo de bebidas alcohólicas y /o horario nocturno	R	R	P	PR	PR	R	R	PR

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	
		Encuentro sexual, Actividades ligadas a la prostitución.	R	PR	P	PR	PR	PR	PR	PR
		Atención a necesidades que demandan los vehículos automotores	P	PR	P	PR	PR	PR	PR	PR
		Venta de combustible, servicios de llenado de combustibles, expendio y manipulación de gases y/o material explosivo	P	PR	P	PR	PR	PR	PR	PR

Fuente: Elaboración propia

Tabla 26. Asignación de usos según áreas de actividad - Uso industrial.

INDUSTRIA	Áreas y corredores de alta intensidad de mixtura				Áreas y corredores de media intensidad de mixtura			Áreas de baja intensidad de mixtura	
	SUBGRUPO	TAMAÑO	Corredores estratégicos		Áreas intensivas en actividades económicas Centralidad Logística Primavera	Centralidades Históricas Zonales		Media intensidad de mixtura en suelo de desarrollo	media intensidad de mixtura En suelo consolidado
		En suelo de desarrollo	En suelo consolidado						
I-1 INDUSTRIA DOMÉSTICA ARTESANAL	HASTA 50 M2	P	P	P	P	P	P	P	P
	HASTA 500 M2	P	P	P	P	P	P	P	R
I-2 INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	HASTA 500 M2	P	R	P	R	R	R	R	PR
I-3 INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO	HASTA 2000 M2	P	PR	P	PR	PR	PR	PR	PR
	HASTA 5000 M2	R	PR	P	PR	PR	PR	PR	PR
I-4 INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO	CUALQUIER ÁREA	PR	PR	R	PR	PR	PR	PR	PR

Fuente: Elaboración propia

Tabla 27. Asignación de usos según áreas de actividad - Uso dotacional.

DOTACIONAL			Áreas y corredores de alta intensidad de mixtura				Áreas y corredores de media intensidad de mixtura		Áreas de baja intensidad de mixtura	
SUBGRUPO	TIPO	SUBTIPO	Corredores estratégicos		Áreas intensivas en actividades económicas Centralidad Logística Primavera	Centralidades Históricas Zonales		Mediana intensidad de mixtura en suelo de desarrollo	media intensidad de mixtura En suelo consolidado	Residencial predominante
			En suelo de desarrollo	En suelo consolidado						
BÁSICO SOCIAL	EDUCACIÓN	Planteles educación preescolar, básica y media, hasta 100 alumnos.	P	P	PR	P	P	P	P	P
		Planteles educación preescolar, básica y media, Centros tecnológicos y técnicos, educación no formal hasta 1500 alumnos.	P	R	PR	R	R	P	R	PR

DOTACIONAL			Áreas y corredores de alta intensidad de mixtura					Áreas y corredores de media intensidad de mixtura		Áreas de baja intensidad de mixtura
		Planteles educativos preescolar, básica y media, Centros tecnológicos y técnicos, centros de investigación, educación no formal de más de 1500 alumnos.	P	R	PR	R	R	P	R	PR
		Instituciones de educación superior	P	R	R	R	R	P	R	PR
	SALUD	Primer nivel	P	P	R	P	P	P	P	P
		Segundo nivel	P	P	PR	P	P	P	R	PR
		Tercer nivel	P	R	PR	R	R	P	PR	PR
	RECREACIÓN Y DEPORTE	Canchas múltiples y dotaciones deportivas	P	P	P	P	P	P	P	P
		Coliseos y Polideportivos con capacidad hasta 3000	P	PR	R	PR	R	P	PR	PR

DOTACIONAL			Áreas y corredores de alta intensidad de mixtura					Áreas y corredores de media intensidad de mixtura		Áreas de baja intensidad de mixtura
		espectadores.								
		Centros deportivos especializados, coliseos y polideportivos, con capacidad de más de 3000 espectadores	P	PR	R	PR	R	P	PR	PR
		Instalaciones olímpicas, centros de espectáculo deportivo y estadios, coliseos cubiertos, con capacidad superior a 10000 espectadores.	P	PR	R	PR	P R	P	PR	PR
	CULTURAL	Centros culturales de hasta 200 m2	P	P	R	P	P	P	P	P
		Centros culturales de hasta 2000 m2	P	R	PR	R	P	P	R	PR

DOTACIONAL			Áreas y corredores de alta intensidad de mixtura					Áreas y corredores de media intensidad de mixtura		Áreas de baja intensidad de mixtura
		Centros culturales de hasta 5000 m2	P	PR	PR	R	R	P	PR	PR
BÁSICO COMUNITARIO	COMUNITARIO	Salón comunal, casas juveniles	P	P	R	P	P	P	P	P
	DE CULTO	Edificaciones para el culto, hasta 100 personas y/o hasta 200 m2	P	P	PR	P	P	P	P	P
		Edificaciones para el culto, entre 100 a 350 personas y/o hasta 700 m2 de construidos	P	R	PR	P	R	P	R	PR
		Edificaciones para el culto, más de 350 personas y/o más de 700 m2 de construidos	P	PR	PR	R	R	P	PR	PR
		Centros de atención y recuperación física,	P	P	R	P	P	P	P	R

DOTACIONAL			Áreas y corredores de alta intensidad de mixtura					Áreas y corredores de media intensidad de mixtura		Áreas de baja intensidad de mixtura
		psíquica y social								
SEGURIDAD Y CONVIVENCIA	DE LA FUERZA PÚBLICA	Comando	P	R	P	P	R	P	PR	PR
		Estación	P	R	P	P	P	P	PR	PR
		CAI Centros de Atención Inmediata	P	P	P	P	P	P	P	P
		Guarniciones, cuarteles, escuelas militares y de policía	PR	PR	P	PR	PR	R	PR	PR
	Cárceles y centros correccionales	PR	PR	P	PR	PR	PR	PR	PR	
DE PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE DESASTRES	Bomberos, defensa civil, cruz roja	P	P	P	P	P	P	R	PR	
DE INFRAESTRUCTURA	PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS	Servicio de acueducto	P	R	P	PR	PR	P	R	PR
		Servicio de alcantarillado y aguas lluvias	R	PR	P	PR	PR	R	PR	PR
		Manejo integral de residuos sólidos	R	R	P	PR	PR	R	R	PR
		Energía eléctrica	R	R	P	PR	PR	R	R	PR

DOTACIONAL			Áreas y corredores de alta intensidad de mixtura					Áreas y corredores de media intensidad de mixtura		Áreas de baja intensidad de mixtura
		Servicio de telecomunicaciones	R	R	P	PR	P R	R	R	R
	PARA EL TRANSPORTE	Depósitos o Parqueaderos para vehículos de transporte público y colectivo	P	R	P	PR	P R	R	PR	PR
		Paradero de control de ruta	P	P	P	P	P	P	R	PR
		Terminal de transporte Intermunicipal	P	R	P	PR	R	R	PR	PR
		Estación de Transporte Público o Colectivo	P	P	P	R	P	P	PR	PR
		Patios y Talleres de Transporte Masivo	P	R	P	PR	P R	R	PR	PR
		Equipamientos para el Transporte en bicicleta	P	P	P	P	P	P	P	R

DOTACIONAL			Áreas y corredores de alta intensidad de mixtura					Áreas y corredores de media intensidad de mixtura		Áreas de baja intensidad de mixtura
	DE ALMACENAMIENTO O INTERCAMBIO COMERCIAL	Plaza de mercado, centrales de abastos, hasta 5000 m2	P	R	P	PR	R	R	PR	PR
		Mataderos, frigoríficos	PR	PR	P	PR	PR	PR	PR	PR
	RECINTOS FERIALES	Ferias de exposición, nacionales e Internacionales.	P	R	R	R	R	R	PR	PR
	SANITARIOS (MORTUARIOS)	Cementerios, Osarios, Centros de Cremación, Parques Cementerios.	R	R	R	PR	PR	PR	PR	PR
		Morgue, instituto de medicina legal.	R	R	R	PR	PR	PR	PR	PR
		Funerarias y Salas de Velación.	P	P	P	P	R	P	R	PR
	INSTITUCIONALES	INSTITUCIONALES	Sedes de entidades públicas y sedes de entidades administrativa	P	P	P	P	P	P	P

Fuente: Elaboración propia

Como se explica en la introducción del presente capítulo, 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 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:

A. **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.

- Evaluación y estrategias de mitigación del impacto por ruido – (profesional en ingeniería ambiental, arquitectura, ingeniería civil o afín)
- Evaluación y mitigación del impacto por vertimientos (profesional en ingeniería ambiental, ingeniería civil o afín)
- Plan de manejo de líquidos y sustancias contaminantes (profesional en ingeniería ambiental, ingeniería civil, química o afín)
- Evaluación y mitigación del impacto por contaminación atmosférica (profesional en ingeniería ambiental, ingeniería civil, química o afín)
- Evaluación y mitigación de emisiones (profesional en ingeniería ambiental, ingeniería civil, química o afín)
- Evaluación y Mitigación de impacto por vibración (profesional en ingeniería ambiental, ingeniería civil, o afín)
- Evaluación de Cumplimiento de las normas sanitarias (profesional en ingeniería ambiental, ingeniería civil o afín)

B. **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)

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, entendiendo con esto que es una solicitud de carácter urbano, 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.

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 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.

Dentro de los seis meses posteriores a la entrada en vigencia de la presente normatividad se deberá reglamentar lo relativo a la implementación de los estudios técnicos para la mitigación de impactos negativos urbanísticos y ambientales, en pro de la implantación de usos restringidos.

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

- Se entiende como área total construida la sumatoria de uno o varios locales cumpliendo el área mínima de local o destinación. Se trata de área de construcción neta en el uso, sin incluir circulaciones externas o zonas comunes.
- Se entiende vehículos pequeños aquellos que no sobrepasan un peso máximo autorizado de 3500 Kg.
- Todo proyecto con acceso a vías de la malla vial arterial debe prever una calzada de servicio con las condiciones establecidas en el subsistema vial de la presente propuesta de revisión y ajuste al PBOT y el manual de diseño vial del INVÍAS
- Sólo se adquiere el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas integralmente las obligaciones normativas generales y específicas, las acciones de mitigación según el caso, y previa obtención de la correspondiente licencia urbanística.
- Mientras no se aprueben los respectivos planes parciales, en las zonas de expansión urbana solo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas y forestales. En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre.
- Una actividad se considera permitida si aparece relacionada como “P” en la respectiva casilla de las tablas “Asignación de usos según categoría”. Se consideran prohibidos los usos que aparecen relacionados como “PR” en el área de intensidad respectiva.
- Los usos y actividades que no aparezcan expresamente relacionados en las tablas del “Asignación de usos según categoría”, serán considerados usos prohibidos.
- Cuando una actividad pueda localizarse en áreas de baja intensidad, podrá localizarse también en las áreas de media y alta intensidad, con excepción de las que hayan quedado expresamente prohibidas.
- Cuando una actividad pueda localizarse en áreas de media intensidad, podrá localizarse también en las áreas de alta intensidad, con excepción de las que hayan quedado expresamente prohibidas.

- Las actividades establecidas para las áreas de alta intensidad solo podrán localizarse en estos sectores.
- Cuando un uso no reúna las condiciones establecidas para su localización en un área de actividad, se considera prohibido.
- Toda actividad urbana debe garantizar la mitigación de los impactos negativos que pueda generar sobre el espacio público y sus vecinos, para lo cual debe tomar las medidas necesarias para controlar impactos ambientales, sociales, urbanísticos, de acuerdo con las normas vigentes al respecto en cada materia.
- Todas las actividades, existentes y propuestas, deberán cumplir con la reglamentación nacional y regional alrededor del cumplimiento de los niveles permisibles de ruidos y emisión de olores ofensivos.
- La normativa asociada a los estudios de impacto urbanístico y ambientales, es aplicable tanto para actividades establecidas como para actividades por establecerse en el territorio.
- El otorgamiento de la licencia y el concepto favorable de usos del suelo se verá condicionado -sin excepción- al cumplimiento de las áreas y retiros por amenaza y riesgo, los retiros de vías, las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones de la materia.
- La ocupación y el desarrollo de proyectos en las zonas definidas con condición de amenaza requerirán de la realización de los respectivos estudios detallados de microzonificación de la amenaza y enfocado a determinar las condiciones de ocupación en dichas áreas. Estos estudios serán elaborados por los interesados en desarrollar el proyecto, o en caso de que el municipio ya los haya elaborado, se deben acoger todas las especificaciones técnicas para la intervención integral de estas áreas.

15.8. ÍNDICES DE SATURACIÓN

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

Tabla 28. Índices de saturación según la zonificación de las áreas y corredores de mixtura

DOTACIONAL		Áreas y corredores de alta intensidad de mixtura			Áreas y corredores de media intensidad de mixtura		Áreas de baja intensidad de mixtura	
USO	% MIXTURA	Corredores estratégicos		Áreas intensivas en actividades económicas	Centralidades	Media intensidad de mixtura en suelo de	media intensidad de mixtura En suelo consolidado	Residencial predominante
		En suelo de	En suelo consolidado					

		desarrollo		Centralidad Logística Primavera		desarrollo		
RESIDENCIAL	MÍNIMO	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	70%
	MÁXIMO	50%	80%	N/A	90%	80%	90%	100%
OTROS USOS*	MÍNIMO	50%	20%	100%	10%	20%	10%	0%
	MÁXIMO	100%	100%	100%	100%	100%	100%	30%

Fuente: Elaboración propia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15.9.1. TIPOS DE IMPACTOS

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

15.9.1.1. Impacto Ambiental

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

Tipos de impacto ambiental:

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

- **Impacto ambiental por extracción y aprovechamiento:** se origina por la extracción y aprovechamiento de recursos naturales ya sean renovables o no renovables.
- **Impacto ambiental por generación de efluentes líquidos:** efluentes líquidos de proceso del lavado de áreas y/o aguas de proceso, que por sus características fisicoquímicas requieren tratamiento para vertimientos realizados a la red de alcantarillado público. Deberá efectuarse una evaluación por impacto nocivo por vertimientos de agua, en función de la resiliencia de la fuente de donde se pretende disponer dicho residuo, y contar con el respectivo permiso otorgado por la autoridad ambiental.
- **Residuos peligrosos:** se originan por la generación de residuos sólidos, líquidos, gaseosos, material particulado, que afectan el suelo, el aire, la atmosfera, el agua y la salud. Para el funcionamiento de la actividad deberán establecerse planes para el manejo de líquidos y/o sustancias que puedan afectar directa o indirectamente el medio ambiente, ya sea por el simple manejo o por posibles derramamientos o vertimientos a afluentes.
- **Manipulación de sustancias peligrosas:** aquellas que presenta propiedades tales como corrosividad, reactividad, explosividad, toxicidad o inflamabilidad que pueden causar daño a la

salud humana o al ambiente, las cuales definen su naturaleza en función de los diferentes aspectos relacionados con la seguridad.

- **Uso de equipos a presión:** manipulación de equipos o artefactos capaces de contener fluidos, líquidos o gaseosos, cuyas condiciones de temperatura y presión son distintas a las del medio ambiente. Ejemplo: calderas.
- **Vibración:** uso de equipos que como consecuencia de su operación generan vibración por funcionamiento o ruido, que puede ser transmitida de forma mecánica a través de los elementos estructurales de las edificaciones.
- **Ruido:** emisiones de ruido con niveles superiores a los máximos permitidos por la ley, según la zona de intensidad donde se ubiquen y en relación con los sectores determinados por la Resolución Nacional 627 de 2006, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- **Emisiones atmosféricas por fuentes fijas:** utilización equipos cuya operación genera contaminación atmosférica como material particulado (PST, PM10, PM2.5), óxidos de azufre y nitrógeno, ozono, monóxido de carbono, humos y olores, entre otros. Esta actividad deberá tramitar el permiso de emisión otorgado por la autoridad ambiental competente, para los casos que aplique.
- **Impacto ambiental por ocupación:** Se genera por la ocupación del territorio, modifican las condiciones naturales del suelo, pudiendo generar impacto sobre el paisaje.

Usos de Bajo Impacto Ambiental (BIA):

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

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

- No producen contaminación del aire por olores, gases, vapores, humos irritantes y material particulado.
- No utilizan combustibles sólidos para el manejo de calderas, hornos e incineradores. Utilizan combustibles líquidos como ACPM, aceites tratados y combustibles gaseosos.
- Producen contaminación acústica, pero los niveles de ruido con respecto a los predios vecinos no sobrepasan los niveles máximos permisibles de ruido de emisión o ruido ambiental según el sector de ruido en que se encuentre.
- Producen volúmenes aceptables de efluentes del tipo orgánico biodegradable.
- Producen residuos sólidos domésticos que no necesitan bodegaje ni tratamientos especiales.
- Almacenan insumos que no producen contaminación, dado que no cumplen con características de corrosividad, reactividad, toxicidad, inflamabilidad, explosividad y riesgo biológico, siempre que se trate de sustancias no prohibidas por normas.
- No producen vibraciones.
- El diseño urbanístico y arquitectónico se adapta a la topografía existente y por lo tanto no requiere de grandes movimientos de tierra que alteren las condiciones del terreno.
- No intervienen cauces naturales.

Usos de Mediano Impacto (MIA):

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

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

- Producen contaminación acústica pero sus niveles de ruido con respecto a los predios vecinos no sobrepasan los niveles máximos permisibles según el sector de ruido en que se encuentre.
- Producen contaminación del aire mediante emisiones fugitivas o puntos de emisión de humos, olores, gases, vapores o partículas al aire con niveles permisibles por las entidades de control.
- Producen efluentes que pueden afectar la tratabilidad de las aguas negras o la utilización de las aguas de riego.
- Almacenan insumos que producen contaminación en espacios o instalaciones especiales.
- Para su construcción, debe realizar movimientos de tierra que modifican las condiciones naturales del terreno.
- Requiere intervenir cauces.
- Utilizan solamente combustible gaseoso o líquido del tipo ACPM, para el manejo de maquinarias, calderas, hornos, incineradores u otros con consumo entre 120 l/día hasta 200 l/día.
- Utilizan solamente combustible gaseoso o sólido del tipo carbón coke, para el manejo de maquinaria y calderas con consumo de hasta 200 kg/día.
- Utilizan sustancias inflamables o explosivas como combustibles con un almacenamiento no superior a 300 Kg.
- Actividades industriales que generan Aguas Residuales No domésticas (ARnD) que son o serán descargadas al sistema de alcantarillado público y que el prestador del servicio de este sistema (Empresas Públicas de Medellín) tiene la capacidad de tratar todos los parámetros de interés sanitario que poseen estas aguas residuales.

Usos de Alto Impacto Ambiental (AIA):

Son aquellas actividades que genera impactos ambientales no mitigables, que contaminan y deterioran el área de influencia, afectando la vida humana, animal, y vegetal, porque el volumen de efluentes, emisiones, ruidos y residuos sobre el medio ambiente no puede ser mitigado para llevarlos a niveles permisibles, y desbordan la capacidad que tiene los ecosistemas naturales de asimilarlos y recuperarse.

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

- Producen contaminación acústica con ruidos cuyos niveles de presión sonora con respecto a los predios vecinos superiores a los niveles máximos permisibles establecidos según el sector de ruido en que se encuentre.
- Producen contaminación al aire mediante emisiones fugitivas o puntos de emisión de humos, olores, gases, vapores y/o partículas de cualquier tipo.
- Producen residuos sólidos industriales causando contaminación del suelo.
- Producen efluentes con PH por fuera de los límites que afectan la red de alcantarillado.
- Producen efluentes líquidos con algún residuo de cromo, mercurio y/o cadmio.
- Vierten líquidos como grasas y aceites de interés sanitario, tóxico o patógeno al alcantarillado.
- Almacenan insumos que producen contaminación o riesgo, en espacios o instalaciones especiales.

- Producen efluentes que pueden afectar la tratabilidad de las aguas negras o la utilización de las aguas de riego.
- Producen contaminación electromagnética, radioactiva y/o térmica
- Utilizan combustibles líquidos, gaseosos o sólidos cuyas proporciones de consumo son superiores a 200 l/día y a 200 Kg/día respectivamente para el funcionamiento de calderas, maquinaria y dispositivos de cualquier tipo.
- Utilizan sustancias inflamables o explosivas como combustibles, con una capacidad de almacenamiento superior a 300 Kg.
- Que generan Aguas Residuales no Domésticas ARnD que son o serán descargadas al suelo o cuerpos de agua y que no pueden garantizar por ellas mismas, el tratamiento de todos los parámetros de interés sanitario que poseen, tales como metales (cromo, mercurio, cadmio, etc)

15.9.1.1.1. Niveles máximos permitidos para calidad del aire

Según lo dispuesto en la Resolución nacional 627 de 2006, se permitirán los siguientes niveles máximos de material particulado en el aire para todas las áreas y corredores de intensidad y los usos establecidos o nuevos:

Tabla 29 – Niveles máximos permitidos para calidad del aire

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

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

Restricción del Ruido:

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

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

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

Tabla 30 – Restricción del Ruido.

ZONA URBANA	ESTÁNDARES MÁXIMOS PERMISIBLES (dB)		ÁREA EQUIVALENTE
	a. Emisión de ruido b. Ruido ambiental		
SECTORES	Día: 7:01 a 21:00 horas	Noche: 21:01 a 7:00 horas	
A. Tranquilidad y silencio			
Áreas urbanas donde estén situados hospitales, guarderías, bibliotecas, sanatorios y hogares geriátricos.	a y b = 55	a = 50 b = 45	Equipamientos
B. Tranquilidad y ruido moderado			
Zonas residenciales o exclusivamente destinadas para desarrollo habitacional, hotelería y hospedaje.	a y b = 65	a = 55 b = 50	Áreas de baja intensidad de mixtura
Universidades, colegios, escuelas, centros de estudio e investigación.		b = 50	Equipamientos
Parques en zonas urbanas, diferentes a los parques mecánicos al aire libre.		b = 50	Espacio público
C. Ruido intermedio restringido			
Zonas con usos permitidos industriales, como industrias en general, parques industriales, zonas francas.	a y b = 75	a = 75 b = 70	Áreas y corredores de alta intensidad de mixtura
Zonas con usos permitidos comerciales, como centros comerciales, almacenes, locales o instalaciones de tipo comercial, talleres de mecánica automotriz e industrial,	a y b = 70	a = 70 b = 55	Áreas y corredores de alta y media intensidad de mixtura

ZONA URBANA	ESTÁNDARES MÁXIMOS PERMISIBLES (dB)		ÁREA EQUIVALENTE
	a. Emisión de ruido	b. Ruido ambiental	
centros deportivos y recreativos, gimnasios, restaurantes, bares, tabernas, discotecas, bingos, casinos.			
Zonas con usos permitidos de oficinas y zonas con usos institucionales.	a y b = 65	a = 55 b = 50	Uso equipamientos, Áreas y corredores de alta y media intensidad de mixtura
Zonas con otros usos relacionados, como parques mecánicos al aire libre, áreas destinadas a espectáculos públicos al aire libre.	a y b = 80	a = 75 b = 70	Equipamientos Espacio público.

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

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

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

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

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

15.9.1.2. Impacto Urbanístico

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

Tipos de impactos urbanísticos:

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

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

Usos De Bajo Impacto Urbanístico (BIU):

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

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

Usos De Mediano Impacto Urbanístico (MIU):

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

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

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

Usos De Alto Impacto Urbanístico (AIU):

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

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

- Genera tráfico de vehículos de carga con capacidad superior a 20 t/día y una frecuencia de viajes superior a 20 veh/día.
- Requieren una potencia instalada de energía eléctrica superior a 70 KW.
- Almacenan combustible gaseoso superior a 200 Kg.
- Almacenan combustible líquido superior a 8.000 l.
- Las actividades de parqueo, maniobras, cargue y descargue se desarrollan por fuera del predio.
- Desarrollan actividades que afecten la movilidad de las áreas de influencia.
- Desarrolla actividades que afecten el funcionamiento de parques lineales y espacios públicos.

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

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

La implementación de la propuesta de responsable mezcla de usos, planteada en este documento, es el inicio de un ambicioso plan de pedagogía urbana y de cultura ciudadana hacia el respeto del medio ambiente y de los individuos, el cual tendrá que apoyarse en un fortalecimiento de los mecanismos educativos y de control, en las autoridades ambientales, el municipio y demás autoridades en procura del

desarrollo del principio de corresponsabilidad ciudadana; estrategia que debe empezar a configurarse bajo el liderazgo de la Secretaría de Planeación, una vez entre en vigencia el nuevo Acuerdo que protocolice el presente documento técnico. Por lo tanto, será necesario reforzar los equipos de planeación y control urbanístico, con personal idóneo para la puesta en marcha de las estrategias territoriales.

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

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

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

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

Para tales efectos y en caso de considerarse necesario, se propone formular los estudios técnicos de mitigación de impactos negativos urbanísticos y ambientales, que se describen a continuación y que serán aplicables a los desarrollos de alto impacto, descritos anteriormente y a aquellos en funcionamiento donde se identifiquen situaciones que en las que no se atienda la normativa vigente.

Todo uso potencialmente conflictivo, es decir los clasificados como de alto impacto, deberá, en caso de adoptar la presente estrategia, realizar los respectivos estudios técnicos y aplicar sus conclusiones conducentes a la mitigación de los impactos negativos sobre el territorio y la comunidad.

En caso de considerarse esta estrategia, todas las actividades consideradas como Restringidas en las tablas “Asignación de usos según categoría”, deberán realizar los correspondientes estudios técnicos para la mitigación de impactos negativos.

A continuación, se relacionan las actividades nuevas y existentes propuestas para la realización de estudios técnicos para mitigación de impactos y hacer las adecuaciones necesarias para mitigar los impactos generados:

Tabla 31. Propuesta de Exigencia de estudios para la mitigación de impactos – comercio y servicios.

COMERCIO Y SERVICIOS			
Subgrupo	Tamaño	Tipo	Requiere
C-S-1 COMERCIO MINORISTA Y PRESTACIÓN DE	HASTA 50 M2	Comercio minorista y prestación de servicios profesionales, técnicos y especializados:	Sólo las actividades

COMERCIO Y SERVICIOS				
Subgrupo	Tamaño	Tipo	Requiere	
SERVICIOS PERSONALES			especificadas en esta tabla	
		Carnicerías Y Pescaderías	SÍ	
		Lavanderías, centros de esterilización de objetos y similares	SÍ	
		Tiendas De Mascotas	SÍ	
		Guardería de mascotas y centros de estética animal	SÍ	
		Centros especializados de medicina y veterinaria	SÍ	
		Banquetes, salas de celebraciones y clubes	SÍ	
		Gimnasio, centros de acondicionamiento cardiovascular	SÍ	
		Salas de ensayo artístico, academias de baile, estudios de grabación y similares	SÍ	
		Laboratorios clínicos o científicos y centros de ayudas diagnósticas o similares	SÍ	
		Consultorios médicos y estéticos	SÍ	
		Distribuidoras	SÍ	
		Servicios menores de reparación: electrodomésticos, muebles, calzado, etc. (no automotriz)	SÍ	
		Servicios alimentarios con procesamiento, venta y/o consumo de alimentos.	SÍ	
		HASTA 500 M2	Todas las actividades anteriores	SÍ
			Servicios financieros	SÍ
			Servicios de comunicación masiva y entretenimiento	SÍ
Alojamiento y hospedaje temporal	SÍ			
Servicios de talleres livianos (no vehicular)	SÍ			
C-S-2 COMERCIO MAYORISTA Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS ESPECIALES:	HASTA 500 M2	Parqueaderos de motocicletas	SÍ	
		Servicios de logística y almacenamiento	SÍ	
		Superficies Comerciales y de servicios	SÍ	
		Comercio pesado (Industrial, de la construcción y agropecuario).	SÍ	

COMERCIO Y SERVICIOS			
Subgrupo	Tamaño	Tipo	Requiere
		Comercio de vehículos, maquinaria y equipos con sala de exhibición.	Sí
	HASTA 2.000 M2	Todas las actividades anteriores	Sí
		Parqueaderos de vehículos pequeños	Sí
		Parqueaderos de vehículos pesados	Sí
	HASTA 5.000 M2	Grandes Superficies Comerciales y de servicios	Sí
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	Sí
		Encuentro sexual, Actividades ligadas a la prostitución.	Sí
		Atención a necesidades que demandan los vehículos automotores	Sí
		Venta de combustible, servicios de llenado de combustibles, expendio y manipulación de gases y/o material explosivo	Sí

Fuente: Elaboración propia

Los comercios y servicios C-S-1 que no se encuentren especificados en esta lista, no requieren la realización de estudios para la mitigación de impactos negativos.

Tabla 32. Propuesta de Exigencia de estudios técnicos de impactos – Industria.

INDUSTRIA		
Subgrupo	Tamaño	Requiere
I-1 INDUSTRIA DOMÉSTICA ARTESANAL	HASTA 50 M2	SÍ
	HASTA 500 M2	SÍ
I-2 INDUSTRIA DE BAJO IMPACTO	HASTA 500 M2	SÍ
I-3 INDUSTRIA DE MEDIANO IMPACTO	HASTA 2000 M2	SÍ
	HASTA 5000 M2	SÍ
I-4 INDUSTRIA DE ALTO IMPACTO	CUALQUIER ÁREA	SÍ*

Fuente: Elaboración propia.

*No se permiten nuevos asentamientos de industrias de alto impacto por fuera de las áreas de actividad intensiva del polígono de primavera. Las existentes, deben presentar estudios técnicos de mitigación de impactos correspondientes y hacer las adecuaciones locativas necesarias.

Tabla 33. Propuesta de Exigencia de estudios técnicos de impactos – uso dotacional.

DOTACIONAL				
Subgrupo	Tipo	Subtipo	Requiere	
BÁSICO SOCIAL	EDUCACIÓN	Planteles educación preescolar, básica y media, hasta 100 alumnos.	SÍ	
		Planteles educación preescolar, básica y media, Centros tecnológicos y técnicos, educación no formal hasta 1500 alumnos.	SÍ	
		Planteles educación preescolar, básica y media, Centros tecnológicos y técnicos, centros de investigación, educación no formal de más de 1500 alumnos.	SÍ	
		Instituciones de educación superior	SÍ	
	SALUD	Primer nivel	SÍ	
		Segundo nivel	SÍ	
		Tercer nivel	SÍ	
	RECREACIÓN Y DEPORTE	Canchas múltiples y dotaciones deportivas	NO	
		Coliseos y Polideportivos con capacidad hasta 3000 espectadores.	SÍ	
		Centros deportivos especializados, coliseos y polideportivos, con capacidad de más de 3000 espectadores	SÍ	
		Instalaciones olímpicas, centros de espectáculo deportivos y estadios, coliseos cubiertos, con capacidad superior a 10000 espectadores.	SÍ	
	CULTURAL	Centros culturales de hasta 200 m2	SÍ	
		Centros culturales de hasta 2000 m2	SÍ	
		Centros culturales de hasta 5000 m2	SÍ	
	BÁSICO COMUNITARIO	COMUNITARIO	Salón comunal, casas juveniles	NO
		DE CULTO	Edificaciones para el culto, hasta 100 personas y/o hasta 200 m2	SÍ
Edificaciones para el culto, entre 100 a 350 personas y /o hasta 700 m2 de construidos			SÍ	
Edificaciones para el culto, más de 350 personas y /o más de 700 m2 de construidos			SÍ	
ASISTENCIA SOCIAL	Centros de atención y recuperación física, psíquica y social	SÍ		
SEGURIDAD Y CONVIVENCIA	DE LA FUERZA PÚBLICA	Comando	SÍ	
		Estación	SÍ	

DOTACIONAL				
Subgrupo	Tipo	Subtipo	Requiere	
		CAI Centros de Atención Inmediata	SÍ	
		Guarniciones, cuarteles, escuelas militares y de policía	SÍ	
		Cárceles y centros correccionales	SÍ	
	PARA LA ADMINISTRACIÓN	Tribunales, juzgados, defensorías, contraloría, ...	SÍ	
	DE PREVENCIÓN Y ATENCIÓN DE DESASTRES	Bomberos, defensa civil, cruz roja	SÍ	
DE INFRAESTRUCTURA	PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS	Servicio de acueducto	SÍ	
		Servicio de alcantarillado y aguas lluvias	SÍ	
		Manejo integral de residuos sólidos	SÍ	
		Energía eléctrica	SÍ	
		Servicio de telecomunicaciones y telefonía	SÍ	
	PARA EL TRANSPORTE	Depósitos o Parqueaderos para vehículos de transporte público y colectivo	SÍ	
		Paradero de control de ruta	SÍ	
		Terminal de transporte Intermunicipal	SÍ	
		Estación de Transporte Público o Colectivo	SÍ	
		Patios y Talleres de Transporte Masivo	SÍ	
		Equipamientos para el Transporte en bicicleta	NO	
	DE ALMACENAMIENTO E INTERCAMBIO COMERCIAL	Plaza de mercado, centrales de abastos, hasta 5000 m2	SÍ	
		Mataderos, frigoríficos	SÍ	
	RECINTOS FERIALES	Ferias de exposición, nacionales e Internacionales.	SÍ	
	SANITARIOS (MORTUORIOS)	Cementerios, Osarios, Centros de Cremación, Parques Cementerios.	SÍ	
		Morgue, instituto de medicina legal.	SÍ	
		Funerarias y Salas de Velación.	SÍ	
	INSTITUCIONALES	INSTITUCIONALES	Sedes de entidades públicas y sedes de entidades administrativa	SÍ

Fuente: Elaboración propia.

Este instrumento, garantizará que las actividades sean armónicas con el ambiente y congruentes con la infraestructura disponible, con posterioridad al otorgamiento de la licencia y antes de la instalación de la actividad, el interesado deberá realizar los estudios de impactos ambientales o urbanísticos ordenados por

la secretaría de planeación municipal a solicitud del interesado. Para tal efecto, la administración municipal dejará constancia de dicha obligación en el acto administrativo que otorgue la licencia e informará a las dependencias e inspectores encargados del control con el fin de que se lleven a cabo las acciones tendientes a su cumplimiento.

El formato, que se defina en la reglamentación específica que desarrolle el instrumento, debe incorporar al menos: criterios normativos que rigen los diferentes impactos ambientales y urbanísticos. A continuación, se presenta una relación de información que deberá ser considerada dentro del formulario; se deberán incluir aquellos otros que se consideren pertinentes para la calificación de los impactos:

- Plano de localización, uso, tipo de proyecto.
- Planos de distribución de planta relacionado la maquinaria; descripción de los procesos, equipos y diagrama de flujos.
- Relación de las materias primas que se utilizan; peligrosas y no peligrosas.
- Descripción de productos y servicios a obtener, procesar, intercambiar u ofrecer con el desarrollo de dicha actividad.
- Fuentes de abastecimiento de agua, consumo promedio mensual de agua y usos.
- Fuente de energía y consumo promedio mensual.
- Volumen promedio de agua residual en función de la fuente generadora (enfriamiento, calderas, etc.), tipo de tratamiento, porcentaje de reúso, destino del residuo considerado como residuo; componentes de aguas residuales en descarga final; sitio final de descarga de aguas residuales.
- Manejo de riesgos internos y externos sobre el medio ambiente y sobre la comunidad, inherentes a la actividad misma.
- Manejo de residuos y contaminantes: líquidos, sólidos, gaseosos, ruidos y afectaciones del paisaje.
- Manejo de vertimientos; se deberá solicitar permiso de vertimientos cuando aplique.
- Emisiones atmosféricas, equipo que lo genera, tipo de combustibles que utiliza, consumo mensual de los diferentes combustibles que utilizan, dispositivos o sistemas de control de gases.
- Relación de otras emisiones diferentes a las generadas por la utilización de combustibles: humo, gases, partículas, vapores olores, compuestos orgánicos, volátiles; etapas del proceso donde se generan, dispositivos o sistemas para el control de las emisiones.
- Para las emisiones es importante considerar el cumplimiento de la norma en cuanto a su emisión, altura del ducto, dispersión de los contaminantes, terminación del ducto, medidas de reducción de emisiones implementadas, y los dispositivos de control en general (no únicamente gases) con su respectivo plan de contingencia para los sistemas de control de emisiones atmosféricas.
- Emisiones de ruido, fuentes y equipos que las generan, dispositivos y equipos de control para el control de las emisiones.
- Materiales peligrosos: corrosivos, reactivos, explosivos, tóxicos, inflamables, biológico infeccioso), cantidad que utiliza o cantidad que genera promedio mensual, forma en que se almacenan o disponen (basurero, empresa especializada en recolección, confinamiento especializado, etc.).
- Afectación del suelo: por movimientos de tierra (Área, volumen, etc.), alteración de las propiedades del suelo, de la topografía, aumento de la erosión, aumento de carga de sedimentos a cuerpos de agua.
- Requerimientos de espacio para transporte, horarios de operación, parqueaderos, zonas de cargue y descargue.

- Alteración de la red hidrológica: intervención de cauces, alteración del régimen hidrológico. Aumento o no de impuestos.
- Tamaño de la actividad y capacidad instalada o por instalar: Tendrá en cuenta el área del lote y de construcción, índice de ocupación, índice de construcción y densidad poblacional y de empleo.
- Impacto socio económico: sobre el empleo e ingresos, complementariedad con otras actividades, balance social y la participación equitativa en la distribución de las cargas, los beneficios y en la plusvalía.
- Impacto derivado (como resultado de la actividad) social y ambiental a mediano y largo plazo sobre el territorio, la comunidad y la capacidad de gestión municipal (cargas en la prestación de servicios a la comunidad).
- Impacto sobre los sistemas estructurantes: espacio público, servicios públicos domiciliarios, vías, y equipamientos.
- Aquellos otros impactos que las comunidades puedan considerar importantes.

Una vez se formule el formato, deberá ser adoptado para incorporarlo en los procedimientos establecidos para el asentamiento de actividades. Se deberá especificar, además:

- Formas de iniciación del procedimiento a solicitud de parte y de oficio.
- Imposición de multas sucesivas ante el incumplimiento de lo dispuesto en el régimen de usos del suelo
- Momento en que procederá el sellamiento temporal y definitivo de la actividad.
- Acciones para el acondicionamiento de las actividades actuales que generen impactos.
- Estrategias para la relocalización de aquellas actividades que, por sus impactos no mitigables, requieren de una localización específica.
- Establecimiento de reglas sobre la protección del aire y la dispersión de contaminantes.
- Condiciones de aplicación de prohibiciones, restricciones y mecanismos de control para el funcionamiento de establecimientos comerciales y/o de servicios, generadores de emisiones fugitivas, olores ofensivos y/o ruido.
- Estrategias para el control y seguimiento para la vigilancia a todas las actividades aportantes de contaminantes atmosféricos como son las fuentes fijas, emisiones molestas, fuentes móviles, establecimientos abiertos al público, actividades comerciales y de servicios, entre otros.

Con el apoyo de las autoridades ambientales y entidades competentes, se podrán mejorar y complementar los contenidos específicos de los estudios de impactos establecidos en esta propuesta de revisión y ajuste al PBOT, con el fin de integrar nuevas disposiciones y/o tecnologías de mitigación de impactos. Estas modificaciones tendrán que ser incorporadas en dicha reglamentación. La reglamentación de los estudios técnicos de mitigación de impactos negativos ambientales y urbanísticos deberá ser evaluada por las entidades encargadas de aprobar, hacer seguimiento y controlar las actividades y usos del suelo, y deberá aplicar para las nuevas actividades, las establecidas, las que quieran reubicarse o ampliarse. Una vez se viabilice el adecuado funcionamiento de la actividad, a través de resolución administrativa, se podrá iniciar el ejercicio de la actividad. Los establecimientos que inicien actividades sin el concepto favorable se harán acreedoras a las sanciones establecidas por la ley.

La Administración Municipal reglamentará, conforme los avances tecnológicos para la mitigación de impactos y los cambios normativos de los órdenes nacional o departamental, las condiciones urbanísticas y ambientales aplicables a cada actividad sometida a uso restringido. La Administración Municipal podrá

requerir e incluir la exigencia de estudios técnicos de mitigación de impactos de actividades que no hayan sido mencionadas en el presente documento, mediante decreto.

15.11. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN

Los Usos establecidos, corresponden a las actividades desarrolladas de acuerdo con la normatividad vigente al momento de expedida la respectiva licencia. Estos usos serán considerados como usos establecidos, restringiendo su funcionamiento a lo existente, sin permitir ampliaciones o mejoras que conlleven a la permanencia de la actividad en la zona, siempre y cuando las construcciones en las que se desarrollan las actividades se encuentren en legal y debida forma, y se cumpla con todas las exigencias de mitigación de impactos, según lo establezcan en el Estudio técnico de mitigación de impactos negativos ambientales y urbanísticos.

- Cumpla con todas las disposiciones de usos del suelo vigentes en el momento en que se estableció en el sitio.
- Se haya desarrollado en forma permanente y continua, por el mismo establecimiento mercantil.
- El local donde se desarrolla la actividad cumpla con las condiciones urbanísticas, constructivas y de sismo resistencia, vigentes al momento en el cual se construyó.
- No se dé la ampliación de la actividad existente.
- En el momento que se traslade la actividad de localización, deberá consultar nuevamente el uso del suelo.
- Se tomen todas las medidas necesarias y las adecuaciones locativas para mitigar los impactos causados en el entorno.

En los locales donde funcionan estos establecimientos se podrá permitir:

- Se toleran las actividades ya establecidas y clasificadas como usos prohibidos que estén en pleno funcionamiento a la fecha de entrada en vigor de la presente revisión y que no cumpla con la clasificación establecida para poder funcionar en la zona donde se encuentren ubicadas, hasta tanto la actividad desaparezca del sitio de ubicación por la finalización de dicha actividad a causa del cierre o por traslado a otro sector que admita la actividad.
- Si la actividad establecida presenta conflicto con el uso predominante en la zona, y además presenta conflicto ambiental y/o urbanístico, se deberá tomar los correctivos pertinentes que mitiguen el impacto negativo causado; de no ser posible, la actividad deberá trasladarse a un sector donde el uso sea permitido y para mitigar los respectivos impactos tendrá un plazo no prorrogable de 365 días calendario a partir del requerimiento, hecho de manera oficial por la Administración Municipal.
- En caso de traslado de la actividad o liquidación, el área o terreno pasara a asumir el uso predominante asignado a la zona. No se permitirá en el mismo inmueble otra actividad prohibida en la zona.

Para efectos de su funcionamiento, todo uso ha de cumplir con la reglamentación señalada para la zona de uso, de áreas de intensidad, además de las reglamentaciones particulares definidas en las normas específicas urbanas complementarias del presente proceso de revisión y ajuste al PBOT, y otras que sean expedidas por la Administración municipal, departamental y nacional, atendiendo los criterios básicos que

se señalen para definir la ocupación en las edificaciones de actividades económicas en áreas residenciales tales como parqueaderos, accesibilidad, salubridad, seguridad, respeto y manejo de los elementos del espacio público, cargue y descargue y el manejo de impactos ambientales derivados del uso, como la contaminación auditiva, visual, del aire, del agua y del suelo, etc.