



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial Lindaraja”

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE CALDAS:

En uso de sus facultades constitucionales y legales, y en especial en las conferidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Ley 019 de 2012, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y el Acuerdo Municipal 014 de 2010 instrumento normativo vigente a la fecha de concertación del presente plan parcial y,

CONSIDERANDO:

1. Que la Ley 388 de 1997 define los planes parciales como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial, para áreas de planificación determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, de acuerdo con las normas urbanísticas generales de los mismos.
2. Que en el artículo 19 de la misma ley, se establece que los planes parciales desarrollarán y complementarán las disposiciones del POT, *para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana*, además de las que se deban desarrollar mediante unidades de actuación urbanística, Macroproyecto u otras operaciones urbanas especiales.
3. Que mediante el Acuerdo Municipal 014 de 2010, fueron fijadas las condiciones normativas generales para el área de planificación del presente plan parcial, toda vez que fue concertado durante su vigencia, estableciéndose así las condiciones de aprovechamientos y obligaciones urbanísticas, las especificidades en lo referido a los usos del suelo y los demás elementos a considerar en el marco de la formulación del ejercicio de planificación y posterior ejecución.
4. Que mediante el Decreto Municipal 0220 de 2011, el ente territorial precisó la delimitación de los polígonos al interior del suelo de expansión industrial ZE8, teniendo en cuenta variables como la estructura predial, la accesibilidad, la dinámica espacial de las diferentes zonas y la independencia funcional entre otros. Adicionalmente, mediante Decreto 016 de 2013, dividió el subpolígono 8D generando 5 subpolígonos más dentro del cual se encuentra el que ocupa el área correspondiente al presente plan parcial.
5. Que el interesado presentó a la Secretaría de Planeación la totalidad de los contenidos de que trata el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015; mediante radicado 20241003785 del 06 de mayo de 2024 y en observancia a las disposiciones del artículo 2.2.4.1.1.9 del citado decreto y del artículo 180 del Decreto – Ley 019 de 2012, se pronunció de manera definitiva, emitiendo concepto



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

favorable de viabilidad al proyecto de Plan Parcial LINDARAJA mediante Resolución 3218 de 29 de agosto de 2024, con lo cual, se reconoce la coherencia de desarrollo propuesto frente a los parámetros definidos para el ordenamiento territorial de la zona, conforme a lo consagrado en el Acuerdo Municipal 014 de 2010, cumpliéndose así la etapa de formulación y revisión de que trata el numeral 1 del artículo 2.2.4.1.1.2 del Decreto 1077 de 2015.

6. Que mediante publicación por edicto fechada del 21 de agosto de 2024, se hizo información pública a interesados y terceros sobre la radicación del proyecto de plan parcial, para lo cual, al momento de la expedición del respectivo concepto favorable de viabilidad, no se presentaron objeciones ni consultas que obligaran al replanteamiento de los contenidos presentados.
7. Que conforme a las disposiciones legales vigentes, el proyecto de Plan Parcial LINDARAJA fue remitido ante la autoridad ambiental competente para el suelo de expansión urbana, en este caso Corporación Autónoma Regional del Centro de Antioquia CORANTIOQUIA, a fin de llevar a cabo el respectivo proceso de concertación de los asuntos estrictamente ambientales, en virtud a lo cual se emitió el radicado 090-COI2410-24822 de Octubre 1 de 2024, correspondiente a la actualización de las determinantes ambientales emitidas por la corporación, en virtud a las mismas, y posterior a la verificación efectuada por parte del Municipio, se procedió a la radicación en legal y debida forma mediante radicado 090-COE2411-41422 del 20 de Noviembre de 2024, por lo cual fue convocada a la respectiva reunión de concertación de los asuntos ambientales el día 10 de diciembre, solicitando la respectiva prórroga de que trata el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, y procediendo a la realización de una nueva reunión de concertación el día 27 de diciembre, mediante la cual se suscribió entre las partes, la respectiva acta de que trata el identificada con el radicado 090-ACT2412-4851 *mediante la cual las partes consideran concertados los asuntos ambientales del Plan Parcial LINDARAJA, subpolígono ZE8D-1C, suelo de expansión urbana del Municipio de Caldas conforme a las disposiciones del Acuerdo 014 de 2010 instrumento normativo vigente a la fecha de concertación del presente plan parcial.*
8. Que en razón al cumplimiento pleno de los trámites y procedimientos establecidos en las reglamentaciones nacionales que rigen la materia, el plan parcial LINDARAJA, cumple con todas las disposiciones legales aplicables, lo que lo hacen sujeto de adopción por el Municipio de Caldas,

Que en mérito de lo anterior,

DECRETA:

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adóptese el Plan Parcial LINDARAJA, para el subpolígono



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

ZE8D-1C, según el Acuerdo 014 de 2010, instrumento vigente a la fecha de concertación del presente plan parcial.

PARÁGRAFO. Hacen parte integrante del presente plan parcial, el documento técnico de soporte en sus apartados de diagnóstico y formulación con sus respectivos anexos de los componentes urbanístico, movilidad, ambiental y de servicios públicos, los planos que se protocolizan y relacionan a continuación y la GDB que consolida los aspectos técnicos de los diferentes componentes; así mismo la Resolución 3218 del 29 de agosto de 2024 mediante la cual el Municipio conceptúa aprobada la propuesta de plan parcial y el Acta de concertación con radicado 090-ACT2412-4851 con la cual se dan por concertados los asuntos ambientales.

Diagnóstico

- D-01_Delimitacion _Area_Planificacion
- D-05_EEP
- D-06_Suelos Protección - PBOT
- D-07_Red Hídrica, áreas de retiro - PBOT
- D-08_ZonificacionPOMCA
- D-09_Geología Local
- D-10_Geomorfología Local
- D-11_Pendientes
- D-12_Procesos morfodinámicos
- D-13_Localización de Perfiles y Perforaciones
- D-14_Amenazas Movimiento Masa
- D-15_UMI's
- D-16_Zonas de vida - Ecosistemas
- D-17_Coberturas Terrestres
- D-18_Uso actual del suelo
- D-19_Inventario Flora
- D-20_ZonasRecargaAcuífero
- D-21_Red_Alcantarillado
- D-22_Red_Asdar
- D-23_Red _Energía_Eléctrica
- D-24_Red _EPM
- D-25_Red_Gas
- D-26_Red _Primavera
- D-27_Llanuras_Retiros

Formulación

- F-01_Zonificación de aptitud geológica
- F-02_Red Hídrica actual y zonas de retiro propuestas
- F-04_Proyección de la intervención de la flora



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

- F-05_Propuestas de conservación, enriquecimiento y manejo
- F-06_Delimitacion_Sistemas _Estructurantes
- F-07_Planteamiento _Urbanístico
- F-08_Espacio_Publico
- F-09_Red_Acueducto_Alcantarillado_ Proyectado
- F-10_Usos_Aprovechamientos
- F-11_Cargas
- F-12_DelimitacionUAU
- F-13_DelimitacionEtapas
- F-14_AreasPublicasPrivadas
- F-15_Red_Vial_Perfiles
- F-16_SUDS

TITULO COMPONENTE GENERAL

ARTÍCULO 2. PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL. El presente plan parcial se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial señalados en la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 3. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del presente plan parcial los siguientes:

OBJETIVO GENERAL: Apuntar al desarrollo de un modelo urbanístico que sirva como puerta de entrada al sector Primavera, mediante la implementación de un proyecto de vivienda articulado a la Estación Primavera del proyecto estratégico “Sistema Férreo Multipropósito”, que aporte a la consolidación de la vocación de la zona, y vele además por garantizar el equilibrio entre el soporte ambiental del territorio y el futuro proceso de desarrollo urbanístico e inmobiliario.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- a. Desarrollar este sector del municipio de manera planificada, aprovechando su potencial dentro de la gran plataforma de usos que se está consolidando en la zona de expansión del municipio, aportando a la vocación de Caldas como un gran centro de vivienda y servicios de escala regional.
- b. Generar un planteamiento urbanístico que incorpore la base natural como principal componente y condicionante del diseño urbano, y permita su puesta en valor al incorporarlo al sistema de espacio público propuesto para el plan parcial.
- c. Desarrollar un planteamiento urbanístico que aproveche las cualidades en materia de movilidad de este sector, al encontrarse entre dos importantes ejes de conectividad regional, y la posible articulación a la estación del Sistema Férreo



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

Multipropósito, aportando a la viabilidad de estos proyectos, contribuyendo a mejorar las condiciones de conectividad municipal, metropolitana y regional.

- d. Promover la consolidación de una plataforma normativa en la cual se inscriba el plan parcial, como marco regulatorio de los usos que albergará la zona y que se encuentran acorde a la vocación del sector definido en el Acuerdo 014 de 2010 instrumento normativo vigente a la fecha de concertación del presente plan parcial.

ARTÍCULO 4. ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS EN EL PLAN PARCIAL.

Se consideran como estrategias de intervención y organización territorial para el plan parcial, aquellas acciones que permiten la concreción de los objetivos del ordenamiento indicados en el artículo anterior, dichas estrategias son:

- a. Generar una base normativa que permita el desarrollo de nuevos usos, aprovechando de manera óptima el potencial normativo de este sector tanto en índices de construcción, densidades, como de usos del suelo, que promuevan la llegada de actividades consecuentes con la vocación y a las dinámicas de transformación de la zona.
- b. Promover un modelo de ocupación intensivo en razón a las limitantes del área de planificación pero aprovechando el crecimiento en altura, como parte de la estrategia del plan para consolidar el máximo potencial constructivo del proyecto.
- c. Proponer un modelo de crecimiento asociado a las políticas del Desarrollo Orientado al Transporte, a través del desarrollo intensivo, articulado a la estación del Sistema Férreo Multipropósito en el área de planificación, en usos residenciales.
- d. Articular los nuevos desarrollos que se deriven del proceso de planificación y desarrollo del presente plan parcial a los ejes de conectividad e infraestructuras de transporte de escala municipal y regional, para el adecuado funcionamiento de los nuevos usos y actividades.
- e. Definir un esquema de gestión que permita el desarrollo autónomo del área de planificación, permitiendo la consolidación de los sistemas públicos de soporte a la par de los desarrollos inmobiliarios, y garantizando la reserva de suelo para el Sistema Férreo Multipropósito.
- f. Configurar el sistema de espacio público natural después de las fajas de retiro a las quebradas La Rápida y Primavera así como áreas colindantes en suelos útiles que permitirán consolidar un sistema de articulación peatonal entre los dos corredores viales que sirven la zona, facilitando las relaciones que con el sistema vial estructurante, la vivienda de los alrededores y los equipamientos.
- g. Identificar de manera precisa los suelos de protección y conservación ambiental, incorporándolos en el planteamiento urbanístico del plan parcial como espacios públicos que aportan a la conectividad ecosistémica de la zona pero que además permitirán mitigar los impactos que pueda generar el plan en el entorno inmediato.



DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

- h. Complementar la oferta de espacios naturales, asociados a los retiros a fuentes hídricas, con un área de espacio público efectivo, destinado al disfrute y encuentro de los futuros residentes, conformando un sistema continuo con los suelos de protección. Este suelo será potencial igualmente para el desarrollo de un equipamiento público.
- i. Incorporar en el planteamiento urbanístico los suelos de protección asociados a las infraestructuras asociadas al Sistema Férreo Multipropósito, como áreas de reserva que viabilicen la ejecución futura de este sistema de transporte.
- j. Definir un esquema de usos del suelo que permita el desarrollo de vivienda, que se beneficien de la localización estratégica del plan parcial en función de los sistemas de movilidad.
- k. Considerar dentro del planteamiento urbanístico del plan parcial, las fajas de reserva requeridas para la ampliación de la Carrera 50 como parte del aporte del plan a estos sistemas urbanos generales.
- l. Definir desde el diseño urbano del planteamiento urbanístico del plan parcial los elementos que permitan la adecuada articulación de los nuevos desarrollos con los ejes de movilidad existentes, y con los proyectos viales asociados.
- m. Promover proyectos inmobiliarios que permitan solventar las altas demandas en torno a la vivienda, atendiendo necesidades y potenciando su desarrollo local y metropolitano.
- n. Definir mecanismos y estrategias de gestión que viabilicen los desarrollos urbanísticos e inmobiliarios en el área de planificación, de acuerdo a los aprovechamientos definidos en la formulación del presente plan parcial.
- o. Garantizar la capacidad de soporte desde la consolidación de las cargas urbanísticas para el desarrollo de sistemas de movilidad, espacios públicos y redes de servicios públicos, que sustenten las nuevas densidades habitacionales a consolidarse en el área de planificación.

TITULO II DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN Y SU CONFORMACIÓN

ARTÍCULO 5. ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área de planificación del presente plan parcial corresponde a la porción del territorio delimitada en el Decreto 016 de 2013, identificado como subpolígono ZE8D-1C, conforme la caracterización catastral que se detalla a continuación y que se ilustra en el plano 1 que hace parte integral del presente plan parcial, según las disposiciones del artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

MATRICULA INMOBILIARIA	Nº PREDIO	ÁREA BRUTA M2 (LEVANAMIENTO)	NÚMERO DE ESCRITURA	PROPIETARIO
001-765546	334	19.958,6	2978	INVERSIONES PRIMAVERA HERRERA & CÍA. EN C.
001-765547	335	17.022,8	2978	INVERSIONES PRIMAVERA HERRERA & CÍA.S. EN C.
001-765548	336	15.621,1	2978	INVERSIONES PRIMAVERA HERRERA & CÍA.S. EN C.

PARÁGRAFO 1. Ante las significativas diferencias en las fuentes de información, el plan parcial fue elaborado con la información procedente del levantamiento topográfico que cuenta con el respectivo VoBo de amarre conforme oficio Mercurio 201930156636 del 20 de Mayo de 2019 expedido por Catastro del Municipio de Medellín por lo tanto, en caso de diferencia con la información jurídica al momento de adelantar cualquier actuación urbanística, se deberá proceder a la actualización de áreas y linderos de que trata la Resolución Conjunta 1732 de SNR y 221 de IGAC del 21 de Febrero de 2018, en todo caso, las áreas definitivas serán las que una vez surtido el proceso certifique la autoridad catastral competente y no implicarán modificaciones al plan parcial si solo representan cambios de hasta el 10% del área con la cual están efectuados todos los cálculos del presente proceso, si las variaciones están incluidas en este porcentaje, serán ajustes que podrán presentarse al momento de aprobación del respectivo PUG para la totalidad de la Unidad de Actuación Urbanística y por lo tanto no será causal para emprender un proceso de ajuste del plan, en los términos del parágrafo único del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

PARÁGRAFO 2. Las coordenadas que delimitan el área de planificación se ilustran a continuación:

Nº	COORDENADA X	COORDENADA Y
0	827.705,62	1.163.569,52
1	827.697,74	1.163.565,14
2	827.694,38	1.163.559,63
3	827.687,61	1.163.554,22
4	827.685,65	1.163.544,85
5	827.655,31	1.163.550,31
6	827.652,78	1.163.553,36
7	827.647,81	1.163.553,65
8	827.647,41	1.163.605,82
9	827.635,61	1.163.629,59
10	827.610,06	1.163.676,17



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

Nº	COORDENADA X	COORDENADA Y
11	827.600,11	1.163.713,48
12	827.598,38	1.163.747,47
13	827.613,56	1.163.791,87
14	827.603,73	1.163.827,63
15	827.575,07	1.163.870,17
16	827.561,37	1.163.884,08
17	827.573,48	1.163.904,21
18	827.586,32	1.163.892,82
19	827.627,31	1.163.890,77
20	827.648,25	1.163.898,94
21	827.658,65	1.163.899,63
22	827.661,85	1.163.893,08
23	827.686,93	1.163.903,26
24	827.691,79	1.163.908,22
25	827.697,38	1.163.923,57
26	827.703,37	1.163.925,55
27	827.718,44	1.163.924,67
28	827.725,53	1.163.910,80
29	827.738,96	1.163.908,26
30	827.745,79	1.163.913,64
31	827.749,27	1.163.909,09
32	827.754,81	1.163.911,96
33	827.758,63	1.163.921,67
34	827.785,78	1.163.941,48
35	827.785,79	1.163.941,49
36	827.791,61	1.163.918,46
37	827.800,12	1.163.896,12
38	827.814,09	1.163.879,10
39	827.794,95	1.163.857,14
40	827.786,99	1.163.837,78
41	827.784,35	1.163.830,12
42	827.773,56	1.163.789,03
43	827.761,43	1.163.741,69



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

Nº	COORDENADA X	COORDENADA Y
44	827.748,81	1.163.690,99
45	827.737,73	1.163.646,86
46	827.729,08	1.163.609,43
47	827.727,66	1.163.597,35
48	827.724,66	1.163.600,06
49	827.722,62	1.163.596,41
50	827.719,16	1.163.595,67

ARTÍCULO 6. DELIMITACIÓN Y CONFORMACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA -UAU-

Conforme a lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.4.1.6.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el presente plan parcial se desarrollará a través de procesos de urbanismo y construcción una única Unidad de Actuación Urbanística que para efectos del presente plan se desarrollará como Unidad de gestión en los términos del Decreto 1077 de 2015. La conformación de esta se detalla en el cuadro a continuación y se expresa gráficamente en el Plano 8. Delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística, del componente urbanístico que hace parte integral del presente decreto.

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	M. INMOBILIARIA	ÁREA BRUTA [M ²]	ÁREA BRUTA [HA]
UAU 1	001-765546	19.958,59	1,9
	001-765547	17.022,86	1,7
	001-765548	15.621,13	1,5
	TOTAL	52.602,58	5,3

PARÁGRAFO: Previa a la ejecución de los proyectos arquitectónicos que se desarrollen al interior de la Unidad de Actuación Urbanística, deberá ser tramitada ante la Secretaría de Planeación una única licencia urbanística para la totalidad de la unidad, no obstante, podrá acudir a la figura del Proyecto Urbanístico General según las disposiciones del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en caso de promover un desarrollo por etapas.

ARTÍCULO 7. COMPOSICIÓN INTERNA DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:

Conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la composición de la Unidad de Actuación Urbanística del presente plan parcial es la siguiente:

- **Área bruta.** Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o delimitado(s) por un plan parcial.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

- **Área neta urbanizable.** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
- **Área útil.** Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.

Conforme a lo anterior se presenta el cuadro de definición de áreas de la UAU:

ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL		
ITEM	ÁREA (m ²)	PORCENTAJE / A.B.
Área predios - Área Bruta	52.602,6	100,0%
Área del predio en suelo de protección	16.146,9	30,7%
CESIÓN VÍAS AL INTERIOR DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN		
Cesión y adecuación de andenes en suelo urbanizable	632,4	1,2%
Cesión y adecuación de andenes en suelo de protección	492,7	0,9%
Cesión y adecuación de calzada en suelo urbanizable	2.790,4	5,3%
Cesión y adecuación de calzada en suelo de protección	1.030,6	2,0%
Cesión y adecuación de separador vial en suelo urbanizable	328,4	0,6%
Cesión y adecuación de separador vial en suelo de protección	164,5	0,3%
Cesión y adecuación de zonas verdes en suelo urbanizable	530,4	1,0%
Cesión y adecuación de zonas verdes en suelo de protección	37,6	0,1%
Total cesión vías en el área de planificación	6.007,0	11,4%
RESERVA INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE - SISTEMA FÉRREO		
Área de reserva para infraestructura de transporte en suelo urbanizable	14.662,5	27,9%
Área de reserva para infraestructura de transporte en suelo de protección	6.941,3	13,2%
Total área de reserva de infraestructura de transporte	21.603,8	41,1%
ÁREA NETA		
	17.511,6	33,3%
ESPACIO PÚBLICO PROYECTADO		
Cesión y adecuación de espacio público en suelo urbanizable	2.022,6	3,8%
Cesión y adecuación de espacio público en suelo de protección	7.480,4	14,2%
Total áreas de cesión de espacio público	9.503,0	18,1%
ÁREA ÚTIL		
	15.489,0	29,4%



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

PARÁGRAFO 1: El planteamiento urbanístico proyectado para la Unidad de Actuación Urbanística 1 se presenta conforme a los resultados de los estudios ambientales que hacen parte integral del presente plan parcial y por lo tanto los proyectos urbanísticos están proyectándose sobre áreas no urbanizadas urbanizables; para su desarrollo deberá acoger las recomendaciones que se encuentran consignadas en el presente decreto y el Documento Técnico de Soporte del componente ambiental que hacen parte integral del mismo.

PARÁGRAFO 2: En caso de modificaciones a la localización de los elementos del sistema de movilidad y de espacio público definidos en el presente artículo, que modifiquen tanto el área neta como el área útil del polígono, podrán cambiar las condiciones de implantación del modelo urbanístico, prevaleciendo siempre las condiciones ambientales y por consiguiente las recomendaciones y medidas de manejo definidas en el presente decreto.

PARÁGRAFO 3: En caso de llevarse a cabo el desarrollo un proyecto en usos diferentes al uso proyectado por el modelo de ocupación del plan parcial, pero calificado entre los usos permitidos, complementarios o restringidos en el Acuerdo 014 de 2010 instrumento normativo vigente a la fecha de concertación del presente plan parcial, se podrá modificar la implantación del proyecto siempre y cuando, prevalezcan las condiciones de manejo ambiental definido en el presente plan parcial. Dicha modificación requerirá la solicitud nuevamente a Corantioquia, de las respectivas determinantes ambientales, con el fin de verificar la aplicación de nuevas disposiciones normativas, con el fin de que no se intervenga ninguna determinante ambiental, ni suelo de protección.

PARÁGRAFO 4: En caso tal que los cambios o ajustes proyectados, representen una variación en el tipo de proyecto urbanístico, referido este al desarrollo de usos diferentes a los que sirvieron para la estructuración del plan parcial, se deberán presentar nuevamente los análisis de movilidad y el Municipio de Caldas determinará si el cambio genera o no ajustes que impliquen la modificación del plan parcial en los términos de la normatividad vigente.

TITULO III DEL ÁMBITO PÚBLICO DENTRO DEL MODELO DE OCUPACIÓN

ARTÍCULO 8. DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. Conforme a las disposiciones del Acuerdo 014 de 2010, instrumento normativo vigente a la fecha de concertación del presente plan parcial se consideran como ordenadores o estructurantes del área de planificación, la totalidad de los elementos del sistema ambiental y de movilidad que tienen relación directa con el área donde se emplaza el plan parcial LINDARAJA.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

ARTÍCULO 9. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL SISTEMA AMBIENTAL. Se constituyen en elementos estructurantes ambientales del plan parcial, las áreas forestales protectoras de las denominadas Quebrada La Rápida, Quebrada La Almería y Quebrada Primavera, correspondientes éstas a sus áreas de retiro definidas para ellas en el presente decreto, tal y como se ilustra en el plano 2 del componente formulación ambiental del plan; así mismo las áreas de retiro al Río Aburrá que pasa tangencialmente al área de planificación en el costado nororiental del polígono, conforme a las decisiones técnicas contenidas en el Documento Técnico de Soporte del componente ambiental que hace parte integral del presente Decreto.

ARTÍCULO 10. ZONAS DE RETIRO APLICABLES AL PLAN PARCIAL. Conforme a lo consagrado en el artículo 102 del Acuerdo 14 de 2010, en el presente plan parcial se deberán acoger los retiros normativos de 30 metros para todos cuerpos de agua, correspondientes éstos a las Quebradas La Rápida y Primavera en su tramo identificado con cauce natural. La quebrada La Almería se identificó en el tramo que está al interior del polígono, que se encuentra intervenida en una estructura hidráulica que acogerá las disposiciones del parágrafo 2 del artículo 102 del Acuerdo 014 de 2010 instrumento normativo vigente a la fecha de concertación del presente plan parcial, se determina un retiro de 10m, igual disposición aplicará a los tramos de los demás cuerpos de agua que a su paso por la Carrera 50 presenten tramos en obras hidráulicas debidamente identificadas. Dichas zonas se ilustran en el plano 2 del componente formulación ambiental, que hace parte integral del presente plan y que se adopta con el presente decreto. Estas áreas permanecerán libres de intervenciones conforme lo establece la normatividad vigente y solo podrán ser ocupadas con obras hidráulicas debidamente autorizadas por la Autoridad Ambiental.

ARTÍCULO 11. ELEMENTOS ESTRUCTURANTES DEL SISTEMA DE MOVILIDAD. Se constituye en elemento estructurante de movilidad de la zona la Carrera 50, que marca el límite occidental del área de planificación, y garantiza el acceso directo a los futuros desarrollos inmobiliarios.

Adicionalmente hace parte integral del área de planificación el suelo de protección asociado a las infraestructuras del sistema férreo Multipropósito, proyecto regional en el cual se propone la Estación Primavera localizada al interior del área de planificación, así como parte de las infraestructuras ferroviarias del sistema.

PARÁGRAFO. La vía Variante a Caldas tiene la jerarquía de vía Troncal. No obstante, será modificada con la ejecución del Sistema Férreo Multipropósito, ya que dicho proyecto varía su configuración y localización actual. Por tanto, el plan parcial NO propone áreas complementarias o una disposición diferente de los elementos que la conforman, para alcanzar los estándares normativos definidos desde el Acuerdo 014 de 2010 instrumento



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

normativo vigente a la fecha de concertación del presente plan parcial. Por tanto, esta vía se incorpora, de manera transitoria, en su condición actual, y su modificación estará a cargo de la Promotora Ferrocarril de Antioquia o el ente encargado de la ejecución del Sistema Férreo.

ARTÍCULO 12. SECCIONES VIALES. Las únicas secciones públicas que se definen en el presente plan parcial corresponden a la sección pública de la Carrera 50 y la sección de las vías de servicio privadas del proyecto; no se pronuncia en lo referido a la vía Variante a Caldas ni la ampliación de la Carrera 48 en virtud las disposiciones definidas en el artículo 11 del presente decreto.

a. **Vía Carrera 50:** Esta responde a una vía departamental con jerarquía no definida en el Acuerdo 014 de 2010 instrumento normativo vigente a la fecha de concertación del presente plan parcial, precisado por el Municipio de Caldas en oficio 020723 de diciembre 26 de 2017 en donde la determina como una vía de segundo orden departamental cuyo retiro se reglamenta conforme lo consagrado en la Ley 1228 de 2008. El presente plan parcial, incorpora entonces las disposiciones de la precitada norma para vías de segundo orden y adopta la sección pública para arterias menores, jerarquía que corresponde a todo el resto del mismo corredor vial a pesar de que en tramo del plan parcial dicha jerarquización no se encuentra definida. A pesar de que dicha sección se proyecta en doble calzada conforme lo determinado en el Acuerdo 014 de 2010, por colindar directamente con áreas urbanas licenciadas en la vigencia del Acuerdo 014 de 2010, el presente plan propone la consolidación de la siguiente sección:

- *Calzada mínima: 2*
- *Número de carriles mínimo: 2 por sentido de 3,50 metros*
- *Separador central mínimo: 2,00 metros*
- *Zona verde lateral: 2,50 metros a un lado de la calzada*
- *Andén lateral: 2,00 metros a un lado de la calzada*
- *Sección pública mínima: 25,00 metros*
- *Retiro mínimo: 45 metros a eje de vía conforme ley 1228 de 2008. 22,5 metros a partir del eje de la vía.*

PARÁGRAFO 1: El plan propone la ampliación de la calzada desde el eje de la vía existente hacia el área de planificación, a fin de concretar la mitad de la sección que corresponde al costado oriental de la vía, colindante directo con el área de planificación. Como plan parcial adicionalmente garantiza la totalidad de la zona de reserva anteriormente indicada, zona en la cual se propone la instalación del cerramiento transitorio y la posible localización de áreas de parqueo provisional, todo ello en virtud al hecho que, a su paso por el suelo urbano, la vía carrera 50 corresponde a un denominado paso urbano, en el marco de lo dispuesto en el Decreto 2976 de 2010.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

b. Sistema vial interno para la Unidad de Actuación Urbanística. En razón a las condiciones topográficas del área de planificación, el proyecto de implantación parte de reconocer un solo nivel de acceso a los desarrollos residenciales, conectados directamente a la Carrera 50. Dicho acceso se da en condiciones de eficiencia funcional, y se presenta a nivel de esquema en el planteamiento urbanístico, sin que estas se constituyan en cargas urbanísticas del plan parcial, toda vez que no serán objeto de cesión al municipio.

Así las cosas, serán los requerimientos específicos asociados a los usos y actividades a implantarse en el sector, así como lo que se establezca en el planteamiento urbanístico general para el desarrollo futuro de la Unidad de Actuación Urbanística, los que definen las condiciones óptimas para el funcionamiento de las vías internas, sin que se superen los mínimos acá descritos.

Los tramos de vía que se desarrollan se plantean con la siguiente sección:

- *Calzada mínima: 1*
- *Número de carriles mínimo: 1 por sentido de 3,00 metros*
- *Andén lateral: 3,00 metros a ambos lados de la calzada sobre el cual puede incorporarse zonas verdes o bahías.*

PARÁGRAFO 2. Por tratarse de las vías que resuelven la movilidad interna del proyecto, es posible la reconfiguración de la sección y la reducción de esta, una vez planteado el proyecto urbanístico general para toda la Unidad de Actuación Urbanística.

PARÁGRAFO 3: El planteamiento urbanístico del presente plan incorpora estas determinaciones y reserva el suelo necesario para la futura consolidación de los proyectos viales, por medio de la cesión a título gratuito de las áreas que comprende la sección pública y respeta los retiros establecidos para el desarrollo de la ocupación privada, conforme a lo establecido en la Ley 1228 de 2008, en este sentido ejecuta los tramos de vía requeridos para garantizar la accesibilidad del plan conforme lo determinado en el plano 4 denominado Red vial y perfiles viales del componente urbanístico del plan y en caso de requerirse área libre privada que no haga parte de la cesión de vía obligada, esta deberá gestionarse con el propietario del predio o el urbanizador del plan parcial, según sean las condiciones que se den al momento de concretarse el proyecto vial o de materializarse el aprovechamiento urbanístico.

PARÁGRAFO 4: La totalidad de las obligaciones urbanísticas correspondientes a cargas viales del presente plan parcial, se encuentran al interior del área de planificación, por lo tanto, en caso de presentarse ajustes a las mismas que conlleven a la ejecución de obras por fuera del área considerada en el presente plan, la ejecución de estas correrá por cuenta del urbanizador del plan parcial.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

ARTÍCULO 13. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Atendiendo lo consagrado por el artículo 37 de la Ley 388 de 1997, el artículo 259 del Acuerdo 014 de 2010 instrumento normativo vigente a la fecha de concertación del presente plan parcial y las disposiciones del presente plan en lo referido a la vocación y tendencia proyectadas, las cesiones públicas se calculan bajo los parámetros que se indican a continuación:

NORMA PLAN PARCIAL (POT)		APLICADA
Densidad propuesta	180 viv/ha	947
Obligación espacio público uso residencial apartaestudios (2 habitantes por vivienda)	4m2/hab/viv	6.997,0 m2
Obligación espacio público uso residencial vivienda VIS (3,8 habitantes por vivienda)	4m2/hab/viv	1.097,7 m2
Total obligación uso residencial		8.094,8 m2

OBLIGACIÓN DE EQUIPAMIENTOS		
Obligación de equipamientos uso residencial	1m2/viv	947 m2
Obligación de equipamientos otros usos		No dispone

Cabe resaltar que al interior del plan parcial, de conformidad con el planteamiento urbanístico, se están desarrollando un total de 9.503,0 m² de espacio público, de los cuales el 21,28%, es decir, 2.022,6 m², se concretan en suelos urbanizables y constituyen los espacios públicos efectivos de la propuesta; mientras que el restante 78,72%, que equivale a su vez a 7.480,4 m², se desarrolla en suelos de protección, por lo que son considerados espacios públicos no efectivos, denominados Área forestal protectora. Es importante resaltar que si los suelos a ceder como suelos de protección colindan directamente con áreas de cesión tipo senderos localizados en suelo urbanizable, que vayan paralelos a los mismos, y que generen una efectiva conectividad entre la Carrera 50 y la Vía Variante a Caldas y futura Estación Primavera, podrán ser entendidos en su integralidad, como parte del sistema público proyectado. Las áreas de cesión de espacio público de acuerdo con el planteamiento equivalen al 18,1% del área de planificación, tal como se indica en la tabla a continuación:

CESIÓN E.P. AL INTERIOR DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN		
ITEM	ÁREA (m ²)	PORCENTAJE / A.B.
Cesión y adecuación de espacio público efectivo en suelo urbanizable	2.022,6	3,8%
Cesión área forestal protectora	7.480,4	14,2%
Total áreas de cesión de espacio público y área forestal protectora	9.503,0	18,1%



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

Las obligaciones por concepto de equipamientos serán calculadas con base en el aprovechamiento constructivo que se licencie en la Unidad de Actuación Urbanística compensadas conforme los parámetros que tenga establecido para ello el Municipio de Caldas, priorizando su destino, el mejoramiento de las infraestructuras deportivas y recreativas del área de nueva centralidad anteriormente indicada.

PARÁGRAFO 1. La obligación de espacio público se calcula partiendo del escenario de cabida y usos descrito en el Documento Técnico de soporte. Si se localizan al interior del predio áreas de otros usos complementarios con la vivienda, el cálculo de las obligaciones urbanísticas de los metros cuadrados que se materialicen será contabilizados al momento del proceso de licenciamiento urbanístico y serán compensados conforme mecanismo que establezca el Municipio de Caldas.

PARÁGRAFO 2. En el marco del desarrollo urbanístico de la Unidad de Actuación, podrá definirse un escenario que derive en un aumento el área de cesión por concepto de espacio público asociado a la tipología de viviendas que se licencie. En este caso, la diferencia entre el total de la obligación de espacio público derivada del uso residencial y lo dispuesto al interior del plan parcial de acuerdo con el planteamiento urbanístico, podrá ser compensado en dinero o destinando mayores áreas de cesión al interior del desarrollo, aumentando las áreas de los espacios públicos proyectados.

PARÁGRAFO 3. Hacen parte de estas obligaciones las áreas requeridas para cesiones en vías públicas conforme al esquema que se presenta en el plano 7. Cargas urbanísticas, que hace parte integral del componente urbanístico del presente plan parcial, dichas áreas son:

CESIÓN VÍAS AL INTERIOR DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN CARRERA 50		
ITEM	ÁREA (m ²)	PORCENTAJE
Cesión y adecuación de andenes en suelo urbanizable	632,4	1,2%
Cesión y adecuación de andenes en suelo de protección	492,7	0,9%
Cesión y adecuación de calzada en suelo urbanizable	2.790,4	5,3%
Cesión y adecuación de calzada en suelo de protección	1.030,6	2,0%
Cesión y adecuación de separador vial en suelo urbanizable	328,4	0,6%
Cesión y adecuación de separador vial en suelo de protección	164,5	0,3%
Cesión y adecuación de zonas verdes en suelo urbanizable	530,4	1,0%
Cesión y adecuación de zonas verdes en suelo de protección	37,6	0,1%
Total cesión vías en el área de planificación	6.007,0	11,4%

PARÁGRAFO 4: Todas las áreas que se entreguen físicamente deberán cederse



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

mediante escritura pública al municipio de Caldas y adecuarse conforme los criterios que se establezcan para ello, en lo referido a las cesiones viales se deberá acoger lo consagrado en el presente decreto.

PARÁGRAFO 5: La localización de las áreas definidas en el presente artículo podrán ser objeto de variación en el marco del desarrollo de los proyectos urbanísticos promovidos en la Unidad de Actuación Urbanística 1 del presente plan parcial, por lo cual se podrán hacer ajustes técnicos que representen variaciones en las áreas contenidas en el presente artículo, sin que esto implique la necesidad de reformular el plan parcial.

ARTÍCULO 14. OBLIGACIONES FRENTE AL APORTE Y CONSTRUCCIÓN DE REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS. El plan parcial cuenta con la respectiva factibilidad de prestación de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, en los términos del numeral 6 del artículo 2.2.4.1.1.7 y del numeral 4 del artículo 2.3.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, tal y como lo evidencia el Certificado con radicado 20240130149348 de 05 de julio de 2024 emitido por EPM otorgada para hasta 1700 unidades de vivienda. Esta factibilidad junto con las que responden a los demás servicios públicos hace parte integral de los anexos del presente plan parcial, por lo tanto, el promotor o desarrollador de los proyectos que se ejecuten al interior de la Unidad de Actuación Urbanística, deberán garantizar los mecanismos necesarios para concretar la construcción de las redes de infraestructura requeridas para garantizar la prestación efectiva de los mismos.

TITULO IV COMPONENTE AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 15. MARCO NORMATIVO. Al presente plan parcial le son aplicables, en lo que sea pertinente, las disposiciones contenidas en el Código Nacional de los Recursos Naturales, la Ley 99 de 1993 así como las demás disposiciones que en materia ambiental corresponda al desarrollo de las actividades que en él se promuevan, así mismo, las determinantes ambientales contenidas en las normas estructurantes del Acuerdo 014 de 2010 instrumento normativo vigente a la fecha de concertación del presente plan parcial y en las demás disposiciones emanadas por la autoridad ambiental que tengan incidencia en el desarrollo del proyecto que hayan quedado consignadas en el acta de concertación 090-ACT2412-4851 de que trata el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, mediante la cual las partes consideran concertados los asuntos ambientales del proyecto de Plan Parcial Lindaraja, conforme a las disposiciones legales vigentes.

ARTÍCULO 16. AUTORIZACIONES AMBIENTALES. Para el uso, aprovechamiento, movilización o afectación de los Recursos Naturales Renovables, que se presente en el desarrollo o intervenciones a ejecutar en el interior del área de planificación, los



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

interesados deberán contar con el otorgamiento previo de la respectiva licencia ambiental, permisos, concesiones, autorizaciones y/o instrumentos de control y manejo ambiental establecidos en la ley y los reglamentos, expedidos por la autoridad ambiental competente, en los casos que sea necesario.

ARTÍCULO 17. DE LA ZONIFICACION AMBIENTAL: Se proyecta la siguiente zonificación de aptitud geológica para el área de planificación del presente plan parcial:

a. **ZONAS APTAS:** Corresponden a zonas que presentan alto grado de estabilidad, no se aprecia la ocurrencia de procesos morfodinámicos activos e inactivos tales como socavación de márgenes y movimientos en masa que afecten la estabilidad global del predio de interés y de la UMI asociada; la estabilidad global de estas zonas está condicionada al tipo de intervención que se proyecte y al uso y manejo que se dé a estas y a la UMI asociada (Acuerdo 09 de 2012).

Las zonas aptas corresponden a las identificadas como de amenaza baja por movimientos en masa, representando la zona de pendientes bajas que se extiende hacia el costado occidental en límites con la carrera 50. A continuación, se plantean las recomendaciones de manejo determinadas para estas zonas:

- Considerando que en general el sector analizado presenta condiciones geotécnicas adecuadas de estabilidad, se podrá utilizar el mismo sin mayores restricciones.
- Para efectos de utilizar estos predios será necesario, sin embargo, mantener un estricto control de las aguas lluvias y escorrentías que puedan alterar los materiales superficiales susceptibles de saturarse y/o erosionarse, para lo cual deberá proyectarse la construcción de sistemas de drenaje completo para generar un correcto manejo de las aguas lluvia y garantizar la vida útil de las obras planteadas. Es indispensable la construcción de cunetas y canales que permitan la captación, conducción y entrega de las aguas captadas a sitios como drenajes naturales.
- Las vías internas proyectadas deberán localizarse en zonas aptas para tal fin, con la menor intervención de retiros de fuentes de aguas o zonas de manejo especial.
- Es necesario diseñar y construir un adecuado sistema de drenaje en las vías, que consisten en cunetas en ambos lados de la vía, especialmente para aquellos sectores donde la vía transcurra en cajón. Estas cunetas deberán revestirse con concreto y conducirse hacia obras de drenaje o alcantarillas que crucen la vía.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

- Las obras de drenaje deberán espaciarse en distancias no mayores de 80 metros y el descole deberá protegerse para evitar la formación de procesos erosivos que puedan dar origen a una inestabilidad mayor, que comprometa la banca y las zonas aledañas. Estos descoles por lo general, implican la construcción de canales escalonados para disipar la energía de las aguas captadas en las obras.
- Las explanaciones o movimientos de tierra para la implantación de proyectos urbanísticos como edificaciones, zonas comunes, espacio público deberán realizarse de manera controlada, para evitar la formación de inestabilidades y se deberán cubrir mediante coberturas tipo plásticos en el proceso de conformación para que la afectación de las características físicas y mecánicas sea la menor posible.
- La definición de información referente al sistema de cimentación de edificaciones, puentes y otras estructuras, tales como profundidad de desplante, tipo de cimentación y capacidad de carga de los suelos, deberán estar sustentados en estudios geotécnicos particulares, los cuales además de suministrar la información mencionada, deben contener recomendaciones generales para los sistemas de excavación, manejo de aguas lluvias y freáticas, etc.

- b. ZONAS APTAS CON RESTRICCIONES MODERADAS:** Corresponden a zonas estables dentro del predio de interés; sin embargo, su estabilidad está condicionada por la incidencia directa que presentan procesos morfodinámicos activos tales como socavación de márgenes y movimientos en masa identificados en la UMI asociada; la estabilidad global de estas zonas dependerá del manejo que se dé a los procesos morfodinámicos y al tipo de intervención que se proyecte. Se considera que las obras de estabilización proyectadas son técnica y económicamente viables (Acuerdo 09 de 2012).

Estas zonas corresponden con las definidas como de amenaza media por movimientos en masa, correspondiente principalmente a las vertientes onduladas y rectas que se extienden hacia el costado oriental. A continuación, se plantean las recomendaciones de manejo determinadas para estas zonas:

- Los movimientos de tierra para la implantación de proyectos constructivos deberán estar sustentados en estudios geotécnicos particulares que cumplan con la Norma Colombiana de sismo – resistencia NSR-10. Las edificaciones que allí se construyan deberán adoptar las recomendaciones tanto de diseño como constructivas que allí sean suministradas, los cuales además deberán



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

suministrar información referente al sistema de cimentación, profundidad de desplante, manejo de aguas lluvias e infiltradas etc.

- Es necesario realizar obras de drenaje adecuadas, con el fin de impedir que éstas circulen por las vertientes que conforman el área de planificación. Se propone realizar el diseño de las redes de aguas lluvias, para un período de retorno de cinco años, con el fin de captar la escorrentía superficial y evacuarla de manera segura a los cauces principales.
- Las vías internas proyectadas deberán localizarse en zonas aptas para tal fin, sin que intervengan retiros de fuentes de aguas o zonas de manejo especial. Es necesario diseñar y construir un adecuado sistema de drenaje en las vías. Estas cunetas deberán revestirse con concreto y conducirse hacia obras de drenaje o alcantarillas que crucen la vía.
- Los cortes de los taludes deberán protegerse inmediatamente se vayan conformando, mediante el uso de cespedones de grama o la utilización de productos de bioingeniería, como agromantos o agrotextiles, que crea una capa protectora y a la vez propicia la recuperación de la cobertura vegetal. Se recomienda utilizar con los agromantos o agrotextiles, semillas de pastos propios de esta zona de vida.
- Hacia la zona del perfil 6, el análisis de estabilidad arrojó valores por debajo de 1.5, que implica la necesidad de implementar obras de contención las cuales deberán diseñarse teniendo como base un estudio geotécnico específico, que permita definir las condiciones de cimentación, como profundidad de desplante, capacidad portante, etc.
- Para la zona correspondiente al perfil 6, con base en los análisis de estabilidad se recomienda la construcción de anclajes activos sobre el talud con una longitud de al menos 12 m, espaciados para el análisis cada 2.0 m.

c. ZONAS NO APTAS: Son aquellas con evidente inestabilidad por la ocurrencia de procesos morfodinámicos activos tales como socavación de márgenes y movimientos en masa dentro del lote de interés y la UMI asociada; el estudio considera que las obras de estabilización proyectadas son técnicamente complejas y de alto costo con respecto a las inversiones proyectadas en la zona o predio de interés. Las zonas con restricciones normativas se considerarán como No Aptas (Acuerdo 09 de 2012).

Dentro del área de planificación no se establecen zonas no aptas desde el punto de vista de la estabilidad, sin embargo, dentro de esta categoría igualmente se ubican las zonas de retiro de las corrientes que drenan el área de planificación,



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

donde se restringe la intervención urbana, por lo que corresponden a áreas que deben considerarse como de manejo especial y que requieren un uso específico buscando su protección y conservación. Para el caso específico del Plan Parcial, los retiros establecidos en el Acuerdo 014 de 2010 instrumento normativo vigente a la fecha de concertación del presente plan parcial consideran una zona de 30 m a lado y lado de la quebrada La Rápida y un retiro de 10m para la estructura hidráulica que se presenta hacia el costado noroccidental de la zona analizada.

A continuación, se plantean las recomendaciones de manejo determinadas para estas zonas:

- Para estas zonas se recomienda conservar las condiciones actuales en cuanto a coberturas vegetales y usos actuales, que permitan garantizar la estabilidad del sector.
- Estas áreas deberán ser reservadas exclusivamente para zonas de conservación y protección ambiental. En estos predios no se podrán realizar intervenciones que puedan afectar el sector, ni movimientos de tierra, ni llenos, etc., de tal manera que cualquier tipo de desarrollo urbanístico debe proyectarse a partir del retiro normativo.

ARTÍCULO 18. MEDIDAS DE MANEJO DE LAS ZONAS DE RECARGA DEL ACUÍFERO

De acuerdo con la Resolución 040-Res1912-7680 de Corantioquia - Resolución Metropolitana 3368 de 2019 del AMVA, las medidas de manejo de las zonas de recarga tienen el propósito de definir los criterios que deben ser tenidos en cuenta para lograr la sostenibilidad del recurso hídrico subterráneo, mediante el cumplimiento de acciones que permitan conservar la función de recarga de los suelos.

Las medidas de manejo aplican a cada clase de suelo, definidas en el en el Acuerdo 014 de 2010 instrumento normativo vigente a la fecha de concertación del presente plan parcial y el tipo de recarga que se tiene; en este sentido, para el plan parcial Lindaraja se contemplan las siguientes directrices de manejo, correspondientes a suelos de expansión previamente concertados:

Clase de Suelo	MM	Medida de Manejo para las zonas de recarga
Suelo de expansión urbana concertado	A	Mantener la función de recarga por medio de adecuaciones e intervenciones que permitan la continuidad del flujo de infiltración del agua hacia la zona saturada del suelo. Para lograr esto se deben considerar alternativas de drenaje sostenible, como los SUDS, y otras aplicables a proyectos constructivos y obras nuevas. Además: *Considerar formas de intervención que garanticen el mínimo impacto



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

Clase de Suelo	MM	Medida de Manejo para las zonas de recarga
		<p>sobre el acuífero y en las cuales se presente la conformación de zonas comunes con un predominio de suelo permeable, de manera tal que se permita la continuidad en la transferencia del flujo de infiltración y recarga hacia el acuífero, en la cantidad que técnicamente se demuestre con el estudio de cuantificación de la recarga y que se estime posible retornar al acuífero mediante la implementación de las técnicas disponibles de recarga artificial; evitando afectaciones sobre su calidad y pérdidas del recurso.</p> <p>*Aplicar medidas de recuperación o regeneración de espacios verdes en aquellos sitios donde sea posible el reemplazo de superficies duras, para implementar superficies que permitan la infiltración del agua hacia el subsuelo; tales como los corredores verdes.</p> <p>*Recuperación de zonas de espacio público o adquisición de predios para la adecuación de parques y senderos ecológicos; jardines verticales y azoteas verdes o demás alternativas disponibles.</p>
	B	<p>En las adecuaciones y nuevos desarrollos o intervenciones de espacios públicos municipales, implementar alternativas de drenaje sostenible, como los SUDS y otras aplicables a proyectos de este tipo; que favorezcan la infiltración de las aguas lluvias y lo establecido en la Política Pública de Construcción Sostenible, adoptada por el AMVA en 2015 (www.metropol.gov.co/construccionsostenible).</p>
	C	<p>No estarán permitidos los llenos antrópicos con material que pueda aportar contaminantes al agua subterránea por el lavado de lixiviados o infiltración de sustancias que alteren la calidad del agua, tales como residuos sólidos (orgánicos o no) y/o escombros; principalmente en zonas donde la vulnerabilidad intrínseca del sistema acuífero adquiera las categorías de extrema o alta.</p>
	D	<p>Las actividades consideradas de alto impacto para la calidad del agua subterránea, como PTAR, rellenos sanitarios y otras actividades, tales como: Industrias, Estaciones de Servicio, cementerios (Plan de Manejo Ambiental del Cementerio (PMAC) de conformidad Resolución No. 5194 de 2010 del Ministerio de la Protección Social) y escombreras (Resolución No. 0472 de 2017 del Ministerio del Medio Ambiente); deberán cumplir con los criterios técnicos necesarios que el Ente Territorial establezca al momento de otorgar el certificado de usos del suelo, para impedir la afectación del acuífero por contaminación cruzada proveniente de infiltraciones o derrames de agua residual, lodos, lixiviados o residuos potencialmente contaminantes, y considerando, para su localización, la categoría de vulnerabilidad intrínseca del acuífero.</p>
	E	<p>Optimizar o reemplazar las redes de alcantarillado para evitar la contaminación cruzada por fugas del sistema. Esta medida estaría vinculada a la ejecución del PSMV correspondiente y a los Planes Maestros de Acueducto y Alcantarillado.</p>



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

ARTÍCULO 19. MEDIDAS DE PROTECCIÓN DE LAS POTENCIALES ZONAS DE RECARGA DEL ACUÍFERO EN RELACIÓN AL PLAN PARCIAL. Se proponen las siguientes medidas de manejo para garantizar que las aguas lluvias y la escorrentía directa sean parte de la zona de recarga de las aguas subterráneas que se encuentra en el área de planificación del Plan Parcial. Estas están enfocadas en la utilización de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), cuya misión sería captar, filtrar, retener, transportar, almacenar e infiltrar al terreno el agua lluvia y de escorrentía directa; para que esta no sufra ningún deterioro y se terminan infiltrando para una adecuada recarga a las aguas subterráneas del sector.

Dentro de las anteriores medidas de SUDS, se destacan las siguientes a implementar:

- **Jardines de lluvia:** Son áreas depresionales con flores perennes y vegetación nativa que absorbe agua lluvia. Estarían estratégicamente localizados para capturar la escorrentía de superficies impermeables como techos y vías internas del Plan Parcial. Estos jardines se llenarían con unas cuantas pulgadas de agua después de una tormenta y luego esta agua se infiltraría en el suelo.
- **Cunetas verdes:** Son estructuras lineales cubiertas de hierba, con una base superior a medio metro y taludes con poca pendiente (<1V:3H). En estas se generarían velocidades inferiores a 2m/s, para que las partículas en suspensión puedan sedimentarse y no se generen procesos erosivos, generando a su vez infiltración a capas inferiores. Estas deben estar localizadas colindantes a todas las vías internas del polígono del Plan Parcial.
- **Pavimentos permeables:** Son pavimentos donde se permite la infiltración de la lluvia a través de la superficie y en las capas subyacentes (base y sub-base). El agua se almacenaría temporalmente antes de la infiltración directa al suelo. Así mismo, se podría implementar un sistema secundario al momento de la construcción que proporcionará si así lo requiere algún tratamiento especial a la calidad del agua.
- **Depósitos de infiltración:** Este sistema actuará de manera que el agua filtrada en superficie no produzca escorrentías evitando su contaminación. Pasando posteriormente por un lecho arenoso, generando que el agua depurada se percole en el terreno, permitiendo la recarga del acuífero.
- **Cunetas filtrantes:** Este sistema filtrará el agua que recibe mediante la combinación de geotextiles permeables.
- **Drenajes filtrantes:** Son excavaciones de profundidad de 1-2 m, llenas de material pétreo que crean almacenamiento temporal, ya sea para la infiltración o filtración de aguas lluvias. La infiltración trata escorrentía mediante filtración a través del



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

suelo, reduce las tasas de escorrentía y volúmenes y ayudará en la recarga del agua subterránea y a preservar caudales base.

ARTÍCULO 20. MEDIDAS DE MANEJO DESDE EL COMPONENTE FORESTAL Y DE FAUNÍSTICO: El presente plan parcial presenta una zonificación de la intervención desde el componente forestal, determinando medidas de manejo diferenciales según las siguientes categorías: conservación ambiental, protección ambiental y áreas de arborización y paisajismo, dichas medidas son:

a. SUELOS CONSERVACION AMBIENTAL: Estas zonas del área de planificación corresponderán a las áreas en las cuales se deben mantener las coberturas vegetales protectoras de las márgenes de las quebradas. Como estrategia general se debe fomentar la preservación, especialmente en las áreas boscosas existentes, vegetación que se debe conservar y enriquecer para que sirvan como corredores biológicos de la avifauna silvestre, desde lo urbano hasta lo rural. En el sector norte y sur, donde se identificaron bosques riparios y rastrojos altos que están asociados a especies nativas, también se encuentran individuos de especies exóticas como el eucalipto y algunos cipreses; allí, debe permitirse la regeneración natural y plantar o inducir el crecimiento de las especies nativas.

Se recomienda la siembra de ejemplares de diferentes especies y portes, dependiendo del área y los objetivos de protección que se pretendan establecer en el proyecto.

En los bordes de los taludes con pendientes altas, se deben establecer individuos arbustivos que sirvan como barreras rompe vientos y que no ejerzan un peso excesivo sobre el suelo.

De acuerdo a lo anterior, las zonas de bosque identificadas en el diagnóstico se deben conservar en su integridad, especialmente aquellas manchas de bosque o rastrojo ubicadas en los retiros a las fuentes hídricas como son quebrada la rápida y quebrada la primavera. Estas franjas de retiro deberán ser como mínimo de 30 metros a la quebrada La Rápida y 10 metros para La Almería debido a que está en una estructura hidráulica, según lo consignado en el plan de ordenamiento territorial.

Para el predio Lindaraja y de acuerdo a las zonas clasificadas en la etapa de diagnóstico, esta categoría de conservación ambiental comprende un área de 0,65 hectáreas y corresponde al 12,3% del área del proyecto.

I. Esquema de Conectividades Ecosistémicas de Corantioquia



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

Para la protección del Esquema de las redes de conectividad ecosistémica, es necesario implementar algunas de las herramientas de manejo del paisaje – HMP con las cuales se favorezca la conexión ecosistémica, puesto que, como lo indica CORANTIOQUIA (2023), ante la realidad del territorio se debe analizar cuáles acciones pueden desarrollarse en cada predio, para lograr una armonía entre la producción y/o la ocupación con la dinámica de intercambio que tienen los ecosistemas naturales en el paisaje. Teniendo en cuenta que el contexto del área de planificación se enmarca entre actividades industriales, construcciones, vías y áreas boscosas, se proponen las siguientes herramientas de manejo del paisaje, que sirvan para incrementar la funcionalidad ecológica entre los fragmentos de bosque.

- **Ampliación de área de protección y conexión de áreas naturales.** Con esta herramienta se busca complementar las áreas forestales protectoras asociadas a la red de drenajes, con el enriquecimiento de los bosques al interior de dichas áreas; así mismo, se pretende enriquecer el bosque en los bordes del área de planificación, con el fin de generar una adecuada conexión con la red de conectividad externa.

La aplicación de esta herramienta se logra con la implementación de Cercos protectores, que aíslan los cuerpos de agua y sus bosques asociados, con alambre de púa y estaques muertos o vivos; a la par se debe realizar el Enriquecimiento del bosque natural con fajas de especies nativas de alto valor ecológico o que sean protegidas para favorecer su dispersión en la región.

- **Corredores viales y parques arborizados, terrazas y muros verdes.** Los espacios públicos y las zonas verdes del proyecto pueden planificarse con base en criterios de paisajismo que incluyan: cubiertas ajardinadas, jardines verticales, setos o muros verdes y jardineras sobre el piso. Los parques y las zonas verdes asociadas a vías, pueden permitir las coberturas vegetales con variedad de especies y estratos, y la vegetación se establecerá en zonas verdes permeables para permitir la infiltración del agua.
- **Pasos de fauna y corredores viales arborizados.** Con el fin de mejorar las conexiones de la red ecológica, las vías pueden aprovecharse para la generación de espacios para corredores verdes que sirvan de conexión de los fragmentos boscosos de la red. Además, es necesario identificar con claridad los puntos de intersección de vías con hábitats utilizados por la fauna silvestre, con el fin de establecer los pasos de fauna que pueden consistir en: construcción de nuevas estructuras, como viaductos o falsos



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

túneles que son estructuras subterráneas que se recubren con vegetación en su parte superior para permitir el paso de la fauna; construcción de ecoductos o puentes verdes, que son pasos superiores sobre vías acondicionados con vegetación para permitir la conexión de hábitats adyacentes; construcción de pasos subterráneos y de pasos aéreos artificiales para facilitar la movilidad de mamíferos pequeños.

- Es necesario instalar señales preventivas para disminuir la muerte accidental por atropellamiento de animales en las vías y para informar sobre la fauna presente en la zona.

b. SUELOS PROTECCIÓN AMBIENTAL: Corresponde a las zonas definidas como protección ambiental, que se localizan en las áreas de los retiros a las fuentes hídricas La Rápida, desembocadura de la Quebrada la Almería y de la Quebrada Primavera. En esta zona se propone el enriquecimiento forestal donde se debe fomentar la plantación de especies, ya sea de ornato o de preservación, en las áreas donde hay ausencia de coberturas boscosas. También hacen parte las áreas de los retiros de las quebradas, donde además de presentarse ausencia de coberturas boscosas, servirán como zonas verdes para la infraestructura vial o para las edificaciones del proyecto.

Igualmente, las áreas asociadas a las fuentes hídricas consideradas como coberturas de protección, pueden ser objeto de enriquecimiento al plantar al interior de las zonas de retiro áboles de especies que puedan considerarse de gran valor ecológico, como el Pino romerón y el helecho arbóreo.

En estas zonas se propone la plantación de especies nativas, que se establezcan enriqueciendo y conectando las áreas aledañas con presencia de coberturas boscosas, las cuales servirán como corredores biológicos de la avifauna silvestre, desde lo urbano hasta lo rural, dando cumplimiento a los determinantes ambientales expedidos por el municipio de Caldas.

Para esta categoría se considera un área aproximada de 0,10 hectáreas, que equivalen al 1,9% del área del proyecto y que incluyen básicamente a las áreas desprovistas de cobertura boscosa, así como las de ornato, antejardines y peatonales del proyecto dentro de los suelos de protección.

c. ÁREAS DE ARBORIZACIÓN Y PAISAJISMO: Corresponden a las áreas donde se debe fomentar la adecuación de especies arbóreas o arbustivas y algunas consideraciones de paisajismo, donde la siembra de individuos no será de altas densidades, ya que en estas zonas se presentan condiciones ambientales que así lo exigen, como zonas de taludes y áreas asociadas a las propuestas de



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

urbanismo, como se ilustra en la ilustración anterior. Equivalen a 0,95 hectáreas (18% de la totalidad del predio) como se muestra en la tabla anterior.

Es necesario tener en cuenta que, en las áreas del planteamiento urbanístico, correspondientes al tratamiento de infraestructura para el transporte, en lo posible deben adecuarse zonas de arborización y paisajismo que permitan la continuidad de la conectividad ecológica dentro del predio, evitando la fragmentación y el aislamiento de las coberturas boscosas de los suelos de protección.

En cuanto a siembra de nuevos individuos arbóreos se deberá tener en cuenta establecer con especies nativas, en áreas urbanas donde éstas estarán acordes con los usos destinados a los espacios públicos verdes diseñados en el planteamiento urbanístico; la selección se hará de acuerdo a las áreas específicas a sembrar y del propósito para el cual se utilicen, teniendo en cuenta los lineamientos de manejo establecidos para el Valle de Aburrá según la “Guía para el manejo del arbolado urbano” (Moreno y Hoyos, 2015), dentro de la que se considera:

- Se recomienda la siembra de ejemplares de diferentes especies y diferentes portes, dependiendo del área y los objetivos de protección que se pretendan establecer en el proyecto, para estas áreas, especies de importancia para la fauna asociada a la zona y de calidades visuales y paisajísticas que se incorporen a las propuestas de urbanismo en el predio.
- En los bordes de los taludes con pendientes altas se deben establecer individuos arbustivos que sirvan como barreras rompe vientos y que no ejerzan sobrepeso en el suelo, lo que aplica también para las áreas asociadas a las Quebradas la Rápida, la Almería y La Primavera.
- En los corredores de redes de servicios públicos (zonas con redes aéreas y subterráneas) y los asociados a vías, se deben seleccionar especies arbustivas, de crecimiento lento a medio, con vida media a larga y talla o porte bajo, con el sistema radicular poco profundo, para que la raíz principal y laterales no ocasionen daños a dichas redes.
- En los corredores con redes aéreas se deben plantar árboles de porte bajo o arbustos, con el fin de evitar que las ramas toquen los cables y generen costos futuros de mantenimiento, por lo tanto, la altura máxima de estos no debe superar los 6 metros, ni se deben plantar a menos de 5 metros de los postes.

Para las labores de siembra de las especies se deberán tener en cuenta las siguientes observaciones:

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

- Se recomienda realizar la siembra al inicio de las temporadas de lluvias para evitar deshidratación de las plantas, para esta zona de vida y región con periodos bimodales se pueden realizar entre los periodos de marzo a junio y de septiembre a noviembre de cada año.
- Para la siembra de cada árbol se debe hacer un hoyo del doble del diámetro del pilón y en una profundidad de un 50% mayor que esta medida.
- Al momento de la siembra se debe poner tierra suelta y abonada dentro del hoyo, hasta que el pilón permita que el cuello del ejemplar quede a ras del nivel del piso, para que no se sofoquen o se deshidraten las raíces por quedar muy abajo o muy arriba del nivel.
- En caso de extrema sequía al momento de la siembra, se pondrá un retenedor de humedad en el hoyo, antes de la siembra, este debe quedar en contacto con las raíces.
- Las especies seleccionadas tendrán alturas superiores a 60 centímetros, para así asegurar la permanencia de los individuos en las áreas sembradas.
- Cada dos meses se hará manejo de especies que compitan con los individuos con plateo manual, de un metro de ancho de diámetro durante seis meses.
- Si se presenta alta mortalidad de los individuos que se siembran, se deberá hacer resiembra, reponiendo dos individuos más de especies similares, que tengan las mismas cualidades al material elegido inicialmente.
- Se realizará fertilización a los 60 días, después de la plantación y luego a los seis meses después.

PARÁGRAFO: DEL MANEJO DE LA FAUNA. Para protección de la fauna silvestre que en su mayoría corresponde a aves, las cuales regularmente visitan el sector en busca de alimento y como transitorias, se debe conservar la cobertura Bosque de galería y/o ripario, así como algunos árboles de especies frutales, los cuales son fuente de alimento para estas aves. En caso de tala de los árboles presentes en el área, en los cuales se encuentren aves en etapa de nidación, se recomienda suspender la tala y permitir el proceso de eclosión de los huevos hasta que el pichón abandone el nido.

En las zonas verdes se debe propiciar la reproducción de las aves, siendo necesario ubicar en algunos sectores, casas de nidación para la reproducción de estas aves, igualmente se debe instalar avisos de prohibido cazar o capturar aves o fauna silvestre en el área.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

Con el fin de favorecer la conservación y garantizar la continuidad de las poblaciones naturales de aves silvestres y en particular para incrementar la conectividad ecológica dentro del valle de Aburra, se considera que se debe conservar los relictos de rastrojos de las sucesiones de bosque natural.

Aunque en general la riqueza es muy baja comparada con otros sitios cercanos, se propone que se garantice un porcentaje del 40% de la cobertura total de bosques, todos en las áreas de amortiguación del lote Lindaraja en predios vecinos, es decir en las áreas de retiro de quebradas en su extremo norte y sur, así se garantizará la conectividad o corredor biológico en el territorio para evitar la migración de aves.

ARTÍCULO 21. DE LA INTERVENCIÓN DE ARBOLES AISLADOS: Para el desarrollo del proyecto y teniendo en cuenta las áreas de ocupación, es necesaria la tala de 242 individuos, cuyas especies y nombres se relacionan en la tabla del Anexo del Inventario Forestal (D19_Arboles Aislados) y se señalan en la ilustración de Tratamientos de Flora, teniendo en cuenta que se solicitará permiso de aprovechamiento forestal de las especies nativas. Las especies plantadas objeto de aprovechamiento, serán informadas a la autoridad ambiental y en caso de requerirse movilización de la madera, se deberá realizar registro ante el ICA. Igual cabe resaltar que en esta propuesta de aprovechamiento de árboles aislados, las especies que aquí se proponen corresponden a especies foráneas y algunas nativas. Sin embargo, existen 16 individuos de la especie Cyathea sp. o Helecho arbóreo, para la cual se propone como tratamiento el trasplante, debido a que es una especie vedada para su aprovechamiento y para dicho efecto, requiere el permiso que considere la Autoridad Ambiental.

Adicional a los árboles aislados se requiere solicitar el aprovechamiento forestal de algunas áreas asociadas a bosques riparios, para el desarrollo urbanístico, vías e infraestructura de transporte. En caso de extraer madera que sea proveniente de especies plantadas y se requiera movilizar el material producto de la extracción, se debe obtener las guías de movilización o salvoconductos ante la autoridad respectiva, como fue ya mencionado.

PARÁGRAFO 1: En virtud a que una de las especies de flora inventariadas se encuentra dentro de las reportadas en las categorías de amenaza, específicamente en la Resolución 040-RES2312-6645 de 2023 (ajustada por la Resolución 040-RES2402-468 de 2024), que veda de manera permanente en todo el territorio nacional, el aprovechamiento, comercialización y movilización de la especie Helecho macho (Familia Cyatheaceae) y sus productos, y la declara planta protegida, correspondiente a la especie el Palma de helecho, helecho arbóreo o zarro (Familia: Cyatheaceae; género Cyatheaceae), en caso de requerirse la intervención de esta especie se requerirá permiso para su aprovechamiento, teniendo en cuenta que para ella se implementarán acciones de conservación, de acuerdo



DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

a las medidas estipuladas por la autoridad ambiental. La localización específica de éstas se encuentra en el documento de diagnóstico del componente ambiental del plan parcial.

PARÁGRAFO 2: DE LA COMPENSACIÓN CON SIEMBRE DE ESPECIES NATIVAS.

Según lo establece el listado de proyectos a los cuales aplica la metodología de compensaciones por pérdida de biodiversidad, según la norma del Manual de compensaciones del componente biótico (Resolución 256 de 2018 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible), la metodología no aplica a proyectos, obras o actividades de infraestructura relacionada con las unidades habitacionales; en estos casos, la Autoridad Ambiental competente está llamada a establecer la cuantificación de la medida de compensación. El valor para la compensación forestal será definido por la Autoridad Ambiental, al momento que esta emita el concepto sobre la solicitud de aprovechamiento forestal, además se recomienda que dicha compensación se realice en el área forestal protectora de las fuentes hídricas, en los linderos del polígono a manera de cercas vivas y/o en las áreas verdes y espacio público generados por el proyecto.

Se propone para la compensación de especies arbóreas taladas, una proporción de árboles establecidos en la zona del proyecto equivalente a 3-1 (siembra de 3 individuos por 1 árbol talado), compensando aquellos individuos que serán objeto de tala, con lo cual se garantiza que el número de individuos sea el óptimo para recomponer los árboles aprovechados, lo cual se resume en la siguiente tabla. Para este caso se propone realizar una siembra de 726 individuos. Se hace la claridad, que independiente de los individuos talados, sean nativos o foráneos, la compensación se realizará para la totalidad de árboles intervenidos.

ARTÍCULO 22. DE LA POLÍTICA DE CONSTRUCCIÓN SOSTENIBLE: El Plan Parcial Lindaraja adopta las políticas nacionales y regionales que buscan la sostenibilidad de los procesos constructivos; en este sentido el objetivo general de la política nacional señala: *“Impulsar la inclusión de criterios de sostenibilidad para todos los usos y dentro de todas las etapas del ciclo de vida de las edificaciones a través de ajustes normativos, el desarrollo de mecanismos de seguimiento y la promoción de incentivos económicos, que contribuyan a mitigar los efectos negativos de la actividad edificadora sobre el ambiente, mejorar las condiciones de habitabilidad y generar oportunidades de empleo e innovación”*

De igual manera se incorpora en el plan los objetivos de sostenibilidad para el desarrollo urbanístico y la actividad constructiva del Valle de Aburrá, definidos en la Política Metropolitana de Construcción Sostenible, y que se encuentran en la Guía para el Diseño de Edificaciones Sostenibles (AMVA & UPB, 2015).

RESILIENCIA

Objetivo general Reducir la vulnerabilidad e incrementar la resiliencia y adaptabilidad del ambiente construido frente a los riesgos relacionados con la variabilidad climática, incluyendo el cambio climático global



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

Elemento		Objetivos Específicos
Desastres naturales	Riesgo de deslizamiento	Limitar la edificación de zonas con algún nivel de riesgo geológico, aun cuando sea mitigable
		Procurar la adaptación del proyecto constructivo al relieve del lugar con el fin de disminuir la intensidad de adecuación del terreno
		Mantener la funcionalidad ambiental del suelo cuando sea necesaria la intervención para su estabilización (taludes, procesos erosivos)
	Riesgo de avenida torrencial	Limitar la edificación de zonas con algún nivel de riesgo por avenida torrencial, aun cuando sea mitigable
		Evitar la intervención en elementos del sistema hídrico natural: nacimientos, escorrentías naturales, quebradas, humedales y sus respectivas rondas hídricas (retiros)
		Mantener o incrementar la integridad ecológica de los cauces cuando sea necesario intervenirlos para su estabilización
Oferta de recursos naturales	Riesgo de inundación	Limitar la edificación de zonas con algún nivel de riesgo por inundación aun cuando sea mitigable
		Reducir la amenaza de inundación por escorrentía urbana mediante la restauración del ciclo hidrológico natural
Oferta de recursos naturales	Disminución de la oferta hídrica	Reducir la vulnerabilidad frente a la reducción de la oferta hídrica para el abastecimiento de agua
		Reducir la vulnerabilidad frente a la disminución de la oferta hídrica para la generación de energía hidroeléctrica

INTEGRALIDAD		
Objetivo general Promover la articulación físico-espacial y funcional de los sistemas y procesos naturales y construidos en la planeación urbanística, así como en el diseño de espacios abiertos públicos y privados contribuyendo a incrementar la ecoeficiencia, la resiliencia, la habitabilidad y la viabilidad en el desarrollo de planes urbanísticos y proyectos constructivos		
Elemento		Objetivos Específicos
Diversidad biológica	Constructiva	Incrementar la biodiversidad vegetal de las intervenciones en el espacio público verde así como en las áreas libres privadas a partir de la incorporación de especies nativas
		Incorporar la estratificación de la vegetación como criterio de diseño en espacios abiertos como criterio de biodiversidad
		Fortalecer las estructuras ecológicas locales, municipales, metropolitanas y regionales a través del incremento de la conectividad ecológica de los elementos naturales en el espacio público y en las áreas libres privadas con elementos de las redes ecológicas existentes
	Funcional	Introducir criterios de funcionalidad geotécnica, hidrológica, microclimática, ecológica y urbanística en la planeación, el diseño y la intervención de espacios abiertos de carácter público y privado
		Evitar o reducir conflictos entre el componente vegetal (típicamente componente arbóreo) y los sistemas de servicios urbanos (movilidad, energía, telecomunicaciones, acueducto y alcantarillado)
		Incorporar criterios integrados de paisaje en las intervenciones y proyectos, y por ende al bienestar de los usuarios y a la óptima articulación entre procesos naturales e intervenciones construidas.
Paisaje	Integración	



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

INTEGRALIDAD

Objetivo general Promover la articulación físico-espacial y funcional de los sistemas y procesos naturales y construidos en la planeación urbanística, así como en el diseño de espacios abiertos públicos y privados contribuyendo a incrementar la ecoeficiencia, la resiliencia, la habitabilidad y la viabilidad en el desarrollo de planes urbanísticos y proyectos constructivos

	Proporción	Adecuar la planeación, diseño e intervención en espacios abiertos públicos y privados de acuerdo con la proporcionalidad y la temporalidad de la escala humana
	Sentido de lugar	Incorporar criterios de reconocimiento y valoración de la Identidad del lugar a los procesos de planeación urbanística e intervenciones en espacios abiertos públicos y privados
	Percepción	Incorporar criterios de percepción paisajística (forma, línea, color, textura, fragilidad, calidad, etc.) a los procesos de planeación urbanística e intervenciones en espacios abiertos públicos y privados

ECOEFICIENCIA

Objetivo general Reducir la incorporación de recursos naturales y la generación de impactos ambientales en el ciclo de vida de los proyectos constructivos al tiempo que se mantienen o incrementan las cualidades de resistencia y durabilidad

Elemento	Objetivos específicos	
Energía	Reducir el consumo de energía por m ² en el ciclo de vida del proyecto constructivo	
	Reducir el uso de energías no renovables Incrementar el uso de la microgeneración de energías renovables	
Agua	Reducir el consumo de agua por m ² en el ciclo de vida del proyecto constructivo	Disminuir el consumo de agua potable en usos que no requieren dicha calidad
		Incrementar el nivel de aprovechamiento de las aguas lluvias
		Incrementar el nivel de reuso de aguas grises
		Disminuir la carga contaminante por vertimiento de aguas residuales al sistema hídrico natural
		Mantener coeficientes de escorrentía similares a los coeficientes naturales del lugar
		Incrementar la permeabilidad del suelo urbanizado y del suelo a urbanizar con el fin de mantener caudales equivalentes a los de la recarga natural
		Mantener caudales de extracción de agua subterránea por debajo de los caudales de recarga específicos
		Incrementar el nivel de aprovechamiento del agua subterránea que deba ser extraída para abatimiento del nivel freático
Materialidad	Disminuir la intensidad de los materiales por m ² construido, asegurando el cumplimiento con los niveles de seguridad establecidos por la normativa	Implementar alternativas para el aprovechamiento de los Residuos derivados de la Adecuación del Suelo
		Incrementar el nivel de modularización de la actividad constructiva con el fin de optimizar el uso de materiales y disminuir la producción de Residuos de Construcción
		Implementar medidas de deconstrucción selectiva que permitan incrementar el aprovechamiento de Residuos de Demolición
		Incrementar el uso de materiales que cumplan con estándares ambientales nacionales establecidos por el Sello Ambiental Colombiano



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

ECOEFICIENCIA

Objetivo general Reducir la incorporación de recursos naturales y la generación de impactos ambientales en el ciclo de vida de los proyectos constructivos al tiempo que se mantienen o incrementan las cualidades de resistencia y durabilidad

	vigente	Implementar la separación de los diferentes tipos de Residuos de Demolición y Construcción con el fin de facilitar su transformación y aprovechamiento posterior
Residuos	Incrementar el nivel de separación y aprovechamiento de residuos sólidos urbanos	Incrementar el nivel de transformación y aprovechamiento de los residuos sólidos orgánicos
		Incrementar el nivel de aprovechamiento de los residuos sólidos reciclables
Emisiones	Reducir la generación de emisiones por m^2 en el ciclo de vida del proyecto constructivo	Reducir la huella de carbono por m^2 en el ciclo de vida del proyecto constructivo
		Reducir la cantidad de emisiones derivadas del transporte de materiales y de residuos
		Reducir cantidad de emisiones derivadas de la provisión de agua y saneamiento
		Reducir la cantidad de emisiones derivadas del consumo de energía en edificaciones
		Reducir la cantidad de emisiones indirectas derivadas de la gestión de Residuos de Construcción y Demolición (RCDs)

HABITABILIDAD

Objetivo general Promover la comodidad física y mental de los usuarios en ambientes interiores y exteriores

Atributo	Objetivo específico
Factores humanos	Atender las particularidades del lugar y de los usuarios locales principalmente
	Identificar acciones para incrementar la habitabilidad de las edificaciones, sin menoscabo de su eficiencia energética
	Evaluuar las posibilidades de interacción del usuario con la edificación para modificar las condiciones de habitabilidad
	Establecer el nivel de adaptación fisiológica del usuario durante los periodos de ocupación de los espacios.
	Determinar el potencial de gestión ambiental de la edificación por participación de los usuarios
	Garantizar que todos los usuarios, sin excepción, puedan realizar de forma cómoda y segura sus actividades, en ambientes interiores y exteriores
	Propender por espacios armónicos diseñados integralmente, acoplados a las necesidades de los usuarios, la actividad y el tiempo de uso
	Propiciar la apropiación de los ambientes
	Resignificar el paisaje, mediante su lectura, la valoración y comprensión del beneficio que reporta a los ciudadanos en las diversas escalas
Confort Higrotérmico	Generar condiciones de bienestar higrotérmico en ambientes interiores y exteriores, según las actividades y tiempos de permanencia
Confort Visual	Garantizar visuales apropiadas en espacios interiores y exteriores para una correcta relación entre ambiente interior y exterior
	Garantizar condiciones visuales apropiadas en espacios interiores y exteriores, de acuerdo con la tarea visual a realizar
Confort	Evitar la propagación al exterior de ruidos generados en ambientes interiores



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

HABITABILIDAD	
Objetivo general Promover la comodidad física y mental de los usuarios en ambientes interiores y exteriores	
Auditivo	Garantizar dentro del espacio condiciones adecuadas para la emisión y recepción de los sonidos, según la actividad predominante del espacio
Confort Higiénico	Establecer condiciones de calidad del aire interior de acuerdo con usos y tiempos de permanencia en los ambientes interiores
	Garantizar una calidad del aire apropiada para la habitabilidad humana
	Reducir la carga de contaminación atmosférica en los ambientes interiores y exteriores

PARAFO: En términos de eficiencia energética para el desarrollo sostenible, se determinará que en el plan parcial se implementen alumbrados públicos bajos en carbono, como las tecnologías LED o la solar fotovoltaica.

Desde el punto de vista del transporte, en el área del plan parcial se plantea el desarrollo de una infraestructura ferroviaria, lo que va en consonancia con el programa de transporte bajo en carbono del Plan Regional de Cambio Climático para la jurisdicción de Corantioquia (2018) que tiene por objeto *“Fomentar los medios de transporte sostenibles como la bicicleta, tecnologías eléctricas, y la reactivación de ferrovías”*.

En la medida de lo posible y en consonancia con la política de construcciones sostenibles, se recomienda la implementación de medidas de regulación térmica en las edificaciones a desarrollar en el plan parcial; para la implementación de éstas, el plan parcial se fundamentará en principios de diseño urbano sostenible, el uso de tecnologías avanzadas y materiales eficientes, así como la integración de energías renovables y sistemas de gestión del agua. A continuación, se enumeran las principales recomendaciones que se proponen para su aplicación en su desarrollo:

- Diseño Urbano Sostenible: Orientación adecuada de los edificios y la creación de espacios verdes que mejoren el microclima local.
- Tecnologías de Construcción y Materiales: Uso de materiales con alta eficiencia térmica y técnicas innovadoras como techos verdes y techos blancos.
- Energías Renovables: Instalación de paneles solares fotovoltaicos y sistemas de energía solar térmica, bombas de calor y demás sistemas de generación de energía renovables aplicables al plan parcial.
- Gestión del Agua: Implementación de dispositivos de bajo consumo de agua y sistemas de riego eficientes para maximizar el aprovechamiento del recurso hídrico.
- Monitorización y Evaluación: Implementación de sistemas de monitorización y auditorías energéticas periódicas para asegurar la efectividad de las medidas y promover mejoras continuas.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

ARTÍCULO 23. DE LAS MEDIDAS DE MITIGACIÓN Y ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO: El Plan Parcial Lindaraja adopta como medidas para la estrategia de mitigación y adaptación al cambio climático del Plan Integral de Cambio Climático de Antioquia, dentro de la línea estratégica de desarrollo urbano resiliente, las que se listan a continuación:

Línea	Código	Medida
Desarrollo urbano resiliente	DU-A-1	Construcción resistente al cambio climático
	DU-A-2	Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS)
	DU-A-3	Infraestructura para la movilidad sostenible y sistema de transporte público
	DU-A-4	Aprovechamiento integral de residuos sólidos
Energía y transporte	ET-A-1	Energía y transporte
	ET-M-9	Alumbrado público eficiente con tecnología LED y paneles solares
	ET-M-10	Reactivación del ferrocarril

Aunado a lo anterior: se incorporan las siguientes medidas asociadas a cada programa del eje temático de desarrollo urbano del Plan Regional para el Cambio Climático de Corantioquia.

Programa	Medidas
13. Acciones para la reducción del riesgo frente al cambio climático	34.. La gestión del riesgo en los instrumentos de planificación territorial
	35. Implementación de acciones para reducir el riesgo asociado al cambio climático
14. Gestión del conocimiento del riesgo en el territorio frente al cambio climático	37. Fortalecimiento del conocimiento de las amenazas y el riesgo asociado al territorio
	38. Implementación de planes y procedimientos de prevención
16. Transición y eficiencia energética para el desarrollo sostenible	46. Alumbrado público eficiente con tecnología LED y paneles solares
17. Transporte bajo en carbono	50. En bici por mi municipio
	51. Reactivación del ferrocarril de Antioquia
18. Infraestructura preparada para el cambio climático	52. Incorporar el clima en la planificación
	53. Aislamiento en edificaciones



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

	54. Construcción verde y bioingeniería
	56. Mejoramiento de vías para un transporte sostenible
19. Gestión integral de residuos sólidos y líquidos	58. Separación de residuos sólidos en la fuente, en municipios con poblaciones urbanas superiores a 20.001 habitantes.
20. Vivienda adaptada al cambio climático	64. Construcción y edificación sostenible
21. Eficiencia energética en viviendas	67. Uso de sistemas de aire acondicionado eficiente
	71. Iluminación eficiente en edificaciones

- Se evaluaron y zonificaron las amenazas por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales, lo anterior, orientado en la línea de ordenamiento territorial y gestión del riesgo en las dinámicas del cambio climático. Para el proceso de licenciamiento constructivo se deben tener en cuenta las recomendaciones definidas en este plan parcial con el objeto de evitar la generación de riesgos futuros.
- Se propone una estructura ecológica principal con las áreas forestales protectoras asociadas al recurso hídrico, además de algunas áreas con coberturas boscosas que se plantean como zonas de conservación y protección ambiental. Adicional a lo anterior se definen zonas verdes al interior del área de planificación, con el fin de ser más resiliente a los efectos del cambio climático.
- Se definen los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) como elementos integrantes de la infraestructura (urbano-hidráulico-paisajística) cuya misión es captar, filtrar, retener, transportar, almacenar e infiltrar al terreno el agua, de forma que ésta no sufra ningún deterioro e incluso permita la eliminación, de forma natural, de al menos parte de la carga contaminante que haya podido adquirir por procesos de escorrentía urbana previa. Algunas de las técnicas que se deben emplear en estos SUDS, durante el proceso constructivo son:
 - Sumideros para infiltración
 - Jardines de lluvia
 - Franjas filtrantes
 - Cunetas verdes
 - Pavimentos permeables
 - Depósitos de infiltración
 - Sistema de canal filtrante
 - Cunetas filtrantes
 - Estanques de retención con filtración
 - Drenes Filtrantes



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

- En términos de eficiencia energética para el desarrollo sostenible, se determinará que en el plan parcial se implementen alumbrados públicos bajos en carbono, como las tecnologías LED o la solar fotovoltaica retomando la medida 46, del programa 16 del PRCC 2018.
- Desde el punto de vista del transporte, en el área del plan parcial se plantea el desarrollo de una infraestructura ferroviaria, lo que va en consonancia con el programa de transporte bajo en carbono del Plan Regional de Cambio Climático para la jurisdicción de Corantioquia (2018) que tiene por objeto *“Fomentar los medios de transporte sostenibles como la bicicleta, tecnologías eléctricas, y la reactivación de ferrovías”*.
- En la medida de lo posible y en consonancia con la política de construcciones sostenibles, se recomienda la implementación de medidas de regulación térmica en las edificaciones a desarrollar en el plan parcial.
- El plan parcial Lindaraja deberá implementar las anteriores técnicas durante el proceso constructivo, con el fin de tener ciudades más resilientes ante los efectos del cambio climático.

ARTÍCULO 24. ASPECTOS AMBIENTALES EN EL PROCESO DE EJECUCIÓN DE OBRAS URBANÍSTICAS. En el proceso de urbanización y construcción de las obras que se adelanten al interior de la Unidad de Actuación Urbanística o de sus respectivas etapas, del presente plan parcial, se deberán implementar medidas que hagan posible la mitigación de los impactos ambientales negativos que se generan en el sector por el desarrollo de la actividad inmobiliaria. Conforme a lo anterior, se deberán acatar la totalidad de las recomendaciones que se encuentran contenidas el Documento Técnico de Soporte del componente ambiental y sus respectivos anexos, así como las del plan de manejo que hace parte integral del presente decreto.

PARÁGRAFO 1. El control y seguimiento de las medidas de manejo ambiental será ejecutado por el municipio de Caldas a través de la dependencia que sea encargada del control ambiental o la dependencia delegada para ello, con el acompañamiento de CORANTIOQUIA como autoridad ambiental. Es así como se deberán presentar informes periódicos pormenorizados de las acciones ejecutadas, conforme las indicaciones que dichas dependencia y entidad determine.

PARÁGRAFO 2. El incumplimiento de estas acciones será causal de la imposición de sanciones conforme a lo dispuesto en el artículo 104 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 2 de la Ley 810 de 2003 y/o la norma que modifique o sustituya.

ARTÍCULO 25. RECOMENDACIONES GENERALES PARA LA IMPLANTACIÓN DEL



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

PROYECTO URBANÍSTICO. Se deberá procurar por promover un modelo de implantación que se adapte de manera natural a las mejores condiciones de asoleamiento y ventilación cruzada, entre otros aspectos, a fin de reducir el ciclo de consumo durante el ciclo de uso del proyecto, procurando garantizar condiciones de habitabilidad y adaptación al cambio climático, entendiendo la obligación de incorporar la resiliencia a la arquitectura y el urbanismo, en entornos cada vez más densificados y con altos procesos de urbanización; pero procurando la seguridad, salubridad y confort hasta la unidad habitacional, como fin fundamental del presente proyecto.

Adicionalmente, se propone un esquema de ocupación que, permitiendo la concreción de las densidades y edificabilidad que habilita el Plan Parcial, sumado a las áreas funcionales como las vías internas del desarrollo, destine igualmente áreas importantes para el desarrollo de zonas libres, especialmente en zonas verdes arboladas. Estas se ejecutarán de modo que se garantice la infiltración natural de agua en el terreno, por lo que no se permitirá la construcción de sótanos bajo los suelos con coberturas vegetales que determine el proyecto de urbanización. Lo anterior, además, buscando generar condiciones propicias para la implantación de individuos arbóreos que complementen la oferta ambiental a potenciarse en los elementos del sistema público.

Así mismo, se propone que las vías internas del desarrollo futuro se ejecuten en materiales semipermeables, permitiendo igualmente la infiltración de agua al terreno, y la implementación de Soluciones Basadas en la Naturaleza como Sistemas de Drenaje Sostenible para el manejo de las aguas de escorrentía en el suelo privado.

ARTÍCULO 26. PROPUESTA DE MANEJO DE CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA, RUIDO Y OLORES ASOCIADOS AL TRANSPORTE Y ACTIVIDAD INDUSTRIAL VECINA. Con el fin de prevenir y controlar la posible alteración de la calidad del aire, por la emisión de material particulado, gases, ruido y generación de olores ofensivos asociados al transporte y actividad industrial aledaña al plan parcial se proponen una serie de medidas que son retomadas en la ficha 21 del Plan de Manejo Ambiental. Una vez el proyecto inmobiliario inicie su operación a través de la habitación de los inmuebles, se va a incrementar en gran magnitud la cantidad de vehículos que circulen en la zona del proyecto, lo que puede contraer problemas de movilidad y por ende de emisión de gases de los vehículos y aumento en los niveles de ruido, situación que también puede ser generada por la infraestructura de transporte férreo (específicamente para el tema de ruido) para ello es necesario que se genere de manera articulada con el Municipio acciones que ayuden al mejoramiento de la movilidad de la zona, tales como:

a. Movilidad:

- Mejoramiento y ampliación de la Carrera 50 conforme lo proyectado en el plan parcial, incluyendo un corredor verde de mitigación al ruido y olores que se generen de un ancho entre 1.5 y 2.0m. Aunado a lo anterior, hasta tanto se



DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

implanten las instalaciones del sistema férreo, se deberá dejar el área de reserva de faja, como un área con cobertura vegetal que mitigue el impacto de la vía Variante a Caldas, priorizando las especies de mayor cobertura que se recomiendan en el componente forestal.

- Incorporar medidas de mejoramiento del transporte público, aumentando la cobertura y frecuencia del sistema, diagnóstico y propuesta que deberá ser presentada en el estudio de movilidad que se presente en el marco del proceso de licenciamiento urbanístico.
- Desarrollo equipamiento para el uso del peatón y la bicicleta, por lo tanto, se incorporará en el área de cesión en suelo útil localizado al interior del plan parcial, un equipamiento para un posible sistema público de bicicletas, el cual será una estrategia conjunta entre el municipio y las demás entidades vinculadas con este modo de transporte.
- Apoyar al municipio en la incorporación de Medidas de educación y concientización para realizar un uso racional del transporte individual, promoviendo acciones que permitan a los habitantes de la zona, hacer uso de medio de transporte limpio y sostenible; acción que se llevará a cabo durante el proceso de instalación del proyecto en la zona y hasta la entrega de las últimas unidades de vivienda que se construyan en el polígono.
- En las vías internas proyectadas del Plan Parcial se debe establecer una velocidad máxima de 10km/h, para disminuir la emisión de ruido y de material particulado asentado en la vía, aunado a lo anterior, de manera conjunta con el municipio se evaluará la incorporación de reductores de velocidad en el área de influencia de las vías que llevan tanto al plan como a los proyectos de vivienda en áreas circundantes.

b. Urbanístico:

- Instalar barreras vivas en todos los costados del polígono, que mitiguen en los usos habitacionales del proyecto las molestias por gases, ruido y olores ofensivos, procurando un borde de contención al mismo, en este sentido, consolidar los retiros a las quebradas La Rápida y Primavera, ubicadas al norte y sur respectivamente del polígono del plan parcial, como zonas forestales protectoras que sirvan como barrera ante los gases, ruido y olores ofensivos.
- Se recomienda la disposición de los edificios en sentido norte sur con el fin de aprovechar el régimen de vientos y las mejores condiciones de asoleamiento, promoviendo fachadas cerradas en sentido oriente – occidente (en virtud a su colindancia con el sistema férreo y con el sistema vial regional de la carrera



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

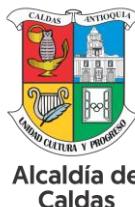
50), las cuales pueden estar complementadas con jardines verticales que contribuyan a la generación de un microclima más confortable a nivel local, así como con terrazas verdes. Al respecto es preciso indicar que el modelo de ocupación proyectado emplea la dirección contraria a fin de validar normativamente la capacidad del polígono frente a la norma de aprovechamientos proyectada, sin embargo, se reconoce como el sentido norte sur la orientación ideal para el modelo de ocupación que se proyecte en el marco del proceso de licenciamiento urbanístico, toda vez que es la dirección contraria al futuro proyecto del sistema férreo.

- En los edificios que se puedan construir en el Plan Parcial deberán desarrollar e implementar un programa de mantenimiento preventivo de todos los elementos mecánicos y maquinaria necesaria para su correcto funcionamiento (Sistemas de bombeo, motores de ascensores, puertas mecánicas, etc).
- Si al momento de llevarse a cabo el desarrollo urbanístico, el sistema férreo ya se encuentra instalado en la zona, se deberán acoger todas las medias y recomendaciones que para ello determine el Plan de manejo ambiental o la figura que dicho proyecto determine, en este sentido, el promotor del sistema será quien incorpore medidas complementarias que se requieran para tales fines.

c. De los usos del suelo:

Es preciso indicar que la transformación que ha tenido la zona ha promovido un alto nivel de asentamientos residenciales alrededor del polígono, no obstante, en virtud a la condición de polígono con uso principal industrial según el Acuerdo 014 de 2010 instrumento normativo vigente a la fecha de concertación del presente plan parcial, y para prevenir conflictos entre la nueva población asentada y el sector industrial localizado en otras zonas del suelo de expansión del Municipio, generados por las emisiones de contaminantes al aire y por los humos visibles, se plantean las siguientes acciones:

- Consolidar los retiros a las quebradas La Rápida y Primavera, ubicadas al norte y sur del polígono del plan parcial como zonas forestales protectoras que sirvan como barrera ante las molestias que puedan generar las empresas cercanas.
- Realizar un control y seguimiento al sector industrial.
- Generar mecanismos efectivos para la atención de quejas por contaminación atmosférica.
- Generar sinergia entre la población y la industria para evitar conflictos con la actividad industrial ya asentadas.



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

Aunado a lo anterior, el plan parcial al formularse como un proyecto de uso residencial plantea la siguiente restricción al asentamiento de otras actividades:

- La asignación de usos contenida en el POT, bajo las categorías de usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos, para el suelo de Expansión Urbana – Zona sur Centro logístico occidental ZE8, se mantiene salvo la categoría de usos identificados con el código códigos C4, C5, C6, C7, C9, C10, C14, S1, S2, S3, S4, S10, S11, S12, S13, I1, I2, I3 e I4, los cuales, en el marco del desarrollo del presente proyecto, no son desarrollables y en consecuencia **quedan bajo la categoría de usos prohibidos**.
- El asentamiento de las actividades identificadas bajo la categoría de usos restringidos deberá evaluarse y contar previamente con el respectivo VoBo de la Secretaría de Planeación, y **deberán garantizarse la mitigación de los posibles impactos que se generen sobre el uso residencial**, situación que también será aplicable al uso identificado como O7, el cual pasa de la categoría de uso complementario a uso restringido en el presente plan parcial.

TITULO V DEL ÁMBITO PRIVADO Y SUS CONDICIONES DE OCUPACIÓN

ARTÍCULO 27. APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS: De acuerdo con las disposiciones del Acuerdo 014 de 2010 instrumento normativo vigente a la fecha de concertación del presente plan parcial, se establece para el presente plan una edificabilidad base y una edificabilidad adicional expresada en densidad e índice de construcción, proyectadas acorde al marco reglamentario, y al potencial urbanístico del mismo y localizada en la Unidad de Actuación Urbanística que se delimita en el presente decreto.

El cálculo general se precisa en el cuadro que se detalla a continuación:

NORMA APLICADA PLAN PARCIAL	
Densidad aplicada (180 Viv/ha.)	947
Índice de construcción base aplicado (2,0 / A.B.)	105.205,16 m ²
Índice de construcción adicional aplicado (1,0 / A.B.)	52.602,58 m ²
Índice de construcción total – Edificabilidad total	157.807,73 m ²
Altura	14 pisos desde el nivel de acceso

PARÁGRAFO 1. En el desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística se podrá



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

acceder al índice de construcción máximo del polígono, equivalente a 3,0 calculado sobre el área bruta.

PARÁGRAFO 2. El potencial constructivo definido en el presente decreto podrá ser aplicado mediante el instrumento contractual que se defina para los propósitos del desarrollo del proyecto de Estación Primavera, el cual será suscrito entre el propietario del suelo y la empresa promotora Ferrocarril de Antioquia o la entidad que corresponda, en atención a las disposiciones contenidas en el artículo 33 de la Ley 1753 de 2015 modificado por el artículo 97 de la Ley 1955 de 2019.

ARTÍCULO 28. OBLIGACIÓN DE DESTINACIÓN DE SUELO PARA VIS. Atendiendo las disposiciones contenidas en el artículo 230 del Acuerdo 014 de 2010, instrumento vigente a la fecha de concertación del presente plan parcial, se acogen los porcentajes definidos en la citada norma con destino a la obligación de suelo para Vivienda de Interés Social (VIS), no obstante lo anterior, plantea que dicha área sea entendida como una de las etapas constructivas, es decir un aproximado de mínimo 72 unidades de vivienda, sin embargo el cálculo en suelo se adopta en virtud a que puede acogerse a cualquiera de los mecanismos alternativos para cumplir esta obligación por fuera del área de planificación conforme lo definido en el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015.

CONCEPTO	DESTINACIÓN (m ²)
Área Útil	15.489,0
Obligación VIS (25% Área útil)	3.872,3

ARTÍCULO 29. USOS DEL SUELO DEL PLAN PARCIAL. Atendiendo las disposiciones contenidas en el Acuerdo 014 de 2010, instrumento normativo vigente a la fecha de concertación del presente plan parcial, en especial en los artículos 270, 272 y 284 por tratarse de un plan parcial que se desarrolla principalmente la categoría de uso restringido identificado como "Residencial Multifamiliar" se toman las siguientes consideraciones en materia de usos del suelo:

- La asignación de usos contenida en el POT, bajo las categorías de usos principales, complementarios, restringidos y prohibidos, para el suelo de Expansión Urbana – Zona sur Centro logístico occidental ZE8, se mantiene salvo la categoría de usos identificados con el código códigos C4, C5, C6, C7, C9, C10, C14, S1, S2, S3, S4, S10, S11, S12, S13, I1, I2, I3 e I4, los cuales, en el marco del desarrollo del presente proyecto, no son desarrollables y en consecuencia quedan bajo la categoría de usos prohibidos.
- El asentamiento de las actividades identificadas bajo la categoría de usos restringidos deberá evaluarse y contar previamente con el respectivo VoBo de la



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

Secretaría de Planeación, y deberán garantizarse la mitigación de los posibles impactos que se generen sobre el uso residencial, situación que también será aplicable al uso identificado como O7, el cual pasa de la categoría de uso complementario a uso restringido en el presente plan parcial.

PARÁGRAFO 1: En caso de llevarse a cabo el desarrollo un proyecto en usos diferentes al uso proyectado por el modelo de ocupación del plan parcial, pero calificado entre los usos permitidos, complementarios o restringidos en el Acuerdo 014 de 2010 instrumento normativo vigente a la fecha de concertación del presente plan parcial, se podrá modificar la implantación del proyecto siempre y cuando, prevalezcan las condiciones de manejo ambiental definido en el presente plan parcial. Dicha modificación requerirá la solicitud nuevamente a Corantioquia, de las respectivas determinantes ambientales, con el fin de verificar la aplicación de nuevas disposiciones normativas y en aras de que no se intervenga ninguna determinante ambiental, ni suelo de protección. Aunado a lo anterior, será objeto de un nuevo análisis en lo referido al estudio de movilidad, lo que conllevará a presentar un nuevo estudio y sus resultados podrán ser los que justifiquen el proceso de modificación del plan parcial.

ARTÍCULO 30. NORMAS BÁSICAS. En el marco del desarrollo del presente plan parcial, se deberán acoger las normas contenidas en el Acuerdo 014 de 2010 instrumento normativo vigente a la fecha de concertación del presente plan parcial. Adicionalmente, en aplicación de las facultades consagradas en el artículo 19, numeral 3 de la Ley 388 de 1997 y del numeral 3.2 del artículo 2.2.4.1.4.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, los proyectos constructivos a desarrollar en el marco del plan parcial, deberán cumplir con las normas que a continuación se establecen:

a. Sobre el Índice de Construcción: No se contabilizarán dentro del índice de construcción las áreas destinadas a:

- Parqueadero privado o para visitantes al servicio del proyecto, siempre que se encuentren en sótano. Todo parqueadero cubierto, independiente del nivel de la edificación donde se ubique, se contabilizará dentro del Índice de Construcción.
- Balcones y terrazas tomados de la línea de paramento hacia el exterior, así como marquesinas, cubiertas de antejardín y tapasoles.
- Áreas construidas para equipamientos colectivos, cuando éstos se dejen al interior del proyecto.
- Instalaciones mecánicas, cuartos técnicos y tanques de agua.

b. Sobre Índice de Ocupación: Se mantiene el índice de ocupación del 70% del Área Neta Urbanizable. En caso de incrementarse la cabida definida de manera indicativa en el planteamiento urbanístico deberá respetar los aspectos



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

ambientales definidos en el presente plan parcial. En todo caso, las consideraciones especiales en lo referido a las medidas de manejo definidas para la zona.

En todo caso se debe respetar los retiros que se detallan a continuación, los cuales podrán ser contabilizados como áreas libres al momento de aplicar el índice de ocupación indicado en el presente plan parcial:

- Retiros entre edificaciones de distintos proyectos: cuando la fachada sea abierta con ventanería con registro, el retiro mínimo será de 12m hacia cada costado. Cuando la fachada sea abierta con ventanería sin registro, el retiro mínimo será de 6m hacia cada costado. Cuando las fachadas sean cerradas, no es necesario respetar un retiro entre edificaciones.

c. Áreas específicas por destinación:

- Área mínima apartaestudios: 45 m²
- Área mínima de vivienda: 60m²
- Área mínima de bodegas: 350 m²
- Área mínima de oficinas: 15 m²
- Área mínima por local comercial: 12 m²

d. Normas que inciden sobre la volumetría:

Paramentos:

- De edificaciones sobre vía pública: se regirá por el paramento resultante de la localización del antejardín o los retiros a ejes de vía definidos en el presente plan parcial.
- De edificaciones sobre vía privada interna: Se regirá por la norma de retiros entre fachadas y la disposición interna del urbanismo propuesto.
- Alturas: El límite de alturas para el desarrollo del presente plan parcial corresponde a la altura máxima definida en el Acuerdo 014 de 2010 instrumento normativo vigente a la fecha de concertación del presente plan parcial correspondiente a 14 pisos medidos a partir del nivel de acceso.

e. Normas generales del ámbito público: Se acogerán las disposiciones que se fijan a continuación, así como las contenidas en el Acuerdo 014 de 2010 instrumento normativo vigente a la fecha de concertación del presente plan parcial y demás normas aplicables en la materia, entre ellas las definidas en el Decreto 1538 de 2005 y el Decreto 798 de 2010, ambos contenidos en el Decreto 1077 de 2015, en materia de accesibilidad y estándares urbanísticos:



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

- **Andenes:** Los andenes exteriores correspondientes a la sección vial de las vías públicas deberán garantizar la construcción de rampas que permitan salvaguardar las diferencias de nivel, dando continuidad al ámbito público en respuesta a la legislación vigente sobre accesibilidad (Decreto Nacional 1538 de 2005 sobre la accesibilidad a los espacios públicos).
- **Zonas verdes:** las zonas verdes deberán permanecer arboladas y libres de cualquier tipo de ocupación con edificaciones que se cuenten dentro del índice de construcción del presente plan parcial. Adicional a ello solo podrán plantear una intervención de un 30% con piso duro, expresado en senderos para el disfrute de estas, siempre y cuando estén por fuera de las zonas de amenaza y riesgo definidas en el componente ambiental del presente plan parcial.
- **Antejardines:** se establece un ancho mínimo de antejardín de cinco metros (5 m) en vías arteriales (Carrera 50), y de tres metros (3 m) para las vías de servicio, contados a partir del borde interno del andén hasta el paramento de las edificaciones. Estos deben permanecer arbolados y libres de cualquier tipo de ocupación con edificaciones de carácter permanente. Adicional a ello solo podrán plantear una intervención de un 30% con piso duro, expresado en los accesos a las edificaciones o senderos para el disfrute de estas, siempre y cuando estén por fuera de las zonas de protección definidas en el componente ambiental del presente plan parcial.

f. Normas generales del ámbito privado:

- **Áreas libres privadas:** Las áreas libres privadas podrán ser destinadas a áreas de antejardines y demás zonas verdes recreativas o paisajísticas de acuerdo con el planteamiento urbanístico que se desarrolle en el marco de la ejecución de la UAU o UGU. No obstante, se deberá disponer de áreas suficientes que permitan la preservación de las cualidades ambientales de la zona y doten al planteamiento de óptimas condiciones de habitabilidad y confort.
- En usos residenciales deberán destinarse por lo menos el 5% del AN a áreas libres privadas de uso de la copropiedad

g. Parqueaderos:

- Uso residencial: Una celda de parqueo para visitantes por cada cuatro (4) unidades de vivienda y una de parqueo privada por cada (2) unidad de vivienda.
- Uso Comercio y Servicios: Uno (1) cada 100 m² construidos en usos comerciales y de servicios o mínimo, un parqueadero por destinación comercial generada para parqueaderos de visitantes, los parqueaderos



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

privados son a necesidad del proyecto. No se autoriza el parqueo o el cargue y descargue sobre vía pública.

- Uso residencial VIS / VIP: Una celda de parqueo para visitantes por cada diez (10) unidades de vivienda y una de parqueo privada por cada cuatro (4) unidad de vivienda
- Las disposiciones no contenidas en el presente documento serán reguladas a través de la aplicación de las normativas de carácter municipal en lo referido a normas básicas.
- Los parqueaderos podrán ser desarrollados en superficie, en edificaciones destinadas exclusivamente a este uso, o en sótanos de las edificaciones. En este último caso (sótanos), no contabilizarán dentro del número máximo de pisos establecido por el presente plan parcial, es decir, 14 pisos contados desde el nivel de acceso a las edificaciones residenciales, comerciales o de servicios.

PARÁGRAFO: Las normas básicas que no estén acá consagradas y así como las normas técnicas de construcción que serán aplicadas para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios establecidos en el presente decreto se regirán de acuerdo a las disposiciones establecidas en el Acuerdo 014 de 2010, instrumento normativo vigente a la fecha de concertación del presente plan parcial o la norma que lo modifique o sustituya, así como el estatuto de normas básicas vigente para el municipio al momento de adelantar el respectivo trámite de licencia urbanística. Los desarrollos constructivos que se promuevan en el marco del presente plan parcial deben contemplar las normas Sismo Resistentes (NSR-10) y sus decretos reglamentarios.

TITULO VI MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN

ARTÍCULO 31. TRÁMITE PARA REALIZAR LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA POR EL PLAN PARCIAL. De conformidad con lo indicado en el presente decreto y a las disposiciones del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la Unidad de Actuación urbanística 1 podrá tramitar una única licencia de urbanización o podrán adelantar la aprobación de un único Planteamiento Urbanístico General, el cual determinará la manera como se garantiza las cargas urbanísticas y la localización precisa de los aprovechamientos a consolidarse en cada etapa de proyecto. Para la ejecución de las obras de urbanismo y para la construcción de los proyectos inmobiliarios ya sea para una única etapa o para varias de ellas, se deberá desarrollar el respectivo trámite de licencia de urbanización y construcción, pudiendo ser ésta solicitada de manera simultánea o de manera independiente por etapas si así lo definieron las actuaciones previas al proceso.

PARÁGRAFO 1. Para la aprobación de las etapas en que se desarrollará la Unidad de Actuación urbanística, se deberá garantizar la prestación de los servicios públicos



DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

domiciliarios, las condiciones óptimas de accesibilidad y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que le correspondan previo reparto interno de obligaciones urbanísticas. Para el otorgamiento de las licencias de construcción, deberán presentar a la Secretaría de Planeación, para la aprobación correspondiente, los diseños planta perfil de los accesos al proyecto contemplado en la UAU 1 y su articulación con el proyecto que se constituya en su obligación vial, todo esto sobre los levantamientos topográficos que cuenten con VoBo de amarre horizontal y vertical.

PARÁGRAFO 2: El modelo de ocupación proyectado se constituye en un modelo indicativo, el cual podrá ser objeto de ajuste en lo referido al sistema de movilidad, la localización de las áreas objeto de cesión y la implantación misma de las diferentes edificaciones haciendo uso del potencial constructivo del presente plan parcial, no obstante lo anterior, las condiciones referidas al componente ambiental se constituyen en elementos fijos en el mismo.

ARTÍCULO 32. INSTANCIAS DE COORDINACIÓN Y GESTIÓN PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. El presente plan parcial se constituye en una iniciativa de carácter privado la cual se encuentra enmarcada en todo el proceso de transformación de la zona definida como polígono ZE8. Con el fin de garantizar la consolidación de la propuesta del presente plan parcial en su desarrollo se podrán acudir a la implementación de instrumentos de planificación y gestión territorial en el marco legal aplicable, no obstante, el interés del desarrollo proviene de los propietarios de los predios y por lo tanto la Unidad de Actuación urbanística deberá:

- a. Hacer seguimiento al cronograma de ejecución del plan parcial, que deberá contener la totalidad de las obras de manejo ambiental y las demás actuaciones requeridas para la correcta implantación del proyecto inmobiliario, el cual deberá ser presentado al ente municipal en el marco del trámite del primer licenciamiento urbanístico que se adelante y que será objeto de seguimiento y control por parte del ente territorial.
- b. Ejecutar las obligaciones urbanísticas de los proyectos asociados a los sistemas públicos que conforman el plan parcial, o acordar su compensación o pago al ente territorial.
- c. Coordinar con la entidad prestadora de servicios públicos el diseño y aprobación de las redes de servicios públicos y su correcta ejecución, conforme se desarrollen las respectivas licencias de construcción.
- d. Implementar la ejecución del Plan de Manejo ambiental durante todo el ciclo de vida del proyecto, el cual hace parte integral del anexo 1 del presente decreto.

PARÁGRAFO. La Secretaría de Planeación será la responsable de velar por el cabal cumplimiento de las cargas urbanísticas indicadas en el presente decreto, además deberá garantizar la articulación entre los promotores del plan parcial y las dependencias o



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

entidades encargadas de la ejecución de las obras públicas asociadas a la construcción, ampliación o reposición de redes de servicios públicos que se ejecuten para garantizar la prestación efectiva al interior del área de intervención definida en el presente decreto.

ARTÍCULO 33. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DE LOS URBANIZADORES. Será responsabilidad de los urbanizadores de la Unidad de Actuación Urbanística o de sus respectivas etapas, la ejecución de las obras y el aporte de suelo estipulado como carga urbanística u obligación conforme a lo indicado en el presente decreto.

ARTÍCULO 34. DEL HALLAZGO DE BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO. En cumplimiento de la Ley 1185 de 2008, reglamentada por el Decreto Único Reglamentario 1080 de 2015, modificado por el Decreto 138 de 2019, conforme a lo consagrado en el artículo 2.6.1.8, quién realice un hallazgo de los que trata el presente artículo, deberá dar aplicación al “Protocolo de manejo de hallazgos fortuitos de patrimonio arqueológico”, que será expedido por el ICANH, siempre y cuando el desarrollo al interior del plan parcial NO implique la implementación de obras o actividades que requieran licenciamiento ambiental o estén sujetos a la aprobación de Planes de Manejo Ambiental, conforme a lo consagrado en el Decreto 2106 de 2019 o la norma que lo modifique o sustituya, caso tal en el cual se deberán presentar un Programa de Arqueología Preventiva al Instituto Colombiano de Antropología e Historia conforme al marco reglamentario vigente.

TITULO VII OTRAS DISPOSICIONES

ARTÍCULO 35. NIVELES DE PREVALENCIA NORMATIVA. Son aplicables al plan parcial, las normas estructurantes establecidas en el Acuerdo 014 de 2010 instrumento normativo vigente a la fecha de concertación del presente plan parcial y los aspectos procedimentales contenidos en el Decreto Ley 019 de 2012 y el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015; además de las disposiciones municipales a que haya lugar y que no hayan sido desarrolladas dentro de los contenidos del presente plan parcial, siempre y cuando no sean contrarias a las condiciones desarrolladas en el presente decreto.

PARÁGRAFO. En los aspectos no previstos por el presente Decreto, le serán aplicables a los proyectos urbanísticos y constructivos las normas vigentes para el municipio, al momento de solicitar la correspondiente licencia urbanística, siempre y cuando no contradigan las disposiciones adoptadas ni vayan en contravía al modelo de ocupación propuesto.

ARTÍCULO 36. ACLARACIONES DE INCONSISTENCIAS Y VACÍOS. En caso de evidenciarse inconsistencias, imprecisiones y/o vacíos, entre el decreto mediante el cual se adopta el presente Plan Parcial y los documentos técnicos de soporte, incluida la cartografía, prevalecerá lo establecido en el presente Decreto; y en todo caso prevalecerá



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

lo establecido en las determinantes ambientales y en el Acuerdo 014 de 2010 instrumento normativo vigente a la fecha de concertación del presente plan parcial, como normas de superior jerarquía.

PARÁGRAFO 1. El Municipio deberá proceder a las correcciones del caso mediante acto administrativo motivado, con el cual se garantizan la concordancia y armonía entre los documentos del plan y las disposiciones contenidas en el presente decreto y en el en el Acuerdo 014 de 2010 instrumento normativo vigente a la fecha de concertación del presente plan parcial. De dicho acto administrativo se remitirá copia a la autoridad ambiental para las actividades de control y seguimiento.

PARÁGRAFO 2. Las correcciones a las que se refiere el presente artículo no pueden modificar la clasificación del suelo, en caso de algún cambio de este tipo, se deberá acudir ante Corantioquia, para la correspondiente revisión y ajuste del PBOT del municipio.

ARTÍCULO 37. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL. El plazo de ejecución del presente plan parcial y la vigencia de las normas contenidas en el presente Decreto se establece para un período de quince (15) años. Durante su vigencia podrán llevarse a cabo ajustes o modificaciones por solicitud de los propietarios de los predios de la unidad de actuación urbanística, siguiendo los mismos procedimientos e instancias que se han tenido en cuenta para su formulación y adopción, en la que estará incluida la concertación con la autoridad ambiental en caso de que en el asunto objeto de ajuste o modificación, incluya determinantes ambientales; todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021

PARÁGRAFO 1. En caso de solicitarse la modificación o ajuste del Plan Parcial, corresponde de deberán solicitarse nuevamente determinantes ante la autoridad ambiental CORANTIOQUIA, adicionalmente los interesados deberán presentar la respectiva memoria justificativa indicando con precisión la conveniencia de las modificaciones que se pretenden efectuar y una evaluación de los resultados obtenidos en relación con la ejecución del Plan Parcial. Frente a lo anterior la Secretaría de Planeación, previo análisis de los documentos, podrá determinar si se efectúa un ajuste general del plan o si los eventos que ameritan la modificación sólo hacen referencia a uno de los componentes específicos del plan, en cuyo caso los ajustes sólo se harían en relación con él. Igualmente, el plan parcial podrá ser reformulado por iniciativa pública, para lo cual se deberá contar con el visto bueno de los propietarios de los predios al interior del área de planificación.

PARÁGRAFO 2. En caso de presentarse modificaciones normativas durante la vigencia del presente Plan Parcial, no se alterarán los contenidos acá desarrollados y seguirán vigentes las disposiciones referidas al interior del presente decreto, salvo que el propietario de la respectiva unidad de actuación urbanística se acoja a la nueva



Alcaldía de
Caldas

DECRETO NÚMERO 234 DE 2025

reglamentación, acogiendo lo dispuesto en el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021.

ARTÍCULO 38. El presente Decreto rige a partir de su publicación

COMUNÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Municipio de Caldas (Antioquia), a los veinte (20) días del mes de noviembre de 2025.


JORGE MARIO RENDÓN VÉLEZ
Alcalde

Proyectó:	Revisó:	Aprobó
 Nancy Marín Toro Arquitecta Cnt. Contratista	 Oscar Andrés Lopera Gómez Abogado Contratista	 Mauricio Soto Ocampo Secretaria de Planeación