

## **Acuerdo N°. 019 / 2002**

### **Por el cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Pradera.**

El Concejo Municipal de Pradera en uso de sus facultades constitucionales, legales y reglamentarias, y en especial de las conferidas mediante por las leyes 136 y 152 de 1994 y 388 de 1997 acuerda:

#### **ACUERDA: DISPOSICIONES PRELIMINARES**

**ARTÍCULO 1:** Se adopta el presente Proyecto de Acuerdo, orientado a regular el crecimiento y desarrollo físico ordenado del Municipio de Pradera Valle del Cauca.

**ARTÍCULO 2:** El presente Acuerdo tiene como ámbito de aplicación las áreas urbana, suburbana y rural del municipio de Pradera, áreas delimitadas en este Acuerdo y comprendidas dentro de los límites municipales.

**ARTICULO 3:** Constituyen elementos integrantes del presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial los siguientes documentos:

El documento técnico de soporte

El documento resumen

El presente Acuerdo, que adopta el Plan.

La cartografía

**ARTÍCULO 4:** La Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal presentará ante el señor Alcalde, para su trámite ante el Concejo Municipal, las reformas periódicas necesarias para la actualización y aplicación eficiente del PBOT dentro de los objetivos propuestos.

**ARTÍCULO 5:** La Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal presentará ante el señor Alcalde, para su aprobación en el Concejo Municipal, la propuesta de estructura administrativa necesaria radicada en el documento técnico de soporte para aplicar el PBOT y ejercer el control Físico en el Municipio de Pradera.

**ARTÍCULO 6:** El presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial se regirá por las disposiciones contenidas en los Libros, Títulos y Capítulos siguientes:

# **TÍTULO I**

## **COMPONENTE GENERAL**

### **SUBTÍTULO 1**

#### **VISIÓN, MISIÓN Y POLÍTICAS DEL MUNICIPIO DE PRADERA**

**ARTÍCULO 7:** La Visión del municipio de Pradera se define:

Pradera será un municipio viable económicamente, ecológicamente sostenible y con una producción planificado, integra una región con los municipios vecinos, con lo cual logrará no solo la unión de esfuerzos que mancomunadamente puedan solucionar los problemas comunes sino también dimensionar su propio desarrollo. También resulta indispensable y al mismo tiempo un reto el lograr interpretar el deseo de progreso de sus actores y de encontrar las vías para hacerlo a través de la identificación de acciones y proyectos.

**ARTÍCULO 8:** La misión del municipio de Pradera se define:

Adoptar el esquema de Integración Regional Propuesto con los municipios vecinos, para solucionar problemas comunes y dimensionar proyectos de desarrollo regional. Propiciar la conservación y uso sostenible de la biodiversidad mediante la optimización de actividades productivas existentes, implementación de nuevos proyectos productivos, y de recuperación y conservación de ecosistemas como una actividad fundamental en el desarrollo del municipio.

**ARTÍCULO 9:** Se definen como Políticas del Municipio de Pradera:

- El fortalecimiento de los sectores productivos de la economía tales como: los cultivos diferentes a la caña de azúcar, que garanticen la seguridad alimentaria, generen excedentes de comercialización y creen empleo.
- El mejoramiento de la productividad de las tierras disponibles para la agricultura orgánica en el área de ladera. El Municipio implementará las estrategias necesarias para garantizar la concordancia entre la vocación productiva agrícola con la educación impartida.
- La recuperación y conservación de los recursos naturales renovables.
- Teniendo en cuenta la responsabilidad común en la protección del medio ambiente y para asegurar su disfrute por las generaciones presentes y futuras, el desarrollo de la Política de Medio Ambiente para el Municipio de Pradera será una de las tareas esenciales y, por lo tanto, las consideraciones medioambientales estarán presentes en la puesta en práctica de la política sectorial.

- Se entiende que la solución a los problemas medioambientales sólo pueden alcanzarse si se coordinan las acciones a todos los niveles. De acuerdo con el principio "pensar globalmente y actuar localmente", el gobierno municipal, debe comprometerse a aportar las soluciones correspondientes.
- La administración municipal, como autoridad competente debe concertar con la autoridad ambiental regional (CVC) y con la comunidad el diseño y la aplicación de la Política Ambiental.
- El municipio debe crear una estructura abierta para posibilitar la participación activa de la comunidad y las organizaciones sociales privadas interesadas en la aplicación y control de las políticas ambientales.

## **SUBTÍTULO 2**

### **PRADERA Y EL SISTEMA METROPOLITANO.**

**ARTÍCULO 10:** Pradera hace parte de un sistema metropolitano, jurídicamente inexistente, pero establecido como situación de hecho, con una alta incidencia de relaciones de intercambio trabajo - residencia con los municipios circundantes.

**ARTÍCULO 11:** El sistema metropolitano se encuentra conformado por una primera corona de municipios que pivotan alrededor de Cali, como Yumbo, Palmira (más por la inmediatez de su relación que por su distancia), Candelaria, Puerto Tejada y Jamundí; y una segunda corona compuesta por Pradera, Florida, Miranda, Corinto, Caloto, Villarrica, Santander de Quilichao y Buenos Aires.

Pradera y su sistema subregional de municipios circundantes (Palmira, Florida, Miranda, Corinto, Puerto Tejada y Candelaria) se encuentran integrados al resto del país a través, principalmente, de la malla vial del Valle, mediante la cual se establece conexión con el resto del área metropolitana, con el interior del país, con la zona portuaria de Buenaventura, con la salida a los países del sur y a la costa Atlántica a través de Antioquia.

La ubicación de la subregión junto al río Cauca le otorga unas importantes ventajas, teniendo en cuenta el papel protagónico que tiende este elemento a tomar en el desarrollo del país como eje estructurante de las nuevas conexiones con el interior del país y con la costa Atlántica. ***Ver plano Sistema Metropolitano ( G-03)***

## **SUBTÍTULO 3**

### **COMPONENTES DEL MODELO TERRITORIAL**

**ARTÍCULO 12: Sistema Ambiental de Soporte.**

Se encuentra conformado principalmente por:

- El río Cauca,
- La cuenca del río Bolo y los corredores biológicos que conforma con sus afluentes.
- La zona de páramo ubicada entre los Parques Nacionales Naturales de Las Hermosas y Tinajas.

**ARTÍCULO 13: Sistema de asentamientos.**

Constituido por:

- A nivel subregional por Pradera y el sistema de municipios circundantes: Palmira, Florida, Miranda, Corinto, Puerto Tejada y Candelaria.
- A escala municipal por la cabecera principal y el sistema de asentamientos rurales.

**ARTÍCULO 14: Red vial y de equipamientos.**

Caracterizado como el conjunto de elementos que integran los diferentes asentamientos.

## **SUBTÍTULO 4 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

Se establecen, de acuerdo con lo preceptuado en la Ley 388 de 1997, las categorías de suelo urbano, de expansión urbana, suburbano, rural y de protección.

**ARTÍCULO 15: Suelo Urbano.**

Caracterizado en el art. 31 de la Ley 388 de 1997, es constituido por las áreas destinadas a usos urbanos, dotadas de infraestructura vial, redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado. Mediante el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial el Perímetro Urbano de la cabecera municipal pasa a coincidir con la delimitación del perímetro de servicios públicos domiciliarios.

**ARTÍCULO 16: Suelo de Expansión Urbana.**

Consiste en las áreas aledañas al Suelo Urbano, que cuentan con la posibilidad de cobertura de servicios públicos. Se deben desarrollar mediante la ejecución de Planes Parciales. El Suelo de Expansión Urbana será incorporado al Suelo Urbano, una vez sea ejecutado el correspondiente Plan Parcial de Urbanización.

**ARTÍCULO 17: Suelo Suburbano.**

De acuerdo con el art. 34 de la Ley 388 de 1997, el Suelo Suburbano es constituido por áreas emplazadas en suelo rural, en las que se combinan formas de vida y usos del suelo de la ciudad y del campo, como los corredores interregionales y las áreas con capacidad de alojar parcelaciones campestres.

#### **ARTÍCULO 18: Suelo Rural.**

Es constituido por los suelos no aptos para alojar urbanización y por aquellos suelos de vocación agrícola, pecuaria, forestal, de explotación de recursos naturales y otras actividades análogas.

#### **ARTÍCULO 19: Suelo de Protección.**

Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de los asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

### **SUBTÍTULO 5 MODELO DE PLANEAMIENTO ADOPTADO.**

**ARTÍCULO 20:** Adóptase como sistema de planeamiento para el ordenamiento territorial de Pradera, el Planeamiento Interescalar; constituido en primera instancia por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, el cual define directrices, políticas y estrategias de ordenamiento, seguido por unos planes de menor escala, encargados de resolverse en mayor nivel de detalle, orientados de acuerdo con los lineamientos del PBOT. Las escalas subsiguientes al Plan Básico de Ordenamiento Territorial se constituyen por los siguientes tipos de planes:

#### **1. En suelo urbano y de expansión urbana:**

Planes parciales locales  
Planes parciales temáticos  
Las unidades de actuación urbanística

#### **2. En suelo rural:**

*Planes Especiales de Suelo Rural.* De acuerdo con su carácter, local o temático, se ajusta a la normatividad exigida para los planes parciales de suelo urbano.  
*Planes Especiales para desarrollo suburbano.* Tiene los mismos requerimientos de los planes parciales de suelo urbano y de expansión.

### **CAPÍTULO 1 LOS PLANES PARCIALES LOCALES**

#### **ARTÍCULO 21: Ámbitos objeto de Planes Parciales Locales.**

El desarrollo de las áreas de expansión será adelantado mediante la redacción de los correspondientes Planes Parciales, así como la zona de la ciudad comprometida

con la ribera urbana del río Bolo. Los Planes Parciales a desarrollar son los siguientes:

1. Plan Parcial Villa Marina Norte
2. Plan Parcial Río Bolo.
3. Plan Parcial Cooemsaval
4. Plan Parcial La Michela
5. Plan Parcial El Castillo
6. Plan Parcial El Arado Sur-VIS
7. Plan Parcial El Arado Centro-VIS
8. Plan Parcial Área Industrial
9. Plan Parcial El Arado Norte-VIS

***Ver plano Planes Parciales ( U-29)***

## **ARTÍCULO 22: Contenido de los Planes Parciales.**

1. Subdivisión en áreas de ejecución, es decir, la delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial o local.
2. La definición precisa de los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente intervención urbana, así como la definición de las políticas y directrices, las cuales tienen como fin la definición de la vocación del sector objeto del plan hacia la ciudad y en algunos casos a la región.
3. Definición de la estrategia territorial, que plasme en el espacio urbano diversas alternativas de ordenamiento.
4. Definición de la estructura del sistema del espacio público, que incluye la incorporación de los sistemas estructurantes definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial y los sistemas secundarios y locales propuestos, enmarcados dentro de la estrategia territorial. Entre otros, la definición del trazado del espacio público y las vías; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento territorial
5. Definición de la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo. Entre otros aspectos se debe determinar: asignación de usos principales y complementarios, definición de las tipologías de edificaciones y delimitación predial y paramentación, las formas de acceso a las manzanas y a las edificaciones, la ocupación máxima y áreas construibles por uso de los predios, la definición de las volumétricas de las edificaciones para determinar la superficie edificable total y la capacidad y localización de parqueos y estacionamientos.

6. Estrategia de gestión, en la cual se define la forma o formas como se llevará a cabo la intervención urbana. Deberá contemplar los sistemas de gestión, la estrategia financiera y la estrategia institucional, la adopción de los instrumentos de manejo y gestión del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento, entre otros.
7. Los programas y proyectos urbanísticos, que constituyen la descripción general de las intervenciones a ser ejecutadas, las cuales deben definirse de forma preliminar al nivel de perfil y detallando la cuantificación de áreas y costos aproximados.
8. El plan de etapas, que incorpora la variable temporal del plan, fija los plazos de ejecución, los plazos para dar cumplimiento a las obligaciones de cesión, reparto y urbanización, la estimación del tiempo de ejecución, entre otras.
9. Simulación urbanística-financiera. Constituye la técnica mediante la cual, al interior de la fase de formulación del plan parcial, se modelan y balancean los escenarios de ocupación del territorio desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico de los inmuebles por un lado y los costos y rentabilidad de la intervención, por el otro, para definir de esta forma el esquema de ocupación del territorio, el esquema financiero y los sistemas de gestión a ser empleados, de forma tal que den viabilidad al plan.
10. El o los proyectos de delimitación proyectada de unidades de actuación urbanística y de integración inmobiliaria o reajuste de tierras si fuere del caso.
11. En los casos de renovación y desarrollo el Plan Parcial deberá incluir las previsiones relacionadas con la habitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesario para satisfacer las necesidades de la población, de acuerdo con las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.

### **ARTÍCULO 23: Procedimiento para la Aprobación de los Planes Parciales.**

Los Planes Parciales deberán, para su aprobación, sujetarse al siguiente procedimiento:

1. Elaboración de proyecto de Plan Parcial por parte de Planeación Municipal, las comunidades, o los particulares interesados, de acuerdo con las directrices trazadas por el Plan de Ordenamiento territorial.
2. Establecida la viabilidad del proyecto por parte de Planeación Municipal, éste será enviado a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca C.V.C. para su aprobación, en caso de ser necesaria de acuerdo con la normatividad competente, para lo cual dispondrá de ocho (8) días.

3. El proyecto, una vez revisado por la CVC, pasará a una comisión que nombre el Alcalde de Turno o en su defecto a la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal el cual deberá emitir un concepto y realizar las recomendaciones correspondientes en un plazo de treinta (30) días hábiles.
4. Durante el período de revisión del proyecto se abrirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, de los cuales se recibirá recomendaciones y observaciones.
5. Tras la aprobación por parte de la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal, el Alcalde adoptará el Plan Parcial por decreto.
6. Una vez adoptado el Plan Parcial, la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal procederá a incorporarlo al Plan de Ordenamiento Territorial, como actualización de éste.

## **CAPÍTULO 2 LOS PLANES PARCIALES TEMÁTICOS.**

**ARTÍCULO 24:** Entiéndese por planes temáticos, aquellos que se dedican a establecer las disposiciones correspondientes a uno de los sistemas que conforman el conjunto de infraestructuras contenidas en la ciudad como conglomerado, por lo tanto difieren de los planes parciales en su cobertura. Mientras los planes parciales competen a un sector determinado y abarcan temas diversos, los planes temáticos se centran en un tema específico y abarcan la totalidad del suelo urbano o de los suelos urbano y de expansión urbana.

Son planes temáticos el plan maestro de acueducto y alcantarillado, el plan vial, el plan de espacios públicos, el plan de equipamientos comunitarios, así como otros dedicados a aspectos que comporten las mismas características como la telefonía, electricidad, entre otros.

Los planes parciales temáticos serán elaborados por las dependencias de la Administración Municipal, por organismos gubernamentales competentes para cada caso, o bien por empresas consultoras.

### **ARTÍCULO 25: Contenido de los Planes Parciales Temáticos.**

Cada plan temático incluirá por lo menos los siguientes aspectos que en todo caso deberán ser compatibles con el contenido estructural del plan de ordenamiento territorial:

1. La definición precisa de los objetivos y directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente intervención urbana, así como la definición de las políticas y directrices, las cuales tienen como fin la definición de la vocación del sector objeto del plan hacia la ciudad y en algunos casos a la región.
2. Estrategia de gestión, en la cual se define la forma o formas como se llevará a cabo la intervención urbana. Deberá contemplar los sistemas de gestión, la



estrategia financiera y la estrategia institucional, la adopción de los instrumentos de manejo y gestión del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento, entre otros.

3. El plan de etapas, que incorpora la variable temporal del plan, fija los plazos de ejecución, los plazos para dar cumplimiento a las obligaciones de cesión, reparto y urbanización, la estimación del tiempo de ejecución, entre otras.
4. Simulación urbanística-financiera. Constituye la técnica mediante la cual, al interior de la fase de formulación del plan parcial, se modelan y balancean los escenarios de ocupación del territorio desde el punto de vista del aprovechamiento urbanístico de los inmuebles por un lado y los costos y rentabilidad de la intervención, por el otro, para definir de esta forma el esquema de ocupación del territorio, el esquema financiero y los sistemas de gestión a ser empleados, de forma tal que den viabilidad al plan.
5. Los programas y proyectos urbanísticos, que constituyen la descripción general de las intervenciones a ser ejecutadas, las cuales deben definirse de forma preliminar al nivel de perfil y detallando la cuantificación de áreas y costos aproximados.

**ARTICULO 26:** Una vez aprobado el PBOT el municipio tendrá dieciocho (18) meses para elaborar según los requisitos y mandatos de ley los siguientes planes temáticos con sus correspondientes planes, programas y proyectos de inversión para infraestructura, dotación, operación y mantenimiento, entre otras exigencias, en consonancia con el espíritu general del PBOT:

1. El plan educativo Municipal.
2. El plan local de salud o su actualización
3. El plan de desarrollo ambiental
4. El plan local de atención y prevención de desastres
5. El plan decenal de cultura
6. El plan local para el desarrollo del deporte y la recreación
7. El plan local de atención a desplazados

**Parágrafo:** Una vez realizados estos planes temáticos se incorporarán mediante decreto al PBOT.

### **CAPÍTULO 3**

#### **UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

**ARTÍCULO 27:** Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada por el Plan

Básico de Ordenamiento Territorial o por alguno de los Planes Parciales que lo desarrollan, que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

**Parágrafo 1:** Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico, que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación, incluirán entre los componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

**Parágrafo 2:** Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperadas mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios de las actuaciones.

## **ARTÍCULO 28: Identificación de las Unidades de Actuación Urbanística.**

Los siguientes ámbitos son considerados objeto de desarrollo mediante Unidades de Actuación Urbanística:

- 1- Plaza Central
- 2- Centro deportivo Recreativo
- 3- Eje estructurante Berlín
- 4- Finca Río Bolo
- 5- Parque Central Interceptor
- 6-7-8- Parques Sector Berlín
- 9- Parque Urbano Jorge Eliécer Gaitán
- 10- Estación FF.CC.
- 11- El Lago
- 12- Centro Educativo Recreacional Posada Correa
- 13- Recinto Ferial – Centro Comuna Sector Comuneros
- 14- Parque Urbano Villa Marina

***Ver Plano Unidades de actuación Urbanística(U-30)***

## **ARTÍCULO 29: Desarrollo prioritario de Unidades de Actuación Urbanística.**

La Administración Municipal podrá declarar el desarrollo o construcción prioritaria de inmuebles que conformen Unidades de Actuación Urbanística, mediante Resolución con las firmas del Director de Planeación y del Alcalde Municipal.

### **ARTÍCULO 30: Procedimiento.**

Las Unidades de Actuación Urbanística se delimitarán de manera que sea posible el cumplimiento conjunto de cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante la distribución equitativa entre sus propietarios.

Las Unidades de Actuación podrán ser delimitadas en los Planes Parciales, o bien, después de su aprobación, por Planeación Municipal o por los particulares interesados.

### **ARTÍCULO 31: Delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística.** (aplicación del art. 42 de la Ley 388 de 1997)

Una vez aprobado el Plan Parcial por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal, el proyecto de delimitación se pondrá en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la Unidad de Actuación propuesta y sus vecinos, quienes serán convocados mediante correo certificado o por edicto emplazatorio convocatoria que se hará pública en cartelera de Planeación Municipal. Los interesados contarán con un plazo de treinta (30) días para presentar observaciones u objeciones.

Habiendo dado trámite a las objeciones y realizado las modificaciones pertinentes, el proyecto de delimitación pasará a ser puesto en consideración del Alcalde Municipal para su aprobación.

El plazo para la aprobación definitiva de los proyectos de delimitación de las unidades de actuación será de tres (3) meses a partir de su correcta presentación. Cuando se trate de iniciativa de los interesados, si cumplido este plazo no hubiese notificación de la correspondiente decisión, la delimitación se entenderá aprobada, siempre y cuando se haya cumplido el trámite de citación y la propuesta de delimitación se acoja a las determinaciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

**Parágrafo:** La delimitación de la unidad de actuación se inscribirá en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios incluidos en la operación, dentro del registro de instrumentos públicos. Los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación.

### **ARTÍCULO 32: Reglamentación específica.**

La Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal podrá, a solicitud de la representación de la comunidad, en sectores de uso exclusivamente residencial, establecer una reglamentación urbanística especial que considere entre otros aspectos:

- Condiciones al tránsito vehicular
- Organización de la seguridad del sector
- Normas de paisajismo
- Condicionamientos a los constructores

La nueva reglamentación se inscribirá en el Registro de Instrumentos Públicos y en los folios de matrícula inmobiliaria de los predios afectados.

### **ARTÍCULO 33: Ejecución de las Unidades de Actuación Urbanística.**

(Aplicación del art. 44 Ley 388 de 1997).

El desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que la conforman, mediante sistemas de reajuste de tierras, integración inmobiliaria o cooperación entre partícipes, según lo determine el Plan Parcial correspondiente.

La ejecución de la unidad de actuación se iniciará una vez definidas las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en la Ley 388 por parte de la Administración Municipal, la cual entrará a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que pueda transferir tales derechos a la misma.

En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiese logrado el acuerdo de que trata el apartado anterior, la administración podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en el capítulo VIII de la Ley 388 de 1997. En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán venir de ésta.

## **CAPÍTULO 4 PLANES ESPECIALES DE SUELO RURAL**

**ARTÍCULO 34:** Los Planes Especiales de Suelo Rural son instrumentos a través de los cuales se llega a determinaciones más específicas, relacionadas ya con la ejecución directa de proyectos que se acogen a las directrices del PBOT. Como mínimo, deben contener los siguientes aspectos:

1. La definición precisa de los objetivos y directrices específicas que orientan el correspondiente proyecto rural, así como la definición de las políticas y directrices, las cuales tienen como fin la definición de la vocación del sector objeto del plan con relación al municipio y en algunos casos a la región.
2. La relación de las intervenciones a realizar con las áreas de protección y con la clasificación del suelo establecida por el PBOT.
3. Estrategia de gestión, en la cual se define la forma o formas como se llevará a cabo la intervención. Deberá contemplar los sistemas de gestión, la estrategia

financiera y la estrategia institucional, la adopción de los instrumentos de manejo y gestión del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de infraestructura y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento, entre otros.

4. El plan de etapas, que incorpora la variable temporal del plan, fija los plazos de ejecución, la estimación del tiempo de ejecución, entre otras.
5. Simulación territorial-financiera. Constituye la técnica mediante la cual, al interior de la fase de formulación del Plan Especial, se modelan y balancean los escenarios de ocupación del territorio desde el punto de vista de la utilización del suelo por un lado, y los costos y rentabilidad social y económica de la intervención por el otro, para definir de esta forma el esquema de ocupación del territorio, el esquema financiero y los sistemas de gestión a ser empleados, de forma tal que den viabilidad al plan.
6. Los programas y proyectos específicos, que constituyen la descripción general de las intervenciones a ser ejecutadas, las cuales deben definirse de forma preliminar al nivel de perfil y detallando la cuantificación de áreas y costos aproximados.

## **CAPÍTULO 5**

### **PLANES ESPECIALES PARA DESARROLLO SUBURBANO**

**ARTÍCULO 35:** Los Planes Especiales para Desarrollo Suburbano deben ajustarse a las condiciones establecidas para la elaboración de los Planes Especiales de Suelo Rural. De la misma manera, en caso de tratarse del desarrollo de parcelaciones, habrán de cumplir con las determinaciones señaladas para tal efecto en el Título IV del presente documento. **ver plano de áreas de Actividad R-43**

## **SUBTÍTULO 6**

### **PROCEDIMIENTOS E INSTRUMENTOS DE GESTIÓN ADOPTADOS PARA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

## **CAPÍTULO 1**

### **INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN SOBRE EL DERECHO DE PROPIEDAD.**

**ARTÍCULO 36: Enajenación voluntaria.**

Proceso que se aplica de acuerdo con lo preceptuado en el Capítulo VII de la Ley 388 de 1997, artículos 58, 59, 60 y 61.

**ARTÍCULO 37: Expropiación por vía administrativa.**

Procedimiento aplicable de acuerdo con lo establecido en el Capítulo VIII de la Ley 388 de 1997, artículos 63, 64, 6566, 67, 68, 69, 70, 71 y 72.

**ARTÍCULO 38: Enajenación forzosa.**

Mecanismo que será aplicado de acuerdo con lo previsto en los artículos 55, 56 y 57 de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 39: Expropiación por vía judicial.**

Aplicable al tenor de lo previsto en el artículo 62 de la Ley 388 de 1997, el cual modifica lo previsto en la Ley 9ª de 1989 y en el Código de Procedimiento Civil.

## **CAPÍTULO 2 INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

### **SUBCAPÍTULO 1 PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA**

**ARTÍCULO 40: Definición.**

Al tenor de lo expuesto en artículo 73 de la Ley 388 de 1997 y de conformidad con el art. 82 de la Constitución Política de Colombia, las entidades públicas, en este caso el Municipio de Pradera, tiene derecho a la participación en la plusvalía, o incremento de valor en un inmueble, que se genere a partir de la acción urbanística. El producto de la participación del municipio será destinado al mejoramiento de la calidad urbanística de la ciudad de acuerdo con las prioridades establecidas en el apartado de prioridades, art. 40 del presente documento.

**ARTÍCULO 41: Hechos Generadores de Plusvalía.**

Son hechos generadores de plusvalía:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana, o la clasificación de parte del suelo rural como suelo suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento en el uso del suelo en edificación, mediante el incremento del índice de edificación, del índice de construcción, o bien de ambos.

**ARTÍCULO 42: Monto de la plusvalía.**

En las áreas generadoras de plusvalía, los propietarios de los terrenos deberán pagar a la municipalidad entre un 30% y un 40% de la diferencia de valor generada

por la formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial ó por la actuación urbanística en general. Las imputaciones se variarán de acuerdo con la forma de pago acordada entre el propietario del terreno y la Administración Municipal de la siguiente manera:

1. Para pago en terreno: 40% de la plusvalía o incremento de valor.
2. Para pago en obras determinadas por la Administración Municipal: 35% de la plusvalía.
3. Para pago en dinero a plazo máximo de un año: 30% de la plusvalía.

**Parágrafo 1:** Los propietarios de terrenos ubicados en áreas generadoras de plusvalía podrán efectuar la contribución al municipio al momento de adelantar desarrollos de urbanización, construcción o parcelación en dichas áreas, una vez sea aprobado el proyecto definitivo por parte de la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal.

**Parágrafo 2:** La plusvalía se pagará, por parte del propietario, sobre la etapa o etapas a construir, urbanizar, o parcelar, según el caso, sobre la (s) cual(es) se haya expedido la correspondiente licencia.

**Parágrafo 3:** De conformidad con lo establecido por el parágrafo 4º del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, el municipio podrá exonerar del cobro de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social, de conformidad con el procedimiento que para el efecto establezca el Gobierno Nacional.

**ARTÍCULO 43:** El cálculo del efecto plusvalía se realizará de acuerdo con el procedimiento estipulado en el artículo 80 de la Ley 388 de 1997 (Procedimiento del cálculo del efecto plusvalía). De la misma manera, la liquidación del efecto de plusvalía se determinará de acuerdo con el art. 81 de la Ley 388 de 1997, el cobro, el pago y los demás aspectos relacionados con la participación en plusvalía se regirán por los art. 82, 83 84, 85,86, 87, 88, 89 y 90 de la Ley 388 de 1997.

#### **ARTÍCULO 44: Prioridades.**

La destinación de los recursos de la participación en plusvalía se establecerá de acuerdo con el art. 85 de la Ley 388 de 1997. Las prioridades de inversión con dichos recursos se definen de la siguiente manera:

1. Infraestructura de servicios públicos
2. Vivienda de interés social
3. Espacio público
4. Infraestructura vial
5. Equipamientos públicos
6. Proyectos de inversión inmobiliaria.

#### **ARTÍCULO 45: Adquisición de Terrenos a Cuenta de la Participación en Plusvalía.**

Teniendo en cuenta que los cambios en la clasificación del suelo establecidos en el presente Plan de Ordenamiento Territorial, ocasionan cambios en la estructura de valores de los terrenos, los propietarios de algunas áreas deberán pagar al Municipio de Pradera la correspondiente participación en plusvalía ordenada por el Capítulo IX de la Ley 388 de 1997.

Dichas áreas se encuentran caracterizadas como el área de Expansión Industrial no contaminante, y las áreas destinadas al desarrollo de parcelaciones. La Administración Municipal podrá concertar el pago de la participación en plusvalía mediante terrenos en áreas destinadas a la construcción de vivienda de interés social.

En caso de convenir pago de la participación en plusvalía en terreno, el Municipio de Pradera podrá liquidar el monto de la contribución el cual, de acuerdo con lo establecido en el presente Acuerdo que adopta el PBOT, corresponde al 40% de la plusvalía generada y consecuentemente, determinar el área que le debe ser entregada para el desarrollo de programas de vivienda de interés social.

La Administración Municipal, previa autorización del Concejo Municipal podrá también emitir y colocar en el mercado títulos valores equivalentes a la participación en plusvalía, de acuerdo con lo establecido por el artículo 88 de la Ley 388 de 1997. De esta manera, podrá igualmente adquirirse terrenos en otros sectores de la ciudad, de acuerdo con las necesidades específicas del caso.

### **SUBCAPÍTULO 2 SANCIONES URBANÍSTICAS.**

**ARTÍCULO 46:** Las sanciones por el ejercicio ilegal de la actividad urbanizadora se rigen de acuerdo con el art. 104 de la Ley 388 de 1997, el cual modifica el art. 66 de la Ley 9 de 1989:

**ARTÍCULO 47:** Las infracciones urbanísticas darán lugar a la aplicación de las sanciones que a continuación se determinan, por parte de la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal, dependencia que las graduará de acuerdo con la gravedad de la infracción y la reiteración o reincidencia en la falta, si tales conductas se presentan:

1. Multas sucesivas que oscilarán entre cien (100) y quinientos (500) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos no urbanizables o parcelables, además de la orden policiva de demolición de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1994.



En la misma sanción incurrirán quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos afectados al plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos.

Si la construcción, urbanización o parcelación se desarrollan en terrenos de protección ambiental, o localizados en zonas calificadas como de riesgo, tales como humedales, rondas de cuerpos de agua, o de riesgo geológico, la cuantía de las multas se incrementará hasta en un cien por cien (100%) sobre las sumas aquí señaladas, sin perjuicio de las responsabilidades y sanciones a que haya lugar.

2. Multas sucesivas que oscilarán entre setenta (70) y cuatrocientos (400) salarios mínimos legales mensuales, para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, sin licencia, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes demuelan inmuebles declarados de conservación arquitectónica o realicen intervenciones sobre los mismos sin la licencia respectiva, o incumplan las obligaciones de adecuada conservación, sin perjuicio de la obligación de reconstrucción que señala el art. 106 de la ley 388 de 1997, así como quienes usen o destinen inmuebles en contravención a las normas sobre usos del suelo.

3. Multas sucesivas que oscilarán entre cincuenta (50) y trescientos (300) salarios mínimos legales mensuales para quienes parcelen, urbanicen o construyan en terrenos aptos para estas actuaciones, en contravención a lo preceptuado en la licencia, o cuando ésta haya caducado, además de la orden policiva de suspensión y sellamiento de la obra y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1994.

En la misma sanción incurrirán quienes destinen un inmueble a uso diferente al señalado en la licencia, o contraviniendo las normas urbanísticas sobre usos específicos.

4. Multas sucesivas que oscilarán entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales para quienes ocupen en forma permanente los parques públicos, zonas verdes y demás bienes de uso público, o los encierren sin la debida autorización de la Administración Municipal, además de la demolición del cerramiento y la suspensión de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado por la ley 142 de 1994. Esta autorización podrá darse únicamente para los parques y zonas verdes por razones de seguridad, siempre y cuando la transparencia del cerramiento sea de un 90% como mínimo, de suerte que se garantice a la ciudadanía el disfrute visual del parque o la zona verde.

En la misma sanción incurrirán quienes realicen intervenciones en áreas que formen parte del espacio público, sin la debida licencia o contraviniéndola, sin perjuicio de la obligación de restitución de elementos que se señala posteriormente.

5. La demolición total o parcial de las obras desarrolladas sin licencia o de la parte de las mismas no autorizada o ejecutada en contravención a la licencia.

**Parágrafo 1:** Si dentro de los plazos señalados al efecto los infractores no se adecuan a las normas, ya sea demoliendo las obras realizadas en terrenos no urbanizables o parcelables, solicitando la licencia correspondiente cuando a ello hubiere lugar o ajustando las obras a la licencia, se procederá por parte de Planeación Municipal a la imposición de nuevas multas sucesivas, en la cuantía que corresponda teniendo en cuenta la reincidencia o reiteración de la conducta infractora, sin perjuicio de la orden de demolición, cuando a ello hubiere lugar y la ratificación de la suspensión de los servicios públicos domiciliarios.

**Parágrafo 2:** El producto de estas multas ingresará al tesoro municipal, y se destinará a la financiación de programas de reubicación de habitantes en zonas de alto riesgo, si los hubiere en tal momento.

#### **ARTÍCULO 48: Adecuación a las normas.**

En los casos previstos en el numeral 2º del artículo anterior, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuarse a las normas tramitando la licencia correspondiente. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas a costa del interesado y a la imposición de las multas sucesivas aplicándose en lo pertinente a lo previsto en el Parágrafo 1º del capítulo anterior.

**ARTÍCULO 49:** En los casos previstos en el numeral 3º del artículo anterior, en el mismo acto que impone la sanción se ordenará la suspensión de los servicios públicos domiciliarios y la medida policiva de suspensión y el sellamiento de las obras. El infractor dispondrá de sesenta (60) días para adecuar las obras a la licencia correspondiente o para tramitar su renovación, según sea el caso. Si vencido este plazo no se hubiere tramitado la licencia o adecuado las obras a la misma, se procederá a ordenar la demolición de las obras ejecutadas según la licencia caducada o en contravención a la misma, y a la imposición de multas sucesivas, aplicándose en lo pertinente lo previsto en el Parágrafo 1º del Artículo 47 del presente documento.

### **CAPÍTULO 3**

## **INSTRUMENTOS DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL ORDENAMIENTO URBANO**

### **ARTÍCULO 50: Compensaciones por conservación.**

Según lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley 388 de 1997, los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en el presente Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen como de conservación arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento urbanístico mediante una o varias de las siguientes figuras:

Compensación económica

Compensación en terrenos del Fondo de Compensación

Transferencia de derechos de construcción y desarrollo

Deducciones de pago en el impuesto predial y complementarios

Deducciones de pago en impuestos de industria y comercio

**ARTÍCULO 51:** Para acceder a recibir compensaciones por parte de la Administración Municipal, el propietario, usuario o poseedor del inmueble deberá demostrar que éste se encuentra en buenas condiciones de seguridad, funcionalidad, salubridad y ornato, ante las autoridades de La Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal. Cada período de dos años podrá ser renovado el derecho a la compensación del caso. La Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal emitirá el concepto pertinente al Alcalde, quien ordenará a la Secretaría de Hacienda la tasación, la selección del sistema a utilizar y la forma de pago de la compensación correspondiente por cada período señalado.

### **ARTÍCULO 52: Compensaciones por obras públicas.**

De acuerdo con el art. 128 de la Ley 388 de 1997, cuando la ejecución de una obra pública produzca lesión al patrimonio de un particular vecino de la obra, se dará lugar a compensaciones, condicionadas a que éste haya solicitado al municipio su compensación y demostrado que la obra produce una lesión permanente sobre el patrimonio, en los términos de la misma Ley. Los mecanismos y procedimientos para el pago de compensaciones por obras públicas se regirán de acuerdo con lo dispuesto por el art.128 de la Ley 388 de 1997.

### **CAPÍTULO 4**

## **INSTRUMENTOS PARA LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO**

### **ARTÍCULO 53: Los inmuebles objeto del tratamiento de conservación.**

La Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal incorporará al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, en el plazo de un año contado a partir de la fecha de aprobación del presente instrumento, el inventario de inmuebles objeto de conservación que actualmente se encuentra realizando, una vez haya sido concluido dicho trabajo. En él, además podrá especificarse los tipos de intervención

permitidos a diferentes inmuebles y/o ámbitos, de acuerdo con cada caso específico, así como las compensaciones a que haya lugar. La Administración Municipal queda facultada para efectuar la incorporación del inventario al Plan, por lo tanto no se requerirá proceso de aprobación para tal efecto.

**ARTÍCULO 54: Obligación de reconstrucción de inmuebles de conservación.**

Sin perjuicio de las demás sanciones civiles y penales establecidas en las normas, cuando la actividad ejecutada sin licencia consistente en la demolición de una construcción o edificio de valor cultural, histórico o arquitectónico, se procederá de manera inmediata la paralización de dicha actividad, y se ordenará la reconstrucción de lo indebidamente demolido, según su diseño original, la cual deberá someterse a las normas de conservación y restauración que le sean aplicables.

**Parágrafo 1:** Si transcurrido el término otorgado por la Administración Municipal para la iniciación de las obras de reconstrucción, éstas no se hubieren iniciado, las obras se acometerán por el municipio, a costa del propietario del inmueble. De acuerdo con el art. 69 de la Ley 9ª de 1989, la Administración cobrará los costos de la obra, más un 10% adicional por concepto de administración, incluyéndolo en las respectivas facturas del impuesto predial, pudiendo cobrarse por jurisdicción coactiva si es el caso.

**Parágrafo 2:** Las anteriores disposiciones se aplicarán igualmente a los propietarios y poseedores de inmuebles de conservación cultural, histórica y arquitectónica, que incumplan con las obligaciones de adecuado mantenimiento de los inmuebles, en razón de lo cual el inmueble amenace ruina.

**Parágrafo 3:** En los eventos de que trata este artículo no podrá otorgarse licencia para la edificación de obras diferentes a la reconstrucción del inmueble.

**ARTÍCULO 55: Restitución de elementos de Espacio Público.**

Los elementos constitutivos del espacio público en inmuebles y áreas de conservación, que fuesen destruidos, deberán restituirse en un término de dos meses contados a partir de la providencia que imponga la sanción.

**Parágrafo 1:** El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la imposición de multas sucesivas por cada mes de retardo, que oscilarán entre treinta (30) y doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales y a la suspensión de los servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo señalado en la Ley 142 de 1994.

**ARTÍCULO 56: Procedimiento para la imposición de sanciones.**

Las sanciones a que haya lugar serán impuestas de acuerdo con lo dispuesto en el Código Contencioso Administrativo, en cuanto sean compatibles a lo establecido en la Ley 388 de 1997.

**Parágrafo 1:** La restitución de los servicios públicos domiciliarios procederá cuando se paguen las multas de que tratan los artículos precedentes y cese la conducta infractora.

## **CAPÍTULO 5**

### **INSTRUMENTOS DE GESTIÓN PARA EL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS SOBRE LA ESTRUCTURA PREDIAL EN EL DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA**

#### **ARTÍCULO 57: Reajuste de tierras.**

Cuando el desarrollo de una unidad de actuación requiera una nueva conformación predial para obtener una mejor configuración del globo de terreno que la conforma, o cuando esta se requiera para garantizar un reparto equitativo de cargas y beneficios, la ejecución de la unidad de actuación se acogerá al mecanismo de reajuste de tierras o integración inmobiliaria previstos en la Ley 9ª de 1989, según se trate de urbanización en suelo de expansión urbana, o bien renovación o redesarrollo en suelo urbano, con los ajustes que se determinan en el presente artículo.

Para tales efectos, una vez se acuerden las bases de la actuación asociadas según lo previsto en el artículo anterior, se constituirá la entidad gestora según lo convengan los interesados, la cual elaborará el proyecto urbanístico correspondiente que forma parte del plan parcial.

Con el plan parcial se elaborará y presentará para aprobación de la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal el proyecto de reajuste de tierras o integración inmobiliaria correspondiente, el cual deberá ser aprobado por un número plural de partícipes que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la superficie comprometida en la actuación.

El proyecto de reajuste o integración señalará las reglas para la valoración de las tierras e inmuebles aportados, las cuales deberán tener en cuenta la reglamentación urbanística vigente antes de la delimitación de la unidad, así como los criterios de valoración de los predios resultantes, los cuales se basarán en los usos y densidades previstos en el plan parcial.

Las restituciones se harán con los lotes de terreno resultantes, a prorrata de los aportes, salvo cuando ello no fuere posible, caso en el cual se hará la correspondiente compensación económica; o bien la correspondiente transferencia de aprovechamiento a unidades que produzcan excedentes de aprovechamiento.

**Parágrafo 1:** La distribución resultante de la operación deberá realizarse de manera que los nuevos predios queden sobre las anteriores parcelas de los mismos propietarios. Cuando ello no fuese posible, debe buscarse la mayor proximidad que sea posible con la ubicación anterior del propietario, salvo el caso de propietarios

incluidos en la unidad de actuación, cuyo predio desaparezca completamente en la nueva configuración, por pasar a formar parte de sistemas generales, o de áreas correspondientes a usos comunitarios o públicos de la misma unidad o del sector en el cual se halla incluida; situación en la cual el propietario recibirá el porcentaje de área útil que le corresponde según su aporte en otro sitio de la unidad.

#### **ARTÍCULO 58: Trámite del reajuste o la integración.**

Una vez aprobado el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, se levantará la escritura pública correspondiente, en la cual se indicará cada uno de los partícipes de la actuación, los terrenos e inmuebles aportados y su englobe. A continuación se señalará las cesiones urbanísticas gratuitas y el loteo resultante del proyecto de urbanización, y finalmente se describirá las restituciones de los aportes en nuevos lotes, señalando su valor y su correspondencia con el predio aportado. Esta escritura pública será registrada en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios e inmuebles aportados, los cuales se subrogarán, con plena eficacia real, en los predios e inmuebles restituidos.

Los lotes adjudicados quedarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización correspondientes al desarrollo de la unidad de actuación.

Una vez recibidas las obras de urbanización correspondientes, la edificación de los lotes adjudicados podrá ser adelantada en forma independiente por sus propietarios, previa la obtención de la licencia de construcción respectiva.

#### **ARTÍCULO 59: Cooperación entre partícipes.**

Cuando no se requiera una nueva configuración predial para el desarrollo de una Unidad de Actuación Urbanística, y las cargas y beneficios puedan ser distribuidos equitativamente entre los propietarios participantes, la ejecución podrá adelantarse mediante sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice la cesión de los terrenos y el costeo de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el Plan Parcial, todo lo cual requerirá la previa autorización de la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal.

La equidistribución de cargas y beneficios podrá realizarse a través de compensaciones económicas o intensidades de uso en proporción a las cesiones y participación en las demás cargas o transferencias de derechos de desarrollo y construcción, según lo determine el plan parcial correspondiente.

Deberá constituirse una entidad gestora entre los propietarios de predios integrantes de la unidad de actuación, de manera que se garantice el desarrollo conjunto de la unidad. En todo caso los predios integrantes de la unidad serán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 60: Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo.**

Cuando las cargas urbanísticas de una unidad de actuación puedan establecerse por debajo del cincuenta por ciento (50%) del área total, se tratará de una Unidad de Actuación excedentaria, caso en el cual podrá transferir aprovechamiento a unidades con carácter deficitario.

Cuando las cargas urbanísticas de una unidad de actuación superen el cincuenta por ciento (50%) del área total, se entenderá que se trata de una Unidad de Actuación Deficitaria, caso en el cual se podrá compensar a uno o varios propietarios con aprovechamiento en otras unidades de actuación que tengan carácter excedentario.

## **SUBTÍTULO 7 DELIMITACIÓN DE ZONAS DE AMENAZA Y RIESGO.**

### **CAPÍTULO 1 RIESGO POR AVENIDA TORRENCIAL**

**ARTÍCULO 61:** El casco Urbano de Pradera se encuentra emplazado en el cono de deyección del río Bolo, sobre terrenos aportados por avenidas del mismo. Teniendo en cuenta que el cauce del río en épocas pasadas ha recorrido buena parte de superficie actualmente urbanizada, la cabecera presenta riesgo ante la eventualidad de avenidas torrenciales. No obstante, los diferentes niveles de amenaza y riesgo han sido tipificados en el estudio adelantado por CVC e Ingeominas,<sup>1</sup> el cual se adopta como parte integral del presente documento. ***Ver plano de amenazas por inundación.(U-09)***

Las categorías de riesgo cubren la totalidad del área urbanizada en la cabecera, y sus alrededores; entre ellas tenemos:

1. **AP** Por presión, acumulación e inundación: Agua y sedimentos tamaño limo, arena y grava, puede afectar elementos transversales al flujo. Daños dentro y fuera de construcciones por acumulación de sedimentos e inundación. Se considera posible la pérdida de vidas humanas.
2. **AA** Menor riesgo de derrumbe de paredes. Sedimentación de arenas y limos. Obstrucción en vías, colmatación en interiores y exteriores de construcciones. La posibilidad de muerte por ahogamiento es de media a alta. La afectación en este caso depende de la capacidad de mitigación del canal transversal oriental.

---

<sup>1</sup> CVC – Ingeominas, *Zonificación de amenaza y riesgo por avenidas torrenciales en la cabecera municipal de Pradera.*

3. **MA** Por acumulación e inundación. Podría destruir ocasionalmente muros transversales al flujo y producir arrastre de mobiliario; sedimentación de 20 a 70 cm, limo y arena. Daños por inundación, sedimentación obstrucción de vías daño en elementos domésticos.
4. **Urm.** Superficies con restricciones medias. Es posible la localización de construcciones y demás obras civiles, bajo estrictas medidas de sistemas de protección, alarmas, definición de corredores de evacuación, especificaciones de materiales a emplearse, definición de altura del piso, etc. Las obras de importancia vital para la comunidad, ya instaladas deben ser especialmente protegidas. Se recomienda la construcción de obras de protección tales como la ampliación del canal interceptor del costado oriental del pueblo y la construcción de muros marginales que eviten el paso de agua a lo largo del zanjón Guabinas, Zainera y sector frente a la hacienda Los Delirios.

**ARTÍCULO 62:** La Administración municipal deberá en un plazo de tres años, contado a partir de la fecha de aprobación del PBOT, realizar el diseño y construcción de las obras del dique marginal del río Bolo, de acuerdo con el Prediseño contratado por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca, CVC; elaborado por la Ing. Catalina Aluma.

**ARTÍCULO 63:** Las viviendas localizadas en zonas de riesgo en las cabeceras de los corregimientos de La Feria, Lomitas, Arenillo y Potrerito, señaladas en los planos **Nº.s R-57, R-55, R-65 y R-56**, del presente documento, correspondientes a distribución de viviendas en las cabeceras mencionadas, deberán ser trasladadas a las zonas delimitadas en los mismos planos como áreas de potencial consolidación, una vez constatada en sitio la aptitud del suelo. La Administración llevará a efecto la reubicación en un plazo de dieciocho meses, contados a partir de la aprobación del PBOT.

**Parágrafo 1:** Una vez iniciada la acción de reubicación se procederá, en el área liberada, a llevar a cabo la reforestación con especies nativas. Esta área se integrará a las áreas forestales protectoras.

**Parágrafo 2:** La Administración Municipal complementará, de acuerdo con la constatación que se realice en los sitios, el censo de las viviendas a reubicar en los corregimientos de La Feria, Lomitas, Arenillo y Potrerito en un plazo de dos meses, contados a partir de la aprobación del PBOT por el Concejo Municipal.

**Parágrafo 3:** Se deberá constatar la capacidad portante del suelo en las áreas señaladas, mediante estudios de suelos y/o los demás estudios técnicos que se requiera.

**ARTÍCULO 64:** El Municipio proyectará, en el corto plazo (3 años), el perímetro de consolidación de los núcleos poblacionales rurales para las cabeceras de los corregimientos de La Feria, Lomitas Arenillo y Potrerito, a partir de las indicaciones



aportadas por el PBOT y en concordancia con las acciones de reubicación de viviendas que deben ser desarrolladas.

**ARTÍCULO 65:** Conforme al artículo 139 de la Ley 142 de 1994, Ley 9 de 1998 y Resolución 108 de la CREG de 1997, la dotación de servicios públicos se realizará a cualquier centro poblado o urbanización, siempre y cuando NO se encuentre en zonas de amenaza y/o riesgo NO mitigable indistintamente de la categoría, y que en sectores con amenaza o riesgo mitigable, indistintamente de la categoría, se acometan con antelación las obras o tratamientos respectivos que el sector amerite.

**ARTÍCULO 66:** Toda área catalogada como zona de amenaza y/o riesgo NO mitigable o aquellas áreas una vez desalojadas de viviendas por considerarse de amenaza y riesgo no mitigable, se declaran como suelos de protección. **Ver planos R-55 R-56 y R-57**

**ARTÍCULO 67:** El diseño hidráulico e hidrológico de puentes o cruces de ríos o quebradas con obras de infraestructura, específicamente en lo que se refiere al caudal de diseño, luz libre y borde libre, debe cumplir con lo siguiente: El nivel inferior de las vigas del puente o parte inferior de la obra debe corresponder al que define el caudal de 1 en 100 años más un borde mínimo de 0.50m. La luz libre debe ser como mínimo el ancho del espejo de agua correspondiente al caudal de diseño para la sección media del río o quebrada. Este tipo de requerimiento igualmente debe obedecer para box culverts. Este proceso debe abarcar tanto el área urbana como rural e igual debe ser para puentes nuevos como de reposición.

**ARTÍCULO 68:** El nivel de protección contra inundaciones por ríos o quebradas que debe tener una población ya consolidada y haya sido identificada con amenaza mitigable por inundación, como también para el caso de un proyecto de desarrollo habitacional en el caso de que el lote sea susceptible o tenga amenaza a las inundaciones, debe corresponder al que defina un caudal de diseño de 1 a 100 años más un borde libre de 1 metro hasta llegar al nivel de corona de la obra. Los urbanizadores de nuevos proyectos de vivienda deberán incluir, en el caso de así requerirse, las obras de mitigación de inundaciones y construirse antes de habitar las mismas.

## **CAPÍTULO 2 AMENAZA DE INCENDIOS FORESTALES**

**ARTÍCULO 69:** El PBOT adoptará el estudio de zonificación de Incendios Forestales elaborados por la C.V.C. y hará los ajustes necesarios para su implementación y ejecución dentro del Documento Soporte y el Proyecto de Acuerdo

**ARTÍCULO 70:** La Administración Municipal en un plazo no mayor a tres meses debe adelantar convenios Interadministrativos con las entidades correspondientes para solicitar el apoyo técnico y financiero de cara a la conformación de las brigadas

de prevención frente a incendios forestales y para la formulación y activación del Plan de Contingencia.

**Parágrafo:** Para tal efecto, el Acuerdo 064 de Febrero 17 de 1994, por medio del cual se crea el Fondo Local para Prevención y Atención de Desastres del Municipio de Pradera, podrá ser utilizado como herramienta de apoyo y como posible fuente de recursos.

**ARTÍCULO 71:** La Administración Municipal en un plazo no mayor a seis meses debe iniciar y mantener observación especial en zonas de muy alta probabilidad de incendios forestales, particularmente de los bosques en la zona de El Nogal y la Feria y de alta probabilidad en los corregimientos de Arenillo La Ruiza, Los Pinos, Potrerito, El Líbano, en el casco urbano de Pradera y en sectores circundantes a la ciudad en los corregimientos Potrerito, La Floresta, La Granja y Lomitas, para detectar oportunamente los posibles eventos.

**Parágrafo:** Del mismo modo debe contribuir reportando la ocurrencia de incendios forestales a la autoridad ambiental CVC para que esta a su vez informe al Ministerio del Medio Ambiente, con el fin de mantener el monitoreo nacional de la problemática

**ARTÍCULO 72:** La Administración Municipal en un plazo no mayor a seis meses debe hacer una campaña de divulgación entre los funcionarios municipales y la ciudadanía en general, sobre la dimensión del impacto ambiental de los incendios forestales.

**ARTÍCULO 73:** La Administración Municipal en un plazo no mayor a seis meses debe solicitar tanto a las entidades privadas (fincas, ingenios) como a las públicas, un protocolo de actuación que defina tanto en lo preventivo como en lo operativo, tareas específicas y responsabilidades para atender los “incendios de caña de azúcar”, que en la actualidad deben ser atendidos por el cuerpo de bomberos voluntarios.

**ARTÍCULO 74:** La Administración Municipal en un plazo no mayor a seis meses debe hacer un inventario de la arborización urbana, seleccionar las especies mas adecuadas para reforestación tanto en el casco urbano como en las zonas suburbanas y rurales. Identificar en el casco urbano las zonas blandas y centros de manzana, sobre las cuales se pueden sembrar árboles y seleccionar las especies mas adecuadas para tal fin.

**ARTÍCULO 75:** La Administración Municipal en un plazo no mayor a tres (3) meses debe hacer un inventario de recursos (Maquinaria y Equipo) por institución, diligenciando los formatos propuestos para inventario de recursos por CVC (Anexo4) del Plan de Contingencia Municipal frente a Incendios Forestales de Agosto del 2000 o posterior.

## SUBTÍTULO 8 SISTEMA VIAL

### CAPÍTULO 1 DEFINICION Y JERARQUIZACION

**ARTÍCULO 76:** La Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal tiene a su cargo el diseño geométrico básico, la clasificación, la coordinación y el control del desarrollo de las vías que conforman el Sistema Vial y de Transporte del Municipio de Pradera. Así mismo, debe vigilar que las vías se ajusten al Plan General de Desarrollo y/o a los Planes Sectoriales y a las normas y especificaciones que sobre urbanismo y construcciones rijan para el Municipio de Pradera.

**ARTÍCULO 77:** El Sistema Vial corresponde al conjunto de vías construidas y a las zonas de reserva vial para futuros proyectos de construcción y/o ampliaciones viales, que tienen como objetivo específico permitir el desplazamiento de las personas y bienes, utilizando los diferentes modos de transporte. ***Ver plano Vías actuales y propuestas.(U-10)***

**Parágrafo:** El municipio deberá dar prioridad a las acciones administrativas que permitan mejorar la conectividad vial de los barrios 1º de Mayo, Puerto Nuevo, El Cairo, Comuneros, Manuel José Ramírez, entre otros, con el resto del casco urbano.

**ARTÍCULO 78:** Adóptase la siguiente clasificación del Sistema Vial, que corresponde a una jerarquización acorde con su función en la estructura de movilidad urbana, en seis (6) tipos principales de vías, a saber:

Corredores Interregionales	CIR
Corredores Intermunicipales	CIM.
Vías Arterias Principales	VAP
Vías Arterias Secundarias	VAS
Vías Colectoras	VC
Vías Locales	VL

La clasificación funcional de las vías municipales tiene en cuenta la importancia relativa de cada uno de los siguientes aspectos:

- Características del tránsito: volumen, composición, velocidad de operación.
- Características de la vía: ancho total, número de calzadas, carriles por calzada, aislamientos laterales, pendientes de bombeo, alineamiento, drenajes laterales, estudios de suelos.
- Usos del Suelo: aquellos predominantes, existentes o proyectados a lo largo de la vía.
- Funcionalidad: accesibilidad, continuidad, visibilidad, distribución del tránsito.

**ARTÍCULO 79:** La Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal determinará los tipos de vías a aplicar en cada desarrollo, proyecto urbanístico o parcelación.

**Parágrafo:** En el caso de las vías marginales a los ríos, su trazado debe respetar las áreas forestales protectoras y se hará lo mas recto posible, de acuerdo a la topografía longitudinal del sector. Así mismo, las vías con valores paisajísticos en su recorrido, deben conservar las visuales sobre la cabecera o los sitios de interés que atraviesen.

**ARTÍCULO 80:** En el caso de que el cauce natural del río haya sido transformado en canal, en las vías marginales se exigirá la conservación de la zona para protección y mantenimiento del mismo.

**ARTICULO 81:** La Administración Municipal deberá, en un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la entrada en vigencia de PBOT, realizar un inventario de obras de infraestructura del sistema vial como puentes, alcantarillas, bateas, para determinar el estado y necesidades de mantenimiento, reparación o reconstrucción.

**ARTICULO 82:** En la zonas de ladera se dará prioridad al mantenimiento y mejoramiento del estado de las vías, frente a la construcción de vías nuevas.

## **CAPÍTULO 2 DIMENSIONAMIENTO DE LOS EJES VIALES**

**ARTICULO 83:** Se establecen las siguientes secciones típicas para las cesiones y la construcción de las diferentes vías en el Municipio de Pradera:

<b>• Vías de Interconexión Regional (V-1)</b>	
Andén: Zona Dura	1.50 Metros
Zona Blanda	2.50 Metros
Calzada Lateral o de servicio	7.00 Metros
Separador Lateral	2.50 Metros
Calzada Central	7.20 Metros
Separador Central	3.00 Metros
Calzada Central	7.20 Metros
Separador Lateral	2.50 Metros
Calzada Lateral	7.00 Metros
Andén:        Zona Blanda	2.50 Metros
Zona Dura	1.50 Metros
ANCHO TOTAL PUBLICO	44.40 Metros
Antejardines	5.00 Metros

- **Vías Arterias Urbanas (V-2)**

Andén:	Zona Dura	1.50 Metros
	Zona Blanda	2.50 Metros
Calzada Lateral		7.20 Metros
Separador Central		6.00 Metros
Calzada Lateral		7.20 Metros
Andén:	Zona Blanda	2.50 Metros
	Zona Dura	1.50 Metros
ANCHO TOTAL PUBLICO		28.40 Metros
Antejardines		5.00 Metros

- **Vías Colectoras (V-3)**

Andén:	Zona Dura	2.10 Metros
	Zona Blanda	2.10 Metros
Calzada		9.60 Metros
Andén:	Zona Blanda	2.10 Metros
	Zona Dura	2.10 Metros
ANCHO TOTAL PUBLICO		18.00 Metros
Antejardín		3.50 Metros

- **Vías Locales.**

1. Principales en Zonas Residenciales (V-4)

Andén:	Zona Dura	1.20 Metros
	Zona Blanda	1.20 Metros
Calzada		7.20 Metros
Andén:	Zona Blanda	1.20 Metros
	Zona Dura	1.20 Metros
ANCHO TOTAL PUBLICO		12.00 Metros
Antejardines		2.50 Metros

2. Mínimas (V-5). En Areas Residencias

Andén:	Zona Dura	1.20 Metros
	Zona Blanda	0.80 Metros
Calzada		6.00 Metros
Andén:	Zona Blanda	0.80 Metros
	Zona Dura	1.20 Metros
ANCHO TOTAL PUBLICO		10.0 Metros
Antejardín		2.00 Metros

3. Mínimas en Desarrollos de Vivienda de Interés Social (V-6)

Andén: (Incluye 0.50 Metros de		
Zona Blanda	1.50 Metros	
Calzada	5.00 Metros	
Andén: (Incluye 0.50 Metros de		
Zona Blanda	1.50 Metros	
ANCHO TOTAL	8.00 Metros	

Antejardines Privados Laterales 2.00 Metros

#### 4. Vías de Tránsito Peatonal (V-7)

Se permiten en tramos no mayores 45.00 metros de longitud. En ningún caso el acceso a los garajes de las viviendas tendrán frente a una vía peatonal todas las unidades de vivienda que se proyecten deberán tener acceso directo a una vía vehicular.

Andén	1.00 Metro
Zona Blanda al centro	4.00 Metros
Andén Lateral	1.00 Metro
Antejardines privados	2.00 Metros

#### 5. Vías de Tránsito Peatonal Exclusivo (V-8)

Se permiten únicamente áreas para VIS o VIP, en tramos no mayores a 45.00 metros de longitud. En ningún caso el acceso a las viviendas o a los garajes de éstas tendrán frente a una vía peatonal.

Andén	1.00 Metro
Zona Blanda	2.00 Metros
Andén	1.00 Metro
ANCHO TOTAL PUBLICO	4.00 Metros
Antejardines Privados Laterales	1.50 Metros

#### 6. Vías marginales a las zonas de rondas de los cauces hídricos

Zona de Ronda	15.00 Metros mínimo
Calzada	7.20 Metros
Andén: Zona Blanda	1.20 Metros
Zona dura	1.20 Metros
Antejardines	2.50 Metros

***Ver perfiles viales.***

**Parágrafo 1:** El dimensionamiento de elementos en los perfiles de las vías contenidos en el presente Acuerdo debe entenderse como mínimo. En caso que las condiciones de desarrollo lo ameriten, las secciones transversales tipo pueden ser aumentadas.

**Parágrafo 2:** En caso de no ser posible el ceñimiento exacto a las secciones transversales establecidas, la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal podrá realizar las variaciones y soluciones alternativas que permitan alcanzar los objetivos del sistema.

**ARTÍCULO 84:** Cuando la zona de protección ambiental o zona blanda de las vías esté ubicada entre canales de aguas lluvias y calzadas, deberá ser como mínimo de 2.50 metros y se destinara a la arborización, con follaje que no afecte la visibilidad y circulación de vehículos.

### **CAPÍTULO 3**

#### **NORMAS GENERALES DEL SISTEMA VIAL**

**ARTÍCULO 85:** El sistema vial construido, definido, reservado y clasificado en el presente Acuerdo, continuará con los diseños viales actuales, incluidos antejardines, hasta tanto la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal no los modifique.

**ARTÍCULO 86:** El trazado y normas de diseño de las vías arterias y colectoras enumeradas anteriormente y sus intersecciones, serán fijados por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal, acorde con el Sistema Vial de Tránsito y Transporte del Municipio de Pradera.

**ARTÍCULO 87:** La Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal definirá la proporción mínima de vías vehiculares dentro del sistema vial local, teniendo como norma de diseño una distancia mínima de 120 metros entre ellas para el área urbana, siempre y cuando la topografía del terreno lo permita.

**Parágrafo:** La red de vías locales se debe proyectar conservando preferentemente los ejes de los callejones, y/o servidumbres existentes y sobre los linderos guardando la distancia mínima establecida en el presente artículo, siempre y cuando no se intercepten en ángulos menores de setenta y cinco grados (75)°.

**ARTÍCULO 88:** Las intersecciones a nivel y a desnivel entre vías arterias principales, secundarias y colectoras forman parte integral del trazado y proyecto de la vía y por lo tanto las áreas necesarias para ellas se contemplan como parte de las vías que las originan.

**ARTÍCULO 89:** La Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal podrá exigir soluciones a los cruces viales y peatonales, según las características del proyecto urbanístico o de parcelación.

**ARTÍCULO 90:** La localización y diseño de las soluciones peatonales a desnivel (elevadas o subterráneas) que se proyecte construir atravesando los corredores interregionales, las vías arterias principales y secundarias y las vías colectoras, deberán ser aprobadas por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal.

**ARTÍCULO 91:** De conformidad con lo dispuesto en el presente documento, y para efectos del desarrollo armónico del municipio, la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal efectuará todos los estudios y proyectos de reglamentación atinentes a la definición y trazado de ciclo vías. Dichos reglamentos serán expedidos por el Director de la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal.

**ARTÍCULO 92:** El trazado y el diseño geométrico para las vías locales en sectores desarrollados, será el establecido por la secretaria de Planeación Municipal e Infraestructura, de acuerdo con las características topográficas del sector, los usos

del suelo proyectados y las densidades esperadas.

**ARTÍCULO 93:** Los proyectos de construcción, ampliación y regularización de vías arterias principales, secundarias y colectoras, sólo podrá efectuarse previo concepto favorable por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal.

**Parágrafo:** Los proyectos a los que hace referencia el presente artículo requerirán para su aprobación de un estudio de Impacto Urbano, que incluya programas y/o proyectos de diseño urbano en sectores donde haya afectación de predios construidos, y deberán contar además con la Licencia Ambiental.

**ARTÍCULO 94:** En todas las áreas de actividad definidas en el presente Acuerdo, los anchos mínimos de antejardines que se exigen son:

- a. Para predios con frentes sobre corredores, vías arterias principales, secundarias y colectoras: cinco (5) metros mínimo.

**Parágrafo:** Para sectores ya consolidados, se define como tamaño predominante de antejardín el 51% del número total de predios de la cuadra.

**ARTÍCULO 95:** Para proyectos nuevos o de reformas sustanciales o mayores, ubicados en predios con frente a vías arterias o colectoras de cualquier tipo, el acceso al proyecto debe diseñarse de manera prioritaria:

1. Por una vía local existente o proyectada.
2. Por una calzada de servicio.
3. Por una bahía diseñada y construida para tal efecto.
4. Directamente, en caso que las características del lote no permitan los sistemas de acceso anteriores.
5. En todos los casos se deberá conservar la continuidad del andén, en su nivel y dimensiones.

**ARTÍCULO 96:** Cuando en los sectores desarrollados no sea posible cumplir a cabalidad las normas establecidas en el presente Capítulo, La Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal podrá realizar las variaciones y soluciones complementarias que imponen las características del sector en las vías arterias, colectoras y locales.

**ARTÍCULO 97:** Cuando se autoricen soluciones de estacionamiento en bahías paralelas a las vías, se debe garantizar la continuidad de los andenes en su dimensión y nivel; los accesos a la bahía no podrán construirse a una distancia menor de 12 metros, medidos desde la intersección de los sardineles correspondientes a las vías próximas.

**ARTICULO 98:** La Administración Municipal deberá, en un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la entrada en vigencia de PBOT, organizar en



empresas asociativas de transporte a los propietarios de los camperos que prestan estos servicios entre el casco urbano y las diferentes veredas.

**Parágrafo:** Una vez puesto en servicio el Terminal de Transportes del municipio, las empresas comerciales intermunicipales establecidas y las empresas asociativas de transporte interveredal deberán utilizarlo como sede principal para la organización de sus rutas.

**ARTICULO 99:** La Administración Municipal deberá, en un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la entrada en vigencia de PBOT, elaborar un plan de mantenimiento y un presupuesto de inversión de vías rurales que tenga en cuenta la construcción de cunetas, alcantarillas, bates, estabilización de taludes, puentes y que sea permanente.

**Parágrafo:** La administración Municipal deberá continuar los programas de pavimentación de los corregimientos de El Recreo, San Antonio, La Floresta, La Granja y Potrerito

**ARTICULO 100:** La Administración Municipal deberá, en un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la entrada en vigencia de PBOT, elaborar un plan de mantenimiento y un presupuesto de inversión de vías urbanas que contemple cuáles necesitan pavimentación, bacheo o reconstrucción, arreglo de sumideros, cámaras de alcantarillado.

## **TITULO II COMPONENTE URBANO**

### **SUBTÍTULO 1 LOS SISTEMAS GENERALES.**

**ARTÍCULO 101:** Se entiende por sistemas generales, aquellos elementos del conglomerado urbano con carácter estructurante, comprometidos con el funcionamiento general de la ciudad. Se consideran Sistemas Generales los siguientes elementos:

- Áreas reservadas para infraestructura vial, de acuerdo con el PBOT y con los desarrollos planteados posteriormente por el Plan Temático del Sistema Vial.
- Áreas reservadas para disposición de infraestructuras de saneamiento, de acuerdo con el plan temático de acueducto y alcantarillado.
- Áreas reservadas para espacios públicos de escala urbana, de acuerdo con lo señalado por el PBOT y por el subsiguiente plan de espacios públicos.

### **SUBTÍTULO 2 SISTEMAS LOCALES.**

**ARTÍCULO 102:** Son considerados sistemas locales aquellos elementos que estructuran partes de la ciudad, con cobertura limitada al ámbito local o sectorial. En el presente Plan se consideran sistemas locales:

Áreas reservadas para infraestructura vial local.

Áreas reservadas para equipamientos de carácter local o sectorial.

Áreas reservadas para espacios públicos de cobertura local o sectorial.

### **SUBTÍTULO 3 ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA**

#### **ARTICULO 103: Redefinición del perímetro Urbano**

Adóptase como Perímetro Urbano a partir de la aprobación del PBOT, el indicado en el plano N° U-13, referido a Perímetro Urbano Actual vs. Perímetro Propuesto.

**Parágrafo:** Después de instaladas las placas GPS que referencian la ubicación geográfica de las mismas respecto a coordenadas IGAC, el Municipio realizará un levantamiento planimétrico del perímetro urbano y de las áreas de expansión

definidas por el Plan. Una vez realizado lo anterior, el municipio ajustará el documento normativo, remitiendo el perímetro urbano definido y ajustado a los planos en donde se encuentre determinado el polígono, incluyendo vértices (simbología). Todo lo anterior en un término de cuatro (4) meses contados a partir de la aprobación del PBOT.

**ARTICULO 104:** Las Áreas de Expansión Urbana requieren para su desarrollo y posterior incorporación al perímetro urbano, de la presentación del correspondiente Plan Parcial, de acuerdo con las condiciones establecidas en los artículos 19 y 20 del presente instrumento.

**ARTICULO 105:** Se determinan como Áreas de Expansión Urbana los siguientes ámbitos y tiempos en los cuales deberá iniciarse su desarrollo:

	Área de Expansión	Sup. Ha	Viv/Ha *	Número Viv.	Plazo
PP2	Área de Expansión Villa Marina Norte <b>VIS</b>	5,588	50	279	Corto
PP7	Área de Expansión La Michela	22,757	50	1.137	Largo
PP6	Área de Expansión El Castillo	2,209	50	110	Mediano
PP5	Área de Expansión El Arado Sur <b>VIS</b>	21,52	50	1.076	Mediano
PP4	Área de Expansión El Arado Centro <b>VIS</b>	22,087	50	1.104	Corto
PP3	Área de Expansión El Arado Norte <b>VIS</b>	19,599	50	980	18 Meses
	<b>Total Áreas de Expansión para vivienda</b>	<b>93,76</b>		<b>4.686</b>	
PP9	Área de Expansión Industrial	10,325		---	Corto
	<b>Total Áreas de Expansión</b>	<b>104,085</b>		<b>4.686</b>	

\*Densidad permitida para los nuevos desarrollos en viviendas por hectárea bruta de terreno.

**Ver plano U-26, Áreas de Expansión**

**Parágrafo 1:** De acuerdo con lo establecido por la Ley 388 de 1997, se entiende por corto plazo el tiempo equivalente al período constitucional de una administración

municipal; mediano plazo se refiere al término de dos períodos constitucionales de Administración Municipal, y, largo plazo al transcurso de tres períodos constitucionales de la Administración Municipal.

**Parágrafo 2:** No obstante los plazos establecidos en el cuadro que incluye este Artículo para el desarrollo de las diferentes áreas de expansión, la Administración municipal podrá definir la prioridad de acuerdo con las posibilidades económicas del municipio y la opción ofrecida por instrumentos tales como valorización, participación en plusvalía o compensaciones.

**Parágrafo 3:** Son consideradas zonas de desarrollo o construcción prioritaria aquellas áreas de expansión cuyo tiempo de urbanización sea definido como corto plazo, conforme a lo previsto en el cuadro de este artículo. Para todos los efectos legales se atenderá lo previsto en el capítulo VI de la ley 388 de 1997 y se entenderá que dicho tiempo corre a partir de la aprobación del PBOT

**Parágrafo 4:** En un término de doce (12) meses contados a partir de la aprobación del PBOT el municipio levantará el censo de los terrenos o inmuebles ubicados en el suelo urbano, urbanizables sin urbanizar o urbanizados sin construir, para ser declarado de desarrollo o construcción prioritaria, la Administración Municipal podrá definir la prioridad de acuerdo con las posibilidades económicas del municipio.

**ARTICULO 106:** El Municipio, a través de la Secretaría de Planeación e Infraestructura realizará en el corto plazo (tres años) el estudio de las áreas potenciales de actividad para el establecimiento de industrias de bajo impacto en la zona industrial propuesta. *Ver plano U-26*

**Parágrafo :** Las Urbanizaciones que hayan empezado su construcción y/o trámite antes del presente acuerdo deberán cumplir con los requisitos de Planeación Municipal y deben cumplir con las disposiciones y permisos ambientales de la CVC.

**ARTICULO 107:** Las obras de infraestructura necesarias para habilitar las áreas de expansión de vivienda de interés social VIS se consideran de interés público.

## **SUBTÍTULO 4 ESPACIO PÚBLICO**

**ARTICULO 108:** En aplicación del artículo 1º. Del Decreto 1504, Reglamentario de la Ley 388 de 1997, el municipio deberá velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo, el municipio deberá dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.

**ARTÍCULO 109:** Se entiende por espacio público el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.

**ARTÍCULO 110: Elementos constitutivos del espacio público**

Se definen como elementos constitutivos del espacio público los siguientes:

**1. Elementos del Sistema Ambiental de Soporte.**

Se encuentra conformado principalmente por los siguientes elementos, señalados en el plano de Suelo de Protección R 39:

- La zona de páramo y su sistema montañoso, ubicada entre los Parques Nacionales Naturales de Las Hermosas y Tinajas.
- La cuenca del río Bolo, afluente del Cauca y los corredores biológicos que conforma con sus afluentes y sus respectivas microcuencas, manantiales, ríos, quebradas, arroyos, playas fluviales, rondas hídricas.
- Las áreas que albergan valores especiales en términos de vegetación, flora y fauna, como el Parque Nirvana.

**2. Elementos del sistema ambiental urbano**

Los elementos que constituyen el sistema ambiental urbano o sistema de espacios públicos se encuentran espacializados en el Plano de Espacios Públicos y Piezas Urbanas el cual forma parte integral del presente Acuerdo, y son los siguientes:

- a) Las piezas urbanas
- b) Los espacios públicos de pequeño formato
- c) Las vías de priorización peatonal
- d) Los antejardines
- e) Los equipamientos públicos
- f) Los centros de manzana, en atención al literal b) del artículo 3 del Decreto 1504 de 1998, se consideran espacio público *“los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público”*.

**ARTÍCULO 111: Elementos complementarios del espacio público**

Se definen como elementos complementarios del espacio público los siguientes:

**1. Componentes de la vegetación natural e intervenida.**

Elementos para jardines, arborización y protección del paisaje, tales como: vegetación herbácea o césped, jardines, arbustos, setos o matorrales, árboles o bosques.

## 2. Componentes del amoblamiento urbano

### a) Mobiliario.

- Elementos de comunicación tales como: mapas de localización del municipio, planos de inmuebles históricos o lugares de interés, informadores de temperatura, contaminación ambiental, decibeles y mensajes, teléfonos, carteleras locales, pendones, pasacalles, mogadores y buzones.
- Elementos de organización tales como: bolardos, paraderos, tope llantas y semáforos.
- Elementos de ambientación tales como: luminarias peatonales, luminarias vehiculares, protectores de árboles, rejillas de árboles, materas, bancas, relojes, pérgolas, parasoles, esculturas y murales.
- Elementos de recreación tales como: juegos para adultos y juegos infantiles.
- Elementos de servicio tales como: parquímetros, ciclisteros, surtidores de agua, casetas de ventas, casetas de turismo, muebles de emboladores.
- Elementos de salud e higiene tales como: baños públicos, canecas para reciclar las basuras.
- Elementos de seguridad, tales como: barandas, pasamanos, cámaras de televisión para seguridad, cámaras de televisión para el tráfico, sirenas, hidrantes, equipos contra incendios.

### b) Señalización.

- Elementos de nomenclatura domiciliaria o urbana.
- Elementos de señalización vial para prevención, reglamentación, información, marcas y varias.
- Elementos de señalización fluvial para prevención, reglamentación, información, especiales, verticales, horizontales y balizaje.
- Elementos de señalización férrea tales como, semáforos eléctricos, discos con vástago para hincar en la tierra, discos con mango, tableros con vástago para hincar en la tierra, lámparas, linternas de mano y banderas.
- Elementos de señalización aérea.

## **ARTÍCULO 112: Las Piezas Urbanas en el sistema de espacios públicos**

Las áreas determinadas para Piezas Urbanas, de especial interés para la transformación del sistema urbano de espacios públicos de Pradera, son las siguientes:

<b>Pieza urbana</b>	<b>Ident</b>	<b>Área (Ha)</b>	<b>% Edificable privado</b>	<b>Espacio Público (Ha)</b>
Plaza Central	1	0,62	--	0,62
Centro deportivo Recreativo	2	3,93	20	3,144
Eje estructurante Berlín	3	1,02	---	1,02
Finca Río Bolo	4	1,23	40	0,738
Parque Canal Interceptor	5	12,15	---	12,15
Parques Sector Berlín 1	6	0,72	40	0,432
Parques Sector Berlín 2	7	0,85	40	0,51
Parques Sector Berlín 3	8	0,79	40	0,474
Parque Urbano Jorge Eliécer Gaitán	9	2,52	35	1,638
Estación FF.CC.	10	2,11	---	2,11
El Lago (sede Bomberos y verde privado)	11	2,80	60	1,12
Centro Educativo Recreacional Posada Correa	12	0,25	20	0,20
Recinto Ferial – Centro Comuna Sector Comuneros	13	2,28	35	1,482
Parque lineal Comuneros	13 A	0,20	---	0,20
Parque Urbano Villa Marina 1	14	1,10	---	1,10
Parque Urbano Villa Marina 2	14 A	0,25	---	0,25
Área Forestal Protectora Río Bolo	15	20,19	---	20,19
Áreas cedidas Serrezuela	15 <sup>a</sup>	1,02	---	1,02
<b>Total Piezas urbanas</b>		<b>56,60</b>		<b>48,398</b>

**Parágrafo 1:** Se entiende por porcentaje edificable privado, la porción de terreno que podrá utilizarse para construir edificaciones de carácter privado. El área

restante, cuantificada en la columna derecha del cuadro anterior, deberá destinarse a la construcción de espacio público y equipamientos de carácter público.

**Parágrafo 2:** Para hacer efectiva la destinación de espacio público, determinada por el Plan, la Administración deberá recibir en cesión y/o negociar los terrenos que corresponda, utilizando los mecanismos de gestión definidos en el Plan, en la Ley 388 de 1997, la Ley 9 de 1989, o en los instrumentos legales que sean pertinentes.

### **ARTÍCULO 113: Suelo verde potencial a mediano plazo**

Se define de la siguiente manera las áreas que a mediano plazo podrán constituir el sistema de espacios públicos urbanos de Pradera, para alcanzar el estándar de 15M2 de espacio público por habitante, exigido por Ley:

<b>Espacio público efectivo potencial a mediano plazo</b>	<b>Superficie</b>
Piezas urbanas	48,3980 Ha
Espacios públicos pequeño formato	1,3580 Ha
Vías Peatonales (conectores)	4,5900 Ha
Antejardines (verde privado, estimado)	4,8000 Ha
Equipamientos públicos	3,7000 Ha
<b>Subtotal espacio público efectivo</b>	<b>62,846 Ha</b>
<b><i>Espacio público efectivo por habitante</i></b>	<b><i>15,38 M2/hab.</i></b>

<b>Suelo verde potencial total a mediano plazo</b>	<b>Superficie</b>
Centros de manzana (verde privado)	9,139 Ha
<b>Subtotal espacio público efectivo</b>	<b>62,846 Ha</b>
<b>Total</b>	<b>71,9850 Ha</b>
<b>Area verde por habitante</b>	<b><i>17,61 M2/hab.</i></b>

**ARTÍCULO 114:** Los predios ubicados en las manzanas de la zona central, en



cuyo interior se ha identificado la existencia de vegetación, según el plano U-08, Áreas de conservación y protección ambiental, deberán conservar un 20% libre de construcción en su parte posterior, es decir, en la parte correspondiente al centro de la manzana.

**Parágrafo:** El Municipio podrá establecer incentivos fiscales para los predios que mantengan estas áreas.

### **ARTÍCULO 115: Suelo verde potencial a largo plazo**

Se define de la siguiente manera las áreas que deberá reservarse para en el largo plazo alcanzar el sistema de espacios públicos urbanos establecido por el Plan:

<b>Suelo verde potencial a largo plazo</b>	<b>Superficie</b>
Ronda urbana perimetral	23,2600 Ha
Ronda río Bolo costado Norte	7,6300 Ha
Áreas cesión nuevos desarrollos*	15,1100 Ha
<b>Subtotal</b>	<b>46,0000 Ha</b>
<b>Total espacio libre y verde potencial</b>	<b>117,9850 Ha</b>
<b>E. público por habitante a largo plazo**</b>	<b>25,433 M2/hab.</b>
<b>Población máxima servida (15M2/hab.)</b>	<b>78.656 hab.</b>

\* 18% de cesión sobre el 85% del área bruta, estimando un descuento previo del 15% correspondiente a cesiones de Sistemas Generales.

\*\*Calculado para una población de 46.390 Habitantes al año 2010.

### **ARTÍCULO 116: Cambio de destinación**

El destino de los bienes de uso público incluidos en el sistema proyectado de espacios públicos no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal a través de los instrumentos que desarrolle el PBOT, aprobados por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, de calidad, accesibilidad y localización.

### **ARTÍCULO 117: Accesibilidad urbana**

El espacio público debe planearse, diseñarse, construirse y adecuarse de tal manera que facilite la accesibilidad a las personas con movilidad reducida, sea esta

temporal o permanente, o cuya capacidad de orientación se encuentre disminuida por la edad, analfabetismo, limitación o enfermedad, de conformidad con las normas establecidas en la ley 361 de 1997 y aquellas que la reglamenten.

## **CAPÍTULO 1**

### **PATRIMONIO URBANO, ARQUITECTÓNICO Y CULTURAL**

**ARTICULO 118:** Entiéndese como Patrimonio Urbano, Arquitectónico y cultural el conjunto de inmuebles y/o espacios públicos que representan para la comunidad un valor urbanístico, arquitectónico, documental, ambiental, histórico y/o afectivo y que por lo tanto forman parte de la memoria e historia urbana colectiva. Para efectos de su clasificación y protección, se determina de la siguiente manera:

1. **Áreas de interés patrimonial**, que se subdividen en:
  - a) Recintos: Parque Principal de Pradera, conjunto de la Estación del Ferrocarril, Finca de los Gómez (Calle 3 Cra. 8), Finca urbana Río Bolo, Parque Infantil Club de Leones, las haciendas La María, La Concordia, Los Indios y El Hato.
  - b) Elementos naturales: Espacios Interiores de manzana, El Río Bolo, El Zanjón Bolito, los demás zanjones; todas las quebradas y cauces superficiales.
2. **Inmuebles y elementos aislados de interés patrimonial**, que se clasifican de la siguiente manera:
  - a) Inmuebles Institucionales: Iglesia Inmaculada Concepción (Parque Principal) y su casa cural la Casa de la Cultura, el Cementerio Municipal, edificio de la Estación del Ferrocarril, Edificio de la Alcaldía, El Teatro, la casa del estanco ubicada en la esquina suroccidental de la plaza principal (calle 7 con carrera 11), el teatro oriental ubicado en la plaza principal, la estación del tren, la casa consistorial o edificio de la Alcaldía, casa de los Botero calle 6 con cra. 13 esquina.
  - b) Inmuebles inicialmente destinados al uso residencial, como las casonas antiguas de las haciendas El Vergel, El Tablón, Vilela, el casino, oficinas y algunas viviendas del Ingenio Central Castilla.
  - c) Los Trapiches de las haciendas El Arado, El Vergel, Santa Helena, La María, La Concordia.
  - d) El estadio municipal, el polideportivo de Bello horizonte (coliseo, patinódromo, canchas), los polideportivos de El Cairo, Panchinita, Berlín, Comuneros, La Galería, Lomitas y El Parque Recreacional.

**ARTICULO 119:** Tanto las áreas, inmuebles y elementos mencionados en el Artículo anterior, se declaran bajo el Tratamiento de Conservación, con el cual se preservaran sus condiciones urbanas, arquitectónicas y ambientales, buscando su mantenimiento, revitalización y desarrollo.

**ARTICULO 120:** En el tratamiento de conservación para las áreas e inmuebles de interés patrimonial solo se permiten modificaciones menores internas y reparaciones locativas de mantenimiento, sin afectar la estructura portante, la distribución espacial, las características formales ni funcionales, ni los usos existentes, en acciones concretas como:

1. Pintura general o parcial (exterior e interior), conservando los materiales y los colores originales o aquellos que se encuentren en exploraciones bajo los pañetes actuales.
2. Saneamiento de las estructuras murarias:
3. Contra el ataque de humedades, ya sean ascendentes (por capilaridad desde el terreno) o descendentes (infiltraciones desde las cubiertas y ventanas). Contra la flora invasiva, localizada en ellas mismas o en sus inmediaciones.

**Parágrafo:** Toda intervención que se vaya a realizar en el patrimonio urbano, arquitectónico y cultural deberá contar con el permiso de la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal.

**ARTICULO 121:** La Administración Municipal dispondrá de un plazo de un ( 1 ) año, contado a partir de la fecha de publicación del presente Acuerdo, para la identificación de las áreas, inmuebles y elementos aislados que conformen el Inventario del Patrimonio Urbano, Arquitectónico y Cultural del Municipio de Pradera con sus correspondientes fichas y registro fotográfico, el cual será adoptado por decreto una vez realizado y hará parte integrante del presente Plan.

**ARTICULO 122:** Se prohíbe la pavimentación del área forestal protectora marginal de los ríos, lo mismo que su utilización como parqueaderos.

**ARTICULO 123: Régimen de alturas.**

Los recintos existentes en el Municipio de Pradera y que hagan parte del inventario del patrimonio arquitectónico, se someterán al Tratamiento de Conservación Urbanística, por lo tanto las alturas resultantes de las intervenciones en ellos realizadas, no podrán superar la altura que actualmente tienen.

En la Plaza Central de Pradera se podrá elevar edificaciones hasta alcanzar una altura máxima igual a la altura del cuerpo central de la iglesia, descontando el remate ( parte final de la construcción en altura).

**Parágrafo:** Cuando esta altura permitida supere la de una edificación contigua a conservar, la parte de la nueva edificación que esté en contacto con ella, deberá empatarse a la misma altura.

## SUBTÍTULO 5

### ZONIFICACION DEL TERRITORIO POR AREAS DE ACTIVIDAD

**ARTICULO 124:** Para efectos del presente Acuerdo entiéndese por área urbana el área comprendida dentro del perímetro urbano definido en el Proyecto de Acuerdo de Septiembre del 2000 en donde se derogan los acuerdos No 080 de Diciembre de 1996 y 090 de Marzo de 1997 y que corresponde al territorio conocido como cabecera municipal de Pradera, el cual se amplía en sus costados sur oriental y suroccidental para atemperarlo con los desarrollos progresivos y recientes. Perímetro que aparece delimitado por los vértices cuyas coordenadas están, indicadas en el plano U-13 de perímetro Urbano que hace parte integrante del presente Acuerdo.

**ARTICULO 125:** Para efectos de la zonificación del área urbana del Municipio de Pradera, adoptase la siguiente división por áreas de actividad:

#### 1. Áreas de actividad residencial

- Area de Actividad Residencial R-1
- Area de Actividad Residencial R-2 de viviendas de Interés Social

#### 2- Áreas de actividad mixta

- Area de actividad Mixta M-1
  - Area de Actividad comercial y de servicios.
- Ver Plano(U-31) de Áreas de Actividad Urbana.***

#### 3- Áreas de actividad especializada

- Area de Galería
- Area de Parque y Recreación
- Area de Patrimonio Urbano, Arquitectónico y Cultural
- Area de Actividad, Institucional y de Servicios
- Area de Actividad Industrial No Contaminante
- Área de Actividad del Matadero Municipal.

**Parágrafo 1:** Adóptase el Plano de zonificación por Áreas de Actividad del Municipio de Pradera, en sus ámbitos rural, suburbano y urbano, el cual forma parte integrante del presente Acuerdo.

**Parágrafo 2:** Adóptase el Plano de Zonificación por Áreas de Actividad del Casco Urbano Municipal de Pradera, el cual forma parte integrante del presente Acuerdo.

**Parágrafo 3:** Adóptase el Plano de Jerarquización de Vías del Area Urbana y Rural

del Municipio de Pradera, el cual forma parte integrante del presente Acuerdo. **Ver plano vías actuales y propuestas (U-10)**

## CAPITULO 1 AREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL

### SUBCAPÍTULO 1 **ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R-1.**

**ARTICULO 126:** Determinase como Area de Actividad Residencial R-1 aquella conformada por terrenos cuyo uso principal es el de vivienda de baja densidad y que permite otros usos del suelo en forma restringida, señalados en el Cuadro NO 1 del presente Acuerdo. Esta Area de Actividad aparece delimitada **Ver plano Áreas de Actividad Urbana (U-31)**

**ARTICULO 127:** En el Area de Actividad Residencial R-1 se permiten desarrollos de vivienda y usos compatibles con éste, según el cuadro No. 1 de asignación de usos del suelo, mediante los Sistemas de Urbanización de Loteo Individual y de Conjunto Horizontal.

**ARTÍCULO 128:** Los proyectos que se desarrollen en esta Área de Actividad deberán cumplir con las normas para urbanizaciones establecidas en el Título IV del presente Acuerdo y con los siguientes requisitos:

- |  |                   |
|--|-------------------|
| • Lote mínimo por unidad de vivienda:  | 60 M <sup>2</sup> |
| • Altura máxima permitida en vivienda: | 2 pisos y attillo |
| • Antejardín mínimo:                   | 1,50 m            |

### SUBCAPÍTULO 2 AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL R-2 DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

**ARTICULO 129:** Determinase como Área de Actividad Residencial R-2 aquella conformada por los terrenos destinados al desarrollo habitacional de alta densidad o de Vivienda de Interés Social, en la cual el uso principal es el de vivienda complementado con los usos que se indican en el Cuadro No 1, Area que se delimita en el **Plano de Áreas de Actividad Urbana U 31.**

**ARTICULO 130:** Los proyectos que se desarrollen en esta Area de Actividad deberán cumplir con las normas para urbanizaciones establecidas en el Título IV del presente Acuerdo y con los siguientes requisitos:

- Lote mínimo por unidad de vivienda: 60 M2
- Frente mínimo: 5.0 M.

**ARTICULO 131:** Para las urbanizaciones de Vivienda de Interés Social las redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado público, gas domiciliario y teléfonos, se construirán, de acuerdo con los requisitos que para el efecto fijen las entidades competentes.

**ARTICULO 132:** La localización y especificaciones de unidades de basura se realizarán de acuerdo con las normas que establezca la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal.

La arborización y adecuación de las zonas verdes y de las áreas forestales protectoras marginales se efectuarán en concordancia con lo estipulado por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (C.V.C.) y la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal.

**ARTICULO 133:** La construcción de las vías y la instalación de los dispositivos de control de tránsito (ductos para semáforos, señalización y demarcación) se regirá por las normas que para el efecto fije la Secretaría de Obras Públicas Municipales y la Secretaría de Tránsito y Transporte respectivamente.

**ARTICULO 134:** Las vías vehiculares internas deben conformar una retícula de máximo ciento veinte (120) metros lineales por cada lado.

**ARTICULO 135:** Las urbanizaciones de vivienda de interés social incluirán el diseño urbanístico-arquitectónico del equipamiento comunitario requerido para dar cubrimiento a su futura población en materia de servicios sociales básicos de salud, educación, recreación, desarrollo comunitario, seguridad y abastecimiento, según el Título IV de este Acuerdo.

Para el efecto será la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal quién determine al urbanizador lo relacionado con la localización del área que ocupará el equipamiento comunitario y el tipo de servicio que requiere la zona.

**Parágrafo 1:** El área a ocupar con el equipamiento comunitario no debe sobrepasar el 20% del total de área cedida como zona verde de la urbanización.

#### **ARTICULO 136: De los usos.**

En el Área de Actividad Residencial R-2 se establecen además del uso residencial, los siguientes; usos:

1. **Comerciales :** Los requeridos para atender las necesidades básicas de la población, de bajo impacto y que sean compatibles con la misma, los cuales se detallan en el Cuadro NO 1 del presente Estatuto.

2. **Institucionales:** Los usos permitidos en esta Area de Actividad serán los requeridos para atender la población en necesidades de educación a nivel preescolar, primario, secundario y técnico, así. como las de salud, seguridad, abastecimiento, desarrollo comunitario, etc.
3. **Industriales:** Los usos permitidos son aquellos de pequeñas industrias no contaminantes, que constituyan microempresas de los cuales deriven ingresos los residentes, siempre y cuando no generen impacto y sean compatibles con la vivienda, los cuales aparecen en el Cuadro NO 1. Este uso no será permitido en ningún conjunto vertical abierto o cerrado –
4. **De Servicios:** Los usos permitidos son los complementarios que sean compatibles con la vivienda y que aparecen en el Cuadro No 1. del presente Acuerdo.

**Parágrafo:** Los establecimientos de comercio, institucionales, industriales y de servicios de mediano impacto se localizarán sobre los corredores urbanos principales y secundarios en locales concentrados.

## **CAPÍTULO 2**

### **ÁREAS DE ACTIVIDAD MIXTA**

#### **SUBCAPÍTULO 1**

##### **AREA DE ACTIVIDAD MIXTA M-1**

**ARTICULO 137:** Determinase como Area de Actividad Mixta M-1 aquella que presenta usos mixtos residenciales, comerciales y de servicios.

**Parágrafo 1:** La Administración Municipal en un plazo de seis (6) meses elaborará el plano correspondiente para determinar en detalle los usos del suelo de la cabecera municipal de Pradera.

**Parágrafo 2:** Los nuevos desarrollos de industrias deberán localizarse en el Area de Actividad Industrial. ***Ver Plano Áreas de Actividad Urbana U-31***

**ARTICULO 138:** Los nuevos desarrollos en esta Area de Actividad deberán cumplir con las normas de urbanizaciones señaladas en el Título IV del presente Acuerdo y con los siguientes requisitos:

Altura máxima permitida:	4 pisos
Aislamiento mínimo posterior:	5 metros
Tamaño mínimo del predio para uso residencial:	90 M <sup>2</sup>

**Parágrafo:** Para usos distintos al residencial, el tamaño mínimo del lote será

definido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal, de acuerdo con el tipo de uso y en todo caso será superior al tamaño mínimo establecido para la vivienda.

### **CAPÍTULO 3**

#### **AREAS DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA**

##### **SUBCAPÍTULO 1**

##### **AREA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA DE GALERÍA**

**ARTICULO 139:** El Area de Actividad de Galería corresponde a las zonas delimitadas en el **Plano de Equipamiento** Ubicada entre las calles 8ª y 9ª y las carreras 12 y 13 en las cuales se permite la localización de usos comerciales y de pequeña y mediana industria artesanal y manufacturera, cuya actividad económica esté relacionada directa o indirectamente con la función abastecedora de la galería.

***Ver Plano Equipamiento Urbano U-32***

**ARTICULO 140:** Para el manejo de los usos del suelo, el Area de Actividad de Galería se subdivide en Area de Influencia Directa y Area de Transición.

Por **Area de Influencia Directa** se entiende el conjunto de predios inmediatos a la galería y que conforman la manzana de la misma, en donde se localizan las actividades relacionadas con la función que cumple dicho establecimiento.

Por **Area de Transición** se entiende el conjunto de predios con frente a la manzana de la galería y que pertenecen a las manzanas aledañas, los cuales conforman el Area de Influencia Indirecta en la cual se permite la realización de actividades comerciales y de pequeña y mediana industria artesanal manufacturera, compatibles con la vivienda.

**ARTICULO 141:** Dentro del Area de Actividad de Galerías se permiten los usos definidos en el Cuadro No 1, los cuales deberán acometer las acciones necesarias para no causar molestias a sus vecinos. A los existentes no les será renovado el uso del suelo hasta tanto no se garantice la solución de los impactos causados.

**ARTICULO 142:** Las normas referentes a alturas y aislamientos se regirán por las determinadas en el presente Acuerdo para el Area de Actividad Mixta M-1.

**Parágrafo:** A partir de la aprobación del PBOT el municipio dispondrá de dieciocho meses para determinar un diseño arquitectónico y estructural más conveniente, que elimine la contaminación visual del edificio de la Galería, al igual que un plan de usos más funcional y moderno.



## SUBCAPÍTULO 2 AREA DE TERMINAL DE TRANSPORTES.

**ARTICULO 143:** Se determina como área de actividad del terminal de transportes, el área reservada para su construcción que aparece en el Plano de Equipamientos Propuesto y señalado en el plano U-36 Programa de Ejecución.

**Parágrafo 1:** La Construcción de la Terminal de Transportes será ejecutada en el mediano plazo, contado a partir de la aprobación del PBOT.

## SUBCAPÍTULO 3 AREA DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL Y DE SERVICIOS

**ARTICULO 144:** Determinase como Área de Actividad Institucional y de Servicios la destinada a albergar las demandas de crecimiento futuro de las actividades educativas (Colegios, Universidades) y de servicios con bajo impacto urbanístico y ambiental, incluyendo las recreativas. ***Ver Plano Áreas de Equipamiento Urbano U-32.***

**ARTICULO 145:** Los proyectos que se desarrollen en esta Area de Actividad deberán cumplir con las normas urbanísticas establecidas en el Título IV del presente Acuerdo y con los siguientes requisitos:

Tamaño mínimo del predio:	3.000 M <sup>2</sup>
Altura máxima permitida:	cuatro (4) pisos
Antejardín 5.00 metros Aislamiento lateral y posterior:	8.00 metros
Area máxima a ocupar en primer piso:	50% del predio

**ARTICULO 146:** Los desarrollos urbanísticos en esta Area de Actividad deberán contar con soluciones para el suministro de agua potable y disposición de aguas residuales, mediante la conexión a las redes urbanas, la utilización de un sistema propio común a la urbanización o soluciones individuales al interior del predio debidamente aprobadas.

**ARTICULO 147:** Una parte de la franja de 150 metros a los lados de la vía que de Pradera conduce a Lomitas (Area Suburbana) se propone como área de Actividad institucional y de Servicios y de bajo impacto, incluyendo las recreativas.

## SUBCAPÍTULO 4 AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL

**ARTICULO 148:** Determinase como Area de Actividad Industrial aquella área especializada en la cual pueden localizarse los establecimientos de la industria

mediana y pequeña de bajo impacto, con opción además de locaciones para las actividades comerciales y de servicios complementarios a la misma. Ver Plano **Áreas de Actividad Urbana U-31**

**Parágrafo 1:** Las edificaciones que se desarrollen en esta Area de Actividad deberán acogerse a las normas urbanísticas fijadas en el Título IV del presente Acuerdo y podrán alcanzar las siguientes alturas máximas, de acuerdo con su tipo:

- |  |                |
|--|----------------|
| 1. Edificaciones industriales:               | altura libre   |
| 2. Edificaciones comerciales y de servicios: | tres (3) pisos |

**Parágrafo 2:** Los usos permitidos en esta Area de Actividad aparecen detallados en el Cuadro No 1, que parte integrante del presente Estatuto.

**Parágrafo 3:** Las actividades a desarrollar en estas edificaciones requieren de Permiso de Vertimientos otorgado por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (CVC).

## SUBCAPÍTULO 5 AREA DE ACTIVIDAD DEL MATADERO MUNICIPAL

**ARTÍCULO 149:** El Municipio podrá establecer convenios con otras entidades, para llevar a cabo la remodelación de las actuales instalaciones del Matadero Municipal, de manera que pueda seguir utilizándolo, sujetándose a los requerimientos de la autoridad ambiental y sanitaria competentes. El Matadero Municipal podrá trasladarse, si es ésta la intención de la Administración Municipal, fuera del casco urbano, cumpliendo los requisitos pertinentes.

**Parágrafo 1:** La adecuación de las obras complementarias del sistema de tratamiento de aguas residuales del matadero actual, deberá realizarse en un plazo no mayor a dos años, a partir de la aprobación del PBOT, previo diseño de la entidad encargada.

**Parágrafo 2:** En caso de construcción de un nuevo matadero, éste se ubicará en el Área de Expansión destinada para actividad Industrial. **(ver plano Áreas de Expansión U-26).**

Para su construcción se requiere tramitar ante la autoridad ambiental la(s) licencia(s) o permisos que sean exigidos por ley.

## SUBCAPÍTULO 6 ESTACIONES DE SERVICIO

**ARTÍCULO 150:** Las estaciones de servicio deberán sujetarse a la normativa establecida por el Ministerio de Minas y a las demás normas vigentes sobre la

materia.

## **SUBTÍTULO 6**

### **SISTEMAS DE URBANIZACIÓN**

**ARTICULO 151:** Los sistemas de urbanización que se pueden desarrollar en las Áreas de Actividad Residencial R-2 de Vivienda de Interés Social son:

- Sistema de Urbanización de Loteo Individual
- Sistema de Urbanización de Conjunto de Vivienda en Loteo Individual
- Sistema de Urbanización de Conjunto Horizontal Cerrado o Vertical Abierto o Cerrado.
- Vivienda multifamiliar

## **CAPÍTULO 1**

### **SISTEMA DE URBANIZACIÓN DE LOTEO INDIVIDUAL**

**ARTICULO 152:** Entiéndese por Sistema de Urbanización de Loteo Individual aquél en que el desarrollo está compuesto de lotes producto de una partición, debidamente alinderados y que cuenta con acceso independiente desde un espacio público, en que el urbanizador construye las obras urbanísticas y dota de servicios públicos.

En este sistema de urbanización el adquiriente construye su unidad de vivienda por iniciativa privada, la cual debe ajustarse a los planos arquitectónicos aprobados para la urbanización.

En este sistema se permite que el urbanizador haga entrega de la unidad básica de vivienda o de una vivienda mínima, a partir de la cual el adquiriente concluye su construcción por desarrollo progresivo, de acuerdo con los planos aprobados y suministrados por el urbanizador.

**ARTICULO 153:** Las siguientes disposiciones se aplicarán a las urbanizaciones que se adelanten por este sistema:

1. Las urbanizaciones estarán destinadas exclusivamente a la construcción de vivienda unifamiliar o bifamiliar.
2. El lote mínimo para soluciones unifamiliares será de sesenta metros cuadrados (60 M<sup>2</sup>), con frente mínimo de cinco (5.00) metros.
3. Para todas las vías dadas en Esquema Básico se conservará la sección

transversal y los antejardines fijados en el mismo.

4. Las vías vehiculares internas, no suministradas en el Esquema Básico, se regirán por lo establecido en el artículo 83 del presente instrumento..
5. Las vías peatonales permitidas en los desarrollos adelantados por este sistema de urbanización se regirán por el artículo 83 del presente Acuerdo.
6. Los parqueaderos se diseñarán a razón de uno (1) por cada tres (3) soluciones de vivienda como mínimo. Deberán plantearse guardando una proporción del 70% para vehículos grandes, de cinco (5.00) por dos con cuarenta (2.40) metros, y del 30% para vehículos pequeños, de cuatro con veinte (4.20) por dos con veinte (2.20) metros.
7. En todas las construcciones se permitirán voladizos en segundo piso, equivalente como máximo al 25% de la profundidad del antejardín exigido.
8. El urbanizador deberá presentar el diseño arquitectónico y estructural de la vivienda tipo para su aprobación, con el fin de hacer entrega de los planos a los adquirentes para permitirles acogerse al diseño.

## **CAPÍTULO 2**

### **SISTEMA DE URBANIZACIÓN DE CONJUNTO DE VIVIENDA EN LOTE O INDIVIDUAL**

**ARTICULO 154:** Entiéndese por Sistema de Urbanización de Conjunto de Vivienda en Loteo Individual aquel en que el urbanizador, además de construir las obras urbanísticas y dotar los servicios públicos, entregará edificada la solución de vivienda terminada, en desarrollos de lotes deslindados y con acceso individual a la vivienda desde el espacio público.

**ARTICULO 155:** Los desarrollos por este sistema de urbanización cumplirán con las disposiciones aplicadas a las urbanizaciones por el Sistema de Urbanización en Loteo Individual, contenidas en los Artículos 243 y siguientes del presente documento.

## **CAPÍTULO 3**

### **SISTEMA DE URBANIZACIÓN EN CONJUNTO HORIZONTAL CERRADO O VERTICAL ABIERTO O CERRADO**

**ARTICULO 156:** Entiéndese por Sistema de Urbanización en **Conjunto Horizontal Cerrado** aquel cuyos desarrollos están compuestos por tres (3) o más unidades de vivienda en edificaciones independientes adosadas entre sí, con accesos independientes desde las zonas comunes y servicios e instalaciones

propias.

Estos conjuntos también pueden llamarse unifamiliares y deben contar con un cerramiento y acceso único desde de la vía pública, con portería de control. La altura máxima de las viviendas es de dos (2) pisos y altillo. Área mínima del lote 60M2 cumplirán con las disposiciones contenidas en el Artículo 126 del presente Acuerdo.

**ARTICULO 157:** Entiéndese por Sistema de Urbanización en **Conjunto Vertical Abierto** aquel cuyos desarrollos se componen de dos (2) o más bloques o edificios de vivienda, con acceso común a las unidades de vivienda desde las zonas comunes y son servidos por puntos fijos y servicios e instalaciones comunes. Estos conjuntos también pueden llamarse multifamiliares.

La altura máxima en este sistema de urbanización es de cinco (5) pisos.

**ARTICULO 158:** Entiéndese por Sistema de Urbanización de **Conjunto Vertical Cerrado** aquel cuyos desarrollos cumplen con la definición contenida en el Artículo anterior y que cuentan además con un cerramiento y un acceso único desde la vía pública, con portería desde la cual se organiza la nomenclatura del conjunto.

**ARTICULO 159:** Las urbanizaciones desarrolladas por los Sistemas de Urbanización en Conjunto Vertical Abierto o Cerrado cumplirán con las siguientes disposiciones:

1. Altura máxima permitida: Cinco (5) pisos.
2. El área mínima construida por apartamento será de cincuenta y cinco metros cuadrados (55 M<sup>2</sup>). En ningún caso se considerarán las áreas comunes como parte del área construida por apartamento.
3. Para todas las vías dadas en Esquema Básico se conservará la sección transversal y los antejardines fijados en el mismo.
4. Las vías vehiculares internas a ceder al Municipio, no suministradas en el Esquema Básico, tendrán una sección de seis (6.00) metros de calzada, uno con cincuenta (1.50) metros de andén y dos con cincuenta (2.50) metros de antejardín a cada lado.
5. Las vías peatonales públicas que separen conjuntos tendrán una sección mínima de seis (6.00) metros, distribuidos en tres (3.00) metros de zona blanda al centro y uno con cincuenta (1.50) metros lineales de andén a cada lado. Se plantearán antejardines de uno con cincuenta (1.50) metros a cada lado de la vía peatonal.
6. Las vías vehiculares internas privadas tendrán una sección mínima de cinco con cuarenta (5.40) metros de calzada y uno con cincuenta (1.50) metros de aislamiento a cada lado.
7. Las vías peatonales internas privadas tendrán una sección mínima de cuatro con cincuenta (4.50) metros, distribuidos en una zona dura de uno con cincuenta (1.50) metros al centro y uno con cincuenta (1.50) metros de zona blanda a cada

- lado, sin servidumbres visuales.
8. Los parqueaderos se diseñarán a razón de uno (1) por cada tres (3) unidades de vivienda y deberán plantearse al interior del conjunto- Entre la zona de parqueo y el paramento se conservará un aislamiento como mínimo de uno con cincuenta (1.50) metros.
  9. Los parqueaderos serán planteados en un 70% para vehículos grandes, de cinco (5.00) por dos con cuarenta (2.40) metros, y en un 30% para vehículos pequeños, de cuatro con veinte (4.20) por dos con veinte (2.20) metros. Serán previstos parqueaderos para visitantes, a razón de uno [1] por cada diez (10) unidades de vivienda. Su localización será al exterior del conjunto.
  10. Para conjuntos verticales de más de diez (10) viviendas se diseñará una zona comunal privada, que tenga un área como mínimo de tres metros cuadrados (3 M<sup>2</sup>) por cada unidad de vivienda.
  11. La zona comunal privada tendrá conformación y dimensiones que permitan desarrollar actividades recreativas.
  12. Cuando en los conjuntos verticales se diseñen aislamientos superiores a los exigidos, podrá aceptarse hasta un 25%, de los mismos como parte de la zona comunal privada, siempre y cuando permitan el desarrollo de alguna actividad recreativa y se encuentren integrados con el resto de la zona comunal. Esta zona se entregará debidamente adecuada y arborizada con especies nativas avaladas por CVC.
  13. Los conjuntos contarán con una caseta de portería y control con acceso frente a la vía pública, a partir de la cual se organice la nomenclatura domiciliaria del conjunto.
  14. Todos los conjuntos tendrán al menos una unidad de almacenamiento de basuras (UAB), localizada en un área de fácil acceso para el desalojo y recolección de las mismas.
  15. El área mínima de la UAB será de cuatro (4.00) metros cuadrados para conjuntos hasta de diez (10) viviendas, incrementándose su área a razón de un metro cuadrado (1.00 M<sup>2</sup>) por cada quince (15) viviendas adicionales.
  16. Las edificaciones en los conjuntos verticales tendrán como frente máximo cincuenta (50) metros lineales.
  17. Para edificaciones en conjuntos verticales los aislamientos lateral y posterior respecto a los linderos del predio y entre edificaciones, serán de seis (6.00) metros con servidumbre de vista y de cuatro con cincuenta (4.50) metros sin servidumbre.

## **CAPÍTULO 4**

### **PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL**

**ARTÍCULO 160:** En el Municipio de Pradera se podrá desarrollar programas de vivienda, mediante las siguientes estrategias, las cuales se articulan a la política municipal de vivienda de interés social.

- Reubicación de asentamientos humanos

- Programas de vivienda nueva
- Programas de mejoramiento integral en los asentamientos y barrios
- Renovación Urbana - redensificación

#### **ARTÍCULO 161: Reubicación de asentamientos humanos por riesgo.**

La Administración Municipal deberá en un plazo de tres meses contabilizados a partir de la fecha de aprobación del PBOT, haber elaborado un plan para el traslado de las familias afectadas e iniciar las gestiones correspondientes a la obtención de licencias y de recursos necesarios para llevar a efecto la reubicación de la población actualmente localizada en zona de alto riesgo, en los barrios Marsella, Las Vegas y La Playita, conforme al censo realizado por el Comité Local de Emergencia del municipio. La población a ser trasladada podrá ser reubicada en el sector de El Arado Norte, o en alguna otra de las áreas destinadas a la localización de vivienda de interés social. El área a desalojar y el área potencial a ocupar con las familias trasladadas se encuentran señaladas en el plano **Nº. U-34** correspondiente a Mitigación de Riesgos.

Dentro de los quince meses siguientes al plazo citado, el municipio deberá haber efectuado el traslado material de las familias.

**Parágrafo:** Una vez iniciada la acción de reubicación se procederá, en el área liberada, a llevar a cabo la reforestación con especies nativas. Esta área se integrará a las áreas forestales protectoras.

#### **ARTÍCULO 162: Reubicación de asentamientos humanos por ordenamiento urbanístico.**

La Administración Municipal deberá reubicar el asentamiento que se encuentra localizado de espaldas al cerramiento del Parque Recreacional, en el sector Berlín. La población a trasladar podrá ubicarse en el mismo sector definido para el traslado de población por riesgo, señalado en el artículo anterior.

### **SUBCAPÍTULO 1 PROGRAMAS DE VIVIENDA NUEVA.**

**ARTÍCULO 163:** Se propone generar una oferta amplia de vivienda para los estratos más pobres, haciendo énfasis inicialmente en los estratos 1 y 2 que demandan la mayor cantidad de soluciones. Se propone las siguientes estrategias fundamentales:

- Programas de mejoramiento integral en los asentamientos y barrios.
- Redensificación – Plan Terrazas

#### **ARTÍCULO 164: Programas de mejoramiento integral en los asentamientos y barrios.**

Mediante la concertación con otros actores involucrados en los programas de mejoramiento de viviendas, el Municipio deberá emprender acciones que permitan

mejorar de manera integral las condiciones de habitabilidad de los diferentes sectores, con especial énfasis en las áreas menos consolidadas, ubicadas en las comunas de Berlín y Comuneros y en el barrio El Cairo, perteneciente a la comuna Central.

El mejoramiento integral incluye, además del mejoramiento de la vivienda, la dotación completa de servicios domiciliarios, pavimentación de vías, tratamiento del espacio público, mejoramiento de equipamientos; por lo cual requiere la acción planificada de la Administración Municipal en su conjunto. La Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal podrá adelantar o aprobar Planes Parciales Locales de Mejoramiento Integral por barrios o por sectores de la ciudad, en los cuales deberá abarcarse los aspectos determinados para tales instrumentos en el articulado del Plan.

#### **ARTÍCULO 165: Redensificación – Plan Terrazas.**

La emisión de títulos valores por parte del Municipio permite realizar la transferencia de derechos adicionales de construcción y desarrollo a viviendas de una sola planta que cuentan con placa de cubierta a manera de terraza en su parte superior.

El Municipio podrá entregar a la familia necesitada de vivienda títulos, con los cuales podrá adquirir los derechos para construir su propia residencia sobre la del otorgante de los derechos, quien recibirá como pago los títulos.

Una vez adquiridos los derechos para construir sobre la placa, el usuario podrá acceder al programa de construcción de vivienda en sitio propio, agenciado por las cajas de compensación familiar.

Por otra parte, la Administración Municipal deberá actuar como facilitador en aquellos casos en los cuales los propietarios de inmuebles de considerable tamaño decidan subdividirlo y dar cabida a una o varias soluciones adicionales. En tal caso deberá ejercerse control estricto sobre aquellos inmuebles de interés patrimonial.



## **TITULO III**

### **COMPONENTE RURAL**

**ARTICULO 166:** Para efectos del presente Acuerdo entiéndese por Area Rural el territorio comprendido entre los límites del Municipio de Pradera y los límites del perímetro suburbano o Urbano de la Cabecera Municipal.

**ARTICULO 167:** El Municipio de acuerdo al PBOT acoge para el área rural la agrupación en 4 grandes zonas, de acuerdo con la vocación de uso de los suelos a saber:

**Zona 1** Correspondiente al piso térmico frío – Áreas de Conservación y Desarrollo Ecoturístico a los corregimientos de los pisos más altos: Bolo Azul, Bolo Blanco y el Retiro. En esta Zona, podrá mantenerse ganadería estabulada y seleccionada y hortalizas.

**Zona 2** Correspondiente al piso térmico medio – Áreas de Producción de Frutas y Hortalizas Orgánicas y Reforestación Comercial, comprende los corregimientos de Arenillo, Los Pinos, La Carbonera, La Feria, El Nogal, el resguardo indígena Kwet Wala, La Fría, San Isidro, San Antonio y el Líbano.

**Zona 3** Correspondiente al piso Térmico Cálido Moderado – Áreas para ganadería, producción de frutas, hortalizas y desarrollo turístico y de parcelaciones, conformado por los corregimientos de la Ruiza, Potrerito, Lomitas, El Recreo, Bolívar y Vallecito

**Zona 4** Correspondiente al piso Térmico Cálido – Áreas para Cultivos Agroindustriales, hortalizas, frutales y turismo, integrada por los corregimientos de Bolo Hartonal, La Tupia, La Floresta, La Granja, y el sector del Párraga.

### **SUBTÍTULO 1**

#### **ZONIFICACIÓN POR AREAS DE ACTIVIDAD**

**ARTICULO 168:** El Municipio propiciará el uso y manejo de los suelos en la zona de ladera de acuerdo con el uso potencial y la zona plana con base en la clasificación agrológica de los mismos.

**ARTICULO 169:** Para la zonificación del Area Rural adóptase la siguiente división por áreas de actividad:

- Actividad de Protección Ambiental
- Actividad de Industria Extractiva
- Actividad de Recuperación de Suelos de Erosión

- Actividad de Proyectos Agroforestales
- Actividad de Proyectos Productivos
- Actividad de Proyectos Agroindustriales
- Actividad Agrícola de Manejo Especial
- Actividad Residencial Rural
  - Actividad Residencial de Cabeceras
  - Actividad Residencial de Parcelas Productivas
  - Actividad Turística y de Parcelaciones
- Actividad de Planta de Tratamiento de Agua Potable
- Actividad de Disposición de Desechos Sólidos.

## CAPITULO 1

### AREA DE ACTIVIDAD DE PROTECCIÓN AMBIENTAL

**ARTICULO 170:** Se define como Área de Actividad de Protección Ambiental el Páramo de las Hermosas y el de Tinajas, en los Corregimientos del Bolo Blanco y Bolo Azul, área con valores excepcionales reservada y declarada como tal mediante la Resolución No. 92 de 1968 del INCORA, el cual no hace parte del Sistema de Parques Nacionales a que se refiere el Decreto Ley 2811 de 1974. Se incluye también en esta categoría las áreas comprendidas entre los 3000 y los 3200 metros de altura sobre el nivel del mar como zona amortiguadora y de 3200 metros en adelante como zona protectora, así mismo las áreas identificadas como Bosque Protector, Bosque Natural y el área forestal protectora en la ribera del Río Bolo en una extensión de cincuenta metros (50.00) paralela al eje de marea máxima del río, de conformidad con las disposiciones establecidas por la CVC y el Ministerio del Medio Ambiente. ***Ver Plano R-39 Suelo de Protección.***

**Parágrafo:** La administración municipal deberá, en un plazo de doce (12) meses contados a partir de la aprobación del presente instrumento, solicitar ante el Ministerio del Medio Ambiente la inclusión de las áreas correspondientes a los páramos de las Hermosas y de Tinajas, localizadas en los corregimientos de Bolo Blanco y Bolo Azul, en el Sistema de Parques Nacionales mencionado en este artículo.

**ARTICULO 171:** En las áreas de recuperación de bosque de la Zona 1 (***ver plano R-44***), diferentes al páramo y a las zonas amortiguadora y protectoras, la Administración Municipal, a través de la UMAT, deberá en el mediano plazo iniciar un programa de sustitución de la ganadería extensiva por semi intensiva y/o intensiva (estabulada) y rigurosamente controlada en cuanto a raza, tamaño y peso del ganado y fomentar la creación de empresas asociativas de productores de lácteos, piscicultura y truchifactorías.

**Parágrafo 1:** Queda prohibida en la Zona 1 la habilitación de nuevas áreas con destinación a la ganadería extensiva. Mediante el trabajo concertado con la

comunidad, deberá sustituirse paulatinamente los pastos por la cobertura boscosa natural con especies nativas.

**Parágrafo 2:** En estas áreas podrá implementarse proyectos ecoturísticos cuyo impacto se limite a edificaciones de pequeña escala, construidas en sitios que actualmente ya se encuentren despejados y a la definición de senderos peatonales que permitan recorrer las áreas protegidas sin causar alteración en la vegetación leñosa nativa.

**Parágrafo 3:** Los proyectos a desarrollar deberán presentar el correspondiente Plan Especial de Suelo Rural, el cual deberá contar con el visto bueno de la autoridad ambiental encargada de la zona.

#### **ARTICULO 172: Bosque Natural.**

Se entiende como Bosque Natural aquellas áreas en las cuales actualmente existe arborización producida espontáneamente y que debe ser protegida de la explotación.

#### **ARTICULO 173: Bosque Protector.**

Las áreas determinadas en esta categoría deben disponerse a la regeneración natural de bosque, por lo tanto, queda prohibida toda actividad de explotación.

**Parágrafo 1:** De igual manera, se determina para esta área la sustitución paulatina de cultivos agrícolas en rondas y nacimientos de agua por cobertura protectora con especies nativas.

**Parágrafo 2:** Deberá detenerse la expansión de las áreas destinadas a la ganadería extensiva y mediante el trabajo concertado de entidades públicas con la comunidad, deberá sustituirse paulatinamente esta práctica por la cobertura boscosa natural con especies nativas.

**Parágrafo 3:** En las áreas de Bosque Protector no se permite causar alteración a la vegetación leñosa nativa.

**ARTICULO 174:** Los cauces de agua permanentes o no permanentes, tendrán una franja protectora de 30 metros a lado y lado. La Administración Municipal deberá realizar un estudio para definir las condiciones a través de las cuales sea posible ampliar la franja a 100mts, distribuidos de la siguiente manera: Los primeros 30 mts de tipo protector y los siguientes 70 metros bajo el sistema de agroforestería. Los primeros 30 mts. se llevarán a cabo en el corto plazo y los 70 mts. restantes en el largo plazo.

**Parágrafo 1:** El Municipio debe, en un plazo de un año, hacer un censo y una planificación de los predios en cada una de las zonas, para tener un diagnóstico actualizado del estado del uso del suelo, y poder concertar con los propietarios las áreas de conservación, recuperación y aprovechamiento de los suelos, de acuerdo

con las políticas en todos los órdenes y estrategias propuestas en el PBOT.

**Parágrafo 2:** La infraestructura existente en las franjas protectoras dentro de los primeros treinta metros será trasladada, en el mediano plazo, a un lugar distinto; garantizando la no ocupación de dichas áreas en el futuro.

**ARTICULO 175: Aguas superficiales.** La Administración Municipal debe gestionar los recursos necesarios en el mediano plazo para financiar la realización de un estudio de localización y caracterización de las fuentes de abasto de los acueductos rurales indicando los sitios de captación, así como los caudales disponibles, los caudales captados, estado actual de las fuentes y su calidad.

**ARTICULO 176:** El PBOT adoptará la información relacionada con los balances hídricos del Municipio de Pradera, una vez sea aportada por la C.V.C.

**ARTICULO 177:** El Municipio de su presupuesto destinará anualmente el 1% para la inversión ambiental, y en combinación con la Autoridad Ambiental debe aplicar la normatividad en el sentido de definir el área de recuperación y conservación de las microcuencas que abastecen los acueductos rurales, para lo cual debe señalar las áreas potenciales en donde se harán estas inversiones.

**Parágrafo :** La inversión podrá realizarse mediante incentivos fiscales y, en todo caso, deberá autorizarse previa constatación de la UMATA y la CVC, en concordancia con los acuerdos municipales correlacionados.

**ARTICULO 178:** La Administración Municipal en coordinación con la empresa prestadora de los servicios de acueducto y alcantarillado y con la autoridad ambiental desarrollará un programa de educación a corto, mediano y largo plazo dirigido a los diferentes sectores (Comunidades Urbana y Rural y la Agroindustria) para incentivar el ahorro, uso eficiente y protección de fuentes de agua, en concordancia con el plan municipal de desarrollo ambiental.

**ARTICULO 179:** La Administración Municipal, conforme a lo estipulado en el artículo 111 de la Ley 99 de 1993, destinará el 1% del presupuesto municipal para la adquisición de áreas en los nacimientos de aguas que abastecen los acueductos del municipio. La administración de estas áreas o zonas corresponderá al municipio en forma conjunta con la C.V.C. y con la participación de la sociedad civil.

**Parágrafo 1:** Los proyectos de construcción de distritos de riego deberán dedicar un 3% como mínimo del valor de la obra a la adquisición de áreas estratégicas para la conservación de los recursos hídricos que los surten de agua.

## **CAPITULO 2**

### **AREA DE ACTIVIDAD DE INDUSTRIA EXTRACTIVA**

**ARTICULO 180:** El municipio debe realizar, en el término de un año contado a partir de la entrada en vigencia del presente Plan, un inventario de las minas existentes, que esté acorde con la información que exista o suministre Minercol determinando los títulos mineros y las explotaciones ilegales.

**Parágrafo:** Una vez completado el inventario deberá ser incorporado al PBOT.

**ARTICULO 181:** El municipio debe realizar, en el término de un año contado a partir de la entrada en vigencia del presente Plan, un inventario de las zonas o áreas en las cuales se está llevando a cabo la explotación de materiales de arrastre.

**ARTICULO 182:** La Administración Municipal debe presentar, en un término de seis meses, contados a partir de la entrada en vigencia del PBOT, una propuesta de los sitios seleccionados para obtener material de arrastre para la ejecución de obras civiles, dentro de las áreas señalada en el Plano de Áreas de Actividad, el cual forma parte del presente documento, como área para Explotación Material de río, para la aprobación de la CVC.

**Parágrafo:** La propuesta deberá contener el Plan de mitigación o prevención en las áreas seleccionadas.

**ARTICULO 183:** Será requisito para cada zona o frente de explotación por excavación subterránea y a cielo abierto, o de dragado, contar en primera instancia con la aprobación de Minercol y viabilidad ambiental de la C.V.C.

**Parágrafo:** Adicionalmente, deberá contarse con un Plan de Restauración y/o Sustitución Ambiental, cuyos términos de referencia serán establecidos por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca C.V.C. Dicho Plan será realizado y ejecutado obligatoriamente por el propietario o responsable de la explotación.

**ARTICULO 184:** En las Áreas de Actividad de Industria Extractiva por el sistema de tajo o cielo abierto, no se permitirá la explotación de material en las riberas de los cursos de aguas superficiales, ni alrededor de los Afloramientos de aguas subterráneas, según los términos definidos por Ley y reglamentados por la C.V.C.

**ARTICULO 185:** En el Área Forestal Protectora del Río, se establecerán principalmente bosques protectores y se permitirán en forma restringida las explotaciones de industrias extractivas por el sistema de dragado de los materiales del lecho del Río, de acuerdo a reglamentaciones específicas y con el correspondiente permiso que para tal efecto expida la C.V.C.

**Parágrafo 1:** Las explotaciones existentes por el sistema de dragado serán inspeccionadas periódicamente por la C.V.C. o la entidad que haga sus veces, con el objeto de evaluar las cualidades técnicas de las explotaciones y el manejo del impacto existente sobre el área.

**Parágrafo 2:** En las Áreas de Industria Extractiva por el sistema de dragado, todo tipo de pavimentación que se haya efectuado en los patios de la explotación deberá ser removida y los suelos deberán ser devueltos a su condición primitiva, una vez finalizada ésta.

**ARTICULO 186:** Para las explotaciones previstas en el presente Capítulo, será competencia de La Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal la expedición del uso conforme y de la Corporación Autónoma Regional del Valle Cauca C.V.C. conceptuar respecto a los impactos causados por la explotación y ejercer su control.

**ARTICULO 187:** El municipio debe iniciar, en el término de seis meses contados a partir de la aprobación del PBOT, un programa para fomentar la organización de grupos asociativos de trabajo, sobre la explotación de los materiales de arrastre en forma manual.

**ARTICULO 188:** El aprovechamiento de los recursos minerales (no renovables) del suelo y subsuelo, deben realizarse en el marco de las disposiciones legales y competencias interinstitucionales vigentes en la materia de minería ambiental.

### **CAPITULO 3**

#### **AREA DE ACTIVIDAD DE RECUPERACION DE SUELOS DE EROSIÓN**

**ARTICULO 189:** Determinase como Área de Actividad de Recuperación de Suelos de erosión la constituida por antiguos frentes de explotación por excavación o tajo abierto que han cambiado la fisonomía del terreno y provocado erosión severa del suelo, como también por aquellas zonas donde existe este tipo de explotación, o por áreas con alto grado de erosión en general, que deben ser manejadas con árboles frutales y tratamientos similares a materas o macetas, algunas de las cuales se señalan como Industrias.

**ARTICULO 190:** Los suelos declarados como Area de Actividad de Recuperación de Suelos de Erosión tendrán como tratamiento el aislamiento, el estímulo la sucesión natural, plantación de árboles forrajeros, manejo de aguas de escorrentía, manejo de suelos con árboles frutales, entre otros.

**ARTICULO 191:** Los usos principales permitidos en el Area de Actividad de Recuperación de Suelos corresponden a los árboles frutales, como lulo, mora, cítricos, tomate de árbol, mango, piña y arboles forrajeros, como leucadema,

guandul, crotalaria, acacia forrajera, etc.

**ARTICULO 192:** Los propietarios de terrenos ubicados en áreas de recuperación de suelos están obligados a aplicar las medidas y a ejecutar y mantener las obras previstas en los planes de manejo definidos por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca C.V.C.

#### **CAPÍTULO 4**

##### **AREA DE ACTIVIDAD DE PROYECTOS AGROFORESTALES**

**ARTÍCULO 193:** Las áreas de actividad de proyectos agroforestales se encuentran ubicadas junto a las áreas protegidas; en su mayoría junto a las de bosque natural y algunas de ellas sirven de límite a las áreas de reserva forestal de la zona más alta del municipio. ***Ver plano general de Áreas de Actividad (R-43).***

**ARTÍCULO 194:** Se establece para esta área los siguientes usos:

Usos Principales: Pecuario. Agroforestal, Forestal protector y forestal protector-productor.

Usos Compatibles: Forestal productor. Ecoturismo. Recreación pasiva, vivienda rural, Comercial de pequeña escala. Equipamientos colectivos. Administración pública.

**Parágrafo 1:** En cumplimiento del Decreto 1449 de 1977 Reglamentario del Código de Recursos Naturales, se deben mantener áreas forestales protectoras en los terrenos con pendientes superiores al 100% o 45°, en una franja de 100 metros a la redonda, medidos a partir de la periferia de los nacimientos de agua y una franja de 30 metros de ancho, paralelas a las líneas de máxima marea, a cada lado de los cauces de los ríos, quebradas, y arroyos sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua, exceptuando los reservorios.

**Parágrafo 2:** Para recuperar las áreas forestales protectoras mencionadas en el anterior parágrafo, podrán utilizarse las estrategias mencionadas en los artículos 189, 190 y 192 del presente instrumento, que sean pertinentes.

**ARTÍCULO 195:** Se condiciona el área a un manejo silvopastoril con leguminosas forrajeras, además de observar las siguientes condiciones:

1. Implementación intensiva de prácticas de conservación de suelos, aguas y biodiversidad.
2. Preservación y restauración de la cobertura vegetal protectora de las rondas y nacimientos de agua, con especies nativas.

3. Sustitución paulatina de cultivos agrícolas en rondas y nacimientos de agua por cobertura protectora con especies nativas.
4. No causar alteración a la vegetación leñosa nativa.
5. Localizar el bosque productor por fuera de las principales áreas de recarga del acuífero, nacimientos y rondas de los ríos y fuera de los suelos propensos a deslizamientos.
6. Bosques productores de preferencia con especies nativas.
7. Los usos de equipamientos colectivos, servicios de alimentación, expendios de licores y la recreación activa, quedan restringidos a aquellas modalidades de menor dimensión, requeridas para cubrir la demanda rural y adecuadas a la atención de población rural localizada en el área.
8. Los de equipamiento para el abastecimiento, siempre estarán condicionados a los resultados de los estudios y los planes de implantación para el manejo de los impactos que generen en la zona.
9. El uso Industrial minero en estas áreas queda restringido a su localización únicamente a las áreas de actividad demarcadas con este fin o a las pequeñas explotaciones transitorias para el mantenimiento de vías rurales menores, previo cumplimiento de los requisitos ambientales exigidos por la autoridad ambiental competente.
10. La explotación comercial de ganadería deberá ser semi-intensiva o intensiva, no extensiva orientando su reemplazo hacia el manejo silvopastoril.
11. Preservación y restauración de taludes y áreas erosionadas en contacto directo con el sistema vial.

## **CAPITULO 5**

### **AREA DE ACTIVIDAD DE PROYECTOS PRODUCTIVOS**

**ARTICULO 196:** El Area de Actividad de Proyectos Productivos está conformada por las áreas que son aptas para la producción de cosechas, con terrenos que van desde los escarpados hasta los fuertemente ondulados y planos, con pendientes entre el 40% y el 12%, cuya profundidad efectiva puede ser variable.

Generalmente presentan limitaciones severas en la profundidad por aspectos físicos y/o químicos, tienen buena estabilidad geológica, no presentan erosión y tienen poca susceptibilidad a la misma, pero exigen prácticas de manejo selectivas para los potreros y para el ganado. ***Ver Plano General Areas de Actividad Rural (R-43)***



**ARTICULO 197:** El uso principal permitido en las Áreas Actividad de Proyectos Productivos son los cultivos de café con sombrío, plátano, hortalizas, plantas medicinales y aromáticas, plantas ornamentales, frutales, pastos de corte y la ganadería de tipo intensivo o semi-intensivo.

## **CAPITULO 6**

### **ÁREA DE ACTIVIDAD DE PROYECTOS AGROINDUSTRIALES**

**ARTICULO 198:** Son áreas en las cuales el suelo cuenta con una alta capacidad para la actividad agrícola, o bien que tradicionalmente vienen siendo objeto de una explotación agrícola intensiva. Esta zona corresponde a toda la parte plana del valle del río Cauca, donde se localizan los cultivos agro-industriales de alto rendimiento.

**ARTICULO 199:** En esta Área de Actividad podrá establecerse instalaciones de carácter industrial ligadas al procesamiento del producto agrícola, tales como ingenios azucareros, desmotadoras de algodón, procesadoras de arroz, molinos, entre otras. Así mismo, tienen cabida las actividades ligadas a la investigación, al servicio a la industria y a la empresa en general.

**Parágrafo:** Los propietarios y entidades encargadas de desarrollar cultivos en estas áreas deberán ejercer control sobre los desechos líquidos y sólidos generados en los centros poblados de la zona plana y piedemonte y vigilar que se dé cumplimiento al Convenio de Producción Limpia establecido entre el sector azucarero y las autoridades ambientales.

## **CAPITULO 7**

### **ÁREA DE ACTIVIDAD AGRÍCOLA DE MANEJO ESPECIAL**

**ARTICULO 200:** Se localizan en las franjas que rodean los asentamientos urbanos, los elementos principales del sistema vial y las redes de alta tensión, y se distribuyen de la siguiente manera:

- Un kilómetro alrededor de la cabecera municipal
- Doscientos metros (200 m) alrededor de las cabeceras de los corregimientos: Bolo Hartonal, La Tupia, La Granja, Bolívar y La Floresta.
- Treinta metros (30 m) a lado y lado de las líneas de alta tensión.
- Ochenta metros a cada lado, desde el eje central de las vías.

***Ver Plano R-43 Áreas de Actividad***

**ARTÍCULO 201:** Se determina para el Área de Actividad Agrícola de Manejo Especial las siguientes condiciones de manejo:

1. Eliminación de quema y requema de caña, de acuerdo con los términos establecidos en el Convenio de Producción Limpia, suscrito entre el sector

cañicultor y las autoridades ambientales (Resolución DG 377 del 30 de Octubre de 1998 de la CVC).

2. El uso restringido de herbicidas como madurantes y de otras prácticas de cosecha (quemadas y requemas) según normas establecidas en el Convenio de Producción Limpia.
3. La implementación de prácticas de conservación de suelos y aguas.
4. La preservación y restauración de la cobertura vegetal protectora de las rondas y nacimientos de agua.
5. El desarrollo de tecnologías limpias sostenibles basadas en biodiversidad para recuperar el equilibrio ecológico.
6. A partir del 1 de enero del 2001, no se permite en un territorio de 200 metros alrededor de los perímetros poblados de todos y cada uno de los corregimientos y veredas del Municipio de Pradera, la aplicación aérea de madurantes y herbicidas utilizados como tal. **Ver Plano R-43**

**ARTICULO 202:** Se establece para esta área, los siguientes usos:

Usos Principales: Agrícola. Forestal productivo, no maderables únicamente frutales y especies nativas. Cuando se trate de parcelas en las cuales se aloje vivienda, deberá observarse las condiciones establecidas para las Áreas de Actividad Residencial de Parcelas Productivas.

**Parágrafo:** En una franja de 50 metros alrededor de la cabecera municipal y de las cabeceras de los corregimientos de Bolo Hartonal, La Tupia, La Granja, Bolívar y La Floresta el cultivo de la caña de azúcar deberá sustituirse en un plazo de 3 años, contado a partir de la entrada en vigencia del PBOT. **Ver Plano R-43**

## **CAPITULO 8**

### **AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL RURAL**

**ARTÍCULO 203:** Las Áreas de Actividad Residencial Rural se dividen en:

- Area de Actividad Residencial de Cabeceras
- Area de Actividad Residencial de Parcelas Productivas
- Area de Actividad Turística y de Parcelaciones

### **SUBCAPÍTULO 1**

#### **AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL DE CABECERAS**

**ARTICULO 204:** El Area de Actividad Residencial está constituida por las áreas consolidadas y las destinadas al desarrollo residencial, definido como vivienda únicamente o con comercio complementario y servicios asistenciales; residencial mixto, definido como vivienda, comercio, vivienda-industria o vivienda-parcela. Estas áreas corresponden al territorio de las cabeceras de corregimientos y núcleos urbanos de las veredas.

**Parágrafo 1:** Los sistemas de ocupación residencial que se pueden desarrollar en las cabeceras y núcleos urbanos del área rural donde es permitida la vivienda como uso, serán los de vivienda aislada, vivienda en parcelas individuales (o parcela productiva), vivienda concentrada predio a predio y sistema de parcelación en conjunto.

**Parágrafo 2:** Todas las viviendas que se desarrollen deberán contar con un sistema de tratamiento para las aguas residuales domésticas que se generen y se construirán previo concepto de la autoridad ambiental competente.

**ARTICULO 205:** Adóptase el Area de Actividad Residencial para las cabeceras de todos los Corregimientos del Municipio de Pradera. La ocupación residencial permitida en estas cabeceras será de tipo concentrado en desarrollo de vivienda predio a predio.

**Parágrafo 1:** Adóptase las siguientes normas de ocupación residencial para las cabeceras de los corregimientos:

- Area mínima de lote para una vivienda: 200M<sup>2</sup>
- Area máxima construida en primer piso: 120M<sup>2</sup>
- Aislamiento mínimo posterior: 3.50 metros
- Altura máxima de la edificación: 2 pisos y altillo

**Parágrafo 2:** El sistema bifamiliar (dos viviendas sobre el mismo predio) se permite siempre y cuando se conserve un sólo globo de terreno igual o mayor al predio mínimo exigido por unidad de vivienda.

**ARTICULO 206:** Adóptase el Area de Actividad Residencial para las veredas de los corregimientos del municipio de Pradera. La ocupación residencial permitida para estas veredas será de tipo concentrado o disperso, en desarrollos predio a predio o en parcela individual.

**Parágrafo 1:** Adóptase las siguientes normas de ocupación para las veredas en donde se desarrollara la vivienda aislada tipo parcela individual:

- Area mínima por unidad de vivienda: 3.000 M2.
- Índice de ocupación: 0.3 (30%)
- Altura máxima permitida: 2 Pisos
- Aislamientos mínimos laterales: 8 metros
- Aislamiento mínimo posterior: 10 metros
- Aislamiento frontal: 5 metros contados a partir de la berma definida por la SPIM.

**ARTICULO 207:** En los desarrollos de vivienda aislada en parcelas productivas

deben prevalecer los usos potenciales del suelo establecidos en el Plano del Estudio Semidetallado de Suelos, elaborado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca C.V.C.

## **SUBCAPÍTULO 2**

### **AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL DE PARCELAS PRODUCTIVAS**

**ARTICULO 208:** Esta Area de Actividad corresponde a las zonas demarcadas por una franja variable de por lo menos doscientos (200) metros de ancho alrededor del perímetro de los núcleos urbanos o Cabeceras de Corregimiento, las cuales actúan como zonas de transición entre el desarrollo urbano y las demás Áreas de Actividad que los rodean. *Ver plano general de Áreas de Actividad(R-43)*

**ARTICULO 209:** En esta Area de Actividad se permitirá el desarrollo de pequeñas parcelas mediante el Sistema de Loteo Individual, las cuales deberán cumplir con las normas generales para parcelas establecidas en el Título IV del presente Acuerdo y con los siguientes requisitos:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| - Tamaño predial mínimo por vivienda:  | 3.000 M <sup>2</sup> |
| - Area máxima a ocupar en primer piso: | 30 %                 |
| - Altura máxima permitida:             | 2 pisos              |
| - Aislamientos lateral y posterior:    | 8 Mts.               |
| - Antejardín:                          | 5 Mts                |

Se permitirá utilizar la siembra de setos y árboles como cerramiento vivo entre parcelas.

**ARTICULO 210:** Estas parcelas estarán destinadas a la producción y establecimiento de actividades agropecuarias.

**ARTICULO 211:** Los desarrollos de parcelas de que trata el presente Subcapítulo deberán contar con soluciones para el suministro de agua potable y disposición de aguas residuales, mediante la conexión a las redes urbanas o la utilización de sistemas individuales al interior de la parcela, aprobados por las autoridades competentes.

## **SUBCAPÍTULO 3**

### **AREA DE ACTIVIDAD TURÍSTICA Y DE PARCELACIONES**

**ARTICULO 212:** La zona turística se localiza principalmente en el corregimiento de Lomitas y La Tupia, donde se presenta un gran potencial turístico por la belleza del paisaje para desarrollar estos proyectos, tales como: restaurantes, discotecas, campos deportivos y recreativos.

**ARTICULO 213:** Se propone desarrollar dos tipos de parcelaciones, la primera de tipo **A** localizada en los corregimientos de Bolívar y Vallecito y la de tipo **B** localizada en los corregimientos de Potrerito y La Ruiza

**Parcelación Tipo A (PC1):** Parcelaciones vacacionales, conformadas por lotes con un área mínima de 4000 m2 de las cuales el 50% del área debe permanecer en vegetación natural y el resto para el disfrute y confort de sus propietarios.

**Parcelación Tipo B (PC2):** La constituye un sistema de parcelaciones con reforestación obligatoria conformado por lotes con un área mínima de 6.000 m2 de las cuales el 30 % debe dedicarse a la reforestación natural, el 40% a la reforestación con frutales y el resto del área para el disfrute y confort de los propietarios.

Mediante esta propuesta se garantiza resolver el conflicto del uso del suelo y la recuperación del sector. ***Ver plano Áreas de Parcelaciones(R-46)***

## **CAPÍTULO 9**

### **AREA DE ACTIVIDAD DE PLANTA DE TRATAMIENTO DE AGUA POTABLE**

**ARTICULO 214:** Adóptase como Area de Actividad Especializada para el funcionamiento de la Planta de Tratamiento de Agua Potable de la Cabecera Municipal de Pradera la que funciona en la actualidad.

La Planta de Tratamiento deberá tener como zona de aislamiento una franja de cincuenta (50) metros de sección como mínimo a su alrededor, la cual será destinada a la plantación de bosques que disipen la contaminación visual, por ruido y los olores que está pueda producir.

## **TITULO IV DISPOSICIONES FINALES**

### **SUBTÍTULO 1 ASPECTOS SOCIALES**

**ARTÍCULO 215:** El Municipio en un plazo de tres meses a partir de la concertación con CVC formulará, fortalecerá, y estimulará mediante la divulgación escrita y por los medios de comunicación local los mecanismos de participación ciudadana en la gestión ambiental, lo cual permitirá arraigar los valores del ordenamiento territorial.

**ARTÍCULO 216:** El Municipio, seis meses después de concertado el PBOT con CVC, establecerá estrategias de socialización y seguimiento de las propuestas planteadas.

**ARTÍCULO 217:** El Municipio de Pradera implementará el PBOT en concordancia con el Plan de Ordenamiento Ambiental de la cuenca del Río Bolo, una vez este se haya formulado y adoptado.

**ARTÍCULO 218:** El Municipio antes del período educativo siguiente a la aprobación del PBOT, formulará estrategias de capacitación a los docentes de preescolar, básica, media vocacional, media técnica, tecnológica y superior si la hubiere, de las áreas urbana y rural, en Educación Ambiental.

**ARTÍCULO 219:** El Municipio una vez concertado el PBOT con CVC, hará la divulgación del mismo a las comunidades indígenas y otras asentadas en la región.

**ARTÍCULO 220:** El Municipio se compromete a socializar por medio de la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal el Documento Resumen, antes de la firma de la resolución de concertación con CVC.

**ARTÍCULO 221: Resguardo Kwet Wala.** La Administración Municipal, con base en la delimitación de las áreas de asentamiento del resguardo indígena, concertará con las autoridades indígenas las estrategias y los programas que a corto, mediano y largo plazo se deberá implementar en el resguardo Kwet Wala. **Ver plano Político No R-01**

### **SUBTÍTULO 2 NORMAS GENERALES DEL AREA, URBANA, SUBURBANA Y RURAL**

**ARTÍCULO 222:** Se prohíbe la tala de bosques y árboles, así como la construcción

de obras y la alteración en la configuración del entorno en las zonas declaradas como Paisajes de Protección y en las áreas no ocupables definidas por la Ley y por el presente Acuerdo.

**ARTÍCULO 223:** Son áreas no ocupables en todo el Municipio las zonas de fallas geológicas, de deslizamientos y las áreas potencialmente inestables, en una franja que será determinada por parte de la C.V.C de acuerdo con las características geológicas del sector- Estas áreas y las potencialmente inundables, están identificadas en los estudios pertinentes de Ingeominas y de la C.V.C. ***Ver Plano Geológico – Estructural (R-08)***

**ARTÍCULO 224:** Son también zonas no ocupables en las áreas urbana, suburbana y rural, las áreas Forestales Protectoras Marginales en:

1. Una franja de 50 metros a lado y lado del divorcio de aguas entre Cuencas.
2. Una franja hasta de (30) metros de ancho, paralela a las líneas de marea máxima de los cauces de los ríos, zanjones, quebradas, arroyos, sean permanentes o no, y alrededor de los lagos o depósitos de agua naturales o artificiales.
3. Los nacimientos de fuentes de aguas, en una extensión de cien (100) metros a la redonda, medidos a partir de su periferia.
4. Todas aquellas áreas protegidas con bosques naturales.

***Ver plano Suelos de protección(R-63)***

**ARTÍCULO 225:** Todo desarrollo de carácter urbanístico que se pretenda realizar en el Municipio de Pradera requiere licencia de uso del suelo y permiso o licencia de construcción expedidas por La Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal.

**ARTÍCULO 226:** Todos los proyectos de ocupación residencial y/o explotación económica que se realicen en el área rural del Municipio de Pradera, están obligados a tener un sistema de tratamiento de las aguas residuales, las cuales no podrán ser vertidas a los cauces o cursos de aguas sin un tratamiento previo que garantice como mínimo una remoción del 80% de los aportes contaminantes, revisada periódicamente por la C.V.C o la autoridad municipal competente.

**ARTÍCULO 227:** En la realización de las obras permitidas para el área rural, las personas o entidades constructoras públicas o privadas deberán mantener la armonía con la estructura general del paisaje y reforestar obligatoriamente el área o predio de su propiedad o explotación.

**ARTÍCULO 228:** Quien pretenda construir obras que ocupen el cauce de una corriente o depósito de agua deberá solicitar autorización a la C.V.C o a la entidad encargada de la administración y manejo de los recursos naturales renovables.

**ARTÍCULO 229:** Para establecer servicios de turismo, recreación o deporte en corrientes, lagos y demás depósitos de agua de dominio público, se requiere concesión otorgada por la C.V.C o la entidad encargada de la administración y el manejo de los recursos naturales renovables.

**ARTÍCULO 230:** Los dueños de predios ribereños están obligados a dejar una franja paralela a la línea de marea máxima o la del cauce permanente de los ríos, zanjones, quebradas, lagos y lagunas naturales y artificiales de treinta (30) metros de ancho como mínimo libre de edificaciones y cultivos, espacio necesario para los usos autorizados por la ley para la navegación, la administración del respectivo curso del agua o lago, la pesca o actividades similares.

**ARTÍCULO 231:** Toda persona Natural o Jurídica, pública o privada, que proyecte realizar o realice cualquier obra o actividad susceptible de producir algún deterioro ambiental, está obligada a declarar el peligro presumible que sea consecuencia de la obra o actividad, para la cual debe solicitar ante la C.V.C. su evaluación ambiental con el fin de obtener la respectiva licencia ambiental y de funcionamiento.

**ARTÍCULO 232:** En las cabeceras de los corregimientos la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal regulará la expedición de las licencias de demarcación o paramento, buscando continuidad y conformación del espacio público. La altura máxima permitida es de dos (2) pisos y altillo para todas las edificaciones y dará cumplimiento a lo ordenado por el Artículo 65 de la Ley 9 de 1.989 respecto a la consulta de vecinos y de ser aprobado, se autoriza con Licencia Especial, condicionada a la no generación de los impactos o la mitigación comprobada periódicamente de los mismos.

**ARTÍCULO 233:** La Administración Municipal elaborará los planes de ordenamiento para las cabeceras de los corregimientos, núcleos urbanos concentrados y asentamientos dispersos; determinará la frecuencia o grado de saturación de los usos y la tipología de establecimientos para cada uno de ellos.

### **SUBTÍTULO 3 DE LOS USOS**

**ARTÍCULO 234:** Para cada área de actividad se establece la sub-clasificación de usos del suelo principales, complementarios, restringidos y de localización específica elaborada con base a la clasificación industrial internacional uniforme C.I.I.U de actividades económicas es establecida por la O.N.U.

**ARTÍCULO 235:** Para la clasificación de las actividades y para su asignación a las



diferentes áreas de actividad se consideran los siguientes impactos y origen de los mismos

## 1. Orígenes de Impacto Ambiental

- a) Contaminación por ruido
- b) Contaminación por Olores
- c) Contaminación Residual Atmosférica
- d) Contaminación Residual Hídrica
- e) Contaminación por Luminosidad
- f) Contaminación Térmica
- g) Vibraciones
- h) Inflamabilidad
- i) Exceso de consumo del servicio Público (energía, agua u otros)

## 2. Orígenes de Impacto Urbano

- 1. Ocupación sobre Calzada
- 2. Ocupación sobre andén
- 3. Ocupación sobre zonas verdes y recintos urbanos
- 4. Deterioro vial y ambiental
- 5. Congestión vehicular
- 6. Molestia Socio- Sicológica causada a los vecinos

**ARTÍCULO 236:** Los usos restringidos (R) son una modalidad de uso especial que puede generar cierto impacto ya sea de orden ambiental, urbano, social. Para su análisis y decisión se dará cumplimiento a lo ordenado por el Artículo 65 de la ley 9ª de 1989 respecto a la consulta de vecinos y de ser aprobado, se autoriza con licencia especial, condicionada a la no generación de los impactos o la mitigación comprobada periódicamente de los mismos.

**ARTÍCULO 237:** Los usos compatibles (C), que se determinan en el Cuadro No 1. se conceden conforme la definición como permitidos en la respectiva Area de Actividad con licencia de uso.

**ARTÍCULO 238:** Los usos con requerimientos mínimos o localización específica (L) son aquellos que se conceden una vez verificado el sitio y el cumplimiento de las condiciones del establecimiento teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- a. Origen de los impactos ambiental, urbano o social.
- b. Area construida del local o establecimiento
- c. Exigencia de estacionamiento.

**ARTÍCULO 239:** En los corredores regionales, se establecen los usos del suelo según lo consignado en el Cuadro No 1 del presente documento, cumpliendo con los siguientes requisitos:

- Todos los establecimientos deben solucionar al interior de su predio los impactos en especial los de carácter urbano(parqueo)
- No podrán tener zona de cargue y descargue que interfiera sobre el espacio público, así sea éste de carácter privado.
- No podrá tener zona de parqueo sobre el área de antejardín. La zona de parqueaderos deberá localizarse al interior del predio incluida su área de maniobra, a partir de la línea de paramento.
- Para la asignación de usos del suelo se reglamentan los predios frente al corredor vial regional, vía arteria o vía colectora.

**ARTÍCULO 240:** Para aquellos establecimientos que presentan quejas ocasionadas por los impactos que generan, previa investigación por La Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal, una vez comprobada la existencia de los mismos y surtidos los recursos de Ley (reposición y apelación), podrán, ser objeto de solicitud de cierre ante la Secretaría de Gobierno Municipal.

**ARTÍCULO 241:** A partir de la expedición del presente documento se dará un (1) año de plazo para aquellos establecimientos antiguos que hasta el momento no han obtenido la Licencia de Uso y que son "no permitidos", para que se acojan a la reglamentación ubicándose de acuerdo a la nueva zonificación de áreas de actividad.

**ARTÍCULO 242:** La Secretaría de Gobierno Municipal solicitará como requisito la respectiva Licencia de Uso del Suelo para otorgar Permiso de Funcionamiento a todo establecimiento.

**Parágrafo:** La Licencia de Uso del Suelo será otorgada por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal por una sola vez, la cual debe ser solicitada de nuevo en caso de cambio de domicilio y cambio de actividad.

## SUBTÍTULO 4

### NORMAS PARA URBANIZACIONES Y PARCELACIONES

#### REQUISITOS DE URBANIZACIÓN

**ARTICULO 243:** La Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal sólo permitirá el desarrollo de urbanizaciones y parcelaciones en terrenos que cumplan con las siguientes características:

1. Que estén localizadas en las áreas de actividad en que se permiten, de acuerdo con las destinaciones de uso que fija el presente Acuerdo.
2. Que los diseños y las modificaciones se ciñan al Código Colombiano de Construcciones Sismorresistentes.

3. Que el formato a utilizar será siempre digital en AutoCad Software existente en la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal, para que la actualización cartográfica hecha con el Plan de Ordenamiento Territorial tenga continuidad.
4. Que garanticen condiciones de higiene, salubridad, firmeza y estabilidad del terreno y defensa frente a inundaciones y elementos contaminantes.
5. Que puedan dotarse de redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas, teléfonos, aseo urbano y vías vehiculares.
6. Que su desarrollo pueda llevarse a cabo preservando los recursos naturales existentes en el mismo.
7. Que tenga acceso inmediato a una o más vías vehiculares y/o peatonales de uso y propiedad pública.
8. Que cumpla con las cesiones de áreas para zonas verdes, usos comunales y vías públicas al Municipio de Pradera, de acuerdo con las normas establecidas en el presente Plan.
9. Que reserve para ceder posteriormente a la comunidad las áreas libres de propiedad y uso privado comunal y el equipamiento comunitario, de acuerdo con las normas establecidas para cada tipo de urbanización. La habilitación de estas áreas es de obligatorio cumplimiento para quien adelante el desarrollo de la urbanización o parcelación.
10. Que cumpla con las demás disposiciones aplicables para las urbanizaciones y parcelaciones en sus diferentes modalidades, establecidas en el presente Acuerdo y demás disposiciones legales que lo reglamenten o complementen.

**ARTÍCULO 244:** Todo desarrollo urbanístico proyectado por alguno de los sistemas de urbanización o parcelación contenidos en este Acuerdo, deberá ceder gratuitamente y mediante escritura pública a favor del Municipio de Pradera un dieciocho por ciento (18%) del área del predio, una vez descontadas las cesiones viales, como zona verde para uso público; no se contará como área de cesión la de patios interiores.

**ARTÍCULO 245:** El urbanizador o parcelador deberá a costo suyo geo-referenciar su proyecto con coordenadas IGAC (Instituto Geográfico Agustín Codazzi) al Plano de Pradera en el globo de terreno que pretenda desarrollar, de acuerdo con las especificaciones que fije para ello la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal; su precisión debe ser submétrica.

**ARTICULO 246:** Todo urbanizador, parcelador o constructor que al adelantar una construcción o reparación requiera la remoción de cualquier punto de control, deberá obtener permiso previo de la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal y relocalizar dicho punto por su cuenta, según las especificaciones fijadas por esta Secretaría, además deberá entregar en archivo digital 2 (dos) copias en AutoCad.

**ARTICULO 247:** Con independencia del Area de Actividad y zona en que se ubique, toda urbanización o parcelación deberá estar provista de redes de servicios públicos, de acuerdo con las exigencias mínimas de acueducto, alcantarillado,

alumbrado público, energía eléctrica, gas, teléfonos, aseo, vías y nomenclatura, en las condiciones y con las especificaciones que para cada proyecto determinen las entidades competentes así:

- Acueducto y alcantarillado ACUAVALLE, energía y alumbrado público EPSA-Inelco del Pacífico LTDA, aseo ASEO PRADERA, telefonía TELECOM, y gas domiciliario GASES DE OCCIDENTE, o las respectivas empresas o autoridades que cumplan sus funciones.
- Infraestructura Vial, por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal Dispositivos de Control de Tránsito (ductos para semáforos, señalización, demarcación), por la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal.
- Arborización, adecuación, pradización de las áreas verdes en andenes y separadores viales y la adecuación de las zonas verdes cedidas al Municipio de Pradera, por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal.
- Localización de unidades técnicas o de almacenamiento de basuras, por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal.
- Nomenclatura Vial, domiciliaria y placas de control de coordenadas, por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal.

**ARTICULO 248:** Lo referente tanto a la conservación de recursos naturales como a la arborización o reforestación a que están obligados los urbanizadores o parceladores en las zonas en que se requiera, se regirá por la reglamentación establecida o que determine la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca (C.V.C).

**Parágrafo:** Cuando las zonas verdes cedidas por el urbanizador requieran un tratamiento especial de arborización o correspondan a áreas forestales protectoras, la reglamentación para las mismas estará a cargo de dicha entidad.

## **CAPÍTULO 1**

### **TIPOS DE URBANIZACION**

**ARTICULO 249:** Para efectos de la aplicación del presente Estatuto las urbanizaciones se clasifican así:

1. **Residencial:** Cuando se destina a la construcción de edificaciones para la vivienda y sus usos complementarios. Pueden ser unifamiliares, bifamiliares o multifamiliares.
2. **Comercial:** Cuando se destina a la construcción de edificaciones propias de la actividad mercantil y sus usos complementarios.
3. **Industrial:** Cuando se destina a la construcción de edificaciones necesarias para los procesos de transformación de materias primas y sus usos complementarios.

4. **Mixta o agrupaciones:** Cuando se destina a la construcción de edificaciones aptas para dos o más usos o finalidades compatibles entre sí.

## **CAPÍTULO 2**

### **SISTEMAS DE URBANIZACION**

**ARTICULO 250:** Los sistemas de urbanización a desarrollar son los siguientes:

- Sistema de Urbanización de Loteo Individual
- Sistema de Urbanización de Conjunto en Loteo Individual
- Sistema de Urbanización de Conjunto Horizontal Cerrado o Vertical Abierto o Cerrado.

**ARTICULO 251:** Los desarrollos residenciales se podrán adelantar por los sistemas de urbanización de loteo individual, de conjunto de vivienda en loteo individual, de conjunto horizontal cerrado, o de conjunto vertical abierto o cerrado.

**ARTICULO 252:** En los sistemas de loteo individual y de conjunto de vivienda en loteo individual abierto, se deben tener en cuenta las siguientes disposiciones generales:

1. El urbanizador podrá proponer lotes destinados a vivienda unifamiliar, bifamiliar o multifamiliar de acuerdo con la zonificación, debiendo fijar el tipo de vivienda por manzanas, con el objeto de buscar la homogeneidad volumétrica de la urbanización.
2. Las urbanizaciones podrán presentar la modalidad de desarrollo progresivo, en la cual los adquirientes construyen su unidad de vivienda por iniciativa privada, siempre y cuando se ajusten estrictamente a los planos arquitectónicos aprobados para la misma.
3. En las áreas de actividad donde se puedan desarrollar este tipo de urbanizaciones y diferentes a los destinados para vivienda de interés social, el frente mínimo de los lotes para vivienda unifamiliar o bifamiliar será de seis (6) metros y para los multifamiliares de doce (12) metros.
4. El tamaño de los lotes y sus frentes deberá ser previsto por el urbanizador de acuerdo a las alturas y aislamientos que para cada Area de Actividad se establecen en el presente Acuerdo.
5. En el sistema de loteo individual abierto con lotes para multifamiliares, el urbanizador deberá fijar el número de viviendas para cada lote, con el fin de cumplir con la posibilidad de servicios.
6. En el sistema de conjunto de vivienda en loteo individual se exigirán estacionamientos para visitantes al exterior, en playas o bahías no cubiertas.

**ARTICULO 253:** Cuando los conjuntos horizontales se desarrollan en una manzana o en globos de terreno con frente a dos (2) o más vías, deberán plantear

al exterior del conjunto viviendas independientes en solución de conjunto de loteo individual, con frente y acceso directo desde la vía pública. Los frentes de las viviendas externas e internas no podrán ser inferiores a seis (6.00) metros lineales.

**ARTÍCULO 254:** En los conjuntos horizontales y verticales abiertos o cerrados se deben tener en cuenta las siguientes disposiciones generales:

1. En todo conjunto horizontal de más de diez (10) viviendas, el área comunal de uso privado se exigirá a razón de diez metros cuadrados (10 M<sup>2</sup>) por vivienda y en los verticales de cinco metros cuadrados (5 M<sup>2</sup>) por vivienda. Cuando se presenten menos de diez (10) viviendas, el área comunal será de cien metros cuadrados (100 M<sup>2</sup>) como mínimo.
2. El área comunal deberá tener conformación y dimensiones que permitan desarrollar actividades recreativas y la localización del equipamiento comunitario propios del conjunto.
3. Los estacionamientos para visitantes en conjuntos horizontales y verticales deberán localizarse al exterior del conjunto, a manera de playas o bahías no cubiertas y los de residentes deberán ser solucionados al interior del conjunto.
4. La sección de la calzada de las vías vehiculares internas de uso privado deberá tener un ancho mínimo de 5.50 metros y el aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento, respecto al paramento de acceso de las edificaciones, será de 2.00 metros.

**ARTICULO 255:** Los conjuntos horizontales o verticales pueden ser abiertos o cerrados. El cerramiento podrá tener una altura máxima de 2.50 metros, siendo transparente en su totalidad sobre las zonas verdes y transparente al menos en un 50% sobre las vías públicas. Los conjuntos que se desarrollen en lotes medianeros deberán cumplir con la norma general sobre cerramiento de antejardines establecida en este Acuerdo.

**Parágrafo 1:** Cuando en conjuntos residenciales se proyecte cerramiento, éste deberá levantarse de manera que el área correspondiente al antejardín quede por fuera, es decir, que **el cerramiento de antejardín debe quedar sobre la línea de paramento**. En tales casos se deberá garantizar el área de antejardín como ampliación espacial de la vía pública y en ningún caso podrá ocuparse con construcciones ni destinarse para uso distinto, con el objeto de conservar su carácter de espacio público-privado.

**Parágrafo 2:** Cuando se trate de desarrollos en viviendas unifamiliares o bifamiliares, o bien de otro tipo de desarrollo de edificaciones predio a predio, conformando manzanas, los antejardines podrán quedar sobre la línea de andén, solamente si son completamente transparentes, lo cual descarta inclusive los cerramientos en arbustos alineados.

**Parágrafo 3:** Cuando se trate de conjuntos con cerramientos, éstos deberán tener

como mínimo una portería con frente y acceso desde la vía pública, a partir de la cual se organizará la nomenclatura domiciliaria.

**ARTICULO 256:** Todo conjunto horizontal o vertical deberá contar con una unidad de almacenamiento de basura (U.A.B), localizada de tal manera que permita el fácil desalojo y recolección de la misma por medios mecánicos y manuales.

**Parágrafo:** La dimensión de la unidad de basuras deberá de ser de cuatro (4.00) metros para conjuntos de diez (10) viviendas. Esta área se incrementará a razón de un metro cuadrado (1 Mt) por cada quince (15) viviendas adicionales.

**ARTÍCULO 257:** Los aislamientos entre edificaciones al interior del conjunto se regirán por las siguientes normas:

1. En los conjuntos horizontales el aislamiento posterior entre viviendas del mismo conjunto será de tres metros a partir del segundo piso y con respecto al lindero de cada predio.
2. En los conjuntos verticales para edificaciones hasta cinco (5) pisos sin servidumbre de vista, de cuatro con cincuenta (4.50) metros, y de quince (15) metros con servidumbre de vista.

**ARTICULO 258:** De acuerdo con lo dispuesto por el Decreto 1333 de 1986 (Estatuto de Régimen Municipal), establécese como área mínima de vivienda o Índice de habitabilidad mínimo permisible el siguiente:

- |  |                   |
|--|-------------------|
| 1. Para vivienda de una sola alcoba  | 25 M <sup>2</sup> |
| 2. Para vivienda de dos alcobas  | 40 M <sup>2</sup> |
| 3. Para vivienda de tres alcobas   | 60 M <sup>2</sup> |
| 4. Para viviendas de mas de tres alcobas se incrementará el Índice de habitabilidad en veinte metros cuadrados (20 M <sup>2</sup> ) por cada alcoba adicional. |                   |

**Parágrafo:** El anterior Índice de habitabilidad mínimo se entiende con exclusión de las áreas para el acceso y circulación comunes a la vivienda cuando se trata de bloques multifamiliares y deberá ser observado por todos los proyectos residenciales.

**ARTÍCULO 259:** La densidad residencial en cada Area de actividad será la resultante de la aplicación de:

1. La disponibilidad de servicios públicos.
2. El índice de habitabilidad
3. La volumetría permitida
4. Las cesiones establecidas para zonas verdes y vías en las Áreas de actividad.
5. Los antejardines y aislamientos exigidos y el índice de ocupación permitido.

**ARTICULO 260:** En los proyectos arquitectónicos y/o urbanísticos que se pretendan desarrollar y que requieran ampliación de las redes de acueducto, alcantarillado, energía y demás servicios públicos domiciliarios para incrementar la densidad permitida en el sector, los urbanizadores y/o constructores deberán ampliar, a su completo costo, las redes y/o sistemas de bombeo pertinentes para lograrlo, previa autorización, revisión, interventoría y control del proyecto por parte de las entidades competentes. Deberán presentar el proyecto en medio impreso y en archivo digital AutoCad a la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal.

**Parágrafo:** En ningún caso los urbanizadores y/o constructores podrán sobrepasar las alturas o disminuir los aislamientos y especificaciones determinadas en el presente Acuerdo para el Area de Actividad donde se pretenda realizar el proyecto.

**ARTICULO 261:** Toda urbanización residencial, mixta con uso residencial o parcelación, deberá incluir en su diseño urbanístico y arquitectónico, el equipamiento comunitario necesario para atender la demanda de servicios sociales básicos de su población.

El equipamiento comunitario a incluir en la urbanización o parcelación será establecido con base en la siguiente proporción:

Por cada doscientas (200) soluciones de vivienda o fracción:

- Un (1) aula para educación preescolar en doble jornada
- Cuatro (4) aulas para educación básica en doble jornada
- Un (1) aula para educación media en doble jornada  
Cada una de las aulas se calculará con un área integral de ochenta metros cuadrados (80 m<sup>2</sup>) como mínimo, en la cual están incluidas las áreas de dirección, sala de profesores, salón múltiple, sanitarios, circulación, patio de juegos, área libre y demás espacios complementarios.
- Un (1) puesto de salud de doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>) como mínimo por cada 4.000 viviendas o fracción.
- Un (1) salón múltiple de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 M<sup>2</sup>) como mínimo por cada 2.000 viviendas o fracción-
- Dos (2) canchas múltiples continuas de doscientos cincuenta metros cuadrados (250 M<sup>2</sup>) cada una, para un total de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>), que servirán para la ubicación de un mercado móvil por cada 2.000 viviendas o fracción.
- Un (1) puesto de policía de cien metros cuadrados (100 m<sup>2</sup>) por cada 5.000 viviendas o fracción.

**Parágrafo:** Estas determinaciones estarán sujetas a las modificaciones que para ello establezca el Gobierno Nacional.

**ARTICULO 262:** Las urbanizaciones industriales, comerciales, de servicios mixtos podrán desarrollarse por los sistemas de loteo individual, de conjunto en loteo



individual, o de conjunto horizontal o vertical, de acuerdo con las normas y en las áreas de actividad que se establecen en el presente Acuerdo y demás disposiciones que lo complementen y reglamenten.

**ARTICULO 263:** Las urbanizaciones y/o construcciones que se desarrollen por el sistema de conjunto, deberán establecer las áreas de propiedad privada individual y las áreas de propiedad comunal, las cuales aparecerán claramente demarcadas en los planos de propiedad horizontal o de copropiedad y deberán consignarse en el reglamento como bienes comunes, de acuerdo con las normas legales vigentes.

**ARTICULO 264:** Los sectores que posean valores ecológicos, tales como arborización, zonas verdes y demás elementos naturales que hacen parte del paisaje urbano, no podrán ser alterados. Para tal efecto, el planeamiento del desarrollo de cada predio deberá incluir el levantamiento detallado y georeferenciado de la arborización y demás elementos naturales, incorporándolos al diseño en archivo digital y plano impreso.

**Parágrafo:** Cuando se exija la conservación de los citados elementos, la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal podrá autorizar variaciones en los tamaños de aislamientos, conservando el área libre exigida por la aplicación regular de la norma.

**ARTICULO 265:** Todas las urbanizaciones, parcelaciones y/o construcciones individuales deberán cumplir con las normas relacionadas con la accesibilidad y tránsito de los minusválidos, de conformidad con lo establecido en la Ley 12 de 1987 y demás normas que la reformen y/o complementen.

**Parágrafo:** Deberán acogerse a lo dispuesto en el presente artículo las construcciones destinadas a la prestación de servicios de salud, como hospitales, clínicas y centros médicos asistenciales; los centros de enseñanza en los diversos niveles y modalidad de la educación; los escenarios deportivos; los cines y teatros; los edificios de la administración pública, los edificios donde funcionan los servicios públicos; los supermercados; los centros comerciales; los bancos y demás establecimientos del sector financiero; las iglesias; las fabricas; los aeropuertos; las terminales de transporte; los parqueaderos y los medios de transporte; los museos y los parques públicos.

### **CAPÍTULO 3**

#### **REQUISITOS GENERALES DE SERVICIOS PÚBLICOS PARA LAS URBANIZACIONES COMERCIALES, INDUSTRIALES Y MIXTAS**

**ARTICULO 266:** Toda urbanización industrial, comercial, de servicios, mixta o de agrupación de las anteriores deberá estar provista de servicios públicos, de acuerdo con las siguientes exigencias mínimas de acueducto, alcantarillado,

alumbrado público, energía eléctrica, gas, teléfonos, aseo, vías y nomenclatura, así:

1. Acueducto y alcantarillado domiciliario conectado a las redes matrices municipales y sistema de tratamiento para aguas residuales, de acuerdo con las especificaciones y exigencias que para cada caso particular fije EPSA-Inelco del Pacífico LTDA. o la entidad municipal competente.
2. Redes de energía eléctrica pública y privada en canalización subterránea, alumbrado público en postes metálicos o de ferroconcreto y transformadores y otros elementos, de acuerdo con las especificaciones fijadas por EPSA – Inelco del Pacífico S.A. o la entidad competente.
3. Redes para servicio telefónico en canalización subterránea, según especificaciones fijadas por la entidad municipal competente. Preferiblemente en fibra óptica o el material que se este usando y sea vanguardia mundial y compatible con el existente.
4. Vías en asfalto o concreto, sardineles y andenes en todas las vías, de conformidad con las especificaciones establecidas por la Secretaría de Planeación e Infraestructura o del Ministerio de Transporte.
5. Instalación de los dispositivos de control de Transito (ductos, semáforos, señalización y demarcación) con las especificaciones establecidas por la Secretaría de Tránsito y Transporte Municipal.
6. Arborización y pradización de las zonas verdes de los andenes y separadores viales y de todas las zonas verdes perimetrales e interiores; unidades de basura localizadas para el fácil desalojo de las basuras y de su recolección, de acuerdo con las especificaciones que fije la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal.
7. Nomenclatura vial y domiciliaria y placas de control de coordenadas, de acuerdo con las normas que para tal efecto fije la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal.

**Parágrafo:** Las urbanizaciones industriales y mixtas deberán estar provistas de todos los sistemas de control de cualquier tipo de contaminación, de acuerdo con lo consagrado en las normas ambientales, según lo señalado en la Ley 99 de 1993 y su Decreto Reglamentario 1753 de 1994 y demás normas que establezca el Gobierno Nacional al respecto.

**ARTICULO 267:** Todas las urbanizaciones a que se refiere el Artículo anterior deberán prever zonas de cargue y descargue al interior de los predios, de acuerdo con las características de cada proyecto específico.

## **CAPITULO 4**

### **CESIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS ZONAS VERDES.**

**ARTICULO 268:** Las áreas a ceder como zonas verdes, según lo estipulado en las normas generales de urbanización o parcelación del presente Acuerdo, deberán

cumplir con los siguientes requisitos de localización:

1. Contigua a una vía del Sistema Vial de la ciudad o contigua a vías vehiculares o peatonales de uso público que tengan continuidad con una o más vías del Sistema Vial.
2. El frente de la zona verde sobre una vía pública no podrá ser inferior a 1/3 de su profundidad.
3. De preferencia integradas con zonas verdes de cesión de otros desarrollos.
4. Contiguas al área forestal protectora marginal de los ríos o cauces permanentes de agua y lagos, de mínimo treinta (30) metros de ancho.
5. El Área Forestal protectora marginal de los ríos podrá estar delimitada por vías marginales siempre y cuando lo permita la topografía del sector.
6. En los sitios en los cuales se encuentre desarrollada una arborización importante desde el punto de vista de las especies que allí se encuentren y su valor paisajístico y/o ambiental.

**ARTICULO 269:** Las áreas de cesión no podrán ubicarse en:

1. Corredores bajo línea de alta tensión, zona de canales naturales, zonas de aislamiento para vías u otras áreas de afectación de servicios públicos existentes o proyectados.
2. Sectores de terrenos inestables o inundables.

**ARTICULO 270:** Las cesiones de zonas verdes y de vías estipuladas en el presente Acuerdo también deberán realizarse cuando se adelanten proyectos de construcción que correspondan a algunos de los siguientes casos:

1. En predios iguales, o mayores a una manzana localizados en sectores antiguos ya conformados o desarrollados, que no pertenezcan a urbanizaciones o parcelaciones aprobadas y que no cuenten con zonas de cesión ni obras de infraestructura o servicios públicos propios, no obstante estar rodeadas por áreas desarrolladas que cumplan con dichas exigencias.
2. En predios que no hayan adelantado obras de urbanización o parcelación ni efectuado las cesiones correspondientes y que se localicen en sectores no desarrollados.

**ARTICULO 271:** Las actuales zonas verdes del municipio de Pradera sólo pueden ser desafectadas por el Concejo mediante Acuerdo Municipal y compensando el área equivalente de zona verde, previo concepto favorable del canje emitido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal.

**ARTICULO 272:** La Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal elaborará el inventario de las zonas verdes de Pradera de acuerdo a lo propuesto en la Formulación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Pradera PBOT, con sus respectivos planos y lo presentará ante el Concejo Municipal en un plazo no mayor a doce (12) meses, a partir de la fecha de publicación del presente Acuerdo.

**ARTICULO 273:** En los predios destinados a colegios, escuelas, clubes campestres o deportivos, las edificaciones no podrán ocupar mas de la quinta parte del área útil, quedando el resto del predio como área no edificable, en la cual se hará la cesión de zona verde al municipio el día en que sean urbanizados, parcelados o que por cualquier motivo cambien de uso.

**ARTICULO 274:** De preferencia el área para ceder como zonas verdes y usos comunales deberá concentrarse en un sólo globo, pero la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal determinará su división, si con ello se logra una mejor utilización de los espacios y distribución equilibrada en la prestación de los servicios comunitarios.

**Parágrafo:** Los terrenos resultantes del fraccionamiento autorizado no podrán tener un área menor a mil metros cuadrados (1.000 M<sup>2</sup>) y cada uno de ellos deberá cumplir los requisitos de ubicación que se establecen en el presente Acuerdo.

**ARTICULO 275:** Se podrá aceptar cesiones de zonas verdes con área inferior a 1.000 M<sup>2</sup> cuando ésa sea el área total a ceder, siempre y cuando se localice en esquina. La proporción de sus costados deberá tener una relación de 1 a 1 o de 1 a 1/2. El área deberá ser tratada como zona verde, debidamente arborizada e iluminada y libre de todo tipo de cerramientos.

**Parágrafo:** Para lo predios medianeros las zonas verdes se ubicaran frente a la zona pública correspondiente, descontando el (los) acceso(s) del futuro proyecto arquitectónico.

## **CAPITULO 5 ADECUACION DE LAS ZONAS VERDES**

**ARTICULO 276:** El urbanizador o parcelador deberá entregar las áreas cedidas por concepto de zonas verdes y usos comunales, debidamente adecuadas, arborizadas, pradizadas y con iluminación y riego, de acuerdo con las disposiciones vigentes que para tal efecto establezca la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal.

**ARTICULO 277:** Todos los espacios abiertos comunitarios deben garantizar accesibilidad y diversidad a los niños, ancianos y discapacitados.

**ARTICULO 278:** Conforman el Sistema y Estructura de Áreas Verdes del municipio los siguientes elementos:

1. El Area Forestal protectora marginal del río Bolo, el Zanjón Bolito, el Zanjón Vilela y los demás zanjones; todas las quebradas y los reservorios de agua.

2. La unidad recreativa, las piezas Urbanas, el Polideportivo y las canchas de fútbol, y otros deportes en la cabecera municipal
3. Las áreas verdes cedidas y por ceder al municipio.

## **CAPITULO 6**

### **CESION Y ADECUACION DE LAS VIAS**

**ARTICULO 279:** Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización, parcelación o cualquier tipo de construcción deberá ceder a título gratuito y por escritura publica al Municipio de Pradera el área de vías que resulte del Esquema Básico otorgado por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal y del diseño de la urbanización o parcelación, incluyendo andenes, separadores de las vías y bahías de acceso o de estacionamiento para transporte público cuando sea del caso, de conformidad con las disposiciones del presente Acuerdo.

**Parágrafo:** Cuando el diseño de la urbanización, parcelación o construcción presente bahías de estacionamiento integradas a una vía con desplazamiento del andén hacia el interior del predio, éstas deberán adecuarse y cederse gratuitamente al Municipio mediante escritura pública y registrarse en una Notaría del Municipio.

**ARTICULO 280:** Todos los terrenos cedidos al Municipio como vías públicas deberán ser adecuados por el urbanizador, parcelador o constructor de acuerdo con las disposiciones que para tal efecto se establecen en el presente Acuerdo.

**Parágrafo 1:** Cuando se trate de vías de cuatro o más calzadas, el urbanizador, parcelador o constructor deberá adecuar la calzada lateral Incluido el andén y el separador lateral que dé frente al globo de terreno.

**Parágrafo 2:** Cuando se trate de una vía de dos calzadas, deberá adecuar la calzada que da frente al globo de terreno a desarrollar. Cuando se trate de vías de una calzada, deberá adecuar la media calzada que da frente al globo de terreno a desarrollar.

**ARTICULO 281:** Si en el Esquema Básico que expida la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal, se tiene proyectada la totalidad de una vía en terreno de su propiedad, el urbanizador, parcelador o constructor estará obligado a cederla en toda su sección y extensión, sin importar para ello que colinde con otra propiedad. Además deberá adecuar la calzada o media calzada en la extensión correspondiente al frente del lote a desarrollar según se trate de una vía de 2 calzadas o de una calzada respectivamente.

**ARTICULO 282:** Todo proyecto de urbanización o parcelación con frente a vías del sistema arterial que tenga bahías de estacionamiento para transporte público o cuyo acceso deba realizarse por una bahía diseñada y construida para tal efecto,

ésta deberá adecuarse por el respectivo urbanizador o parcelador.

**ARTICULO 283:** Toda persona natural o jurídica que pretenda realizar una urbanización o parcelación o cualquier tipo de construcción y que haya adquirido un globo de terreno colindando con vías que coincidan con el Esquema Básico expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal, se entenderán como vías de dominio publico y el particular procederá únicamente a su adecuación de acuerdo con las normas establecidas para tal efecto.

**Parágrafo:** Cuando el globo de terreno a urbanizar o parcelar se encuentre en las condiciones descritas en el presente Artículo, el urbanizador o parcelador procederá a adecuar la totalidad de la vía siempre y cuando el predio del frente se encuentre urbanizado o parcelado y la vía que los separa sea de una sola calzada. En los casos de vías de dos o más calzadas, la adecuación de las calzadas restantes será realizada por el sistema de valorización.

**ARTICULO 284:** El urbanizador, parcelador o constructor responsable deberá adecuar, pradizar, arborizar e iluminar las áreas verdes de las vías según las normas que fijen para tal efecto las entidades competentes.

**ARTICULO 285:** Cuando las vías se adelanten por el sistema de valorización, la arborización, pradización, adecuación e iluminación estarán a cargo de Valorización Municipal.

**ARTICULO 286:** Las áreas de vías que afecten el Sistema Estructurante de Areas Verdes del Municipio, deberán ser cedidas en su totalidad gratuitamente al Municipio por sus propietarios mediante escritura pública, previa o simultáneamente a la cesión de dichas áreas como zona verde.

**ARTICULO 287:** Las vías marginales que afecten el Sistema y Estructura de Áreas Verdes, deberán construirse en su totalidad por el urbanizador, parcelador o constructor que desarrolle los predios colindantes con dichas a áreas verdes.

## **CAPÍTULO 7**

### **ESTACIONAMIENTO DE VEHICULOS Y ZONA DE CARGUE Y DESCARGUE SEGUN USOS DEL SUELO**

**ARTICULO 288:** Las construcciones nuevas y aquellas que contemplen reformas sustanciales o mayores, deben cumplir los requisitos para los estacionamientos de vehículos que se establecen en el presente capítulo.

**ARTICULO 289:** Los establecimientos que se ubiquen en todas las Áreas de Actividad y en los Corredores Regionales deberán cumplir con los siguientes requisitos de estacionamiento:

1. Almacenes, supermercados, centros comerciales y similares con área construida desde doscientos metros cuadrados (200 M2) hasta mil quinientos metros cuadrados (1.500 M2): Una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada cuarenta y cinco metros cuadrados (45 M2) de área neta de construcción y una zona de cargue y descargue de 3x10 metros como mínimo.
2. De 1.500 a 2.500 M2 de área construida: Una unidad de estacionamiento para visitantes por cada treinta y cinco metros cuadrados (35 M2) de área neta de construcción y una zona de cargue y descargue de 6 x 10 metros.
3. De 2.500 M2 en adelante de área construida: Una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada veinte metros cuadrados (20 M2) de área neta de construcción y una zona de cargue y descargue de 6 x 12 metros por cada 2.500 M2 de área construida. Adicional, para propietarios, un (1) estacionamiento por cada 80 M2 de construcción,
4. Oficinas públicas o privadas y establecimientos de servicios: Una (1) unidad de estacionamiento para propietarios por cada 40 M2 de construcción, y una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 80 M2 de construcción.
5. Cines, teatros, auditorios, salones de convenciones y establecimientos similares: Una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 20 M2 de construcción.
6. Restaurantes, fuentes de soda, cabarets y similares: Una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 25 M2 de construcción.
7. Hoteles, apartahoteles y similares: Una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada cinco (5) habitaciones y una zona de cargue y descargue de 3 x 10 metros.
8. Para los establecimientos de hoteles y similares que incluyan usos o servicios complementarios tales como restaurantes, discotecas, salones múltiples, comercio y/o servicios en general, deben cumplir adicionalmente con los estacionamientos exigidos para este tipo de usos.
9. Plazas de mercado proveedurías y similares: Una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 30 M2 de construcción y una zona de cargue y descargue de 9 x 10 metros.
10. Establecimientos educativos: Una (1) unidad de estacionamiento por cada 50 M2 de área útil de construcción.
11. Si los establecimientos educativos cuentan con transporte escolar, deberán disponer de una unidad (1) de parqueadero de buses y berma de maniobra por cada 2 aulas.
12. Servicios de Salud, como hospitales, clínicas, sanatorios, instituciones públicas de bienestar, consultorios médicos individuales, centros médicos especializados: Una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 40 M2 de área útil de construcción, excluyendo circulaciones y baños.
13. En las Áreas de actividad M-1 y de Galerías: Una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 80 M2 de construcción.
14. Clubes campestres, deportivos y similares: Una (1) unidad de estacionamiento por cada 100 M2 de área de lote útil, excluyendo las vías.
15. Clubes sociales, sedes sociales y similares: Una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 10 M2 de construcción.

16. Vivienda: adicional a los requerimientos anotados en cada Area de Actividad Residencial, de una (1) unidad de estacionamiento por cada unidad de vivienda para residentes, una (1) unidad de estacionamiento por cada 5 unidades de vivienda para visitantes.
17. En las Areas de Actividad Residencial R-2 de Interés Social y de Galerías, se exigirá un (1) estacionamiento por cada 3 unidades de vivienda para residentes y un (1) estacionamiento por cada 15 unidades de vivienda para visitantes.
18. Establecimientos industriales y bodegas: Una (1) unidad de estacionamiento para visitantes por cada 200 M<sup>2</sup> de construcción, además de una zona de cargue y descargue con un mínimo de 10 x 18 metros, sin incluir zona de maniobra.
19. Los establecimientos industriales y de bodegas que presenten usos complementarios, cumplirán adicionalmente con los parqueos requeridos para dichos usos.
20. Servicios funerarios, salas de velación y similares: 10 unidades de estacionamiento para visitantes por cada sala de velación.
21. Cementerios y/o jardines cementerios: se requerirá un mínimo de 120 unidades de estacionamiento para visitantes.
22. Gimnasios: Un (1) estacionamiento para visitantes por cada 40 M<sup>2</sup> de área construida.

**Parágrafo:** Para la definición del número de estacionamientos, sólo podrán deducirse las áreas de circulación y de baños del área total construida de la edificación.

**ARTICULO 290:** En las edificaciones de copropiedad los parqueaderos exigidos para visitantes se consideran como parte de las áreas comunes exclusivamente.

**ARTICULO 291:** En las edificaciones de cualquier tipo, los garajes, no podrán cambiar su destinación a un uso distinto al aprobado en el proyecto arquitectónico.

**ARTICULO 292:** A partir de la vigencia del presente Acuerdo, todos los proyectos que contemplen reformas sustanciales o mayores y que modifiquen el uso del suelo o el número de viviendas iniciales, deberán plantear como mínimo un 75% de los estacionamientos exigidos en el Artículo 289, los cuáles deberán regirse por los siguientes criterios:

1. Sólo se permitirá la utilización del 60% del antejardín con estacionamiento de vehículos para visitantes cuando dicho antejardín posea un ancho como mínimo de 4.50 metros. El 40% restante deberá ser utilizado sólo como zona blanda, debidamente arborizada con especies nativas avaladas por C.V.C. Este tratamiento no se permitirá en los corredores regionales, ni vías arterias principales ni secundarias.
2. Deberá conservarse la arborización existente, tanto en el antejardín como en la zona verde contigua al antejardín.

**Parágrafo:** A partir de la vigencia del Plan, las áreas de antejardín que se autorice



utilizar para estacionamiento de vehículos visitantes en edificaciones destinadas a comercio, no podrán bajo ninguna circunstancia ser cubiertas.

**ARTICULO 293:** Para efectos de las normas contenidas en el presente Acuerdo sobre alturas y volumetrías, se acogerá como altura de piso un mínimo de 2.50 metros lineales entre dos pisos finos y consecutivos, y una altura libre mínima de 2.40 metros lineales.

**ARTICULO 294:** En las Áreas de Actividad donde se permiten altillos o se exijan retrocesos, el retroceso mínimo será de tres (3.00) metros respecto a la línea de construcción o paramento.

**Parágrafo:** El área resultante del retroceso no podrá ser construida y la altura del antepecho o baranda no podrá ser mayor de 1.10 metros.

**ARTICULO 295:** En las cuadras donde las construcciones contiguas a la nueva edificación no cuenten con la dimensión establecida para antejardines, la nueva edificación se acogerá a la dimensión del antejardín predominante en la cuadra y planteará una solución arquitectónica y volumétrica de empate de la fachada con las edificaciones contiguas a nivel de primero y segundo piso.

**ARTICULO 296:** En todas las Áreas de Actividad y ejes viales se permitirá el cerramiento de antejardines con una altura máxima de 2.50 metros lineales, distribuidos así: 0.50 metros de muro y el resto en elementos transparentes.

**ARTICULO 297:** En todas las Áreas de Actividad se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos. El nivel del piso fino inmediatamente superior al semisótano no podrá tener una altura mayor a uno con cincuenta (1.50) metros sobre el nivel del andén. Si esta altura es superada, se tomará como primer piso de la edificación.

**ARTICULO 298:** Para las nuevas edificaciones se permitirá la construcción de voladizos cumpliendo con las siguientes normas:

1. En predios con antejardín, el voladizo podrá avanzar hasta una distancia máxima equivalente al 25% de la profundidad del mismo.
2. En predios sin antejardín, el voladizo podrá avanzar hasta una distancia igual al 20% de la dimensión del andén.

## **CAPÍTULO 8**

### **MANEJO DE LOS RESIDUOS SÓLIDOS**

**ARTICULO 299:** El Municipio deberá en un plazo de dos años definir la disposición final de residuos sólidos de Pradera, formulando una alternativa de solución, bien sea de nivel regional, en asocio con otros municipios, o bien local, de manera que permita la habilitación de un sitio definitivo para la disposición final de

los residuos sólidos.

En caso de optar por dar una solución local, de acuerdo con el plano de posibles ubicaciones, el Municipio deberá, en un plazo de dos años, precisar el sitio exacto para tal finalidad, debiendo adelantar los estudios técnicos de suelos, niveles freáticos, permeabilidad, proximidad a ríos y quebradas y otros pertinentes que fuesen exigidos por la autoridad ambiental. ***Ver Plano de Áreas Potenciales para la Disposición de Residuos Sólidos(R-62)***

**ARTÍCULO 300:** Todos los proyectos que se adelanten en desarrollo del manejo, transporte, tratamiento y disposición final de residuos sólidos deben contar con la respectiva licencia ambiental, de acuerdo a lo establecido en la ley 99 de 1993 y el Decreto Reglamentario 1753 y demás normas concordantes.

**ARTÍCULO 301:** Los sistemas de manejo y disposición final de residuos sólidos domiciliarios deberán cumplir con lo especificado en el Reglamento Técnico de Saneamiento RAS – 98, Título F del Ministerio de Desarrollo y la normativa ambiental vigente.

**Parágrafo:** El municipio realizará, de acuerdo con los términos de referencia establecidos por la CVC, un plan de clausura de los sitios actualmente utilizados para la disposición final de residuos y escombros, para lo cual cuenta con un plazo de dieciocho meses, contados a partir de la aprobación del PBOT.

**ARTÍCULO 302:** El Manejo de los residuos sólidos de las zonas Z1 corregimientos de El Retiro, Bolo Blanco, y Bolo Azul, y zona Z2 corregimientos de Arenillo, Los Pinos, La Carbonera, El Líbano, San Antonio, San Isidro, El Nogal, La Feria, y el resguardo indígena Kwet Wala, se hará individualmente mediante rellenos sanitarios acordes al volumen de basuras generado en cada sitio, el cual puede ser complementado con otras soluciones tales como el compostaje, reciclado e incineración, entre otros. Estas actividades deben complementarse con un programa de educación ambiental para el manejo de basuras. La administración Municipal debe implementar los programas de tratamiento de residuos sólidos de los corregimientos, en los próximos seis meses, a partir de la aprobación del Plan.

**ARTÍCULO 303:** Los residuos de la Cabecera Municipal y de las Zonas Z3 correspondiente a los corregimientos de La Ruiza, Potrerito, Lomitas, El Recreo, y Z4 corregimientos del Bolo Hartonal, La Tupia, La Granja, y La Floresta, deberán manejarse en forma conjunta y disponerse en el sitio identificado como Área Potencial para Disposición de Residuos Sólidos, que aparece ubicado en el plano **No R-62** del presente PBOT de acuerdo con el plazo establecido en el artículo 295.

**ARTÍCULO 304:** La dirección local de salud municipal supervisará el cumplimiento de las contrataciones respectivas para el manejo, transporte, tratamiento y disposición final de los residuos hospitalarios.

**ARTÍCULO 305:** El Plan Maestro de Manejo Tratamiento y Disposición Final de Residuos Sólidos Industriales, Domiciliarios y Hospitalarios de la Cabecera Municipal y los Corregimientos, debe ser gestionado por la Administración Municipal en un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la aprobación del PBOT.

**ARTICULO 306:** La Administración debe adelantar un trabajo de selección de los sitios de disposición final de lodos y escombros. Para tal fin se debe en los próximos seis (6) meses hacer una evaluación de la capacidad de acogida de los galpones en desuso, existentes entre el casco urbano y el Corregimiento de La Tupia. De esta manera se determinará su capacidad para recibir los escombros y lodos generados y seleccionará uno o varios sitios para la disposición final.

**Parágrafo:** La escombrera deberá encontrarse en funcionamiento en un plazo de dos años, previa realización de los estudios y diseños correspondientes.

**ARTÍCULO 307:** El municipio realizará un Plan de Manejo Técnico de los Residuos Sólidos tanto Domésticos como Hospitalarios y en conjunto con el Sector Industrial, el de los Residuos Industriales.

**Parágrafo:** El Municipio dentro de los dos (2) meses siguientes a la aprobación del PBOT, solicitará a la autoridad Ambiental, los términos de referencia para el Plan de Clausura de todos los sitios de disposición inadecuada de residuos sólidos existentes ( La Tupia, Bolo Hartonal, La Alacranera). ***Ver plano R-62 Áreas Potenciales para Disposición de Residuos Sólidos***

**ARTÍCULO 308:** En los lotes en donde se han depositado residuos sólidos y escombros, sin ningún tratamiento, no se permitirá el desarrollo de viviendas o equipamientos y su uso preferencial será para desarrollar zonas verdes.

## **CAPÍTULO 9 MANEJO Y DISPOSICIÓN DE AGUAS RESIDUALES**

**ARTÍCULO 309:** La PTAR del Municipio de Pradera se ubicará en la Hacienda Chune (propiedad del Ingenio Central Castilla) localizada en el corregimiento de Bolo Hartonal, entre las coordenadas 1°09'1.100 a 1°09'1.300 Este y 87°0'1.00 a 87°0'1.300 Norte, y se construirá en el mediano plazo (dos períodos constitucionales). ***Ver Plano U-36 Programa de Ejecución.***

**Parágrafo:** El Municipio acoge el diseño de la Planta, preparado por el consultor Marquis Carvajal, suministrado por Acuavalle.

**ARTÍCULO 310:** La Administración Municipal declarará como zonas de protección a corto plazo, una vez aprobado el PBOT, una franja perimetral de cincuenta metros (50mt) alrededor de la PTAR, ateniéndose a la extensión y diseños del estudio

contratado por CVC y ACUAVALLE.

**ARTÍCULO 311:** La Administración Municipal en el corto plazo, contado a partir de la aprobación del presente Plan, realizará o contratará los estudios, diseños y seleccionará la tecnología y las áreas requeridas para establecer los sistemas de tratamiento de aguas residuales de los corregimientos de La Feria, El Retiro, El Nogal, El Líbano, San Isidro, Lomitas, El Recreo, Potrerito, La Floresta, Vallecito, La Granja, La Tupia, Bolo Hartonal, Bolo Azul, Bolo Blanco, Arenillo, Los Pinos, La Carbonera, el resguardo indígena Kwet Wala, La Fría, San Antonio, La Ruiza, Bolívar y el sector del Párraga. Para la realización de estos estudios puede contarse con la concurrencia y apoyo de la CVC en los términos previstos en la ley.

**Parágrafo:** La construcción de los sistemas de tratamientos de aguas residuales de los corregimientos citados en el artículo anterior, se adelantará en el largo plazo.

**ARTÍCULO 312:** Todas las viviendas que se construyan deberán contar con un sistema para el tratamiento de las aguas residuales domésticas, que se generan y se construirán previo concepto de la autoridad ambiental competente.

**ARTÍCULO 313:** Los establecimientos comerciales dedicados al cambio de aceite de automotores y lavaderos de vehículos ubicados en el área urbana, deberán implementar en el corto plazo, contado a partir de la aprobación del PBOT, un sistema de tratamiento de Aguas Residuales y de Manejo y Disposición Final de Residuos Combustibles (gasolinas, aceites), de acuerdo con la reglamentación vigente.

**ARTÍCULO 314:** Las estaciones de gasolina y ventas de otros combustibles (petróleo etc.) deben presentar en el corto plazo, contado a partir de la aprobación del PBOT, un plan de mitigación de riesgos de acuerdo con lo establecido por la autoridad ambiental competente y la normatividad vigente.

## **CAPÍTULO 10 EMISIONES ATMOSFERICAS**

**ARTÍCULO 315:** Todo establecimiento comercial debe cumplir con la normatividad vigente sobre ruido, en especial la resolución 1792 de 1990, del Ministerio de Trabajo y Seguridad Industrial y las demás normas que se encuentren vigentes.

**ARTÍCULO 316:** Frente a la aplicación aérea de agroquímicos, la autoridad municipal se acogerá a la Reglamentación del ICA, establecida por la resolución 1843.

**ARTÍCULO 317:** Las áreas cultivadas en caña deberán manejarse de acuerdo con los términos establecidos en el Convenio de Producción Limpia, suscrito entre el sector cañicultor y las autoridades ambientales (Resolución DG 377 del 30 de

Octubre de 1998 de la CVC). ***Ver plano Concertación para producción limpia Asocaña No R-36***

**ARTÍCULO 318:** Con respecto a las fumigaciones aéreas, la Administración Municipal se acoge a los Decretos 1840 1843 de 1991 del Ministerio de Salud reglamentado por la resoluciones 3079 y 7272 de 1995 y 00372 y 0074 de 1999 del ICA en materia de Insumos Agrícolas (bioinsumos, enmiendas, acondicionadores, reguladores fisiológicos, coadyuvantes y plaguicidas) y la Resolución 00099 sobre Aplicaciones Aéreas.

**ARTICULO 319:** En aplicación de lo estipulado por la resolución 00099 del 12 de Septiembre de 2000 del ICA, se prohíbe la aplicación por vía aérea de herbicidas hormonales y de contacto en el ámbito municipal de Pradera.

**ARTICULO 320:** Al tenor de lo establecido por la resolución 00099 del ICA, se autoriza las aplicaciones por vía terrestre o aérea de herbicidas, defoliadores, reguladores fisiológicos, y de maduradores de caña en el ámbito municipal de Pradera, siempre y cuando exista recomendación escrita y firmada por un Ingeniero Agrónomo con tarjeta profesional vigente expedida por Minagricultura.

**Parágrafo 1:** Las aplicaciones aéreas de herbicidas, defoliadores, reguladores fisiológicos y de madurantes de caña de azúcar, solo podrán efectuarse a mas de doscientos (200) metros de distancia de otros cultivos o explotaciones pecuarias y forestales; a más de quinientos (500) metros de la cabecera municipal y a más de doscientos (200) metros de las cabeceras de corregimientos.

**Parágrafo 2:** En toda área donde se vaya a realizar una aplicación por vía aérea de herbicidas, defoliadores, reguladores fisiológicos o de madurantes de la caña de azúcar, debe haber un Ingeniero Agrónomo en el momento de la aplicación con los instrumentos apropiados, verificando que las condiciones meteorológicas prevalentes al momento de la aplicación sean adecuadas con el propósito de ordenar la suspensión de la operación cuando estas sean adversas.

**ARTÍCULO 321:** Los daños que se ocasionen por la aplicación de herbicidas, defoliadores, reguladores fisiológicos y de madurantes de caña de azúcar, a cultivos vecinos u otras explotaciones cercanas, serán responsabilidad de quien ordene la aplicación y del dueño del predio.

**ARTICULO 322:** La aplicación por vía terrestre de herbicidas hormonales y de contacto debe efectuarse con boquillas de abanico, en condiciones de viento en calma (velocidad inferior a 3 km/Hora), a mas de cien (100) metros de distancia de otros cultivos a de cualquier explotación pecuaria.

**Parágrafo:** Queda prohibido el uso de aspersoras de nebulización en la aplicación de herbicidas hormonales de contacto.

## **CAPITULO 11 AGUAS SUBTERRÁNEAS**

**ARTÍCULO 323:** El Municipio adelantará en el mediano plazo, el estudio de vulnerabilidad y amenaza de aguas subterráneas a partir de la información apartada por la C.V.C. **Ver plano R-67 Vulnerabilidad de acuíferos.**

**ARTÍCULO 324:** El PBOT adopta la información aportada por la C.V.C., relacionada con vulnerabilidad y amenaza de los acuíferos. **Ver plano R-67 Vulnerabilidad de acuíferos.**

## **SUBTÍTULO 5 EXPEDICION DE LICENCIAS DE URBANIZACION, PARCELACION Y CONSTRUCCION**

**ARTICULO 325:** Podrán ser titulares de las licencias de urbanización o parcelación los propietarios de los respectivos predios. De la licencia de construcción y de los permisos, los propietarios y los poseedores de los inmuebles que hubiesen adquirido dicha posesión de buena fe.

La expedición de la licencia o del permiso no implica pronunciamiento alguno sobre los linderos de un predio, la titularidad de su dominio, ni las características de su posesión.

**Parágrafo:** La licencia y el permiso recaen sobre el inmueble y producirán todos sus efectos, aún cuando éste sea enajenado posteriormente.

**ARTICULO 326:** El titular de la licencia o del permiso de construcción será el responsable de todas las obligaciones urbanísticas y arquitectónicas adquiridas con ocasión de su expedición y extracontractualmente por los perjuicios que se causare a terceros en el desarrollo de la misma.

**ARTICULO 327:** La licencia y el permiso crean para el titular una situación jurídica de carácter particular y concreta y por lo tanto no pueden ser revocadas sin el consentimiento expreso y escrito de su titular, ni perderá fuerza ejecutoria si durante su vigencia se modificaren las normas urbanísticas que los fundamentaron, excepto los casos contemplados en el artículo 66 del Código Contencioso Administrativo.

**ARTICULO 328:** Las licencias son transferibles a otro titular, previa comunicación conjunta del titular anterior y del nuevo con el objeto de actualizar el nombre del titular, así como los nombres de los profesionales responsables de la ejecución de

las obras.

**ARTICULO 329:** El término de vigencia de las licencias será de dos [2] años y del permiso será de un (1) año.

**Parágrafo:** La prórroga de una licencia o de un permiso se hará por una sola vez y su término no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50%) del término original de la autorización respectiva, es decir, de un (1) año y de seis (6) meses respectivamente.

**ARTICULO 330:** La solicitud de la licencia será comunicada a los vecinos mediante citación a los mismos efectuada por el interesado o solicitante de la licencia, cuando la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal considere que el proyecto causa impactos y requiera de Licencia Especial, según el Artículo 84 del presente Acuerdo.

**ARTICULO 331:** Para obtener la expedición de una licencia se debe cumplir con las disposiciones contenidas en el Código de Construcciones sismorresistentes (Decreto 1.400 de 1984) y las demás normas que lo modifiquen o complementen.

**ARTICULO 332:** El acto administrativo por el cual se concede o modifica una licencia será notificado a su titular y a los vecinos dentro de los cinco (5) días siguientes a su expedición de acuerdo con lo previsto en los artículos 44 y 45 del Código Contencioso Administrativo y será publicado para que surta los efectos respecto de terceros, en los términos previstos por el artículo 65 de la Ley 9ª de 1989.

**ARTICULO 333:** El término de ejecutoria para el titular y los terceros empezará a correr el día siguiente al de la publicación y en el caso de los vecinos, a partir de su notificación.

El titular, los vecinos y los terceros podrán interponer contra el acto notificado y publicado, según sea el caso, los recursos de la vía gubernativa que señala el Estatuto Contencioso Administrativo.

Transcurrido un plazo de dos (2) meses contado a partir de la interposición del recurso sin que se haya notificado decisión expresa sobre ellos, se aplicará lo dispuesto por el inciso 3º del artículo 65 de la Ley 9ª de 1989. En el caso de inmuebles colindantes sometidos al régimen de propiedad horizontal, bastará con notificar personalmente al administrador en los términos previstos en el presente artículo, quien actuará en representación de la copropiedad o de la persona jurídica constituida por los copropietarios.

**Parágrafo:** En el acto administrativo que concede una licencia o un permiso se dejará constancia expresa acerca de la existencia o disponibilidad definida de los servicios públicos, de conformidad al artículo 41 de la Ley 3ª de 1991.

**ARTICULO 334:** Para todo proyecto debe designarse un profesional responsable directo de la ejecución de las obras de conformidad con la licencia y los permisos. Están exentos quienes soliciten licencias o permisos para vivienda hasta de un piso de altura, ya sea construcción nueva, reforma o adición, excepto las construcciones en serie o urbanizaciones con construcción arquitectónica simultánea.

**ARTICULO 335:** La ejecución de las obras podrá iniciarse una vez se pague el valor de los impuestos correspondientes y ejecute el acto administrativo concediendo la licencia o permiso.

**ARTICULO 336:** La Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal durante la ejecución de las obras deberá vigilar el cumplimiento de las normas urbanísticas, arquitectónicas y especificaciones técnicas, así como las normas contenidas en el Código de Construcciones Sismo Resistentes.

La Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal podrá delegar en agremiaciones, organizaciones y/o asociaciones de profesionales idóneos, la vigilancia de que trata el inciso anterior.

**ARTICULO 337:** La transferencia de las zonas de cesión de uso público se perfeccionará mediante escritura pública, registrada debidamente en la Oficina de Instrumentos Públicos correspondiente, en la cual se constituye la urbanización o parcelación y se enajenan las zonas de cesión de uso público, de conformidad con lo establecido en los artículos 3 y 4 del Decreto 1380 de 1972.

**Parágrafo:** Para proyectos urbanísticos o de parcelación que contemplen su realización por etapas, las cesiones de uso público no podrán efectuarse en una proporción menor al 20% que le corresponde a la ejecución de la etapa respectiva.

**ARTICULO 338:** El Alcalde de Pradera impondrá las sanciones previstas en el artículo 66 de la Ley de 9a de 1989 cuando el titular de la licencia o del permiso trasgreda lo previsto por el artículo citado, para lo cual los vecinos podrán informar a la entidad competente.

**ARTICULO 339:** La Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal reglamentará mediante resolución o decreto los trámites y requisitos para la expedición de las licencias y los permisos, teniendo en cuenta lo previsto en el presente Acuerdo.

## **SUBTÍTULO 6**

### **LICENCIA DE USO DEL SUELO**

**ARTICULO 340:** La Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal será la



entidad encargada de expedir la Licencia o certificado de uso del suelo, conforme a los usos contemplados como factibles en las áreas de actividad en que se encuentre clasificado el Municipio de Pradera, entidad que reglamentará los requisitos para su solicitud y expedición.

## **SUBTÍTULO 7**

### **SANCIONES Y DISPOSICIONES FINALES**

**ARTICULO 341:** Cuando se parcele, urbanice o construya sin cumplir con todos los requisitos de Ley, la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal procederá a ordenar policívicamente la suspensión y/o la demolición de la obra, sin perjuicio de la sanción de multa a que haya lugar.

**Parágrafo:** Las sanciones anteriores se aplicarán observando los criterios establecidos en el Artículo 66 de la Ley 9a de 1.989 y demás normas que la reglamenten.

**ARTICULO 342:** Las firmas urbanizadoras y constructoras, sus representantes legales, sus juntas directivas y sus socios, quienes teniendo en cuenta la obligación de construir obras urbanísticas no las realizaren, quedarán inhabilitados por el término de cinco (5) años para tramitar toda clase de proyectos urbanísticos o arquitectónicos ante La Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal de Pradera, así como para celebrar cualquier tipo de contrato con las entidades del orden municipal.

**Parágrafo:** El tiempo de la inhabilidad se contará a partir vencimiento del plazo para realizar las obras urbanísticas y se extenderá a aquellas firmas constructoras en donde hagan parte del capital social los urbanizadores o firmas constructoras sancionadas.

**ARTICULO 343:** Cuando se construya sin licencia de construcción o permiso o en desacuerdo con los planos aprobados, el constructor, además de las sanciones a que se hace alusión en el Artículo anterior, quedará inhabilitado hasta por un término de cinco (5) años para tramitar toda clase de proyectos urbanísticos y arquitectónicos.

**ARTICULO 344:** Las sanciones a que se refieren los Artículos anteriores serán impuestas por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal, en aplicación del presente Acuerdo y de los Decretos Reglamentarios que se expidan en desarrollo de este Capítulo.

**ARTICULO 345:** Los propietarios de bienes raíces que por iniciativa propia, o a través de terceros, usen o destinen un inmueble a un fin distinto del previsto en la Licencia de Uso del Suelo otorgada por La Secretaría de Planeación e

Infraestructura Municipal, o quienes estando obligados a tenerla usen un inmueble careciendo de ella, se harán acreedores a las sanciones previstas en el presente Acuerdo y demás normas que lo reglamenten o modifiquen.

**Parágrafo:** Cuando se tipifique la conducta descrita en el presente artículo, la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal remitirá el expediente a la Secretaría de Gobierno Municipal con el fin de que se expida la orden policiva de sellamiento del inmueble.

**ARTICULO 346:** En caso de demolición de un Inmueble de Interés Patrimonial registrado en el inventario descrito en el Artículo 114, la nueva edificación no podrá sobrepasar la altura preexistente, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones contenidas en las normas pertinentes.

**ARTICULO 347:** El funcionario público que expida autorización alguna que permita ejecutar programas o proyectos contraviniendo lo contenido en el presente Estatuto de Usos del Suelo, incurrirá en causal de mala conducta y será sancionado con destitución de cargo.

**ARTICULO 348:** Todo constructor y propietario de una obra urbanística o arquitectónica debe garantizar a la Administración Municipal que los procedimientos para su ejecución reúnen las condiciones de seguridad tendientes a no ocasionar daños a terceros, a vidas humanas o a propiedades particulares, ni a poner en peligro la integridad de los peatones o transeúntes.

Para tal fin, deberán construirse o instalarse las defensas y estructuras provisionales necesarias para la seguridad de los obreros, de los peatones, de los vehículos que transiten por las calles y de las propiedades vecinas.

**ARTICULO 349:** Para el cumplimiento del Artículo anterior, la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal revisará periódicamente las obras que se estén construyendo en el Municipio, con el fin de verificar tanto el cumplimiento de las normas urbanísticas y arquitectónicas, como la instalación de las medidas de protección.

**ARTICULO 350:** En el momento en que se presenten situaciones de inseguridad o ésta sea detectable, se suspenderá en forma indefinida la obra, con el único propósito de garantizar el derecho a la vida y a la propiedad amparado en la Constitución.

**Parágrafo:** Las obras se reanudarán una vez se compruebe por medios idóneos la realización de todas las acciones que permitan la eliminación de riesgos que atenten contra la Integridad y seguridad de los trabajadores y de los ciudadanos y su patrimonio, lo cual será certificado por la firma constructora y/o interventora de la obra y será verificado por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal.

**ARTICULO 351:** Los constructores o propietarios que ocasionen daños a terceros en los procesos constructivos, tendrán que responder por estas acciones ante la Justicia Ordinaria y demás autoridades competentes y les será suspendida su inscripción como profesional y/o de constructor ante la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal por cinco (5) años y retirado su registro de todas las entidades Municipales que celebren contratación de obras o de consultoría por igual periodo.

**AUTICULO 352:** Para imponer la sanción administrativa de que trata el Artículo anterior, se requiere la comprobación por parte de la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal sobre la carencia de defensas o estructuras provisionales necesarias para la seguridad de los ciudadanos o de la deficiencia de las mismas.

**ARTICULO 353:** Se remitirá al Consejo Profesional de Ingeniería y Arquitectura Regional Valle del Cauca una copia de la Resolución que impone la sanción administrativa, solicitando la aplicación de sanciones por parte de ese organismo o de quien haga sus veces, de conformidad con lo previsto en el Artículo 24 de la ley 64 de 1.978.

**ARTICULO 354:** La Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal se abstendrá de expedir las normas de Uso del Suelo a toda actividad comercial, industrial o de explotación que cause impactos, afecte la seguridad pública o perjudique el normal desarrollo de las actividades ciudadanas.

**ARTICULO 355:** Los empleados al servicio de la Administración Municipal que siendo competentes para dar trámite a las solicitudes de que trata este documento, no dieren respuesta con prontitud a ellas, incurrirán en las causales de mala conducta.

**ARTICULO 356:** Las empresas de concreto o premezclado que surten a las construcciones de este elemento, deben tomar todas las precauciones que eviten derramarlo en las vías públicas.

De incurrir en esta falta, la empresa infractora será objeto de la suspensión de su actividad en el Municipio de Pradera, mediante solicitud ante la Secretaria de Gobierno Municipal.

**ARTICULO 357:** Los propietarios o constructores responsables de proyectos de construcción que en su ejecución ocasionen daño o deterioro en las vías públicas deberán repararlas y para tal efecto esta obligación se incluirá dentro de la garantía urbanística.

En aquellas construcciones que no sean objeto de constitución de la garantía urbanística, les será cobrado a sus propietarios el daño ocasionado mediante litigación que producirá la Secretaria de Planeación e Infraestructura Municipal, la cual prestará mérito ejecutivo y su cobro se efectuará mediante la jurisdicción

coactiva, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones a que diere lugar.

**Parágrafo:** Los constructores que incurran en esta situación les será suspendida su inscripción como tales ante la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal por un término de dos (2) años.

**ARTICULO 358:** Los avisos de los establecimientos comerciales, industriales o de servicios deberán estar adheridos totalmente a las fachadas y su tamaño será objeto de reglamentación por parte de la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal.

**ARTICULO 359:** Se prohíbe el descargue de todo tipo de escombros en la ribera del río Bolo y demás cauces de aguas naturales, se permitirá el descargue de escombros en los lugares señalados por la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal.

## **SUBTÍTULO 8**

### **RATIFICACIÓN DE LOS LÍMITES MUNICIPALES**

**ARTÍCULO 360:** La ratificación de los límites municipales se efectuó mediante la identificación, precisión y actualización en el terreno y en la cartografía e los elementos geográficos relacionados en los textos normativos y que para el municipio de Pradera son:

**CON EL DEPARTAMENTO DEL TOLIMA:** Los reconocidos y aceptados interdepartamentalmente y plasmados en los respectivos mapas departamentales.

**CON EL MUNICIPIO DE FLORIDA:** Los contenidos en la ordenanza No 39 de 1921 (Abril 28) y aclarados mediante el Acta de Deslinde del Instituto Geográfico Agustín Codazzi de 14 de Febrero de 1978.

**CON EL MUNICIPIO DE CANDELARIA:** Los contenidos en la Ordenanza No 39 de 1921 (Abril 28) y aclarados mediante el Acta de Deslinde del Instituto Geográfico Agustín Codazzi de 8 de Marzo de 1978.

**CON EL MUNICIPIO DE PALMIRA:** Los establecidos en la Ordenanza No 39 de 1921 (Abril 28) y aclarados mediante el Acta de Deslinde del Instituto Geográfico Agustín Codazzi de 16 de Marzo de 1978.

**ARTÍCULO 361:** Dentro del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) del Municipio de Pradera se establece una nueva delimitación de los corregimientos.

Para realizar la caracterización de centros poblados, áreas suburbanas y limite de los corregimientos, se realizaron los talleres donde se pudo establecer que los limites existentes no correspondían con los limites reconocidos por la comunidad,

para lo cual, se volvió a hacer un reconocimiento de los linderos sobre planos y se conformó el plano político del municipio. ***Ver Plano Político(R-01)***

**ARTICULO 362:** Todos los planos, cuadro y el glosario que se mencionan e incluyen en el presente Acuerdo, forman parte integral del mismo.

**ARTICULO 363:** El presente Plan está sujeto a modificaciones, las cuales podrán incorporarse al conjunto de documentos que lo integran, de acuerdo con los términos definidos en la Ley 388 de 1997, sus Decretos Reglamentarios y demás disposiciones legales pertinentes y las necesidades del municipio.

**ARTÍCULO 364:** Este Acuerdo deroga todas las normas y disposiciones que le sean contrarias.

**ARTICULO 365:** El presente Acuerdo rige a partir de su sanción y publicación

Dado en Pradera, a los ( ) días del mes de del año .

**EL PRESIDENTE**

**EL SECRETARIO**

## GLOSARIO

**ACTIVIDAD CONTAMINANTE:** Se entiende por actividad contaminante toda aquella que vierte en los medios líquido, aéreo y terrestre emisiones sólidas, líquidas, gaseosas o energéticas que por su naturaleza, características, concentración o volumen imposibiliten o dificulten su absorción, dispersión o degradación por medio de los mecanismos naturales de depuración.

**ADECUACION VIAL:** Se refiere a la construcción y/o mejoramiento de calzadas, andenes, sardineles y zonas blandas necesarias para la conformación de una vía.

**AFECTACION :** Acción por la cual se destina un terreno para obras públicas de interés social.

**AGRUPACION :** Desarrollo compuesto por tres o más unidades de diferentes usos compatibles, integrado en su totalidad por áreas de diferentes usos compatibles de propiedad y/o uso privado comunal o de la combinación de áreas de uso y propiedad comunal y áreas de uso y propiedad individual.

**AISLAMIENTO LATERAL:** Es la distancia horizontal comprendida entre el paramento lateral de la construcción y el lindero lateral del predio.

**AISLAMIENTO POSTERIOR:** Es la distancia comprendida entre el paramento posterior de la construcción y el lindero posterior del predio.

**ALTILLO:** Último piso adicional retrocedido tres (3.00) metros con respecto a la línea de construcción o paramento.

**ALTURA DE LA EDIFICACION:** Es el número de pisos permitidos, tomados a partir del punto medio del frente del predio partiendo del nivel de andén, mantenidos en forma constante sobre el nivel natural del terreno.

**ALTURA DE PISO:** Es la distancia vertical entre dos pisos finos y consecutivos.

**ALTURA LIBRE:** Es la distancia vertical entre el piso fino y el cielo raso.

**ANCHO DEL LOTE:** Es la distancia horizontal entre los linderos laterales del lote cuando éstos son paralelos. Cuando los linderos laterales no son paralelos, es la distancia entre dichos linderos medida a lo largo de la normal o la bisectriz del ángulo formado por la intersección de los linderos y trazada por el punto medio de la parte de la bisectriz comprendida entre la línea de demarcación y el lindero del lote.

**ANCHO DE LA VIA:** Es la medida transversal de la zona de uso público destinada a la circulación de vehículos y/o personas tomada entre las líneas de demarcación o paramento.

**ANDEN O ACERA:** Es la franja de la vía pública, destinada al tránsito de peatones, debidamente conformada en material duro y/o blando continuo.

**ANTEJARDIN:** Es el área verde de propiedad privada y disfrute visual público libre de toda construcción, comprendida entre el lindero frontal del predio y el paramento de la construcción con frente sobre la vía.

**AREA BRUTA URBANIZABLE:** Es la que corresponde al total del globo de terreno

por desarrollar.

**AREA CONSTRUIDA:** Es la parte edificada dentro de las áreas urbanizadas o desarrolladas y corresponden a la suma de las áreas de los pisos, excluyendo azoteas y áreas duras sin cubrir o techar.

**AREA DE ACTIVIDAD:** Es una extensión superficiaria delimitada, a la que se asigna el uso e intensidad del subsuelo, el suelo y/o el espacio aéreo correspondiente en el Area Urbana, Suburbana y Rural. Se caracteriza por el predominio de un uso determinado del suelo en función del cual se reglamentan los demás usos.

**AREA DE ACTIVIDAD AGRICOLA:** Comprende todas las Areas que son aptas para la producción de cosechas.

**AREA DE ACTIVIDAD COMERCIAL Y DE SERVICIOS:** Incluye los terrenos inmediatos a la Carreteras Pavimentadas que unen el Municipio de Pradera con Palmira y Florida, destinados a albergar las demandas de crecimiento de las actividades comercial y de servicios con bajo impacto urbanístico y ambiental.

**AREA DE ACTIVIDAD DE INDUSTRIA EXTRACTIVA:** Son áreas destinadas; la explotación de los recursos naturales no renovables, por los sistemas de socavón, a tajo o cielo abierto y dragado.

**AREAS DE ACTIVIDAD DE RECUPERACION DE SUELOS AF:** Comprende los terrenos con erosión severa y las tierras misceláneas que por su condición natural y su ubicación geográfica tienen un alto valor económico, social y ambiental, por lo cual ameritan ser recuperadas y que están presentes en cualquier tipo de relieve y pendiente.

Los tratamientos para éstos terrenos pueden ser: aislamiento, estimular la sucesión natural, coberturas especiales de pastos con árboles forrajeros, manejo de aguas de escorrentía, algunas de las áreas pueden ser manejadas con árboles frutales y tratamientos similares a materas o macetas.

**AREA DE ACTIVIDAD ESPECIALIZADA:** Son áreas que por sus características propias exigen un tratamiento especial y una restricción de manejo y ocupación.

**AREA DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL NO CONTAMINANTE:** Es aquella caracterizada por el desarrollo del uso industrial no contaminante y con una infraestructura especializada para tal fin.

**AREA DE ACTIVIDAD MIXTA:** Es aquella que por su función dentro de la estructura urbana presenta mezcla de usos residenciales, comerciales, de servicios y/o de pequeña industria.

**AREA DE ACTIVIDAD MULTIPLE:** Es aquella correspondiente a la zona central de la cabecera municipal que por su localización y mezcla de usos urbanos se constituye en el sector principal de la actividad urbana

**AREA DE ACTIVIDAD PECUARIA:** Es la conformada por terrenos que van desde los planos hasta los fuertemente quebrados y escarpados con pendientes menores del 40% la profundidad efectiva puede variar entre 20 y 50 centímetros, Generalmente presentan limitaciones severas en la profundidad por aspectos físicos y/o químicos, tienen buena estabilidad geológica, no presentan erosión y tienen poca susceptibilidad a la misma, exigen practicas de manejo selectivo para los potreros y para el ganado.

**AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL:** Es aquella prevista para el uso predominante de vivienda, permitiendo la mezcla de establecimientos que por su complementariedad garantizan su buen funcionamiento de acuerdo con el carácter propio del área.

**AREA DE CANJE:** Es aquella que se reserva para ser intercambiada con terrenos de predios vecinos, como consecuencia de la regulación de linderos.

**AREA DE EXPANSION URBANA:** Es aquella que estando delimitada entre los perímetros urbanos y suburbano, presenta condiciones aceptables para la urbanización futura y aunque no posee la totalidad de servicios Públicos, podrá ser dotada de ellos, pudiendo estar éstos integrados o no a la infraestructura urbana.

**AREA DE INFLUENCIA:** Es aquella a la cual alcanza o llega el efecto de una actividad desarrollada en otra área mas o menos aledaña.

**AREA DE PARQUE Y RECREACION:** Son Areas de propiedad pública o privada destinadas natural o artificialmente al disfrute activo a pasivo de la naturaleza por la comunidad.

**AREA DE PROTECCION Y MANTENIMIENTO DE CUERPOS DE AGUA PERMANENTES O NO:** Es el área localizada en las márgenes de los cuerpos de agua no edificable ni ocupable y destinada a la protección y control ecológico.

**AREA DE RESERVA VIAL:** Es la franja de terreno a conservar libre, necesaria para la futura construcción o ampliación de las vías.

**AREA DEL LOTE:** Es la medida de la proyección horizontal de la superficie de un predio comprendida entre sus linderos.

**AREA FORESTAL PROTECTORA MARGINAL:** Es la zona junto a cauces de agua y lagos que debe ser conservada permanentemente con busques naturales o artificiales para proteger estos mismos recursos u otros naturales renovables. En el Area Forestal Protectora Marginal debe prevalecer el efecto protector y sólo se permitirá la obtención de frutos secundarios del bosque. (Decreto Nacional 2811 de Diciembre 18 de 1.974).

**AREA LIBRE:** Es la superficie resultante de un lote al descontar el área ocupada.

**AREA NETA URBANIZABLE:** Es la resultante de descontar del área Bruta de un territorio, las áreas correspondientes a afectaciones del sistema vial y de servicios públicos (canales, líneas de alta tensión, ferrocarriles, canales etc.)

**AREA NO EDIFICABLE, NO URBANIZABLE O NO OCUPABLE:** Es aquella que por restricciones de zonificación, de servicios públicos, geológicas de topografía, no es posible urbanizar o parcelar.

**AREAS POTENCIALMENTE INESTABLES:** Son áreas conformadas por materiales que de acuerdo con su naturaleza son susceptibles de movimiento en masa, tales como depósitos coluviales, suelos residuales o rocas blandas.

**AREA RURAL:** Es el territorio municipal integrado por las áreas situadas por fuera de los perímetros urbano y suburbano.

**AREAS SIN DESARROLLAR:** Es el terreno no urbanizado, comprendido dentro de los límites del perímetro urbano y/o suburbano.

**AREA SUBURBANA:** Es la franja, de transición determinada por el Concejo Municipal, que rodea las ciudades y que se extiende por las vías de acceso, donde coexisten los modos de vida rural y urbana como una prolongación de la vida urbana en el campo, definida por criterios de densidad y actividad económica de la



población.

**AREA URBANA:** Es aquella contenida dentro del perímetro urbano.

**AREA ÚTIL:** Es el área resultante de restarle al área neta de un predio, el área de las vías, de las zonas verdes y de las áreas comunales de cesión.

**AREAS PEDIALES:** Ver área del lote.

**ASENTAMIENTO:** Es la ocupación del suelo por edificaciones o establecimientos en los que se desarrollan diversas actividades humanas, en un espacio geográfico determinado.

**ASENTAMIENTO CONCENTRADO:** Es la ocupación residencial intensiva del suelo, la cual se puede presentar en desarrollos predio a predio o en viviendas relativamente próximas.

**ASENTAMIENTO DISPERSO:** Es la ocupación residencial del suelo en desarrollos habitacionales de baja intensidad en áreas de terreno mayores y permitidos en las áreas de Actividad.

**AZOTEA:** Es la cubierta horizontal de una edificación con posibilidad de acceso y uso.

**BALCON:** Es la parte cubierta horizontal de una edificación que sobresale de la fachada.

**BLOQUE DE VIVIENDA:** Es el desarrollo arquitectónico compuesto por tres o más unidades habitacionales con acceso común, servidas por un punto fijo y con servicios e instalaciones comunes.

**BOSQUE PROTECTOR:** Aquel que existe o se establece en un área Forestal protectora F3.

**BUZAMIENTO:** Tendido en el que se inclina un plano estratigráfico. El término es usado también para indicar la inclinación de diferentes estructuras geológicas como fallas y pliegues, entre otras.

**CALIDAD AGROLÓGICA DEL SUELO:** Es el mayor o menor grado, de vocación del suelo para las actividades o explotaciones agrícolas.

**CALLE:** Es la vía urbana cuya dirección predominante es norte - sur.

**CALZADA:** Es la zona de la vía destinada exclusivamente a la circulación de vehículos. Puede ser central, intermedia o lateral (de servicio), de acuerdo con el tipo de vía. Su dimensión esta determinada por el número de carriles.

**CALZADA DE SERVICIO:** Es la calzada adyacente a la calzada principal, destinada al tráfico lento y de servicio local.

**CALZADA PRINCIPAL:** Es la calzada de una vía con un sentido única de circulación y destinada al tráfico rápido.

**CANTERA:** Sistema de explotación del suelo a cielo abierto para extraer de él rocas o minerales, utilizados como materiales de construcción.

**CARRERA:** Es la vía urbana cuya dirección predominante es oriente - occidente,

**CARRIL:** corresponde a la franja longitudinal en que se divide una calzada, con ancho suficiente para la circulación de un vehículo, su dimensión varia según el tipo de vía y esta determinada por las características de circulación que se pretenda obtener.

**CESIÓN OBLIGATORIA:** Es la enajenación gratuita de tierras en favor del Municipio de Pradera que se da en contra prestación por urbanizar o parcelar (Artículo 1 Decreto Nacional 1319 de 1993).

**CESIÓN PÚBLICA:** Es el acto por medio del cual una parte del predio de propiedad privada es transferida por el urbanizador al Municipio de Pradera a título gratuito, mediante escritura y pública y con destino a zonas verdes, equipamiento comunal y vías públicas.

**CESIÓN COMUNAL O DE COPROPIEDAD:** Es el acto por medio del cual una parte del predio es transferida por el urbanizador de un desarrollo como equipamiento comunal privado a la comunidad que leí ocupará.

**CICLOVÍA:** Es una zona de rodamiento de la vía pública o privada destinada exclusivamente a la circulación de bicicletas.

**CIELO RASO:** Es el acabado fino interior de una cubierta o entrepiso.

**C. I. I. U.:** Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las Actividades Económicas, establecida por la ONU.

**CLUB CAMPESTRE:** Es el establecimiento que brinda servicios recreativos, especialmente en espacios libres.

**CLUB DEPORTIVO:** Es el establecimiento que brinda servicios deportivos y recreativos en edificaciones construidas especialmente para tal fin.

**CLUB SOCIAL:** Es el establecimiento que brinda servicios recreativos, especialmente en recintos cerrados.

**CONFLUENCIA:** Sitio donde se juntan dos corrientes de agua o caminos.

**CONJUNTO:** Es un grupo de edificaciones o construcciones y áreas libres, en las cuales se integran los aspectos urbanísticos y arquitectónicos de varias unidades de un uso principal y sus usos complementarios, en predios conformados o no por lotes individuales, cuya disposición está subordinada al área y a los usos de propiedad comunal y/o pública.

**CONJUNTO RESIDENCIAL HORIZONTAL:** Es el desarrollo urbanístico compuesto por tres o más unidades de vivienda en edificaciones independientes, con acceso independiente desde las zonas comunes, aisladas o no, con altura de dos pisos e integrado por áreas de usos y propiedad privada y comunes; cuyas unidades de vivienda están subordinadas a las áreas de uso y propiedad comunal.

**CONJUNTO RESIDENCIAL VERTICAL:** Es el desarrollo urbanístico arquitectónico compuesto por dos o más bloques de vivienda, integrado por áreas de uso y propiedad privadas y comunes y cuyas unidades de vivienda están subordinadas a las áreas de uso y propiedad comunal.

**CONSTRUCCION:** Ver edificio o edificación.

**CONTAMINACION:** Es la alteración del ambiente con sustancias o formas de energía expuestas por actividad humana o de la naturaleza, en cantidades, concentraciones o niveles capaces de interferir en el bienestar o la salud de las personas, de atentar contra la flora, la fauna, de degradar la calidad del ambiente o de los recursos de la Nación o de las particulares.

**CONTAMINACION ACUSTICA:** Se denomina contaminación acústica, el exceso de ruidos y/o sonidos de niveles auditivos (por encima de 80 decibeles), presentes en recintos cerrados o en áreas abiertas.

**CONTAMINACION ATMOSFERICA Y DEL ESPACIO AEREO:** Es la introducción y descarga en dicho medio, de polvos, vapores, gases, emanaciones, humos y en general de sustancias de cualquier naturaleza que puedan causar enfermedad, daño o molestias a las personas o animales y a la naturaleza en general, al

sobrepasar grados o niveles fijados.

**CONTAMINACIÓN DE AGUAS:** Es la alteración de la calidad del agua subterránea o superficial que restringe su uso ocasiona un riesgo en la salud humana y de otros ecosistemas.

**CONTAMINACIÓN TERMICA:** La introducción de cantidades de calor en el medio ambiente, alterando la constitución física del mismo y/o causando cambios en los factores químicos, biológicos, paisajísticos o climáticos.

**CONTAMINACIÓN – DEGRADACIÓN DEL SUELO:** Es el acto por el cual se introduce en este medio efluentes industriales, sólidos o líquidos, que alteran las propiedades físico químicas de los suelos, y que destruyen los seres vivos de dicho medio, u otros elementos que sean de aspecto desagradable a la vista, o mal olientes, o que se tornen en focos potenciales de infección o infestación en detrimento de la calidad del suelo o del sustento físico.

**CONTAMINANTE:** Es cualquier elemento, combinación de elementos o forma de energía que actúa o potencialmente puede producir alteración ambiental, la contaminación puede ser física, química o biológica.

**CORREDOR REGIONAL DE TRANSPORTE:** El área de reserva para el funcionamiento de un sistema de transportes público colectivo de alta capacidad y de un sistema nacional de transporte de carga.

**CORREDORES MARGINALES Y PAISAJISTICOS:** Corresponden al conjunto de vías vehiculares que integran, como espacios públicos, las riberas de los ríos y/o conforman vías paisajísticas o integran elementos recreativos del Municipio.

**CORREDORES REGIONALES:** Corresponden a las vías de enlace interregional, ubicadas por fuera del área urbana, tales como los corredores viales pradera - Palmira, Pradera - florida pradera.

**CORREDORES URBANOS PRINCIPALES:** Conformados por el conjunto de vías que ofrecen una alta capacidad vehicular y que soportan primordialmente el transporte público de la ciudad.

**CORREDORES SECUNDARIOS:** Conformados por el conjunto de vías urbanas con cierta continuidad en longitud y que pueden soportar tránsito generado por el transporte público y privado.

**COTA DE NIVEL:** Es la medida correspondiente a una altura o a una depresión, tomada a lo largo de una curva de nivel con respecto al nivel del mar.

**CRUCE:** Es el punto de convergencia de dos o más vías.

**CUADRA:** Es cada uno de los lados de cualquier manzana, por donde se presentan las fachadas y los accesos de las edificaciones respectivas.

**CUERPOS DE AGUA:** Son todos los elementos que conforman el sistema hidrológico, ya sean ríos, zanjones, quebradas, riachuelos, arroyos, lagos, lagunas, pozos profundos nacimientos de agua, etc., naturales o artificiales, que mantengan un volumen de agua temporal, o permanente.

**CULATA:** Es el muro sin vista o aberturas de una edificación, que colinda lateral o posteriormente con propiedades, vecinas.

**CURVA DE NIVEL:** Línea continua que en los planos une los puntos que tienen la misma altura sobre el nivel del mar o sobre otro plano de referencia.

**DELINEACION URBANA:** Es la información que el Departamento Administrativo de planeación Municipal suministra a solicitud de un interesado sobre

las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y especificaciones técnicas que afecten a un determinado predio. Su vigencia será de un (1) año contado a partir de la fecha de expedición (Artículo 1 del Decreto Nacional 1319 de 1993).

**DEMARCAACION:** Es la fijación de la línea que determina el límite entre un lote y las áreas de uso público.

**DENSIDAD:** Es la relación de ocupación de personas, construcciones, usos o actividades respecto a un área o terreno.

**DESARROLLO DE CONJUNTO:** El grupo de edificaciones, construcciones y áreas libres en las cuales se integran los aspectos urbanísticos y arquitectónicos de varias unidades residenciales aisladas o no y sus usos comunales y/o complementarios, en predios conformados o no por lotes o parcelas individuales cuya disposición está subordinada al área y a los usos de propiedad comunal y/o pública. Las edificaciones pueden ser concentradas o dispersas.

**DESARROLLO O PROCESO DE PARCELACION:** Procedimiento mediante el cual un globo de terreno bruto es dotado de servicios de infraestructura básica y de servicios públicos, no necesariamente conectados a la red urbana, dividido en áreas destinadas al uso privado, comunal y público inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir edificaciones, de acuerdo con las normas establecidas al respecto.

**DESARROLLO DE VIVIENDA PREDIO A PREDIO:** Son desarrollos de viviendas en edificaciones continuas, en lotes o en parcelas individuales.

**DIAGONAL:** vía urbana cuya dirección predominante es sur oeste – noreste.

**EDIFICACIÓN AISLADA:** Es la edificación rodeada de área libre.

**EDIFICACION ANEXA:** Es la construcción dependiente de una principal y separada de ésta.

**EDIFICACION CONTINUA:** Es el conjunto de construcciones adosadas lateralmente por sus dos costados.

**EDIFICACION PAREADA:** Son dos edificaciones situadas en lotes contiguos, adosados en la medianera y con aislamiento en los otros costados opuestos.

**EDIFICIO O EDIFICACION:** Es la construcción con carácter temporal o permanente ejecutada para cualquier uso.

**EJE DE ACTIVIDAD:** Son los predios o cuadras a lado y lado de ciertas vías urbanas, donde pueden localizarse actividades mixtas.

**EMPATE:** Es la armónica integración de los paramentos, voladizos, planos de fachadas u otras cubiertas de una edificación, con edificaciones contiguas.

**EQUIPAMIENTO:** Es el conjunto de servicios e instalaciones físicas necesarios para el buen funcionamiento de una actividad y que representa bienestar para la comunidad que los utiliza.

**EQUIPAMIENTO COMUNAL:** Es el conjunto de áreas, edificaciones o construcciones de uso de una comunidad, que suplen o complementan las necesidades de su desarrollo y pueden ser públicos o privados.

**ESPACIO PUBLICO:** Es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas

colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes.

Así, constituyen el Espacio Público las áreas requeridas para la circulación, tanto peatonal como vehicular, las áreas para la recreación pública activa o pasiva, para la tranquilidad y seguridad ciudadana, las franjas de retiro de las zonas verdes y similares, las necesarias para la instalación y mantenimiento de los servicios públicos básicos, para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de las obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, para la conservación y preservación del paisaje y los elementos naturales del entorno de la ciudad, los necesarios para la preservación de las playas fluviales, los terrenos de bajamar, así como de sus elementos vegetativos, arenas y corales y, en general, todas las zonas existentes o debidamente proyectadas en las que el interés colectivo sea manifiesto y conveniente y que constituyan, por consiguiente, zonas para el uso o el disfrute colectivo.

**ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL:** Es el conjunto de la información que deberá presentarse ante la Autoridad ambiental Competente el peticionario de una Licencia Ambiental. El estudio de Impacto ambiental, de acuerdo con la Ley 99 de 1993, debe contener información sobre la localización del proyecto, los elementos bióticos, ambientales y socioeconómicos del medio que puedan sufrir deterioro y además incluirá el diseño de los planes de prevención de impactos y el plan de manejo ambiental de la obra o actividad.

**ESQUEMA BASICO:** Es la representación gráfica del terreno, referida a las coordenadas de Pradera, a la cual deberán incorporarse las afectaciones viales, paramentos de estructura urbana determinantes para la localización de las zonas de cesión de vías y zonas verdes, necesarias para plantear el proyecto, urbanístico.

**ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES O DE SERVICIOS:** Son aquellos destinados al comercio y/o prestación de servicios.

**ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES:** Son aquellos destinados a la prestación de servicios educativos, sociales, asistenciales y/o administrativos.

**ESTABLECIMIENTOS INDUSTRIALES:** Son aquellos destinados a la producción de bienes, mediante la transformación o extracción de recursos.

**ESTACIONAMIENTO:** Es el lugar público o privado destinado al aparcamiento de uno o más vehículos.

**ESTRUCTURA URBANA:** Es la organización físico - espacial del predio determinada a través de la zonificación existente y la red vial.

**EXPLOTACION ECONOMICA:** Es todo lucro que se origina por el uso del suelo de un predio.

**FACHADA EXTERIOR:** Es la alzada de un edificio que da sobre la zona pública o comunal.

**FACHADA INTERIOR;** Es la alzada de un edificio que da sobre cualquiera de sus aislamientos.

**FALLA GEOLOGICA:** Ruptura de la corteza terrestre por efecto de esfuerzos que superan su límite de resistencia. El término "Falla" implica desplazamiento

diferencial en ambos lados del plano de ruptura.

**FONDO DEL LOTE:** Es la medida entre la línea de demarcación y el lindero posterior del lote.

**FORMA DE OCUPACION:** Es la manera como se determina la localización de la población en un sector o zona específica.

**FRENTE DEL LOTE:** Es la longitud de su línea de demarcación. **GARAJE;** Es el lugar destinado al estacionamiento de vehículos.

**HETEROGENEIDAD:** Dícese de aquellas áreas en las cuales las actividades a que se dedican las construcciones que la conforman son de diferente naturaleza pero compatibles entre sí.

**HETEROGENEIDAD FISICA:** Se aplica este termino a aquellas áreas cuyas construcciones difieren en su naturaleza volumétrica o de ocupación del suelo.

**HITO:** Elemento puntual de referencia, que forma parte destacada de la imagen del Municipio que reviste importancia desde el punto de vista arquitectónico, urbanístico, patrimonial, estético y/o afectivo para la comunidad.

**HOMOGENEIDAD DE USO:** Dícese de aquel las áreas en las cuales sus edificaciones se destinan a actividades de igual naturaleza o complementarias a la de una actividad dominante.

**IMPACTO AMBIENTAL:** Es el cambio que se causa sobre el medio ambiente.

**IMPACTO SOCIAL:** Son incomodidades de tipo socio—psicológico generadas a una comunidad por el funcionamiento de una actividad.

**IMPACTO URBANO:** Son incomodidades que se presentan para el funcionamiento urbano o suburbano normal, generado por algunos usos y que pueden ser sobre el tráfico, el espacio urbano, entre otros.

**INCOMODIDAD:** Molestia o interferencia causada por un uso o actividad a otros usos, como consecuencia de sus características de funcionamiento.

**INDICE DE HABITABILIDAD:** Dentro del uso o actividad residencial, es la relación que debe existir entre el área construida privada de una vivienda y su número de alcobas, con el fin de establecer las condiciones mínimas aceptables de habitabilidad de dicha vivienda como una unidad.

**INDICE DE OCUPACIÓN:** Es el porcentaje que multiplicado por el área neta del lote, de cómo resultado el área máxima para ocupar con edificación en primer piso.

**INDUSTRIA TRANSFORMADORA:** Es aquella destinada a la elaboración y ensamblaje.

**INDUSTRIA EXTRACTIVA:** Es aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales provenientes de recursos naturales renovables o no renovables

**INTENSIDAD DE USO:** Es el grado de utilización de un área por una actividad determinada.

**INTERSECCIÓN:** Es el cruce de dos o más vías que requiere la solución de todos los flujos con sistemas de tráfico u obras de infraestructura.

**LEGALIZACIÓN:** Es el procedimiento mediante el cual se adoptan las medidas administrativas establecidas por normas, con el fin de reconocer oficialmente la existencia de un asentamiento o edificio, lo cual incluye la aprobación del plano y la expedición de la reglamentación respectiva.

**LICENCIA:** Es el acto administrativo por el cual la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal autoriza la construcción o demolición de edificaciones y la urbanización o parcelación de predios en las áreas urbanas, suburbanas o rurales, con base en las normas urbanísticas y/o arquitectónicas y especificaciones técnicas vigentes (Artículo 1 decreto Nacional 1319 de 1993).

**LÍMITE PERMISIBLE DE CONTAMINACIÓN:** Es el punto o nivel máximo hasta el cual se considera tolerable la contaminación en cualquiera de sus formas.

**LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN O PASRAMENTO:** Es el límite de construcción por el frente del primer piso de una edificación.

**LÍNEA DE DEMARCACIÓN:** Lindero entre un lote y las áreas de uso público.

**LINDERO:** Es la línea común que define legalmente el límite entre dos o más lotes o entre un lote y una zona de uso público o comunal o áreas de canje.

**LOTEO O PREDIO:** Es el terreno deslindado de las propiedades vecinas con acceso a una o más zonas de uso público o comunal.

**LOTE MÍNIMO:** Es el área mínima necesaria para desarrollar una unidad específica de una actividad.

**LOTEO:** Es una división de un globo de terreno en lotes.

**MALLA O SISTEMA VIAL:** Es el conjunto de vías que constituyen la infraestructura necesaria para la movilización de bienes y personas.

**MANZANA:** Unidad básica urbana de terreno, ocupado o no, delimitada perimetralmente por vías públicas, que constituye el elemento fundamental de la conformación de la trama urbana de la ciudad.

**MEJORAMIENTO URBANO:** Es el proceso mediante el cual las áreas deterioradas de la ciudad son adecuadas o rehabilitadas, utilizando instrumentos como la renovación urbana o la regularización de barrios.

**MICROEMPRESA:** Actividad comercial, industrial y/o de servicios ejercida en pequeña escala por una persona natural, por núcleo familiar o por un grupo asociado de personas.

**NOCIVIDAD:** Contaminación que directa o indirectamente produce o puede producir alteración notable o deterioro total o parcial de otros elementos.

**NOMENCLATURA:** Numeración dentro del sistema métrico decimal (enteros), que en orden ascendente se le da a las vías públicas para su identificación. Los números pares se colocan al lado derecho del sentido creciente de la numeración; cuando sea del caso podrá estar combinado con caracteres alfabéticos.

**NORMALIZACIÓN O REGULARIZACIÓN:** Es el proceso mediante el cual las actividades o desarrollos que se apartan o carecen de patrones de control son sometidos al cumplimiento de disposiciones que encausan y regulan su funcionamiento.

**NORMAS:** Comprende el conjunto de medidas y disposiciones generales o especiales, que regulan o encausan el desarrollo del Municipio de Pradera.

**OBRAS DE SANEAMIENTO:** Comprende las obras físicas que se ejecutan sobre el predio, con el fin de que pueda ser usado en condiciones sanitarias.

**PAISAJE DE PROTECCIÓN:** Son aquellas zonas con valor paisajístico que por su riqueza constituyen derecho al disfrute por la comunidad y que contribuyen a su bienestar físico y espiritual.

**PARAMENTO:** Es el plano vertical que limita la fachada de una edificación. Cuando

no existe antejardín, coincide con la línea de demarcación.

**PARCELACIÓN INDIVIDUAL:** Es la unidad territorial mínima donde se localiza una vivienda, que permite un desarrollo de uso del suelo de acuerdo a la vocación o el potencial del mismo.

**PARCELACIÓN:** Se entiende por parcelación el proceso mediante el cual un globo de terreno bruto en el área suburbana es dotado de servicio público integrados o no a la infraestructura urbana y de vías conectadas a la red vial del Municipio, dividido en áreas destinadas al uso privado, comunal y público, inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir edificaciones, de conformidad con las normas que se establecen en el presente estatuto y demás disposiciones que lo complementan y lo reglamentan.

**PERMISO:** Es el acto administrativo por el cual la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal autoriza la ampliación, modificación, adecuación y reparación de edificaciones existentes, localizadas en áreas urbanas, suburbanas o rurales con base en las normas y especificaciones técnicas vigentes (Artículo 1 decreto Nacional 1319 de 1993).

**PLAN GENERAL DE ADECUACIÓN MORFOLOGICA:** Es el estudio que provee la evolución final de forma fisiográfica de las áreas determinadas como de industria extractivas, creando el marco para la formulación de los planes particulares de adecuación morfológica.

**PLAN DE MANEJO AMBIENTAL:** Es el plan que de manera detalla establece las acciones que se requieren para prevenir, mitigar, controlar, compensar y corregir los posibles efectos o impactos ambientales negativos, causados en desarrollo de un proyecto, obra o actividad. Incluye además los planes de seguimiento, evaluación monitoreo y los de contingencia.

**PLAN DE RESTAURACIÓN O SUSTITUCION AMBIENTAL:** Es la recuperación y adaptación morfológica y ecológica de un área afectada por actividades que hayan introducido modificaciones considerables al paisaje y efectos graves a los recursos naturales.

**PARQUEADERO:** Espacio acondicionado y vigilado para estacionamiento temporal de vehpiculos, los cuales podrán sesr consstruidos en uno o varios niveles. Según su modalidad de explotación, pueden ser de uso público o privado.

**PARQUEADERO DE USO PRIVADO:** Son aquellos en los cuales el usuario adquiere el derecho de uso por compra del espacio (Sistema de propiedad horizontal). También se consideran privados aquellos parqueaderos que por especificaciones de diseño y/o normas de construcción se exigen a las diferentes edificaciones.

**PARQUEADEROS DE USO PUBLICO:** Son aquellos que prestan el servicio mediante el pago horario, diario, semanal, mensual, trimestral, semestral y anual de una tarifa fijada y controlada por la Secretaria de Tránsito y Transporte del Municipio.

**PATIO:** Es el espacio no cubierto, distinto de los aislamientos, de donde una construcción puede tomar aire y luz para sus habitantes.

**PERIMETRO SUBURBANO:** Es la línea que delimita y separa el suelo suburbano del resto del territorio municipal.



**PERIMETRO URBANO:** Es la línea que delimita y separa el suelo urbano del resto del territorio municipal.

**PISO FINO:** Es el acabado superior de un piso.

**PLANO:** Es la representación gráfica a escala de una urbanización, parcelación, agrupación, conjunto edificio y otras obras o superficies.

**PLANO OFICIAL DE ZONIFICACIÓN:** Es la representación cartográfica de la zonificación, la cual señala la división territorial del Municipio de Pradera en áreas de actividad y zonas, que sirve como instrumento orientador y de control del proceso de desarrollo urbano.

**POSIBILIDAD DE SERVICIOS:** Concepto que define los requisitos técnicos que deban reunir los servicios públicos domiciliarios de: Acueducto, alcantarillado sanitario, pluvial o combinado, incluyendo tratamiento de agua residuales, energía eléctrica y gas, necesarios para habilitar un predio a la urbanización, parcelación y/o construcción.

**RAMPA:** Superficie inclinada para la circulación vehicular o peatonal, que une dos niveles de una edificación.

**RECINTO URBANO:** Espacio libre público urbano paramentado, que conforma una unidad espacial identificable como plazas, parques y plazoletas.

**REFORMA LOCATIVA:** Es el proceso de sanear o reparar una edificación, sin alterar su diseño estructural y usos vigentes.

**REFORMA SUSTANACIAL MAYOR:** Es el proceso de sanear o reparar una edificación, alterando la densidad y/o usos y/o diseños estructurales vigentes.

**REFORESTACIÓN:** Consiste en el establecimiento artificial de árboles para formar bosques.

**REGLAMENTACIÓN:** Es el conjunto de normas y disposiciones legales que regulan y controlan el desarrollo general o particular de la ciudad y su área de influencia o de un área específica.

**RELOTEO:** Es la modificación de la distribución, área o forma de loteo.

**RETROCESO:** Es el aislamiento de la edificación con respecto al frente del lote en el cual se levanta.

**REVITALIZACIÓN:** tratamiento referente a la renovación y dinamización de los edificios y las actividades, tendientes a buscar una nueva imagen y función de un inmueble o de un barrio dentro del contexto urbano.

**RITMO:** Disposición metódica y armónica de vanos de puertas, ventanas y otros elementos arquitectónicos que forman parte de la fachada de una edificación.

**SARDINEL:** Es el elemento de materia durable cuyo borde separa la calzada del andén o del separador de una vía.

**SELECCIÓN TRANSVERSAL:** Se entiende por sección transversal de una vía la distribución y el dimensionamiento de los elementos que la conforman como área de uso público o ancho de vía.

**SEMISOTANO:** Es un nivel de construcción o piso parcialmente subterráneo, desarrollado a partir de la línea de construcción o paramento en el cual ninguna de las fachadas sobresale más de 1.50 metros del nivel del terreno. Esta distancia se contara entre el plano del piso inmediatamente superior y el nivel del terreno en el punto más bajo de corte de la fachada o fachadas.

**SEPARADOR:** Es la franja longitudinal de la vía colocada paralelamente a su eje, con el fin de separar calzadas, encauzar flujos de tránsito y proteger a los peatones. Según su localización y dimensión, puede estar conformado por zonas duras y/o blandas y puede ser central, intermedio o lateral.

**SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS:** Son los servicios de acueducto, alcantarillado, energía, gas combustible, telefonía y aseo.

**SISTEMA A TAJO ABIERTO O A CIELO ABIERTO:** Es la búsqueda o extracción de cualquier mineral o material de construcción, mediante la previa remoción total del suelo o rocas superiores para que el mineral se muestre en las superficies.

**SISTEMA DE DRAGADO:** Se define como exploración o explotación por este sistema la búsqueda o extracción de minerales de construcción que se hallan bajo las aguas, sean corrientes o no, en los cauces o lechos actuales o antiguos de lagos o ríos, por acción humana y mecánica, excavadora, aparatos de succión o inyección y otros.

**SOTANO:** Es la parte subterránea de un edificio.

**SUBDIVISIÓN:** Es la partición material de un lote (reloteo) o de una edificación.

**TRANSVERSAL:** Es la vía urbana cuya dirección predominante es nordeste – sudeste.

**TRATAMIENTO:** Es el manejo diferenciado de los usos y normas para cada área de actividad.

**UNIDAD BASICA DE VIVIENDA:** Es la solución de vivienda de interés social que además del lote urbanizado entrega un espacio de uso múltiple con cocina, unidad sanitaria completa y lavadero.

**URBANIZACIÓN:** Se entiende por urbanización, el proceso mediante el cual un globo de terreno bruto en el área urbana es dotado de servicios públicos y de infraestructura vial integrados a la red cuando dividido en áreas destinadas al uso privado, comunal y público, inherentes a la actividad que se va a desarrollar y apto para construir edificaciones para cualquier uso, de conformidad con los reglamentos legales vigentes en la materia.

**URBANIZACIÓN O PARCELACIÓN DE CONJUNTO EN LOTE INDIVIDUAL:** Es el sistema en el cual el urbanizador o parcelador construye las obras urbanísticas y las arquitectónicas simultáneamente. Los lotes estarán deslindados entre sí y de las zonas de uso público o comunal, debidamente alinderados y con acceso independiente desde el espacio público o común.

El conjunto horizontal está compuesto por tres o más unidades de vivienda en edificaciones independientes, aisladas o no, con acceso independiente desde las zonas comunes y con servicios e instalaciones propias. La altura máxima de las unidades de vivienda será hasta de tres (3) pisos y éstos conjuntos también pueden llamarse unifamiliares.

El conjunto vertical está compuesto por dos o más bloques o edificios de vivienda, con acceso común desde las zonas comunes y son servidos por puntos fijos y servicios e instalaciones comunes. Estos conjuntos también pueden llamarse bifamiliares, trifamiliares o multifamiliares, según sea el caso.

**URBANIZACIÓN O PARCELACIÓN EN LOTE INDIVIDUAL:** Consiste en la división del globo de terreno en áreas menores (Lotes o parcelas) de propiedad

privada individual, deslindados de propiedades vecinas y de áreas de uso y/o propiedad pública o común, debidamente alinderados y con acceso independiente desde el espacio público.

El urbanizador o parcelador solamente divide la tierra, dota y construye la infraestructura de servicios públicos, vías zonas verdes públicas o comunales, pero el desarrollo arquitectónico es de iniciativa de propietarios individuales, presentándose por lo general al término de la urbanización o de la parcelación.

Este tipo de urbanización puede ser abierto o cerrado. En este último caso, el acceso independiente se hace desde las zonas comunes.

**URBANIZADOR O PARCELADOR RESPONSABLE:** Es toda persona natural o jurídica que en propio nombre o en el del propietario de un terreno, directa o indirectamente emprende o ejecuta la división de un globo de terreno y lo acondiciona para la construcción de edificaciones, de conformidad con las disposiciones del presente estatuto.

**USO:** Es el tipo de utilización asignado a un terreno, a una edificación o a parte de éstos.

**USO ANEXO:** Es el desarrollo de labores domésticas de las cuales obtengan ingresos los residentes, siempre y cuando sean desempeñados exclusivamente por ellos mismos, que no causen molestias a los vecinos, que el local de trabajo no sea visible desde la vía pública, que no emplee anuncio alguno ni se consuma energía eléctrica de más de tres (3) caballos de fuerza trifásica.

**USO COMPATIBLE O COMPLEMENTARIO:** Es aquel que no perturba ni obstaculiza la actividad o función del uso principal y no ocasiona peligro a la salud, a la seguridad y a la tranquilidad pública; y/o que contribuye al mejor funcionamiento del uso principal en un área de actividad.

**USO COMPATIBLE CON LA NORMA:** Es aquel que puede funcionar en cualquier área de actividad con los requerimientos mínimos establecidos en el presente estatuto.

**USO PERMITIDO:** Es aquel que puede funcionar en cualquier predio de un área de actividad.

**USO POTENCIAL:** Es el desarrollo de las capacidades agrológicas de los suelos y la vocación de los sitios para determinar actividad agrícola, comercial, forestal, industrial, institucional, pecuaria, recreativa o residencial.

**USO PRINCIPAL:** Es aquel señalado como uso predominante que establece el carácter asignado a áreas o zonas de actividad.

**USO RESTRINGIDO:** Es aquel cuyo funcionamiento en un área de actividad está suspendido al tratamiento al cual se somete el área; se expide en forma condicionada y para su funcionamiento deberá cumplir con el concepto que emita la Secretaría de Planeación e Infraestructura Municipal y con los requisitos que se establezcan para tal fin.

**VECINOS:** Para todos los efectos previstos en el artículo 65 de la ley 9 de 1989, se entiende por vecinos a los propietarios, a los poseedores y a los tenedores de todos los predios colindantes sin distinción alguna (Artículo 1 Decreto Nacional 1319 de 1993).

**VIAS MARGINALES:** Conjunto de vías paralelas y a lo largo de los ríos, canales y lagunas contiguas a las áreas forestales protectoras de los mismos determinados

estos en el artículo 83 del Código Nacional de Recursos Naturales y preservación del medio ambiente hasta de 30 metros de alto que delimitan las áreas forestales protectoras de los mismos.

**VIAS PAISAJISTICAS:** Además de las vías marginales, son aquellas que por su localización y características topográficas y de ocupación de sus zonas colindantes, deben tener un tratamiento especial.

**VIVIENDA:** Es la edificación o parte de esta destinada exclusivamente para ser habitada y servir como alojamiento permanente a personas o grupos familiares.

**VIVIENDA BIFAMILIAR:** Es la edificación que agrupa dos unidades de vivienda unifamiliar independientes en un mismo lote, adosadas o superpuestas sin que haya subdivisión del lote.

**VIVIENDA CONCENTRADA (VIVIENDA PREDIO A PREDIO):** Es el sistema de ocupación residencial de carácter restringido, para el desarrollo de vivienda en edificaciones continuas localizadas en los asentamientos concentrados.

**VIVIENDA DISPERSA (VIVIENDA – PARCELA):** Es el sistema de ocupación residencial de carácter restringido que consiste en desarrollos de vivienda aislada, es decir rodeada de área libre, en el cual se localiza una vivienda por lote y en donde los usos del suelo deberán estar de acuerdo a la vocación o al potencial del mismo.

**VIVIENDA MÍNIMA:** Es la solución de vivienda de interés social que consta de un espacio múltiple, cocina, baño, lavadero y de acuerdo con el número de personas que conformen el hogar del beneficiario una o más alcobas.

**VIVIENDA MULTIFAMILIAR:** Es la edificación concebida con una unidad arquitectónica y carácter habitacional independiente, apta para dar albergue a cuatro o más familias en un mismo lote.

**VIVIENDA UNIFAMILIAR:** Es la edificación para una sola familia, se considerará para su identificación en especial un acceso desde la calle y sus servicios e instalaciones propias.

**VOLADIZO:** Es aquella parte de la edificación que desde el segundo piso sobrepasa la línea de construcción de 1 primer piso, sin apoyos visibles.

**ZONA:** Subdivisión de las áreas de actividad.

**ZONA DE PROTECCIÓN AMBIENTAL:** Es la franja verde longitudinal que se fija al lado y lado de la vía con el propósito de aislar la zona de circulación de vehículos propiamente dicha para las zonas de circulación peatonal y/o edificable. Para tal efecto deben adecuarse paisajística y ambientalmente con zonas verde y/o arborización, también se denomina así la franja longitudinal que separa las calzadas de un canal de aguas lluvias.

**ZONAS VERDES:** Son las áreas libres de propiedad pública o privada, destinadas a la recreación activa y/o pasiva y/o a la localización de equipamiento comunal.

**ZONIFICACIÓN:** Es la división territorial en áreas de actividad y zonas, con el fin de regular en forma ordenada los usos e intensidad de éstos, a los cuales se destina el terreno y las características de las edificaciones.

