



Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio
República de Colombia

RESOLUCIÓN NÚMERO

(0389) 27 JUN. 2014

“Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU “MIRADOR DEL FRAYLE” localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca”

EL MINISTRO DE VIVIENDA, CIUDAD Y TERRITORIO

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las que le confiere el artículo 58 de la Constitución Nacional, el numeral 7 del artículo 2 del Decreto 3571 de 2011, el numeral 3.2.5 del artículo 3 del Decreto 4821 de 2010 y los artículos 19 y 20 del Decreto 1490 de 2011 y

CONSIDERANDO

Que el Presidente de la República en uso de las facultades conferidas por el artículo 215 de la Constitución Política, declaró el estado de emergencia económica, social y ecológica por razón de la grave calamidad pública que afectó a todo el territorio nacional ocasionada por el Fenómeno de la Niña 2010 - 2011, mediante Decreto Ley 4580 del 7 de diciembre de 2010.

Que una vez declarado el estado de emergencia económica, social y ecológica, el Presidente, con la firma de todos sus Ministros, expidió decretos con fuerza de ley destinados exclusivamente a conjurar la crisis e impedir la extensión de sus efectos. En ese sentido, se expidió el Decreto 4821 de 2010, *“Por el cual se adoptan medidas para garantizar la existencia de suelo urbanizable, para los proyectos de construcción de vivienda y reubicación de asentamientos humanos para atender la situación de desastre nacional y de emergencia económica social y ecológica nacional.”* Para lograr tal fin, el Gobierno Nacional podrá promover, ejecutar y financiar Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano (PIDU) en los que se definan, de común acuerdo con las autoridades de planeación de los municipios y distritos en el ámbito de sus competencias, el conjunto de decisiones administrativas y actuaciones urbanísticas necesarias para la ejecución de las operaciones urbanas integrales que garanticen la habilitación de suelo para la ejecución de los proyectos de construcción de vivienda y reubicación de asentamientos humanos para atender la emergencia económica, social y ecológica nacional.

Que la Corte Constitucional en Sentencia C-299/11 en la revisión constitucional del Decreto 4821 de 2010, manifestó: *“(...) los PIDUs representan un mecanismo adecuado para reducir el periodo que usualmente se requiere para habilitar suelo y obtener las licencias respectivas. (...) Para la Sala, el incremento súbito en el déficit habitacional debido a la ola invernal que dejó sin vivienda a un gran número de personas, no podía ser atendido con los instrumentos jurídicos ordinarios vigentes al momento de sobrevenir el fenómeno ambiental causante de la crisis social y económica que se pretende conjurar. (...)”*

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

Que mediante el Decreto 1490 de 2011, "*Por el cual se reglamenta parcialmente el Decreto 4821 de 2010*", se fijaron los requisitos y procedimientos para la implementación de los Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano - PIDU, medida que permite la habilitación de suelo urbanizable necesario para conjurar la grave situación en los municipios del país, afectados por el Fenómeno de la Niña 2010-2011.

Que de acuerdo con lo dispuesto en inciso tercero del artículo 3 del Decreto 1490 de 2011, además de los proyectos de vivienda destinados a conjurar la grave situación en los municipios del país afectados por la ola invernal causada por el Fenómeno de la Niña, se podrá destinar dentro de los Proyectos Integrales de Desarrollo Urbano (PIDU) suelo para otros tipos de vivienda, incluyendo VIS y VIP, así como también para usos productivos que sean complementarios y compatibles con el uso residencial.

Que debido a las inundaciones presentadas en los años 2010 y 2011, el municipio de Candelaria mediante el Decreto 061 del 25 de abril de 2011, declaró el estado de emergencia.

Que las familias localizadas en el municipio de Candelaria que se han visto afectadas de manera recurrente con los últimos eventos de ola invernal, se encuentran inscritas dentro del Registro Único de Damnificados por Emergencia Invernal de la Dirección de Gestión del Riesgo del Ministerio del Interior y de Justicia de la República de Colombia – REUNIDOS, con fecha de reporte 31 de agosto de 2011 y corresponden a 2.660 familias.

Que según información reportada en el "CENSO FORMATO ÚNICO DE REGISTRO DE HOGARES AFECTADOS POR SITUACIÓN DE CALAMIDAD O EMERGENCIA" y validada por la Secretaría de Vivienda Social del municipio de Candelaria, el Comité Local para la Prevención y Atención de Emergencias y Desastres – CLOPAD del municipio de Candelaria y el Comité Regional Para la Prevención y Atención de Emergencias y Desastres – CREPAD de la Gobernación del Valle del Cauca, 708 familias se encuentran ocupando zonas de alto riesgo para reubicación, localizadas en los siguientes sectores:

- Sector Jarillón del Río Párraga (Cabecera Municipal) (Riesgo No mitigable).
- Caserío Brisas del Río Fraile (Corregimiento El Arenal) (Riesgo No mitigable).
- Corregimiento Juanchito: Sector de Domingo Largo, Las Palmas, El Silencio, San Andresito, Caucaseco, Villa Esperanza, Calitubos, Sector debajo del puente del Río Cauca, Calle 94 sectores norte y sur.

Que con el fin de dar respuesta a la emergencia, el municipio y la gobernación mediante comunicación con radicado 4120-E1-101524 de fecha 12 de agosto de 2011, presentaron a consideración del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial – MAVDT, hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio – MVCT, una propuesta de Proyecto Integral de Desarrollo Urbano (PIDU) Categoría 2, localizado en suelo rural del municipio de Candelaria, para atender las familias que deben ser reubicadas y las afectadas por el fenómeno de la niña 2010-2011, para lo cual incluyeron el Documento Técnico de Soporte – DTS y sus anexos de conformidad con el Decreto 1490 de 2011.

Que una vez culminada la etapa de prefactibilidad, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante la Resolución 0933 del 27 de diciembre de 2012, anunció por motivos de utilidad pública e interés social, el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano "MIRADOR DEL FRAYLE", publicada en el Diario Oficial No. 48.657 de fecha 28 de diciembre de 2012.

“Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU “MIRADOR DEL FRAYLE” localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca”

Que la constructora IC Prefabricados S.A., presentó al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante radicado 4120-E1-51738 del 05 de junio de 2013, el Documento Técnico de Soporte de formulación – DTS Categoría 2, planimetría y estudios técnicos anexos, en cumplimiento a las disposiciones del Decreto 1490 de 2011.

Que realizado el análisis de viabilidad técnica, financiera y jurídica del PIDU “MIRADOR DEL FRAYLE” en cumplimiento a lo establecido en el artículo 13 del Decreto 1490 de 2011, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio emitió concepto de viabilidad técnica, financiera y jurídica de fecha 01 de noviembre de 2013.

Que el PIDU “MIRADOR DEL FRAYLE” cuenta con la certificación para suministrar, distribuir y facturar los servicios de acueducto, alcantarillado y aseo, incluyendo la operación y mantenimiento de las plantas de tratamiento y unidades técnicas de basuras, expedida por TERRANOVA SERVICIOS S.A. E.S.P. del 12 de julio de 2013 y radicado TS-OP-0403-12072013. Igualmente, cuenta con la factibilidad de servicio de energía eléctrica expedida por la Empresa de Energía del Pacífico S.A. E.S.P. “EPSA E.S.P.” del 11 de julio de 2013, con radicado 201300017405.

Que el señor Alcalde del municipio de Candelaria – Valle del Cauca, de conformidad con los artículos 14 y 15 del Decreto 1490 de 2011, manifestó la intención para llevar a cabo el proceso de concertación y firma del convenio entre el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el municipio de Candelaria, mediante oficio firmado el 31 de octubre de 2013.

Que mediante comunicación 7230-2-109490 del 01 de noviembre de 2013, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio traslada el DTS de formulación, planimetría y estudios técnicos anexos, al despacho del señor Alcalde del municipio de Candelaria – Valle del Cauca, para iniciar el proceso de concertación y firma de convenio entre el ministerio y el municipio de Candelaria.

Que el 05 de noviembre de 2013 se celebró la Mesa Técnica de Concertación entre el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el municipio de Candelaria, donde se sustentó el procedimiento de formulación del PIDU “MIRADOR DEL FRAYLE” y se presentó la propuesta del mismo en los aspectos urbanísticos y financieros. La Mesa Técnica de Concertación consideró viable continuar con el proceso de formulación del PIDU para su adopción, de acuerdo con el Acta No. 01 de fecha 5 de noviembre de 2013.

Que en cumplimiento del artículo 15 del Decreto 1490 de 2011, se celebró el convenio interadministrativo de asociación No. 168 de 2013, suscrito entre el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y el municipio de Candelaria, Valle del Cauca el 07 de noviembre de 2013 y legalizado el 26 de noviembre de 2013.

Que previa convocatoria por parte del señor Alcalde del municipio de Candelaria, se celebró la audiencia pública de participación democrática el 19 de noviembre de 2013, de acuerdo con lo establecido en el artículo 16 del Decreto 1490 de 2011.

Que los días 09, 12 y 18 de diciembre de 2013, se celebraron las mesas de trabajo para llevar a cabo la concertación en los temas relacionados con la delimitación y reglamentación de las áreas de protección ambiental y demás condiciones para la protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos entre el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC, donde se presentó la propuesta del PIDU “MIRADOR DEL FRAYLE”, de conformidad con lo establecido en el artículo 17 del Decreto 1490 de 2011. La Mesa de Concertación consideró viable continuar con el proceso de formulación del PIDU para su adopción, de acuerdo con el Acta de concertación del 18 de diciembre de 2013 y la

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

Resolución 0100 No. 0730-0063 del 28 de enero de 2014 proferida por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC.

Que durante las etapas de concertación con el municipio, celebración del convenio, participación democrática y concertación con la autoridad ambiental de que tratan los artículos 14 al 17 del decreto 1490 de 2011, no se requirieron modificaciones al DTS de formulación Categoría 2.

Que de acuerdo con el artículo 18 del Decreto 1490 de 2011, el día 17 de marzo de 2014 el señor Alcalde del municipio de Candelaria sometió a consideración del Honorable Concejo municipal de Candelaria en sesión extraordinaria, el proyecto de acuerdo con las modificaciones a las normas de uso y aprovechamiento del suelo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial adoptado mediante Acuerdo municipal No. 015 del 29 de diciembre de 2005, referente a la propuesta del PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE".

Que el Honorable Concejo municipal de Candelaria mediante Acuerdo municipal No.004 del 21 de marzo de 2014 y previa aceptación del señor Alcalde, adoptó las modificaciones al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Candelaria, incorporando el área de planificación del PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" a suelo urbano y remitiendo las normas de uso y aprovechamiento del suelo a la presente Resolución.

Que una vez agotadas las etapas de prefactibilidad y formulación para los proyectos Categoría 2; y cumplidos los requisitos exigidos por el Decreto 1490 de 2011, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio considera viable proceder con la adopción del Proyecto Integral de Desarrollo Urbano "MIRADOR DEL FRAYLE", localizado en el municipio de Candelaria – Departamento del Valle del Cauca.

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1. ADOPCIÓN. Adoptar el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca, el cual fue anunciado por motivos de utilidad pública e interés social, mediante Resolución 0933 del 27 de diciembre de 2012, expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

ARTICULO 2. OBJETIVOS DEL PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE". Son objetivos generales y específicos del PIDU:

1. Objetivos Generales:

- a. Garantizar la habilitación de predios urbanizables que permitan la reubicación de los asentamientos humanos damnificados en la emergencia económica, social y ecológica nacional, de acuerdo con el artículo 2 del Decreto 1490 de 2011.
- b. Garantizar la habilitación de suelo urbanizable y la ejecución de un Proyecto Integral de Vivienda multi-estrato, estimulando la Vivienda Interés Social y Prioritaria.

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

2. Objetivos Específicos:

- a. Proveer suelo para contribuir a la disminución de los déficits cuantitativo y cualitativo de vivienda del municipio de Candelaria – Valle del Cauca y su área de influencia.
- b. Ofrecer soluciones integrales de vivienda que se articulen con su estructura urbana mediante la construcción de sus correspondientes obras de urbanismo.
- c. Ofrecer usos complementarios, sostenibles en el tiempo y que contribuyan a consolidar Candelaria, como un municipio urbanísticamente organizado y ambientalmente sostenible, así como mejorar el desarrollo de su territorio, sus índices de espacio público, equipamientos urbanos y calidad de vida de sus habitantes.

ARTICULO 3. DOCUMENTOS ANEXOS. Los siguientes documentos hacen parte integral de la presente Resolución:

1. Cartografía en medio físico y magnético compuesta por los siguientes planos:

No.	PLANO	ESCALA
01	DELIMITACIÓN DEL AREA DE PLANIFICACIÓN	1:3.000
02	PLANO ESTUDIOS AMBIENTALES Y DE AFECTACIONES	1:3.000
03	PLANO PREDIAL	1:3.000
04	PLANO DE ESTUDIO HIDROLÓGICO E HIDRÁULICO	1:3.000
05	PLANO ESTUDIO ARQUEOLÓGICO	1:3.000
06	PLANO ESTUDIO GEOLÓGICO Y SUELOS – LOCALIZACIÓN DE SONDEOS	1:3.000
07	PLANO DE SISTEMA DE MOVILIDAD – ESTUDIO CAPACIDAD VIAL	1:3.000
08	PLANO DE ESTUDIO TOPOGRÁFICO	1:3.000
09	PLANO DE ÁMBITO DE ATENCIÓN TERRITORIAL	1:40.000
10	PLANO URBANÍSTICO GENERAL	1:3.000
10A	PLANO ÁREAS DE ACTIVIDAD	1:3.000
10B	PLANO DE SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS	1:3.000
10C	PLANO UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA	1:3.000
10D	PLANO URBANÍSTICO – SIMULACIÓN ARQUITECTÓNICA	1:3.000
11	PLANO URBANÍSTICO DE DETALLE VIVIENDA VIP	1:1.250
11A	PLANO BLOQUE DE VIVIENDA – PLANTAS Y FACHADA PPAL	1:75
11B	PLANO BLOQUE DE VIVIENDA – FACHADA POSTERIOR Y CORTES	1:75
11C	PROPUESTA CASA VIP – PLANTAS Y CORTES UNIDAD BÁSICA	1:50
11D	PROPUESTA CASA VIP – FACHADAS UNIDAD BÁSICA	1:50
11E	PROPUESTA CASA VIP – PLANTAS Y CORTES FUTURO DLLO	1:50
11F	PROPUESTA CASA VIP – FACHADAS FUTURO DLLO	1:50
12A	SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS – RED DE ACUEDUCTO	1:3.000
12B	SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS – RED DE ALCANTARILLADO	1:3.000
12C	SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS – RED DE ALCANTARILLADO PLUVIAL	1:3.000
12D	SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS – RED ELÉCTRICA	1:3.000
12E	SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS – RED DE GAS	1:3.000

2. El Documento Técnico de Soporte, en el cual obran los siguientes estudios y documentos:

1. Estudio Sociodemográfico.
2. Estudio de Títulos.

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

3. Resultados del Censo de Damnificados avalados por el CLOPAD, CREPAD y La Secretaría de Gobierno Municipal, Registro REUNIDOS del Ministerio del Interior y de Justicia.
4. Estudio de Equipamientos.
5. Estudio Ambiental.
6. Inventario forestal.
7. Estudio Hidrológico, Hidráulico e Hidrográfico.
8. Estudio de Suelos – Geotécnicos.
9. Estudio de movilidad.
10. Avalúos Comerciales.
11. Estudio Arqueológico.
12. Diseño de Sistema de Tratamiento de Agua Potable (PTAP).
13. Diseño de Sistema de Tratamiento de Agua Residual (PTAR).
14. Diseño de Redes de Acueducto y Alcantarillado.
15. Diseños de Redes Eléctricas.
16. Certificaciones agrológicas de los predios expedidas por el IGAC.
17. Simulación financiera del PIDU.
18. Presupuesto completo obras de Urbanismo.
19. Flujo de fondos del PIDU.
20. Certificación N° 492 de 27 de marzo de 2012, expedida por el Ministerio del Interior.
21. Certificación Disponibilidad de servicios públicos de energía expedido por EPSA E.S.P. expedido el 11 de julio de 2013.
22. Certificación Disponibilidad de servicios públicos de Acueducto, Alcantarillado y Aseo, expedido por Terranova Servicios E.S.P. del 12 de julio de 2013.
23. Radicación permiso de vertimientos ante CVC de septiembre 19 de 2013.
24. Solicitud de prospección y exploración de aguas subterráneas ante CVC de 31 de mayo de 2013.
25. Notificación de CVC de visita de exploración de aguas subterráneas por parte de CVC el 14 de agosto de 2013.
26. Certificado CVC, sobre el estudio a la contaminación de acuíferos del 10 de septiembre de 2013.
27. Certificado de aislamiento de estación reguladora de Gas, expedido por Gases de Occidente S.A. de noviembre 27 de 2013.
28. Certificado existencia de inmuebles o áreas de patrimonio cultural, expedido por el Departamento de Planeación municipal, de noviembre 22 de 2013.

ARTICULO 4. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. La delimitación de la zona en la cual se adelantará el PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" es la siguiente:

Norte: Vía regional que de Cali conduce a Florida.
Sur: Río Frayle.
Oriente: Hacienda Párraga.
Occidente: Vía nacional que de Popayán conduce hacia Cartago.

Las coordenadas georeferenciadas del área objeto del PIDU se determinan de acuerdo con los mojones que delimitan el proyecto, en 6 polígonos así:

COORDENADAS POLIGONO A (1a-12a-1a)		
PUNTO	NORTE	ESTE
1a	867.273,902	1.080.231,364
2a	867.248,068	1.080.232,911
3a	867.183,638	1.080.281,206
4a	867.165,432	1.080.373,141
5a	867.139,412	1.080.400,407

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

COORDENADAS POLIGONO A (1a-12a-1a)		
PUNTO	NORTE	ESTE
6a	866.863,588	1.080.431,447
7a	866.867,020	1.080.449,750
8a	866.745,667	1.080.359,975
9a	866.561,067	1.080.234,216
10a	866.769,959	1.079.840,133
11a	867.089,453	1.080.146,758
12a	867.114,784	1.080.153,640
1a	867.273,902	1.080.231,364
AREA: 214.988,17 m2		

COORDENADAS POLIGONO B (1b-14b-1b)		
PUNTO	NORTE	ESTE
1b	867.204,526	1.080.609,761
2b	867.197,357	1.080.636,175
3b	867.170,144	1.080.702,141
4b	867.137,568	1.080.770,237
5b	866.962,139	1.080.773,120
6b	866.944,572	1.080.717,596
7b	866.920,048	1.080.628,137
8b	866.873,956	1.080.470,866
9b	866.881,899	1.080.470,124
10b	866.906,786	1.079.543,090
11b	867.985,854	1.080.534,425
12b	866.977,942	1.080.461,149
13b	867.069,876	1.080.452,558
14b	867.085,329	1.080.454,096
1b	867.204,526	1.080.609,761
AREA: 65.712,55 m2		

COORDENADAS POLIGONO C (1c-20c-1c)		
PUNTO	NORTE	ESTE
1c	866.859,193	1.081.437,031
2c	865.667,795	1.080.656,336
3c	865.638,512	1.080.697,031
4c	865.610,244	1.080.703,979
5c	865.576,701	1.080.687,299
6c	865.565,739	1.080.655,918
7c	865.560,531	1.080.593,961
8c	865.659,477	1.080.590,368
9c	865.770,320	1.080.591,734
10c	865.970,994	1.080.575,378
10c1	866.075,668	1.080.563,859
10c2	866.173,445	1.080.604,786
10c3	866.196,405	1.080.549,994
11c	866.856,371	1.080.476,365
12c	866.871,027	1.080.498,739
13c	866.883,656	1.080.526,600
14c	866.895,978	1.080.579,906
15c	866.940,675	1.080.764,039
16c	866.924,378	1.080.827,598
17c	866.839,700	1.080.059,673

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

COORDENADAS POLÍGONO C (1c-20c-1c)		
PUNTO	NORTE	ESTE
18c	866.854,566	1.081.117,419
19c	866.809,575	1.081.213,214
20c	866.910,549	1.081.279,505
1c	866.859,193	1.081.437,031
ÁREA:618.775,72 m2		
Ésta área no incluye los siguientes predios: PREDIO 1 - 5.767,66 m2 (P1-P2-P3-P4-P1) PREDIO 2 - 8.808,98 m2 (P5-P6-P7-P8-P9-P10-P11-P12-P5)		

COORDENADAS PREDIO 1 (P1-P4-P1)		
PUNTO	NORTE	ESTE
P1	866.186,771	1.080.592,849
P2	866.287,232	1.080.649,801
P3	866.265,060	1.080.689,688
P4	866.166,253	1.080.650,602
P1	866.186,771	1.080.592,849
ÁREA:5.767,66 m2		

COORDENADAS PREDIO 2 (P5-P12-P5)		
PUNTO	NORTE	ESTE
P5	866.135,696	1.080.749,062
P6	866.179,460	1.080.765,701
P7	866.197,059	1.080.735,661
P8	866.214,944	1.080.738,965
P9	866.208,834	1.080.777,186
P10	866.236,895	1.080.790,649
P11	866.207,535	1.080.865,558
P12	866.115,274	1.080.809,343
P5	866.135,696	1.080.749,062
ÁREA:8.808,98 m2		

COORDENADAS POLÍGONO D (1d-9d-1d)		
PUNTO	NORTE	ESTE
1d	866.023,482	1.080.544,516
2d	865.853,013	1.080.562,946
3d	865.690,222	1.080.566,205
4d	865.561,266	1.080.565,154
5d	865.583,542	1.080.508,038
6d	865.635,501	1.080.485,780
7d	865.670,339	1.080.490,671
8d	865.743,587	1.080.472,503
9d	865.760,876	1.080.449,314
1d	866.023,482	1.080.544,516
ÁREA:31.097,21 m2		

COORDENADAS POLÍGONO E (1e-5e-1e)		
PUNTO	NORTE	ESTE
1e	866.412,420	1.080.501,249
2e	866.215,044	1.080.523,004
3e	866.230,770	1.080.478,899
4e	866.249,705	1.080.473,742

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

COORDENADAS POLIGONO E (1e-5e-1e)		
PUNTO	NORTE	ESTE
5e	866.265,208	1.080.478,233
1e	866.412,420	1.080.501,249
AREA:4.644,82 m2		

COORDENADAS POLIGONO F (1f-17f-1f)		
PUNTO	NORTE	ESTE
1f	866.823,396	1.080.453,493
2f	866.813,744	1.080.456,538
3f	866.435,394	1.080.498,866
4f	866.429,519	1.080.494,590
5f	866.429,213	1.080.442,577
6f	866.420,608	1.080.382,445
7f	866.420,380	1.080.343,940
8f	866.398,798	1.080.341,260
9f	866.414,197	1.080.268,878
10f	866.416,778	1.080.239,035
11f	866.426,272	1.080.223,188
12f	866.433,262	1.080.218,544
13f	866.454,460	1.080.192,892
14f	866.469,950	1.080.167,119
15f	866.595,137	1.080.277,480
16f	866.730,798	1.080.374,952
17f	866.821,905	1.080.442,803
1f	866.823,396	1.080.453,493
AREA:72.815,59 m2		

Los números de identificación catastral de los predios integrantes del área objeto del PIDU son los siguientes:

No.	PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	No. PREDIAL
1	LOTE 3-2	378-145279	200020791000
2	LOTE 4-2	378-145280	200020778000
3	LOTE 4-3	378-117037	200020779000
4	LOTE 4-4	378-117038	200020780000
5	LOTE 6-2	378-115264	200020555000
6	LOTE 5	378-2608	200020427000
7	LOTE 6-1	378-181923 (antes 378-115263)	200020554000
8	LOTE 6-4	378-115266	200020557000
9	LOTE 6-5	378-115270	200020558000
10	LOTE 6-6	378-145414	200020559000
11	LOTE 7-A	378-5338	200020419000
12	POTRERO PÁRRAGA	378-3116	200020047000
13	LA PORFIA	378-5627	200020031000
14	LOTE 2	378-8038	200040261000
15	LOTE P-1	378-144647	200021002000
16	LOTE P-2	378-144648	200021003000
17	LOTE P-3	378-144649	200021004000
18	LOTE P-4	378-144650	200021005000
19	LOTE P-5	378-144651	200021006000

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

No.	PREDIO	MATRICULA INMOBILIARIA	No. PREDIAL
20	LOTE P-6	378-144652	200021007000
21	LOTE 7	378-2824	200020420000
22	LOTE 7-1	378-144645	200020997000
23	LOTE 7-2	378-144646	200020998000
24	LOTE 7-D	378-5341	200020421000
25	LOTE 2-B	378-2828	200020423000
26	LOTE 7-B	378-5339	200020422000
27	LOTE 7-C	378-5340	200020424000

Para todos los efectos del presente PIDU, se establece el siguiente Cuadro General de Áreas, para cuyo cálculo se tiene en cuenta la estructura urbana que se adopta mediante el presente acto administrativo:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PIDU MIRADOR DEL FRAYLE					
		TOTAL	AREA BRUTA	AREA NETA	AREA UTIL
		(M2)	(%)	(%)	(%)
1	ÁREA BRUTA	1.008.034,06	100,00%		
2	AFECTACIONES URBANÍSTICAS	185.464,56	18,40%		
2.1	ÁREAS DE RESERVA AMBIENTAL	8.895,69	0,88%		
2.1.1	Zona de protección Rio Frayle	8.895,69	0,88%		
2.2	MALLA VIAL ARTERIAL O PRINCIPAL	122.474,78	12,15%		
2.2.1	Zonas de protección vía Cali-Florida	11.695,97	1,16%		
2.2.2	Zonas de protección vía Candelaria-Puerto Tejada	91.538,63	9,08%		
2.2.3	Zonas de protección vía la Colombiana	19.240,18	1,91%		
2.3	ÁREAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	54.094,09	5,37%		
2.3.1	Zonas de Protección Línea de Alta Tensión	39.116,86	3,88%		
2.3.2	Otros Usos (PTAR)	4.368,91	0,43%		
2.3.3	Otros Usos (PTAP)	9.308,72	0,92%		
2.3.4	Servidumbre Red de Gas	1.299,60	0,13%		
3	ÁREA NETA URBANIZABLE	822.569,50	81,60%	100,00%	
4	CESIONES PÚBLICAS	269.664,43		32,78%	
4.1	Cesiones Zonas Verdes	140.091,70		17,03%	
4.2	Cesiones para Equipamiento Colectivo	66.176,22		8,05%	
4.3	Cesiones Malla Vial	63.396,51		7,71%	
5	ÁREA UTIL	552.905,07		67,22%	100,00%
5.1	Residencial	350.869,07			63,46%
5.2	Comercial	33.604,49			6,08%
5.3	Múltiple	167.393,14			30,28%
5.4	Servidumbre vía acceso lotes vecinos	1.038,37			0,19%

Parágrafo 1. El área de planificación del PIDU "Mirador del Frayle" se delimita en el Plano 01 DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN, que forma parte integral de la presente Resolución.

Parágrafo 2. En el momento de la solicitud de las respectivas licencias de urbanización ante la autoridad competente, el urbanizador deberá sanear jurídicamente los predios que componen el área de planificación del PIDU "Mirador del Frayle" por la afectación de servidumbres de servicios públicos y de paso. Este saneamiento debe quedar incorporado en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria.

dy

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

Parágrafo 3. Sin perjuicio del plano topográfico general, para efectos de la aprobación del Proyecto Urbanístico General y las respectivas licencias de urbanización de cada una de las Unidades de Actuación Urbanística, se deberán presentar planos topográficos a escala 1:2.000. Los planos topográficos de detalle pueden diferir de los planos que hacen parte de la presente Resolución en razón de los estudios y ajustes de geometría detallados.

Parágrafo 4. La seccional del Instituto Geográfico Agustín Codazzi con jurisdicción en Cali y la Secretaría de Planeación del municipio de Candelaria, incorporarán en la cartografía y las planchas oficiales del municipio, los planos topográficos señalados en el parágrafo anterior, en las condiciones aprobadas por la presente Resolución.

En todo caso y mientras se incorporan los planos topográficos a la cartografía oficial, la Secretaría de Planeación municipal deberá tramitar y resolver las solicitudes de licencias de urbanización y/o construcción, con sujeción a las disposiciones y documentos cartográficos que hagan parte de la presente Resolución.

TÍTULO II ESTRUCTURA URBANA

CAPÍTULO I SISTEMAS ESTRUCTURANTES

ARTICULO 5. COMPONENTES DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE". Los sistemas que estructuran el área objeto de intervención del PIDU son los siguientes:

- El Sistema Ambiental.
- El Sistema Vial y de Transporte.
- El Sistema de Servicios Públicos.
- El Sistema de Espacio Público y Equipamientos.

CAPÍTULO II SISTEMA AMBIENTAL

ARTICULO 6. COMPONENTES DEL SISTEMA AMBIENTAL. El Sistema Ambiental del PIDU "Mirador del Frayle", está conformado por:

1. Área forestal protectora de treinta (30) metros de ancho, paralela a la línea de borde del cauce del río Frayle en el lindero sur del predio en una longitud aproximada de trescientos (300) metros.
2. Área forestal protectora de veinte (20) metros de ancho, alrededor del sitio de extracción de aguas subterráneas donde se construirá el pozo profundo para la Planta de Tratamiento de Agua Potable – PTAP del PIDU.
3. Aislamiento de veinte (20) metros alrededor del perímetro de la subestación eléctrica operada por EPSA S.A ESP.
4. Zona de protección para la línea de alta tensión a 115 Kv, de cuarenta (40) metros de ancho (20 m a cada lado), dentro del cual no se debe construir ninguna estructura permanente ni se debe sembrar árboles de gran altura, generando un área de 39.116,86 metros cuadrados para la zona de servidumbre de la línea.
5. Zona de protección para las líneas a 34.5 kV y 13.2 Kv de seis (6) metros que garantice las distancias de seguridad de las redes.
6. Franja forestal protectora o de aislamiento de quince (15) metros para las vías Candelaria-Puerto Tejada y Cali-Florida.

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

7. Franja forestal protectora o de aislamiento de ocho (8) metros para la vía La Colombiana que atraviesa el proyecto del PIDU en sentido Oeste- Noreste.
8. Franja forestal de protección de diez (10) metros sobre el perímetro de la infraestructura comercial ubicada en el sector occidental del predio donde se construirán centros de logística, centros de carga y centros empresariales.
9. Zona de aislamiento de nueve (9) metros de ancho hacia el área de planificación a lo largo del actual canal de riego revestido en concreto localizado sobre el lindero oriental del predio.
10. Franjas de aislamiento o zonas de protección para infraestructuras del sistema de servicios públicos domiciliarios:
 - 10.1 Planta de Tratamiento de Aguas Residuales-PTAR, cien (100) metros alrededor del perímetro.
 - 10.2 Planta de Tratamiento de Agua Potable-PTAP, cincuenta (50) metros. alrededor del perímetro.
11. Áreas de vulnerabilidad alta y extrema de acuíferos.

Parágrafo. Los elementos del sistema ambiental presentes en el área objeto de desarrollo del PIDU, se encuentran identificados en el Plano 02 ESTUDIOS AMBIENTALES Y DE AFECTACIONES y en el estudio ambiental que hace parte del Documento Técnico de Soporte.

ARTICULO 7. LINEAMIENTOS DE MANEJO AMBIENTAL. Como medidas de control y prevención dentro del plan de manejo ambiental contenido en el Documento Técnico de Soporte - DTS, antes y durante la ejecución de las obras de urbanismo y construcción, el constructor debe implementar los lineamientos contenidos en los siguientes programas, que forman parte del estudio ambiental:

- Manejo de Suelos y Control de Erosión
- Manejo, Aprovechamiento y Disposición Final de Residuos Sólidos
- Control y Manejo de Ruido
- Manejo y Mantenimiento de Maquinaria y Equipos
- Movilización de Equipo y Transporte de Materiales
- Protección de Aguas Subterráneas
- Manejo de Aguas Residuales y Pluviales
- Protección y mitigación de Amenazas Naturales y Antrópicas
- Salvamento de Fauna Silvestre
- Manejo de Vegetación
- Señalización y Manejo de Tránsito
- Manejo de Patrimonio Arqueológico
- Paisajismo
- Manejo de Espacios Públicos, Avisos y Vallas Publicitarias
- Limpieza Final
- Salud Ocupacional y Seguridad Industrial
- Gestión Socioambiental
- Información y Socialización

Parágrafo. El (los) urbanizador(es) y/o constructor(es) es (son) responsable(s) por cualquier deterioro y/o daño ambiental causado en desarrollo de las actividades del proyecto. En caso de presentarse impactos no previstos, se debe informar inmediatamente a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC. Así mismo, se deben realizar las actividades necesarias para mitigar, corregir y/o compensar los efectos causados.

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

ARTICULO 8. OBLIGACIONES AMBIENTALES EN LA EJECUCIÓN DEL PIDU. Son obligaciones ambientales por parte del (los) urbanizador(es) y/o constructor(es) las siguientes:

- Respetar e incluir en la estructura urbana las áreas de protección y conservación ambiental identificadas.
- En la ejecución del PIDU, se deberán adelantar los estudios complementarios de zonificación de amenazas que permitan definir las obras de mitigación del riesgo por inundación necesarias para los ríos Parraga y Frayle.
- En la ejecución del PIDU, se deberá dar estricto cumplimiento a lo establecido en la norma NSR-10 o la que la modifique o sustituya.
- En la ejecución del PIDU, se deberán acoger las recomendaciones establecidas en el estudio geotécnico elaborado durante la etapa de formulación del PIDU.
- Es obligación el cumplimiento de lo establecido por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC en el oficio 0630-057615-2-2013 del 10 de septiembre de 2013 en cuanto a las restricciones existentes para el tipo de infraestructura y/o actividad a desarrollar en las áreas con condición de vulnerabilidad alta y extrema de acuíferos.
- Construir el sistema de tratamiento de aguas residuales antes de que el proyecto sea habitado.
- Construir un sistema de alcantarillado separado y de acuerdo con el resultado del estudio de zonificación de amenazas deberá plantear un sistema de conducción y regulación de caudales.
- Tramitar ante la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales – ANLA todos los permisos, autorizaciones y concesiones de carácter ambiental que se requieran durante la ejecución del proyecto.
- Todas las demás que se encuentren incluidas en la resolución CVC 0100 N° 0730-0063 del 28 de enero de 2014 "*Por medio de la cual se declaran concertados los asuntos ambientales del Proyecto Integral de Desarrollo Urbano-PIDU- Mirador del Frayle-ubicado en el municipio de Candelaria*" así como, las que surjan durante la etapa de construcción para mitigar impactos ambientales que no se encuentren contemplados en los programas del plan de manejo ambiental.

ARTICULO 9. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. La responsabilidad de la gestión del suelo y de la ejecución de las obras del **SISTEMA AMBIENTAL** del PIDU es la siguiente:

CARGAS	SUELO	CONSTRUCCIÓN
Jarillón de protección 2.400 metros lineales	Urbanizador	Urbanizador

Parágrafo. De conformidad con los compromisos establecidos en el acta de concertación de asuntos ambientales suscrita con la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC, en la etapa de ejecución el promotor deberá realizar estudios complementarios de amenaza por inundación del río Frayle y Párraga, y será su responsabilidad ejecutar las obras de mitigación resultantes de dichos estudios.

CAPÍTULO III SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

ARTICULO 10. MALLA VIAL PRINCIPAL: Son vías de la malla vial principal del PIDU, las siguientes:

1. Vía que de Candelaria conduce a Puerto Tejada.
2. Vía que de Cali conduce a Florida.

“Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU “MIRADOR DEL FRAYLE” localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca”

ARTICULO 11. JERARQUIZACIÓN Y CLASIFICACIÓN VIAL: El sistema vial del PIDU se denominará de la siguiente manera:

VÍA	NOMBRE	DIMENSIÓN PERFIL VIAL (ml*)	CATEGORÍA
V-0	Candelaria – Puerto Tejada	100,00	Regional
V-0	Cali – Florida	100,00	Regional
V-BA	Bahía Acceso vía Candelaria – Puerto Tejada	28,50	Hace parte de la Vía Regional V-0
V-2	La Colombiana	40,00	Terciaria
V-3		29,40	Urbana Local
V-3A		59,40	Urbana Local
V-5		18,20	Urbana Local
V-6		16,20	Urbana Local
V-6A		16,20	Urbana Local
V-8		12,00	Local Súpermanzana

* Metros lineales.

Parágrafo. Los proyectos estructurantes del sistema vial previsto para el presente PIDU están identificados en el Plano 07 PLANO DE SISTEMA DE MOVILIDAD – ESTUDIO CAPACIDAD VIAL. No obstante lo anterior, los trazados definitivos de las vías descritas en el cuadro anterior podrán variar en virtud de los diseños definitivos, aprobados por la respectiva autoridad competente.

ARTICULO 12. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. La responsabilidad de la gestión del suelo y de la ejecución de las obras del sistema vial del PIDU es la siguiente:

CARGAS	SUELO	CONSTRUCCIÓN
Infraestructura Vial		
Vía La Colombiana	Urbanizador	Urbanizador
Sistema de retornos sobre la vía regional L=490,10 metros A=8,00 metros + bahías	Urbanizador	Urbanizador
Puente peatonal	Urbanizador	Urbanizador

Parágrafo. Las vías que se utilicen como rutas de ingreso y salida para el transporte de maquinaria, equipos y materiales para la ejecución del PIDU, deben ser restauradas por el (los) urbanizador(es) y/o constructor(es) en el evento en que sufran deterioro por causa directa del mismo, de tal forma que se dejen en condiciones similares a las encontradas inicialmente.

CAPÍTULO IV SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

ARTICULO 13. SERVICIOS PÚBLICOS. Para la aprobación del proyecto urbanístico general y de las correspondientes licencias urbanísticas que se requieran para el desarrollo del presente PIDU, se debe cumplir con las especificaciones de las empresas prestadoras de servicios públicos, quienes aprueban los diseños finales, en los términos establecidos en los Decretos 1469 de 2010 y 3050 de 2013, o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

ARTICULO 14. DISEÑOS DE LAS REDES MATRICES. El trazado del sistema matriz de servicios públicos del PIDU, se encuentra consignado en los planos 12A SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS – RED DE ACUEDUCTO, 12B SISTEMA DE SERVICIOS

[Handwritten mark]

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

PÚBLICOS – RED DE ALCANTARILLADO, 12C SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS – RED DE ALCANTARILLADO PLUVIAL, 12D SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS – RED ELÉCTRICA, 12E SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS – RED DE GAS. Los diseños definitivos de las redes matrices serán los aprobados por las entidades responsables de la prestación de cada servicio público, cumpliendo con lo estipulado en la normativa vigente.

La ejecución de las obras de adecuación de las redes matrices estará a cargo del urbanizador.

ARTICULO 15. DISEÑO DE LAS REDES LOCALES. El diseño definitivo de las redes locales de servicios públicos se hará previo a la ejecución de los desarrollos constructivos en cada Unidad de Actuación Urbanística y con la debida aprobación de la empresa prestadora de servicios públicos. Por tanto, las especificaciones técnicas de estas redes deben acogerse a los requisitos y términos de referencia para diseño y construcción, de conformidad con lo previsto en la Ley 142 de 1994, la norma RETIE Resolución 18-0398 de 2.004, norma NTC 2050, norma RAS – 2000 y las normas establecidas por la C.R.E.G.

Parágrafo. La ejecución de la infraestructura correspondiente a las redes locales de todos los servicios públicos estará a cargo del urbanizador.

ARTICULO 16. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. La responsabilidad de la gestión de los inmuebles requeridos, así como de la ejecución de las obras del SISTEMA MATRIZ DE SERVICIOS PUBLICOS del PIDU es la siguiente:

CARGAS	SUELO	CONSTRUCCIÓN
Infraestructura de Servicios Públicos		
Planta de Tratamiento de Agua Potable (PTAP)	Urbanizador	Urbanizador
Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR)	Urbanizador	Urbanizador

Parágrafo. La financiación de la planta de tratamiento de aguas residuales – PTAR del PIDU "Mirador del Frayle", surge del aprovechamiento reglamentado en el Capítulo III del Título IV de la presente Resolución, cuyo costo se encuentra incorporado en el presupuesto general del PIDU. Por lo anterior, el cobro tanto del suelo como de la construcción de la PTAR no podrá ser trasladado a los usuarios.

CAPÍTULO V SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS

ARTICULO 17. CESIONES OBLIGATORIAS DE SUELO – CARGA LOCAL. Las zonas de cesión obligatoria de suelo para espacio público y equipamientos del PIDU debe ser como mínimo 25% del área neta urbanizable, distribuido en un 17% para parques y zonas verdes y 8% para equipamientos colectivos. La distribución indicativa de las zonas de cesión obligatoria para parques, zonas verdes y equipamientos se encuentra en el plano 10B PLANO DE SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS.

Parágrafo. La localización de cesiones para zonas verdes, parques y equipamientos señalados en el planteamiento urbanístico del PIDU, deben ser respetados en las licencias de urbanización para las unidades de actuación; pero por efectos del diseño final en las respectivas licencias de urbanización se podrá replantear su ubicación, manteniendo en todo caso el área establecida y el porcentaje correspondiente previsto en la presente resolución.

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

ARTICULO 18. DELIMITACIÓN, DESLINDE Y ESCRITURACIÓN DE LAS CESIONES PÚBLICAS. En los planos urbanísticos que se aprueben con las licencias urbanísticas, se deslindarán las áreas destinadas a cesiones obligatorias y afectaciones, en cada Unidad de Actuación Urbanística del PIDU, acotándose y amojonándose. En ningún caso se podrán cambiar los porcentajes definidos para las zonas de cesión en el planteamiento urbanístico del PIDU, referido a los sistemas de espacio público, equipamientos y vías.

Las áreas de cesión que se destinen para espacio público deben escriturarse a nombre del municipio de Candelaria, de conformidad con lo previsto en el artículo 117 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

ARTICULO 19. CESIONES, LOCALIZACIÓN Y USOS PARA PARQUES Y ZONAS VERDES. Las zonas de cesión para parques y zonas verdes del PIDU corresponderán como mínimo al 17% del área neta urbanizable de las Unidades de Actuación Urbanística del PIDU, distribuidas así:

CESIONES Zonas Verdes	ÁREA (M2)	% AREA BRUTA	% ÁREA NETA
ZV01	5,283.07	0.52%	0.64%
ZV02	2,816.46	0.28%	0.34%
ZV03	5,367.53	0.53%	0.65%
ZV04	10,687.50	1.06%	1.30%
ZV05	7,766.87	0.77%	0.94%
ZV06	2,333.95	0.23%	0.28%
ZV07	6,599.02	0.65%	0.80%
ZV08	1,903.41	0.19%	0.23%
ZV09	9,788.28	0.97%	1.19%
ZV10	1,876.58	0.19%	0.23%
ZV11	855.94	0.08%	0.10%
ZV12	10,490.00	1.04%	1.28%
ZV13	22,230.00	2.21%	2.70%
ZV14	5,517.48	0.55%	0.67%
ZV15	1,055.07	0.10%	0.13%
ZV16	15,442.61	1.53%	1.88%
ZV17	9,361.02	0.93%	1.14%
ZV18	20,716.91	2.06%	2.52%
TOTAL	140,091.70	13.90%	17.03%

Estas áreas comprenden las cesiones de localización obligatoria planteadas en el PIDU que se localizarán de acuerdo con los siguientes criterios:

1. Localización y Acceso. En todos los casos debe garantizarse el acceso a las cesiones públicas para parques y zonas verdes desde una vía pública. No se permite la localización de las cesiones en predios inundables, en áreas afectadas por vías incluidas en el Plan Vial y zona de reserva vial.

Estas áreas pueden localizarse contiguas al área forestal protectora marginal de los ríos o cauces permanentes de agua y lagos, de mínimo treinta (30) metros de ancho y/o en los sitios en los cuales se encuentre desarrollada una arborización importante (por su valor paisajístico y/o ambiental) desde el punto de vista de las especies que allí se encuentren.

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

Las franjas de control ambiental, de aislamiento o zona verde vial, no podrán contabilizarse como parte de las cesiones obligatorias gratuitas para Parques y Zonas Verdes.

2. Configuración Geométrica. Al menos el 5% del perímetro de cada área de cesión debe colindar con una vía pública.

Estas áreas tendrán forma y dimensiones que permitan el desarrollo de actividades de recreación activa y pasiva.

3. Usos: Para las cesiones destinadas para Parques y Zonas Verdes del PIDU "Mirador del Frayle", se permiten los siguientes usos, de acuerdo con la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de Actividades Económicas y el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio:

Equipamientos Recreativos:

Recreación Activa: Polideportivos, canchas deportivas, parques infantiles.

Recreación Pasiva: Senderos, miradores, áreas de contemplación.

Parágrafo 1. La cesión, adecuación y dotación de las cesiones públicas para parques y zonas verdes estará a cargo de los urbanizadores responsables.

Parágrafo 2. En caso que una Unidad de Actuación Urbanística no contemple la totalidad del área requerida para completar el 17% para cesiones públicas obligatorias, el área faltante deberá ser aportada por otra Unidad de Actuación Urbanística que presente superávit y que se ejecute antes o de manera simultánea. En caso que ello no ocurra, en la licencia de urbanismo de la Unidad de Actuación Urbanística se deben plantear áreas de parque y zonas verdes para completar el 17% sobre el área neta urbanizable que debe cumplir la respectiva Unidad de Actuación Urbanística.

ARTICULO 20. CESIONES PARA LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

Las áreas de cesión destinadas a equipamiento colectivo público corresponden mínimo al 8% del área neta urbanizable de la Unidad de Actuación Urbanística, señalada para tal efecto en el cuadro de áreas y en el plano 10B PLANO DE SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS, el cual está compuesto por las siguientes áreas:

CESIONES Equipamiento Colectivo	AREA (M2)	% AREA BRUTA	% AREA NETA
EQ01	4,817.57	0.48%	0.59%
EQ02	10,687.50	1.06%	1.30%
EQ03	7,247.24	0.72%	0.88%
EQ04	8,601.70	0.85%	1.05%
EQ05	16,867.21	1.67%	2.05%
EQ06	11,115.00	1.10%	1.35%
EQ07	6,840.00	0.68%	0.83%
TOTAL	66,176.22	6.56%	8.05%

ARTICULO 21. NORMAS DE LOCALIZACIÓN, USOS Y EDIFICABILIDAD DE LAS CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS PÚBLICOS. Las normas específicas de localización, usos y edificabilidad de los equipamientos colectivos públicos, serán las siguientes:

1. Localización: La localización de los Equipamientos Colectivos debe ser respetada por cada Unidad de Actuación Urbanística del PIDU "Mirador del Frayle", de acuerdo con los siguientes criterios:

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

Localización y Acceso. En todos los casos debe garantizarse el acceso a las cesiones públicas para equipamientos colectivos desde una vía pública. No se permite la localización de las cesiones en predios inundables, en áreas afectadas por vías incluidas en el Plan Vial, áreas de servidumbre por trazado de líneas de energía de alta tensión y zona de reserva para futuro transporte masivo. Todo equipamiento deberá contar con áreas delimitadas de acceso peatonal y vehicular, cuando así se requiera, debidamente diferenciadas y señalizadas.

Las franjas de control ambiental, de aislamiento o zona verde vial, no podrán contabilizarse como parte de las cesiones obligatorias gratuitas para Equipamientos Colectivos.

Configuración Geométrica. Al menos el 5% del perímetro de cada cesión para equipamientos debe colindar con una vía pública.

Mitigación del ruido: Los equipamientos que generen altos niveles de ruido de forma permanente o en horas determinadas, deben desarrollarse en edificaciones aisladas o implementar algún otro tipo de barrera acústica.

Cerramientos: Los suelos destinados a cesiones para los equipamientos deben entregarse con cerramientos que delimitan el área construible del predio de las vías vehiculares construidas.

2. Usos: Para las cesiones destinadas a equipamientos colectivos del PIDU "Mirador del Frayle", se permiten los siguientes usos, de acuerdo con la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de Actividades Económicas y el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio:

• **ECE Educativo:**

- ECE1 Instituciones de educación preescolar.
- ECE2 Instituciones de educación básica primaria.
- ECE3 Instituciones de educación secundaria.
- ECE4 Instituciones de educación superior.
- ECE5 Instituciones de educación no formal.
- ECE6 Centros de capacitación.

• **ECS Salud:**

- ECS1 Puestos de salud.
- ECS2 Centros de salud.
- ECS3 Consultorios médicos.
- ECS4 Servicios odontológicos.
- ECS5 Laboratorio clínico.
- ECS6 Entidades promotoras de salud.
- ECS7 Hospitales.

• **ECBS Bienestar Social:**

- ECBS1 Guarderías.
- ECBS2 Jardines infantiles.
- ECBS3 Hogares de bienestar familiar.
- ECBS4 Hogares comunitarios.
- ECBS5 Centros para la tercera edad.

• **ECSBS Servicios Básicos de Seguridad:**

- ECSBS1 Centros de atención inmediata.

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

ECSBS2 Puestos de Defensa Civil.
ECSBS3 Estación de policía.

- **ECC Cultura:**
ECC1 Casetas comunales.
ECC2 Casa de la cultura.
ECC3 Bibliotecas.
ECC4 Centros culturales.
ECC5 Teatros.
ECC6 Auditorios.
- **ECR Religioso:**
ECR1 Capillas, oratorios.
ECR2 Templos, mezquitas.
- **ECT Transporte:**
ECT1 Paraderos de buses.

AREA CESIÓN EQUIPAMIENTO COLECTIVO					
PRINCIPAL		COMPATIBLE		CONDICIONADO	
USO	CONDICIONES	USO	CONDICIONES	USO	CONDICIONES
Educativo: ECE1, ECE2. Salud: ECS1, ECS2, ECS3, ECS4, ECS5. Bienestar Social: ECBS1, ECBS2.	Se permite en la totalidad de los predios delimitados como equipamientos colectivos en el Plano 10B. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. Los equipamientos colectivos educativo y de salud, se desarrollarán de acuerdo a la normativa nacional vigente que compete.	Educativo: ECE3, ECE5, ECE6. Salud: ECS6. Bienestar Social: ECBS3, ECBS4. Servicios Básicos de Seguridad: ECSBS1, ECSBS2. Cultura: ECC1, ECC2, ECC3, ECC4. Religioso: Todos los de la categoría. Transporte: ECT1.	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso, cumpliendo con la normativa nacional vigente que compete. Los usos permitidos que generen altos niveles de ruido de forma permanente o en horas determinadas, deben desarrollarse en edificaciones aisladas o implementar algún otro tipo de barrera acústica.	Educativo: ECE4. Salud: ECS7. Bienestar Social: ECBS5. Servicios Básicos de Seguridad: ECSBS3. Cultura: ECC5, ECC6.	En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. Los usos permitidos que generen altos niveles de ruido de forma permanente o en horas determinadas, deben desarrollarse en edificaciones aisladas o implementar algún otro tipo de barrera acústica. Los equipamientos colectivos de salud y servicios básicos de seguridad, deberán adoptar un Plan Especial de Implantación, de acuerdo con las disposiciones del municipio.

Parágrafo. En los suelos de las cesiones para equipamientos colectivos del PIDU "Mirador del Frayle", cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible y/o condicionado en el presente documento, se entenderá prohibido.

3. Normas de ocupación y edificabilidad. Para los usos permitidos en los predios de equipamientos públicos del PIDU "Mirador del Frayle", las normas de ocupación y edificabilidad serán las definidas por el municipio.

“Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU “MIRADOR DEL FRAYLE” localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca”

ARTICULO 22. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. La responsabilidad de la gestión de los inmuebles requeridos, así como de la ejecución de las obras del EQUIPAMIENTO PÚBLICO COLECTIVO del PIDU es la siguiente:

CARGAS	SUELO	CONSTRUCCIÓN
Construcción Equipamiento		
Construcción 6.000 m2 destinado a equipamiento público colectivo	Urbanizador	Urbanizador

Parágrafo. La obligación por parte de los urbanizadores de la ejecución de las obras del equipamiento público colectivo se encuentra soportada financieramente mediante el aprovechamiento reglamentado en el Capítulo III del Título IV de la presente Resolución.

TÍTULO III

MECANISMOS DE MITIGACIÓN DE AMENAZAS Y RIESGOS EN EL PIDU “MIRADOR DEL FRAYLE”

ARTICULO 23. AMENAZA Y CONTROL DE FENÓMENOS NATURALES. Se identifican como amenazas por fenómenos en área del PIDU, las siguientes:

1. Inundación. Se contará con la construcción de jarillones y obras complementarias resultantes de los estudios de zonificación de amenazas y mitigación del riesgo por inundación para los ríos Párraga y Frayle.
2. Suelos. Para la construcción de las obras de urbanismo y construcción de viviendas debe tenerse en cuenta las recomendaciones del estudio de suelos y en todo caso se debe dar cumplimiento a lo establecido en las normas de sismoresistencia vigentes.

TÍTULO IV

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

CAPÍTULO I

NORMAS GENERALES QUE SE ADOPTAN PARA EL PIDU

ARTICULO 24. ÁREAS DE ACTIVIDAD. Para efectos de la ejecución del PIDU “Mirador del Frayle”, se asignan las siguientes áreas de Actividad:

1. Área de Actividad Residencial: Corresponde a aquellas zonas cuyo uso principal se destina para la construcción de vivienda, con excepción de las zonas que específicamente se restringen por razones de incompatibilidad con otros usos asignados, inestabilidad, seguridad u otras razones ambientales, en el que se permite el desarrollo de usos complementarios y restringidos de manera que no causen impacto negativo a la colectividad o el espacio público.
2. Área de Actividad Residencial Mixta: Corresponde a aquellas previstas para localizar el lugar de habitación permanente de los ciudadanos y presenta mezcla de usos comerciales y de servicios.
3. Área de Actividad Múltiple: Corresponde al área donde se pueden ofrecer bienes y servicios a diferentes escalas, ubicados exclusivamente en los corredores viales regionales.

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

Parágrafo. La localización de las áreas de actividad asignadas, se encuentra definida en el Plano 10A PLANO ÁREAS DE ACTIVIDAD, que forma parte integral de la presente Resolución.

ARTICULO 25. TIPO DE SOLUCIONES PERMITIDAS. La organización de las unidades prediales, se podrá desarrollar mediante alguno de los siguientes sistemas:

1. Sistema de loteo individual: Proyectos cuyas condiciones de organización espacial permitan producir unidades prediales privadas vinculadas directamente al espacio público, y deslindadas de las propiedades vecinas.
2. Sistema de agrupación: Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades de propiedad privada susceptibles de ser sometidas al régimen de propiedad horizontal.

En el PIDU "Mirador del Frayle" se permiten los siguientes tipos de soluciones:

1. Vivienda Unifamiliar
2. Vivienda Bifamiliar
3. Vivienda Multifamiliar

Las agrupaciones de vivienda, sean Unifamiliar, Bifamiliar o Multifamiliares se clasifican de acuerdo a su tipología en:

1. Sistema de Urbanización de Loteo Individual.
2. Vivienda Multifamiliar en Sistema de Urbanización Abierta.
3. Vivienda Multifamiliar en Conjunto Cerrado.

CAPÍTULO II RÉGIMEN DE USOS

ARTICULO 26. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS. Los usos generales del suelo aplicables para el PIDU "Mirador del Frayle", se clasifican de la siguiente manera:

1. Uso Residencial.
2. Uso Comercial.
3. Uso de Servicios.
4. Uso Equipamiento Colectivo.
5. Uso Industrial y de Logística.

Los usos comprendidos para el PIDU, se encuentran consignados en el Anexo 1 de la presente Resolución.

ARTICULO 27. CATEGORIZACIÓN DE LOS USOS. Los usos específicos se clasifican, para efectos de su asignación y reglamentación en las siguientes categorías:

1. Uso principal: Es el uso predominante que determina el destino urbanístico de una zona, y en consecuencia se permite en la totalidad del área, zona o sector objeto de reglamentación.
2. Uso compatible: Es aquel que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal sin desplazarlo y se permite en los lugares que se señalen dentro de las fichas normativas reglamentarias de cada zona.

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

3. Uso condicionado: Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística, ambiental o social que puede permitirse si tales incompatibilidades se controlan de acuerdo con las condiciones señaladas en la norma general y en la ficha normativa de la zona.
4. Uso prohibido: Es aquel que no se encuentra explícitamente asignado en una zona puesto que no está de acuerdo con la vocación predominante de ella y que genera impactos negativos no mitigables sobre los usos principales y compatibles.

ARTICULO 28. ASIGNACIÓN DE LOS USOS. De acuerdo con el área de actividad, se establece el siguiente régimen de usos:

ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL					
PRINCIPAL		COMPATIBLE		CONDICIONADO	
USO	CONDICIONES	USO	CONDICIONES	USO	CONDICIONES
Vivienda: R1. Vivienda Unifamiliar: 01, 02, 03. R2. Vivienda Bifamiliar: 01, 02, 03. R3. Vivienda Multifamiliar: 01, 02, 03.	Se permite en la totalidad del área de actividad en las supermanzanas SM1, SM2, SM3A, SM3B.	C1. Comercio Escala Local Tipo	Se permite en el primer piso de las construcciones destinadas a equipamiento comunal privado que se desarrollen en vivienda multifamiliar o en el primer piso de edificaciones destinadas a vivienda unifamiliar y bifamiliar, que tengan frente únicamente sobre vías tipo V5. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso. No se permite como uso único.	C2. Comercio Escala Local Tipo II: Todos los de la categoría C201, C203, C204, C206, C207, C208, C210, C213, C214, C217, C218. S1. Servicios Personales Generales: Todos los de la categoría S101 y S103, exceptuando el uso S10103. S2. Servicios de Tipo Medio: Todos los de la categoría S201, S202 únicamente el uso S20208, S203, S208 únicamente los usos S20801, S20805, S20806, S20807. S3. Servicios de Diversión y Esparcimiento Público: Todos los de la categoría S301, S302 únicamente el uso S30201. S4. Servicios de Mantenimiento de Artículos Livianos: Los usos de la categoría S401 únicamente S40101, todos los de la categoría S402, S404 exceptuando los usos S40401, S40409, S40410, S40414, S40415.	Usos C2, S1, S2, S3, S4: Se permite únicamente en el primer piso de las construcciones destinadas a vivienda, con frente y acceso peatonal directo sobre la vía tipo V3. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso. No se permite como uso único. Usos ECBS, ECC: Se permite en el primer piso de las construcciones destinadas a equipamiento comunal privado que se desarrollen en vivienda multifamiliar En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso. Se debe garantizar el acceso vehicular por vía local o interna de manzana. Los usos permitidos que generen altos niveles de ruido de forma permanente o en horas determinadas, deben desarrollarse en edificaciones aisladas o implementar algún otro tipo de barrera acústica. No se permite como uso único.
				ECBS Bienestar	

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL					
PRINCIPAL		COMPATIBLE		CONDICIONADO	
USO	CONDICIONES	USO	CONDICIONES	USO	CONDICIONES
				Social: ECBS1, ECBS2.	
				ECC Cultura: ECC1.	

ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL MIXTA					
PRINCIPAL		COMPATIBLE		CONDICIONADO	
USO	CONDICIONES	USO	CONDICIONES	USO	CONDICIONES
Vivienda: R1. Vivienda Unifamiliar: 01, 02, 03. R2. Vivienda Bifamiliar: 01, 02, 03. R3. Vivienda Multifamiliar: 01, 02, 03.	Se permite en la totalidad del área de actividad en las súpermanzanas SM4, SM5, SM6, SM7, SM8, SM9.	C1. Comercio Escala Local Tipo I: Todos los de la categoría C101. C2. Comercio Escala Local Tipo II: Todos los de la categoría C201, C203, C204, C206, C207, C208, C210, C213, C214, C217, C218. S1. Servicios Personales Generales: Todos los de la categoría S101 y S103, exceptuando el uso S10103. S2. Servicios de Tipo Medio: Todos los de la categoría S201, S202 únicamente el uso S20208, S203, S208 únicamente los usos S20801, S20805, S20806, S20807. S3. Servicios de Diversión y Esparcimiento Público: Todos los de la categoría S301, S302 únicamente el uso S30201. S4. Servicios de Mantenimiento de Artículos Livianos: Los usos de la categoría S401 únicamente S40101, todos los de la categoría S402, S404 exceptuando los usos S40401, S40409, S40410, S40414, S40415. ECBS Bienestar Social: ECBS1, ECBS2. ECC Cultura: ECC1.	Se permite en el primer piso de las construcciones destinadas a vivienda, con frente y acceso peatonal directo sobre la vía tipo V2. Se permite en el primer piso de las construcciones destinadas a vivienda, con frente y acceso peatonal directo sobre vías tipo V2, V3, V3A y V5. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso. No se permite como uso único.	C2. Comercio Escala Local Tipo II: Todos los de la categoría C202, C205, C215, C216 C3. Comercio Escala Zonal Tipo I: De la categoría C301 únicamente se permite el uso C30110, C303. S4. Servicios de Mantenimiento de Artículos Livianos: Todos los de la categoría S403.	Se permite en el primer piso de las construcciones destinadas a vivienda, con frente y acceso peatonal directo sobre la vía tipo V2. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso. Los usos permitidos que generen altos niveles de ruido de forma permanente o en horas determinadas, deben implementar sistemas de mitigación del ruido. No se permite como uso único.

ÁREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE					
PRINCIPAL		COMPATIBLE		CONDICIONADO	
USO	CONDICIONES	USO	CONDICIONES	USO	CONDICIONES
Servicios de Logística	Uso LG0101: se permite en la súpermanzana	C1. Comercio Escala Local Tipo I:	Usos C1, C2, C3, S1, S2, S3, S4: Se permite únicamente	C4. Comercio Escala Zonal Tipo II:	Usos C4, S3: Se permite únicamente en la

[Handwritten mark]

“Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU “MIRADOR DEL FRAYLE” localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca”

ÁREA DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE					
PRINCIPAL		COMPATIBLE		CONDICIONADO	
USO	CONDICIONES	USO	CONDICIONES	USO	CONDICIONES
(LG01): Todos los de la categoría LG0101, LG0102.	S11. Uso LG0102: se permite en las súpermanzanas S11 y S12. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. Los usos permitidos que generen altos niveles de ruido de forma permanente o en horas determinadas, deben implementar sistemas de mitigación del ruido.	Todos los del subgrupo. C2. Comercio Escala Local Tipo II: Todos los del subgrupo. C3. Comercio Escala Zonal Tipo I: Todos los del subgrupo. S1. Servicios Personales Generales: Todos los del subgrupo. S2. Servicios de Tipo Medio: Todos los del subgrupo. S3. Servicios de Diversión y Esparcimiento Público: Todos los de la categoría S301, S302. S4. Servicios de Mantenimiento de Artículos Livianos: Todos los del subgrupo. Industria Tipo 1 (I01): Todos los del subgrupo.	en la súpermanzana S10 como uso único o integrado a otros usos permitidos. Los usos S204, S205, S206, S207, S208 se permiten únicamente en la súpermanzana S12, como uso único o integrado. En edificaciones diseñadas, y/o construidas y/o adecuadas para el uso con acceso vehicular sobre vías locales o internas propuestas desde la vía tipo V2. Las actividades de consumo de licor y juegos de azar, no podrán localizarse a menos de 200 m de usos educativos, de culto y/o de salud. Usos I01: Se permite únicamente en la súpermanzana S11. En edificaciones diseñadas y construidas para el uso. Los usos permitidos que generen altos niveles de ruido de forma permanente o en horas determinadas, deben implementar sistemas de mitigación del ruido. Su desarrollo se permite cumpliendo con las normas ambientales locales y nacionales sobre la materia.	Todos los del subgrupo. S3. Servicios de Diversión y Esparcimiento Público: Todos los de la categoría S303. Industria Tipo 2 (I02): Todos los del subgrupo. Industria Tipo 3 (I03).	súpermanzana S10 como uso único o integrado a otros usos permitidos. En edificaciones diseñadas, construidas y/o adecuadas para el uso con acceso vehicular sobre vías locales o internas propuestas desde la vía tipo V2. Los usos permitidos que generen altos niveles de ruido de forma permanente o en horas determinadas, deben desarrollarse en edificaciones aisladas o implementar algún otro tipo de barrera acústica. Las actividades de consumo de licor y juegos de azar, no podrán localizarse a menos de 200 m de usos educativos, de culto y/o de salud. Usos I02, I03: Su desarrollo se permite únicamente en la súpermanzana S11 mediante el instrumento de plan de implantación, cumpliendo con las disposiciones y las normas municipales y ambientales, locales y nacionales sobre la materia.

Parágrafo 1. En las áreas de actividad Residencial, Residencial Mixta y Múltiple del PIDU “Mirador del Frayle”, cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible y/o condicionado en la presente Resolución, se entenderá prohibido.

Parágrafo 2. En la ejecución del PIDU se debe dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 1538 de 2005, Normas Técnicas Colombianas 4140, 4144, 4201 de 1997, 4143, 4145, 4279 y 4349 de 1998 y el Reglamento Colombiano de Construcción Sismorresistente -NSR- 10 o las normas que los adicionen, complementen o sustituyan.

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

CAPÍTULO III NORMAS VOLUMÉTRICAS

ARTICULO 29. DISPOSICIONES PARA SÚPERMANZANAS. Cada Unidad de Actuación Urbanística del PIDU "Mirador del Frayle" se desarrollará mediante súpermanzanas, las cuales tendrán como dimensión útil máxima individual de seis hectáreas (6.0 has), a excepción de la súpermanzana denominada SM11 el cual tendrá un área útil de 156.848,58 m² (15.6 has). Las súpermanzanas deberán estar delimitadas por lo menos en uso de sus costados por vías vehiculares públicas o por zonas verdes públicas. La sumatoria de las áreas útiles del PIDU "Mirador del Frayle" corresponde a 552,905.07m².

ARTICULO 30. ÁREAS MÍNIMAS DE LOTE. Para los desarrollos de vivienda por loteo individual, se plantea el siguiente tamaño mínimo de lotes:

TIPO DE VIVIENDA	LOTE MÍNIMO (m ²)	FRENTE MÍNIMO (ml*)
Vivienda Unifamiliar	50	4,00
Vivienda Bifamiliar	72	6,00
Vivienda Multifamiliar	240	14,00

* Metros lineales.

Para vivienda unifamiliar y bifamiliar, el costado de mayor extensión de una manzana será máximo de 250 ml, la cual deberá delimitarse por vías públicas, peatonales o vehiculares, en todo caso al menos dos de estas vías serán vehiculares.

Parágrafo. Para los desarrollos de los usos comerciales, de servicios, equipamiento colectivo e industrial y de logística, las áreas de lote son las definidas en el Plano 10 PLANO URBANÍSTICO GENERAL.

ARTICULO 31. ALTURAS, ANTEJARDINES Y AISLAMIENTOS.

1. Manejo de Altura: Para edificaciones que desarrollen usos de vivienda, comercio, servicios, industrial y de logística, se determinará la altura de acuerdo a la tipología y súpermanzana del PIDU "Mirador del Frayle" así:

SUPERMANZANA	Número máximo de Pisos** Vivienda Multifamiliar
Residencial	
Súpermanzana 1	5 Pisos*
Supermanzana 2	5 Pisos
Supermanzana 3A	5 Pisos
Supermanzana 3B	5 Pisos
Residencial Mixto	
Supermanzana 4	5 Pisos*
Supermanzana 5	5 Pisos*
Supermanzana 6	8 Pisos*
Supermanzana 7	8 Pisos
Supermanzana 8	5 Pisos*
Supermanzana 9	5 Pisos*
Múltiple	
Supermanzana 10	3 Pisos
Supermanzana 11	3 Pisos

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

SUPERMANZANA	Número máximo de Pisos** Vivienda Multifamiliar
Supermanzana 12	3 Pisos

*Para las edificaciones de vivienda que desarrollen en el primer piso usos compatibles y/o condicionados a la misma, se permite un piso adicional.

**Para las súpermanzanas que desarrollen vivienda unifamiliar y/o bifamiliar, la altura máxima será de tres (3) pisos.

Disposiciones:

- La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,30 metros.
 - La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3,80 metros; excepto en los usos de comercio, servicios, equipamiento colectivo, industrial y de logística, en donde la altura entre placas será libre siempre y cuando la altura máxima de la edificación no supere la aplicación de la siguiente fórmula: 3,80 metros x No. Pisos + 1,50 metros.
 - Piso no habitable: Se considera como piso no habitable los espacios que se destinen a estacionamientos cubiertos o descubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado. Los espacios considerados como no habitables no se contabilizarán como piso dentro de la altura máxima permitida, siempre y cuando se planteen en el nivel de acceso.
 - Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio, servicios, equipamiento colectivo, industria y logística se contabilizará como piso.
2. Manejo de Antejardines: Frente a las vías vehiculares propuestas en el PIDU "Mirador del Frayle", se exige antejardín con una dimensión mínima de 2.00 metros.

Disposiciones:

- No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.
- Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.
- Los antejardines deben mantener el mismo nivel del andén en su totalidad.
- No se exige antejardín sobre franjas de control ambiental contra vía pública ni contra zonas de cesión pública.
- En las áreas de actividad residencial y residencial mixto, el antejardín deberá ser empedrado, exceptuando las áreas para ingreso vehicular y peatonal.
- Para usos diferentes a vivienda que se desarrollen en las súpermanzanas 10, 11 y 12, el antejardín deberá ser tratado como zona dura integrada al andén.

3. Manejo de Aislamientos:

USOS	No. Pisos	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
		Entre edificaciones (en metros) ¹	Entre predios vecinos (en metros) ²
Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar VIS y VIP	1 a 3	No Aplica ³	3,00
Vivienda Multifamiliar VIS y VIP	4 a 5	1/3 altura total de la edificación ⁴	3,00
	6 a 8		5,00

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

USOS	No. Pisos	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
		Entre edificaciones (en metros) ¹	Entre predios vecinos (en metros) ²
Equipamiento Colectivo Comercio Servicios Industria y Logística	1 a 3	1/3 altura total de la edificación ⁴	5,00

¹ Cuando por efectos de la implantación de las edificaciones y a su diseño arquitectónico, se enfrenten culatas o espacios no habitables de la vivienda, se exige un retiro con una dimensión de 3,00 metros.

² No se exige contra áreas de cesión pública.

³ De acuerdo con el diseño arquitectónico de la unidad de vivienda y en cumplimiento de las condiciones de iluminación y ventilación natural, se exige patio posterior con las dimensiones establecidas.

⁴ Contado a partir del nivel de terreno hasta el punto habitable más alto de la edificación, sin ser inferior a 3.00 metros.

Disposiciones:

- Los aislamientos se aplican como dimensión única en la totalidad de la fachada aislada.
- Se exige a partir del nivel de terreno o el nivel de acabado de la placa superior del sótano, cuando éste se plantee.
- Cuando en un mismo proyecto urbanístico se combinen espacialmente distintos usos, se aplicará el aislamiento mayor.
- Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de las exigencias para cada una.
- Los aislamientos laterales y posteriores exigidos entre edificaciones que presenten fachadas abiertas, se aplicarán a partir del nivel del terreno o a partir del nivel superior del semisótano, cuando éste se plantee.
- Los aislamientos entre edificaciones que presenten fachadas abiertas, se aplicarán a partir del nivel del terreno.
- No se permiten avances de fachada sobre áreas de aislamiento que colinden con zonas verdes.

ARTICULO 32. SÓTANOS. Los sótanos se permiten en el PIDU "Mirador del Frayle", cumpliendo con las siguientes disposiciones:

1. Los sótanos no podrán sobresalir más de 0.25 m sobre el nivel del terreno, contados entre el borde superior de la placa y el nivel de terreno.
2. La altura libre entre placas será como mínimo de 2,30 metros.
3. Los usos permitidos en sótanos serán los relacionados con estacionamientos, cuartos de máquinas, basuras y depósitos.

ARTICULO 33. RAMPAS Y ESCALERAS. El inicio de las rampas y escaleras se exige a partir del paramento de construcción.

Se deben cumplir con los lineamientos contemplados en la NTC 4143 de 2004: Accesibilidad de las personas al medio físico: edificios, rampas fijas.

ARTICULO 34. VOLADIZOS. Se determinan de acuerdo al uso a desarrollar en el PIDU "Mirador del Frayle" así:

1. Para vivienda unifamiliar y bifamiliar: Se permiten con una dimensión máxima de 0.60 metros, a partir del segundo piso.
2. Para vivienda multifamiliar y usos diferentes a vivienda: Se permiten con una dimensión máxima de 1.00 metros, a partir del segundo piso.

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca".

ARTICULO 35. SUBDIVISIÓN. Se permite la subdivisión de súpermanzana con un área útil mínima resultante de una hectárea (1.00 has).

ARTICULO 36. ILUMINACIÓN, VENTILACIÓN Y PATIOS. Toda edificación destinada a vivienda debe disponer de iluminación y ventilación naturales a través de las fachadas, patios y vacíos. Las edificaciones destinadas al uso comercial, servicios, equipamiento colectivo, industria y logística, deberán dejar las áreas libres que se les exigen por norma y pueden utilizar medios artificiales y mecánicos para iluminación y ventilación.

Los espacios principales tales como áreas sociales y alcobas en las edificaciones destinadas al uso residencial, en cualquiera de sus tipologías, deben estar iluminados y ventilados directamente, exceptuando las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse indirectamente a través de otros espacios de servicios. Las áreas destinadas a servicios sanitarios, para usos distintos a vivienda, se podrán ventilar por buitrones o por medios mecánicos.

Patios: Para edificaciones con uso de vivienda unifamiliar y bifamiliar, se exige un área mínima de patio de 4,00m² con un lado mínimo de 1,50m². Para edificaciones con uso de vivienda multifamiliar, no aplica.

ARTICULO 37. CERRAMIENTOS. Los cerramientos de carácter definitivo se regulan por las siguientes disposiciones:

1. Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial en conjunto cerrado, el cual se hará con las siguientes especificaciones: un cerramiento de hasta 1.80 metros de altura en materiales con el 90% de transparencia visual sobre un zócalo de hasta 0.40 metros.
2. En predios con uso comercial, servicios, industria y logística no se permite el cerramiento de antejardines.
3. Cuando se propongan cerramientos entre predios privados, podrán utilizarse materiales sólidos y no deberán sobrepasar la altura máxima permitida como nivel de empate.
4. Los cerramientos de carácter temporal se harán en materiales livianos y se permiten en los siguientes casos:
 - Entre predios sin urbanizar y el espacio público.
 - En áreas de reserva o afectación vial.
 - En las áreas de cesión de espacio público y equipamiento, mientras dura la construcción de la etapa correspondiente de la urbanización.

ARTICULO 38. ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD. Se establecen los siguientes índices de edificabilidad para las áreas útiles del PIDU "Mirador del Frayle" así:

ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE"						
SUPERMANZANAS RESIDENCIAL	ÁREA	DESTINACIÓN	ÁREA TOTAL OCUPADA		ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	
			TOTAL	I.O.	TOTAL	I.C.
SM1	54.704,14	VIP - VIS TIPO 2 Y 3	10.720,00	0,20	57.120,00	1,04
SM2	9.704,29	VIS TIPO 3	880,00	0,09	4.400,00	0,45
SM3A	45.103,11	VIP	11.700,00	0,26	58.500,00	1,30
SM3B	17.242,51	VIP - VIS TIPO 1	4.280,00	0,25	21.400,00	1,24
SM4	47.949,76	VIS TIPO 1 Y 3	7.560,00	0,16	41.760,00	0,87
SM5	39.420,46	VIS TIPO 1 Y 3	5.560,00	0,14	29.560,00	0,75
SM6	16.823,73	VIS TIPO 4	2.880,00	0,17	25.920,00	1,54

Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU “MIRADOR DEL FRAYLE” localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca”

ÍNDICES DE EDIFICABILIDAD PIDU “MIRADOR DEL FRAYLE”						
SUPERMANZANAS RESIDENCIAL	ÁREA	DESTINACIÓN	ÁREA TOTAL OCUPADA		ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	
			TOTAL	I.O.	TOTAL	I.C.
SM7	41.824,69	VIS TIPO 4	5.280,00	0,12	42.240,00	1,01
SM8	42.005,14	VIS TIPO 2 Y 3	7.260,00	0,17	38.940,00	0,93
SM9	35.821,85	VIS TIPO 2 Y 3	6.820,00	0,19	36.740,00	1,03
LOTE 13	269,39		0,00		0,00	
TOTAL	350.869,07		62.940,00		356.580,00	

SUPERMANZANA COMERCIAL	ÁREA	DESTINACIÓN	ÁREA TOTAL OCUPADA		ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	
			TOTAL	I.O.	TOTAL	I.C.
SM10	33.604,49	COMERCIO	3.600,00	0,11	10.800,00	0,32
TOTAL	33.604,49		3.600,00		10.800,00	

SUPERMANZANAS MÚLTIPLE	ÁREA	DESTINACIÓN	ÁREA TOTAL OCUPADA		ÁREA TOTAL CONSTRUIDA	
			TOTAL	I.O.	TOTAL	I.C.
SM11	156.848,58	MÚLTIPLE	58.726,20	0,37	73.820,48	0,47
SM12	10.544,56	MÚLTIPLE	4.078,00	0,39	5.280,50	0,50
TOTAL	167.393,14		62.804,20		79.100,98	

TOTAL PIDU	553.166,30*		129.344,20	0,23	446.480,98	0,81
-------------------	--------------------	--	-------------------	-------------	-------------------	-------------

*E: Área útil calculada para los índices de edificabilidad, no incluye 1.038,37 correspondientes a la sombra de vía acceso lotes vecinos.

ARTICULO 39. ESTACIONAMIENTOS. Las soluciones para estacionamientos, se regirán por las disposiciones contenidas en el siguiente cuadro:

Usos del Área Útil	Estacionamientos Privados	Estacionamientos Visitantes
Uso Residencial:		
Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar VIS y VIP	1 x cada 5 viviendas	1 x cada 15 viviendas
Vivienda Multifamiliar VIS y VIP	1 x cada 5 viviendas	1 x cada 15 viviendas
Uso Comercial:		
C1. Comercio Escala Local Tipo I	No se exige	
C2. Comercio Escala Local Tipo II	No se exige	
C3. Comercio Escala Zonal Tipo I	1 x cada 50 m ²	
C4. Comercio Escala Zonal Tipo II		
Desde 100 m ² hasta 1.500 m ²		1 x cada 50 m ²
De 1.500 a 2.500 m ²		1 x cada 40 m ²
De 2.500 m ² en adelante	1 x cada 80 m ²	1 x cada 40 m ²
Uso de Servicios:		
S1. Servicios Personales Generales	No se exige	
S2. Servicios de Tipo Medio	1 x cada 50 m ²	1 x cada 80 m ²
S3. Servicios de Diversión y Esparcimiento Público		
S301. Sin Venta y Sin Consumo de Licor	No se exige	
S302. Con Venta y Consumo de Licor	1 x cada 50 m ²	
S303. Otros Servicios de Diversión y Esparcimiento	1 x cada 50 m ²	1 x cada 80 m ²
S4. Servicios de Mantenimiento de Artículos Livianos	1 x cada 50 m ²	
Uso de Equipamiento Colectivo:		

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

Usos del Área Útil	Estacionamientos Privados	Estacionamientos Visitantes
ECBS Bienestar Social	1 x cada 50 m2	
ECC Cultura	1 x cada 50 m2	
Uso Industrial y de Logística:		
Industria Tipo 1 (I01)	1 x cada 200 m2	No se exige
Industria Tipo 2 (I02)	Lo definido en el Plan de Implantación	
Industria Tipo 3 (I03)	Lo definido en el Plan de Implantación	
Servicios de Logística (LG01)	1 x cada 200 m2	No se exige

1. Disposiciones:

- En el evento que se desarrollen varios usos en la misma súpermanzana, el requerimiento total de estacionamientos será la resultante de la suma de la exigencia de cada uno de los usos propuestos en la súpermanzana.
- El tamaño mínimo para estacionamiento de vehículos es de 4,50 metros x 2,20 metros. La circulación de vehículos debe tener mínimo 5,00 metros libres.
- En todos los usos, se exige un (1) espacio de parqueo para personas con movilidad reducida por cada 30 cupos exigidos con dimensión mínima de 4,50 metros x 3,80 metros.
- El área generadora de estacionamientos para uso comercial, servicios, equipamiento colectivo, industria y logística corresponde al área construida sin áreas de instalaciones, subcentrales, puntos fijos, circulaciones, estructura, muros de fachada y la propia área de estacionamiento.

2. Estacionamientos para el uso comercial, servicios, industria y logística: Los estacionamientos se contabilizan sobre el área de ventas y/o servicio de los establecimientos donde se desarrolle el uso.

Para el comercio C4. Comercio Escala Zonal Tipo II, se debe destinar una zona de cargue y descargue para parqueo temporal de 6,00 x 12,00 metros y su área de maniobra para un vehículo, por cada 2500 m2 construidos.

Para la Industria Tipo 1 (I01) y Servicios de Logística (LG01), se debe destinar una zona de cargue y descargue de 10,00 x 18,00 metros más el área de maniobra por cada 2500 m2 construidos.

3. Estacionamientos para el uso de equipamiento colectivo: Los estacionamientos se calculan sobre el área resultante de descontar las áreas administrativas del área total generadora. En los establecimientos de educación, cultural y de asistencia se contabilizarán sobre las áreas destinadas a la prestación del servicio básico al público, propio de cada uso, tales como las aulas de clase en el educativo; los salones comunales, salas de lectura y exposiciones en el cultural, excluidos los espacios de servicios complementarios. En los colegios se excluirán los laboratorios, gimnasios, auditorios, oratorios, baños, cocinas y comedores.

4. Accesos vehiculares:

- El acceso vehicular a los predios que desarrollen uso de comercio, servicios, equipamiento colectivo, industria y logística debe hacerse por vía local o interna.
- No se permiten accesos vehiculares a menos de 20 metros, medidos entre los puntos de terminación de las curvas del sardinel de acceso y el de la esquina más próxima.

ARTICULO 40. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES. Se permite la construcción de salas de ventas y edificaciones modelo en las áreas de cesión pública para parques y

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

equipamientos correspondientes a la etapa en construcción, en los términos del parágrafo 3 del artículo 7 del Decreto 1469 de 2010.

ARTICULO 41. EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. Para multifamiliares en conjunto cerrado de más de diez (10) viviendas se diseñará una zona comunal privada, que tenga un área como mínimo de cinco metros cuadrados (5 m²) por cada unidad de vivienda. La zona comunal privada tendrá conformación y dimensiones que permitan desarrollar actividades recreativas. Los aislamientos exigidos en los multifamiliares, podrán aceptarse como parte de la zona comunal, siempre y cuando permitan el desarrollo de alguna actividad recreativa y se encuentren integrados con el resto de la zona comunal. Para proyectos que desarrollen vivienda unifamiliar y/o bifamiliar mediante el sistema de loteo individual, no se exige equipamiento comunal privado.

ARTICULO 42. TORRES DE ASCENSORES, TANQUES DE AGUA Y SIMILARES. Las torres de ascensores, tanques de agua y similares, no se tendrán en cuenta para la aplicación de las disposiciones sobre la altura máxima, pero los volúmenes deberán retroceder por lo menos cinco (5) metros, medidos desde el paramento de las fachadas exteriores del último piso o quedar debajo de una línea de cuarenta y cinco grados (45 grados) de pendiente trazada a partir de la línea de intersección del paramento del último piso con el plano de la cubierta.

TÍTULO V GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE"

CAPÍTULO I UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA DEL PIDU

ARTICULO 43. DEFINICIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. El PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" se desarrollará en cuatro (4) unidades de actuación urbanística.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS U.A.U. 1 PIDU MIRADOR DEL FRAYLE				
		ÁREA	ÁREA BRUTA	ÁREA NETA
		(M2)	(%)	(%)
1	ÁREA BRUTA	249.474,98	100,00%	
2	AFECTACIONES URBANÍSTICAS	65.662,70	26,32%	
2.1	ÁREAS DE RESERVA AMBIENTAL	8.895,69	3,57%	
2.1.1	Zona de protección Rio Frayle	8.895,69	3,57%	
2.2	MALLA VIAL ARTERIAL O PRINCIPAL	43.714,38	17,52%	
2.2.2	Zonas de protección vía Candelaria-Puerto Tejada	43.714,38	17,52%	
2.3	ÁREAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	13.052,63	5,23%	
2.3.2	Otros Usos (PTAR)	4.368,91	1,75%	
2.3.3	Otros Usos (PTAP)	8.683,72	3,48%	
3	ÁREA NETA URBANIZABLE	183.812,28	73,68%	100,00%
4	CESIONES PÚBLICAS	73.262,37		39,86%
4.1	Cesiones Zonas Verdes	31.921,43		17,37%
4.1.1	ZV 01	5.283,07		2,87%
4.1.2	ZV 02	2.816,46		1,53%
4.1.3	ZV 02A	5.367,53		2,92%
4.1.4	ZV 03	10.687,50		5,81%
4.1.5	ZV 04	7.766,87		4,23%
4.2	Cesiones para Equipamiento Colectivo	15.505,07		8,44%
4.2.1	EQ 01	4.817,57		2,62%

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

CUADRO GENERAL DE ÁREAS U.A.U. 1 PIDU MIRADOR DEL FRAYLE				
		ÁREA	ÁREA BRUTA	ÁREA NETA
		(M2)	(%)	(%)
4.2.2	EQ 02	10.687,50		5,81%
4.3	Cesiones malla vial	25.835,87		14,06%
5	ÁREA UTIL	110.549,91		60,14%
5.1	Residencial	109.511,54		
5.1.1	SM 1	54.704,14		
5.1.2	SM 2	9.704,29		
5.1.3	SM 3A	45.103,11		
5.4	Servidumbre vía acceso lotes vecinos	1.038,37		

CUADRO GENERAL DE ÁREAS U.A.U. 2 PIDU MIRADOR DEL FRAYLE				
		ÁREA	ÁREA BRUTA	ÁREA NETA
		(M2)	(%)	(%)
1	ÁREA BRUTA	211.279,74	100,00%	
2	AFECTACIONES URBANÍSTICAS	22.781,31	10,78%	
2.2	MALLA VIAL ARTERIAL O PRINCIPAL	7.778,90	3,68%	
2.2.1	Zonas de protección vía Cali-Florida	5.639,60	2,67%	
2.2.3	Zonas de protección vía la Colombiana	2.139,30	1,01%	
2.3	ÁREAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	15.002,41	7,10%	
2.3.1	Zonas de Protección Línea de Alta Tensión	14.377,41	6,80%	
2.3.3	Otros Usos (PTAP)	625,00	0,30%	
3	ÁREA NETA URBANIZABLE	188.498,43	89,22%	100,00%
4	CESIONES PÚBLICAS	83.885,70		44,50%
4.1	Cesiones Zonas Verdes	33.847,18		17,96%
4.1.1	ZV 06	2.333,95		1,24%
4.1.2	ZV 07	1.903,41		1,01%
4.1.3	ZV 08	6.599,02		3,50%
4.1.4	ZV 09	9.788,28		5,19%
4.1.5	ZV 10	1.876,58		1,00%
4.1.6	ZV 11	855,94		0,45%
4.1.7	ZV 12	10.490,00		5,57%
4.2	Cesiones para Equipamiento Colectivo	32.716,15		17,36%
4.2.1	EQ 03	7.247,24		3,84%
4.2.2	EQ 04	8.601,70		4,56%
4.2.3	EQ 05	16.867,21		8,95%
4.3	Cesiones malla vial	17.322,37		9,19%
5	ÁREA UTIL	104.612,73		55,50%
5.1	Residencial	104.612,73		
5.1.3	SM 3B	17.242,51		
5.1.4	SM 4	47.949,76		
5.1.5	SM 5	39.420,46		

CUADRO GENERAL DE ÁREAS U.A.U. 3 PIDU MIRADOR DEL FRAYLE				
		ÁREA	ÁREA BRUTA	ÁREA NETA
		(M2)	(%)	(%)
1	ÁREA BRUTA	254.830,75	100,00%	
2	AFECTACIONES URBANÍSTICAS	51.359,52	100,00%	
2.2	MALLA VIAL ARTERIAL O PRINCIPAL	36.588,52	14,36%	
2.2.1	Zonas de protección vía Cali-Florida	5.897,80	2,31%	
2.2.2	Zonas de protección vía Candelaria-Puerto	21.518,86	8,44%	

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

CUADRO GENERAL DE ÁREAS U.A.U. 3 PIDU MIRADOR DEL FRAYLE				
		ÁREA	ÁREA BRUTA	ÁREA NETA
		(M2)	(%)	(%)
	Tejada			
2.2.3	Zonas de protección vía la Colombiana	9.171,86	3,60%	
2.3	ÁREAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	14.771,00	5,80%	
2.3.1	Zonas de Protección Línea de Alta Tensión	13.471,40	5,29%	
2.3.4	Servidumbre Red de Gas	1.299,60	0,51%	
3	ÁREA NETA URBANIZABLE	203.471,23	79,85%	100,00%
4	CESIONES PÚBLICAS	66.995,82		32,93%
4.1	Cesiones Zonas Verdes	28.802,55		14,16%
4.1.1	ZV 13	22.230,00		10,93%
4.1.2	ZV 14	5.517,48		2,71%
4.1.3	ZV 15	1.055,07		0,52%
4.2	Cesiones para Equipamiento Colectivo	17.955,00		8,82%
4.2.1	EQ 06	11.115,00		5,46%
4.2.2	EQ 07	6.840,00		3,36%
4.3	Cesiones malla vial	20.238,27		9,95%
5	ÁREA UTIL	136.475,41		67,07%
5.1	Residencial	136.475,41		
5.1.6	SM 6	16.823,73		
5.1.7	SM 7	41.824,69		
5.1.8	SM 8	42.005,14		
5.1.9	SM 9	35.821,85		

CUADRO GENERAL DE ÁREAS U.A.U. 4 PIDU MIRADOR DEL FRAYLE				
		ÁREA	ÁREA BRUTA	ÁREA NETA
		(M2)	(%)	(%)
1	ÁREA BRUTA	292.448,59	100,00%	
2	AFECCIONES URBANÍSTICAS	45.661,03	15,61%	
2.2	MALLA VIAL ARTERIAL O PRINCIPAL	34.392,98	11,76%	
2.2.1	Zonas de protección vía Cali-Florida	158,57	0,05%	
2.2.2	Zonas de protección vía Candelaria-Puerto Tejada	26.305,39	8,99%	
2.2.3	Zonas de protección vía la Colombiana	7.929,02	2,71%	
2.3	ÁREAS DE SERVICIOS PÚBLICOS	11.268,05	3,85%	
2.3.1	Zonas de Protección Línea de Alta Tensión	11.268,05	3,85%	
3	ÁREA NETA URBANIZABLE	246.787,56	84,39%	100,00%
4	CESIONES PÚBLICAS	45.520,54		18,45%
4.1	Cesiones Zonas Verdes	45.520,54		18,45%
4.1.1	ZV 16	15.442,61		6,26%
4.1.2	ZV 17	9.361,02		3,79%
4.1.3	ZV 18	20.716,91		8,39%
5	ÁREA UTIL	201.267,02		81,55%
5.1	Residencial	269,39		
5.1.10	LOTE 13	269,39		
5.2	Comercial	33.604,49		
5.2.1	SM 10	33.604,49		
5.3	Múltiple	167.393,14		
5.3.1	SM 11	156.848,58		
5.3.2	SM 12	10.544,56		

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

Parágrafo 1. En la unidad de actuación 1, se desarrollará la vivienda de interés prioritaria que incluye la atención a las 708 familias afectadas. Las UAU 2 y 3 desarrollarán vivienda de interés social y la UAU 4 desarrollará los usos de comercio y servicios de logística.

Parágrafo 2. Para el desarrollo de cada Unidad de Actuación Urbanística, esta podrá subdividirse en etapas, siempre y cuando se cumpla con los porcentajes mínimos de cesión obligatoria para parques y equipamientos comunales públicos en toda la Unidad de Actuación Urbanística.

Parágrafo 3. La delimitación y localización de las unidades de actuación urbanística se encuentra identificada en el Plano 10C UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA, que forma parte integral de la presente Resolución.

ARTICULO 44. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN CADA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Adicional a lo definido en el Título II de esta Resolución, las demás obligaciones urbanísticas a todas las unidades de actuación urbanística son las siguientes:

1. La cesión de suelo, construcción y dotación de todos los componentes del sistema de parques públicos, plazas, zonas verdes y circulación peatonal.
2. La cesión de suelo para el sistema de equipamientos públicos.
3. La cesión de suelo y la construcción de las vías y redes de servicios públicos domiciliarios constitutivos de carga local, lo cual incluye las actividades que se señalan a continuación:
 - a. Las obras de infraestructura vial local y secundaria, incluyendo la pavimentación de calzadas, aceras y andenes y la construcción de la red peatonal local.
 - b. Las obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de distribución de agua potable.
 - c. Las obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
 - d. Las obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de suministro de energía eléctrica, incluyendo la realización del alumbrado público.
 - e. Las obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de gas natural.
 - f. Las obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de telefonía.
4. Las zonas comunes, equipamientos comunales privados, parqueaderos a nivel y otros componentes de las propiedades horizontales para multifamiliares VIS tipo 4 en conjunto cerrado.

ARTICULO 45. POTENCIAL DE VIVIENDAS. El PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" establece un potencial de viviendas de 6.568 unidades, discriminadas así:

VIVIENDAS PROPUESTAS			
TIPO	SMMLV	AREA MÍNIMA CONSTRUIDA (m2)	CANTIDAD
VIP	70	45	2.220
VIS TIPO 1	85	50	1.060
VIS TIPO 2	120	55	1.000
VIS TIPO 3	125	55	1.200
VIS TIPO 4	135	60	1.088
TOTAL			6.568

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

ARTICULO 46. DESTINACIÓN DE SUELO PARA VIS Y VIP. Para el PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE", se establecen las siguientes áreas para el desarrollo de vivienda VIS y VIP:

SUPERMANZANAS RESIDENCIAL	AREA (m2)	DESTINACIÓN
SM1	54.704,14	VIP - VIS TIPO 2 Y 3
SM2	9.704,29	VIS TIPO 3
SM3A	45.103,11	VIP
SM3B	17.242,51	VIP - VIS TIPO 1
SM4	47.949,76	VIS TIPO 1 Y 3
SM5	39.420,46	VIS TIPO 1 Y 3
SM6	16.823,73	VIS TIPO 4
SM7	41.824,69	VIS TIPO 4
SM8	42.005,14	VIS TIPO 2 Y 3
SM9	35.821,85	VIS TIPO 2 Y 3
TOTAL	350.599,68*	

*Del total de área útil residencial del PIDU correspondiente a 350.869,07 m2, se descuentan 269,39 m2 cuya área se define como LOTE 13, el cual no tiene destinación de suelo para VIS y VIP.

CAPITULO II ASUNCIÓN DE CARGAS, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PIDU ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA

ARTICULO 47. ASUNCIÓN DE CARGAS. Al urbanizador se le asigna un índice de construcción máximo, con el cual deberá asumir la totalidad de las cargas generales y adicionales, correspondientes a las plantas de tratamiento de agua potable (PTAP) y aguas residuales (PTAR), la cesión de suelo y ejecución de obras de la vía de la malla vial denominada vía la Colombiana, los sistemas de retornos sobre la vía regional (L=490,10 metros A=8,00 metros + bahías), puente peatonal, jarillón de protección (2.400 ML) y la construcción de un equipamiento público colectivo de 6.000 m2 construidos.

En la tabla del artículo 38 se establecen los índices de construcción máximo asociados a cada manzana a los que accederá el urbanizador para cubrir el costo de suelo y obra del 100% de las cargas antes relacionadas.

ARTICULO 48. ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA DEL PIDU. El Proyecto Integral de Desarrollo Urbano "MIRADOR DEL FRAYLE", de iniciativa privada, podrá contar con la participación del Gobierno Nacional y el apoyo del municipio de Candelaria.

El PIDU cuenta con 552.905,07 m2 de área útil para vivienda y otros usos, discriminados así: 350.869,07 m2 para vivienda y 202.036,00 m2 para otros usos. En cuanto a las viviendas y de acuerdo con la modelación urbanística inicial presentada por el promotor, se estima la construcción y venta de 6.568 viviendas de las cuales 2.220 son VIP y 4.348 son VIS.

Se estima que el PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE", para la ejecución de las unidades de actuación urbanística, tendrá un costo total de \$429.973.282.000 (pesos constantes 2013), correspondientes al valor de suelo, las obras de urbanismo de cargas generales y cargas locales y la construcción de 6.568 viviendas de acuerdo con la modelación urbanística inicial.

El presupuesto presentado en el DTS es de **\$400.732.790.000**, que corresponde a las cargas generales, cargas locales, construcción de vivienda y costos indirectos, de acuerdo a la siguiente tabla:

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

Rubro	Valores en millones
Costo Directo Construcción vivienda	\$ 183.633
Costo Urbanismo	\$ 82.297
Costo por Torre Obras Zonas comunes Conjunto Cerrado	\$ 9.255
Costo parqueo a nivel	\$ 4.192
Costo Equipamiento Comunitario (6.000 m2 construidos)	\$ 4.380
Subtotal costo directo	\$ 283.757
Subtotal costos indirectos	\$ 116.976
Total costos	\$ 400.733

Los costos de urbanismo (costos directos) por valor de \$82.297.282.515 se relacionan a continuación:

ITEM	DESCRIPCIÓN	Valores en millones
1	Preliminares	\$ 4.928
2	Terrazas	\$ 36.255
3	Alcantarillado sanitario pluvial	\$ 8.522
4	Acueducto	\$ 4.855
5	Planta de Tratamiento de Agua Potable (PTAP)	\$ 3.108
6	Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR)	\$ 4.854
7	Red eléctrica	\$ 4.227
8A	Vía vehicular interna perfil 2	\$ 2.670
8B	Vía vehicular interna perfil 3	\$ 504
8C	Vía vehicular interna perfil 3A	\$ 541
8D	Vía vehicular interna perfil 5	\$ 1.900
8E	Vía vehicular interna perfil 6	\$ 896
8F	Vía vehicular interna perfil 6A	\$ 385
8G	Sistema de retornos sobre las vía regional	\$ 1.054
9	Vías peatonales	\$ 1.200
10	Adecuación de zonas verdes	\$ 2.499
11	Puente peatonal	\$ 1.500
12	Jarillón de protección 2.400 MI	\$ 2.399
TOTAL PRESUPUESTO URBANISMO		\$ 82.297

Parágrafo. De conformidad con lo prescrito en la Resolución 933 de 2012 "Por medio de la cual se anuncia, por motivos de utilidad pública e interés social, el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano (PIDU) «MIRADOR DEL FRAYLE» en el Municipio de Candelaria, Departamento del Valle de Cauca" expedida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, se procedió el 28 de junio de 2013 a la realización del avalúo comercial de los predios, el cual fue adelantado por la Lonja de Avaluadores de Colombia. Con base en el citado avalúo, se fijó que el valor por metro cuadrado de terreno corresponde a OCHO

07

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

MIL PESOS (\$8.000,00). Para efectos de carga general, el valor del suelo corresponde al valor del citado avalúo.

ARTICULO 49. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES PARA LA EJECUCIÓN DEL PIDU.

Se proyecta que la totalidad de las obras del PIDU se ejecutaran dentro de los once (11) años siguientes a partir de la fecha de adopción.

Urbanismo	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
UAU 1											
UAU 2											
UAU 3											
UAU 4											

En el siguiente cuadro se presenta la proyección de inicio de construcción de las unidades de vivienda del PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE":

Viviendas	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
UAU 1											
UAU 2											
UAU 3											

ARTICULO 50. FLUJO DE FONDOS, CIERRE FINANCIERO Y PROCEDIMIENTO DE GESTIÓN.

Para financiar la construcción de las 6.568 unidades de vivienda y de las cargas locales y generales que plantea el PIDU, se proponen diferentes fuentes de recursos como son:

1. La venta de las unidades privadas;
2. Aportes de capital del urbanizador;
3. Créditos de banca corporativa y banca constructor.

Para el PIDU se definieron cinco productos inmobiliarios "tipo" que responden a los segmentos de vivienda de interés social y de vivienda de interés prioritario, como se muestra en la siguiente tabla:

Producto	Cantidad	Area mínima construida (m ²)	SMLMV	Valor 2013
Unidades VIP	2.220	45	70	\$ 41.265.000
Unidades VIS	1.060	50	85	\$ 50.107.500
Unidades VIS	1.000	55	120	\$ 70.740.000
Unidades VIS	1.200	55	125	\$ 73.687.500
Unidades VIS	1.088	60	135	\$ 79.582.500

El Flujo de Fondos y Cierre Financiero del PIDU "MIRADOR DEL FRAYE" es el siguiente:

ITEM	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
INGRESOS POR VENTAS												
Venta Unidades VIP	9.271	23.252	26.415	23.276	23.501	0	0	0	0	0	0	105.715
Venta Unidades	0	12.038	14.919	13.146	14.986	7.830	0	0	0	0	0	62.919

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

ITEM	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	TOTAL
VIS - 85 smlmv												
Venta VIS - 110 - 135 smlmv	0	0	0	0	28.874	35.040	42.720	52.082	75.530	83.572	37.359	355.176
Venta Comercio - lote	0	0	0	34.781	52.622	21.018	16.981	27.801	7.728	0	0	160.931
	9.271	35.290	41.333	71.203	119.983	63.889	59.701	79.884	83.257	83.572	37.359	684.741
EGRESOS												
Obras de Urbanismo	-1.631	-6.208	-7.270	-12.525	-21.105	-11.238	-10.501	-14.052	-14.645	-14.700	-6.571	-120.446
Costos Directos producto inmobiliario	-3.993	-15.199	-17.802	-30.667	-51.676	-27.517	-25.713	-34.406	-35.859	-35.994	-16.090	-294.916
Costos Indirectos	-1.954	-7.437	-8.710	-15.004	-25.284	-13.463	-12.581	-16.834	-17.545	-17.611	-7.873	-144.295
Valor suelo a propietarios, de acuerdo a las ventas	-579	-2.205	-2.583	-4.449	-7.497	-3.992	-3.731	-4.992	-5.202	-5.222	-2.334	-42.787
EBITDA	1.114	4.241	4.968	8.558	14.420	7.679	7.175	9.601	10.006	10.044	4.490	82.297
Retorno del IVA	213	812	951	1.638	2.760	1.469	1.373	1.837	1.915	1.922	859	15.749
FLUJO DE CAJA LIBRE	1.327	5.053	5.918	10.195	17.180	9.148	8.548	11.438	11.921	11.966	5.349	98.046
Aportes del Urbanizador	929	4.000	4.876	0	0	0	0	0	0	0	0	9.806
Desembolso de Deuda	35.001	3.102	8.903	14.240	8.541	9.165	5.614	654	0	0	0	85.222
Amortización Deuda	0	0	0	-6.017	-59.732	-5.350	-8.530	-5.593	0	0	0	-85.222
Devolución de Aportes	0	0	0	0	0	0	-929	-8.877	0	0	0	-9.806
Pago Intereses	-2.783	-4.453	-6.225	-6.291	-2.866	-1.887	-1.852	-652	0	0	0	-27.008
FLUJO DE CAJA NETO	-1.455	600	-306	3.905	14.314	7.261	6.697	10.786	11.921	11.966	5.349	71.038
FLUJO CAJA NETO ACUM.	-1.455	-855	-1.161	2.744	17.057	24.318	31.015	41.801	53.722	65.689	71.038	71.038

Parágrafo 1. Las ventas generadas garantizan la utilidad aproximada del 10% para el promotor y los beneficios para los aportantes de los lotes, tal como está estipulado en el contrato de fiducia mercantil fideicomiso Mirador del Frayle.

Parágrafo 2. El (los) urbanizador(es) y/o constructor(es) podrá(n) presentar el proyecto ante FONVIVIENDA para que se estudie la viabilidad de asignarle subsidios familiares de vivienda de conformidad con la normativa vigente.

TÍTULO VI MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS

ARTICULO 51. LICENCIAS URBANÍSTICAS. En aplicación de lo previsto en el artículo 21 del Decreto 1490 de 2011, los titulares del derecho de dominio de los predios que conforman el área del PIDU solicitarán ante el curador urbano o la autoridad municipal competente, la aprobación del proyecto urbanístico general del PIDU, así como la expedición de las licencias urbanísticas para la ejecución de las obras correspondientes de las unidades de actuación urbanística del PIDU, de acuerdo con lo dispuesto en la

Dez

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

presente resolución y en los términos del Decreto 1469 de 2010, o la norma que lo adicione, complemente, modifique o la sustituya.

ARTICULO 52. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN. Cada Unidad de Actuación Urbanística deberá obtener la aprobación de un único proyecto urbanístico general. Por cada etapa se deberá solicitar y obtener licencia de urbanización y de construcción, de conformidad con lo previsto en el artículo 48 del Decreto 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

El curador urbano o la autoridad competente no podrá expedir la correspondiente licencia de urbanización si los propietarios de los inmuebles que conforman cada Unidad de Actuación Urbanística no acreditan la certificación sobre la disponibilidad inmediata de los servicios públicos domiciliarios para la totalidad de los predios que hacen parte de la misma y los demás requisitos establecidos en la normativa vigente.

ARTICULO 53. VIGILANCIA Y CONTROL DURANTE LA EJECUCIÓN DE LAS OBRAS. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 1 de la Ley 810 de 2003, la vigilancia y control durante la ejecución de las obras, con el fin de asegurar el cumplimiento de las licencias urbanísticas y de las demás normas y especificaciones técnicas contenidas en la presente resolución y en Plan de Ordenamiento del municipio, corresponde al alcalde municipal o a su delegado.

ARTICULO 54. DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA. De conformidad con lo establecido en el artículo 8 del Decreto 4821 de 2010 y el Decreto 4628 de 2010, se declara de urgencia, utilidad pública e interés social la Unidad de Actuación Urbanística 1 del PIDU "Mirador del Frayle", para efectos de adelantar procesos de enajenación voluntaria y expropiación administrativa.

Se entenderán incluidos en esta declaratoria los terrenos necesarios para ejecutar las obras exteriores de conexión del PIDU con las redes principales de infraestructura vial y de servicios públicos.

ARTICULO 55. INCORPORACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA. En los planos urbanísticos que hagan parte de las licencias de urbanización, se delimitarán las áreas de cesión obligatoria destinadas a parques, plazas, vías vehiculares y peatonales y equipamientos, acotándose y amojonándose para cada Unidad de Actuación Urbanística de acuerdo con el plano topográfico incorporado.

En todo caso, la incorporación de áreas públicas deberá ceñirse estrictamente a lo previsto en los artículos 117 de la Ley 388 de 1997 y 58 del Decreto 1469 de 2010 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. La propiedad de las áreas de cesión que se destinen para espacio público debe transferirse al municipio de Candelaria cumpliendo con los requisitos legales para el efecto.

La entrega material de las áreas de cesión se adelantará de conformidad con lo previsto en el artículo 59 del Decreto 1469 de 2010 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

ARTICULO 56. PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, la adopción del PIDU "Mirador del Frayle", constituye hecho generador de la participación en el efecto plusvalía.

El área objeto de la participación en plusvalía será igual al número total de metros cuadrados de cada predio, luego de haberse descontado el área correspondiente a

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

cesiones urbanísticas destinadas a espacio público y protección y soporte ambiental, así como el área de las afectaciones en razón de la red vial primaria y secundaria u otras obras públicas, tales como las correspondientes a redes primarias de servicios públicos. El precio inicial para la determinación del efecto plusvalía es de \$8.000 M2, el cual es resultado del avalúo de referencia que involucra el mejor aprovechamiento del suelo en las condiciones de la normativa base antes de la acción urbanística que genera el efecto.

El valor final del suelo se determina con base en el mejor aprovechamiento del suelo con la nueva normativa del suelo definida por la acción urbanística de su incorporación al suelo urbano (la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano) y se determina a través del valor residual como mejor aproximación a la incidencia del suelo en la estructura productiva del desarrollo inmobiliario.

TITULO VII

DISPOSICIONES FINALES

ARTICULO 57. INCORPORACIÓN EN LA CARTOGRAFÍA. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto 4821 de 2010, el PIDU que se adopta con la presente resolución constituye determinante de ordenamiento, y en consecuencia el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y el Municipio de Candelaria, incorporarán en la cartografía y las planchas oficiales del Municipio los planos que hacen parte de la presente resolución.

En todo caso y mientras se incorporan los planos topográficos a la cartografía oficial, los Curadores Urbanos y/o la autoridad competente, deben tramitar y resolver las solicitudes de licencias de urbanización y/o construcción con sujeción a las disposiciones y cartografía de la presente resolución.

ARTICULO 58. VIGENCIA. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su publicación en el Diario Oficial.

ARTICULO 59. COMUNICACIÓN. Una vez publicado en el Diario Oficial el presente acto administrativo, envíese copia al municipio de Candelaria – Valle del Cauca, a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC y al Fondo Nacional de Vivienda - FONVIVIENDA.

ARTICULO 60. NOTIFICACIÓN. Notifíquese personalmente al Alcalde municipal de Candelaria y al representante legal de la Constructora IC Prefabricados S.A., en los términos del artículo 66 y subsiguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, indicándole que contra el presente acto administrativo procede únicamente recurso de reposición.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los 27 JUN. 2014


LUIS FELIPE HENAO CARDONA
Ministro de Vivienda, Ciudad y Territorio

Ed

v

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

ANEXO 1

CLASIFICACIÓN DE USOS DEL PROYECTO INTEGRAL DE DESARROLLO URBANO "MIRADOR DEL FRAYLE" LOCALIZADO EN EL MUNICIPIO DE CANDELARIA, DEPARTAMENTO DEL VALLE DEL CAUCA"

El Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" comprende los siguientes usos, de acuerdo con la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de Actividades Económicas y el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del municipio de Candelaria:

1. **Uso Residencial:** Corresponden a este grupo los suelos cuyo uso se destina para la construcción de vivienda (de interés social y prioritario), enmarcadas dentro de cualquiera de los siguientes tipos de soluciones:

R1. Vivienda Unifamiliar: Corresponde a aquella vivienda localizada en lote independiente, con acceso totalmente independiente desde una vía pública o privada.

R2. Vivienda Bifamiliar: Corresponde a edificaciones de tipo residencial, constituidas por dos unidades de vivienda, que utilizan un mismo predio, pero con acceso independiente desde la vía pública.

R3. Vivienda Multifamiliar: Corresponde a edificaciones de uso residencial, constituida por tres o más unidades de vivienda, con un acceso común o independiente desarrolladas en edificaciones con una altura superior a 3 pisos.

Estos tipos de vivienda podrán desarrollarse a través de cualquiera de los siguientes sistemas:

01 Sistema de Urbanización de Loteo Individual: Aquél en que el desarrollo está compuesto por lotes producto de una partición, debidamente alinderados y que cuentan con acceso independiente desde un espacio público, en que el urbanizador construye las obras urbanísticas y dota de servicios públicos.

02 Vivienda Multifamiliar en Sistema de Urbanización Abierta: Aquella cuyos desarrollos se componen de uno (1) o más bloques o edificios de apartamentos, cada uno con acceso independiente desde una vía pública, espacio público o zona de servidumbre desde el cual se organiza la nomenclatura de los apartamentos que los conforman. Cada bloque cuenta con acceso común a las unidades de vivienda desde las zonas comunes, servidos por puntos fijos y servicios e instalaciones comunes.

03 Vivienda Multifamiliar en Conjunto Cerrado: Es el desarrollo urbanístico arquitectónico compuesto por dos (2) o más bloques o edificios de apartamentos, integrado por áreas de uso y propiedades privadas y comunes y cuyas unidades de vivienda están subordinadas a las áreas de uso y propiedad comunal.

2. **Uso Comercial:** Corresponde a este grupo los usos del suelo destinados para actividades comerciales, en las cuales se realiza un intercambio de productos sin la fabricación de ellos, o se genera una compra o venta. Está comprendido por los siguientes subgrupos:

C1. Comercio Escala Local Tipo I: Corresponde a aquellos establecimientos destinados al intercambio o compra y venta de productos al detal, de uso diario o

“Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU “MIRADOR DEL FRAYLE” localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca”

frecuente, que satisfacen la gran mayoría de necesidades de un conglomerado residencial.

Las actividades de estos establecimientos son de bajo impacto sobre el espacio público y el residencial. Este grupo de establecimientos son compatibles con la vivienda y puede aparecer mezclado con ella o en predios especiales sin requerir de grandes áreas para su funcionamiento.

Comprende las siguientes categorías:

C101 Comercio al por Menor de Alimentos y Bebidas

- C10101 Establecimientos de venta de granos y vegetales
- C10102 Establecimientos de venta de rancho y licores
- C10103 Establecimientos de venta de panadería, bizcochería y similares
- C10104 Establecimientos de venta de carnes
- C10105 Establecimientos de venta de huevos
- C10106 Establecimientos de venta de derivados de la leche
- C10107 Establecimientos de venta de salsamentaria
- C10108 Establecimientos de venta de alimentos para animales
- C10109 Establecimientos de venta de víveres y abarrotes
- C10110 Tiendas y Rapitiendas
- C10111 Minimercados

C2. Comercio Escala Local Tipo II: Corresponde a aquellos establecimientos que comercializan productos de uso ocasional, en los que se desarrolla un comercio variado de mayor cubrimiento. Requieren mayores áreas en sus locales, vitrinas de exhibición, mayor permanencia del peatón, demanda de tráfico vehicular. Requieren áreas de cargue y descargue de periodos cortos y en vehículo liviano.

Comprende las siguientes categorías:

C201 Comercio al Detal de Prendas de Vestir y Accesorios del Vestido

- C20101 Establecimientos de venta de calzado
- C20102 Establecimientos de venta de artículos de cuero, pieles y accesorios para la industria del calzado
- C20103 Establecimientos de venta de productos textiles
- C20104 Establecimientos de venta de artículos de pasamanería y costura
- C20105 Establecimientos de prendas de vestir para hombre
- C20106 Establecimientos de prendas de vestir para dama
- C20107 Establecimientos de prendas de vestir para niño
- C20108 Establecimientos de venta de accesorios del vestido
- C20109 Venta de ropa industrial y de trabajo
- C20110 Venta de Ropa Sport y Deportiva

C202 Comercio al Detal de Equipos de Uso Profesional y Científico

- C20201 Establecimientos de Instrumentos, aparatos y accesorios de Medicina, Cirugía, Odontología, Ortopedia y Veterinaria
- C20202 Establecimientos de venta de aparatos de rayos X y Electroterapia
- C20203 Establecimientos para delinear e instrumentos de cálculo, instrumentos para la medición y ensayo de laboratorios
- C20204 Establecimientos de instrumentos ópticos, para uso científico y médico
- C20205 Establecimientos para venta de instrumentos afines a la música (venta de instrumentos de viento, cuerda, discos)
- C20206 Establecimientos para venta de material fotográfico
- C20207 Venta y alquiler de películas

“Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU “MIRADOR DEL FRAYLE” localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca”

C203 Comercio al Detal de Drogas, Medicinas y Cosméticos

- C20301 Droguerías
- C20302 Venta de perfumes y Cosméticos
- C20303 Droguerías Veterinarias
- C20304 Venta de productos Homeopáticos

C204 Comercio al Detal de Artículos de Ópticas**C205 Comercio de Artículos y Material de Uso Dental****C206 Comercio al Detal de Elementos de Papelería**

- C20601 Librería
- C20602 Papelería, revistería, accesorios para dibujo y artes gráficas
- C20603 Venta de periódicos y revistas
- C20604 Venta de accesorios y Suministros para computadores

C207 Comercio al Detal de Artículos de Metales Preciosos y Relojería

- C20701 Relojería
- C20702 Joyería
- C20703 Platería

C208 Comercio al Detal de Artículos de Material de Uso Eléctrico

- C20801 Comercio al detal de Electrodomésticos
- C20802 Comercio al detal de equipos de radiodifusión y televisión
- C20803 Comercio al detal de computadores
- C20804 Comercio al detal de pilas, cables eléctricos con aislamiento, hilos y alambres
- C20805 Comercio al detal de enchufes, interruptores, conectores de cables y resistencia
- C20806 Comercio al detal de bombillas, balastras, faroles y reflectores
- C20807 Comercio al detal de dispositivos y artículos eléctricos no recorridos por una corriente: tubos conduit, cajas de metal etc.
- C20808 Comercio al detal de aisladores eléctricos
- C20809 Comercio al detal de timbres y alarmas
- C20810 Equipos y repuestos para telecomunicaciones
- C20811 Componentes electrónicos
- C20812 Venta de repuestos y accesorios para electrodomésticos

C209 Comercio al Detal de Muebles y Accesorios

- C20901 Establecimientos dedicados a la venta de muebles para el Hogar
- C20902 Establecimientos dedicados a la venta de muebles para equipos eléctricos
- C20903 Establecimientos dedicados a la venta de muebles para oficina
- C20904 Equipos de Oficina
- C20905 Establecimientos dedicados a la venta de alfombras y tapetes
- C20906 Establecimientos dedicados a la venta de elementos de decoración
- C20907 Establecimientos dedicados a la venta de accesorios para el hogar
- C20908 Venta de equipos de sauna y jacuzzi

C210 Comercio al Detal de Artículos de Vidrio, Locería, Cristalería y Marquetería

- C21001 Marqueterías
- C21002 Venta de cristalería
- C21003 Venta de Locería y Vajillas
- C21004 Venta de porcelanas

C211 Venta al por Menor de Artículos en Fibra de Vidrio, Plástico y Caucho

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

C21101 En fibra de Vidrio

C21102 En Plástico

C21103 En Caucho

C212 Comercio Agropecuario al por Menor

C21201 Comercio al por menor de insecticidas y fungicidas

C21202 Comercio de nutrientes para suelo

C213 Comercio Al Detal De Juguetería Y Artículos Para Deporte

C21301 Jugueterías

C21302 Artículos para Deporte y Camping

C214 Floristerías y Similares

C21401 Venta de flores naturales (incluye arreglos florales)

C21402 Venta de flores artificiales

C215 Compra- Ventas y Prenderías

C21501 Prenderías y Casas de empeño

C216 Comercio al Detal de Artículos para el Aseo

C21601 Comercio para el aseo de cualquier material

C217 Cacharrerías y Misceláneas

C21701 Cacharrerías

C21702 Misceláneas

C218 Comercio al Detal de Artesanías y Artículos Religiosos

C21801 Artesanías

C21802 Artículos religiosos

C3. Comercio Escala Zonal Tipo I: Corresponde aquellos establecimientos que comercializan maquinaria, herramienta y equipo de tipo mediano para la industria agrícola, metal - mecánica, de la construcción etc., que si bien es un comercio de centro debe tenerse especial cuidado en su localización porque puede requerir vehículos y periodos más largos para llevar a cabo la labor de cargue de productos, lo que puede ocasionar impacto urbano en términos de congestión vehicular y ocupación de espacio público.

Corresponde a este subgrupo las siguientes categorías:

C301 Comercio al Detal de Maquinaria, Herramienta y Accesorios

C30101 Comercio al detal de maquinaria agrícola y herramientas manuales, agrícolas y de jardinería.

C30102 Comercio al detal de maquinaria para industria de madera y trabajo de metales.

C30103 Comercio al detal de maquinaria para industria de construcción.

C30104 Comercio al detal de compresores, acondicionadores de aire, extinguidores y rociadores contra incendios.

C30105 Comercio al detal de máquinas para coser

C30106 Accesorios de seguridad no eléctricos, cajas de seguridad, Bóvedas.

C30107 Venta de Herrajes

C30108 Venta de empaques para maquinaria y equipo industrial

C30109 Venta de equipos y Maquinaria para piscinas

C30110 Comercio al detal de ferretería

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

C302 Comercio al Detal de Materiales para Construcción

- C30201 Comercio al detal de maderas, pinturas y lacas
- C30202 Comercio de Cal, ladrillos, tejas, prefabricados, artículos refractarios, baldosas e impermeabilizantes.
- C30203 Comercio al detal de cemento, concreto y Hormigón, piedra cascajo, arena
- C30204 Comercio al detal de accesorios de madera
- C30205 Comercio al detal de accesorios de metal
- C30206 Venta de abrasivos procesados
- C30207 Comercialización de láminas y artículos en corcho

C303 Venta de vidrios y espejos

C304 Comercio al Detal de Artículos de Material de Uso Eléctrico

- C30401 Comercio al detal de máquinas generadoras
- C30402 Comercio al detal de convertidores, transformadores y rectificadores
- C30403 Comercio al detal de equipos de control industrial eléctrico
- C30404 Comercio al detal de motores
- C30405 Comercio al detal de dispositivos de regulación y sincronización eléctrica
- C30406 Comercio al detal de aparatos de control de tráfico
- C30407 Comercio al detal de condensadores fijos y variables
- C30408 Comercio al detal de equipos eléctricos auxiliares para motores

C4. Comercio Escala Zonal Tipo II: Corresponde a un tipo de comercio de mayor cubrimiento, pueden estar localizados en cercanía a la vivienda sobre ejes viales regionales, pero en predios especiales que su tamaño y área de influencia, requieren grandes áreas para su desarrollo, puede causar gran impacto urbano por la gran afluencia de vehículos que demanda, por tal razón requiere de grandes áreas de parqueo y de zonas de cargue y descargue.

Corresponde a este subgrupo las siguientes categorías:

- C401** Grandes supermercados y almacenes por departamento, dedicados al expendio al por menor de víveres y artículos en general para el hogar y uso complementario.
- C402** Centros Comerciales y Pasajes Comerciales Cubiertos.
- C403** Comercio al detal de autos y/o automotores para transporte de cargue y pasajeros

3. **Uso de Servicios**: Corresponde a este grupo aquellas áreas cuyo uso se destina para realizar actividades relacionadas específicamente con prestación de servicios al cliente y no propiamente de venta de productos. Este grupo comprende los siguientes subgrupos:

S1. Servicios Personales Generales: Corresponde a aquellos establecimientos que ofrecen un servicio directo al cliente, y que por su intensidad de uso o uso más frecuente conviene que se localicen en una zona residencial o cercana a ella. Son catalogados como servicios complementarios al uso residencial.

Corresponde a este subgrupo las siguientes categorías:

S101 Peluquerías y Salas de Belleza

- S10101 Servicios de Barbería
- S10102 Servicios de Peluquería
- S10103 Escuelas de Peluquerías
- S10104 Salas de Belleza

“Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU “MIRADOR DEL FRAYLE” localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca”

S102 Servicios Personales

- S10201 Baños Turcos
- S10202 Salas de Masajes
- S10203 Gimnasios

S103 Lavanderías y Servicios de Limpieza

- S10301 Lavanderías mecánicas y manuales
- S10302 Lavado en seco

S2. Servicios de Tipo Medio: Dentro de esta tipología se agrupan aquellos servicios complementarios a las actividades económicas que se dan en el centro de la ciudad sub-centros o nuevos polos de desarrollo de la ciudad. Son de mediano impacto sobre el espacio público, no requieren labores de cargue y descargue. Involucra servicios prestados a las empresas, servicios financieros, profesionales etc.

A este subgrupo pertenecen las siguientes categorías:

S201 Estudios Fotográficos

- S20101 Realización de retratos fotográficos para el público en general
- S20102 Fotografías para agencias de publicidad y editores
- S20103 Revelado de rollos
- S20104 Reparación de copias y ampliación de fotografías

S202 Servicios Financieros

- S20201 Agentes y Casas de Cambio de moneda
- S20202 Establecimientos dedicados al pago o compensación de cheques
- S20203 Alquiler o venta de cajas de seguridad
- S20204 Bolsa de Valores
- S20205 Asesores de inversiones
- S20206 Servicios de cotización de valores
- S20207 Arrendamiento, compra y venta de licencias
- S20208 Cajeros Electrónicos

S203 Bancos**S204 Otros Establecimientos Financieros**

- S20401 Corporaciones de Crédito y Ahorro
- S20402 Fondos Ganaderos y Agrícolas
- S20403 Bancos de Fomento Industrial y Minero
- S20404 Instituciones de Redescuentos y Financiación
- S20405 Instituciones de Crédito personal
- S20406 Agentes de crédito
- S20407 Compañías Fiduciarias etc.
- S20408 Sociedades y Consorcios de Inversión
- S20409 Comisionistas
- S20410 Agentes y Casas de suscripción de valores
- S20411 Leasing y Factoring de comercio

S205 Oficinas de Seguros

- S20501 Compañías de Seguros en General
- S20502 Agentes y Corredores de Seguros
- S20503 Organizaciones de servicios a los aseguradores
- S20504 Servicios de Consultoría a los aseguradores
- S20505 Cajas de Pensiones organizadas independientemente

“Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU “MIRADOR DEL FRAYLE” localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca”

S206 Oficinas de Bienes inmuebles

- S20601 Arrendamiento y Explotación de Inmuebles
- S20602 Urbanización y Subdivisión de Inmuebles en lotes
- S20603 Urbanización y Venta de lotes en los cementerios
- S20604 Agentes, comisionistas y administradores de inmuebles dedicados al alquiler, compra y venta.
- S20605 Evaluación de Inmuebles

S207 Oficinas de Servicios Prestados a las Empresas, exceptuando el alquiler y arrendamiento de Maquinaria y Equipo

- S20701 Servicios Jurídicos
- S20702 Servicios de Contabilidad, auditoría y teneduría de libros
- S20703 Servicios de elaboración de Datos y de Tabulación
- S20704 Servicios Técnicos Profesionales
- S20705 Servicios de Publicidad
- S20706 Servicios Prestados a Empresas No especificados antes
- S20707 Agencias de información sobre crédito
- S20708 Agencias de ajuste y cobranza de crédito
- S20709 Servicios de reproducción, impresión heliográfica, fotocopias, envíos, postales y elaboración de textos
- S20710 Agencias de Empleo
- S20711 Agencias de información y de noticias
- S20712 Servicios de administración comercial y de consulta
- S20713 Diseñadores de Moda
- S20714 Fiadores
- S20715 Servicios de impresión dactiloscópica
- S20716 Agencias de detectives y protección
- S20717 Asesorías generales en ventas
- S20718 Servicios de Decoración
- S20719 Servicios de Traducción
- S20720 Agencias de Comercio exterior
- S20721 Servicio de Plastificado
- S20722 Empresas de Seguridad y Celaduría
- S20723 Organización de Fiestas, Congresos y Servicios de guías turísticas
- S20724 Servicio de alquiler de luces y sonido para Minitecas
- S20725 Agencias de Modelaje

S208 Servicios Médicos, odontológicos y otros servicios de sanidad

- S20801 Centros Médicos
- S20802 Centros de Pedicuros
- S20803 Centros de Osteópatas
- S20804 Centros Ortopédicos y Traumatológicos
- S20805 Centros de Optometría
- S20806 Centros de Oftalmología
- S20807 Consultorios Odontológicos
- S20808 Centros de alquiler de implementos para recuperación de enfermos (camas, sillas de rueda, muletas etc.)
- S20809 Centros de mecánica y prótesis dental
- S20810 Asesorías, Consultorías proyectos de salud

S3. Servicios de Diversión y Esparcimiento Público: Se clasifican en esta tipología todos los establecimientos dedicados a prestar servicios y generar actividades de diversión y esparcimiento público. Se agrupan en esta tipología 3 tipos de establecimientos:

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

- Aquellos que por no tener venta y consumo de licor son de sano esparcimiento y pueden estar localizados en una zona residencial por no generar ningún impacto urbano y social a la comunidad.
- Establecimientos de esparcimiento público que por desarrollar un tipo de actividad con venta y consumo de licor son de alto impacto social negativo por generar molestias de ruido y alto impacto urbano por demandar.
- Establecimientos que ofrecen un tipo de diversión y esparcimiento más de tipo campestre y requiere de grandes áreas para su funcionamiento, pueden ofrecer venta y consumo de licor pero por estar localizados en sitios apartados de la ciudad o en grandes áreas con grandes retiros para su funcionamiento no generan mucho impacto social negativo

Pertenece a este subgrupo, las siguientes categorías:

S301 Sin Venta y Sin Consumo de Licor

- S30101 Salones de Onces, Té y Café
- S30102 Cafeterías y Loncherías
- S30103 Servicios de Restaurantes y Banqueteros
- S30104 Heladerías y Fruterías

S302 Con Venta y Consumo de Licor

- S30201 Restaurantes y otros establecimientos de venta de comida
- S30202 Salas de baile
- S30203 Salas de Billar
- S30204 Casinos
- S30205 Bares y cantinas
- S30206 Tabernas
- S30207 Discotecas
- S30208 Juegos de Mesa y Electrónicos
- S30209 Casas de Banquetes

S303 Otros Servicios de Diversión y Esparcimiento

- S30301 Boleas
- S30302 Piscinas
- S30303 Parques de atracciones
- S30304 Pista de patinaje
- S30305 Teatros de Cine

S4. Servicios de Mantenimiento de Artículos Livianos: Pertenece a este grupo aquellos establecimientos donde se presta el servicio de reparación de equipos, aparatos y artículos de tamaño mediano y de uso doméstico y de oficinas. No generar un alto impacto sobre el espacio urbano y el impacto ambiental puede ser solo visual, generado solo por la saturación de avisos publicitarios.

Pertenece a este subgrupo, las siguientes categorías:

S401 Servicios de Reparación

- S40101 Reparación de aparatos eléctricos de uso doméstico
- S40102 Reparación de Mobiliario
- S40103 Instalación de equipos y aparatos domésticos grandes (refrigeradores, lavadoras, estufas, etc.)

S402 Reparación de Calzado y Otros Artículos de Cuero

- S40201 Reparación de Calzado - remontadoras
- S40202 Reparación de Maletas y Bolsos de Mano

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

S40203 Reparación prendas de vestir en cuero

S403 Talleres de Reparaciones Eléctricas y Electrónicas

S40301 Reparación, servicio e instalación de receptores de radio y T.V.

S40302 Reparación, servicio e instalación de equipos y antenas de radio-transmisión en las casas.

S40303 Mantenimiento de Computadores

S404 Otros Servicios de Reparación

S40401 Reparación y servicios de bicicleta

S40402 Reparación y servicio de Máquinas de escribir y demás equipos de oficina

S40403 Reparación y servicio de cámaras fotográficas y equipos fotográficos

S40404 Reparación de Instrumentos Musicales

S40405 Reparación de Juguetes

S40406 Reparación de Paraguas

S40407 Reparación de Relojes y Joyas

S40408 Reparación de elementos de corte (cuchillos, Tijeras)

S40409 Reparación de Metales

S40410 Reparación de Bombas de agua

S40411 Reparación de Cerraduras

S40412 Servicio y mantenimiento de servicios de seguridad

S40413 Servicios de mantenimiento y desinfección de aparatos telefónicos

S40414 Reparación de equipos de precisión (médicos, odontológicos, científicos etc.)

S40415 Reparación artículos en fibra de vidrio

4. **Uso de Equipamiento Colectivo:** A este grupo pertenecen todos aquellos establecimientos dedicados a prestar un servicio social comunitario, se clasifican en diferentes tipos dependiendo del servicio que prestan, de diferente jerarquía dependiendo de la cobertura de cada servicio y de diferente orden si es público o privado. Deben tener una localización estratégica en la ciudad dependiendo de la cobertura que presta el servicio y de la tranquilidad y/o seguridad que exija el tipo de equipamiento. Deben cumplir además con condiciones de accesibilidad adecuadas de acuerdo al tipo de eje sobre el cual estén localizados.

Corresponde a este grupo los siguientes subgrupos:

ECBS Bienestar Social:

ECBS1 Guarderías.

ECBS2 Jardines infantiles.

ECC Cultura:

ECC1 Casetas comunales.

5. **Uso Industrial y de Logística:** Corresponde a este grupo aquellas áreas cuyo uso se destina al desarrollo de actividades relacionadas con la transformación de materias primas, manual, química o mecánica en bienes de consumo y aquellos servicios de clasificación y almacenamiento de productos que requieren instalaciones administrativas, pabellones de clasificación y empaque.

Este grupo comprende los siguientes subgrupos:

Industria Tipo 1 (I01): Pertenecen a este subgrupo aquellos usos con labores manuales o artesanales que no producen contaminación y tienen bajo consumo de servicios públicos, no utilizan elementos inflamables, explosivos o venenosos y/o no producen humos tóxicos u olores penetrantes.

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

Pertencen a este subgrupo las siguientes actividades:

- I0101 Envasado y conservación de frutas y legumbres
- I0102 Fabricación de productos de panadería y repostería
- I0103 Productos alimenticios diversos
- I0104 Actividades de floricultura y explotación de flores
- I0105 Artículos confeccionados de material textil
- I0106 Microempresas de productos de cuero, prendas de vestir, alfombras, cordelería, calzado
- I0107 Litografías
- I0108 Talleres de ebanistería, carpintería y cerrajería
- I0109 Fábrica de velas y veladoras.

Industria Tipo 2 (I02): Corresponden a aquellos usos que no producen tóxicos ni contaminación pero requieren control de ruidos, calor, vibraciones y desechos. Requieren espacios de almacenamiento y áreas para cargue y descargue o infraestructuras especiales.

Pertencen a este subgrupo las siguientes actividades:

- I0201 Fabricación de molinería
- I0202 Fabricación de chocolates y artículos de confitería
- I0203 Elaboración de productos alimenticios diversos
- I0204 Artículos confeccionados de materias textiles
- I0205 Fabricación de productos de cuero y similares (cuero ya procesado)
- I0206 Fabricación de tejidos de punto
- I0207 Fabricación de tapices, alfombras y cordelería
- I0208 Fabricación de prendas de vestir
- I0209 Fabricación de calzado
- I0210 Fabricación de envases de caña y artículos de menudos de caña
- I0211 Fabricación de productos de madera y corcho
- I0212 Imprentas, editoriales e industrias conexas
- I0213 Fabricación de productos farmacéuticos y medicamentos
- I0214 Fabricación de muebles metálicos y de madera
- I0215 Fabricación de equipos y aparatos de radio, T.V y telecomunicaciones
- I0216 Construcción de máquinas de oficina, cálculo y contabilidad
- I0217 Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso doméstico
- I0218 Fabricación de equipos profesional y científico e instrumentos de medida y de control
- I0219 Fabricación de joyas, relojes y similares
- I0220 Fabricación de artículos deportivos

Industria Tipo 3 (I03): Se considera industria de alto impacto, correspondiente a aquellos usos cuyo proceso de elaboración de productos generan contaminación y requieren grandes áreas para sus instalaciones y especificaciones técnicas especiales.

Servicios de Logística (LG01): Corresponde al proceso de recepción, almacenamiento, movimientos de materiales, materias primas y despacho. Requiere de grandes áreas para sus instalaciones.

Pertencen a este subgrupo las siguientes actividades:

"Por la cual se adopta el Proyecto Integral de Desarrollo Urbano – PIDU "MIRADOR DEL FRAYLE" localizado en el municipio de Candelaria, Departamento del Valle del Cauca"

LG0101 Bodegas de correo, embalaje, almacenamiento, mantenimiento, celaduría, limpieza, fumigación.

LG0102 Oficinas y agencias de atención al cliente de correo, embalaje, almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza, fumigación.

