

**DECRETO No. 099**  
**Del 23 de diciembre de 2.016**

**POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO N° 023 DE 2014, "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EXPANSIÓN URBANA EDS LA VARIANTE"**

**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 modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, el artículo 19 y concordantes de la Ley 388 de 1997, Decreto 019 de 2012, Decreto 1077 de 2015, Acuerdo Municipal 031 del 2001 y;

**CONSIDERANDO**

Que el artículo 311 de la Constitución Política señala: *"Al municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes"*.

Que el numeral 3 del artículo 315 constitucional señala como deber del alcalde dirigir la acción administrativa del municipio; asegurar el cumplimiento de las funciones y la prestación de los servicios a su cargo y demás atribuciones que le asigne la Constitución y la Ley.

Que la Ley 388 de 1997 en su artículo 3º establece acerca de la función pública del urbanismo lo siguiente:

*"Artículo 3º.- Función pública del urbanismo. El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento 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 sostenible.*
- 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.*
- 4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales"*



Departamento de Caldas  
Alcaldía Municipal de La Dorada  
**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN**

Que de acuerdo con el artículo 32 ibidem, el suelo de expansión urbana está *“Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, 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 equipamiento colectivo de interés público o social. (...)”*

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 Parágrafo 4 del Artículo 180 del Decreto 019 de 2012 por medio del cual se modifica el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 expresamente señala:

*“Parágrafo 4. El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario”.*

Que el Decreto 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, establece el procedimiento que se debe tener en cuenta para la aprobación de los planes parciales.

Que el artículo 180 y siguientes del Acuerdo Municipal N.º 031 de 2001, por medio del cual se establece el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de La Dorada, reconoció la figura de planificación como mecanismo idóneo para una gestión más integral del territorio. Así mismo en el capítulo 42 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 el artículo 15 del Acuerdo 031 de 2000, establece los objetivos y estrategias generales del Plan Básico de Ordenamiento Territorial Municipal, de la siguiente manera:

- “1. Orientar el proceso de desarrollo territorial y regular su utilización y transformación.*
- 2. Establecer las relaciones funcionales urbano-rurales y urbano-regionales que garanticen la articulación espacial del municipio con su contexto regional.*
- 3. 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.*
- 4. Garantizar la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.*
- 5. 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*

Departamento de Caldas  
Alcaldía Municipal de La Dorada  
**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN**

*como con los esfuerzos y recursos de las entidades encargadas del desarrollo de dicha política.*

*6. Indicar las necesidades de infraestructura para el desarrollo con las cuales la administración municipal implementará mediante planes específicos y proyectos, el modelo de desarrollo territorial futuro.*

*7. 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.*

*8. 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 es necesario realizar modificaciones del Plan Parcial de Expansión Urbana “EDS LA VARIANTE” – aprobado mediante el “Decreto Municipal 023 de 22 de mayo de 2014”, con el fin de 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 en razón del desarrollo apropiado de las instancias de validación contempladas en las normas legales, porque cumple con los requisitos de ley y por considerarlo conveniente para el Municipio de La Dorada, el Alcalde Municipal encuentra oportuno adoptar las modificaciones del Plan Parcial “EDS LA VARIANTE”.

En consideración a lo anterior, el **ALCALDE DEL MUNICIPIO DE LA DORADA**, facultado como está por ley,

## **DECRETA**

### **TITULO I**

#### **ADOPCIÓN Y DELIMITACIÓN DEL AREA DE PLANIFICACIÓN**

**ARTICULO No. 1. ADOPCIÓN.** Adóptense las modificaciones del Plan Parcial de Expansión urbana “EDS LA VARIANTE” – Aprobado mediante el Decreto Municipal 023 de 22 de mayo de 2014 – como instrumento de planificación que desarrolla y complementa el Plan Básico de Ordenamiento Territorial 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.

**ARTICULO No. 2. COMPONENTES DEL PLAN.** El Plan parcial que se adopta está compuesto por el Documento Técnico de Soporte, con el conjunto de planos y la norma urbanística que hacen parte integral del presente Plan Parcial los cuales se relacionan a continuación:

<b>LISTADO DE PLANOS</b>	
<b>PLANO N°</b>	<b>NOMBRE DEL PLANO</b>
1	Localización

Página 3 de 12



2	Delimitación plan parcial
3	Delimitación predial
4	Aptitud del suelo
5	Volumenes de tierra y sección
6	Topográfico
7	Suelos de Protección
8	Unidades de Actuación urbanística.
9	Zonas de Asignación de Usos
10	Tratamientos Urbanísticos
11	Áreas de Cesión
12	Etapas de Desarrollo
13	Jerarquía Vial
14	Mapa Aptitud

**ARTICULO No. 3. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN.** -El Plan Parcial de Expansión urbana "EDS LA VARIANTE", se delimita por medio de los siguientes puntos de coordenadas, en Magna Sirgas, incorporando el predio con ficha catastral N° 17380000100020169000.

Delimitación del Plan Parcial E.D.S LA VARIANTE		
COORDENADAS		
PUNTO	X	y
1	934353.0865	1095574.3329
2	934227.8049	1095638.3951
3	934123,3359	1095692.7849
4	934089,1177	1095633.2535
5	934097,4089	1095533.4723
6	934165,9673	1095565.8583
7	934226,1059	1095467.0483
8	934296,3364	1095505,7228
9	934334,6556	1095549,2336

**ARTICULO No. 4.** El Plan parcial "EDS LA VARIANTE", comprende un área catastral de 29.503.27M<sup>2</sup>, área que será desarrollada a través de una única Unidad de Gestión U.G.

**ARTICULO No. 5. 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

Departamento de Caldas  
Alcaldía Municipal de La Dorada  
**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN**

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 de este decreto.

Predio	Ficha Catastral	Propietario	Área	Porcentaje Participación
Lote 1	1738000010000002017100000000	RUBEN DE JESUS CLAVIJO BOCANEGRA	7.030,1674 m <sup>2</sup>	24%
Lote 2	1738000010000002016900000000	RUBEN DE JESUS CLAVIJO BOCANEGRA	14.062,7485 m <sup>2</sup>	48%
Lote 3	1738000010000002017000000000	RUBEN DE JESUS CLAVIJO BOCANEGRA	8.188,58 m <sup>2</sup>	28%
<b>Área Plan Parcial.</b>			<b>29.503.27 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

**Parágrafo 1:** El predio identificado con la ficha catastral No. 1738000010000002017000000000, aparece en la cartografía del IGAC sin embargo el propietario y el certificado de tradición establecen que solo existen 2 fichas las cuales hacen parte del Plan Parcial. Por lo anterior, el análisis de la información predial se realizó con la información establecida por las diferentes entidades (Escritura pública, Certificado de Tradición) y se apoya del levantamiento topográfico para dar claridad en lo relacionado a los linderos.

**Parágrafo 2:** Las áreas prediales correspondientes a la Unidad de Gestión - U.G -UG de esta modificación, deberán a la hora de su licenciamiento, aclarar y actualizar las dimensiones por medio de los certificados de tradición ante la entidad competente (Secretaría de Planeación o IGAC).

**Parágrafo 3:** De acuerdo a las inconsistencias cartográficas existentes por las diferentes entidades se debe apoyar del levantamiento topográfico realizado por el Plan Parcial con la premisa de no generar afectaciones a vecinos, por lo cual cualquier acto administrativo relacionado con alguna actuación urbanística deberá contemplar la citación a vecinos tal como se establece en el decreto compilatorio 1077 de 2015.

## TITULO II SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL PLAN PARCIAL

### CAPÍTULO I SISTEMA AMBIENTAL

**ARTICULO No. 6. EI SISTEMA AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL "EDS LA VARIANTE",** permanecerá en las condiciones establecidas en el "Decreto de Adopción N° 023 de 22 de mayo de 2014", el cual propende por la minimización de los posibles impactos que generará el proyecto debido a la implantación de usos y actividades urbanas, mediante la presente propuesta de modificación se busca establecer un equilibrio en entre usos residenciales y comerciales y de servicios a través de una unidad de gestión, dando cumplimiento con los objetivos planteados en el Plan Parcial y con las determinantes urbanísticas expedidas por la

Secretaría de Planeación, mediante la Resolución No. SDP-PP 0001 de marzo 19 de 2014 y en cumplimiento al Parágrafo 4 del Artículo 180 del Decreto 019 de 2012 que expresamente señala: (...) "Parágrafo 4. El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario".

**ARTICULO No. 7. CONTENIDOS DE LOS ELEMENTOS AMBIENTALES.** Se reconocen todas las directrices ambientales trazadas por el "Decreto Municipal N° 023 de 22 de mayo de 2014".

**Parágrafo:** Por lo mencionado por el decreto 109 de 2012 el Plan Parcial E.D.S al no modificar ni tener relación con elementos de la estructura ecológica principal, no surgirá ningún trámite ante la Corporación Autónoma regional de Caldas, no obstante para el desarrollo de cualquier actividad o uso del suelo permitida por el plan parcial y que requiera permisos o autorizaciones de orden ambiental, deberán dar el trámite respectivo ante la entidad correspondiente.

## CAPÍTULO II SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

**ARTICULO No. 8. CONTENIDOS DE LAS DIRECTRICES DE LOS SISTEMAS DE SERVICIOS PÚBLICOS.**

-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).

**ARTICULO No. 9. 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° PQR-5622 del 03 de Noviembre de 2016, referencia disponibilidad en el servicio de Acueducto en tubería de 2 " PVC y Alcantarillado en tubería tipo NOVAFOR de 20", de igual manera se reconocen las responsabilidades determinadas en el "Decreto N° 023 de 22 de mayo de 2014, por medio del cual se Adopta el Plan Parcial - EDS LA VARIANTE". 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 de la modificación del Presente Plan Parcial.

**ARTICULO No. 10. 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° 462310-036, 7-13-00119 del 23 de Mayo 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 "EDS LA VARIANTE". 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 "Decreto N° 023 de 22 de mayo de 2014, por medio del cual se Adopta el Plan Parcial - EDS LA VARIANTE".

**ARTICULO No. 11. 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. 2-1114, del 21 de Octubre de 2016, referencia disponibilidad en el servicio de Aseo, en donde se determinan las responsabilidades y condiciones generales para la prestación del servicio al Predio objeto de desarrollo del Plan Parcial "EDS LA VARIANTE". 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 "Decreto N° 023 de 22 de mayo de 2014, por medio del cual se Adopta el Plan Parcial - EDS LA VARIANTE".

### **CAPÍTULO III SISTEMA DE MOVILIDAD**

**ARTICULO No. 12. SISTEMA DE MOVILIDAD.** – Para los proyectos de actuaciones urbanísticas es necesario evaluar y determinar con suficiencia el sistema de movilidad dentro de la zona urbana de intervención, teniendo en cuenta los siguientes componentes generales para dimensionar y formular:

1. Sistema vial
2. Sistema de transporte
3. Movilidad Peatonal
4. Estacionamientos

**ARTICULO No. 13. LAS VIAS DEL PLAN PARCIAL.** De acuerdo con la normatividad vigente, el Plan Parcial deberá consolidar su sistema de movilidad a partir del reconocimiento de la existencia de los siguientes ejes viales, los cuales deberán consolidarse a partir del cumplimiento de la Normatividad vigente, en especial la determinada por la Ley 1228 de 2008:

1. Vía Arteria principal – o llamada la Variante. Deberá solicitarse a la ANI los retiros viales específicos de acuerdo con los retiros establecidos por la Ley 1228 de 2008.
2. Solicitar retiros viales y dimensiones para la carrera 6ª, ante la Secretaría de Planeación previo a la expedición de una licencia urbanística.
3. Se deberá garantizar la continuidad vial y conexión sobre la calle 24D que conecta con el barrio El Dorado, tal como se puede observar en el plano anexo N°13.

**Parágrafo 1.** Para la Aprobación de las diferentes actuaciones urbanísticas a darse sobre el área del Plan Parcial, deberá solicitarse a la ANI o Concesión vial encargada, los respectivos retiros viales a consolidarse sobre la VAP existente en el Plan Parcial.

**Parágrafo 2.** Sobre las diferentes actuaciones urbanísticas a desarrollarse en el área del Plan Parcial, deberá generarse conexión al barrio el Dorado por la calle 24 D, tal como se puede observar en el plano N°13. Dicha conexión deberá dar cumplimiento a la normatividad vial vigente en el Municipio de La Dorada y las dadas para el plan parcial en el "Decreto N° 023 de 22 de mayo de 2014, por medio del cual se Adopta el Plan Parcial - EDS LA VARIANTE".

## CAPÍTULO V SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

**ARTICULO No. 14. ESTRUCTURA GENERAL.** El sistema de espacio público en el caso del Plan parcial La Variante corresponderá a las cesiones obligatorias definidas de acuerdo con los lineamientos del Acuerdo 031 de 2001 – PBOT y estarán integrados al sistema general del municipio por los ejes viales de primer y segundo Orden existentes en la zona de intervención. El sistema de Espacio Público se identifica en el Plano No. 11 (Cesiones) que hace parte integral del presente Decreto.

**ARTICULO No.15. AREAS DE CESIÓN PARA EL PLAN PARCIAL "EDS-LA VARIANTE".** El Plan Parcial "EDS – LA VARIANTE" desarrollara una serie de usos del suelo y densidades diferentes a las adoptadas en el "Decreto N° 023 de 22 de mayo de 2014, por medio del cual se Adopta el Plan Parcial - EDS LA VARIANTE", por lo que las áreas de Cesión varía en los siguientes términos:

1. La Cesión deberá realizarse sobre el 20% del área del Lote tal y como lo determina el numeral "G" del artículo 116:

**"ARTICULO 116. CESIONES PÚBLICAS (NUG).** Todo lote en proceso de urbanización deberá contemplar diferentes modalidades en este tipo de cesiones a saber.

(...)

- g) Para zonas verdes y comunales a escala municipal (cesión pública). Deberá ceder un porcentaje del área total del lote, equivalente al 20 % de área la cuales estará definida en la demarcación que expida la junta de Planeación. Si las superficies resultantes no pueden ser utilizadas en beneficio de la comunidad debido a su ubicación o tamaño insuficiente, su valor acordado deberá depositarse en el BANCO DE TIERRAS.

2. De acuerdo con el cálculo de los aprovechamientos a realizarse en la zona del Plan Parcial, las cesiones totales del plan parcial corresponden a 6.144,3025 M<sup>2</sup>, las cuales en su totalidad serán definidas para "Zonas Verdes Comunales a escala Municipal", que deberán ser entregadas al municipio previo a la expedición de la Licencia Urbanística.
3. Las Cesiones entregadas para la modificación del Plan Parcial, responden a los parámetros establecidos por el Decreto Nacional compilatorio 1077 de 2015. Los cambios en el documento técnico soporte suceden en la página 73.

4. Los parámetros de entrega de las áreas de cesión previo a la expedición de una licencia urbanística para los desarrollos del Plan Parcial deberán darse conforme la normatividad vigente y de acuerdo con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

**PARÁGRAFO.** El área a entregar al municipio de La Dorada correspondiente a las Cesiones de Espacio público se encuentra localizada y delimitada en el Plano N° 11 (Cesiones Obligatorias).

**TITULO III**  
**UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

**CAPÍTULO I**  
**UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

**ARTICULO No. 16. UNIDAD DE GESTIÓN – U.G.** El Plan Parcial se desarrolla a través de una (1) única Unidad de Gestión U.G, determinada por las condiciones físicas, topográficas y prediales que presenta el Plan Parcial, dadas las condiciones ambientales del área de estudio, las áreas de cesión de la Unidad de Gestión U.G, se disponen con el fin de integrar un sistema único de Espacio Público que se articule con el resto del Municipio.

**ARTICULO No. 17. UNIDAD DE GESTIÓN – U.G.1.** Se encuentra ubicada VARIANTE está ubicado en el costado occidental de la variante BOGOTÁ – MEDELLÍN; sobre la calle 24 con carrera 8, tal y como lo determinan las siguientes coordenadas.

Delimitación de la Unidad de Gestión U.G. del Plan Parcial E.D.S LA VARIANTE		
COORDENADAS		
PUNTO	X	y
1	934353.0865	1095574.3329
2	934227.8049	1095638.3951
3	934123,3359	1095692.7849
4	934089,1177	1095633.2535
5	934097,4089	1095533.4723
6	934165,9673	1095565.8583
7	934226,1059	1095467.0483
8	934296,3364	1095505,7228
9	934334,6556	1095549,2336

Esta Unidad de Gestión está conformada por los siguientes predios:

Predio	Ficha Catastral	Propietario	Área	Porcentaje Participación
Lote 1	1738000010000002017100000000	RUBEN DE JESUS CLAVIJO BOCANEGRA	7.030,1674 m <sup>2</sup>	24%
Lote 2	1738000010000002016900000000	RUBEN DE JESUS CLAVIJO BOCANEGRA	14.062,7485 m <sup>2</sup>	48%
Lote 3	1738000010000002017000000000	RUBEN DE JESUS CLAVIJO BOCANEGRA	8.188,58 m <sup>2</sup>	28%
<b>Área Plan Parcial.</b>			<b>29.503.27 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

**PARÁGRAFO:** Las áreas relacionadas anteriormente, corresponden a las expresadas en los certificados de tradición de los predios objeto del Plan Parcial. Una vez se pretendan licenciar los proyectos urbanísticos de la Unidad de Gestión, deberán aclararse las áreas del Plan Parcial a través de un certificado expedido por el IGAC.

El área bruta de esta unidad es de 33.552,5801 m<sup>2</sup>, y sus áreas netas y útiles se discriminan de la siguiente forma, así como las áreas a descontar por zonas de protección y cesiones de vías y espacio público:

UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA		
AREAS	%	M2
<b>AREA BRUTA De unidad de Gestión.</b>	<b>100%</b>	<b>33.552,58</b>
AREAS A DESCONTAR		
Vía Nacional (VARIANTE)		3.026,65
Vía Secundaria (PROYECCION CARRERA 6)		1.326,61
<b>AREA NETA</b>		<b>26.873,33</b>
Áreas de cesión Espacio Público		6.144,30
<b>ÁREA UTIL</b>		<b>20.729,03</b>

**TÍTULO IV**  
**DETERMINACIONES SOBRE USOS DEL SUELO, FICHAS NORMATIVAS Y APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

**ARTICULO No. 18. USOS DEL SUELO DE LA UNIDAD DE GESTIÓN U.G.1.** La Unidad de Gestión urbanística tiene como usos principales industria liviana, comercio y servicios y usos especiales, tal como se determina en la ficha normativa presente en el Documento Técnico del Plan Parcial anexo al presente Decreto; cuenta con un área neta urbanizable de 26.873,3345 m<sup>2</sup> y un área útil de 20.729,032m<sup>2</sup>, los cuales estarán distribuidos entre los diversos usos principales así:

USOS DEL SUELO Y CESIONES URBANÍSTICAS	AREA UTIL
USOS ESPECIALES Y COMERCIO	3.915,01
COMERCIO Y SERVICIO DE VEHICULO	5.043,27
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR CON COMERCIO Y SERVICIOS, VIVIENDA AGRUPADA O CONJUNTOS CERRADOS.	9.714,48
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR, TRIFAMILIAR COMERCIO Y SERVICIOS.	20.562,84
CESIONES VIALES	6.679,239
CESION ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO	6.144,30
<b>TOTALES</b>	<b>33.552,5801</b>

**PARÁGRAFO 1.** Las áreas Catastrales empleadas fueron confrontadas con la base catastral manejada por el municipio de La Dorada suministrada por el IGAC base actualizada en año 2009, información oficial que fue empleada para el desarrollo del Presente plan parcial.

**PARÁGRAFO 2.** Para cada uno de los desarrollos urbanísticos que se pretendan dar en el área del Plan Parcial EDS – LA VARIANTE, se deberá dar cumplimiento a los requerimientos y normatividad establecida en el Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial DTS- EDS LA VARIANTE, en cuanto a Edificabilidad, densidades, parqueaderos, retiros, usos del suelo, entre otros requisitos.

## TÍTULO V ANÁLISIS ECONÓMICO, ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

**ARTICULO No. 19. CARGAS GENERALES.** Las cargas generales del plan parcial hacen referencia a todos los sistemas estructurantes que deben ser asumidos por los urbanizadores en el área de intervención del plan parcial, en contraprestación por el aprovechamiento urbanístico adicional permitido. Entre otras cargas se encuentran las redes de acueducto, alcantarillado residual y de lluvias, energía eléctrica, obras ambientales y la consultoría del plan parcial. Así como las cesiones obligatorias para vías, y espacio público. Al tratarse de una unidad de gestión urbanística y teniendo en cuenta las condiciones del Plan Parcial en su modificación el sistema vial y las demás construcciones relacionadas con la propuesta urbanística deberán ser asumidas por el promotor y serán exigidas en el desarrollo de cualquier actuación urbanística.

**PARAGRAFO:** Dado que la Unidad de Gestión U.G.1 es la única unidad existente dentro del Plan Parcial, será esta la que asumirá el total de las Cargas Urbanísticas determinadas para el Plan Parcial.

**ARTICULO No. 20. ESTRATEGIA DE GESTIÓN.** El desarrollo de unidad de gestión se hará de manera independiente, y la unidad asumirá sus cargas individuales.

Departamento de Caldas  
Alcaldía Municipal de La Dorada  
**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN**

De igual forma la Unidad de Gestión asumirá la entrega de áreas de cesión de espacio público de manera independiente y lo hará sobre su propio suelo.

UNIDADES	CESION OBLIGATORIA ESPACIO PUBLICO	FORMA DE ENTREGA
Unidad de Gestión urbanística U.G.1.	6.144, 3025 M <sup>2</sup>	En sitio

**TITULO VII  
DISPOSICIONES FINALES**

**ARTICULO No. 21. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN.** Se entenderá en todo caso que el plan Parcial EDS la variante tendrá una vigencia máxima hasta finalizar el año 2028 para la consecución de sus objetivos, en el caso de perder la vigencia y no haberse desarrollado el suelo se deberá revisar y modificar nuevamente el Plan parcial, para lo cual se deberá acoger a la normatividad vigente.

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
U.G.1													

**PARÁGRAFO:** Se entenderá en todo caso que el plan Parcial EDS la variante tendrá una vigencia máxima hasta finalizar el año 2028.

**ARTICULO No. 22. VIGENCIA-** El presente Decreto rige a partir de la fecha de publicación, quedando vigentes las disposiciones que expresamente no fueron modificadas.

Dado en La Dorada Caldas a los veintitres (23) días del mes de diciembre de dos mil dieciséis (2016).

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**DIEGO PINEDA ÁLVAREZ**  
Alcalde Municipal

Proyectó: Álvaro Javier Ramos  
Elaboró: Juan Pablo Aristizabal  
Revisión Jurídica: Alejandra Ortiz  
Aprobó: Claudia P Echeverry Bedoya

Página 12 de 12

Carrera 3 No. 14 - 76 , Código Postal 175031  
PBX (096)8572013 Ext. 206  
E mail: planeacion@ladorada-caldas.gov.co