

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

TOMO IV NORMA COMPLEMENTARIA

FORMULACIÓN

Versión enero de 2023

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

ca ldasa ntioquia.gov.co



Alcaldía de
Caldas
Antioquia
Caldas, nuestro propósito



INSTITUCIÓN UNIVERSITARIA
**COLEGIO MAYOR
DE ANTIOQUIA**

TABLA DE CONTENIDO

PARTE 4 SISTEMA INSTITUCIONAL, GESTIÓN Y NORMA COMPLEMENTARIA	4
19. NORMAS PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS	4
19.1. SOBRE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS	4
19.1.1. URBANIZACIÓN	4
19.1.2. PARCELACIÓN	8
19.1.3. SUBDIVISIÓN	11
20. NORMA ESPECÍFICA	13
20.1. NORMAS VOLUMÉTRICAS	13
20.1.1. RETIROS	13
20.1.2. VOLADIZOS	15
20.1.3. OCHAVES	16
20.1.4. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES	16
20.1.5. ALTURA DE PISOS	17
20.1.6. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS	17
20.1.7. MANSARDAS O BUHARDILLAS	17
20.1.8. MEZANINE	18
20.1.9. FACHADAS, CULATAS, CUBIERTAS	18
20.1.10. CERRAMIENTOS	21
20.2. NORMAS DE CONSTRUCCIÓN	23
20.2.1. NORMAS DE HABITABILIDAD	23
20.2.2. NORMAS DE SEGURIDAD	31
20.2.3. ÁREAS TÉCNICAS	32
20.2.4. NORMAS DE CONSTRUCCIÓN ADICIONALES PARA LAS EDIFICACIONES EN SUELO RURAL	38
20.3. OTRAS CONSIDERACIONES	39
20.3.1. CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE	39
20.4. USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS	40
20.4.1. SERVICIO HOTELERO	41
20.4.2. LAVADERO DE VEHÍCULOS	41
20.4.3. ESTACIONES DE SERVICIO	42
20.4.4. EN SUELO SUBURBANO	43
20.5. USOS INDUSTRIALES	44
20.6. USOS DE SERVICIOS DE ALTO IMPACTO REFERIDOS A LA PROSTITUCIÓN Y ACTIVIDADES AFINES	45
20.7. CENTROS POBLADOS RURALES	46
21. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS AL PBOT	46
21.1. PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA	47
21.1.1. PLANES PARCIALES	47
21.1.2. MACROPROYECTOS O ACTUACIONES URBANAS INTEGRALES (AUI)	47

21.1.3.	PLANES MAESTROS	49
21.1.4.	PLANES DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN	50
21.1.5.	PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL.....	51
21.1.6.	UNIDADES DE PLANIFICACIÓN RURAL	52
21.2.	GESTIÓN	53
21.2.1.	UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	53
21.2.2.	UNIDADES DE GESTIÓN.....	54
21.2.3.	COOPERACIÓN ENTRE PARTICIPES	54
21.2.4.	REAJUSTE DE TIERRAS E INTEGRACIÓN INMOBILIARIA	54
21.2.5.	DERECHO DE PREFERENCIA.....	55
21.2.6.	DERECHO DE PREFERENCIA SOBRE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL	55
21.2.7.	DECLARATORIA DE DESARROLLO PRIORITARIO	55
21.2.8.	ENAJENACIÓN FORZOSA	56
21.2.9.	ANUNCIO DE PROYECTO.....	56
21.2.10.	BANCO INMOBILIARIO	56
21.2.11.	ADQUISICIÓN PREDIAL POR ENAJENACIÓN, VOLUNTARIA, EXPROPIACIÓN JUDICIAL O ADMINISTRATIVA.....	57
21.2.12.	ACTUACIÓN URBANÍSTICA PÚBLICA Y MIXTA OPERADORES URBANOS Y ESQUEMAS FIDUCIARIOS.....	57
21.3.	FINANCIACIÓN	58
21.3.1	TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO	58
21.3.2.	APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO	58
21.3.3.	CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN	59
21.3.4.	PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA	59
21.3.5.	PAGO POR SERVICIOS AMBIENTALES.....	60
21.3.6.	EXENCIONES TRIBUTARIAS.....	60
21.3.7.	ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS	60
21.3.8.	CONGELACIÓN O DISMINUCIÓN DE ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA.....	61
21.3.9.	FINANCIAMIENTO POR INCREMENTO EN EL RECAUDO IMPOSITIVO (FIRI)	61
21.3.10.	CESIÓN DEL DELTA DE IMPUESTO PREDIAL COMO INSTRUMENTO DE FINANCIACIÓN	61
21.3.11.	DERECHO REAL DE SUPERFICIE EN INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE	61
22.	SISTEMA DE GESTIÓN TERRITORIAL	62
22.1.	SUBSISTEMA INSTITUCIONAL DE GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRE	63
22.2.	SUBSISTEMA INSTITUCIONAL DE GESTIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO	63
22.3.	SUBSISTEMA INSTITUCIONAL DE GESTION TERRITORIAL.....	64
23.	SISTEMA INSTITUCIONAL Y DE PARTICIPACIÓN COMUNITARIA	65
23.1.	SUBSISTEMA INSTITUCIONAL DE SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y PARTICIPACIÓN DEMOCRÁTICA	65
23.2.	PROGRAMA DE EJECUCIÓN	66

PARTE 4 SISTEMA INSTITUCIONAL, GESTIÓN Y NORMA COMPLEMENTARIA

19. NORMAS PARA LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS

A continuación, se expone el compilado normativo que dará margen a la gestión por parte de la Administración Municipal para el promover el desarrollo urbano y rural a través de los procesos de licenciamiento y demás actuaciones que, sobre el territorio Caldeño puedan tener lugar.

19.1.SOBRE LAS LICENCIAS URBANÍSTICAS

El artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto 1077 de 2015 define la Licencia urbanística así:

Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes.

La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.

El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

Las modificaciones de licencias vigentes se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y demás reglamentaciones que sirvieron de base para su expedición.

19.1.1. URBANIZACIÓN

El Decreto 075 de 2013, en su primer artículo, compilado en el Decreto 1077 de 2015 define que la actuación de urbanización:

Comprende el conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción. Estas actuaciones podrán desarrollarse en los predios regulados por los **tratamientos urbanísticos de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de**

redesarrollo. Las citadas actuaciones se autorizan mediante las licencias de urbanización, en las cuales se concretan el marco normativo sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y los demás aspectos técnicos con base en los cuales se expedirán las licencias de construcción. (Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.1.1. Definiciones).

En las actuaciones de urbanización, tanto en suelo de expansión como en suelo urbano, en los polígonos catalogados con los tratamientos mencionados anteriormente, se concretan las adecuaciones públicas a través de las áreas de cesión obligatoria, que deberán entregarse a los municipios en contraprestación de los aprovechamientos otorgados en las licencias de urbanización. Estas fajas de terreno deberán destinarse para las cargas locales destinadas a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes (Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.1.1) todo esto en el marco de la formulación del respectivo Plan Parcial o las herramientas dispuestas por la normativa nacional vigente.

Los predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano no podrán ser subdivididos previamente a la actuación de urbanización. Los predios localizados en suelos de expansión no podrán subdividirse por debajo de la UAF, que para efectos de esta reglamentación se determina en un área mínima de lote de tres hectáreas atendiendo el área de la UAF agrícola, mientras no se adopte el respectivo plan parcial. Solo podrán excepcionarse de lo anterior, los suelos productivos en los que se cumpla alguna de las condiciones determinadas en el artículo 2.2.2.1.4.1.4 del Decreto 1077 de 2015, o el que lo adicione modifique o sustituya. Y 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 (Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.2.1.4.1.6).

Así las cosas, los suelos aptos para urbanización deben cumplir unas condiciones específicas dependiendo de si se encuentran en suelo urbano o en suelo de expansión. Y podrán desarrollarse tal como se expone a continuación:

1. Mediante la adopción de plan parcial cuando se requiera de la gestión asociada de los propietarios de predios mediante unidades de actuación urbanística o cuando se trate de macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales. Además, siempre deberán desarrollarse a través de plan parcial, los predios objeto de la actuación de urbanización que se encuentren en alguna de las siguientes situaciones que requiera de concertación con la autoridad ambiental:
 - Los que contemplen proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible sobre licenciamiento ambiental o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
 - Los que precisen la delimitación de los suelos de protección y/o colinden con ecosistemas tales como parques naturales, reservas forestales, distritos de manejo integrado, distritos de conservación de suelo o zonas costeras.
 - Los que incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo, identificadas por el presente PBOT, reglamentaciones o estudios técnicos posteriores relacionadas con las mismas.
2. Mediante la aprobación de un proyecto urbanístico general o licencia de urbanización sin trámite de plan parcial, cuando el predio o predios cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos y cumpla con alguno de los siguientes requisitos:
 - Se trate de predio(s) localizado(s) en zonas cuya área no supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, delimitadas por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes y garanticen las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial.

- Se trate de un sólo predio cuya área supere las diez (10) hectáreas netas urbanizables, que para su desarrollo no requiera de gestión asociada y se apruebe como un sólo proyecto urbanístico general de acuerdo con lo dispuesto en el presente decreto.

Para el caso de las áreas urbanizables localizadas en suelos de expansión, será necesario en todos los casos, la gestión asociada a través de plan parcial, planificando como mínimo los polígonos determinados desde la zonificación de los tratamientos urbanísticos. Posterior a la adopción del plan parcial a través de Decreto, se deberán licenciar cada una de las unidades de actuación urbanística, para proceder así con el efectivo desarrollo y dotación de las áreas públicas, y el licenciamiento de las edificaciones a construir, permitiendo en este caso la subdivisión predial siempre y cuando esta se ajuste a la delimitación de las respectivas Unidades de Actuación o Gestión.

Las modalidades de la licencia de urbanización son: desarrollo, saneamiento y reurbanización

Los suelos de expansión urbana se entenderán incorporados al perímetro urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiendo por estas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia y hecho entrega de ellas a satisfacción de las empresas de servicios públicos correspondientes, cuando sea del caso, y del municipio, o efectuado el pago cuando se autoriza expresamente la compensación de las cesiones obligatorias en dinero, en los términos de que tratan los artículos 2.2.6.1.4.6 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, la reglamentación aplicable a los servicios públicos y demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

De manera excepcional y **únicamente para efectos catastrales**, los predios que hayan sido objeto de licencia de urbanización dentro del marco del plan parcial, que hubieren ejercido los derechos y cumplido las obligaciones determinadas en la licencia, encontrándose únicamente pendiente el proceso de entrega material de las cesiones obligatorias, se considerarán como parte del suelo urbano conforme a los usos y edificabilidad aprobadas. (Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.4.1.7.2).

Para los nuevos proyectos predominantemente residenciales localizados en predios urbanizables no urbanizados en tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión se harán exigibles las siguientes condiciones:

El costado de mayor extensión de una manzana destinada a uso residencial será igual o inferior a 250 metros. Estas manzanas deberán delimitarse por vías públicas peatonales o vehiculares. En todo caso, al menos dos de estas vías serán vehiculares. La dimensión mínima de la franja de circulación peatonal de los andenes será como mínimo de 2,00 metros.

Con respecto a la destinación de suelo para Vivienda de Interés Prioritario en tratamiento de desarrollo y de renovación urbana, este último en la modalidad de redesarrollo, se define en el artículo 2.2.2.1.5.2 que

El alcance de esta obligación se circunscribe **únicamente a la provisión de los suelos útiles** que se destinarán para el desarrollo de este tipo de vivienda **y a la ejecución de las obras de urbanización** de los proyectos urbanísticos donde se localicen tales suelos. En consecuencia, y para todos los efectos, la obligación de destinar suelo útil para VIS o VIP se considerará como una carga urbanística local. (negrita por fuera del texto original).

Debido a que Caldas se encuentra en el listado de municipios localizados en el área de influencia de Medellín, que corresponde a uno de los municipios y distritos con población urbana superior a quinientos mil (500.000) habitantes de que trata la Resolución 368 de 2013 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el porcentaje mínimo de suelo sobre área útil residencial del plan parcial en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritaria (VIP) será del 20%.

Dichos porcentajes se exigirán únicamente en las actuaciones de urbanización de predios regulados por el tratamiento de desarrollo que se encuentren ubicados en suelo urbano o de expansión urbana en zonas o áreas de actividad cuyos usos sean distintos a los industriales, dotacionales o institucionales y que se urbanicen aplicando la figura del plan parcial o directamente mediante la aprobación de la correspondiente licencia de urbanización. (Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.2.1.5.2).

Porcentaje de suelo para desarrollo de vivienda VIS en tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo.

Para el cumplimiento de la obligación el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

1. En el mismo proyecto.
2. Mediante el traslado a otros proyectos de este urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio. Calculando el valor del suelo según las indicaciones del artículo 2.2.2.1.5.3.3 del Decreto 1077 de 2015, o el que lo adicione, modifique o sustituya.
3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos destinado para el efecto.

19.1.1.1. Proyecto Urbanístico General

El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios en suelo urbano, o en suelo de expansión urbana cuando se haya adoptado el respectivo plan parcial, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y los planes parciales y demás instrumentos que lo desarrollen.

Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios de la Unidad de Gestión o de Actuación Urbanística sobre la cual se adelantará la urbanización y aprobarse junto con la licencia de la primera etapa mediante acto administrativo por la secretaría de planeación. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo cuarenta y cinco (45) días hábiles antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. En todo caso, la vigencia del proyecto urbanístico general no podrá ser superior a la suma de la vigencia de las etapas que la componen.

Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que cuente con el documento de disponibilidad de prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión y suelo para vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario.

En la ejecución de la licencia para una de las etapas y en el marco del proyecto urbanístico general, se podrán conectar las redes de servicios públicos ubicadas fuera de la respectiva etapa, sin que sea necesaria la expedición de la licencia de urbanización para el área a intervenir, siempre y cuando se cumpla

con las especificaciones técnicas definidas por la empresa de servicios públicos correspondientes y exista la aprobación del paso de redes por terrenos de los propietarios.

19.1.2. PARCELACIÓN

El artículo 2.2.6.1.1.5 del Decreto 1077 de 2015, define la Licencia de parcelación como:

La autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo rural y suburbano, la creación de espacios públicos y privados, y la ejecución de obras para vías públicas que permitan destinar los predios resultantes a los usos permitidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y la normatividad ambiental aplicable a esta clase de suelo. Estas licencias se podrán otorgar acreditando se autoprestan los servicios públicos, con la obtención de los permisos, autorizaciones y concesiones respectivas otorgadas por las autoridades competentes.

También se entiende que hay parcelación de predios rurales cuando se trate de unidades habitacionales en predios indivisos que presenten dimensiones, cerramientos, accesos u otras características similares a las de una urbanización, pero con intensidades y densidades propias del suelo rural que se destinen a vivienda campestre.

Estas parcelaciones podrán proyectarse como unidades habitacionales, recreativas o productivas y podrán acogerse al régimen de propiedad horizontal.

En todo caso, se requerirá de la respectiva licencia de construcción para adelantar cualquier tipo de edificación en los predios resultantes.

Así pues, se consideran parcelados los predios ubicados en el suelo rural o rural suburbano en los que se segregaron las áreas con destino al espacio público, se culminaron las obras de dotación de estas y de las vías públicas, se hizo entrega material de ellas a las autoridades competentes, de conformidad con lo dispuesto en la respectiva licencia de parcelación, y, se acredite la autoprestación de servicios públicos domiciliarios. (Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.1.1).

Las áreas con condición de riesgo, en desarrollos por parcelación en suelo suburbano y centros poblados rurales quedarán condicionadas a la realización de estudios de detalle, así como a la ejecución de las medidas de reducción (prevención y mitigación) que se determinen en estos estudios.

Como condición general para el otorgamiento de licencias para los distintos usos en suelo rural y rural suburbano se deberán conservar y mantener las masas arbóreas y forestales en suelos con pendientes superiores a cuarenta y cinco grados (45).

La prestación de servicios públicos deberá resolverse de forma integral para la totalidad de los predios que integren la unidad mínima de actuación, que para efectos de la parcelación para vivienda campestre se determina en 2 hectáreas, la cual será el área mínima de planificación para desarrollos campestres, salvo cuando se trate de desarrollo de una sola unidad habitacional que no pertenezca a una parcelación, agrupación de viviendas, condominio o similares. Salvo la excepción anterior no podrá realizarse licenciamiento de construcción hasta tanto se cuente con licencia de parcelación para los suelos de vivienda campestre.

El cerramiento de los predios se realizará con elementos transparentes, los cuales se podrán combinar con elementos vegetales. En todo caso, se prohibirán los cerramientos con tapias o muros que obstaculicen o impidan el disfrute visual del paisaje rural.

No se podrán expedir licencias de parcelación o construcción autorizando parcelaciones en suelo rural para vivienda campestre, en las zonas que no correspondan a la delimitación precisa de las áreas destinadas a este uso.

Toda actuación de parcelación también deberá considerar lo siguiente:

1. Respetar el nivel y pendientes naturales del terreno, disminuyendo en lo posible los movimientos de tierra.
2. Cumplir con una vinculación inmediata a la malla vial pública.
3. Toda actuación que requiera trámite de parcelación deberá realizar un planteamiento vial, con el fin de cumplir con los requerimientos de accesibilidad, vinculación a la malla vial pública rural existente, continuidad vial en el sector o entorno, con el plan vial y los proyectos viales y, adicionalmente, con las que se deriven de los análisis de impactos sobre la movilidad del sector.
4. Cumplir con las zonas de reserva o áreas de exclusión para carreteras de la red vial nacional y los retrocesos en los corredores viales suburbanos que establece el artículo 2.2.6.2.6, del Decreto Nacional 1077 de 2015.
5. En todo proceso de parcelación las vías deberán entregarse debidamente dotadas con todas las redes necesarias para las infraestructuras de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, incluyendo las acometidas respectivas y en concordancia con los requerimientos de la autoridad ambiental.
6. Cuando la parcelación se desarrolle en predios que limiten con vías de primer orden, para su intervención deberán contar previamente con los permisos para el uso, la ocupación y la intervención temporal de la infraestructura vial a que se refiere la Resolución No. 716 del 28 de abril de 2017 de la Agencia Nacional de Infraestructura -ANI, o la norma que la complemente, modifique o sustituya.
7. Cumplir con las regulaciones de los elementos de la publicidad exterior visual en el espacio público.
8. Toda parcelación a partir de la segunda unidad de vivienda, deberá contar con una solución para la auto prestación de los servicios públicos de acueducto o alcantarillado, en desarrollo de esta normatividad el municipio de Caldas exigirá realización de Plantas de tratamiento de agua potable, para evitar descargas directas a los afluentes hídricos, las características técnicas de las mismas serán objeto de reglamentación posterior.

19.1.2.1. Licencia de Parcelación en Suelo Suburbano

El Decreto Nacional 1077 de 2015 en su *artículo 2.2.2.2.1 Ordenamiento básico para el desarrollo sostenible del suelo rural suburbano*, precisa acerca de la unidad mínima de actuación en suelo suburbano, lo siguiente:

Siempre y cuando cumpla con mínimo 2 hectáreas correspondientes a la Unidad Mínima de Actuación, determinada como la

Superficie mínima de terreno definida en el componente rural del plan de ordenamiento territorial que puede incluir una o varias unidades prediales para la ejecución de actuaciones urbanísticas de parcelación y edificación de inmuebles, de conformidad con los usos permitidos en el suelo rural suburbano. (Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.1.1)

Se expedirá una única licencia de parcelación para la unidad mínima de actuación en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos definidas para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios.

Parágrafo. Se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, únicamente la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal. (Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.2.2.1)

En los corredores viales suburbanos, se exigirá un retroceso al interior del predio como mínimo de diez (10) metros respecto al borde externo de la calzada de desaceleración, de los cuales por lo menos cinco (5) metros deben tratarse como zona verde privada. El área restante se puede destinar para estacionamientos. El cerramiento de los predios se permitirá a partir de la zona verde de retroceso.

Cuando el área de un lote se encuentre dentro del perímetro suburbano para usos industriales y a su vez dentro del perímetro de parcelación para vivienda campestre, se permitirá la ejecución de proyectos mixtos en la totalidad del predio bajo una misma licencia de parcelación, por lo que podrá desarrollarse la totalidad de la densidad del lote en armonía con el desarrollo de industria de mediano impacto compatible con vivienda, debiendo en estos eventos realizar los respectivos estudios técnicos de mitigación de impactos negativos urbanísticos y ambientales; en todo caso deberá respetarse los índices de ocupación máximos permitidos, los cuales se determinaran mediante la sumatoria de los índices de ocupación para el lote en cada una de las zonificaciones. En estos eventos podrán instalarse los desarrollos de industria o vivienda en cualquier parte del predio siempre y cuando se respeten las restricciones ambientales y demás que generen afectación sobre el predio.

De igual forma cuando el predio rural cuente con una extensión de más de 6 hectáreas y tenga parte de su área en perímetro suburbano para usos industriales y parte en suelo rural que permita, de acuerdo con sus intervenciones y usos, el desarrollo de la agroindustria, podrá mediante la adopción de una misma licencia de parcelación, realizar proyectos integrales o mixtos en el predio, pudiendo desarrollar, en caso de tenerla, la totalidad de la densidad que permita el lote, en armonía con desarrollo de agroindustria o industria compatible con vivienda, de bajo impacto o artesanal y usos logísticos o de bodega, realizando el respectivo estudio técnico de mitigación de impactos negativos ambientales o urbanísticos. Para estos eventos, en la parte del predio que tenga una categoría diferente a la de suburbano, solo podrán realizarse desarrollos respetando el índice de ocupación máximo establecido para dicha zonificación, pudiendo implantar en esta zona los desarrollos de cualquiera de los usos descritos anteriormente, en armonía con las determinantes ambientales para el predio.

19.1.2.2. Parcelación Industrial

Las parcelaciones industriales se permitirán sólo en los polígono de usos con destinación de áreas de actividad industrial en las zonas rurales suburbanas y rurales no suburbanas del territorio municipal en las cuales se permite la parcelación del suelo para la localización de establecimientos dedicados a la producción, elaboración, fabricación, preparación, recuperación, reproducción, ensamblaje, construcción, reparación, transformación, tratamiento, almacenamiento, bodegaje y manipulación de materias destinadas a producir bienes o productos materiales, tal como se establece en el capítulo de usos del suelo rural (Decreto 1077 de 2015 artículo 2.2.1.1).

Cuando el área de un lote se encuentre dentro del perímetro suburbano para usos industriales y a su vez dentro del perímetro de parcelación para vivienda campestre, se permitirá la ejecución de proyectos mixtos en la totalidad del predio bajo una misma licencia de parcelación, por lo que podrá desarrollarse la totalidad de la densidad del lote en armonía con el desarrollo de industria de mediano impacto compatible con vivienda, debiendo en estos eventos realizar los respectivos estudios técnicos de mitigación de impactos negativos urbanísticos y ambientales; en todo caso deberá respetarse los índices de ocupación máximos permitidos, los cuales se determinaran mediante la sumatoria de los índices de ocupación para el lote en cada una de las zonificaciones. En estos eventos podrán instalarse los desarrollos de industria o vivienda en cualquier parte del predio siempre y cuando se respeten las restricciones ambientales y demás que generen afectación sobre el predio.

De igual forma cuando el predio rural cuente con una extensión de más de 6 hectáreas y tenga parte de su área en perímetro suburbano para usos industriales y parte en suelo rural que permita, de acuerdo con sus intervenciones y usos, el desarrollo de la agroindustria, podrá mediante la adopción de una misma licencia de parcelación, realizar proyectos integrales o mixtos en el predio, pudiendo desarrollar, en caso de tenerla, la totalidad de la densidad que permita el lote, en armonía

con desarrollo de agroindustria o industria compatible con vivienda, de bajo impacto o artesanal y usos logísticos o de bodega, realizando el respectivo estudio técnico de mitigación de impactos negativos ambientales o urbanísticos. Para estos eventos, en la parte del predio que tenga una categoría diferente a la de suburbano, solo podrán realizarse desarrollos respetando el índice de ocupación máximo establecido para dicha zonificación, pudiendo implantar en esta zona los desarrollos de cualquiera de los usos descritos anteriormente, en armonía con las determinantes ambientales para el predio.

19.1.3. SUBDIVISIÓN

El artículo 2.2.6.1.1.6 del Decreto 1077 de 2015, define la Licencia de subdivisión así:

Es la autorización previa para dividir uno o varios predios, ubicados en suelo rural, urbano o de expansión urbana, de conformidad con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y demás normatividad vigente aplicable a las anteriores clases de suelo.

Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.

Existen diferentes modalidades de subdivisión dependiendo de la clasificación del suelo, pero vale la pena aclarar que ninguna de las modalidades de la licencia de subdivisión que se presenta a continuación autoriza la ejecución de obras de infraestructura o de construcción.

- En suelo rural y de expansión urbana:
 - Subdivisión rural

Es la autorización previa para dividir materialmente uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial y la normatividad agraria, cultural y ambiental aplicables a estas clases de suelo, garantizando la accesibilidad a cada uno de los predios resultantes.

Mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar -UAF- que corresponde para estos casos a la UAF agrícola que contempla una extensión mínima de predios de 3 hectáreas, salvo los casos previstos en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994. En ningún caso se puede autorizar la subdivisión de predios rurales en contra de lo dispuesto en la Ley 160 de 1994 o las normas que la reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan. Las excepciones a la subdivisión de predios rurales por debajo de la extensión mínima de la UAF previstas en la Ley 160 de 1994, deberán manifestarse y justificarse por escrito presentado por el solicitante en la radicación de solicitud de la licencia de subdivisión.

Debido a que la UAF establece áreas mínimas relacionadas únicamente con suelos productivos, las excepciones nunca podrán aplicarse a los suelos de importancia ambiental y los vinculados a otras vocaciones. Para cualquier actuación en suelos con vocación diferente a los usos productivos, se deberán aplicar las áreas mínimas relacionadas con las densidades definidas para cada polígono en el presente Acuerdo, respondiendo a lo estipulado por la Resolución 9328 de 2007 “Densidades Máximas para Vivienda en el Área Rural de la Jurisdicción de Corantioquia”.

Con fundamento en este documento, la autoridad municipal competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas verificarán que lo manifestado por el solicitante corresponde a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 160 de 1994, y autorizarán la respectiva excepción en la licencia de subdivisión. Los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen o complementen. En todo caso la autorización de

actuaciones de edificación en los predios resultantes deberá garantizar que se mantenga la naturaleza rural de los terrenos, y no dará lugar a la implantación de actividades urbanas o a la formación de nuevos núcleos de población.

- 2. En suelo urbano:

- Subdivisión urbana

Es la autorización para dividir materialmente uno o varios predios urbanizables no urbanizados ubicados en suelo urbano. Para efectos de lo dispuesto en el artículo 2.2.2.1.4.1.4 del presente decreto, solamente se podrá expedir esta modalidad de licencia cuando se presente alguna de las siguientes situaciones:

- a) Se pretenda dividir la parte del predio que esté ubicada en suelo urbano de la parte que se localice en suelo de expansión urbana o en suelo rural;
- b) Existan reglas especiales para subdivisión previa al proceso de urbanización contenidas en el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.
- c) Se pretenda dividir el área urbanizable no urbanizada de un predio urbano, del área clasificada como suelo de protección ambiental o de aquellas que se encuentren afectadas en virtud de lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, dentro del mismo predio.

- 3. Reloteo:

Es la autorización para dividir, redistribuir o modificar el loteo de uno o más predios previamente urbanizados o legalizados, de conformidad con las normas urbanísticas que para el efecto establezcan el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen y complementen. En esta modalidad de licencia se podrá hacer redistribución de los espacios privados.

Las subdivisiones en suelo urbano de que tratan las dos primeras viñetas del presente artículo se sujetarán al cumplimiento de las dimensiones de áreas y frentes mínimos establecidos en los actos administrativos correspondientes. Los predios resultantes de la subdivisión y/o reloteo deberán contar con frente sobre vía pública vehicular o peatonal y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales.

No se requerirá licencia de subdivisión cuando se trate de particiones o divisiones materiales de predios ordenadas por sentencia judicial en firme o cuando se requiera subdividir predios por motivo de la ejecución de obras de utilidad pública. En estos casos, la división material se realizará con fundamento en lo ordenado en la sentencia judicial o con el registro topográfico que elabore la entidad pública que ejecute la respectiva obra.

Para los casos de ejecución de obras de utilidad pública, dentro de los seis meses siguientes a la inscripción de la subdivisión en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria, la entidad pública que ejecuta la obra deberá remitir dicho registro a la autoridad municipal competente para actualizar la cartografía oficial de los municipios o distritos.

Las subdivisiones de predios hechas por escritura pública debidamente inscrita en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con anterioridad a la expedición de la Ley 810 de 2003, no requerirán de licencia de subdivisión, en cualquiera de sus modalidades, para adelantar ningún trámite. Los predios cuya subdivisión se haya efectuado antes de la entrada en vigor de la mencionada ley, y que cuenten con frente y/o área inferior a la mínima establecida por la reglamentación urbanística, podrán obtener licencia de construcción siempre y cuando sean desarrollables aplicando las normas urbanísticas y de edificación vigentes.

La incorporación a la cartografía oficial de tales subdivisiones no implica autorización alguna para urbanizar, parcelar o construir sobre los lotes resultantes, para cuyo efecto, el interesado, en todos los casos, deberá

adelantar el trámite de solicitud de licencia de parcelación, urbanización o construcción ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para el estudio, trámite y expedición de las licencias urbanísticas, en los términos de que trata el presente decreto y demás normas concordantes.

20. NORMA ESPECÍFICA

20.1.NORMAS VOLUMÉTRICAS

20.1.1. RETIROS

En virtud de lo establecido por el artículo 5 de la Ley 9 de 1989, y el Decreto Nacional 1077 de 2015, las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, las áreas para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, y las áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico, se consideran espacio público.

Los inmuebles a que se hace referencia pueden ser de propiedad privada, pero están destinados por su naturaleza o uso, a la satisfacción de necesidades colectivas; por consiguiente, y en aplicación del principio de la función social y ecológica de la propiedad, pueden presentar una limitación de uso, que únicamente será compensada cuando represente para el propietario una afectación de tal magnitud que vulnere el núcleo esencial del derecho a la propiedad.

Los proyectos individuales, deben prever aislamientos, tanto laterales como posteriores, y entre edificios levantados en un mismo predio, con el fin de garantizar adecuadas condiciones de ventilación e iluminación al interior de las edificaciones.

En los eventos en los que no sea posible o conveniente dejar aislamientos, la edificación deberá dar solución adecuada a los empates, con respecto a las edificaciones permanentes, principalmente con las adyacentes al lote, y se definirán con relación a la prolongación del espacio público, antejardines, voladizos, retrocesos, pórticos o plataformas en general, plazoletas y espacios abiertos o privados, dentro de la reglamentación vigente.

20.1.1.1.Dimensión de los Retiros.

A continuación, se definen las dimensiones de los retiros para el suelo urbano, expansión urbana y rural.

1. Retiro perimetral: Cuando las edificaciones hacen parte de una urbanización cerrada desarrollada en lotes a partir de dos 2.000 m², cumplirán con un retiro perimetral de urbanización, así:
 - a. De cinco (5) metros para edificaciones residenciales con altura máxima de tres (3) pisos u once (11) metros, contados desde el nivel de acceso hasta el nivel del caballete.
 - b. De seis (6) metros para edificaciones residenciales que superen la altura de tres (3) pisos u once (11) metros.
 - c. De seis (6) metros para edificaciones destinadas a otros usos con cualquier altura.
 - d. De diez (10) metros para edificaciones de cualquier uso y altura que colinden con usos no compatibles

Los anteriores retiros podrán ser mayores en la norma específica que se determinen en los planes parciales o cualquier otro instrumento de planificación.

2. Retiro a lindero: Cuando se trata de desarrollos en predios independientes o en los lotes de una subdivisión o de una urbanización, cumplirán con retiros laterales y de fondo, sin detrimento del retiro perimetral de urbanización, de la siguiente manera:
 - a. En predios independientes o en lotes de una subdivisión: No tendrán que cumplir retiro lateral o de fondo, sin embargo, la fachada semiabierta sobre un muro lateral o posterior de edificaciones, cumplirá con un retiro mínimo de tres (3) metros, contados a partir del medianero, de los aislamientos laterales y los posteriores; pero siempre se cumplirá la distancia establecida para cada tipo de fachada.
 - b. En lotes de una urbanización: De tres (3) metros para edificaciones de vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar con altura máxima de tres (3) pisos u once (11) metros. De seis (6) metros para edificaciones multifamiliares.
3. Retiros entre fachadas: En toda edificación de cualquier uso o altura, la distancia entre fachadas estará determinada por el tratamiento de estas, así:
 - a. Entre fachadas abiertas, será de doce (12) metros, tomados desde el exterior del o los voladizos, si existen.
 - b. Entre fachadas semicerradas o entre fachadas abiertas y fachadas semicerrada o entre fachadas abiertas y cerradas, la distancia mínima será de seis (6) metros tomados desde el exterior del o los voladizos, si existen.
 - c. Entre fachadas cerradas y semicerradas la distancia mínima será de tres (3) metros.
 - d. Entre fachadas cerradas, no será exigible distancia mínima.
 - e. Cuando se trata de varias edificaciones en un mismo desarrollo o proyecto, serán aplicables los retiros entre fachadas.
4. Retiros a estructuras especiales: Los retiros a estructura como oleoductos, gasoductos, antenas de transmisión y similares, serán los establecidos por las entidades competentes.
5. Para los retiros frontales a ejes vía, retiros a viaducto y estaciones, Retiros a intercambios viales, pasos a desnivel y otras infraestructuras de transporte aéreo o terrestre, retiros a antejardines, remitirse al capítulo de subsistema de movilidad
6. Los retiros de seguridad, tanto en altura, como en proyección o distancia horizontal a las líneas transmisoras y distribuidoras de energía y a todos los elementos componentes de las infraestructuras de este servicio –torres, subestaciones y otros-, se regirán por las disposiciones establecidas en el artículo 13° de la Resolución Nacional 90708 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas –RETIE) contiene los requisitos de seguridad que deben guardar las instalaciones eléctricas y sus anexos, además de acoger lo estipulado en el subsistema de servicios públicos para este fin.

Rural

Toda edificación destinada a cualquier uso en el suelo rural del municipio deberá cumplir con un retiro de construcción a linderos de diez (10) metros.

Centros Poblados

Para la vivienda adosada o nucleada no se exigirá retiro a linderos, para la vivienda individual se exigirá un retiro de dos (2) metros. No obstante, para los predios menores a 500 m² no se exigirá retiros a linderos

Suburbanos

Para el ordenamiento de los corredores viales suburbanos, y para las unidades de planificación rural se deberá delimitar lo siguiente:

1. Una franja mínima de cinco (5) metros de aislamiento, contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la Ley 1228 de 2008, y

2. Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento de que trata el numeral anterior.

Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.

La franja de aislamiento y la calzada de desaceleración deben construirse y dotarse y deberán entregarse como áreas de cesión pública obligatoria. En ningún caso se permitirá el cerramiento de estas áreas y la franja de aislamiento deberá ser empujada. En los linderos de la franja de aislamiento con las áreas de exclusión, los propietarios deberán construir setos con arbustos o árboles vivos, que no impidan, dificulten u obstaculicen la visibilidad de los conductores en las curvas de las carreteras, en los términos de que trata el artículo 5 de la Ley 1228 de 2008. Para efectos de la expedición de licencias urbanísticas, en los planos topográficos o de localización de los predios se deberán demarcar la franja de aislamiento y la calzada de desaceleración de que trata este decreto.

20.1.2. VOLADIZOS

En las edificaciones, cualquiera que sea su uso, se permitirá la construcción de balcones o espacios cerrados en voladizo a partir del paramento y de la losa de cubierta de primer piso, sobre andenes antejardines o retiros privados de la siguiente forma:

Los voladizos deberán quedar a una altura no inferior a un piso con respecto al nivel de andén, y su dimensionamiento se hará con respecto al paramento del primer piso de la edificación. En terrenos con pendiente, la altura mínima se tomará en el extremo correspondiente a la cota más alta medida a nivel del andén. En todo caso, la altura mínima con respecto al nivel más alto del andén o del antejardín será de dos con cincuenta (2,50) metros.

Se deberá respetar mínimo uno punto cincuenta (1,52) metros de la línea de energía y postes de servicios públicos.

Para evitar registros sobre los predios vecinos, los balcones en las fachadas deberán retirarse un (1) metro como mínimo del eje de medianería, adecuando una jardinera con dichas dimensiones o cerrando con un muro hasta el techo o cubierta que impida la visual al costado que no cumpla con este retiro.

Voladizos para vivienda unifamiliar y bifamiliar: cuando se trate de construcciones con alturas hasta de 2 pisos y se prevea retiro de antejardín, se permitirá volar en balcón o voladizo cerrado hasta la mitad de dicho retiro sin superar un máximo de 1,50 metros.

El dimensionamiento de los voladizos será medido a partir del paramento del primer piso de la edificación, en defecto del antejardín, o cuando la edificación sobrepase los dos pisos de altura, se podrá volar sobre el andén o antejardín respectivamente, hasta 1 metro en balcón y hasta 0,40 metros en voladizo cerrado.

Los lotes que tengan reglamentados retiros laterales y/o de fondo, podrán construir voladizo de 0,40 metros en construcción cerrada o de 1 metro en balcón a partir de los paramentos del primer piso., con excepción a las fachadas que tengan frente a servidumbre, donde queda prohibida la implementación de voladizos.

Voladizos para vivienda trifamiliar y multifamiliar y demás edificaciones en altura: En edificaciones trifamiliares y multifamiliares, no se permitirá voladizo para fachadas abiertas sobre los retiros laterales y de fondo. Para la fachada frontal, disponga o no el lote antejardín o de retiro adicional para la conformación del nuevo paramento con respecto al eje de vía, solo se permitirá voladizo de hasta 1 metro de balcón y hasta 0,40 metros en voladizo cerrado con respecto al paramento del primer piso.

Para las edificaciones en altura destinadas a los usos comerciales y de servicios o ambos usos, se permitirá la construcción de voladizos cerrados hasta de 0,40 metros y para balcón hasta 1 metro a partir del paramento del segundo piso de la edificación.

El voladizo cerrado conservará su carácter tenga o no ventanería.

Los voladizos sobre ochaves en relación con el andén, podrán construirse hasta 75% del andén menor sin sobrepasar los 1,50 metros. Su nivel inferior deberá estar en toda su extensión a una altura mínima de 5 metros sobre el nivel del andén. En ningún caso, el voladizo sobre los ochaves podrá estar proyectado sobre la calzada vehicular.

20.1.3. OCHAVES

Las edificaciones nuevas que se pretendan desarrollar en los lotes esquineros deberán disponer de ochaves de conformidad con lo establecido a continuación:

Zonas residenciales: el ochave tendrá un radio mínimo de 3 m, salvo disposiciones especiales a juicio de la Secretaría de Planeación municipal quien podrá exigir radios mayores, pero en ningún momento radios menores.

Zonas comerciales e industriales: el ochave tendrá un radio mínimo de 5 m salvo disposiciones especiales a juicio de la Secretaría de Planeación municipal, quien podrá exigir radios mayores, pero en ningún momento radios menores.

En caso de vías arterias y donde se tenga circulación de TPC, el radio mínimo será de 5 metros para garantizar la maniobrabilidad de los vehículos sin invadir el carril adyacente y reduciendo riesgos de accidentalidad.

Cuando al menos una de las vías que conformen la esquina lleve antejardín o retiro frontal que cumpla con las especificaciones dadas para la vía, no se exigirá ochave en el paramento. Para construcciones que estén en el cruce vías vehiculares con senderos peatonales, no se exigirá el ochave.

20.1.4. ALTURA DE LAS EDIFICACIONES

La altura máxima de las edificaciones se define como el número de pisos de que disponga y se determina con base en el punto más bajo de la edificación con respecto al nivel del andén y/o la rasante de la vía sobre la cual se diseñe el acceso al proyecto. La altura máxima de las edificaciones estará determinada por la altura misma indicada en el capítulo de aprovechamientos, no obstante, para el municipio de Caldas la altura máxima permitida para edificaciones será de 25 pisos, independientemente de las potencialidades que se puedan arrojar mediante el cálculo de las densidades, índice de ocupación o construcción.

Cuando la edificación de frente a dos o más vías, sean éstas públicas o privadas, la altura para cualquier efecto se definirá desde la cota del nivel más bajo con respecto al andén, y/o la rasante de la vía más baja.

La altura de una edificación en terrenos planos se medirá desde el nivel 0:0 del andén, en el punto de acceso directo al edificio. Solo en donde las condiciones topográficas presenten depresión del terreno (topografía más baja que el acceso al edificio), y siempre y cuando se conserven las condiciones morfológicas del mismo, la Secretaría de Planeación podrá autorizar pisos inferiores al nivel de acceso, en cuyo caso la altura será tomada desde el nivel de evacuación al que se refiere la NSR 10; con el fin de compensar el desarrollo urbanístico y paisajístico, cumpliendo con las demás obligaciones urbanísticas.

No se consideran como piso, y por lo tanto no entran en el cálculo de la altura de la edificación los siguientes niveles:

Los sótanos y semisótanos que se destinen a parqueaderos privados para el proyecto o para visitantes, con el objeto de cumplir las disposiciones de las exigencias contenidas en el capítulo de parqueaderos, cuya altura no supere los 5,0 m con respecto al nivel 0,0 del andén y/o la rasante de la vía en el punto más desfavorable de la extensión frontal del lote por cualquiera de sus fachadas.

Los utilizados exclusivamente para las instalaciones mecánicas, escaleras y tanques de agua y los destinados totalmente a áreas libres comunes para recreación.

Las mansardas o buhardillas ubicadas en los últimos pisos de las edificaciones que forman parte de los apartamentos dúplex. Siempre y cuando cumplan con las condiciones especificadas más adelante.

Posteriormente a la expedición de la licencia de construcción no se podrán adicionar mansardas, mezanines o niveles de piso sin la autorización correspondiente.

20.1.5. ALTURA DE PISOS

En las edificaciones, según el uso, la altura de piso será la siguiente:

Uso residencial: Será máximo de tres con cincuenta (3,50) metros y mínimo de dos con veinticinco (2,25) metros.

Uso comercial y de servicios: Será máximo de cinco (5) metros, considerando que cuando se trata de un espacio cubierto en techo, esta distancia será entre el nivel de piso acabado y el enrase. Para supermercados, hipermercados y similares la Secretaría de Planeación podrá autorizar una altura mayor,

Uso industrial: Será máximo de seis (6) metros. Podrá ser mayor por requerimientos técnicos y quedará claramente expresado en los planos de aprobación. Cuando se presente área de oficinas al interior de este uso, la altura de piso será la correspondiente para este uso.

Para las edificaciones que alberguen público o sean de alta ocupación se exigirá una altura mínima de entre piso de 3,0 metros y la máxima de 5,0 metros. Aplica para la construcción de los primeros pisos que se destinen al uso comercial, los cuales se pueden adaptar con mezanine para bodegas de almacenamiento de mercancías. Siempre y cuando cumplan con las condiciones especificadas más adelante.

20.1.6. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS

Se entiende por sótanos y semisótanos, la parte subterránea de un edificio; cuando se trate de semisótanos, no podrán exceder más de 1,50 metros, sobre el nivel más bajo del andén.

Sin perjuicio de lo establecido para sótanos y semisótanos destinados a parqueaderos, todos deberán tener en cuenta, además, las siguientes normas:

1. Los sótanos y semisótanos cumplirán los retiros mínimos exigidos a fachada frontal.
2. Cuando se proyecten sótanos o semisótanos, las escaleras y rampas de comunicación con los pisos superiores, en ningún caso podrán desarrollarse sobre la zona de retiro mínimo exigido.
3. En estos casos, donde existe desnivel entre el andén y la edificación, deberá superarse este desnivel con rampas o escaleras que por ningún motivo podrán ocupar áreas de andén o antejardín.

20.1.7. MANSARDAS O BUHARDILLAS

Son áreas construidas que se conforman utilizando la inclinación del techo, efectuando la iluminación por abertura en la cubierta, patios interiores o retiros a linderos, pero no por fachada como piso adicional, y deberán estar integradas espacialmente al piso inmediatamente inferior, es decir que conforman un piso dúplex.

Entendiéndose por dúplex, la vivienda que tiene dos pisos conectados entre sí por una escalera interior, los cuales se constituyen en los remates de las edificaciones multifamiliares, previo cumplimiento de las

demás normas que regulan la materia según su localización. Estas mansardas no podrán tener una destinación independiente y deberán cumplir con los retiros correspondientes.

El enrase del techo será el del piso inmediatamente inferior. La construcción de mansardas, donde sea permitida, contabilizará como área construida cubierta. No se considera como piso la distancia resultante entre el nivel de piso de una mansarda y la altura del caballete del techo, considerando que el piso de la mansarda se construye a nivel de enrase del último piso de la edificación.

20.1.8. MEZANINE

El mezanine es el nivel intermedio retrasado con respecto a la fachada, integrado espacialmente al piso inmediatamente inferior de una edificación, cuyo acceso se logra a través de éste. Se considera siempre y cuando esté integrado al interior por medio de vacíos o escaleras internas al local, no tenga una destinación independiente y no supere el 50% del área total.

La construcción de mezanine es permitida en cualquier edificación, y se contabilizará como área construida cubierta.

20.1.9. FACHADAS, CULATAS, CUBIERTAS

20.1.9.1. Fachada de las edificaciones hacia el espacio público

En todo proyecto constructivo, ya sea aislado o perteneciente a un conjunto de edificaciones, su ampliación, adecuación, modificación o restauración, deberá diseñarse y construirse con las fachadas abiertas, cuando éstas den su frente hacia el espacio público, cualquiera que este sea, con el fin de garantizar la integración visual entre tales espacios, la armonía y estética urbana, la protección y seguridad del entorno y de la población que lo habita y usufructúa.

Se incluyen dentro de este requerimiento, todas las edificaciones destinadas al uso comercial, industrial, residencial, de servicios institucionales privados, públicos y mercantiles, incluso aquellas destinadas a usos especiales como teatros, auditorios, estudios de televisión y grabación, y en general, aquellos que por su funcionamiento requieran condiciones especiales.

Los empates de fachadas de las diferentes edificaciones deberán conformar un perfil urbano armónico, estético y respetuoso de las edificaciones de valor patrimonial y de otras fachadas adyacentes, garantizando la independencia entre las mismas y la privacidad de los usuarios o residentes.

Los muros laterales o posteriores, contruidos sobre el lindero, divisorios o de cierre y que resalten en alturas sobre otras edificaciones, tendrán un tratamiento de fachada acorde con el resto de la edificación, en un acabado duradero que requiera mantenimiento mínimo (no rebitada), revocadas y pintadas.

Los muros laterales, posteriores (culatas) y las fachadas de toda edificación, se consideran elementos que definen o delimitan el espacio público y, como tales, tendrán un tratamiento de acabado final, con revestimiento, pintura o murales que se exigirá para el recibo de las obras por parte de la entidad competente, por lo tanto, tendrán un acabado final en obra blanca, es decir en materiales que impermeabilicen, aíslen y mejoren el aspecto de estas. No se posibilitará la estructura de la edificación a la vista

Conforme lo determina el Decreto Nacional 1077 de 2015, toda intervención en fachada existente o diseño de las mismas para obra nueva, deberá acreditar estudio arquitectónico que consulte el entorno dentro del cual se enmarca, adjuntando memoria descriptiva del diseño firmado por un arquitecto debidamente matriculado y con tarjeta profesional vigente, el cual propondrá materiales, colores, texturas, mobiliario

complementario, entre otros aspectos que permitan consolidar un diseño que aporte al embellecimiento del espacio público, y genere establecimiento de actividades económicas o residenciales de calidad.

20.1.9.2. Fachada abierta

Las fachadas abiertas corresponden a pórticos o balcones con elementos tales como vidrio transparente, vacíos y celosías o rejas de cualquier material.

20.1.9.3. Fachada semicerrada

Las fachadas semicerradas, sobre vacíos interiores, contarán con ventanas con vidrio fijo esmerilado, grabado o en elementos similares, estarán ubicadas a una altura mínima de un metro con ochenta (1,80), tomada desde el nivel de piso acabado interior, a partir de esta altura, se diseñarán de tal forma que se garantice la ventilación natural.

20.1.9.4. Fachada cerrada

Corresponde a las fachadas que no tienen ningún tipo de vano, abertura, ventana, balcón, celosía, o cualquier elemento abierto o translucido que permita el registro. Es decir, que se refiere a fachadas elaboradas en muros sólidos.

20.1.9.5. Cubiertas o techos

Corresponden al remate de la edificación que define la cubierta final de la misma.

En los tratamientos donde se permitan edificaciones con altura máxima entre un (1) piso y cuatro (4) pisos, la cubierta del último nivel deberá ser en teja o en losa inclinada: únicamente se permitirán terrazas que no superen el 25% del área de dicho piso y deberán estar ubicadas en la parte posterior de la edificación.

20.1.9.6. Marquesinas, tapasoles, cubiertas sobre antejardín

Se entiende por marquesina, el elemento sobresaliente de la fachada que sirve de cubierta de protección y cuya estructura en voladizo hace parte de la edificación en nivel de la losa del primer o segundo piso. Cumplirá con las siguientes especificaciones:

Se permiten únicamente para cubrir el acceso de las edificaciones, siempre y cuando no cubra ninguno de los componentes de la sección pública de la vía. Se construirá en voladizo y su iluminación se realizará en su interior con lámparas o luminarias.

La altura mínima a la cual podrá instalarse, sobre el nivel del antejardín o el acceso a la edificación será de dos metros con cincuenta (2,50) libres en áreas de baja mixtura, y la correspondiente a la altura del primer o segundo piso en las áreas de media y alta mixtura.

Cuando existan antejardines se podrá cubrir la mitad de este, hasta un máximo de un metro con cincuenta (1,50). Para el caso de los equipamientos de salud y educación la marquesina podrá exceder esta longitud, siempre y cuando no cubra ningún elemento de la sección pública.

Las marquesinas no podrán ser utilizadas como balcón o terraza en su parte superior, ni tendrán acceso directo desde las edificaciones. No se admite ningún tipo de construcción sobre ellas, ni podrán ser utilizadas para soportar publicidad exterior visual o mercancías.

En el área inferior cubierta por la marquesina no se admitirán elementos que impidan la libre circulación, ya sean estos fijos o desmontables.

Bajo las marquesinas no se permitirán cerramientos laterales o frontales, tales como vidrieras, cortinas u otros elementos similares.

Tapasol o Parasol.

Es el elemento adosado a la fachada que tiene como función única brindar protección a los usuarios del sol y la lluvia. La instalación de estos elementos cumplirá con las siguientes especificaciones:

Se construirán en materiales livianos, auto-portantes que no requieran de estructura con soportes verticales ni que impliquen construcciones permanentes; por tanto, no se permiten en teja de barro, ni en asbesto cemento, zinc u otro tipo de material sintético o natural que favorezca su consolidación como construcción permanente.

Bajo los tapasoles o parasoles no se permite la localización de elementos que obstaculicen o impidan la libre circulación; por tanto, no se admiten apoyos verticales de soporte del tapasol, ni cerramientos laterales o frontales, tales como vidrieras, cortinas u otros elementos similares; tampoco se permite la instalación de vitrinas, asaderos o fogones, puestos de venta y similares.

En ningún caso se podrá cubrir el andén con tapasol.

El tapasol o parasol cubrirá máximo el 50% de la profundidad del antejardín sin sobrepasar uno con cincuenta (1,50) metros. e) La altura libre mínima entre la parte inferior del tapasol y el nivel del andén será de dos metros con cincuenta (2,50) libres, conservando homogeneidad con los otros elementos semejantes instalados en el mismo costado de la cuadra.

Para otras áreas libres diferentes al antejardín, en edificaciones ubicadas en cualquier sitio del área urbana y rural, se podrán instalar tapasoles para cubrir terrazas o espacios privados, dentro del área del lote; en cuyo caso el área cubierta se incluirá para el cálculo de los índices de ocupación. En todos los casos, la restricción del área por cubrir estará determinada por el cumplimiento de los retiros laterales y de fondo y el visto bueno de los copropietarios.

20.1.9.7. Placas de cartelería y avisos

En los establecimientos localizados en las fachadas que enmarcan el parque deberán utilizarse placas de cartelería y avisos uniformes para lograr la armonía de este sector tradicional, así:

Se permite un solo letrero por establecimiento comercial o de servicios. En los establecimientos ubicados en esquina se podrá usar dos, uno por cada costado.

Ubicación: Se ubicarán de manera centrada sobre los dinteles de las puertas de acceso a los locales, en casos particulares se decidirá con la Secretaría de Planeación finalmente el sitio más adecuado.

Material: Los logotipos y letreros serán en bronce pulido y brillado, sin adición de elementos de otros materiales ni colores, superpuestos directamente sobre la pared blanca

Dimensiones: 0,50 x 150 metros. Cada establecimiento podrá realizar su letrero publicitario con logotipo y letras particulares, siempre y cuando no se salgan de las dimensiones establecidas.

Para los establecimientos comerciales con puertas garaje que tengan guarda rollo en el exterior y a su vez no cuenten con un dintel superior en la fachada para colocar el aviso, se deberá cubrir con placas de yeso todas las superficies de la caja guarda rollo de la puerta garaje, y sobre la parte frontal se instalará el aviso

publicitario del establecimiento comercial. El sistema de sujeción de las placas de yeso debe realizarse según datos del proveedor y cálculos estructurales.

Para los establecimientos comerciales con puertas vidrieras que no cuenten con dintel superior donde colocar el letrero, se deberá instalar una placa de yeso en la parte superior de la puerta vidriera y sobre esta placa se instalará el letrero del establecimiento comercial.

20.1.10.CERRAMIENTOS

El cerramiento hace referencia al elemento natural o construido que permite encerrar de manera permanente un predio. Se podrá encerrar un proyecto de su entorno inmediato o como elemento para separar los terrenos entre propiedades distintas. De acuerdo con lo establecido en el artículo 71 de la Ley 675 de 2001, las unidades inmobiliarias cerradas contarán con cerramientos en setos vivos o cerramientos transparentes que permitan la integración visual de los espacios libres privados y edificaciones al espacio público adyacente que garantice la ciudadanía de su uso, goce y disfrute visual.

En la aprobación de los proyectos, se propenderá porque éstos contemplen la creación de espacios públicos y privados, que permitan una dinámica urbana económica y movilidad continua de los usuarios del sector, sobre todo dando frente a las vías, parques, plazas y zonas verdes recreacionales, y hacia retiros de quebradas, evitando así los requerimientos de cerramiento por parte de los habitantes por razones de seguridad.

Todo cerramiento de carácter permanente cumplirá con los requisitos y procedimientos establecidos para la licencia urbanística de construcción en la modalidad de cerramiento a que se refiere el artículo 2.2.6.1.1.7, del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Cualquier cerramiento que se pretenda realizar deberá cumplir con lo dispuesto en la presente reglamentación.

Los predios que no presenten edificaciones podrán contar con cerramiento por los linderos del predio.

Los predios que no presenten construcción localizados al interior de áreas consolidadas en suelo urbano deberán contar con cerramiento con muros.

Los predios sin desarrollar que cuenten con cerramiento se deberán mantener libres de escombros o cualquier clase de residuos.

No podrán quedar dentro del cerramiento los retiros a quebradas que hagan parte de los ecoparques de quebradas o proyectos específicos de espacio público que hayan sido declarados como tales por la Administración Municipal

El cerramiento respetará un retiro no menor a quince (15) metros, a partir del borde superior del cauce que conforma la corriente de agua. En todo caso debe respetarse los retiros establecidos en la reglamentación ambiental o los que se determinen en los conceptos de aclaración de fuentes.

Los cerramientos serán construidos sobre las líneas o perímetros resultantes del cumplimiento de los retiros a las corrientes de agua, del respeto por las fajas viales públicas, de los retiros frontales y de fondo.

No es posible el cerramiento de zonas verdes, parques, plazas, vías o equipamientos, que hayan sido producto del cumplimiento de obligaciones urbanísticas en los procesos de licencias urbanísticas de urbanización, parcelación o construcción, independientemente de que hayan sido cedidas por escritura pública registrada al Municipio o a entidades públicas o que aún, sin ser cedidas posean esta destinación.

Únicamente podrán ser objeto de cerramiento las áreas libres privadas, los servicios privados propios del desarrollo, las vías vehiculares y peatonales privadas de distribución interna a las edificaciones.

El cerramiento hacia las vías podrá corresponder a la fachada de la o las edificaciones que dan hacia ellas, en cuyo caso se tratarán como fachadas abiertas.

Todo cerramiento deberá cumplir con las vías establecidas.

En todos los casos se garantizará la continuidad de la malla vial y de las servidumbres de tránsito, y por lo tanto no se crearán obstáculos que impidan la libre circulación peatonal y vehicular.

El antejardín podrá tener elementos de protección con altura máxima un (1) metro, únicamente con setos vivos, que los delimite físicamente, permitan la visual y el mantenimiento, que no serán considerados cerramientos para efectos de la presente reglamentación.

Los proyectos podrán tener restringido el acceso por un cerramiento o control de ingreso, siempre y cuando esto no vaya en detrimento del espacio público, o se afecte la articulación directa del sistema vial principal identificado en el Plan Vial, ni la prestación de servicios públicos domiciliarios, ni el acceso directo a espacios o equipamientos comunitarios.

Las unidades inmobiliarias cerradas, cumplirán con los requerimientos sobre área de circulación, recreación, uso social, zonas verdes y áreas de servicios a que se refiere la Ley 675 de 2001.

Se permitirán cerramientos diferentes a las fachadas abiertas en proyectos con un área de lote mínima de dos mil (2.000) m² y máxima de diez mil (10.000) m²

Los cerramientos permitidos diferentes a fachadas abiertas de la edificación, permitirán la visibilidad y transparencia desde y hacia el espacio público, mínimo de 90%. al tener carácter de transparentes permitirán la integración visual de los espacios públicos adyacentes

En lotes superiores a 2.000 m², el cerramiento se realizará con materiales que permitan la integración visual como mínimo en un 90%, tales como mallas eslabonadas, rejas, elementos tubulares, vidrio y similares con una altura máxima de 2,00 metros.

En lotes inferiores a los 2.000 m², el cerramiento será en malla eslabonada, rejas, elementos tubulares, vidrio o similares, con una altura máxima de 2,00 metros. Podrá ser en muro, únicamente cuando los desarrollos constructivos no tengan conformación de retiros laterales y de fondo.

En el caso de desarrollos constructivos que tengan conformación de retiros laterales y de fondo, el cerramiento sobre los linderos del lote será en malla eslabonada, rejas, elementos tubulares, vidrio o similares que garanticen transparencia, independientemente del área del lote.

Las características físicas de los cerramientos serán las siguientes:

1. Cerramientos con elementos construidos:

Serán en malla eslabonada, rejas, elementos tubulares, vidrio o similares con altura máxima de dos metros (2 metros), cuando el proyecto no requiera cumplir con retiros laterales y de fondo, el cerramiento podrá ser en muro.

Los cerramientos podrán contar con muro de soporte de 0,40 metros de altura máxima. Tratándose de terrenos con pendientes, la altura del muro de soporte podrá ser máximo de un (1) metro.

En todo caso la altura total del cerramiento con muro de soporte no será mayor a dos (2) metros.

Se admitirán elementos puntuales en mampostería (columnas) con una sección máxima de 0,20 metros por 0,20 metros, con una separación mínima libre entre ellos de dos con cincuenta (2,50) metros, pero sin la instalación de vigas superiores ni cubiertas que generen áreas construidas.

Se prohíbe la instalación o colocación de serpentinas cortopunzantes, serpentinas de acero, alambradas electrificadas, puntas de lanzas, vidrios, o elementos similares.

2. Cerramientos con elementos naturales hacia vías o linderos

Cuando se trate de vegetación densa la altura máxima del seto vivo será de uno punto veinte (1.20) metros.

Cuando se trate de vegetación que permite permeabilidad visual mínima del 80% a través del seto vivo, la altura máxima será de dos (2) metros.

Considerando la altura máxima de la vegetación, según el tipo de vegetación, se deberá tener en cuenta el tipo de arborización que podrá ser localizada como cerramiento.

20.2. NORMAS DE CONSTRUCCIÓN

20.2.1. NORMAS DE HABITABILIDAD

En concordancia con la Ley 388 de 1997 y el Decreto Nacional 1077 de 2015, la construcción de edificaciones corresponde a una de las actuaciones urbanísticas posibles de desarrollar en uno o varios predios. Hacen parte de este grupo de normas las relacionadas con la habitabilidad de las edificaciones, específicamente las de salubridad, funcionalidad, seguridad, áreas técnicas etc.

20.2.1.1. Normas de salubridad

Hace referencia a los espacios mínimos requeridos en viviendas y locales, y a las condiciones mínimas de iluminación y ventilación en las edificaciones.

20.2.1.1.1. Espacios mínimos de una vivienda

Toda vivienda deberá cumplir con las siguientes áreas de alimentación, de dormitorio, sanitaria y social.

Área de alimentación: Área de preparación de alimentos correspondiente a la cocina.

Área de dormitorio: Área de descanso que corresponde a la o las alcobas.

Área sanitaria: Área para las actividades relacionadas con la higiene que corresponde a la zona de baño y ropas.

Área social: Área para las actividades colectivas y de estar correspondiente al salón y comedor.

Estas áreas deberán cumplir con áreas mínimas que permitan su adecuado funcionamiento y estar conectadas mediante las circulaciones respectivas.

En la vivienda VIS y VIP el área social podrá ser de carácter multifuncional, pudiendo albergar una actividad económica si la reglamentación de usos lo permite.

El área mínima para la vivienda de interés social será de 48 metros cuadrados construidos, mientras que para la vivienda de interés prioritario será de 42 metros cuadrados construidos.

La vivienda no VIS deberá albergar los espacios definidos anteriormente, pudiendo ser variable el número de cuartos dormitorios, y por ende su área mínima, así:

- a. Vivienda de tres alcobas o más: El área mínima construida será de sesenta y cinco (65) m²,
- b. Vivienda de dos alcobas: El área mínima construida será de cincuenta y cinco (55) m².
- c. Vivienda de una alcoba: El área mínima construida será de cuarenta y cinco (45) m²,
- d. Aparta estudio: El área mínima construida será de treinta y seis (36) m².

La vivienda deberá contribuir al uso sostenible de los recursos naturales, del consumo de agua y energía, considerar los reglamentos técnicos de instalaciones eléctricas, redes de telecomunicaciones, de iluminación y alumbrado público, uso y aprovechamiento de los residuos sólidos. En lo posible contará con el uso de energías renovables como paneles y calentadores solares.

En la unidad sanitaria completa, entendida ésta como el espacio ocupado por lavamanos, aparato sanitario y ducha, se garantizará un área mínima entre muros acabados de 2,40 metros cuadrados. Estos parámetros aplican para todas las modalidades de vivienda incluidas las VIP y VIS y servicios en la categoría de alojamiento y hospedaje. Cuando el baño tenga una disposición lineal que incluya lavamanos, sanitario y ducha, el lado mínimo entre muros acabados no podrá ser inferior a 1,10 metros lineales.

20.2.1.1.2. Iluminación y ventilación

Toda edificación debe disponer de iluminación y ventilación natural desde patios, vacíos, o el exterior, a través de ventanas, considerando lo siguiente:

Se deberán cumplir las distancias mínimas entre fachadas de acuerdo con su tipología para evitar los registros visuales, los requerimientos de privacidad e independencia entre los habitantes de las diferentes propiedades privadas, retiros entre edificaciones de altura considerable para evitar el encajonamiento de vía y la disminución de las condiciones de habitabilidad en los primeros pisos, secciones mínimas de vías y otros retiros o reglamentaciones en razón de las actividades que se realicen en las edificaciones y la compatibilidad entre las mismas. Con el fin de no generar registros, en caso de que las edificaciones de lotes colindantes formen ángulos entre sí, tanto las puertas de acceso como las ventanas de las fachadas, estarán ubicadas a una distancia mínima de un punto cincuenta (1,50) metros medidos a partir de la intersección con el muro medianero.

Las edificaciones destinadas a usos comercial, industrial y de servicios mercantiles, podrán utilizar medios artificiales y mecánicos para garantizar iluminación y ventilación adecuada en todos los espacios internos. En las instalaciones industriales que por motivo de sus procesos técnicos requieran de condiciones especiales de iluminación y ventilación, éstas se harán de acuerdo con las especificaciones requeridas para tal efecto.

En el uso residencial, todos los espacios principales de las viviendas, como área social (salón comedor) y alcobas dispondrán de iluminación y ventilación natural directa.

Los espacios secundarios de una vivienda, entendidos estos como: salas de estar, alcobas de servicio, áreas de ropa, vestíbulos, circulaciones y escalas interiores, se podrán iluminar hacia las zonas comunes de la edificación, tales como: circulaciones, escalas comunes y similares, siempre y cuando estas últimas cuenten con iluminación natural directa. Esta iluminación, se hará a través de ventanas con vidrio opaco que permitirán ventilación a una altura de un metro con ochenta (1,80) a partir del nivel de piso acabado. En estos casos, la fuente de luz no se podrá localizar a una distancia mayor de tres (3,00) metros.

En el caso de cocinas, que no se encuentren integradas al área social, se garantizará iluminación natural directa o a través de zonas de ropa que cuenten con iluminación directa. En este último caso, la fuente de luz no se podrá localizar a una distancia mayor de dos (2,00) metros.

Las cocinas integradas a la zona social y las alcobas de servicio se podrán iluminar y ventilar indirectamente a través de otros espacios, siempre y cuando la iluminación y ventilación natural directa, no esté a más de tres con cincuenta (3,50) metros.

Los baños podrán ventilarse a través de buitrones o mediante extractores mecánicos

En los muros que conforman el vacío de un mismo patio, se podrán generar ventanas para la iluminación y ventilación de zonas sociales, espacios destinados a labores domésticas o servicios sanitarios o alcobas pertenecientes a más de una unidad de vivienda, ubicadas en el mismo nivel o en niveles diferentes de la misma edificación, y atendiendo las siguientes condiciones:

Se respetarán como mínimo, doce (12,00) metros de distancia entre fachadas abiertas; cuando los espacios a iluminar y ventilar sean alcobas, salones sociales y comedores, las ventanas serán en vidrio transparente, alas móviles que permitan la ventilación natural.

Se respetarán como mínimo, seis (6,00) metros de distancia entre fachadas semi-cerradas, cuando los espacios a iluminar y ventilar sean cocinas, baños, zonas de ropas y otros espacios de servicio; para lo cual, se utilizará vidrio fijo esmerilado, grabado o en elementos similares, hasta una altura tomada desde el nivel de piso acabado, de un metro con sesenta (1,60).

Se respetarán como mínimo, tres (3,00) metros de distancia entre fachada semi-cerrada y fachada cerrada, cuando los espacios a iluminar y ventilar sean cocinas, baños y zonas de ropas. También, se requerirá esta distancia mínima, cuando todas las ventanas para este tipo de espacios garanticen que no se produzcan registros entre las diferentes las viviendas, lo cual, se podrá lograr cuando estas no se localicen enfrentadas o se encuentren retrasadas o con ángulos diferentes.

La distancia mínima a la cual puede estar una ventana opaca que de frente a linderos laterales y de fondo o forme cualquier ángulo con él, será de tres metros (3.00).

Con el fin de no generar registros, en caso de que las edificaciones de lotes colindantes formen ángulos entre sí, tanto las puertas de acceso como las ventanas de las fachadas, estarán ubicadas a una distancia mínima de 1,50 metros medidos a partir de la intersección con el muro medianero.

20.2.1.1.3. Dimensión de patios y vacíos

Los patios y vacíos en las edificaciones deberán cumplir con las siguientes dimensiones mínimas:

En las edificaciones destinadas a vivienda y a otros usos diferentes que cuenten con una altura de 3 pisos o más, el lado mínimo del patio será de tres (3,00) metros para los 3 primeros pisos, con un área mínima de vacío de nueve metros cuadrados (9,00). La dimensión de cada lado se incrementará en 0,50 metros por cada piso adicional. Las dimensiones resultantes del patio se respetarán desde el nivel en que éste comience.

En edificaciones de un (1) sólo piso para vivienda y/o otros usos diferentes, la dimensión mínima del lado del patio o vacío será de dos (2,00) metros y el área mínima de cuatro (4,00) metros cuadrados.

En edificaciones de dos (2) pisos para vivienda y/o otros usos diferentes, el lado mínimo será de dos (2,50) con cincuenta metros y el área mínima de seis con veinticinco (6,25) metros cuadrados.

Cuando la edificación se realiza mediante un proceso de ampliación hasta 4 pisos, se permitirá que la dimensión mínima del patio se cumpla en cada piso independientemente. En los casos, en los cuales, se construya simultáneamente más de un piso, la dimensión mínima del patio-vacío será la mayor para todos los niveles.

El área mínima del patio en el nivel en que se desarrolle se podrá dividir como área privada de viviendas contiguas con un muro cuya altura máxima será la de dicho piso; en los pisos superiores el área de vacío obligatorio no se podrá fraccionar.

No se permitirá la utilización con fachada abierta del vacío de un mismo patio para la iluminación y ventilación de zonas sociales, o alcobas pertenecientes a más de una unidad de vivienda, ubicadas en el mismo nivel o en niveles diferentes de la misma edificación, si la distancia entre sus ventanas es inferior a seis metros (6 metros.). Sólo se permitirán distancias menores en aquellos casos en que las ventanas correspondan a espacios destinados a labores domésticas, o servicios sanitarios, y cumplan con las especificaciones de las fachadas semi cerradas, o en aquellos en los cuales, mediante el diseño de la ventanearía, se pueda garantizar que no se producirán registros entre las diferentes viviendas, tal como ventanas no enfrentadas, y adicionalmente retrasadas o con ángulos diferentes

La distancia mínima a la cual puede estar una ventana, balcón o terraza del lindero, sea paralela o forme ángulo con él, es de tres metros (3 m.). Cuando la distancia es menor, el patio o retiro se deberá cerrar con muro hasta el nivel de enrase de la edificación

Cuando la ventana es perpendicular al medianero, y se encuentra a menos de tres (3) metros de este, deberá tener vidrio fijo y opaco hasta un metro con ochenta centímetros (1.80) metros del piso acabado.

En el caso de lotes que formen ángulos entre sí, tanto las puertas de acceso como las ventanas de la fachada, deberán respetar una distancia de uno con cincuenta (1.50) metros al lote contiguo, excepto en el caso de existir antejardín, donde la distancia mínima de la puerta o ventana al lindero será la dimensión del antejardín.

La distancia mínima entre ventanas opacas a linderos no podrá ser inferior a tres (3) metros. En este caso la ventilación deberá estar a uno con ochenta (1.80) metros del nivel de piso acabado.

La distancia mínima entre ventanas que generen registros no podrá ser inferior a seis (6) metros.

20.2.1.2. Normas de funcionalidad

Todas las edificaciones deberán disponer de salidas y entradas amplias y sin obstáculos de cualquier índole, de escaleras, descansos y rampas que cumplan con las dimensiones y pendientes requeridas de acuerdo con el uso y número de personas que las habiten o usufructúen, servicios de aseo, cuartos de basuras, ducto para canalizar las basuras, buitrones para canalizaciones telefónicas, citófonos, alarmas, redes de gas, alcantarillado, acueducto, telecomunicaciones y similares, elementos preventivos y para contrarrestar incendios, desagües para aguas lluvias u otras, servicios de portería, servicio sanitario común o al servicio de la portería, cuartos útiles y técnicos, tanques de agua, terrazas para el rescate de personas en caso de incendio o riesgos, parqueaderos privados y para visitantes.

Las edificaciones en altura, dependiendo del número de pisos, tipología y destinaciones, deberán contemplar dentro de su diseño ascensores o medios mecánicos similares de acuerdo con la norma definida para uno.

20.2.1.2.1. Accesibilidad

Se define como la “condición que permite, en cualquier espacio o ambiente ya sea interior o exterior, el fácil y seguro desplazamiento de la población en general y el uso en forma confiable, eficiente y autónoma de los servicios instalados en esos ambientes.” (Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.1.1)

Se refiere básicamente a los elementos requeridos para el desplazamiento de las personas. En toda edificación, sea pública o privada, se garantizará la accesibilidad adecuada, tanto interna como externa, para la población en general, así como para la población con discapacidad.

Cumplirán con lo dispuesto con la norma sismo resistente NSR_10 y las demás normas que regulen la accesibilidad, acorde con el uso al cual sean destinadas, bien sea residencial, comercial, de servicios, industrial o dotacional, garantizando la accesibilidad a las personas con movilidad reducida o en situación de discapacidad.

Las formas de proyectar los accesos a las edificaciones y la accesibilidad dentro de ellas deberán cumplir con requerimientos de dimensionamiento de puertas de acceso, pendientes de las rampas de circulación peatonal, dimensiones de escaleras, distancias entre los accesos a cada edificación, y proximidad entre éstos y al borde de la esquina, salidas de emergencia, circulaciones y accesos adecuados a todos los espacios al interior de toda edificación.

20.2.1.2.1.1. Accesibilidad Peatonal.

Hace referencia a las condiciones mínimas para el recorrido peatonal por parte de los usuarios, tanto internas como externas, que garantizan el acceso a las edificaciones y el desplazamiento al interior de ellas. De manera general la accesibilidad deberá cumplir con lo siguiente:

Tratándose de desarrollos en predios de mayor extensión y que cuenten con cerramiento diferente a la fachada, se deberá disponer de una salida peatonal adicional a la principal para evitar desplazamientos peatonales mayores a ochenta (80) metros hasta la salida.

Toda edificación deberá presentar su acceso sin obstáculos al nivel próximo del andén perteneciente a la vía pública; la fachada en el primer piso deberá ser abierta y se integrará total o parcialmente al antejardín y a los componentes de la vía.

Las pendientes y forma de acceder a las edificaciones no deben impactar la conformación topográfica de los terrenos o el urbanismo del sector, entre otros.

Todas las circulaciones peatonales, rampas y escaleras deberán iniciar en suelo privado y no en ningún componente del espacio público incluyendo antejardines, éstos deberán permanecer libres de obstáculos y no podrán ser bloqueadas por puertas ni cierres que impidan la libre circulación en todo su recorrido.

La accesibilidad peatonal se deberá garantizar desde los componentes de la sección de la vía, por lo que todo proyecto, deberá prever la construcción y adecuación de los andenes que le correspondan en toda la extensión del frente de su lote, lo cual se hará constar en la respectiva licencia urbanística.

Los materiales deberán cumplir con las características de seguridad necesarias

Las áreas de parqueo localizadas al interior de las edificaciones también deberán cumplir con las condiciones para la accesibilidad peatonal.

Cuando por las condiciones topográficas del terreno natural resulten diferencias de nivel entre el andén y el acceso principal peatonal a la edificación o predio, se podrá permitir la ocupación del antejardín con rampas y escaleras de carácter peatonal, con el propósito de posibilitar el acceso a la misma. Las rampas y escaleras, según sea el caso deberán cumplir con las condiciones mínimas que más adelante se desarrollan.

20.2.1.2.1.2. Puertas de acceso

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

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

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

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

20.2.1.2.1.3. Circulaciones

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

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

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

20.2.1.2.1.4. Escaleras

El diseño y la construcción de escaleras tendrán en cuenta las dimensiones técnicas de: ancho libre mínimo de huellas, contrahuellas, descansos, y las de pasamanos, de tal forma que garantice la seguridad de los usuarios.

Las escaleras en edificaciones en altura cumplirán las siguientes especificaciones:

La pendiente máxima de las escaleras será determinada por la fórmula dos contrahuellas más una huella será igual a 0,64 metros,

Contrahuella = entre 0,16 y 0,18 metros.

Huella mínima = 0,28 metros.

Las huellas y contrahuellas deberán tener igual medida por tramo

Características de las escaleras y rampas.

El ancho libre mínimo de las escaleras comunes en una edificación será de uno con veinte (1,20) metros, sea ésta diseñada en uno o en varios tramos. Solo para edificaciones hasta tres pisos las escaleras comunes podrán tener un ancho libre de un (1,00) metro. En el evento en que cuando la Norma Sismo Resistente NSR_10 establezca un ancho mayor del aquí definido, ese será el aplicable.

Dentro de las áreas privadas destinadas a vivienda u oficinas, las escaleras que se desarrollen al interior de estas serán como mínimo de 1,00 metro de ancho.

En edificaciones de viviendas, solo se aprobará las escaleras en caracol para subir un piso cuando la sección angosta de la huella sea de 24 centímetros, y la parte ancha tenga 42 centímetros, y la distancia mínima entre ellas sea de un metro.

Las escaleras estarán dotadas de pasamanos a 0,90 metros del nivel de piso.

Cuando la sección de la escalera exceda de dos puntos diez (2.10) metros de ancho, es conveniente instalar un pasamanos intermedio el cual deberá prolongarse horizontalmente treinta (30) centímetros más allá del arranque y terminación de la escalera.

Las puertas de acceso a las escaleras estarán localizadas únicamente sobre los descansos y en ningún caso su área de giro disminuirá la sección de ellos

En caso de que una edificación cuente con tacos de escaleras adicionales, a las definidas como protegidas por la NSR_10, éstas tendrán ventilación e iluminación directa proveniente del exterior o de patios o vacíos interiores o claraboyas, pero no por medio de buitrón

Cuando las escaleras no cuenten con iluminación natural, se instalarán sistemas de iluminación permanente con medios artificiales.

Las edificaciones que congreguen público como teatros, auditorios, coliseos, centros comerciales, templos, equipamientos, establecimientos públicos, entre otros, no podrán tener escaleras abanicadas, en caracol o

similares, salvo que sea permitido en la Norma Sismo Resistente NSR_10 para el subgrupo de ocupación correspondiente.

Los desniveles de piso dentro de una edificación deberán superarse con un mínimo de dos o tres escalas que cumplan con las dimensiones mínimas establecidas en el numeral uno, o salvar la diferencia de nivel con rampas cumpliendo con las pendientes máximas establecidas.

Todas las escaleras en una edificación deberán subir hasta la terraza si ésta sirve de área de protección en caso de emergencia.

Los materiales de piso de las escaleras serán antideslizantes.

El diseño de las escaleras cumplirá con lo establecido en las normas técnicas NTC 4140, 4143, 4145 y 1700, o las normas que las complementen, modifiquen o sustituyan.

20.2.1.2.1.5. Rampas

El diseño y la construcción de rampas tendrán en cuenta las dimensiones técnicas de: ancho libre mínimo, descansos, circulaciones, y las de pasamanos y pendientes, de tal forma que garantice la seguridad de los usuarios.

En concordancia con el artículo 53 de la Ley 361 de 1997 en las edificaciones de varios niveles que no cuenten con ascensor, existirán rampas con las especificaciones técnicas y de seguridad adecuadas. Las rampas en toda edificación deberán cumplir con lo siguiente:

El ancho mínimo de las rampas será el calculado en la NSR-10 según el uso de la edificación. En ningún caso podrá ser inferior a punto noventa (0,90) metros.

El ancho de las rampas y descansos será constante en todo su recorrido.

La pendiente máxima de las rampas será del 10%, La longitud máxima de las rampas será de nueve (9) metros.

La longitud mínima del descanso en rampas será de uno punto cincuenta (1,50) metros

Toda rampa contará con pasamanos en ambos lados ubicado a una altura de punto noventa (0,90) metros del piso y deberán sobresalir punta treinta (0,30) metros, tanto al inicio como a la salida de la rampa.

Los materiales de piso en las rampas serán antideslizantes y anticombustibles.

El diseño de las rampas y escaleras cumplirán con lo establecido en la NTC 4140, 4143, 4145 y 1700 o normas que las complementen modifiquen o sustituyan.

Las rampas de acceso a los sótanos de las edificaciones deberán iniciarse a partir del paramento de construcción y en ningún caso sobre la franja de circulación peatonal del andén.

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

20.2.1.2.1.6. Ascensores

La ubicación de ascensores en una edificación deberá cumplir con lo siguiente:

Toda edificación abierta al público de más de un nivel, que no cuente con una rampa de acceso a personas en condición de discapacidad, deberá contar con ascensor.

Toda edificación que tenga más de quince (15,00) metros de altura o cuente con cinco pisos o más, estará dotada de ascensor. Dicha altura será medida entre el nivel de piso acabado del nivel de acceso peatonal y el de enrase del último piso. Cuando se requiera de ascensor en edificaciones con una altura menor por el desempeño de una actividad específica, se atenderá lo dispuesto para la misma en esta reglamentación.

No requerirán ascensor las edificaciones destinadas al uso residencial que tengan hasta seis (6) pisos de altura, cuando el quinto piso contemple viviendas tipo dúplex, en los cuales el acceso se efectuará por dicho piso, en caso contrario será exigido a partir de los 5 pisos.

En edificaciones que superen los quince (15,00) metros de altura y las cincuenta (50) unidades de vivienda, la exigencia mínima de ascensores será de dos (2) unidades.

En cualquier caso, las dimensiones interiores, de mínimo un (1) ascensor, serán las que permitan dar cabida de una persona en silla de ruedas y su acompañante y no serán inferiores a 1,20 metros x 1,20 metros (dimensión libre de la cabina). La puerta de acceso al ascensor tendrá un ancho mínimo libre de noventa centímetros (0.90 m) garantizando el acceso a personas en situación de movilidad reducida, lo cual quedará claramente expresado en los planos arquitectónicos que acompañan la respectiva licencia de construcción.

Las edificaciones con destinaciones específicas, tales como: clínicas, hospitales y similares, contarán con un servicio adicional para el transporte de los pacientes y camillas; en usos como comercio, servicios e industria, entre otros, contarán con el servicio adicional para el transporte interno de carga.

El número final de ascensores en edificios con uso residencial –vivienda- estará en capacidad de evacuar en cinco (5) minutos, mínimo el 5% de la población usuaria de la edificación, con un tiempo de espera no mayor a 60 segundos. Para el cálculo del número de usuarios se tendrá como parámetro un indicador de 1,5 habitantes por alcoba.

El número final de ascensores en edificaciones con uso diferente al residencial estará en capacidad de evacuar en cinco (5) minutos, mínimo el 12% de la población usuaria de la edificación con un tiempo de espera no mayor a 45 segundos. Para el cálculo del número de usuarios se tendrá como parámetro lo establecido en la NSR 10 o aquella norma que la complementa modifique o sustituya.

En las edificaciones destinadas al uso residencial –vivienda-, se garantizará que los ascensores hagan paradas en cada uno de los pisos, sótanos y semisótanos que conforman la edificación. El acceso a los ascensores no se podrá localizar en los descansos intermedios de las escaleras comunes, sino que se localizarán a nivel de cada piso, sótano o semisótano.

El número total de ascensores requeridos por proyecto y sus características técnicas se calculará teniendo en cuenta el número de plantas servidas, usuarios, recorrido vertical, velocidad, tiempo de espera y las demás variables que el fabricante considere, ajustándose de todos modos a la norma EN-81, o aquella que la modifique, complementa o sustituya.

En toda edificación que cuente con ascensores, se garantizará su mantenimiento periódico de acuerdo con lo establecido en las NTC 5929-1 y NTC 5929- 2 (Revisión técnico-mecánica de sistemas de transporte vertical y puertas eléctricas, ascensores electromecánicos e hidráulicos, escaleras mecánicas y andenes móviles) y NTC 6003 (requisitos mecánicos), la cual, estará a cargo de la copropiedad o del propietario de la edificación.

20.2.1.2.1.7. Accesibilidad para personas con Movilidad Reducida

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

la adecuación de parqueaderos, baños públicos y cabinas telefónicas para las personas con movilidad reducida, además de las áreas para el estacionamiento de sillas o elementos similares.

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

Las edificaciones de uso público en general deberán cumplir con los parámetros establecidos en el artículo 2.2.3.4.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Las edificaciones residenciales deberán cumplir con el artículo 2.2.3.4.2,2, del citado Decreto Nacional 1077 de 2015.

Se deberá cumplir con lo establecido en los artículos 2.2.3.4.3.1 y 2.2.3.4.3.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 sobre la accesibilidad en los estacionamientos para personas con movilidad reducida.

Deberá cumplir la NSR-10

En concordancia con el artículo 2.2.6.1.2.3.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en el contenido de la licencia urbanística se deberá indicar el cumplimiento de las normas vigentes de carácter nacional y municipal sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.

En todo caso, se deberá cumplir como mínimo con una unidad sanitaria completa por sexo para personas en situación de discapacidad.

20.2.2. NORMAS DE SEGURIDAD

20.2.2.1. Seguridad en edificaciones

Corresponde a las condiciones indispensables para la protección de la vida de las personas. Estas condiciones hacen referencia específicamente a las normas que regulan las construcciones sismo resistentes NSR-10, las cuales establecen los requisitos mínimos para el diseño y construcción de edificaciones nuevas o existentes, que ante fuerzas sísmicas, u otras fuerzas impuestas por la naturaleza o el uso, deben ser capaces de resistir, incrementar su resistencia, reducir a un mínimo el riesgo de la pérdida de vidas humanas, y defender en lo posible el patrimonio del Estado y de los ciudadanos,

Toda actuación urbanística garantizará la seguridad colectiva considerando, entre otros aspectos, el número y la localización apropiada de las puertas de salida y de los puntos fijos de escaleras y ascensores, las dimensiones de circulaciones y vestíbulos, los recorridos máximos, los sistemas de seguridad contra incendios, las normas de accesibilidad y aspectos afines, cumpliendo con las disposiciones de la norma sismo resistente NSR_10 o normas que la modifiquen, complementen o sustituyan.

Para edificaciones que congreguen afluencia masiva de público, se aplicará lo dispuesto en el Decreto Nacional 3888 de 2007 -por el cual se adopta el Plan Nacional de Emergencia y Contingencia de Eventos de Afluencia Masiva de Público, o norma que los modifique, complemente o sustituya.

Para efectos del recibo de obras del proyecto, se deberá considerar que la edificación se ejecutará de conformidad con los planos, diseños y especificaciones técnicas, estructurales y geotécnicas exigidas por el Reglamento Colombiano de Construcciones Sismorresistentes y aprobadas en la respectiva licencia, lo cual deberá constar en la Certificación Técnica de Ocupación establecida en la Ley 1796 de 2016. Las infraestructuras y redes necesarias para el cumplimiento de los requisitos para la protección contra el fuego localizadas en áreas públicas se deberán presentar la certificación de cumplimiento de requisitos expedida por la entidad prestadora del servicio público de acueducto.

20.2.2.2. Medios de evacuación

Se considera un medio de evacuación las vías libres y continuas que partiendo desde cualquier punto de una edificación conducen a un lugar seguro o una vía pública; cada medio de evacuación consta de partes separadas y distintas: salida, acceso a esta, y descarga de salida, a tal efecto, es de aplicación lo establecido en la NSR_10 o la norma que la adicione, modifique o sustituya. Adicionalmente se cumplirá con las siguientes disposiciones:

Los materiales del piso de rampas y escaleras serán antideslizantes y anticombustibles, estarán dotadas de pasamanos, y cumplirán con las demás normas sobre la materia, en especial las expedidas a nivel nacional.

La altura libre mínima en las circulaciones o corredores en usos diferentes al residencial -vivienda - será de dos con cincuenta (2,50) metros entre el piso acabado y el nivel inferior de la cubierta o cielo raso. En edificaciones cuyo uso principal sea la vivienda la altura libre mínima en las circulaciones o corredores será de dos con veinticinco (2,25) metros. Para reconocimientos de construcciones existentes, se podrán admitir circulaciones con altura libre mínima de dos con diez (2,10) metros.

20.2.3. ÁREAS TÉCNICAS

Las edificaciones estarán dotadas de las instalaciones de servicios públicos necesarias para su conexión a las redes de prestación de los servicios domiciliarios, sean propios o prestados por terceros. En caso de que éstos no se presten bajo las modalidades convencionales, establecidas por Ley, cada proyecto o edificación garantizará la disponibilidad de estos para obtener las licencias urbanísticas en sus diferentes modalidades.

Adicionalmente a los aspectos aquí reglamentados, las empresas prestadoras de servicios públicos podrán hacer otros requerimientos adicionales.

Las condiciones para estos espacios serán las siguientes:

20.2.3.1. Portería

Toda edificación en altura con más de cinco (5) pisos o aquellas que tengan más de diez (10) unidades de vivienda, dispondrán en sus áreas comunes privadas diferentes al antejardín, retiro de urbanización, a lindero o a corrientes de agua, de un espacio para portería próximo al acceso, dotado del mobiliario indispensable para el desempeño de dicha actividad y de una unidad sanitaria completa (sanitario y/o orinal y lavamanos).

Se deberá localizar próxima al área de ingreso de la edificación y con acceso desde las circulaciones peatonales comunes. Altura máxima de un piso, se construirá lo más transparente posible Área construida máxima de cincuenta (50) m²

Se exceptúan las edificaciones que operen mediante puertas electrónicas, citófonos o teléfonos y las destinadas a vivienda de interés prioritario VIP.

20.2.3.2. Cuartos de aseo

Cuartos de aseo. Toda edificación asociada a otros usos diferentes a la vivienda y las edificaciones para proyectos multifamiliares, dispondrán para su mantenimiento de cuartos de aseo a razón de uno (1) como

mínimo cada tres (3) pisos, localizados en los descansos de las escaleras, los cuales estarán dotados con pocetas y agua corriente.

20.2.3.3. Redes de servicios públicos

Además de las normas técnicas de buitrones, toda edificación deberá contar con las redes respectivas que garanticen la correcta conexión y distribución de los servicios públicos cumpliendo con las especificaciones técnicas de las entidades prestadoras del servicio y con las disposiciones de la Ley 142 de 1994, o la norma que la complemente, modifique o sustituya.

Será de obligatorio cumplimiento la ejecución de las redes e infraestructuras necesarias para los servicios de acueducto, alcantarillado, energía, gas y telecomunicaciones, incluyendo las acometidas respectivas. Toda intervención en las vías deberá incluir la dotación de las redes y en caso de ser necesaria la reposición de estas.

Para velar por la preservación del espacio público en superficie y la calidad ambiental del entorno de las edificaciones, en todo proceso de urbanización las redes que hacen parte de la infraestructura de servicios públicos quedarán soterradas y no se permitirán redes aéreas que van en detrimento de dichos sistemas.

En las edificaciones donde se pretenda alguna modalidad de licencia de construcción que genere nuevas destinaciones, se deberán soterrar las acometidas de energía, telecomunicaciones y gas.

El desarrollo de las redes internas de alcantarillado deberá considerar que se ejecutarán de manera independiente y estarán por separado las de aguas residuales y las de aguas lluvias.

En el suelo rural cuando se trate de autoabastecimiento de agua desde las corrientes naturales y el saneamiento de aguas mediante plantas de tratamiento (PTAR), ambos sistemas deberán contar con la aprobación de la autoridad ambiental y se cumplirá con las especificaciones técnicas que dicha entidad determine.

Como parte de la dotación de las áreas públicas, producto de todo proceso de urbanización y parcelación, se deberá proporcionar la iluminación.

Para la construcción de acometidas de alcantarillado, de acueducto en edificios y en piso en redes de acueducto el urbanizador, parcelador o constructor deberá dar cumplimiento a las normas de construcción establecidas por las entidades prestadoras del servicio, lo cual deberá ser acreditado en el respectivo diseño.

20.2.3.4. Tanques de almacenamiento

Las edificaciones de más de tres (3) pisos, así como aquellas que congreguen público como los equipamientos, edificaciones de usos comerciales y de servicios y edificaciones con diferentes usos, contarán con tanques para almacenamiento de agua potable con la finalidad de prever la falta temporal del servicio público domiciliario.

El tanque de almacenamiento de agua potable tendrá una capacidad mínima de suministro de 24 horas, lo cual deberá indicarse en los planos a aprobar por la curaduría con la respectiva licencia urbanística; así como el tamaño de éste y la capacidad de usuarios.

Las edificaciones que por la actividad que desarrollen tengan exigencias mayores a lo establecido en la regulación municipal y nacional, se les aplicará la disposición más exigente. El cálculo de la capacidad de dichos tanques se regirá por la Norma Técnica Colombiana -ICONTEC 1500 y aquellas que la adicionen, modifiquen o sustituyan, así como por otras normas técnicas que regulen la materia.

El área ocupada por los tanques en superficie o subterráneos en áreas libres tendrán un cerco en malla a una altura de 1,60 metros, con una distancia libre de 1,50 metros entre el tanque y la malla, estará dotado

con dos puertas de seguridad; sobre esta área no se admite ningún otro uso. El bombeo necesario para garantizar el suministro de agua atenderá las especificaciones técnicas establecidas por las empresas prestadoras de servicios públicos.

20.2.3.5. Sistema de bombeo

En toda edificación que cuente con más de tres (3) pisos, se deberá garantizar el suministro de agua mediante un sistema de bombeo, el cual cumplirá con las especificaciones técnicas establecidas por las empresas prestadoras de servicios públicos.

20.2.3.6. Almacenamiento de Residuos Sólidos

Las edificaciones multifamiliares, industriales, dotacionales, comerciales, de servicios y aquellas que alberguen diferentes usos, así como los proyectos con uso residencial desarrollados a través de procesos de urbanización, contarán con un sistema de almacenamiento colectivo de residuos sólidos. Incluirán zonas suficientes para el almacenamiento temporal previa a su recolección por el servicio de aseo y contarán con suministro de agua. En su interior incluirán los siguientes espacios: área para almacenamiento de residuos orgánicos, área para almacenamiento de los residuos no reciclables, área para almacenamiento de los residuos reciclables y área de circulación y maniobra para el personal encargado.

Para el cálculo de las áreas requeridas y del número de recipientes se considerarán factores tales como: volumen promedio de residuos sólidos por habitante, frecuencia de recolección, densidad de la basura suelta y compactada, igualmente la capacidad de los recipientes.

Se cumplirán con las siguientes condiciones:

Será un espacio debidamente delimitado por muros, piso y techo con puerta de acceso que tendrá áreas claramente delimitadas para el almacenamiento de residuos orgánicos, residuos no reciclables y residuos reciclables, además del área de maniobra y circulación.

Estarán cubiertos y contarán con acabados lisos en paredes para permitir su fácil limpieza e impedir la formación de ambientes propicios para el desarrollo de microorganismos.

Serán construidas de manera que se evite el acceso y proliferación de insectos, roedores y otras clases de vectores, y que impida el ingreso de animales domésticos.

Contarán con sistemas de suministro de agua, de iluminación, ventilación y re-ventilación hacia el exterior, tales como rejillas o ventanas o mediante ductos o buitrones; así mismo con drenaje de posibles lixiviados., y sistemas de prevención y control de incendios, como extintores y suministro cercano de agua.

Los pisos serán impermeables y garantizarán la facilidad para su limpieza y condiciones de seguridad con materiales antideslizantes, de suficiente dureza para resistir los esfuerzos de rodadura a que pueden estar sometidos.

Deberán tener una adecuada ubicación y accesibilidad para los usuarios. Se localizarán al interior del área del lote, pero en ningún caso sobre el antejardín, sobre andén o áreas de tránsito peatonal, o espacios públicos. Su localización quedará expresada en los planos que acompañen la licencia urbanística.

Se deberá garantizar su acceso desde la vía pública. En caso de existir desniveles, se dispondrán rampas garantizando un ancho de un (1,00) metro de circulación con una pendiente menor del 8%. Cuando el cuarto de residuos sólidos esté localizado en sótano o semisótano para estacionamiento de vehículos del edificio, la circulación de acceso y salida se realizará por zonas comunes, claramente demarcadas y no podrá efectuarse a través de las celdas de parqueo.

Los cuartos para almacenamiento de residuos sólidos dispondrán de dos compartimientos o espacios, uno destinado a material reciclable y el otro para material no reciclable.

Dispondrán del espacio suficiente para el almacenamiento de los recipientes que contengan residuos sólidos y para la recolección de estos por parte del personal encargado. Deberán contar con recipientes o cajas de almacenamiento de residuos sólidos para realizar su adecuado almacenamiento y presentación, teniendo en cuenta la generación de residuos y las frecuencias y horarios de prestación del servicio de recolección y transporte.

Las dimensiones de los espacios destinados al almacenamiento de residuos sólidos para edificaciones multifamiliares, comerciales e industriales será la que establezca la autoridad competente.

La distancia mínima de un cuarto de almacenamiento de residuos sólidos a fachadas abiertas o semicerradas será de tres (3,00) metros, a menos que estos se localicen en los sótanos de las edificaciones, donde se podrá tener una distancia menor. Se garantizará la no propagación de olores.

20.2.3.7. Ducto para residuos sólidos

Toda edificación que contemple más de cinco (5) pisos de altura dispondrá de ductos para la evacuación de residuos sólidos, cumpliendo con las normas y requisitos técnicos necesarios para el buen funcionamiento de estos, así como la utilización de materiales lisos e inoxidable para su elaboración. Adicionalmente cumplirán con las siguientes condiciones:

Se construirán con materiales resistentes al fuego y aislantes del sonido, con superficies interiores lisas, resistentes, impermeables, anticorrosivas y de fácil limpieza, su trazado será vertical. Podrá tener cambios de dirección siempre que no haya pendientes inferiores a 60°

Su sección interior será constante y no menor de 0,50 metros de diámetro interior.

Contará con especificaciones técnicas que permitan su limpieza y protección contra incendios.

Las compuertas de los ductos de residuos sólidos situadas en los diferentes niveles de la edificación serán de materiales resistentes al fuego, de fácil limpieza y cierre silencioso, garantizando la no propagación de olores y corrientes de aire. Se situarán en lugares de fácil acceso, en zonas comunes y con suficiente espacio de maniobra. Estas compuertas atenderán lo dispuesto en el Título J de la norma sismo resistente NSR_10 o la norma que la modifique complementemente o sustituya.

Si en su parte inferior se dispone de una superficie de rebote de residuos sólidos, ésta se construirá de tal modo que se eliminen al máximo los ruidos y se evite que queden en ella los líquidos que puedan desprenderse, y tendrá la pendiente necesaria para que por gravedad todos los productos vertidos se depositen en los recipientes dispuestos para ello.

Cuando el cuarto que contenga el terminal del ducto sea distinto al destinado a guardar los recipientes de basura, cada uno de ellos, dispondrá de ventilación totalmente independiente.

Contará con instalación automática contra incendios, en especial junto a la boca terminal inferior del ducto y sobre los recipientes susceptibles de contener residuos sólidos.

La boca terminal inferior del ducto estará provista de una compuerta metálica contra incendios y suficientemente resistente.

El ducto se proveerá de una tubería de ventilación al exterior, de altura superior a la del mismo y que sobresalga de la cubierta del edificio.

Se debe garantizar mínimo un ducto por cada ocho (8) apartamentos por piso. Más de ocho (8) apartamentos por piso requiere un ducto y cuarto adicional de almacenamiento.

Cuando se trate de sistemas neumáticos para la evacuación de residuos sólidos, tanto las edificaciones como el espacio público subterráneo donde estos se implementen, éstos se ajustarán a las normas que

regulen la materia. Para todos los casos, estos sistemas garantizarán óptimas condiciones de salubridad, seguridad y eficiencia técnica.

20.2.3.8. Cuartos de energía

Corresponden a los cuartos destinados solo para disponer los equipos de medida, elementos de protección general y transformadores que requiera una edificación, según las disposiciones de la entidad que presta el servicio. Podrán estar en espacios cubiertos o en áreas descubiertas con las medidas de protección necesarias.

20.2.3.9. Recipientes estacionarios de gas natural y gas licuado de petróleo (GLP)

Corresponden a los tanques, cilindros o pipetas que se destinan a almacenar gas natural o gas licuado del petróleo que de manera individual o en conjunto superen 200 libras de capacidad. Aquellos desarrollos que requieran estos recipientes deberán cumplir lo siguiente:

Deberán reservar el espacio suficiente dentro del área útil del lote.

No podrán ocupar las áreas cedidas al municipio y las destinadas a equipamientos, así como los retiros a corrientes naturales de agua, los retiros de protección a estructuras hidráulicas, los retiros frontales adicionales, los retiros laterales y de fondo, retiros a linderos, antejardines, ni en cualquier componente del espacio público, Tampoco se permite la ubicación de recipientes estacionarios en las cubiertas, terrazas, en sótanos y en semisótanos de las edificaciones. Solo será posible en cubierta cuando se trate de estaciones de Gas Natural Vehicular (GNV).

Se localizarán de manera subterránea, o en superficie, siempre que se disponga de un, cerco en malla a una altura mínima de 1,60 metros, con una distancia mínima libre de 1,50 metros entre el recipiente y la malla, y contará con dos puertas de seguridad; sobre esta área no se admitirá otro uso,

Todas las instalaciones de los recipientes estacionarios con sus redes, así como los Centros de Medición para Gas Natural —gaseoductos públicos- y Gas Licuado del Patróleo (GLP) instalaciones industriales-, cumplirán con las condiciones exigidas por el Ministerio de Minas y Energía y garantizarán las distancias de seguridad de todos sus dispositivos, de conformidad con las Resoluciones Nacionales 40246, 40248 de 2016, 180196 de 2006, las Normas Técnicas Colombianas 3853, 2505 y demás disposiciones vigentes.

20.2.3.10. Canalizaciones para otros sistemas

Las canalizaciones para otros sistemas, tales como de teléfonos, pararrayos, citófonos, televisión, antenas, alarmas, telecomunicaciones, entre otras, cumplirán con la reglamentación específica para su funcionamiento.

Las redes de telecomunicaciones cumplirán con lo establecido en la Resolución 5405 de 2018 de la Comisión de Regulación de Comunicaciones, por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL.

20.2.3.11. Cuartos útiles

Son aquellas áreas de la edificación destinadas al almacenaje y bodegaje de implementos asociados a la actividad principal, ya sea vivienda, local y/o oficina. Son espacios independientes a las áreas destinadas a la actividad principal, y pueden ubicarse en cualquier parte de la edificación; su acceso se hará a través

de zonas comunes, a excepción de los cuartos útiles que están asociados a estacionamientos de vehículos privados de una misma destinación (vivienda, local, entre otros), cuyo acceso se podrá realizar a través de dicha celda de parqueo.

Independientemente de su ubicación -al interior de la edificación- y su acceso, estas áreas se contabilizarán dentro del índice de construcción. Los cuartos útiles no podrán sobrepasar el área máxima de nueve (9,00) metros cuadrados y no podrán disponer de espacios para cocinas, cocinetas, baños, terrazas, ni de servicios públicos independientes.

20.2.3.12. Cuartos de pasatiempos

También llamado cuarto de hobbies o aficiones. Corresponde a la edificación destinada al desarrollo de actividades asociadas a las aficiones y pasatiempos de las personas que habitan en una edificación o parcelación de uso residencial. Deberá cumplir con lo siguiente:

Se podrá localizar en cualquier nivel de la edificación con relación directa a las áreas comunes, en niveles diferentes a los destinados para las unidades de vivienda y con acceso exclusivo peatonal. En parcelaciones deben estar en relación con las áreas comunes y con acceso exclusivo peatonal.

Área mínima construida de cuatro (4) m² y máxima de veinticinco (25) m².

Contará con iluminación y ventilación desde patios, vacíos, o exterior.

No podrá tener divisiones internas ni espacios de cocina, cocineta, baño, zona de lavado de ropa, escalera interna, terraza, patio, balcón, etc.

No contará con servicios públicos independientes.

Podrán constituir unidades inmobiliarias independientes.

El uso de estos cuartos deberá estar claramente definido en los respectivos reglamentos de propiedad horizontal.

20.2.3.13. Depósitos

Es el espacio cubierto delimitado por muros, piso y techo, y con puerta de acceso, destinado a contener o guardar o albergar o almacenar elementos, equipos, aparatos, dotación, material didáctico, productos, víveres, muebles y enseres, propios de una actividad económica en particular para su posterior uso. Corresponde a un espacio de apoyo a actividades de otros usos que deberán cumplir con lo siguiente:

Se localiza anterior de una destinación específica, pudiendo estar como un área distinta al resto de las áreas de la actividad, o al interior, de manera adyacente, en espacios como aulas, talleres, salones multiusos, salas de espectadores, y similares.

No tendrá destinación independiente ni matrícula inmobiliaria.

Se podrá localizar en cualquier nivel de la edificación con acceso por las circulaciones peatonales.

Área mínima construida de nueve (9) m² y máxima de dieciocho (18) m².

Podrá contar con iluminación y ventilación desde patios, vacíos, o exterior.

No podrá tener divisiones internas ni espacios de cocina, cocineta, baño, zona de lavado de ropa, escalera interna, terraza, patio, balcón, etc.

No contará con servicios públicos independientes.

20.2.3.14. Piscinas.

Corresponden a la construcción destinada para contener agua para fines recreativos, deportivos, terapéuticos o de simple disfrute. Podrán contar con áreas anexas de vestuarios, unidades sanitarias, duchas, cuarto de máquinas, plataformas de salto u otros elementos propios.

Se rigen por la normativa de la Ley 1209 de 2008, Decreto Nacionales 1077 de 2015 y 780 de 2016, Resolución 4113 de 2012 del Ministerio de Salud y la Protección Social y las normas técnicas NTC 50776 y 5777.

Las piscinas y sus tipologías contarán con un cerramiento de control para garantizar la seguridad con altura mínima de uno punto veinte (1,20) metros. El cerramiento permitirá la visibilidad al estanque en todas sus direcciones y contará con puertas de cierre automático que la mantenga cerrada.

La piscina deberá contar con una faja perimetral mínima de uno punto veinte (1,20) metros en material antideslizante y que garantice la higiene, y con pendiente del 2%.

La capacidad de la piscina será a razón de dos (2) m² por bañista.

En el área de ingreso a la piscina se deberá contar con un Lavapiés, el cual será de uso obligatorio por parte de todos los bañistas, con 0,30 metros de profundidad mínima y largo mínimo de 1,20 metros.

Contará con unidades sanitarias a razón una unidad completa por sexo por cada 40 bañistas, y una ducha por sexo en igual proporción. Deberá contar con la unidad sanitaria para personas en situación de discapacidad.

Deberá cumplir con los cuartos técnicos, según los requerimientos técnicos, así como los espacios para el almacenaje de productos de limpieza y mantenimiento propios de las piscinas. Estas áreas deberán estar aisladas de bañistas y público en general.

20.2.4. NORMAS DE CONSTRUCCIÓN ADICIONALES PARA LAS EDIFICACIONES EN SUELO RURAL

No se podrán reconocer ni licenciar edificaciones localizadas en los suelos con Áreas con amenazas y riesgos naturales, Franja de retiro a las corrientes naturales de agua y los nacimientos, Humedales, pantanos, ciénagas y lagunas, Áreas de recarga de acuíferos, Áreas de bosques, Pendientes superiores al 100%, Contaminación de las aguas, del suelo y de los demás recursos naturales renovables, erosión y revenimiento de suelos y tierras, alteraciones nocivas de la topografía, alteraciones nocivas del flujo natural, sedimentación de los cursos y depósitos de agua, alteración perjudicial o antiestética de paisajes naturales, disminución o extinción de fuentes naturales de energía primaria y con acumulación o disposición inadecuada de residuos, basuras, desechos y desperdicios.

20.2.4.1. Normas Adicionales para Ecohotels.

El interesado en desarrollar un eco hotel en el territorio del municipio de Caldas deberá considerar y acreditar en el trámite de la correspondiente licencia urbanística las siguientes características:

Construcción bioclimática: El diseño debe aprovechar los recursos naturales disponibles (sol, vegetación, lluvias, viento, etc.) para la construcción de la estructura del edificio, para que los consumos de energía, refrigeración, calefacción y agua sean mínimos. Debe ser una construcción adaptada al clima de la zona, y sus principales características son: radiación solar, aislamiento térmico, iluminación natural, protección contra los vientos fríos en épocas gélidas, protección contra el sol en periodos cálidos, ventilación adecuada, optimización de recursos naturales, disposición y aislamiento en las ventanas, empleo de materiales ecológicos, entre otros.

Armonía y respeto con el entorno: Es imprescindible el respeto por la flora, fauna y las tradiciones locales, lo cual debe reflejarse en el diseño de los espacios y en la interrelación de estos con el entorno natural,

Empleo de materiales naturales: En lo posible todos los materiales de cerramiento deberían ser naturales para evitar radiaciones y partículas tóxicas.

Uso de energías renovables.

Presentar un estudio de capacidad de carga de acuerdo con las metodologías generalmente aceptadas.

20.2.4.2. Normas Adicionales para Agro-Hoteles.

El interesado en desarrollar un agro hotel en el territorio del municipio de Caldas deberá considerar y acreditar en el trámite de la correspondiente licencia urbanística las siguientes características:

1. Hospedaje con un mínimo de tres (3) habitaciones localizadas en un lugar donde se realiza algún tipo de actividad agrícola o pecuaria, que proveen algún tipo de experiencia agrícola a sus huéspedes.
2. Acreditar el cumplimiento de las normas técnicas expedidas por el ICONTEC, en especial las siguientes:
 - a. NTS006, Clasificación de establecimientos de alojamiento y hospedaje. Categorización por estrellas de hoteles. Requisitos.
 - b. NTS 007, Posadas Turísticas. Requisitos de planta y servicios.
 - c. NTS 008, Alojamientos rurales. Requisitos de planta y servicios.

20.3. OTRAS CONSIDERACIONES

20.3.1. CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE

Se entiende por construcción sostenible el conjunto de medidas pasivas y activas, en diseño y construcción de edificaciones, que permiten alcanzar los porcentajes mínimos de ahorro de agua y energía señalados en la presente resolución, encaminadas al mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes y al ejercicio de actuaciones con responsabilidad ambiental y social.

Las edificaciones propenderán por acoger los lineamientos de construcción sostenible para edificaciones, encaminados al mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y al ejercicio de actuaciones con responsabilidad ambiental y social.

La Norma de Sismo Resistencia NSR-10, en su Título A. relativo a los "Requisitos Generales de Diseño y Construcción Sismo Resistente". Capítulo A.1., en su punto A.1.3.13, señala que:

Las construcciones que se adelanten en territorio nacional deben cumplir con la legislación y reglamentación nacional, departamental y municipal o distrital respecto al uso responsable ambientalmente de materiales y procedimientos constructivos. Se deben utilizar adecuadamente los recursos naturales y tener en cuenta el medio ambiente sin producir deterioro en él y sin vulnerar la renovación o disponibilidad futura de estos materiales. Esta responsabilidad ambiental debe desarrollarse desde la etapa de diseño y aplicarse y verificarse en la etapa de construcción, por todos los profesionales y demás personas que intervengan en dichas etapas.

Se tomarán en cuentas las disposiciones de la Guía de construcción sostenible para el ahorro de agua y energía en edificaciones, que es el documento que se adoptó mediante la Resolución 0549 del 10 de julio de 2015 expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y que contiene las medidas de

implementación, pasivas y activas, para alcanzar el cumplimiento de los porcentajes de ahorro mínimos establecidos en dicha norma.

Las medidas activas, comprenden el uso de sistemas mecánicos y/o eléctricos para crear condiciones de confort al interior de las edificaciones, tales como calderas y aire acondicionado, ventilación mecánica, iluminación eléctrica, entre otras.

Las medidas pasivas son aquellas que se incorporan en el diseño arquitectónico de las edificaciones y propenden por el aprovechamiento de las condiciones ambientales del entorno, maximizando las fuentes de control térmico, ventilación y reducción energética para crear condiciones de confort para sus ocupantes, Estas no involucran sistemas mecánicos o eléctricos. Las estrategias pasivas consideran el clima, localización, paisaje, orientación, forma, protección solar, selección de materiales, masa térmica, aislamiento, diseño interior y la ubicación de las aperturas para el manejo del acceso solar, luz natural y ventilación.

Los porcentajes de ahorro corresponden a la proporción del consumo de agua y energía que se pretende disminuir en las edificaciones, mediante la implementación de medidas activas y pasivas en el diseño.

Para la verificación del cálculo de los porcentajes de ahorro, se tomará como referencia la Línea Base de Consumo de Agua y Energía establecida en el Anexo No. 1 de la Resolución 0549 de 2015 (Guía de construcción sostenible para el ahorro de agua y energía en edificaciones), o la norma que la modifique, sustituya o derogue.

El cumplimiento de los porcentajes mínimos de ahorro de agua y energía puede alcanzarse mediante la aplicación de medidas pasivas y/o activas, y su incorporación se certificará como se indica a continuación, dependiendo del tipo de medidas que el constructor decida adoptar:

Para las medidas activas: Junto con los documentos para la aprobación de los diseños de redes de agua y energía, el constructor deberá presentar ante la respectiva empresa prestadora, una auto declaración de cumplimiento de los porcentajes de ahorro con la aplicación de las medidas de implementación, En todo caso, la auto declaración no podrá ser exigida como condición para la aprobación de los diseños de las redes y/o las disponibilidades de servicio.

Para las medidas pasivas: La firma por parte del diseñador del proyecto, de los planos arquitectónicos de que trata el numeral 2 del artículo 2.2.6.1.2.1.11 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya, y que se deber allegar con la solicitud de licencia de construcción, constituye certificación bajo juramento acerca del cumplimiento en el diseño arquitectónico de la aplicación de medidas dirigidas a lograr los porcentajes mínimos de ahorro.

20.4.USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS

Cuando los locales sean independientes y no hagan parte de agregados comerciales, conglomerados comerciales y tengan un área inferior a 50 m² contarán en su interior como mínimo con una (1) unidad sanitaria (sanitario y/u orinal y lavamanos) adecuada para personas en situación de discapacidad.

Los locales con un área mayor a los 50 m² contarán en su interior como mínimo con dos (2) unidades sanitarias, la cual estará adecuada para personas en situación de discapacidad.

Cuando el número de locales sea igual o superior a cuatro (4) destinaciones, las unidades sanitarias se podrán agrupar y ubicarse por fuera de los locales a razón de una (1) unidad sanitaria por cada 2 locales

En áreas y corredores de alta mixtura y media mixtura en suelo urbano consolidado, el área mínima de local será de dieciocho metros cuadrados (18,00 m²) y su frente mínimo de tres metros (3,00 metros).

En zonas residenciales de baja mixtura, el área mínima de local será de nueve (9) m² y el área máxima de cincuenta (50) m² cuando se localicen en los primeros pisos de edificaciones residenciales en predios de hasta 500 m².

La actividad de establecimientos con venta y consumo de bebidas alcohólicas deberá acoger lo dispuesto en la Ley 1801 de 2016 Código de Policía y Convivencia Ciudadana o la norma que lo modifique, complemente o sustituya. Los establecimientos con venta y consumo de bebidas alcohólicas tendrán condiciones de seguridad y condiciones internas que garanticen que la actividad no trascienda al exterior. En ningún caso, se permitirá la ocupación del exterior del establecimiento con exhibición, venta y producción, propias de la actividad. Cumplirán con tratamientos y acondicionamientos acústicos y ambientales.

Toda actividad deberá respetar hacia al interior del local para la atención al público una distancia no inferior a dos (2) metros respecto del o los accesos.

El área de antejardín no podrá ser utilizada para ubicar elementos propios de la actividad que se pretenda desarrollar en el local. Elementos como ductos, dispositivos, chimeneas, extractores y similares no podrán ser ubicados en la fachada o en el espacio público.

Aquellas actividades que requieran preparación de alimentos al interior del local deberán contar con un espacio exclusivo para esta actividad mínimo de cuatro (4) m², con lado mínimo de un metro con cincuenta (1.50) metros.

En los polígonos con tratamiento de API se permitirá tener un aprovechamiento máximo de hasta un 30% de su índice de construcción en otros usos relativos a comercio y servicios, mientras que los desarrollos de equipamientos en polígonos no API deberán cumplir con los aprovechamientos y obligaciones planteadas para otros usos, permitiéndose el desarrollo de equipamientos en cualquier tratamiento urbano como un uso complementario a la vivienda.

20.4.1. SERVICIO HOTELERO

Con respecto a los servicios de alojamiento y hospedaje se adoptan las siguientes prohibiciones:

1. Se prohíbe el fraccionamiento inmobiliario tendiente a la generación de predios o unidades de destinación independientes, por ello no se permite la generación de unidades inmobiliarias independientes tendientes al sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal consagrada en la Ley 675 de 2001, debiéndose mantener una sola unidad inmobiliaria para el área que soportará la destinación a los usos de alojamiento y otros tipos de hospedaje no permanente, permitidos para la zona
2. Se prohíbe la instalación de más de un micromedidor (contador) por cada uno de los servicios públicos domiciliarios (energía, acueducto y alcantarillado, cuando exista) con que cuente la edificación destinada a los usos de alojamiento y otros tipos de hospedaje no permanente, y los demás que sean habilitados por las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios (E.S.P.).
3. Se prohíbe la generación de parqueaderos privados para los establecimientos y unidades de destinación cuyo uso sea el de alojamiento y hospedaje, debido a ello, todos los parqueaderos ubicados dentro del área destinada a los usos indicados tendrán el carácter de parqueaderos comunes.

20.4.2. LAVADERO DE VEHÍCULOS.

Corresponden a los establecimientos donde se realiza el lavado manual o mecánico de vehículos, así como de otros servicios de vaporizado, petrolizado, impermeabilización, desmanchado y brillo.

Cumplirán con las siguientes condiciones:

No se admiten en edificaciones con uso residencial.

El área de lavado deberá estar impermeabilizada y poseer una pendiente mínima del 2%.

Las redes de aguas residuales deberán cumplir con las especificaciones mínimas que establezca la empresa prestadora de servicios públicos de acueducto y alcantarillado y las condiciones mínimas ambientales requeridas.

Podrán estar localizados al interior de estacionamientos de vehículo públicos.

Deberán cumplir con las condiciones adecuadas de accesibilidad y movilidad garantizando que las actividades se realicen solo al interior del predio y sin generar impactos hacia el exterior.

20.4.3. ESTACIONES DE SERVICIO

Las estaciones de servicio se definen como los establecimientos en los cuales “se almacenan y distribuyen combustibles básicos utilizados para vehículos automotores, los cuales se entregan a partir de equipos fijos (surtidores) que llenan directamente los tanques de combustible.” (Decreto Nacional 1073 de 2015).

Las estaciones de servicio deberán garantizar el cumplimiento de las directrices y reglamentaciones contenidas en el reglamento técnico respectivo y en lo establecido por el Decreto Nacional 1073 de 2015, del Sector Administrativo de Minas y Energía, o las normas adicionales que reglamenten, modifiquen, complementen o sustituyan la materia, y es de cumplimiento obligatorio para todas aquellas estaciones de servicio automotriz que se construyan o se encuentren en funcionamiento.

Dichos establecimientos pueden incluir facilidades para prestar uno o varios de los siguientes servicios: lubricación, lavado general y/o de motor, cambio y reparación de llantas, alineación y balanceo, servicio de diagnóstico, trabajos menores de mantenimiento automotor, venta de llantas, neumáticos, lubricantes, baterías y accesorios y demás servicios afines.

En las estaciones de servicio automotriz también podrá operar venta de GLP en cilindros portátiles, con destino al servicio público domiciliario, caso en el cual se sujetarán a la reglamentación específica que establezca el Ministerio de Minas y Energía. Asimismo, podrán funcionar minimercados, tiendas de comidas rápidas, cajeros automáticos, tiendas de videos y otros servicios afines a estos, siempre y cuando se obtengan de las autoridades competentes las autorizaciones correspondientes y se cumplan todas las normas de seguridad para cada uno de los servicios ofrecidos.

Las estaciones de servicio también podrán disponer de instalaciones y equipos para la distribución de gas natural comprimido (GNC) para vehículos automotores, caso en el cual se sujetarán a la reglamentación expedida por el Ministerio de Minas y Energía. (Decreto Nacional 1073 de 2015)

Con respecto a la localización y los retiros,

Cuando se construyan, modifiquen y/o amplíen estaciones de servicio automotriz ubicadas en carreteras a cargo de la Nación, deberá solicitar el concepto técnico de ubicación del Instituto Nacional de Vías (Invías) o de la Agencia Nacional de Infraestructura, según se trate de vías no concesionadas o de vías concesionadas respectivamente, para lo cual deberá presentar ante la entidad que corresponda la petición, de acuerdo con el formato previamente diseñado por el Ministerio de Transporte, con el plano de localización en planta general de la estación de servicio, a escala 1:250. (Decreto Nacional 1073 de 2015).

Las Estaciones de servicio se localizarán a una distancia mínima de 300 metros de escuelas, templos, colegios, hospitales, clínicas, teatros y demás establecimientos de alta ocupación, as; como espacios de alta concentración de público

Para Estaciones de servicio se deberá respetar un aislamiento a fin de mitigar impactos hacia el sector aledaño. La distancia mínima de los tanques con respecto a los linderos de los predios vecinos estará determinada por su capacidad. Estos pueden ser consultados en su reglamentación especial del Ministerio minas y energía. Adicionalmente, se deberán tener en cuenta todas las reglamentaciones ambientales para el asentamiento de este uso en determinadas áreas.

Requiere área mínima de lote de mil cuatrocientos (1.400) m².

Deberán estar localizadas a una distancia mínima de cien (100) metros a usos de salud, educación, asistencial e institucional.

Como mínimo el 70 % del área se destinará a la circulación y estacionamiento descubiertos de los vehículos solo para la actividad específica.

El tanque de combustible deberá estar localizado respetando una distancia mínima de 15 metros a linderos medidos desde el borde exterior del tanque.

Cuando en las estaciones de combustibles exista colindancia con vivienda se deberá cumplir con un retiro adicional de cinco (5) metros, debidamente arborizado. En este retiro adicional se podrán localizar actividades complementarias como oficinas administrativas y servicios al cliente, permitiéndose el expendio más no el consumo de licor, sin superar la altura de las cubiertas de los surtidores y una ocupación máxima del 20% y solo sobre uno de los retiros.

Las edificaciones restantes deberán cumplir un retiro mínimo a linderos de tres (3) metros,

En las estaciones de gas se deberá cumplir con una distancia mínima de cinco (5) metros al lindero, medidos desde el borde exterior del compresor y el muro en el lindero superará la altura de este.

Se deberá cumplir con las condiciones de accesibilidad considerando que los accesos tendrán una inclinación en el mismo sentido al de la vía de ingreso con ancho mínimo de siete (7) metros y con una salida de igual dimensión garantizando una distancia entre ingresos y salidas de doce (12) metros.

Los ingresos y salidas se retirarán de la esquina mínimo 18 metros.

La distancia mínima entre los surtidores y de estos al lindero será de seis puntos cincuenta (6.50) metros.

Se deberá garantizar la continuidad en la circulación peatonal.

20.4.4. EN SUELO SUBURBANO

El Decreto Nacional 1077 de 2015 en su *artículo 2.2.2.2.4 Normas aplicables para el desarrollo de usos comerciales y de servicios*, precisa que en los suelos suburbanos:

El otorgamiento de licencias de parcelación y construcción para el desarrollo de proyectos comerciales y de servicios con un área de construcción superior a los cinco mil metros cuadrados (5.000 m²) en suelo rural suburbano, sólo se permitirá en las áreas de actividad que para estos usos hayan sido específicamente delimitadas cartográficamente en el plan de ordenamiento territorial o en las unidades de planificación rural.

El índice de ocupación para estos usos no podrá superar el treinta por ciento (30%) del área del predio y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa. Las normas urbanísticas de las unidades de planificación rural también señalarán los aislamientos laterales y posteriores que deben dejar las edificaciones contra los predios vecinos a nivel del terreno, los cuales nunca serán inferiores a 10 metros. Además, señalarán las regulaciones para impedir que la agrupación de proyectos comerciales y de servicios, con áreas de construcción inferior a los 5.000 m², contravenga lo dispuesto en el presente apartado.

Las áreas para maniobras de vehículos y las cuotas de estacionamientos deberán construirse al interior del predio.

En ningún caso se permitirá el desarrollo de estos usos en predios adyacentes a las intersecciones viales ni en suelo rural no suburbano.

20.5.USOS INDUSTRIALES

20.5.1.1.Suburbano

El Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.2.2.5 y siguientes, las normas para los usos industriales en los suelos suburbanos, así:

El otorgamiento de licencias para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano sólo se permitirá en las áreas de actividad que para estos usos hayan sido específicamente delimitadas en el plan de ordenamiento territorial o en las unidades de planificación rural y sólo se autorizará bajo alguna de las siguientes modalidades:

1. La unidad mínima de actuación para usos industriales.
2. Los parques, agrupaciones o conjuntos industriales.

20.5.1.1.1. Condiciones básicas para la localización de usos industriales en suelo rural suburbano.

En caso de formularse, las unidades de planificación rural deberán contemplar, como mínimo, la delimitación cartográfica de las áreas de actividad industrial en suelo rural suburbano, las alturas máximas y las normas volumétricas a las que debe sujetarse el desarrollo de los usos industriales, sin sobrepasar lo determinado en el capítulo de aprovechamientos rurales del presente PBOT y cumpliendo las normas volumétricas aquí establecidas, de forma tal que se proteja el paisaje rural. Las normas urbanísticas también contemplarán los aislamientos laterales y posteriores que a nivel de terreno deben dejar las edificaciones contra los predios colindantes con la unidad mínima de actuación y que no hagan parte de esta, estos aislamientos nunca serán inferiores a 10 metros.

Las actividades que se desarrollen al interior de las unidades mínimas de actuación o de los parques, agrupaciones o conjuntos industriales deben funcionar con base en criterios de uso eficiente de energía, agua y aprovechamiento de residuos.

Las áreas para maniobras de vehículos de carga y las cuotas de estacionamientos destinados al correcto funcionamiento del uso, incluyendo las normas de operación de cargue y descargue, deberán realizarse al interior de los predios que conformen la unidad mínima de actuación o el parque, agrupación o conjunto industrial.

Los índices de ocupación para el desarrollo de usos industriales en suelo rural suburbano no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio o predios que conformen la unidad mínima de actuación y el resto se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa, con excepción de los desarrollos superiores a seis hectáreas bajo unidad mínima de actuación o parques industriales, en los cuales se permitirá un índice de ocupación de hasta un 50% de conformidad con el decreto 3600 de 2007, bajo la condición de que sea otorgada un área de cesión gratuita adicional de 30% del área total del predio con destino a conservación ambiental.

Toda edificación para el uso industrial, cuya área construida sea mayor a 500 m², deberá disponer de espacio interior para las operaciones de cargue y descargue cumpliendo con la dimensión mínima por celda cuatro (4,00) metros de ancho, y una longitud de doce (12,00) metros

Para industria hasta mediano impacto, el área mínima de los lotes será trescientos (300,00) m² bajo régimen de propiedad horizontal. El frente mínimo de los lotes será diez (10) metros-

Lo dispuesto en el presente apartado para los parques, conjuntos o agrupaciones industriales, también será de aplicación para declarar zonas francas.

20.5.1.2.Rural

El Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.2.4.1 y siguientes, las normas para los usos industriales en los suelos rurales no suburbanos, así:

No se podrán producir conglomerados o aglomeraciones industriales que desconfiguren o transformen la vocación agrícola, pecuaria y forestal del suelo rural.

Los índices de ocupación no podrán superar el treinta (30%) del área del predio y el resto se destinará a la conservación o recuperación de la vegetación nativa, con excepción de los parques o conglomerados industriales de acuerdo con el decreto 3600 de 2007.

20.6.USOS DE SERVICIOS DE ALTO IMPACTO REFERIDOS A LA PROSTITUCIÓN Y ACTIVIDADES AFINES

Los servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines. Son aquellos que comprenden cualquier clase de actividad de explotación o comercio del sexo, realizados en casas de lenocinio, prostíbulos o establecimientos similares, independientemente de la denominación que adopten. (Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.1.1)

Con respecto a la localización de este tipo de Servicios el mismo Decreto Nacional 1077 de 2015 en sus artículos 2.2.2.1.2.4.1 y siguientes, menciona lo que se trae a continuación:

Incompatibilidad y localización. En los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen no se podrán establecer como permitidos, los usos que comprendan servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, en las áreas, zonas o sectores en donde se prevea el desenvolvimiento del uso residencial o cualquier tipo de uso dotacional educativo, independientemente de que alguno de estos últimos se contemple con carácter de principal, complementario, compatible o restringido, o mezclado con otros usos.

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, los cuales precisarán los sitios específicos para su localización, las condiciones y restricciones a las que deben sujetarse.

Para la delimitación de las áreas, las zonas o los sectores en los que se permitan los servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines se tendrán en cuenta las características y las formas de convivencia del municipio

Condiciones para el desarrollo de servicios de alto impacto referidos a la prostitución. Además de la normatividad especial que regule la materia, los inmuebles en los que se presten servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Contar con la respectiva licencia de construcción autorizando el uso en el inmueble.
2. Desarrollar y localizar la actividad y sus servicios complementarios, incluidos los estacionamientos que exijan las normas urbanísticas, exclusivamente al interior del predio.
3. Las demás que determinen las autoridades locales.

Adicionalmente se precisa que los programas de reordenamiento de los servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines se entienden como:

Son los que establecen las actuaciones, las actividades y todos los demás aspectos necesarios para la relocalización en sitios permitidos, de los servicios de alto impacto referidos a la prostitución y

actividades afines, que resulten incompatibles con los usos dotacionales educativos o de vivienda. (Decreto 1077 de 2015, artículo 2.2.1.1)

Así las cosas, el municipio deberá desarrollar un programa de reordenamiento, donde se contemplen las condiciones para la relocalización de los usos referidos a la prostitución y afines. Este programa debe garantizar, por lo menos, la participación de las autoridades competentes en el municipio en materia de bienestar social, salubridad, seguridad y medio ambiente. Adicionalmente, se deben adoptar mecanismos ágiles para informar a los propietarios o administradores de los establecimientos objeto de relocalización, sobre los sitios exactos en donde pueden ubicarlos, los plazos y las condiciones para ello.

Los usos de este tipo que ya estén asentados en el territorio y que no se encuentren permitidos en el presente Acuerdo, por incompatibilidades de la zona donde se encuentran, tendrán un plazo improrrogable para relocalizarse, este plazo no será inferior a uno, ni superior a dos períodos constitucionales del alcalde a partir de la adopción del presente PBOT.

Vencido el término máximo de relocalización previsto anteriormente, el desarrollo de los usos incompatibles de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines acarrearán las sanciones previstas en el numeral 4 del artículo 104, de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 2 de la Ley 810 de 2003.

20.7.CENTROS POBLADOS RURALES

Para asegurar el ordenamiento adecuado de los centros poblados rurales, en caso de su formulación, la unidad de planificación rural deberá contener, en lo pertinente y de acuerdo con los objetivos y estrategias territoriales del municipio, sin sobrepasar lo reglamentado en el presente acuerdo, por lo menos los siguientes aspectos:

1. La delimitación del centro poblado.
2. Las medidas de protección para evitar que se afecten la estructura ecológica principal y los suelos pertenecientes a alguna de las categorías de protección
3. La definición de usos principales, compatibles, condicionados y prohibidos.
4. Las normas para la parcelación de las áreas que se puedan desarrollar de acuerdo con las normas generales y las densidades máximas aquí definidas.
5. La definición de las cesiones obligatorias para las diferentes actuaciones.
6. La localización y dimensionamiento de la infraestructura básica de servicios públicos.
7. La definición y trazado del sistema de espacio público del centro poblado.
8. La definición y trazado del sistema vial, con la definición de los perfiles viales.
9. La definición y localización de los equipamientos colectivos, tales como educación, bienestar social, salud, cultura y deporte.

No obstante, se reitera que para los centros poblados se permite, mientras se formulan las respectivas UPR el desarrollo predio a predio de acuerdo con los aprovechamientos y obligaciones establecidos.

21. INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS AL PBOT

Los mejores esfuerzos institucionales deben ponerse en marcha para la concreción de lo planificado mediante este instrumento; por lo tanto, se pretende articular las estructuras municipales en pro de

fortalecer y dinamizar la ejecución del plan; precisamente con el objetivo de no convertir la planificación físico espacial en un instrumento estático que poco aporte a las realidades territoriales.

Esta articulación institucional consiste en la creación de un sistema que atienda e impulse las necesidades que trae consigo la planificación físico espacial del territorio, a través de la intervención y un seguimiento permanente a las decisiones que sobre el tema se adopten en la municipalidad. Para el funcionamiento del sistema institucional y de gestión se propone la creación de 4 subsistemas, que en conjunto conformaran el sistema institucional y de gestión general y que su funcionamiento autónomo estará basado en la atención de diferentes temáticas y problemáticas dentro de la institucionalidad.

21.1. PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA

21.1.1. PLANES PARCIALES

Son un instrumento de planificación y gestión complementaria del presente Plan, mediante el cual se desarrollan los suelos de urbanos con tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo y los designados para desarrollo mediante este instrumento en revitalización, así como los suelos con tratamiento de desarrollo, y los suelos de expansión; los macroproyectos urbanos y las actuaciones urbanas integrales, de conformidad con las reglas definidas en el componente, así como las de la normativa nacional vigente.

Los planes parciales desarrollan las disposiciones del presente Plan y los Macroproyectos, posibilitando la transición entre estos y los proyectos urbanísticos Mediante un modelo de gestión asociada y la articulación de objetivos de ordenamiento del Municipio, los planes parciales buscarán implementar un desarrollo equilibrado del suelo, contemplando las dimensiones financieras, sociales, urbanísticas y jurídicas que permitan potenciar su aprovechamiento, al tiempo que se mejoren las condiciones de habitabilidad y el Sistema Público y Colectivo de ciudad. Todo Plan Parcial se regirá por las disposiciones generales establecidas el artículo 19 de la ley 388 de 1.997, artículo 180 del Decreto-Ley 019 de 2.012 y los Decretos Nacionales 2181 de 2.006, 4300 de 2.007, 1478 de 2.013 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

21.1.2. MACROPROYECTOS O ACTUACIONES URBANAS INTEGRALES (AUI)

Instrumento de planificación y de gestión que articula un conjunto de acciones urbanísticas orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana de (Actuaciones Urbanas Integrales), así como proyectos masivos de Vivienda (Interés Social Nacional). Permiten el desarrollo de estrategias e instrumentos para el reparto equitativo de las cargas y de los beneficios entre las acciones que los conforman, así como la utilización coordinada de la mayoría de los instrumentos de gestión del suelo y más recientemente la canalización de subsidios del orden nacional.

En aplicación de los artículos 113 y 114 de la Ley 388 de 1997, los macroproyectos urbanos corresponderán a actuaciones urbanas integrales del presente plan y se implementarán a través de planes parciales, planes maestros o planes de legalización y regularización urbanística."

Corresponderá al alcalde municipal en acompañamiento del comité de gestión territorial la reglamentación del instrumento de macroproyecto en temas como proceso de formulación y sus etapas, áreas mínimas de planificación, así como la gestión asociada para su formulación, correspondiendo a la secretaría de planeación la adopción de los macroproyectos de iniciativa privada o pública y la formulación de los de iniciativa pública, no obstante lo anterior, los macroproyectos tendrán los siguientes alcances normativos:

Precisar y complementar:

- *Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro y Subsistema de equipamientos colectivos:*
 - Precisar y adicionar elementos del Subsistema de equipamientos colectivos y del Subsistema de Espacio Público de esparcimiento y encuentro.
 - Destinar, localizar y dimensionar espacios públicos y equipamientos.
- *Subsistema de Movilidad.*
 - Redefinir las secciones viales.
 - Precisar el trazado de los sistemas de transporte y localización de los equipamientos asociados.
 - Complementar la retícula y estructura urbana.
- *Subsistema de Patrimonio Cultural Inmueble.*
 - Precisar las condiciones de aplicación de la norma de manejo de los bienes de interés cultural y sus áreas de influencia.
 - Establecer instrumentos de gestión, financiación y control para la preservación del patrimonio.
- *Subsistema de Servicios Públicos.*
 - Definir la localización de nuevas redes de SSPP
 - Definir la reposición y ampliación de redes de acuerdo con los lineamientos establecidos por la empresa prestadora de servicios.
- *Aprovechamientos y obligaciones urbanísticas.*
 - Redistribuir a su interior los aprovechamientos urbanísticos y la intensidad de los usos del suelo según las condiciones establecidas en los Aprovechamientos Urbanísticos.
 - Calcular y delimitar, áreas y sitios para el cumplimiento de las obligaciones al interior y definir el monto de la superficie a pagar por fuera del macroproyecto.
 - Delimitar las áreas receptoras de derechos de construcción y desarrollo, así como las áreas generadoras cuando sea necesario.
- *Usos del suelo.*
 - Promover la coexistencia entre la vivienda y la actividad industrial en suelos con tratamiento de renovación urbana, evaluando las condiciones de riesgo tecnológico e impactos ambientales a partir de la elaboración de estudios de detalle.
 - Definir las condiciones urbanísticas que garanticen el derecho de permanencia de las actividades productivas existentes, como condición esencial para la localización de nuevos usos.
- *Instrumentos de planificación complementaria.*
 - Tendrá la obligación de generar las determinantes normativas para la formulación de planes parciales, planes maestros y planes de regularización urbanística que no se adopten en el correspondiente Macroproyecto.
 - Incorporar y armonizar los instrumentos de planes parciales, planes maestros y planes de regularización urbanística vigentes en el acto administrativo de adopción del Macroproyecto o, definir las determinantes para la reformulación o formulación una vez pierdan su vigencia.
 - Determinar el proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión en los polígonos sujetos a Plan Parcial, en función de la mínima superficie necesaria para la integración de lotes y según la estructura predial del polígono.
 - Los macroproyectos harán el reparto equitativo de cargas y beneficios a tres escalas; Ciudad, Macroproyecto e instrumentos de planificación complementaria.

Podrán excepcionar las siguientes normas generales y establecer las siguientes normas, así:

- Criterios de manejo del sistema público y colectivo
- Norma general (Áreas mínimas de lote y aprovechamientos) de equipamientos colectivos.
- Normas volumétricas.
- Normas de Estacionamientos.
- Normas de reconocimientos de edificaciones.

En ningún caso, los macroproyectos podrán modificar las normas asociadas al marco estratégico del plan, la clasificación del suelo, los componentes del Sistema Público y Colectivo y su jerarquización, los usos generales del suelo, los aprovechamientos máximos, los porcentajes de obligaciones urbanísticas, las densidades habitacionales máximas, la obligación de construir vivienda de interés social y de interés prioritario en los porcentajes establecidos en el presente acuerdo, la delimitación y categorías de tratamientos, ni la asignación de los instrumentos de planificación.

21.1.2.1. Macroproyectos de Interés Social Nacional

Son intervenciones promovidas por el Gobierno Nacional que vinculan instrumentos de planeación, financiación y gestión del suelo para ejecutar una operación de gran escala que contribuya al desarrollo territorial, de determinados municipios, distritos o regiones del país. El objetivo de estos macroproyectos es el de aumentar la oferta de suelos urbanizados para el desarrollo de programas de vivienda de interés social y prioritario (VIS – VIP), especialmente en los donde se concentra un importante déficit habitacional y donde se han encontrado dificultades para disponer de suelo para el desarrollo de los programas VIS - VIP.

21.1.3. PLANES MAESTROS

Es el instrumento de planificación complementaria y gestión que guiará el desarrollo urbanístico y arquitectónico de polígonos los con Tratamiento Urbano de Áreas para la Preservación de la Infraestructuras; previendo que grandes infraestructuras y áreas de interés recreativo y paisajístico se conviertan en espacios públicos generales. Podrá formularse por iniciativa de sus propietarios o de la administración municipal.

Con el Plan Maestro se pretende lograr un modelo de ocupación adecuado, que planifique su preservación y proyección futura, consolidando dichas áreas como infraestructuras para la prestación de diferentes servicios a la comunidad, acordes con sus necesidades, determinando condiciones óptimas de funcionamiento; así mismo generar la normativa urbanística con base en la cual se tramitarán las correspondientes licencias urbanísticas.

Corresponderá al alcalde municipal en acompañamiento del comité de gestión territorial la reglamentación del instrumento de PLANES MAESTROS en temas como proceso de formulación y sus etapas, áreas mínimas de planificación que no será inferior al polígono, así como la gestión asociada para su formulación, correspondiendo a la secretaría de planeación la adopción de los planes maestros de iniciativa privada o pública y la formulación de los de iniciativa pública, no obstante lo anterior, los planes maestros tendrán los siguientes alcances normativos:

Los Planes maestros en cuanto a las normas urbanísticas podrán:

Precisar, adicionar y complementar:

- Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro y Subsistema de equipamientos colectivos:
 - Destinar, localizar y dimensionar espacios públicos y equipamientos.
- Subsistema de Movilidad.
 - Precisar el trazado de los sistemas de transporte y localización de los equipamientos asociados.

- Subsistema de Servicios Públicos.
 - Definir la localización de nuevas redes de servicios públicos.
 - Definir la reposición y ampliación de redes de acuerdo con los lineamientos establecidos por la empresa prestadora de servicios.
- Usos del suelo.
 - Ubicar las áreas que requieren estudios de detalle de amenazas y riesgo.
 - Determinar los usos del suelo complementarios.
 - Realizar el reparto equitativo de cargas y beneficios cuando sea necesario.

Podrán excepcionar las siguientes normas generales y establecer sus propias normas:

- Determinar su aprovechamiento dependiendo de las necesidades del servicio.
- Normas volumétricas.
- Normas de Estacionamientos.
- Normas relacionadas con la accesibilidad de las edificaciones.
- Normas de reconocimientos de edificaciones.

21.1.4. PLANES DE LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN

Es un instrumento de planificación complementaria aplicable a asentamientos precarios y urbanizaciones constituidas por viviendas de interés social sin el cumplimiento de las normas urbanísticas, a través del cual se pretende el reconocimiento oficial del asentamiento o urbanización de hecho, se aprueban los planos urbanísticos y se expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa; en pro de la consolidación y mejoramiento de la habitabilidad de los asentamientos en condiciones de desarrollo incompleto e inadecuado.

Estos Planes serán aplicables exclusivamente en suelos urbanos sujetos de tratamiento de Mejoramiento Integral y Consolidación en todos sus niveles y su trámite podrá iniciarse de oficio o por solicitud del urbanizador, el enajenante, la comunidad afectada, los propietarios de terrenos u otros interesados.

Parágrafo 1. Todo Plan de Legalización y Regularización Urbanística se registrará por las disposiciones establecidas por los artículos 122 a 131 del Decreto Nacional 564 de 2.006 compiladas en el decreto 1077 de 2015 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 2. Antes, durante o posterior a la vigencia del Plan de Legalización y Regularización Urbanística, los propietarios o poseedores podrán solicitar licencias urbanísticas independiente de dicho plan, acogiéndose a las normas urbanísticas establecidas en el presente Acuerdo y siguiendo el procedimiento del el Decreto Nacional 1469 de 2.010 compiladas en el decreto 1077 de 2015 o norma que lo modifique, adicione o sustituya, siempre y cuando no se altere el Sistema Público y Colectivo establecido en los instrumentos de escala intermedia adoptados.

Alcances normativos de los Planes de Legalización y Regularización Urbanística -PLRU-

En cuanto a las normas urbanísticas podrán:

Precisar, complementar y adicionar:

- Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro y Subsistema de equipamientos colectivos:
 - • Destinar, localizar y dimensionar espacios públicos y equipamientos.
- Subsistema de Movilidad.
 - • Redefinir las secciones viales.
 - • Precisar el trazado de los sistemas de transporte y localización de los equipamientos asociados.

- • Complementar la retícula y estructura urbana
- Subsistema de Servicios Públicos.
 - Definir la localización de nuevas redes de SSPP.
 - Definir la reposición y ampliación de redes de acuerdo con los lineamientos establecidos por la empresa prestadora de servicios.
- Aprovechamientos y obligaciones urbanísticas.
 - Redistribuir a su interior los aprovechamientos urbanísticos a partir de la densidad habitacional existente en el área de planificación.
 - Calcular y delimitar, áreas y sitios para el cumplimiento de las obligaciones cuando sea necesario. e) Usos del suelo.
 - Realizar los estudios de detalle de amenazas y riesgo y surtir el procedimiento de precisión cartográfica cuando se requiera.
 - Definir los usos del suelo complementarios y los protocolos ambientales y urbanísticos cuando sea necesario.

Podrán excepcionar las siguientes normas generales y establecer sus propias normas:

- Criterios de manejo del sistema público y colectivo
- Norma general (Áreas mínimas de lote y aprovechamientos) de equipamientos.
- Norma general de vivienda.
- Normas volumétricas.
- Normas de Estacionamientos.
- Normas relacionadas con la habitabilidad y accesibilidad de las edificaciones.
- Normas de reconocimientos de edificaciones.

21.1.5. PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL

El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios en suelo urbano, o en suelo de expansión urbana cuando se haya adoptado el respectivo plan parcial, los cuáles requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

El proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuáles se adelantará la urbanización y aprobarse junto con la licencia de urbanización de la primera etapa mediante acto administrativo por la secretaría de planeación o la entidad que haga sus veces; por lo que no podrá existir la aprobación de un proyecto urbanístico general sin la aprobación de la licencia de urbanización de la primera etapa, cuando el proyecto conste de solo una etapa, deberá simplemente expedirse la licencia de urbanización. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas atendiendo los contenidos expresados en el decreto 1077 de 2015 y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

Para efectos de lo previsto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, las actuaciones de urbanización en predios urbanizables no urbanizados se adelantarán teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

El instrumento de proyecto urbanístico general podrá ser utilizado en los suelos de expansión urbana, una vez se encuentre adoptado el respectivo plan parcial atendiendo las reglas fijadas por el decreto 1077 de 2015.

Para los suelos urbanos con tratamiento de desarrollo, el instrumento de PUG podrá ser utilizado para el desarrollo de predios sin necesidad de adopción de plan parcial, cuando el predio o predios cuenten con

disponibilidad inmediata de servicios públicos y además se trate de un predio o predios localizados en zonas delimitadas por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes y garanticen las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial, además de que no requieran de gestión asociada para su desarrollo y sean susceptibles de aprobarse como un solo proyecto urbanístico general de conformidad con lo establecido en la ley 388 de 1997 y el decreto 1077 de 2015. En todo caso, para utilizar el instrumento de proyecto urbanístico general se deberá atender la reglamentación del tratamiento de desarrollo establecida en el presente PBOT

No obstante, se requerirá de la implementación de un plan parcial para predios objeto de tratamiento de desarrollo, siempre que el predio o predios objeto de la actuación de urbanización se encuentre en alguna de las situaciones objeto de concertación con la autoridad ambiental de conformidad con el decreto 1077 de 2015 las cuales son las siguientes:

1. Los que contemplen proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible sobre licenciamiento ambiental o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
2. Los planes parciales que precisen la delimitación de los suelos de protección y/o colinden con ecosistemas tales como parques naturales, reservas forestales, distritos de manejo integrado, distritos de conservación de suelo o zonas costeras.
3. Los que incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo, identificadas por el plan de ordenamiento territorial, reglamentaciones o estudios técnicos posteriores relacionadas con las mismas.
4. Los que se desarrollen en suelo de expansión urbana.
5. Las demás que estipulaciones normativas que modifiquen adicionen o supriman el contenido de este listado.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuáles se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo cuarenta y cinco (45) días hábiles antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. En todo caso, la vigencia del proyecto urbanístico general no podrá ser superior a la suma de la vigencia de las etapas que la componen.

Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuáles fue aprobado.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia de urbanismo, siempre que cuente con disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión y suelo para vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario.

En la ejecución de la licencia para una de las etapas y en el marco del proyecto urbanístico general, se podrán conectar las redes de servicios públicos ubicadas fuera de la respectiva etapa, sin que sea necesaria la expedición de la licencia de urbanización para el área a intervenir, siempre y cuando se cumpla con las especificaciones técnicas definidas por la empresa de servicios públicos correspondientes y exista la aprobación del paso de redes por terrenos de los propietarios.

21.1.6. UNIDADES DE PLANIFICACIÓN RURAL

Corresponde al instrumento de planificación y gestión a través del cual se desarrollan y precisan las condiciones de ordenamiento en áreas específicas del suelo rural, caracterizadas por condiciones de desarrollo complejas en las que, ni el desarrollo lote a lote, ni el mismo Plan de Ordenamiento Territorial, debido a la escala de planificación, logran articular las acciones necesarias para orientar adecuadamente su transformación. Su formulación podrá ser de iniciativa pública, comunitaria o mixta.

Corresponderá al alcalde municipal en acompañamiento del comité de gestión territorial la reglamentación en atención al Decreto Nacional 3600 de 2.007 del instrumento de UPR en temas como proceso de formulación y sus etapas, así como la gestión asociada para su formulación, correspondiendo a la secretaría de planeación la adopción de las UPR de iniciativa privada o pública previa concertación con la autoridad ambiental para lo de su competencia y la formulación de los de iniciativa pública, no obstante lo anterior, las UPR tendrán los siguientes alcances normativos:

En cuanto a las normas urbanísticas podrán:

1. Precisar, adicionar y complementar:

- Subsistema de espacio público de esparcimiento y encuentro y Subsistema de equipamientos colectivos:
 - Destinar, localizar y dimensionar espacios públicos y equipamientos.
- Subsistema de Movilidad.
 - Redefinir las secciones viales.
 - Precisar el trazado de los sistemas de transporte y localización de los equipamientos asociados.
- Subsistema de Servicios Públicos.
 - Definir la localización de nuevas redes de servicios públicos.
 - Definir el sistema de dotación, reposición y ampliación de redes de servicios públicos básicos domiciliarios mediante auto prestación o de acuerdo con las disposiciones establecidas por la empresa prestadora de servicios públicos.
- Aprovechamientos y obligaciones urbanísticas.
 - Redistribuir a su interior los aprovechamientos urbanísticos.
 - Calcular y delimitar, áreas y sitios para el cumplimiento de las obligaciones cuando sea necesario.
 - Elaborar el reparto equitativo de cargas y beneficios a escala de unidades mínimas de actuación cuando se requiera.
 - Delimitar las unidades mínimas de actuación.
- Usos del suelo.
 - Realizar los estudios de detalle de amenazas y riesgo y surtir el procedimiento de precisión cartográfica cuando se requiera.
 - Definir los usos del suelo complementarios y los protocolos ambientales y urbanísticos cuando sea necesario.

2. Podrán excepcionar las siguientes normas generales y establecer sus propias normas:

- Criterios de manejo del sistema público y colectivo.
- Norma general (Áreas mínimas de lote y aprovechamientos) de equipamientos.
- Norma general de vivienda.
- Normas volumétricas.
- Normas relacionadas con la habitabilidad y accesibilidad de las edificaciones.
- Normas de reconocimientos de edificaciones.

21.2.GESTIÓN

21.2.1. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Es el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en los planes parciales que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a

sus propietarios de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Parágrafo: En caso de no lograr conformarse la unidad de gestión, con el acuerdo de todos los propietarios de la Unidad, se podrá acudir al proceso de delimitación y eventual expropiación a favor de terceros que regula el Decreto Nacional 1077 de 2015. Delimitada la respectiva unidad de actuación urbanística, para el desarrollo de cada unidad se deberá obtener una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general.

21.2.2. UNIDADES DE GESTIÓN

Los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una unidad de actuación urbanística, según lo definido en el respectivo plan parcial, podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya, para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial. En este caso el área objeto de la operación se denominará unidad de gestión. De no obtenerse una única licencia de urbanización, deberá iniciarse el trámite de delimitación de la respectiva unidad de actuación urbanística, en los términos de que trata el artículo 42 de la Ley 388 de 1997.”

21.2.3. COOPERACIÓN ENTRE PARTICIPES

Es un instrumento de gestión que permite repartir de manera equitativa las cargas y beneficios entre los propietarios al interior de una unidad de actuación urbanística, siempre y cuando para su desarrollo no sea necesaria una nueva configuración predial. Para la ejecución de la Unidad de Actuación o Gestión, los propietarios o participes podrán definir etapas constructivas al interior de una única licencia de urbanización, estableciendo el correspondiente sistema de reparto interno, que permita concretar el modelo de ocupación del plan parcial respectivo.

21.2.4. REAJUSTE DE TIERRAS E INTEGRACIÓN INMOBILIARIA

Son instrumentos de intervención del suelo que podrán utilizarse en unidades de actuación y de Gestión, siempre que estas requieran de una nueva definición predial para una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando esta se requiera para garantizar una justa distribución de las cargas y los beneficios, previa conformación del respectivo patrimonio autónomo encargado del reajuste o la integración, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 45 al 47 de la Ley 388 de 1997 o la norma que los modifique, complemente o sustituya. "El reajuste de tierras o la integración inmobiliaria podrá efectuarse con la aprobación del plan parcial, la cual podrá ser adoptada o modificada por los propietarios una vez se establezcan las bases de la gestión asociada de la unidad de actuación y en el momento de conformación de la entidad gestora. Este instrumento también podrá implementarse con posterioridad a la aprobación del plan parcial, para lo cual deberá darse cumplimiento a lo establecido en el artículo 45° de la Ley 388 de 1.997 o la norma que lo modifique, complemente o sustituya, sometiendo el proyecto de reajuste de tierras o integración inmobiliaria se someterá a aprobación de la secretaria de planeación, para lo cual deberá estar aprobada por los propietarios que representen el 51% de la superficie comprometida de la unidad de actuación urbanística.

Parágrafo 1. Una vez se acuerden las bases de la actuación asociadas según lo previsto en este artículo, se constituirá la entidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del plan parcial.

Parágrafo 2. En todo caso, la gestión asociada de todos los propietarios que conlleve a la integración de lotes para desarrollar lo planteado por el plan parcial en el marco de macroyectos, podrá recurrir a otras figuras del derecho privado, como la constitución de patrimonios autónomos administrados por fiducias, para la cual la unidad se entenderá como de gestión y no requerirá de la aprobación de la secretaría de Planeación para su desarrollo.”

21.2.5. DERECHO DE PREFERENCIA

Es el derecho en favor de los Bancos Inmobiliarios o entes territoriales, de tener la primera opción en la enajenación de inmuebles que, según el presente Plan, estén ubicados en zonas destinadas al desarrollo de los motivos de utilidad pública o interés social establecidos en los literales b), d), e), m), n), o) del Art. 10 de la Ley 9 de 1989 y para suelos de renovación urbana, según lo establecido en art. 119 de la Ley 388 de 1997.

De conformidad con lo anterior, los propietarios que tengan la intención de enajenar sus inmuebles ubicados en las zonas determinadas deberán por una sola vez, ofrecerlos en primer lugar al Banco Inmobiliario Municipal o ente territorial.

Para el efecto, el Banco Inmobiliario o el ente territorial deberá cumplir con el procedimiento establecido en la Ley 9 de 1.989, o en la norma que la modifique o sustituya.

Parágrafo: El derecho de preferencia lo ejercerá la administración a través del Señor alcalde asesorado por el comité de gestión territorial.

21.2.6. DERECHO DE PREFERENCIA SOBRE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL

Con base en lo establecido por la Ley 1185 de 2008, quien pretenda enajenar un bien inmueble de interés cultural, deberá ofrecerlo en primer término a la autoridad que haya efectuado la respectiva declaratoria.

La entidad que efectuó e inscribió la declaratoria de Bien de Interés Cultural, tendrá la primera opción para adquirir el inmueble. Esta primera opción podrá ser ejercida por cualquier entidad estatal, según coordinación que para el efecto realice la autoridad que haya efectuado la declaratoria. La transferencia de dominio a cualquier título de bienes de interés cultural de propiedad privada deberá comunicarse por el adquirente a la autoridad que lo haya declarado como tal y en un plazo no mayor a los seis (6) meses siguientes de celebrado el respectivo negocio jurídico.

Sobre las colecciones declaradas de interés cultural no podrá realizarse su desmembramiento o la disposición individual de los bienes que las conforman, sin autorización previa de la autoridad que haya efectuado la declaratoria.

21.2.7. DECLARATORIA DE DESARROLLO PRIORITARIO

En aplicación del principio de función social y ecológica de la propiedad, este será un mecanismo para obligar a los propietarios de terrenos a urbanizar y/o construir sus inmuebles dentro de los plazos previstos en los artículos 40 y 52 al 57 de la Ley 388 de 1997.

Los planes de desarrollo que se adopten en vigencia del presente Plan podrán establecer los inmuebles de desarrollo y construcción prioritaria. En el mismo sentido, los planes parciales que se adapten en aplicación

del presente régimen normativo podrán establecer las unidades de actuación de desarrollo y construcción prioritarias.

21.2.8. ENAJENACIÓN FORZOSA

Instrumento jurídico para la enajenación de bienes inmuebles cuyo propietario ha incumplido la función social de la propiedad enmarcada en la previa declaratoria de desarrollo y/o construcción prioritaria. Corresponde al alcalde ordenar la enajenación forzosa mediante Acto Administrativo debidamente motivado, el cual establecerá la orden de iniciar el proceso, especificando el uso o destino que deba darse al inmueble en lo sucesivo de conformidad con el presente Plan, siguiendo el procedimiento descrito en los artículos del 54 al 57 de la Ley 388 de 1997 o la norma que los modifique, complemente o sustituya.”

21.2.9. ANUNCIO DE PROYECTO

Para efectos de lo establecido por el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, la Administración Municipal podrá exigir que se descuente del avalúo comercial que se practique para fijar el precio de los inmuebles por enajenación voluntaria, expropiación judicial o administrativa, el mayor valor que se haya generado con ocasión del anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición.

Con el fin de que la ciudadanía tenga acceso a la información sobre los avalúos de referencia de los predios, el proyecto u obra que se establecerá como motivo de utilidad pública para la adquisición de los predios se adoptará por Decreto Municipal que será publicado en un diario de amplia circulación local

Para contar con información veraz y actualizada sobre el valor comercial de los inmuebles, la Administración Municipal ordenará y contratará la elaboración de un avalúo de referencia que permita fijar el precio de los inmuebles antes del anuncio o iniciación de las obras. Este avalúo podrá elaborarse a través de avalúos representativos por zonas geoeconómicas homogéneas presentes en la zona del programa, proyecto u obra. Estos avalúos de referencia deberán ser tenidos en cuenta por los peritos evaluadores que realicen los avalúos individuales de los inmuebles que se requieren para el desarrollo del programa, proyecto u obra, como base para realizar el descuento efectivo de los mayores valores que haya generado el anuncio de la realización del programa, proyecto u obra.

Previo a la ejecución del programa, proyecto u obra pública enmarcado en el presente plan y/o en el respectivo plan de desarrollo, será deber del alcalde decretar el anuncio conforme al procedimiento establecido en el artículo 2.2.5.4.1 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.”

21.2.10. BANCO INMOBILIARIO

Los bancos inmobiliarios son instrumentos de intervención pública en el mercado inmobiliario, tienen como fin la generación de una reserva de suelo y áreas construidas que supla la demanda que se origina por la ejecución de los programas de vivienda de interés social, ejecución de obras de infraestructura, dotación de espacio público, protección del patrimonio cultural y construcción de equipamientos.

Los bancos inmobiliarios permitirán adelantar los planes, proyectos y programas del presente plan. Este ente podrá ser una Empresas Industrial y Comercial del Estado, un establecimiento público o una sociedad de economía mixta con capital mayoritariamente público, cuyo patrimonio podrá estar integrado por:

- Los inmuebles que adquiera a cualquier título.
- Los bienes vacantes que se encuentren dentro de su jurisdicción.
- Las donaciones que reciba.

- El rendimiento de sus propias inversiones.
- Los terrenos ejidales, los cuales perderán su carácter de tales al ingresar a patrimonio de los bancos.
- Los aportes, apropiaciones y traslados que les efectúen otras entidades públicas.

Las funciones del Banco Inmobiliario serán ejercitadas reglamentadas y ejercidas por la administración a través del Señor alcalde, mediante la aplicación de instrumentos suplementarios como las Actuaciones Urbanísticas Públicas y Mixtas, operadores urbanos y esquemas fiduciarios.”

21.2.11.ADQUISICIÓN PREDIAL POR ENAJENACIÓN, VOLUNTARIA, EXPROPIACIÓN JUDICIAL O ADMINISTRATIVA

La administración municipal y las entidades descentralizadas que tengan competencia para adquirir inmuebles a través de la enajenación voluntaria y expropiación, deberán sujetarse para tal fin a lo establecido en la Ley 9 de 1.989, modificada por la Ley 388 de 1.997 y por lo establecido en los decretos reglamentarios o aquellas normas que los complementen, modifique o sustituya. Toda adquisición o expropiación de inmuebles para ser destinados a los fines señalados en el artículo 58 de la ley 388/1997, deberá cumplir con los objetivos y regulaciones de usos del suelo establecidos en el presente Plan de Ordenamiento y en los instrumentos que lo desarrollen.

La expropiación deberá ser prevalentemente por vía judicial y excepcionalmente por vía administrativa cuando existan las especiales condiciones de urgencia de que trata el artículo 63 de la Ley 388 de 1997.

La competencia para declarar la existencia de motivos de utilidad pública y de especiales condiciones de urgencia para la expropiación por vía administrativa, corresponderá al alcalde municipal.

Corresponderá a la Administración municipal y a las entidades competentes para adquirir inmuebles por enajenación voluntaria y expropiación, invocar el saneamiento automático según lo previsto en la Ley 1682 de 2013, cuando se trata de predios declarados de utilidad pública o de interés social para el desarrollo de infraestructura de transporte

De acuerdo con el artículo 27 de la Ley 1682 de 2013, la administración Municipal podrá hacer uso del permiso de intervención voluntaria, entendido como el documento mediante el cual el propietario del predio y la entidad pública que pretenda desarrollar un proyecto de infraestructura de transporte, pactan una autorización para iniciar las obras antes de finalizar el procedimiento de adquisición.”

21.2.12.ACTUACIÓN URBANÍSTICA PÚBLICA Y MIXTA OPERADORES URBANOS Y ESQUEMAS FIDUCIARIOS

En aplicación de lo establecido en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, las actuaciones urbanísticas reguladas por la Ley podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas municipales o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

En el evento de programas, proyectos y obras que deban ejecutar el Municipio, como consecuencia de actuaciones urbanísticas que le sean previstas en el presente plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen, la Administración Municipal, sin perjuicio de su realización material por particulares, podrá crear entidades especiales u operadores urbanos de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en la presente Ley y en la Ley 142 de 1994.

Igualmente, la Administración Municipal podrá participar en la ejecución de proyectos de urbanización y programas de vivienda de interés social, mediante la celebración, entre otros, de contratos de fiducia con sujeción a las reglas generales y del derecho comercial, sin las limitaciones y restricciones previstas en el numeral 5 del artículo 32 de la Ley 80 de 1993.

La fiducia mercantil será el negocio jurídico y vehículo de implementación para la transferencia de bienes y rentas públicas con destino a dichos procesos de urbanización en suelos de desarrollo, renovación en sus dos modalidades y aquellos que sean objeto de operaciones urbanas especiales, así como para la vinculación de los bienes y actuaciones de los particulares en dichos procesos en el marco de consorcios inmobiliarios y procesos de urbanización asociada para la correcta concreción de las infraestructuras públicas.

21.3.FINANCIACIÓN

21.3.1 TRANSFERENCIA DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO

Es un instrumento de financiación y gestión, en virtud del cual los propietarios de terrenos en tratamiento de Conservación Patrimonial, suelos de conservación ambiental y paisajística y en predios para la generación de espacio público, podrán utilizar, por una sola vez, el potencial de aprovechamiento constructivo definido en este Plan, posibilitando su traslado a una zona receptora.

La transferencia de derechos de construcción tiene como finalidad la protección de áreas urbanas de la presión inmobiliaria producto del inevitable crecimiento demográfico y desarrollo económico, orientando ese crecimiento hacia las áreas que se deseen desarrollar y evitando la destrucción de las zonas de mayor interés de conservación, compensando económicamente a los propietarios de los inmuebles a conservar, por el costo que esa conservación les significa. Este sistema genera una menor rigidez en las formas de uso del suelo, y permite disminuir drásticamente el gasto público destinado a la conservación patrimonial, ya que es el sector privado el que, comprando esos derechos de edificación, les brinda a los propietarios de inmuebles o terrenos de conservación la posibilidad de mantenerlos o mejorarlos.

Para la utilización de esta figura la autoridad municipal deberá generar la reglamentación específica, junto con un estudio de detalle que refleje las Áreas generadoras y áreas receptoras de derechos de construcción, los potenciales máximos de edificabilidad de las áreas receptoras, de conformidad con su capacidad de soporte y el modelo de ocupación territorial pudiéndose adoptar como áreas receptoras los suelos de expansión.

Se autoriza mediante el presente plan la utilización del instrumento de transferencia o venta de derechos de construcción y desarrollo considerándose como zonas generadoras porciones del suelo rural que presenten importantes afectaciones ambientales, pudiendo transferirse sus potenciales constructivos a zonas receptoras urbanas, como forma de compensar las cargas urbanísticas generadas a dichos predios rurales; no se autoriza la creación de zonas receptoras rurales.

Se faculta al alcalde municipal para adelantar los estudios y expedir la reglamentación específica para la aplicación del instrumento de transferencia de derechos de construcción y desarrollo, incluyendo con ello las variaciones justificadas de los aprovechamientos urbanísticos en suelo urbano, de conformidad con los criterios establecidos en el presente plan el decreto Ley 151 de 1998 y el Decreto 1077 de 2015 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

21.3.2. APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO

La Administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público, es un instrumento de gestión financiera del espacio público, mediante la celebración de contratos públicos y públicos-privados para tal fin, los cuales deben garantizar el cumplimiento de los principios de la función administrativa y el principio constitucional de protección de la integridad del espacio público y su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular y concreta el derecho del Estado a participar en la plusvalía que genere la acción urbanística. Tiene aplicación en aquellas áreas y zonas sobre las cuales se desee obtener un aprovechamiento idóneo de sus espacios públicos sin tener que recurrir a un gasto elevado y contando con la empresa privada como apoyo irrestricto para el manejo de estas.

Parágrafo. El alcalde reglamentará el aprovechamiento del espacio público, definiendo los sitios permitidos y prohibidos, las actividades permitidas y prohibidas, los tipos de aprovechamiento, las fórmulas para determinar las tarifas, así como la ruta procedimental para la celebración de los respectivos contratos de aprovechamiento económico.”

21.3.3. CONTRIBUCIÓN POR VALORIZACIÓN

Es un tributo que se cobra a los propietarios y poseedores de inmuebles, sobre las propiedades raíces debido al beneficio económico obtenido con la ejecución de obras de interés público, destinado exclusivamente a atender los gastos que demanden dichas obras y la administración de dichos recursos.

En el Municipio de Caldas, se creará para su implementación como norma específica el Estatuto Municipal de Valorización, el cual deberá ser adoptado mediante Acuerdo, propuesto por iniciativa de la secretaría de hacienda o secretaría de planeación, en acompañamiento del comité de gestión territorial.

21.3.4. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Política y en la Ley 388 de 1997, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar de las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

En el Municipio de Caldas, el monto de la participación en plusvalía será del 50% del incremento de valor del predio por efecto del hecho generador. Los hechos generadores de participación en plusvalía del presente plan de ordenamiento son los siguientes:

- Incorporación de áreas del suelo rural a la categoría de suelo suburbano
- Incorporación de áreas del suelo rural a la categoría de vivienda campestre
- Incorporación de suelo rural a suelo de expansión
- Mayores aprovechamientos
- Cambios en el uso del suelo

Parágrafo 4: Sin perjuicio de los procedimientos establecidos en la normativa nacional vigente, la reglamentación aplicable a la Participación en Plusvalía en toda la jurisdicción del municipio de Caldas será objeto de reglamentación mediante acuerdo municipal presentado a iniciativa de la secretaría de planeación o hacienda municipal, en acompañamiento del comité de gestión territorial.

Parágrafo 5 corresponderá a la secretaría de planeación, una vez realizada la reglamentación respectiva, realizar el mapa de áreas susceptibles de participación en plusvalía, de acuerdo con los hechos generadores del presente Plan.

Parágrafo 3. Las zonas sometidas a la figura de plan parcial, donde se configure un hecho generador de plusvalía serán objeto del respectivo cobro. Se exceptúan de ello, los proyectos de Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritario.

21.3.5. PAGO POR SERVICIOS AMBIENTALES

En aplicación de los artículos 108 y 111 de la Ley 99 de 1993 modificados por el artículo 174 de la Ley 1753 de 2015, el Decreto Ley 870 de 2017 y del Decreto Nacional 1076 de 2015, modificado por el Decreto Nacional 1007 de 2018, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, la Administración Municipal reglamentará las competencias y procedimiento internos para la aplicación del Pago por Servicios Ambientales, entendido como un instrumento compensatorio e incentivo a la conservación ambiental que se materializa en un reconocimiento económico en dinero o en especie, a los propietarios, poseedores y ocupantes de buena fe exenta de culpa, mediante la celebración de acuerdos voluntarios, con cargo a la prestación de los servicios ambientales regulados por la normativa nacional vigente.

Parágrafo. La reglamentación local priorizará la aplicación del instrumento en las áreas comprometidas con la prestación de servicios ambientales hidrológicos y aquellos que se presten en las áreas de conservación de la estructura ecológica y que no sean objeto de adquisición por parte del Municipio."

21.3.6. EXENCIONES TRIBUTARIAS

En aplicación del artículo 38 de la Ley 14 de 1983, la Administración Municipal y el Concejo, podrán reglamentar exenciones totales o parciales en los impuestos municipales regulados en el estatuto tributario, con el fin de compensar las cargas urbanísticas de conservación ambiental, patrimonial y destinaciones al espacio público derivadas del presente Plan y para incentivar los procesos de renovación y redesarrollo en suelo urbano. Parágrafo. Las exenciones a los impuestos municipales serán otorgadas por plazo limitado, que en ningún caso excederá de diez años, de conformidad con los planes de desarrollo municipal y el presente Plan de Ordenamiento."

21.3.7. ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS

Son un mecanismo que permite vincular al sector privado para proveer bienes y servicios públicos asociados a una infraestructura. La Asociación Público-Privada involucra, dentro del contrato de largo plazo, la retención y transferencia de riesgos entre las partes y la definición de los mecanismos de pago, relacionados con la disponibilidad y el nivel de servicio del bien provisto.

Hay dos tipos de APP: iniciativa pública e iniciativa privada; las cuales tienen los siguientes ámbitos de aplicación:

- En infraestructura productiva: Conformada por todas aquellas obras físicas que permiten elevar los niveles de producción y eficiencia de los sectores que componen la oferta productiva de un país y que contribuyen al crecimiento de la economía. Ejemplos de proyectos de este tipo se encuentran en el transporte, la movilidad urbana, las comunicaciones y la logística.
- En infraestructura social: Está conformada por las obras y servicios relacionados que permiten incrementar el capital social de una comunidad y su posibilidad de acceder a mayores servicios y/o de mejor calidad. Hacen parte de la infraestructura social sectores y proyectos en: a. Educación: colegios para preescolar, básica y media; establecimientos e institutos de educación superior. b. Salud: hospitales, centros de salud primaria. c. Edificaciones públicas: edificación de oficinas pública y de la rama judicial. d. Deporte y cultura: escenarios deportivos, artísticos y culturales. e. Defensa y penitenciaria: cárceles, centros de detención preventiva."

21.3.8. CONGELACIÓN O DISMINUCIÓN DE ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Podrá disminuirse o congelarse la estratificación en áreas e inmuebles residenciales con el objeto de constituir mecanismos de compensación de las cargas urbanísticas asignadas por el presente Plan con el fin de incidir en la liquidación de las tarifas de los servicios públicos domiciliarios y el impuesto predial. Este incentivo podrá usarse en el marco de la protección moradores de los procesos de redesarrollo y renovación urbana, mejoramiento integral de barrios y grandes obras públicas y aplicación de compensaciones en predios con tratamiento de conservación ambiental y patrimonial.

21.3.9. FINANCIAMIENTO POR INCREMENTO EN EL RECAUDO IMPOSITIVO (FIRI)

Mecanismo para facilitar procesos de Renovación Urbana y Mejoramiento Integral, mediante la financiación de proyectos de espacio público, equipamientos, movilidad y vivienda de interés social, con la obtención de recursos por medio de la emisión de bonos de deuda pública, cumpliendo el procedimiento pertinente para ello, que serán pagados con los recursos que se obtengan con el recaudo de los nuevos impuestos prediales generados por los proyectos de Renovación Urbana.

Tienen ámbito de aplicación en aquellos casos en que la administración municipal solicite realizar un apalancamiento con el fin de ejecutar obras de renovación urbana y que hayan realizado aumentos en el recaudo impositivo o que se tengan planificados con el fin de responder por dichos bonos. Corresponde a la Administración municipal, la reglamentación específica.

Parágrafo. Con base en esta autorización, el alcalde establecerá mediante decreto el área de aplicación del instrumento del FIRI, los periodos fiscales que deberán pignorar, el proyecto a financiar, los aspectos procedimentales para la emisión y pago de los bonos y los demás asuntos necesarios para la puesta en marcha del presente instrumento.”

21.3.10. CESIÓN DEL DELTA DE IMPUESTO PREDIAL COMO INSTRUMENTO DE FINANCIACIÓN

En el evento de no ser posible la emisión de bonos de deuda, con el fin de financiar proyectos de infraestructura pública y de vivienda social, la Administración Municipal podrá optar por transferir de manera transitoria, a título de aporte en el contrato de fiducia mercantil que se constituya en desarrollo del artículo 36 de Ley 388 de 1997 y el artículo 121 de la Ley 1450 de 2011, el delta del impuesto Predial Unificado que se recaude por los periodos gravables necesarios, que se obtengan producto del desarrollo del proyecto urbano estratégico.

El delta del recaudo del Impuesto Predial Unificado, lo constituirán los mayores valores de recaudo del impuesto predial durante los periodos fiscales necesarios para financiar la obra, generados por los inmuebles presentes y/o futuros que existan o llegaren a existir en el área delimitada en el proyecto estratégico a financiar. Corresponde a la Administración municipal, la reglamentación específica.

Parágrafo. Con base en esta autorización, el alcalde establecerá mediante decreto el área de aplicación del instrumento de cesión del delta, los periodos fiscales de cesión requeridos, el proyecto a financiar, los aspectos procedimentales para la materialización de la transferencia de los recursos y los demás asuntos necesarios para la puesta en marcha del presente instrumento.

21.3.11. DERECHO REAL DE SUPERFICIE EN INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

Proveniente del plan nacional de desarrollo 2018- 2022 ley 1955 de 2019 artículo 97 numeral octavo, como un instrumento para la financiación de los sistemas de transporte masivo, la aplicación de este instrumento consiste en que el municipio de Caldas denominado para estos efectos superficiante, titular absoluto de un bien inmueble fiscal o de uso público destinado a la infraestructura de Transporte conforme a lo establecido en el artículo 4o de la Ley 1682 de 2013, podrá otorgar el derecho real de superficie de origen contractual, enajenable y oneroso, a un tercero denominado superficiario, por un plazo máximo de 80 años incluyendo prorrogas. El derecho real de superficie se constituye mediante contratos elevados a escritura pública suscritos entre el titular del inmueble base y los terceros que serán superficiarios, los cuales contendrán la delimitación del área aprovechable, el plazo de otorgamiento del derecho, las condiciones de reversión de las construcciones, las causales de terminación del contrato, las obligaciones de las partes y la retribución que corresponde al superficiante, debiendo además inscribirse ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula inmobiliaria del predio sobre el cual se confiere el derecho real de superficie, en el que deberá realizarse una anotación de este como derecho accesorio, identificándose el área conferida al superficiario y los linderos de la misma y las construcciones, además deberán registrarse los actos jurídicos que se efectúen en relación con el derecho real de superficie.

El superficiario tendrá la facultad, conforme a la normatividad de ordenamiento territorial del lugar donde se ubique el bien inmueble y las disposiciones urbanísticas vigentes, de realizar y explotar por su exclusiva cuenta y riesgo, construcciones o edificaciones en áreas libres aprovechables con todos los atributos de uso, goce y disposición de las mismas, a fin de que tales desarrollos puedan soportar gravámenes y limitaciones al dominio, sin afectar el uso público, la prestación del servicio de transporte, ni restringir la propiedad del inmueble base del superficiante. Para estos efectos los inmuebles objeto de proyectos de infraestructura de transporte que no estén demarcados como API en el presente instrumento, deberán surtir el correspondiente trámite de revisión del componente urbano o rural para convertirse en polígonos de tratamiento API, definiendo en dicho trámite aprovechamientos y usos propios de este tratamiento, con miras a la aplicación del derecho real de superficie, debiéndose formular a su vez el correspondiente plan maestro que servirá de base para los licenciamientos que realicen los superficiarios.

Para otorgar el derecho real de superficie el municipio de Caldas deberá contar con un estudio técnico, financiero y jurídico, que valide y determine las condiciones y beneficios financieros y económicos que se generan a partir de su implementación y para la selección del superficiario el municipio de Caldas deberá sujetarse a las reglas propias de contratación pública. El municipio de Caldas, podrá implementar esta figura en los bienes inmuebles propios que hagan parte o se proyecten para el desarrollo de la infraestructura de transporte, siguiendo los lineamientos fijados en la ley 1955 de 2019 artículo 97, artículo 54 de la ley 2079 de 2021 y la reglamentación que al respecto expida el gobierno nacional.

22. SISTEMA DE GESTIÓN TERRITORIAL

Los mejores esfuerzos institucionales deben ponerse en marcha para la concreción de lo planificado mediante este instrumento; por lo tanto, se pretende articular las estructuras municipales en pro de fortalecer y dinamizar la ejecución del plan; precisamente con el objetivo de que la planificación físico espacial sea un instrumento dinámico y eficaz que aporte a las realidades territoriales.

Esta articulación institucional consiste en la creación de un sistema que atienda e impulse las necesidades que trae consigo la planificación físico espacial del territorio, a través de la intervención y un seguimiento permanente a las decisiones que sobre el tema se adopten en la municipalidad. Para el funcionamiento del sistema institucional y de gestión se propone la creación de 4 subsistemas, que en conjunto conformaran el sistema institucional y de gestión general y, que su funcionamiento autónomo estará basado en la atención de diferentes temáticas y problemáticas dentro de la institucionalidad.

22.1.SUBSISTEMA INSTITUCIONAL DE GESTIÓN DEL RIESGO DE DESASTRE

La gestión del riesgo según la ley 1523 de 2012 en su artículo 1° es un proceso social orientado a la formulación, ejecución, seguimiento y evaluación de políticas, estrategias, planes, programas, regulaciones, instrumentos, medidas y acciones permanentes para el conocimiento y la reducción del riesgo y para el manejo de desastres, con el propósito explícito de contribuir a la seguridad, el bienestar, la calidad de vida de las personas y al desarrollo sostenible. El sistema para la gestión del riesgo de desastre lo constituye el conjunto de actores e instrumentos que intervienen en este proceso de gestión, mencionados desde la normativa nacional.

En el municipio de Caldas es el alcalde municipal el coordinador de dicho sistema dentro de su competencia territorial, contando además con la unidad para la gestión del riesgo y su coordinador adscrito a la secretaria de infraestructura física, además de la existencia del consejo territorial para la gestión del riesgo de desastre.

Este sistema tiene a su cargo las siguientes funciones:

- Crear instrumentos y fortalecer la institucionalidad relacionada con la gestión del riesgo de desastre.
- La puesta en funcionamiento del consejo territorial para la gestión del riesgo de desastre, así como reglamentar su funcionamiento.
- Realizar un seguimiento efectivo a las decisiones en materia de gestión del riesgo de desastre.
- Realizar el seguimiento y evaluación del plan municipal de la gestión del riesgo de desastre,
- Construcción de un expediente municipal asociado, que permita la toma de decisiones acertadas al respecto e impacte de manera adecuada el demás proceso de planificación y ordenación del territorio y permita la ejecución de las acciones necesarias para la mitigación del riesgo.
- Propender por la mayor dotación tecnológica de la unidad para la gestión del riesgo fortaleciendo los sistemas de alerta temprana y de respuesta
- Propender por la realización de los estudios de riesgo mencionados en normativa PBOT y plan para la gestión del riesgo
- Procurar el fortalecimiento de los cuerpos de socorro, priorización y ejecución de obras de reasentamientos humanos en alto riesgo y mitigación del riesgo,
- integrar en la planificación del desarrollo local, acciones estratégicas y prioritarias en materia de gestión del riesgo de desastres, especialmente, a través de los planes de ordenamiento territorial, de desarrollo municipal o distrital y demás instrumentos de gestión pública.

22.2.SUBSISTEMA INSTITUCIONAL DE GESTIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO

Este subsistema tendrá como principal objetivo generar las estrategias para la lucha contra el cambio climático y la articulación con las entidades supramunicipales y no gubernamentales encargadas de diseñar o implementar estrategias de este tipo, con el fin de orientar el crecimiento físico espacial del territorio en armonía con el medio ambiente, dentro de sus principales funciones se encuentran.

- Proponer estrategias de lucha contra el cambio climático, enfocadas en actuaciones específicas sobre el territorio que impacten los procesos urbanísticos del municipio.
- Propender la articulación del municipio con el área metropolitana y demás entidades gubernamentales y no gubernamentales, en la implementación de estrategias relativas a la lucha contra el cambio climático.
- Orientar la toma de decisiones administrativas en torno a la lucha contra el cambio climático

El subsistema de gestión del cambio climático ejercerá sus funciones a través del comité de gestión del cambio climático que se crea mediante este instrumento, dicho comité estará conformado por las siguientes dependencias, pertenecientes a la estructura administrativa municipal, o la cual haga sus veces en caso de reformas a la estructura institucional.

- Secretaría de Planeación
- Desarrollo Económico Y Social
- Secretaría de Movilidad
- Secretaria de Infraestructura

Este comité será presidido por la secretaria de planeación o quien haga sus veces dentro de la estructura administrativa municipal, Correspondiendo a este comité dictar su propio reglamento de funcionamiento, observando temas como la periodicidad de las reuniones, la cual no será inferior a tres meses, términos de convocatoria, uso de la palabra, participación de personas externas al comité, quorum para las decisiones, elaboración de actas, archivo, entre otros, que sean necesarios para el adecuado ejercicio de sus funciones. Cada secretaría será representada dentro del comité por el respectivo secretario de despacho, o en su defecto por su delegado, quien deberá encontrarse adscrito a la planta de personal de la administración municipal.

Las funciones del comité se concretarán en actas que configurarán conceptos o lineamientos en materia de ordenamiento territorial sin que estos alcancen a ser vinculantes en la toma de decisiones al interior de la administración, ni absorban funciones propias de la secretaria de planeación o del comité consultivo de ordenamiento territorial.

22.3.SUBSISTEMA INSTITUCIONAL DE GESTION TERRITORIAL

Este subsistema será encargado de apoyar e impulsar las funciones de elaboración y aplicación de instrumentos de planificación complementaria, gestión y financiación, así como la formulación de normativa complementaria y reglamentaria ordenada por el PBOT, además de vigilar el funcionamiento institucional relacionado a la implementación de la normativa PBOT, siendo sus obligaciones específicas las siguientes:

- Apoyar mediante la emisión de conceptos, las etapas pre contractuales, contractuales y post contractuales, en especial en las actividades de estudios previos, seguimiento a la ejecución y liquidación, de los contratos de prestación de servicios o consultoría, entre otros, mediante los cuales se adelanten estudios de detalle, formulación o implementación de instrumentos de planificación complementaria de iniciativa pública, instrumentos de gestión o de financiación o norma complementaria o reglamentaria.
- Emitir conceptos dentro de la formulación e implementación de instrumentos de planificación complementaria, gestión o financiación de iniciativa pública o privada, así como la formulación y aplicación de normativa complementaria o reglamentaria del PBOT, igualmente impulsar la creación y utilización de dichos instrumentos.
- Apoyar la contratación de obra pública bajo cualquier modalidad emitiendo conceptos dentro de las etapas precontractual, contractual y post contractual, incluyendo dentro de esta función lo relacionado con los diseños.
- Sugerir las reformas a la estructura administrativa, planta de personal o manual de funciones necesarias para ejercer adecuadamente las funciones de ordenamiento territorial
- Emitir concepto sobre la pertinencia de la aceptación de predios como áreas de cesión obligatoria o pago de obligaciones urbanísticas.
- Dictarse su propio reglamento.

El subsistema de gestión territorial ejercerá sus funciones a través del comité de gestión territorial, que se crea mediante este instrumento, dicho comité estará conformado por las siguientes dependencias, pertenecientes a la estructura administrativa municipal, o la cual haga sus veces en caso de reformas.

- Secretaría General
- Secretaría de Planeación
- Secretaría Infraestructura
- Secretaría Movilidad
- Secretaría de Hacienda
- Desarrollo Económico y Social

Este comité será presidido por la secretaria de planeación o quien haga sus veces dentro de la estructura administrativa municipal, Correspondiendo a este comité dictar su propio reglamento de funcionamiento, observando temas como la periodicidad de las reuniones, la cual no será inferior a tres meses, términos de convocatoria, uso de la palabra, participación de personas externas al comité, quorum para las decisiones, elaboración de actas, archivo, entre otros, que sean necesarios para el adecuado ejercicio de sus funciones.

Cada secretaría será representada dentro del comité por el respectivo secretario de despacho, o en su defecto por su delegado, quien deberá encontrarse adscrito a la planta de personal de la administración municipal.

Las funciones del comité se concretarán en actas que configurarán conceptos o lineamientos en materia de ordenamiento territorial sin que estos alcancen a ser vinculantes en la toma de decisiones al interior de la administración, ni absorban funciones propias de la secretaria de planeación o del comité consultivo de ordenamiento territorial.

23. SISTEMA INSTITUCIONAL Y DE PARTICIPACIÓN COMUNITARIA

23.1.SUBSISTEMA INSTITUCIONAL DE SEGUIMIENTO, EVALUACIÓN Y PARTICIPACIÓN DEMOCRÁTICA

El objetivo general de este subsistema será apoyar la tarea de seguimiento constante, así como la evaluación del desarrollo, en la implementación de lo propuesto por el plan básico de ordenamiento territorial, además de proponer las estrategias necesarias para concretar la participación democrática de la comunidad en las decisiones sobre el ordenamiento territorial teniendo como obligaciones específicas las siguientes:

- Apoyar las labores de seguimiento a la implementación del PBOT vigente, mediante la emisión de conceptos y análisis de la información, realizando especial énfasis en problemáticas acentuadas como la conurbación ilegal, el reasentamiento de población en alto riesgo y los conflictos de usos del suelo.
- Apoyar la labor de evaluación a la implementación del PBOT vigente, de conformidad con los criterios técnicos adoptados en él, así como conceptuar sobre las metodologías de evaluación y seguimiento.
- participar en el desarrollo del expediente municipal, así como conceptuar sobre la metodología y directrices de conformación del expediente.
- proponer estrategias de participación democrática dentro de la implementación del PBOT vigente
- asegurar el cumplimiento del programa de ejecución, en especial su incorporación en los proyectos de presupuesto.
- dictarse su propio reglamento.

El subsistema de seguimiento, evaluación y participación democrática ejercerá sus funciones a través del comité de seguimiento, evaluación y participación democrática que se crea mediante este instrumento. Dicho comité estará conformado por las siguientes dependencias, pertenecientes a la estructura administrativa municipal, o la que haga sus veces en caso de reformas:

- Secretaría de Planeación
- Secretaría de Hacienda
- Secretaría de Desarrollo Económico Y Social
- Dirección de Comunicaciones
- Secretaría de Infraestructura Física
- Secretaría de Movilidad

Este comité será presidido por la secretaria de planeación o quien haga sus veces dentro de la estructura administrativa municipal, Correspondiendo a este comité dictar su propio reglamento de funcionamiento, observando temas como la periodicidad de las reuniones, la cual no será inferior a tres meses, términos de convocatoria, uso de la palabra, participación de personas externas al comité, quorum para las decisiones, elaboración de actas, archivo, entre otros, que sean necesarios para el adecuado ejercicio de sus funciones.

Cada secretaria será representada dentro del comité por el respectivo secretario de despacho, o en su defecto por su delegado, quien deberá encontrarse adscrito a la planta de personal de la administración municipal.

Las funciones del comité se concretarán en actas que configurarán conceptos o lineamientos en materia de ordenamiento territorial sin que estos alcancen a ser vinculantes en la toma de decisiones al interior de la administración, ni absorban funciones propias de la secretaria de planeación o del comité consultivo de ordenamiento territorial.

23.2.PROGRAMA DE EJECUCIÓN

El Programa de Ejecución del Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Caldas se constituye como una herramienta para materializar programas y proyectos identificados por varios actores y consolidado por el equipo técnico de la Secretaría de Planeación Municipal.

A través de este programa se busca dar operatividad al PBOT de Manera tal que, durante su vigencia de corto, mediano y largo plazo, se logre un trabajo institucional y comunitario en procura de lograr el sueño municipal identificado en primer lugar por el Plan Estratégico de Sostenibilidad Territorial y desarrollado y estructurado al interior del componente estratégico del presente PBOT.

Así las cosas, se recogen las iniciativas del PEST, las mesas de trabajo poblacionales y sectoriales, así como aquellas iniciativas que de manera organizada han identificado cada una de las dependencias que componen la Administración Municipal, todo esto liderado por la Secretaría de Planeación Municipal.

A continuación se presenta entonces el programa de ejecución enmarcándolo en cada uno de los componentes del PBOT y su Sistema de Ordenamiento Territorial, siendo importante resaltar que este programa deberá ser tenido en cuenta por las futuras administraciones municipales al momento de formular los Planes de Desarrollo, esto en el entendido en que el PBOT se considera una apuesta municipal entendida como la institucionalidad de Caldas a la vez que un pacto social ya que por cadena de valor, se ha buscado una participación activa de la comunidad, no solo en como espectadores del proceso sino como un activo importante que conoce el territorio, su prospectiva y sus retos.

Tabla 1. Programa de ejecución

Sistema	Subsistema Del PBOT	Programa	Iniciativa / Proyecto	Observación
Sistema Institucional y de Gestión	Subsistema de Instrumentos	Formulación y adopción de instrumentos de planificación	Plan especial de Protección Patrimonial.	En el PBOT se define como instrumento de planificación y de gestión los Planes Especiales de Manejo y Protección del Patrimonio –PEMP-, identificando las áreas objeto de este instrumento y definiendo sus parámetros de formulación y adopción. Se puede incluir dentro de los futuros planes de desarrollo municipal su formulación como iniciativa pública.
Sistema Institucional y de Gestión	Subsistema de Instrumentos	Formulación y adopción de instrumentos de planificación	Proyecto Protección y mantenimiento de protección de los BIC.	Queda inmerso dentro de los PEMP y se desarrollan una vez se adopte el respectivo PEMP. Se puede incluir dentro de los futuros planes de desarrollo municipal su formulación como iniciativa pública.
Sistema Institucional y de Gestión	Subsistema de Instrumentos	Aplicación normativa y gestión de Instrumentos	Construcción cartográfica	Al ser una necesidad y obligación municipal contar con la cartografía de los instrumentos de planificación complementaria adoptados en el ámbito municipal, en el corto plazo se deberá construir la cartografía correspondiente a todos los instrumentos, planes parciales y PUG aprobados.
Sistema Institucional y de Gestión	Subsistema de Instrumentos	Reglamentación de instrumentos financieros	Reglamentación de los instrumentos financieros que lo requieran según la normatividad vigente, tales como transferencia de derechos, pago por servicios ambientales, aprovechamiento económico del espacio público, procedimientos para el cumplimiento de pago de obligaciones urbanísticas	
Sistema Estructurante	Subsistema de Equipamientos		Casa Museo de la Memoria Caldeña: Arqueológico, Construcción social y de la memoria histórica.	Es posible dejarlo como un equipamiento proyectado
Sistema Estructurante	Subsistema de Equipamientos		Proyecto Ciudadela Cultural Municipal de Escuela de Artes y oficios en Parque Hábitat del Sur, Parque de la Locería, Casa de la Cultura y Parque tres Aguas.	Es posible dejarlo como un equipamiento proyectado
			Proyecto mejoramiento, adecuación y mantenimiento de espacios públicos para encuentros y presentaciones	No requiere de la aprobación del PBOT, son equipamientos y espacios públicos existentes que se incluyen en la lista y planos de ambos subsistemas. Se puede formular e implementar dentro de los futuros planes de desarrollo municipal.

Sistema	Subsistema Del PBOT	Programa	Iniciativa / Proyecto	Observación
			artísticas y culturales comunitarios: Escenarios al aire libre (Parque del Carrusel, Parque Central, Plazoleta CAM, Parques del Rio, Casa museo de la losa, Plazoletas Parque tres aguas, Plazoletas Parque Hábitat del Sur, Parque del socorro, Parque de Bellavista, CIC Andalucía, Casa Museo Rodrigo Arenas Betancur).	
Sistema Estructurante	Subsistema de Equipamientos		Proyecto para construcción, mejoramiento, adecuación y mantenimiento de Centro de Integración Comunitaria a nivel Rural y urbano (Sedes JAC).	Es posible incluirlo como un proyecto asociado a los programas de equipamiento
Sistema Institucional y de Gestión	Subsistema de Instrumentos	Formulación y adopción de instrumentos financieros	Proyecto de Esquema de Servicios Ambientales	En el PBOT se define como instrumentos de financiación, en el programa de ejecución quedará su proceso de reglamentación
			Proyecto de Empresa Municipal recicladora de basuras a nivel urbano y rural	No requiere de la aprobación del PBOT, se puede formular e implementar dentro de los futuros planes de desarrollo municipal.
Sistema Estructurante	Subsistema de Equipamientos		Proyecto Aula Ambiental Aburra sur para la investigación y la sostenibilidad territorial	Es posible dejarlo como un equipamiento proyectado
Sistema Estructurante	Subsistema Ambiental	Gestión integral del sistema hidrográfico	Política pública para la compra de predios comunitarios destinados a la protección de cuencas hidrográficas y áreas estratégicas ambientales.	Se puede incluir como una estrategia articulada al programa de gestión integral del sistema hidrográfico
Sistema Estructurante	Subsistema Ambiental	Gestión integral del sistema hidrográfico	Sendero ecológico La Valeria	
Sistema Estructurante	Subsistema de Espacio Público	Generación de nuevos espacios públicos	Potencial Turístico Alto de la Santa Cruz	Es posible incluirlo como un proyecto asociado al programa de espacio públicos

Sistema	Subsistema Del PBOT	Programa	Iniciativa / Proyecto	Observación
Sistema Estructurante	Subsistema Ambiental	Gestión integral del sistema hidrográfico	Canalización de quebradas	Se puede incluir como una estrategia articulada al programa de gestión integral del sistema hidrográfico, se debe priorizar
Sistema Estructurante	Subsistema de Espacio Público	Generación de nuevos espacios públicos	Proyecto Parque ecológico Turístico Alto de San Miguel – La Clara.	Es posible incluirlo como un proyecto articulado al programa de generación, mantenimiento de espacio público
Sistema Estructurado	Subsistema Habitacional	Hábitat Integral Sostenible	Mejoramiento de vivienda urbana y rural.	Es posible incluirlo como un proyecto articulado al programa de vivienda
Sistema Estructurante	Subsistema de Servicios Públicos	Gestión integral de servicios públicos	Proyecto Sistema de aguas residuales y almacenamiento de aguas lluvias	Es posible incluirlo como un proyecto asociado al programa de servicios públicos
Sistema Estructurante	Subsistema de Servicios Públicos	Gestión integral de servicios públicos	Proyecto de Infraestructura sostenible y amigable con energías limpias, recolección y reutilización de aguas lluvias.	Es posible incluirlo como un proyecto asociado al programa de servicios públicos
Sistema Estructurante	Subsistema de Movilidad	Infraestructura Vial	Proyecto de pavimentación y mantenimiento de vías terciarias municipales.	Es posible incluirlo como un proyecto asociado al programa de infraestructuras para la movilidad
Sistema Estructurado	Subsistema Habitacional	Hábitat Integral Sostenible	Legalización y relocalización de vivienda a nivel rural y urbano.	Es posible incluirlo como un proyecto asociado al programa de Hábitat Integral Sostenible y al de Gestión del riesgo
Sistema Estructurado	Subsistema Habitacional	Fortalecimiento de actores y gestión para el hábitat.	Formación y pedagogía para la gestión del hábitat	Es posible incluirlo como un proyecto articulado al programa de vivienda
Sistema Estructurado	Subsistema Habitacional	Gestión del Suelo para el hábitat	Calificación y habilitación de suelo	Es posible incluirlo como un proyecto articulado al programa de vivienda
Sistema Estructurado	Subsistema Habitacional	Gestión del Suelo para el hábitat	Creación del banco inmobiliario	Es posible incluirlo como un proyecto articulado al programa de vivienda
Sistema Estructurado	Subsistema Habitacional	Generación de nuevas soluciones habitacionales	Habitabilidad en suelos de desarrollo urbano y de expansión	Es posible incluirlo como un proyecto articulado al programa de vivienda
Sistema Estructurado	Subsistema Habitacional	Generación de nuevas soluciones habitacionales	Renovación urbana	Es posible incluirlo como un proyecto articulado al programa de vivienda
Sistema Estructurado	Subsistema Habitacional	Generación de nuevas soluciones habitacionales	Proyecto Protocolo para la construcción de hábitat auto sostenible y autosuficiente a nivel municipal.	En el PBOT se define la norma complementaria para la construcción de vivienda, se puede desarrollar dentro del programa Generación de nuevas soluciones habitacionales
			Proyecto Programa de gestión y control integral de la localización de actividades que producen emisión de contaminación atmosférica, articulado con el	En el PBOT se define los usos del suelo que pueden ayudar a los procesos de control, además se pueden desarrollar estrategias dentro de la norma complementaria

Sistema	Subsistema Del PBOT	Programa	Iniciativa / Proyecto	Observación
			sistema de espacio público y equipamientos y servicios públicos.	
Sistema Estructurado	Subsistema Habitacional	Gestión del riesgo (reasantamiento preventivo)	Mejoramiento y/o relocalización de población en riesgo alto.	Es posible incluirlo como un proyecto articulado al programa de vivienda
Sistema Estructurado	Subsistema Habitacional	Gestión del Suelo para el hábitat	Censo socioeconómico para la priorización de VIP/VIS	
Sistema Estructurado	Subsistema Habitacional	Gestión del riesgo (reasantamiento preventivo)	Reubicación de viviendas localizadas en las franjas de retiro a los cuerpos hídricos y el corredor férreo.	Es posible incluirlo como un proyecto articulado al programa de vivienda
Sistema Estructurante	Subsistema de Movilidad	Infraestructura Vial	Proyecto Conexión férrea y de metro con sistema municipal de movilidad sostenible urbana y rural.	Es posible incluirlo como un proyecto asociado a los programas de movilidad
Sistema Institucional y de Gestión	Subsistema de Instrumentos	Formulación y adopción de instrumentos de planificación	Proyecto Distrito Agrario y agroindustrial a nivel municipal.	En el PBOT se define como instrumento de planificación y de gestión, identificando las áreas objeto de este instrumento y definiendo sus parámetros de formulación y adopción. Se puede incluir su formulación y adopción
Sistema Estructurante	Subsistema de Equipamientos		Proyecto de Centro de Acopio de producción agrícola y sistema de distribución directa con consumidor final.	Es posible dejarlo como un equipamiento proyectado
Sistema Institucional y de Gestión	Subsistema de Instrumentos	Actualización Catastral	Proyecto catastro rural, y titulación	Es posible incluirlo como programa
			Proyecto Diagnostico sobre Condiciones de la tierra, tenencia y afectaciones de la tierra.	No requiere de la aprobación del PBOT, se puede formular e implementar dentro de los futuros planes de desarrollo municipal.
			Proyecto de dotación de infraestructura para las rutas y productos turísticos de Caldas. Modalidades turísticas territoriales: Aventurismo, Aventura, Agroturismo, Cultural, Recreativo, Artesanal, Senderismo, Deportivo, gastronómico.	No requiere de la aprobación del PBOT, se puede formular e implementar dentro de los futuros planes de desarrollo municipal.

Sistema	Subsistema Del PBOT	Programa	Iniciativa / Proyecto	Observación
Sistema Estructurante	Subsistema de Espacio Público	Generación de nuevos espacios públicos	Proyecto Parque Gastronómico hábitat del Sur.	Es posible incluirlo como un proyecto asociado a los programas de espacio público
			Proyecto Ruta de la Locería.	
Sistema Estructurante	Subsistema de Espacio Público	Generación de nuevos espacios públicos	Proyecto Parques del Río	Es posible incluirlo como un proyecto asociado a los programas de espacio público
Sistema Estructurante	Subsistema de Equipamientos		Proyecto complejo Acuático y deportivo.	Es posible incluirlo como un proyecto asociado a los programas de equipamiento
Sistema Estructurante	Subsistema de Movilidad	Plan integral de movilidad	Proyecto Plan de movilidad sostenible: Ciclo rutas Área Metropolitana.	Es posible incluirlo como un proyecto asociado a los programas de movilidad
Sistema Estructurante	Subsistema de Movilidad	Plan integral de movilidad	Zonas peatonales incluyentes	Es posible incluirlo como un proyecto asociado a los programas de movilidad
Sistema Estructurante	Subsistema de Movilidad	Transporte de Carga y Logística	Centro LOGISTICO Y de servicios con valor agregado. Puerto seco, Zona Franca, zona industrial y empresarial y Centro logístico.	Es posible incluirlo como un proyecto asociado a los programas de movilidad
			Proyecto de crecimiento urbano de Mixtura Media en el PBOT que promueva la Infraestructura comercial, financiera, recreativa, tecnológica, turística, industrial, salud y educación para El Suroeste y aburra sur.	En el PBOT se definen los aprovechamientos y usos del suelo que permitan un crecimiento urbano
			Proyecto de Centro Consolidación de Caldas como ciudad de servicios regionales.	
Sistema Estructurante	Subsistema de Movilidad	Transporte de Carga y Logística	Proyecto Plataforma Logística de Caldas Área Metropolitana	Es posible incluirlo como un proyecto asociado a los programas de movilidad
Sistema Estructurante	Subsistema de Servicios Públicos	Gestión integral de servicios públicos	Proyecto Plan maestro de servicios públicos y acueductos para zona sur.	Es posible incluirlo como un proyecto asociado a los programas de servicios públicos
Sistema Institucional y de Gestión	Subsistema de Instrumentos	Formulación y adopción de instrumentos de planificación	Plan parcial para desarrollo logístico e industrial	Es posible incluirlo como proyecto
Sistema Institucional y de Gestión	Subsistema de Participación y Seguimiento		Protocolos urbanísticos para el tema de los Usos	

Sistema	Subsistema Del PBOT	Programa	Iniciativa / Proyecto	Observación
			Centro de consolidación de carga.	
Sistema Estructurante	Subsistema de Movilidad	Plan integral de movilidad	Proyecto Plan de movilidad y logística urbana y de distribución (conectado a la última milla)	Es posible incluirlo como un proyecto asociado a los programas de movilidad
Sistema Estructurante	Subsistema de Servicios Públicos	Gestión integral de servicios públicos	Proyecto de Implementación del Plan Maestro de acueducto y alcantarillado zona industrial.	Es posible incluirlo como un proyecto asociado a los programas de servicios públicos
Sistema Estructurante	Subsistema de Equipamientos		Proyecto terminal de transporte como acopio para suroeste y Estaciones de sistema Férreo multipropósito Estación Primavera.	Es posible incluirlo como un proyecto asociado a los programas de equipamiento
Sistema Estructurante	Subsistema de Movilidad	Infraestructura Vial	Proyecto Túnel Valle de la Miel – el Retiro.	Es posible incluirlo como un proyecto asociado a los programas de movilidad
Sistema Estructurante	Subsistema de Movilidad	Infraestructura Vial	Proyecto Conexión Vial Camilo C	Es posible incluirlo como un proyecto asociado a los programas de movilidad
Sistema Estructurante	Subsistema de Movilidad	Transporte público	Transporte Público en el Raizal	Es posible incluirlo como un proyecto asociado a los programas de movilidad
Sistema Estructurante	Subsistema de Servicios Públicos	Gestión integral de residuos sólidos	Proyecto sistema integrado e integral de manejo de residuos sólidos. para la producción de energía limpia	Es posible incluirlo como un proyecto asociado a los programas de servicios públicos
Sistema Estructurante	Subsistema de Gestión del Riesgo y Cambio Climático	Gestión del riesgo	Proyecto Establecimiento del Observatorio para la Gestión del riesgo	
Sistema Estructurado	Subsistema de Equipamientos		Proyecto Escenarios deportivos, recreativos y de actividad física adaptados y accesibles	Se debe definir cuales escenarios son prioridad
Sistema Estructurado	Subsistema de Equipamientos		Proyecto de ciudad e infraestructura accesible y asequible: Movilidad, espacio público, transporte, institucionalidad, oferta.	
Sistema Estructurado	Subsistema de Equipamientos		Proyecto Centro de desarrollo adaptado y accesible para todas las poblaciones	

Sistema	Subsistema Del PBOT	Programa	Iniciativa / Proyecto	Observación
Sistema Estructurado	Subsistema de Equipamientos		Proyecto Centro de desarrollo adulto mayor descentralizado con sedes en la zona rural y urbana (1)	
Sistema Estructurado	Subsistema de Equipamientos		Proyecto Centros de desarrollo adulto mayor descentralizado con sedes en la zona rural y urbana (2)	
Sistema Estructurado	Subsistema de Equipamientos		Proyecto Centros de desarrollo adulto mayor descentralizado con sedes en la zona rural y urbana (3)	
Sistema Estructurante	Subsistema de Equipamientos		Proyecto de infraestructura médica y atención en salud diferenciada, incluyente y accesible.	Es posible incluirlo como un proyecto asociado a los programas de equipamiento
Sistema Estructurante	Subsistema de Equipamientos		Proyecto Hospital de tercer nivel regional	Es posible incluirlo como un proyecto asociado a los programas de equipamiento
Sistema Estructurante	Subsistema de Equipamientos		Proyecto Red de centros de salud a nivel rural y urbano	Es posible incluirlo como un proyecto asociado a los programas de equipamiento
Sistema Estructurante	Subsistema de Equipamientos		Proyecto Centro de Atención Integral para la Mujer.	Es posible incluirlo como un proyecto asociado a los programas de equipamiento
Sistema Institucional y de Gestión	Subsistema de Participación y Seguimiento	Fortalecimiento institucional	Proyecto Sistema de seguimiento, control y evaluación ciudadana a la implementación del PBOT y PEST	
Sistema Institucional y de Gestión	Subsistema de Instrumentos	Formulación y adopción de instrumentos de planificación	Proyecto Programa de fortalecimiento Producción vocacional agropecuaria técnico y tecnológico para la producción, comercialización para soberanía y seguridad alimentaria	Es posible incluirlo como un proyecto asociado a los instrumentos de planificación
Sistema Institucional y de Gestión	Subsistema de Instrumentos	Formulación y adopción de instrumentos de planificación	Proyecto Plan piloto de Unidades Familiares de producción agroecológica para la seguridad alimentaria y la autonomía económica de los núcleos familiares	Es posible incluirlo como un proyecto asociado a los instrumentos de planificación

Sistema	Subsistema Del PBOT	Programa	Iniciativa / Proyecto	Observación
Sistema Estructurante	Subsistema de Equipamientos		Proyecto centro de acopio, empaque, transformación, distribución y comercialización entre UFPA y familias urbanas.	Es posible incluirlo como un proyecto asociado a los programas de equipamiento
			Proyecto Proceso de formalización y titulación de tierras con enfoque de genero	No requiere de la aprobación del PBOT, se puede formular e implementar dentro de los futuros planes de desarrollo municipal.
Sistema Institucional y de Gestión	Subsistema de Intervenciones		Reglamentación de norma urbanística y complementaria	
Sistema Institucional y de Gestión	Subsistema de Instrumentos	Formulación y adopción de instrumentos de planificación	Proyecto Modelo de agroturismo con UFPA para la soberanía alimentaria	Es posible incluirlo como un proyecto asociado a los instrumentos de planificación
			Proyecto Plan de seguridad alimentaria de choque y emergencia	
Sistema Estructurante	Subsistema Ambiental		Proyecto Programa de Huertas caseras a nivel urbano para la seguridad alimentaria.	
			Proyecto Escuela experimental de labores del campo "Cosecha tu comida"	
Sistema Estructurante	Subsistema de Equipamientos		Proyecto Actualización del Plan Maestro de los Establecimientos Educativos	Es posible incluirlo como un proyecto asociado a los programas de equipamiento
Sistema Estructurante	Subsistema de Equipamientos		Proyecto Ciudadelas educativas municipales	Es posible incluirlo como un proyecto asociado a los programas de equipamiento
Sistema Estructurante	Subsistema de Equipamientos		Proyecto Dotación infraestructura urbana y rural ciudad educadora y cultural	Es posible incluirlo como un proyecto asociado a los programas de equipamiento
Sistema Estructurante	Subsistema de Equipamientos		Proyecto Construcción de nueva infraestructura educativa	Es posible incluirlo como un proyecto asociado a los programas de equipamiento, se debe priorizar
Sistema Estructurante	Subsistema de Equipamientos		Proyecto Ciudad Blanca (Ciudad Universitaria)	Es posible incluirlo como un proyecto asociado a los programas de equipamiento
Sistema Estructurante	Subsistema de Equipamientos		Proyecto Construcción de Universidad de artes, oficios y técnicas.	Es posible incluirlo como un proyecto asociado a los programas de equipamiento

Sistema	Subsistema Del PBOT	Programa	Iniciativa / Proyecto	Observación
Sistema Estructurante	Subsistema de Equipamientos		Proyecto Implementación de infraestructura y espacio público para recreación, esparcimiento y la lúdica social.	Es posible incluirlo como un proyecto asociado a los programas de equipamiento, se debe priorizar
Sistema Estructurante	Subsistema de Equipamientos		Proyecto Integración de escenarios deportivos rurales y urbanos adaptados y accesibles.	Es posible incluirlo como un proyecto asociado a los programas de equipamiento, se debe priorizar
			Proyecto Instalación de espacios de desarrollo de competencias digitales acorde a la demanda y vinculados a valle del software.	
Sistema Institucional y de Gestión	Subsistema de Participación y Seguimiento	Revisión de los límites Municipales	Revisión de los límites Municipales	
			Proyecto Adopción del modelo de ciudades y territorios inteligentes en pro de la construcción de un territorio Inteligente que reivindique los esquemas asociativos territoriales: la solidaridad territorial.	