



38154
30/12/2015
522-05523

ALCALDIA DE LA DORADA - CALDAS

DECRETO No. 097 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2015

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
"CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO"**

EL ALCALDE DEL MUNICIPIO DE LA DORADA, CALDAS, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 311 y 315 numeral 1, de la Constitución Política Colombiana, el artículo 91 numeral 6 de la Ley 136 de 1994, el artículo 19 y concordantes de la Ley 388 de 1997, y del Acuerdo Municipal 038 del 2013, el Decreto 2181 de 2006, Decreto 4300 de 2007 y demás normas complementarias.

CONSIDERANDO

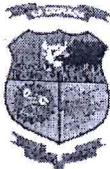
Que la ley 388 de 1997 en su artículo 3º establece que "el Ordenamiento del Territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento entre otros de los siguientes fines: **1.** Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios. **2.** Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo. **3.** Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural. **4.** Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales".

Que el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Dorada, adoptado mediante Acuerdo 038 de 2013 Artículo 176, reconoció esta figura de planificación como mecanismo idóneo para una gestión más integral del territorio. Así mismo en el capítulo VIII del PBOT, se reglamentaron los instrumentos de gestión, planificación y financiación, y las actuaciones urbanísticas, generando un marco de referencia técnico y legal, que sustenta las decisiones tomadas en este acto administrativo.

Que la ley establece que los Planes Parciales deberán formularse para todos los suelos de expansión urbana y para los suelos ubicados dentro del perímetro urbano a los cuales el Plan Básico de Ordenamiento Territorial -PBOT- les haya impuesto esta condición para su desarrollo.

Que el Decreto 2181 de 2006, modificado parcialmente por el Decreto 4300 de 2007, establece el procedimiento que se debe tener en cuenta para la aprobación de los Planes Parciales.

Que de acuerdo con el artículo 32 de la ley 388 de 1997 el suelo de expansión urbana está "constituido por la porción del territorio destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan Básico".



ALCALDIA DE LA DORADA - CALDAS

DECRETO No. 097 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2015

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
"CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO"**

de Ordenamiento Territorial PBOT, según lo determinen los Programas de Ejecución. (...) La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres y parques y equipamientos colectivos de interés público o social".

Que entre los objetivos del Plan Básico de Ordenamiento Municipal se busca de acuerdo con los contenidos del Acuerdo 038 de 2013: "(...) Orientar el proceso de desarrollo territorial y regular su utilización y transformación; (...) Prever el crecimiento ordenado del asentamiento humano en las áreas que ofrezcan las mejores condiciones, logrando así el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes; (...) Garantizar la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.; (...) Facilitar la ejecución de actuaciones urbanísticas integrales, en las cuales confluyan en forma coordinada la iniciativa, la organización y la gestión municipal con la política urbana nacional, así como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política; (...) Establecer los mecanismos que permitan al Municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo; (...) Garantizar que la utilización del suelo por parte de los propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios".

Que se propone mediante el presente Decreto, adoptar el Plan Parcial de Expansión Urbana "CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO", que buscara dar respuesta a las necesidades actuales del área de delimitación, por medio de un proceso de planificación intermedia tomando como concepto principal, el aprovechamiento de las dinámicas actuales de su entorno inmediato; el cual activará, potencializará e incorporará las tendencias actuales de crecimiento, consolidando así un proyecto urbano que brinde equilibrio y aporte a las dinámicas de crecimiento del espacio inmediato y de la ciudad.

Que de acuerdo con el Decreto 4300 de 2007, la Secretaría de Planeación consideró viable el proyecto de Modificación del Plan Parcial de expansión urbana "CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO", y lo sometió a consideración de la Corporación Autónoma CORPOCALDAS.

Que durante el período de revisión del proyecto de Plan Parcial de expansión urbana "CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO" se surtió una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresaran sus recomendaciones y observaciones.

Que CORPOCALDAS expidió el concepto técnico y Acta de Concertación que da viabilidad ambiental para la adopción del Plan Parcial de expansión urbana "CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO".



ALCALDIA DE LA DORADA - CALDAS

DECRETO No. 097 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2015

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
"CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO"**

Que en razón del desarrollo apropiado de las instancias de validación contempladas en las normas legales, y en virtud del cumplimiento de los requisitos de ley y por considerarlo conveniente para el Municipio de La Dorada, el Alcalde Municipal encuentra oportuno adoptar el Plan Parcial "CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO".

En consideración a lo anterior,

DECRETA

TITULO I

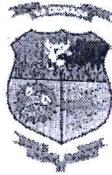
ADOPCIÓN Y DELIMITACIÓN DEL AREA DE PLANIFICACIÓN

ARTÍCULO 1 . ADOPCIÓN. Adóptese el Plan Parcial de Expansión urbana "CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO" como instrumento de planificación que desarrolla y complementa el Plan Básico de Ordenamiento Territorial -PBOT del Municipio de La Dorada, hacia el occidente de la ciudad, el cual se encuentra consignado en el Plano No. 01 (Localización General del Plan Parcial) el cual hace parte integral del presente documento.

ARTÍCULO 2 . PREDIOS. El Plan parcial "CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO", comprende un área catastral de 30.285,38M², área que será desarrollada a través de una única Unidad de Gestión U.G.

ARTÍCULO 3 . DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. -El Plan Parcial de Expansión urbana "CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO", Se encuentra delimitado en el Plano No. 02 (Delimitación) y su delimitación corresponde a los siguientes puntos de coordenadas - Magna Sirgas:

MOJON	X	Y
1	933645,808	1094113,2494
2	933657,568	1094147,8005
3	933688,53	1094157,4821
4	933701,812	1094151,8028
5	933719,787	1094155,0860
6	933751,154	1094178,1994
7	933767,136	1094178,2222



ALCALDIA DE LA DORADA - CALDAS

DECRETO No. 097 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2015

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
"CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO"**

8	933804,749	1094171,1467
9	933832,236	1094182,5272
10	933869,301	1094187,0671
11	933898,077	1094190,2798
12	933894,4650	1094135,0420
13	933893,385	1094073,5674
14	933846,36	1094066,7154
15	933796,844	1094057,4811
16	933770,3600	1094051,5006
17	933671,878	1094006,8803
18	933661,97	1094001,5899

ARTÍCULO 4 . PREDIOS. Hacen parte de este plan parcial todos los predios que se encuentran dentro de los límites del área de planificación, además de los que se originen a partir de ellos por subdivisión o englobe o que resulten en una eventual actualización predial. La Identificación predial se encuentra consignada en el Plano N° 03 (Delimitación Predial) el cual hace parte integral del presente Decreto. Estos predios se encuentran integrados bajo una misma estructura predial, jurídicamente constituido por un "Patrimonio Autónomo Fidecomiso GNV La Melissa" y cuyo propósito es la construcción de un centro comercial en el municipio de La Dorada Caldas.

PREDIO	FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO	ÁREA C. TRADICIÓN
PREDIO 1	17380000100010120000	106-7465	HERNÁNDEZ OSPINA MARÍA ESPERANZA	4.650,00
PREDIO 2	17380000100010118000	106-7463		12.027,25
PREDIO 3	17380010100900234000	106-22111		2.979,70
PREDIO 4	17380010100900233000	106-22110		1.254,00
PREDIO 5	1738001010090060000	106-7772		1.725,33
PREDIO 6	1738001010090056000	106-8474		552,00
PREDIO 7	17380010100900057000	106-8472		552,00
PREDIO 8	1738001010090055000	106-8473		736,00
PREDIO 9	17380000100010119000	106-7464		5.809,10
TOTAL ÁREA DEL PLAN PARCIAL				30.285,38

TITULO II

Handwritten mark



ALCALDIA DE LA DORADA - CALDAS

DECRETO No. 097 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2015

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
"CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO"**

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I

SISTEMA AMBIENTAL

ARTÍCULO 5 . EI SISTEMA AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL "CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO", se fundamenta en las políticas municipales que promueven el desarrollo urbano armónico del municipio de La Dorada en la zona de expansión occidental. La propuesta urbanística de Plan Parcial busca el mejor aprovechamiento del suelo, garantizando la conservación de los elementos ambientales identificados, de tal manera que solo se desarrolla aquella porción del terreno con alta aptitud urbanizable, conservando y potencializando los elementos naturales estratégicos, para generar condiciones armónicas entre el desarrollo propuesto y el entorno natural, garantizando en última instancia la sustentabilidad ambiental del Plan Parcial.

ARTÍCULO 6 . OBJETIVO GENERAL DEL COMPONENTE AMBIENTAL. Estructurar una propuesta urbanística ambientalmente sostenible que propenda por la minimización de los impactos ambientales asociados.

ARTÍCULO 7 . OBJETIVOS ESPECÍFICOS. El Plan Parcial "CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO", cumplirá con los siguientes objetivos específicos:

- Generar una planeación respetuosa en relación con las características físicas, morfológicas y ambientales del terreno, con el fin de desarrollar los suelos con mejores aptitudes para el uso planteado.
- Garantizar la conservación y manejo de aquellas áreas forestales de pendiente.
- Vigilar que las propuestas urbanísticas que se desarrollen en la zona tengan en cuenta la normatividad ambiental vigente y que los usos a establecerse vayan en armonía con el medio ambiente.



ALCALDIA DE LA DORADA - CALDAS

DECRETO No. 097 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2015

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
"CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO"**

ARTÍCULO 8 . PROPUESTA AMBIENTAL. La propuesta urbanística de Plan Parcial busca el mejor aprovechamiento del suelo, garantizando la conservación de los elementos ambientales identificados, de tal manera que solo se desarrolla aquella porción del terreno con alta aptitud urbanizable, conservando y potencializando los elementos naturales estratégicos, para generar condiciones armónicas entre el desarrollo propuesto y el entorno natural, garantizando en última instancia la sustentabilidad ambiental del Plan Parcial.

El plan parcial se formula entendiendo el componente ambiental, como un gran elemento potencializador donde se generara el menor impacto posible al medio ambiente.

ARTÍCULO 9 . CRITERIOS AMBIENTALES PARA EL DISEÑO URBANO. Una vez se conoce el estado actual de los recursos naturales del área que comprende el "PLAN PARCIAL CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO", la formulación del mismo determina el aprovechamiento de las condiciones ambientales encontradas a través de la conservación de los elementos naturales existentes, de esta manera, se definen los siguientes criterios de diseño, desde el componente ambiental:

- Conservar y proteger las Áreas Forestales de Pendiente identificadas.
- Realizar un proceso de reforestación en la parte alta del área del proyecto.
- Minimizar en la medida de lo posible, los movimientos de tierra.
- Privilegiar la ocupación de los suelos con aptitud media a alta.

ARTÍCULO 10 . AREAS DE INTERES AMBIENTAL PARA EL PLAN PARCIAL. Los elementos ambientales que requieren algún tipo de cuidado y consideración para su protección, recuperación y restauración dentro del área del plan parcial corresponden a las áreas forestales de pendiente:

- **Áreas Forestales Protectoras de Pendiente.** Dentro de área del proyecto se define como suelos de protección aquellas áreas con pendientes iguales o mayores 40° tal como lo define la Estructura Ecológica Principal de Departamento de Caldas aprobada por la Resolución 471 de 2009 y adoptada por el Acuerdo 038 donde en el artículo 38 numeral 2 literal g:

- **"Ecosistemas de interés Ambiental Municipal – Áreas Forestales de Pendiente:** Estas áreas corresponden a terrenos con pendientes superiores o



ALCALDIA DE LA DORADA - CALDAS

DECRETO No. 097 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2015

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
"CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO"**

iguales a 40° y hacen parte de Otros Elementos Constitutivos Naturales de Espacio Público de Nivel Estructural".

- **Protección del recurso hídrico.** El área donde se va a desarrollar el Plan Parcial no presenta ningún cauce de quebrada o corrientes de tipo superficial, sin embargo, y como se mencionó en el diagnóstico, se presentan procesos de escorrentía los cuales tienen su respectivo tratamiento con el manejo de las aguas lluvias del plan parcial. Con respecto a los estanques artificiales los mismos se encuentran en el área útil del Plan Parcial, por lo tanto se realizarán los respectivos llenos, esto teniendo en cuenta técnicas que no vulneren la estabilidad de los suelos dadas las edificaciones futuras que se desarrollarán.

ARTÍCULO 11 . APTITUD PARA EL USO URBANO. La aptitud para el Uso Urbano, se desarrolló a partir del estudio ambiental, basado en los mapas de morfometría y de aptitud, se pudo establecer que la mayor parte de los suelos poseen alta aptitud para ser urbanizados y localizar en ellos la propuesta urbanística del plan sin producir riesgos ni amenazas geológicas o de otro tipo.

Para efectos de consulta cartográfica, la zonificación de la Aptitud del suelo para el Plan Parcial, se encuentra definida en el Plano No. 04 (Aptitud del Suelo) en el cual se establecieron las siguientes categorías:

Aptitud Alta: Urbanizable sin restricciones. Corresponde suelos planos; sin problemas de estabilidad.

Aptitud Moderada: Urbanizable con restricciones. Corresponde a colinas inclinadas o rodeadas por laderas de alta pendiente.

Sin Aptitud: No urbanizable. Corresponde a los suelos de protección de áreas forestales de pendiente.

ARTÍCULO 12 . IMPACTOS AMBIENTALES POR LA CONSTRUCCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA DEL PROYECTO. Corresponde a la identificación y valoración de las variables ambientales sensibles con respecto al proyecto y dimensiona los efectos ambientales en función de las alternativas de solución que puedan ser incorporadas en el marco de planes de mitigación y manejo. Para la evaluación fueron considerados los siguientes factores:



ALCALDIA DE LA DORADA - CALDAS

DECRETO No. 097 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2015

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
"CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO"**

- Potenciales efectos ambientales del proyecto sobre el sitio.
- Potenciales efectos del sitio sobre el proyecto, y alternativas de manejo.
- Efectos del proyecto en su fase de construcción y operación.
- Opciones de localización de materiales removidos o de desecho y obras para su confinamiento.
- Estimación de la necesidad o no de remover material vegetal y afectar la cobertura actual.
- Localización de campamentos y rutas de acceso.
- Restricciones ambientales al uso del suelo urbano.

ARTÍCULO 13 . IMPACTOS IDENTIFICABLES POR LA OCUPACIÓN DEFINITIVA DEL TERRITORIO. El mayor impacto ambiental se origina en el proceso de construcción de las obras civiles como vías y tendido de infraestructura de servicios públicos, puesto que es durante éste cuando se modifica en forma drástica las condiciones actuales del medio natural. Los impactos identificables tienen que ver entonces con la modificación definitiva e irre recuperable del medio, al establecerse algo que no estaba allí, y con las formas de actuar que se adopten para hacer de los trabajos lo menos costosos posibles desde el punto de vista ambiental. La forma de hacerlo no exime a las obras de causar un impacto ambiental pero sí ayuda a que sus efectos sean mínimos.

ARTÍCULO 14 . IMPACTO POR DESESTABILIZACIÓN DEL TERRENO. Deberá realizarse un adecuado manejo de los cortes y llenos, con el fin de prevenir la desestabilización del terreno, pues en la actualidad señala baja probabilidad de ocurrencia de fenómenos de desestabilización.

ARTÍCULO 15 . IMPACTO POR EROSIÓN. La apertura de superficies de trabajo, como campamentos de obra, vías provisionales, patios de descargue y depósitos de materiales genera impactos de regular intensidad ambiental y podría constituir un importante promotor de erosión. Para efecto de minimizarlos será importante construir pequeños diques de interceptación de aguas y bermas para conducir el agua hacia aquellos.

- Dadas las características del terreno que incluye pendientes pronunciadas en algunos sectores y un suelo conformado de material inerte como piedras, unido a condiciones atmosféricas desfavorables como: fuertes



DECRETO No. 097 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2015

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
"CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO"**

vientos, los cuales ocasionan la migración de las partículas finas del suelo. El impacto de la gota de lluvia, que causa el desprendimiento y transporte de las partículas. El escurrimiento sobre la superficie del terreno, originado por que la cantidad de lluvia que cae es mayor a la capacidad de infiltración de agua en el terreno. Para la protección de estos taludes se recomienda combinación de vegetación con geo mantas sintéticas para una óptima solución.

- El control de erosión de taludes vegetalizados contempla la ejecución de un revestimiento sintético vegetalizable:
 - La instalación de una geomanta que ofrezca una amplia e inmediata cobertura de suelo y un óptimo refuerzo a la vegetación. La geomanta posee la resistencia necesaria para ser anclada a la barranca o talud, así como una durabilidad acorde con la intervención, gracias a la estabilización a los rayos UV de su polímero mediante aditivos específicos.
 - La siembra de las especies vegetales permite generar un ámbito favorable para su implantación, se incorporan semillas junto a fertilizantes, adhesivos, retenedores de humedad y mulche (hojarasca, rastrojo), salvando además la dificultad física que representa la altura y verticalidad de la barranca.
 - La vegetación desarrollándose sobre la geomanta hace a que las raíces de los vegetales que crecen se entrecrucen con la manta y fijan el talud a los fines evitar la erosión. Esta cobertura se adhiere al terreno del talud y lo protege, además de contener las semillas de la vegetación y crea un ámbito favorable para su germinación. Esta solución busca que desde el momento mismo de su aplicación al talud estuviese protegido de la erosión y tuviese una apariencia agradable y ambientalmente integrada al entorno, mediante la vegetación que sobre ella se desarrolla.

ARTÍCULO 16 . IMPACTO POR DISPOSICIÓN DE DESECHOS. El proyecto generará impactos sobre el medio en cuanto a la disposición final de residuos líquidos y sólidos. El manejo adecuado de estos permitirá mantener un ambiente saludable dentro del área de trabajo y evitar al máximo la contaminación del entorno. Los eventos identificables y su manejo se describen a continuación:

- **Desechos de lubricantes y combustibles:** las actividades de llenado de combustibles, cambio de aceites y lavado de equipos utilizados en la obra, tales como moto niveladoras, retroexcavadoras, cargadores, compactadores, etc, deberán ser realizadas en una sola zona del lote, demarcada específicamente para ese fin, con el objeto de facilitar la recolección de desechos en contenedores especiales para su posterior



DECRETO No. 097 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2015

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
"CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO"**

transporte fuera del área de trabajo, de acuerdo con la reglamentación ambiental.

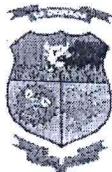
- **Desechos orgánicos:** Los desechos orgánicos del personal que trabaja en el área no deben afectar las condiciones del entorno. El proyecto debe contemplar la utilización de baterías de baño portátiles en proporción de una batería por cada 15 trabajadores durante la ejecución de las obras.
- **Otros desechos:** Los desechos de madera provenientes de las obras de formaletería serán acumulados y dispuestos separadamente de aquellos originados en demoliciones, movimientos de tierra y otros, de tal manera que puedan ser reutilizados o dispuestos en un sitio adecuado. De igual manera, se sugiere la utilización de formaleta metálica, en la medida de lo posible.

ARTÍCULO 17 . IMPACTOS GENERALES DE PROXIMIDAD. En razón del uso actual del área del plan parcial, no se prevén impactos de proximidad significativos, excepto la afectación temporal por ruido a raíz del funcionamiento de maquinaria y equipos pesados durante la ejecución de las obras.

ARTÍCULO 18 . IMPACTOS IDENTIFICABLES POR LA OCUPACIÓN DEFINITIVA DEL TERRITORIO. El mayor impacto se origina con motivo de la ocupación efectiva del espacio destinado para el proyecto y los efectos colaterales que se desprenden de ese uso. Los impactos identificables tienen que ver con la introducción de actividades hasta entonces ajenas al entorno y con la forma de hacerlo, es decir, las conductas que adopten las personas para desarrollar las actividades previstas.

ARTÍCULO 19 . IMPACTO SOBRE EL SUELO. Con respecto al suelo, se generará un cambio sustancial en cuanto a su uso, debido a la construcción de las diferentes estructuras, equipamientos e infraestructuras asociadas.

ARTÍCULO 20 . IMPACTO SOBRE EL AIRE. El poco impacto sobre el aire será el que ocurriese de manera temporal por efecto de afectación en la etapa de construcción, debido a los movimientos de tierra y la operación de maquinaria.



ALCALDIA DE LA DORADA - CALDAS

DECRETO No. 097 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2015

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO"

ARTÍCULO 21 . IMPACTO SOBRE EL MICROCLIMA. La consolidación de superficies duras, tales como vías y otras zonas pavimentadas, genera impactos sobre el medio, particularmente con relación al efecto de calentamiento que se ejerce sobre la atmósfera, lo cual afecta el microclima de la zona. Con el objeto de este efecto, se recomienda proveer arborización de follaje perenne cerca de las zonas duras y consolidar la arborización de las áreas protectoras.

ARTÍCULO 22 . OBRAS AMBIENTALES. Con el objetivo de compensar los impactos ambientales del proyecto, así como consolidar una zona boscosa que genere valor paisajístico al mismo, se llevara a cabo un proceso de Reforestación en un área de 992M² ubicada al norte del predio en la zona alta continua a las áreas forestales de pendiente que también será reforestada.

PRESUPUESTO OBRAS AMBIENTALES					
ÍTEM		Cantidad	CANTIDAD	Vr.Unitario	Vr. Ítem
1	Reforestación con árboles nativos	UN	80	35.000	2.800.000
SUBTOTAL					2.800.000
				Imprevistos	5% 140.000
TOTAL OBRAS AMBIENTALES					2.940.000

CAPÍTULO III

SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 23 . DIMENSIONAMIENTO. Los planteamientos, cálculos y especificaciones del sistema de servicios públicos contenidos en el documento técnico de soporte de este plan parcial estarán sujetos a ajustes en el momento en que se hagan los diseños urbanos puntuales y posteriormente, cuando se construyan.

Los sistemas de servicios de acueducto y alcantarillado se identifican en los siguientes planos: Plano No. 12 (Sistema de Acueducto), Plano No. 13. (Sistema de Aguas Residuales), Plano No. 14 (Sistemas de Aguas Lluvias), Plano No. 15 (Sistema Eléctrico).

ee



ALCALDIA DE LA DORADA - CALDAS

DECRETO No. 097 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2015

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
"CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO"**

ARTÍCULO 24 . REQUISITOS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL PLAN PARCIAL PARA EL SISTEMA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO. De conformidad con lo establecido en el Certificado de Factibilidad del Servicio N° D86/2015 del 26 de Noviembre del 2015, referencia disponibilidad en el servicio de Acueducto, en donde se determinan las responsabilidades y condiciones generales para la prestación del servicio de Acueducto y Alcantarillado al Predio objeto de desarrollo del Plan Parcial "**CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO**". Ver Oficio Anexo.

PARÁGRAFO. Forma parte integral las directrices, características, y demás lineamientos normativos del Sistema de Acueducto y alcantarillado definidos en el documento técnico de soporte del Presente Plan Parcial.

ARTÍCULO 25 . CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL PLAN PARCIAL PARA EL SISTEMA DE ALCANTARILLADO. Aquellos usuarios que dentro del área del Plan Parcial generen Aguas Residuales no Domésticas, entendiéndose estas como aquellas procedentes de las actividades comerciales o de servicios distintas a las que constituyen aguas residuales domésticas, deberán tramitar y obtener el respectivo permiso de vertimientos ante CORPOCALDAS, así mismo deberán garantizar el cumplimiento de parámetros y los valores Límites máximos permisibles en los vertimientos puntuales a cuerpos de aguas superficiales y a los Sistemas de Alcantarillado Público de acuerdo a lo establecido en la Resolución 631 del 17 de marzo de 2015 o aquella que la derogue, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 26 . REQUISITOS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL PLAN PARCIAL PARA EL SISTEMA DE ENERGÍA. De conformidad con lo establecido en el Certificado de Factibilidad del Servicio N° 462400-01321-13-016391 del 20 de Noviembre de 2013, referencia disponibilidad en el servicio de Energía, en donde se determinan las responsabilidades y condiciones generales para la prestación del servicio al Predio objeto de desarrollo del Plan Parcial "**CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO**". Ver Oficio Anexo.

PARÁGRAFO. Forma parte integral las directrices, características, y demás lineamientos normativos del Sistema de Energía, definidos en el documento técnico de soporte del Presente Plan Parcial.

ARTÍCULO 27 . REQUISITOS Y CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL PLAN PARCIAL PARA EL SISTEMA DE ASEO. De conformidad con lo establecido en el Certificado de Factibilidad del Servicio N° C.E.E.S.P 2-0086-2014, del 2014 de Enero 28 de 2014, referencia disponibilidad en el servicio de ASEO, en donde se determinan las responsabilidades y condiciones generales para la prestación del



ALCALDIA DE LA DORADA - CALDAS

DECRETO No. 097 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2015

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
"CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO"**

servicio al Predio objeto de desarrollo del Plan Parcial "**CENTRO COMERCIAL
PUERTA DE ORO**". Ver Oficio Anexo.

PARÁGRAFO. Forma parte integral las directrices, características, y demás lineamientos normativos del Sistema de Aseo, definidos en el documento técnico de soporte del Presente Plan Parcial.

CAPÍTULO IV

SISTEMA DE MOVILIDAD

ARTÍCULO 28 . SISTEMA DE MOVILIDAD. El componente de movilidad urbana, está relacionada con la integración del Territorio objeto de planificación con la red vial del Municipio, y se enfoca al cubrimiento de los componentes de diseño geométrico vial y movilidad peatonal, teniendo en cuenta las condiciones trazadas por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente – Acuerdo 038 de 2013 y por las Determinantes de Ordenamiento definidas para el Plan Parcial, las cuales se ha identificado en la fase diagnóstica y propenden por satisfacer las necesidades de movilidad en el área de Planificación a través de sus diferentes modos: Movilidad vehicular, movilidad peatonal, movilidad alternativa, transporte, regulación y control del tráfico.

El área delimitada para el Plan Parcial "Centro Comercial Puerta de Oro", está vinculada directamente a la zona de Expansión Sur Occidente del Municipio de La Dorada Caldas, para la cual se dictan una serie de directrices de Ordenamiento que se encuentran en la ficha Normativa N° 21 del PBOT, que en materia de movilidad define:

1. El sistema vial propuesto por el Plan Parcial de expansión deberá cumplir con las secciones viales mínimas definidas en el presente acuerdo.
2. Los proyectos relacionados con las vías nacionales, deberán garantizar las conexiones peatonales necesarias para direccionar el flujo y las calzadas de desaceleración para el ingreso a los proyectos.

SUB-CAPÍTULO I

SUBSISTEMA VIAL

ARTÍCULO 29 . SUBSISTEMA VIAL - CONFORMACIÓN. El PBOT del Municipio de La Dorada define para el área del Plan parcial la Vía Arteria Principal – VAP, la



ALCALDIA DE LA DORADA - CALDAS

DECRETO No. 097 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2015

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
"CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO"**

cual se ha acondicionado a partir de las directrices dadas por la Ley 1228 de 2008 en el artículo 2°, que define como franja de reserva para los ejes viales de Primer Orden una dimensión de 60 metros, tal y como se identificó en el diagnóstico del Plan Parcial.

La siguiente sección constituye la Norma de Retiros viales para la Calzada de la vía principal del Plan Parcial Centro Comercial Puerta de Oro:

Vía Arteria Principal (VAP).

- 2 calzadas de 7.00 metros
- 2 zona verdes o de Amoblamiento de 1,2 metros
- 2 andenes de 2,00 metros
- 1 Separador central de 1.50 metros
- 2 ciclo rutas de 1.20 metros

PARÁGRAFO 1. El sistema Vial estructurante del Plan Parcial "CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO", se identifica en el Plan No. 23 (Sistema Vial).

PARÁGRAFO 2. Complementario a la sección de la Vía Arteria Principal – VAP del Plan Parcial, se reconocen los lineamientos Normativos de la Ley 1228 de 2008 para el área del Plan, disponiendo el área de Reserva vial de los 30 metros correspondientes según el artículo N° 2 de la Ley. De esta manera se reserva posterior a la sección de la VAP, una calzada de Desaceleración de 8 metros, de acuerdo con lo referido en la Normativa Nacional.

PARÁGRAFO 3. La Franja restante a los 8 metros de Calzada de Desaceleración deberá conservarse sin construcciones y en los términos en que dispone la Ley 1228 de 2008, hasta completar los 30 metros desde el eje vial existente.

PARÁGRAFO 4. La calzada de desaceleración podrá contener todo el flujo de acceso y salida de vehículos que harán uso de las actividades económicas que se implantarán dentro de la Unidad de Gestión U.G.1, siempre y cuando no obstaculicen los flujos de la vía de primer orden – VAP definida en el Presente Decreto.

ARTÍCULO 30 . NORMAS GENERALES:

- En la aprobación de las Licenciar Urbanísticas que dieran lugar a la ejecución de los usos y normatividad establecida en el Plan Parcial, deberá respetarse lo establecido por el presente Plan Parcial, Sin embargo, si en el momento del Licenciamiento se tienen otras directrices normativa trazadas por la Secretaría de Planeación Municipal, podrán darse los respectivos



ALCALDIA DE LA DORADA - CALDAS

DECRETO No. 097 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2015

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
"CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO"**

cambios, siempre y cuando éstos sean analizados y aprobados bajo las directrices de la Comisión de Vías, sin necesidad de que se tenga que realizar una modificación al Plan Parcial.

- Otras modificaciones que se surtan en materia de secciones viales relacionadas con directrices del Orden Nacional, de igual Forma deberán ser tenidas en cuenta para el proceso de Aprobación de la Licencia Urbanística a tramitarse, sin necesidad de la Modificación del Presente Plan Parcial.
- Para los diseños de movilidad peatonal dentro del Plan parcial, se deberá consolidar un sistema peatonal adecuado y seguro, en donde se incluyan soluciones de accesos, movilidad interna y salidas seguras, para personas con discapacidad a las edificaciones construidas de acuerdo con los usos del suelo que se implantarán en el área del Plan Parcial, de tal forma que pueda garantizar la integración del área de intervención al sistema de transporte.
- La consolidación de una plataforma de parqueaderos y bahías de aproximación a los proyectos urbanísticos que permitan el acceso y salida de vehículos del área del Plan Parcial hacia la vía de Orden Nacional sin obstruir la movilidad de la misma.

ARTÍCULO 31 . VIA LOCAL DEL PLAN PARCIAL. El sistema vial del Plan Parcial Centro Comercial Puerta de Oros lo conforma la Vía VAP definida en el artículo N°29 del presente Decreto, sin embargo y como se define en el DTS, para la viabilidad de las Cesiones se define la Siguiete sección vial de conformidad con el PBOT:

Vía Semipeatonal (VSP).

- 1 calzada de 3.0 metros
- 2 zonas verdes o de amoblamiento de 1,0 metros
- 2 andenes de 1.5 metros

SUB-CAPÍTULO II

SUBSISTEMA DE TRANSPORTE



ALCALDIA DE LA DORADA - CALDAS

DECRETO No. 097 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2015

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
"CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO"**

ARTÍCULO 32 . SUBSISTEMA DE TRANSPORTE. Por tratarse de un plan parcial en un sector con un sistema vial primario (general) importante y dada la cercanía con el perímetro urbano del Municipio de La Dorada, está garantizado el transporte en todo sentido, permitiendo la adecuada utilización de éstas por parte del equipo vehicular para transporte, particular, público y masivo de pasajeros, donde las dinámicas de movilidad tanto locales como Intermunicipales es alta, se considera que el servicio de Transporte para el área del Plan Parcial está cubierto en unos niveles excelentes.

SUB-CAPÍTULO III

SUBSISTEMA DE MOVILIDAD PEATONAL

ARTÍCULO 33 . SUBSISTEMA DE MOVILIDAD PEATONAL. La movilidad peatonal para la atención de los peatones que circularán en las diferentes zonas y áreas del Plan Parcial, se debe garantizar a través de los andenes que defina su desarrollo urbanístico permitido y las sección vial local de la calzada Semipeatonal, lo cual permite buena capacidad y serán complementados con la propuesta de espacios públicos definida para el proyecto mediante el diseño interno de corredores peatonales y gradas de acceso.

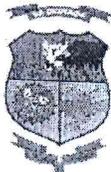
PARÁGRAFO. En el área de planificación del Plan Parcial, podrán diseñarse corredores y senderos peatonales en correspondencia a la topografía.

SUB-CAPÍTULO IV

ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 34 . ESTACIONAMIENTOS. De acuerdo a las disposiciones del PBOT (Acuerdo 038 de 2013), la propuesta de desarrollo por el uso del suelo permitido, y el aprovechamiento que se propone; se deben dejar los retiros adicionales a cualquier sección vial primaria y/o local, reglamentando el área específica para la construcción de zonas de parqueo independientes a la vía, la cual no debe afectar la movilidad y deberá conservar la continuidad de los andenes.

- El área para parqueaderos se deberá entregar terminada de acuerdo a las especificaciones técnicas determinadas por el PBOT donde se define que debe garantizarse un parqueadero por cada 50M² construidos y su destinación es específica y no podrá ser variada.



ALCALDIA DE LA DORADA - CALDAS

DECRETO No. 097 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2015

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO"

- No podrá contemplarse la posibilidad de permitir el parqueo sobre las vías que pertenezcan al sistema vial primario (existente) del Plan Parcial.

PARÁGRAFO 1. Las zonas de parqueo deberán entregarse terminadas de acuerdo a las especificaciones técnicas determinadas por el comité Vial, su destinación es específica y no podrá ser variada.

PARÁGRAFO 2. No podrá hacerse uso de las zonas destinadas para las secciones viales definidas en el Plan Parcial para el desarrollo de parqueaderos de los proyectos urbanísticos.

ARTÍCULO 35 . COSTOS DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL. Dentro del Plan Parcial se tiene una vía que forma parte del sistema de cargas del Plan Parcial, dando cumplimiento al artículo N°116 del PBOT. Los costos generales de la vía Semipeatonal del Plan Parcial son:

JERARQUÍA VIAL	DESCRIPCIÓN	METROS LINEALES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
LOCAL	CALZADA SEMIPEATONAL PLAN PARCIAL	28,00	1.250.000,00	35.000.000,00
TOTALES		28,00	1.250.000,00	35.000.000,00

CAPÍTULO V

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 36 . ESTRUCTURA GENERAL. El sistema de espacio y equipamientos colectivos se articulan al sistema Urbano del Municipio de La Dorada a través del eje vial de la vía semipeatonal Localizada en el Costado Occidental del límite del Plan Parcial. Es a partir de este eje vial que se disponen las espacialidades públicas del Plan, las cuales se formularon de manera articulada y en concordancia con los lineamientos establecidos en el PBOT y que se identificaron en la fase de diagnóstico del Plan Parcial.

El sistema de Espacio Público se identifica en el Plano No. 19 (Cesiones) que hace parte integral del presente Decreto.

ARTÍCULO 37 . CALCULO DE ESPACIOS PÚBLICOS. El Plan Parcial Centro Comercial Puerta de Oro desarrollará usos del suelo Comerciales y de Servicios e Industriales, razón por la cual tendrá como área de Cesión Obligatoria para el



ALCALDIA DE LA DORADA - CALDAS

DECRETO No. 097 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2015

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
"CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO"**

espacio público la definida por el artículo N° 89 y para Equipamientos Colectivos lo determinado por el artículo N° 157 del PBOT.

Las cesiones totales del Plan Parcial corresponden a 1.743,41 M², las cuales corresponden a 871.55 M² para cesión de espacio público y 871.86 M² para equipamientos colectivos, las cuales serán entregadas de manera independiente y de conformidad con los parámetros de entrega establecidos por el PBOT.

UNIDADES	USOS	M ² CONSTRUIBLES TOTALES POR USO	CESIÓN OBLIGATORIA ESPACIO PUBLICO	CESIÓN OBLIGATORIA EQUIPAMIENTO COLECTIVO
UNIDAD DE GESTIÓN U.G.1.	COMERCIO, SERVICIOS, INDUSTRIA LIVIANA Y USOS ESPECIALES	10.893,80	871,55	871,86
TOTALES		10.893,80	871,55	871,86

PARÁGRAFO 1. Dado que las Cesiones Urbanísticas se han calculado para un estimado de Área Construida del Plan Parcial, en el momento del desarrollo del o de los proyectos urbanísticos que se Licencien en la Unidad de Gestión U.G.1., La Secretaría de Planeación realizará la Liquidación de las Cesiones de conformidad con el área Construida a Licenciarse en la Unidad de Gestión y será esta área final la que corresponda a las Cesiones del Plan Parcial.

PARÁGRAFO 2. Para efectos de la aprobación de las Áreas finales de Cesión del Plan Parcial Centro Comercial Puerta de Oro, la Secretaría de Planeación podrá realizar una Resolución donde se definan y aprueben las nuevas áreas, que deberán estar de conformidad con los parámetros establecidos en el PBOT.

PARAGRAFO 3. Las áreas de Cesión para el Plan Parcial Centro Comercial Puerta de Oro no podrán ser inferiores a las definidas en el Presente Decreto, de lo contrario, deberá realizarse la respectiva modificación al Plan Parcial.

ARTÍCULO 38 . CESIONES ESPACIO PÚBLICO. La Cesión de Espacio Público para el Plan Parcial Centro Comercial Puerta de Oro, da cumplimiento a los parámetros establecidos por el PBOT, entregándose un único polígono localizado con frente a la vía Semipeatonal del Plan Parcial, cuya área total es de 871.55 M².

El área de Cesión del Plan Parcial Centro Comercial Puerta de Oro, da cumplimiento a la directriz de entrega de Cesión para Espacio Público en un solo globo de terreno con frente mínimo de 10 metros sobre vía pública, sobre pendientes por debajo del 40%.

60



ALCALDIA DE LA DORADA - CALDAS

DECRETO No. 097 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2015

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
"CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO"**

ARTÍCULO 39 . CESIONES EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. La Cesión para Equipamientos Colectivos del Plan Parcial Centro Comercial Puerta de Oro, está dando cumplimiento a los parámetros establecidos por el PBOT, entregándose un único polígono que tiene frente a la vía Semipeatonal del Plan Parcial, cuya área total es de 871.86 M².

PARÁGRAFO: Para efectos de calidad de las áreas entregadas, se estableció un frente de 5 metros sobre el eje vial de la Semipeatonal del Plan Parcial, lo que le garantiza su articulación con los futuros desarrollos de equipamientos y espacios públicos de los suelos de expansión del Municipio. Las pendientes de cada uno de los polígonos de la Cesión están por debajo del 40% tal y como se indica en el Plano 10.

CAPÍTULO VI

LOCALIZACIÓN VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

ARTÍCULO 40 . OBLIGACIONES PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. De conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, para el Plan Parcial Centro Comercial Puerta de Oro se definen los siguientes criterios Normativos.

Artículo 2.2.2.1.5.1.1. Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social Prioritaria (VIP) en el tratamiento de desarrollo:

De conformidad con lo previsto en el artículo 46 de la ley 1537 de 2012, en el componente urbano de los planes de ordenamiento territorial de los municipios o distritos con población urbana superior a 100.000 habitantes y de los municipios localizados en el área de influencia de aquellos con población urbana superior a 500.000 habitantes conforme a los criterios previstos en el artículo 91 parágrafo 1 de la ley 388 de 1997... Se deberán definir los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de los programas de Vip.

Teniendo en cuenta el inventario de los municipios que entran en las áreas de influencia a través de la resolución 0368 de 2013 "Por la cual se definen los municipios dentro del área de influencia de las ciudades con más de quinientos (500.000) habitantes", y que La Dorada Caldas no se incluye en este listado, se exonera de liquidar área útil para la vivienda de interés social prioritario.

TÍTULO III

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

EP.



ALCALDIA DE LA DORADA - CALDAS

DECRETO No. 097 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2015

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
"CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO"**

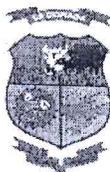
ARTÍCULO 41 . DEFINICIÓN DE LAS UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. El plan parcial "CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO", está conformado por Una única Unidad de Gestión – U.G.1., identificadas en el Plano 16 (Unidad DE Gestión U.G.1.).

ARTÍCULO 42 . UNIDAD DE GESTIÓN 1. La Unidad de Gestión U.G.1. Constituye la delimitación del Plan parcial, Tal como lo determinan las siguientes coordenadas:

MOJON	X	Y
1	933645,808	1094113,2494
2	933657,568	1094147,8005
3	933688,53	1094157,4821
4	933701,812	1094151,8028
5	933719,787	1094155,0860
6	933751,154	1094178,1994
7	933767,136	1094178,2222
8	933804,749	1094171,1467
9	933832,236	1094182,5272
10	933869,301	1094187,0671
11	933898,077	1094190,2798
12	933894,4650	1094135,0420
13	933893,385	1094073,5674
14	933846,36	1094066,7154
15	933796,844	1094057,4811
16	933770,3600	1094051,5006
17	933671,878	1094006,8803
18	933661,97	1094001,5899

Esta unidad de Gestión está conformada por 9 predios propiedad de la Señora María Esperanza Hernandez Ospina.

PREDIO	FICHA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO	ÁREA C. TRADICIÓN
PREDIO 1	17380000100010120000	106-7465	HERNÁNDEZ OSPINA MARÍA ESPERANZA	4.650,00
PREDIO 2	17380000100010118000	106-7463		12.027,25
PREDIO 3	17380010100900234000	106-22111		2.979,70
PREDIO 4	17380010100900233000	106-22110		1.254,00



ALCALDIA DE LA DORADA - CALDAS

DECRETO No. 097 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2015

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
"CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO"**

PREDIO 5	1738001010090060000	106-7772	1.725,33
PREDIO 6	1738001010090056000	106-8474	552,00
PREDIO 7	17380010100900057000	106-8472	552,00
PREDIO 8	1738001010090055000	106-8473	736,00
PREDIO 9	17380000100010119000	106-7464	5.809,10
TOTAL ÁREA DEL PLAN PARCIAL			30.285,38

TÍTULO IV

DETERMINACIONES SOBRE USOS DEL SUELO, FICHAS NORMATIVAS Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

ARTÍCULO 43 . UNIDAD DE GESTIÓN U.G.1. La Unidad de Gestión U.G.1. Tiene como usos del suelo permitidos los siguientes que se encuentran formulados de conformidad con las directrices del PBOT – Acuerdo 038 de 2013.

En el siguiente cuadro se describen la cantidad de productos inmobiliarios máximos que, según la simulación urbanística, serán desarrollados por la unidad de Actuación, así:

UNIDAD	ÁREA BRUTA	ÁREA NETA U	USOS	ÁREA ÚTIL	IDO	INDICE DE CONSTRUCCIÓN	METROS 2 CONSTRUIBLES TOTALES POR USO
U.G1	30.285,38	24.627,60	COMERCIAL Y DE SERVICIOS	21.896,81	72%	1,5	32.845

ARTÍCULO 44 . USOS DEL SUELO PARA EL PLAN PARCIAL. Para el Plan Parcial Centro Comercial Puerta de Oro, se definen los siguientes usos del suelo:

- **USO PRINCIPAL. Uso comercial (C).** El comercio de gran escala CE.7 es el uso principal para la unidad de actuación urbanística, sin desconocer actividades complementarias que van inmersas dentro del uso comercial de gran escala como se describe a continuación:



ALCALDIA DE LA DORADA - CALDAS

DECRETO No. 097 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2015

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
"CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO"**

1. **Comercio de Gran Escala - Tipología especial (CE.7):** Usos comerciales de escala Municipal y Metropolitana, destinados a compra y venta de productos al por mayor y al detal de tipo especializado, de gran tamaño. Son compatibles con usos de servicios, equipamientos de escala similar. Requieren grandes superficies e implantación urbanística.
- **USOS COMPLEMENTARIOS - COMERCIO.** Los siguientes son los usos permitidos que se constituyen usos complementarios a la actividad principal.
 1. **Comercio Urbano – Especializado (C3):** Se caracterizan por estar destinados al intercambio, compra y venta de productos de uso especializado. Normalmente no están asociados directamente con la vivienda, requieren de espacios individuales para su funcionamiento, pueden estar mezclados con otros usos de comercio, servicios y equipamientos de los subgrupos 3, 4 y 5 en zonas especializadas para estos usos.
 2. **Comercio Metropolitano - Especializado (C4):** Estos usos son establecimientos comerciales de escala urbana, municipal y metropolitana, destinados a intercambio, compra y venta de productos al por mayor y al detal de tipo especializado, en ocasiones de gran tamaño. No se encuentran asociados a la vivienda, son compatibles con usos de servicios, equipamientos de escala similar.
 3. **Comercio de gran escala (C5):** Estos usos son establecimientos comerciales de escala urbana, municipal y metropolitana, destinados a intercambio, compra y venta de productos al por mayor y al detal de tipo especializado, en ocasiones de gran tamaño. No se encuentran asociados a la vivienda, son compatibles con usos de servicios, equipamientos de escala similar. Requieren grandes superficies e implantación urbanística.
 4. **Comercio de gran escala (C6):** Estos usos son establecimientos comerciales de escala urbana, municipal y metropolitana, destinados a intercambio, compra y venta de productos al por mayor y al detal de tipo especializado, en ocasiones de gran tamaño. No se encuentran asociados a la vivienda, son compatibles con usos de servicios, equipamientos de escala similar. Requieren grandes superficies e implantación urbanística.
 - **USOS COMPLEMENTARIOS – SERVICIOS (S).** Los siguientes son los usos permitidos que se constituyen usos complementarios a la actividad principal.



ALCALDIA DE LA DORADA - CALDAS

DECRETO No. 097 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2015

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
"CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO"**

1. **Servicios personales generales (S1):** Son establecimientos que ofrecen servicios directamente al cliente, es pertinente que se localicen en zonas residenciales como complemento a estas. También están localizados sobre zonas céntricas.
2. **Servicios profesionales y financieros (S2):** Son establecimientos dedicados a la prestación de servicios cotidianos de escala menor, estos pueden localizarse en zonas residenciales o en centros urbanos, con frecuencia se mezclan con usos como el comercio, equipamientos e industria de una escala similar.
3. **Servicios de diversión y esparcimiento (S4):** Son todos aquellos establecimientos dedicados a prestación de servicios de diversión y esparcimiento público, estos se dividen en varias tipologías dependiendo sus restricciones.
4. **Servicios de Hospedaje (S5)**
5. **Servicios de Almacenamiento (S10)**
6. **Servicios de Información y Comunicaciones (S15)**
7. **Actividades Inmobiliarias (S16)**
8. **Servicios Administrativos y Apoyo (S17).**

PARÁGRAFO 1. Del Grupo de Servicios (S4) se prohíben los servicios de diversión y esparcimiento con venta y consumo de licor y comercio de sexo (S.4.B).

PARÁGRAFO 2. La Norma de Usos del suelo para el Plan Parcial Centro Comercial Puerta de Oro Se encuentra en la Ficha Normativa del Plan Parcial que está Adjunta y forma parte integral del Presente Decreto.

- **USOS COMPLEMENTARIOS.** Se incluye el uso de Juegos de suerte y Azar en el Plan Parcial, teniendo en cuenta lo relacionado en el siguiente artículo definido en el PBOT del Municipio de la Dorada:

ARTÍCULO 75. Juegos de Suerte y Azar localizados. A partir de la entrada en vigencia del presente acuerdo, la instalación de nuevos establecimientos dedicados a la actividad de juegos de suerte y azar localizados, bingos, casinos y similares solo se permitirán al interior de hoteles debidamente acreditados por el ente que los regula, o centros comerciales conformados por más de quince locales.



ALCALDIA DE LA DORADA - CALDAS

DECRETO No. 097 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2015

POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO"

Los juegos de suerte y azar localizados, bingos, casinos y similares deberán cumplir con la normatividad vigente, en especial la ley 643 de 2001, sus decretos reglamentarios y las normas que lo adicionen modifiquen o sustituyan. Sumado a ello las normas sobre el uso del suelo establecido en el presente acuerdo.

Paragrafo1: Los nuevos establecimientos de juegos de suerte y azar localizados, bingos, casinos y similares solo se permitirán en hoteles y centros comerciales y su actividad no podrá desarrollarse en áreas inferiores a 200 mt2. Solo se permitirá un establecimiento de juego de suerte y azar, bingo, casino y similares por cada hotel o centro comercial.

Paragrafo2: Para los establecimientos comerciales que se encuentren en funcionamiento con anterioridad a la entrada de vigencia del presente acuerdo y con la documentación debidamente expedida por la entidad competente, se respetaran los derechos adquiridos bajo el amparo de la confianza legítima.

ARTÍCULO 45 . NORMA URBANÍSTICA PARA EL PLAN PARCIAL. La siguiente es la Norma Urbanística propuesta para la Unidad de Gestión U.G.1. del Plan Parcial Centro Comercial Puerta de Oro que se encuentra definida de igual forma en la Ficha Normativa del Plan Parcial que forma parte integral del presente Decreto.

NORMA URBANÍSTICA UG 1										
USO	ÁREA MÍNIMA LOTE	FRENTE MÍNIMO LOTE	IO	IC	VOLADIZO	RETIRO FRONTAL	RETIRO LATERAL	RETIRO POSTERIOR MÍNIMO	PARQUEADEROS	OTROS REQUERIMIENTOS
Comercial y de servicios	N.A	N.A	0,72	1,5	3 metros sobre cualquier fachada a 3 metros del nivel del andén.	Según secciones viales	No se exigen	No se exigen	1 Por cada 50 metros cuadrados construidos.	Aplicara la reglamentación Nacional o de superior Jerarquía.

TÍTULO V

ESTRATEGIA DE GESTIÓN

(Firma)



ALCALDIA DE LA DORADA - CALDAS

DECRETO No. 097 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2015

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
"CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO"**

ARTÍCULO 46 . El Plan Parcial "CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO" se desarrollará a través de una única Unidad de Gestión U.G.1., correspondiendo con la entrega en sitio de las áreas de cesión para espacio público y equipamiento, así como el pago o construcción de las cargas generales asignadas.

TITULO VI

DISTRIBUCIÓN DE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS

ARTÍCULO 47 . MECANISMO DE DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS. Las cargas generales del plan parcial hacen referencia a todos los sistemas estructurantes que deben ser asumidos por los urbanizadores o promotores en el área de intervención del plan parcial, en contraprestación por el aprovechamiento urbanístico permitido.

El siguiente cuadro referencia las cargas generales del Plan Parcial:

CARGA	VALOR
OBRAS AMBIENTALES	32.904.750
ACUEDUCTO	13.000.000
ALCANTARILLADO	48.000.000
ALCANTARILLADO A.LL.	34.700.000
ENERGÍA	64.000.000
VÍA. SEMIPEATONAL.	35.000.000
TOTAL	227.604.750

ARTÍCULO 48 . REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Tal como lo establece la ley 388 de 1997, el reparto de cargas y beneficios de un plan parcial está directamente relacionado con los aprovechamiento permitidos, para el plan parcial "Centro Comercial Puerta de Oro", no se realiza reparto ya que este, está compuesto de una sola unidad de gestión y los predios que la componen son del mismo propietario, sin embargo se da claridad de las condiciones y obras necesarias para la operación urbanística.

ARTÍCULO 49 . ESTRATEGIA DE GESTIÓN. El plan parcial Centro Comercial Puerta de Oro por tener una sola unidad de gestión urbanística será el promotor



ALCALDIA DE LA DORADA - CALDAS

DECRETO No. 097 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2015

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
"CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO"**

del plan, o desarrollador de dicha unidad, el encargado de ejecutar todas las cargas generales, con el fin de habilitar el suelo requerido para el desarrollo de esta.

PARÁGRAFO. En cuanto a cesiones de espacio público estas serán entregadas al Municipio en el momento de obtener la licencia de urbanismo o construcción al igual que se deberá respetar la faja de reserva establecida por la ley 1228 de 2008.

TÍTULO VII

INSTRUMENTOS DE MANEJO Y GESTIÓN DEL SUELO

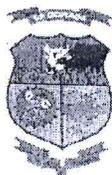
CAPÍTULO I

PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA

ARTÍCULO 50 . PLUSVALÍA – El presente Plan Parcial Constituye objeto de la Participación en Plusvalía cuya cuantificación y liquidación por este concepto será determinada por la Secretaría de Hacienda, mediante la aplicación de los artículos 256, 257 y 258 del estatuto de rentas de La Dorada, contemplado en el Acuerdo 053 de 2014 y lo establecido por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o la norma que lo adicione modifique o sustituya.

ARTÍCULO 51 . ENGLOBES Y SUBDIVISIONES - Cuando por efecto del englobe un lote de terreno se vea beneficiado por otro u otros que fueren objeto del plan parcial y se aumente su edificabilidad, el predio resultante del englobe será objeto, previa petición del interesado, de todo el trámite para determinar el efecto y liquidar la participación en plusvalía.

ARTÍCULO 52 . EL PAGO COMO REQUISITO PARA EXPEDIR LICENCIAS. - De acuerdo con el artículo 6° del Decreto Nacional 1788 de 2004, para la expedición de licencias de urbanización o construcción y sus modalidades, tratándose de los inmuebles eventualmente beneficiados por el efecto plusvalía en razón de la adopción de este plan parcial, solo podrán expedir los respectivos actos administrativos cuando el interesado presente un certificado expedido por la Secretaría de Hacienda que acredite el pago total de la participación en la



ALCALDIA DE LA DORADA - CALDAS

DECRETO No. 097 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2015

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
"CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO"**

plusvalía correspondiente al área autorizada o de que existe un acuerdo de pago o la constancia expresa de que no se ha generado la obligación de pagarla.

ARTÍCULO 53 .PAGO COMO REQUISITO PARA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO. - La Oficina de Instrumentos Públicos solo podrá inscribir actos de transferencia del dominio en relación con los inmuebles que hacen parte de este plan parcial y estén sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, cuando el interesado presente un certificado expedido por la Secretaría de Hacienda que acredite el pago total de la participación en la plusvalía correspondiente a los inmuebles o de que existe un acuerdo de pago o la constancia expresa de que no se ha generado la obligación de pagarla.

TITULO VIII

DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 54. CRONOGRAMA GENERAL DE EJECUCIÓN DE OBRAS DEL PLAN PARCIAL. Como ya se ha mencionado anteriormente, como resultado del desarrollo urbano derivado de la operación urbana denominada "Centro Comercial Puerta de Oro"; se obtendrá una única U.G.1., cuyo cronograma de ejecución será de diez años, como se puede observar y corresponderá con la vigencia del Plan Parcial.

Etapa	Descripción Actividad	Período									
		Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
1	Definición de las bases de U.G.										
2	Delimitación del área de actuación										
3	Definición de la Estrategia de Gestión										
4	Formalización del acto mediante escritura pública										
5	Creación de la organización de la entidad gestora*										
6	Ejecución de las obras a cargo de los propietarios										
7	Movilización de recursos financieros										
8	Transferencia de áreas de uso público al municipio										
9	desarrollo, ejecución y funcionamiento del proyecto										

Notas: * O Fiducia Mercantil



ALCALDIA DE LA DORADA - CALDAS

DECRETO No. 097 DE 31 DE DICIEMBRE DE 2015

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA
"CENTRO COMERCIAL PUERTA DE ORO"**

ARTICULO 55. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL- El Plan Parcial entrará en vigor desde la fecha de publicación de su aprobación definitiva, y su vigencia será indefinida, mientras no sea modificado por un plan urbanístico de igual o superior rango, sin perjuicio de eventuales modificaciones puntuales.

ARTICULO 56. CONTENIDOS. Harán parte integral del presente decreto el documento técnico soporte y sus anexos, las fichas normativas y la cartografía.

Dado en el Municipio de La Dorada a los

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,


ERWIN ARIAS BETANCUR
Alcalde Municipal

Elaboró: Juan Pablo Aristizábal Valencia. 
Arquitecto.

Proyectó: Eder Aleixo Montilla Mahecha. 
Secretario de Planeación.

Revisó: Ingrid Tatiana Orjuela Sierra 
Directora Administrativa de la división Jurídica.