DECRETO No. 103

16 de Abril de 2012

"POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO, PARA EL PREDIO DENOMINADO PLAN PARCIAL DE DESARROLLO EN EL SUELO DE EXPANSIÓN MONTECLARO, COMO INSTRUMENTO DE PLANIFICACIÓN COMPLEMENTARIA AL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE PALMIRA".

El Alcalde Municipal de Palmira – Valle del Cauca, en ejercicio de sus facultades Constitucionales y Legales, en especial las que le confiere el artículo 27, numeral 5 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto 19 del 2012 y el artículo 271 del Acuerdo Municipal 109 de 2001, y

CONSIDERANDO:

Que la Ley 388 de 1997 en su artículo 3º, establece que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento entre otros: "Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible y Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural".

Que el artículo 15 numeral 2º de la Ley 388 de 1997 establece "que las normas urbanísticas generales son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones".

Que de Acuerdo al artículo 19 de la Ley 388 de 1997, que establece: "los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley".

Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1.997 dispone que los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento. y el artículo 30 de la Ley 388 de 1.997, desarrollado por el artículo 64 del Acuerdo 109 de 2001, Plan de Ordenamiento Territorial de Palmira, clasifica el territorio municipal en suelo urbano, suelo rural y suelo de expansión urbana.

Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 establece: "En desarrollo del principio de

igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito".

Que la Ley 388 de 1997 en su artículo 39 establece que las cargas urbanísticas y sus correspondientes escalas de reparto que deben ser consideradas para efectos de determinar el sistema de reparto aplicable a las actuaciones urbanísticas. Teniendo en cuenta que el suelo objeto del presente plan parcial no cuenta con la infraestructura requerida para soportar futuros usos urbanos, tendrá que extender las redes de acueducto y alcantarillado, para su proceso de desarrollo y urbanización.

Que en aplicación del principio de concordancia normativa del artículo 100 de la Ley 388 de 1997 es necesario tener como marco de referencia de las decisiones que se adopten en el presente plan parcial, las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, es decir el Acuerdo 109 de 2001 y los Acuerdos modificatorios números 058 de 2003 y 080 de 2011.

Que dentro de los objetivos establecidos en el Plan de ordenamiento territorial para el Municipio de Palmira, definidos en el artículo 5 del Acuerdo 109 de 2001, se determinan las siguientes estrategias:

a. Ordenar y aprovechar la malla vial y vehicular en función de los objetivos del Modelo Territorial propuesto. Para el cumplimiento de este objetivo se determinan las siguientes acciones:
b. Jerarquizar y especializar el sistema vial existente acorde con el ámbito de su función: Nacional, regional o local.
c. Mejorar y complementar las vías que permitan conformar una malla para interconexión estrictamente local.
d. Reorganizar con base en el sistema de movilización propuesto, el transporte público urbano e interurbano de pasajeros y carga.
e. Establecer requisitos para construcción y localización de usos en su zona de influencia.

Que dentro de los componentes de modelo territorial del Municipio se establece con relación al desarrollo del suelo urbano contenido en el artículo 8 del Acuerdo 109 de 2001 un modelo estructurado en torno a los siguientes aspectos:

- Una Estructura Ecológica Principal compuesta por un sistema de áreas protegidas en las que se destacan el Parque Nacional Natural Las Hermosas y la Reserva Forestal Central, los elementos del sistema hídrico: principalmente el Basin del río Cauca y las cuencas de los ríos Amaime, Nima y Aguaclara, el sistema orográfico, las Reservas municipales y los Parques Urbanos.

a. Una estructura urbana compuesta por una ciudad central y un sistema de asentamientos rurales jerarquizados y especializados agrupados en forma de corona en torno a la ciudad central.
b. Una aglomeración industrial y de servicios y un núcleo de equipamientos de escala regional en torno al aeropuerto internacional.

c. Una gran zona agroindustrial plana que cubre los intersticios de las dos anteriores estructuras.
d. Unas zonas agropecuarias en torno a los centros poblados, en la franja del piedemonte y en la los valles de la ladera
e. Una red vial y de equipamientos que integra los componentes anteriores

Que el artículo 64 y siguientes del citado Acuerdo 109, define los suelos de expansión como las áreas del territorio municipal aptas para desarrollos urbanos que se van a habilitar como tales a corto, mediano y largo plazo y estos suelos de expansión se incorporarán progresivamente al suelo urbano, una vez hayan sido urbanizados de acuerdo con el respectivo plan parcial.

Que el artículo 169 del Acuerdo 109 de 2001 define como parte integral del Modelo Territorial Urbana las piezas estratégicas urbanas como las porciones de suelo cuyo conjunto de características urbanísticas y funcionales las convierten en elementos fundamentales para el funcionamiento de la Ciudad. En consecuencia son objeto de decisiones administrativas y de intervenciones urbanísticas diferenciadas de acuerdo con sus características propias, la función asignada por el modelo territorial y en armonía con las políticas de usos del suelo adoptadas en este Plan de Ordenamiento.

Que el artículo 64 Numeral 2 del Acuerdo 109 de 2001, define el tratamiento de desarrollo en zonas que no están incorporadas al desarrollo urbano pero presentan condiciones para ello en el horizonte del Plan y lo circunscribe a suelos clasificados como de expansión urbana. Su desarrollo se supedita a la elaboración previa y aprobación del correspondiente Plan Parcial que considere la totalidad del área de la zona respectiva.

Estipula además el Acuerdo 109 de 2001, así como la Ley 388 de 1997, que dichos planes podrán ser adelantados por iniciativa pública, privada, o mixta.

Que el presente plan parcial cumplió con todos los trámites exigidos por el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Art. 180 del Decreto 19 del 2.012, los decretos reglamentarios 2181 de 2006 y 4300 de 2007, incluyendo la concertación con la autoridad ambiental CVC y la consulta o socialización a propietarios, vecinos y comunidad en general.

Delimitación: Con un área bruta de 10.04 hectáreas, el Área de Planificación del Plan Parcial se encuentra delimitada de la siguiente manera:

Por el norte:	Con Callejón publico que conduce al centro poblado menor de la Pampa, futura diagonal 74.
Por el sur:	Con el Zanjón Zamorano.
Por el oriente:	Con predios de Hacienda Belén.
Por el Occidente:	En Parte con el Zanjón Zamorano y la calle o futura diagonal 74.

Que la delimitación del área donde se desarrollará el Plan Parcial, es el área objeto de intervención, se adelanta bajo los criterios, de propiedad y tenencia de la tierra, toda vez acorde con las escrituras y certificados de tradición respectivos, el territorio objeto de desarrollo en el presente instrumento de planificación, corresponde a los dominios de

Barreiro Inversores, interesados en la formulación del mismo

Que los predios que conforman el Plan Parcial Monteclaro se encuentran delimitados en el artículo 276 del Acuerdo 109 de 2001, modificado por el Acuerdo 080 de 2011, cómo plan parcial en Suelo de Expansión con un área total de 10.04 Has.

Que dentro del trámite del Plan Parcial de que trata el presente Decreto la Secretaría de Planeación Municipal expidió, mediante la resolución 1149.13.3.137 del 23 de Noviembre de 2011 y definió las determinantes básicas, normativas y técnicas para el Plan Parcial Monteclaro, por medio del cual confirmó el papel urbanístico del Plan Parcial en el Modelo Territorial establecido en el Plan de ordenamiento territorial para el municipio de Palmira, las condicionantes normativas estructurales, generales y complementarios que afectan y definen las características Urbanísticas del Plan Parcial como también los procedimientos técnicos y legales para dar continuidad a la aprobación e incorporación del Plan Parcial al suelo urbano de Palmira.

Que la Secretaría de Planeación Municipal y la CVC, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Art. 180 del Decreto 19 del 2.012, concertaron los aspectos ambientales del proyecto de plan parcial quedando plasmados en la Resolución 0100 Nº 0720-1023, de Diciembre 26 de 2011, por medio del cual se concertan los aspectos ambientales del Plan Parcial Monteclaro, desarrollado en área de expansión urbanística del Municipio de Palmira Valle del Cauca.

En mérito de lo anteriormente expuesto, se

DECRETA:

TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO I
GENERALIDADES

ARTÍCULO PRIMERO: ADOPCIÓN. El presente Decreto Municipal tiene como objeto aprobar Plan Parcial de desarrollo, para el predio denominado **Plan Parcial de Desarrollo en el Suelo de Expansión Monteclaro**, como instrumento de planificación complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio de Palmira.

ARTÍCULO SEGUNDO: DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN OBJETO DEL PLAN PARCIAL. El inmueble objeto del presente Decreto se encuentra delimitado de la siguiente manera:

LOCALIZACIÓN	LÍMITE
Por el norte:	Con Callejón publico que conduce al centro poblado menor de la Pampa, futura diagonal 74
Por el sur:	Con el Zanjón Zamorano
Por el oriente:	Con predios de Hacienda Belén
Por el occidente:	En Parte con el Zanjón Zamorano y la calle 74

El ámbito de aplicación del presente Plan, corresponde al predio denominado **Monteclaro** identificado con las siguientes Matrículas Inmobiliarias.

Superficie, Linderos y Propietarios Involucrados en el Plan Parcial: Cuatro (4) predios conforman el objeto de este instrumento de planificación, que suman 100.447 M2.

Sus Números Prediales son:	01-03-0355-0001-000 00-01-0007-0132-000 00-01-0007-0137-000 00-01-0007-0138-000
Matrícula Inmobiliaria	378-113338 378-106501 378-114873 378-114870
Propietario:	BARREIRO INVERSORES Y CIA S.EN C.S.
NIT	815004556-8

ARTÍCULO TERCERO: OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial de Desarrollo en el Suelo de Expansión Monteclaro se inscribe en el marco de políticas de los artículos 64, 162 y 276 del Acuerdo municipal 109 de 2001 o Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Palmira por lo tanto se considera como una pieza para el desarrollo de las áreas de expansión del municipio para la generación de áreas par vivienda nueva y como una solución que se ajusten a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos, áreas libres, parques y equipamientos colectivos de interés público o social acorde con los objetivos establecidos en las Piezas Estratégicas de Equipamientos y de Tejido Residencial.

- Las políticas específicas del **Plan Parcial de Desarrollo en el Suelo de Expansión Monteclaro** en relación a su rol en el modelo territorial corresponde a un elemento estructurante del modelo territorial como parte de la operación urbanística conjunto deportivo, recreativo y cultural dentro de la pieza estratégica de equipamiento y como parque urbano inmerso en la estructura ecológica principal.

- **Contenido básico del PLAN PARCIAL.** Hacen parte integrante del presente Plan Parcial, este decreto, los planos que con él se protocolizan, el documento técnico de soporte y el estudio de Evaluación Ambiental y Manejo de Aguas Lluvias y Servidas.

OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Con el fin de garantizar un desarrollo territorial consecuente con la política de ordenamiento territorial contenido en el POT, se establecen como objetivos del Plan Parcial los siguientes:

OBJETIVOS GENERALES

- Planificar la inserción coherente y armónica con el medio ambiente, de un desarrollo urbanístico de vivienda, en un sector con características ambientales frágiles. Vincular el suelo urbano con el suelo rural, generando una amplia oferta de espacio público y buscando la articulación en toda el área del Plan Parcial y

con el sector. Igualmente se pretende que el desarrollo del sector presente un crecimiento adecuado sobre el Noreste de la Ciudad y una mezcla racional de usos y actividades.

- Para el cumplimiento de este objetivo se observaran los principios rectores del ordenamiento territorial.
- Generar soluciones habitacionales de calidad en toda el área del plan parcial, propiciando el acceso de la comunidad de bajos recursos a las soluciones de vivienda, disminuyendo de esta forma el déficit cuantitativo acumulado de vivienda.
- Contribuir a la generación de empleos al apoyar el desarrollo de proyectos constructivos que vinculan gran cantidad de mano de obra calificada y no calificada.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

- Valorar el medio natural como elemento estructurante principal del ordenamiento territorial y componente esencial del espacio público, vinculando al desarrollo el potencial de áreas con restricciones ambientales.
- Proteger las zonas con restricciones ambientales, con el fin de garantizar la seguridad de los habitantes del sector y evitar el deterioro de los suelos.
- Planificar el desarrollo de Monteclaro basado en un sistema estructurante de espacio público, como elemento esencial de alta calidad urbanística, generando espacios de convocatoria, con alto aporte ambiental, aumentando los estándares de espacio público y garantizando la fácil apropiación por parte de la comunidad que habita el área de planificación, el entorno circundante y la ciudad.
- Mejorar la calidad de vida de la comunidad existente y futura al interior de la zona de expansión y de su entorno, mediante un adecuado ordenamiento urbano y una eficiente prestación de los servicios a la comunidad y de los servicios públicos básicos.
- Integrar y articular la zona de expansión, tanto internamente como con el sector circundante y la ciudad.

POLÍTICAS DEL PLAN PARCIAL.

- Adicionalmente a las políticas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de Palmira, Acuerdo 109 de 2001 y sus normas complementarias, en relación con los suelos de expansión, así como las prioridades establecidas en el Acuerdo 080 de 2011 el cual Modifica el POT; se consideran como políticas para el plan parcial Monteclaro, las siguientes:
- Conservar y reforzar los ecosistemas naturales, preservando los sistemas frágiles y vulnerables a la urbanización.
- Propiciar la compatibilidad ambiental de los nuevos desarrollos con las áreas de manejo ambiental de forma que se establezca y mantenga un adecuado equilibrio entre el aprovechamiento urbanístico de los terrenos y la protección al medio ambiente.
- Controlar y restringir la urbanización de terrenos con manifestaciones de inestabilidad geológica y los de importancia ambiental (nacimientos y fajas de retiro a corrientes de agua, bosques con vegetación nativa, etc.), evitando su deterioro y la ocurrencia de amenazas.
- Fundamentar la propuesta para el desarrollo de los asentamientos en el respeto a los elementos ambientales que poseen.
- Garantizar una oferta de espacios públicos, tratados y dotadas de acuerdo con

las necesidades de los habitantes de Monteclaro, que permitan su apropiación para el intercambio, uso, goce y disfrute de la comunidad.

- Definir centralidades donde se concentre el espacio público de convocatoria, diversidad de equipamientos, usos o actividades y la permanencia de instancias públicas y privadas, en coherencia con las necesidades de la población, garantizando una mayor apropiación por parte de la comunidad y óptimas condiciones de calidad.
- Determinar las nuevas infraestructuras que demandará la población actual y futura, de servicios básicos educativos, recreativos, deportivos y de salud.
- Integrar la zona de expansión con la malla vial urbana y con el Sistema de Transporte Urbano, evitando impactos negativos en el tránsito y en las condiciones de seguridad peatonal de los habitantes actuales y futuros. Integrando internamente la totalidad del desarrollo y con el sector circundante a través de un sistema vial y peatonal eficiente y con calidad.
- Conectar de manera eficiente y efectiva los asentamientos a los nuevos desarrollos urbanísticos, al entorno y al resto de la ciudad Generar las redes de servicios públicos para los nuevos desarrollos y para las áreas de manejo especial a partir del sistema interconectado de la ciudad, en condiciones óptimas de prestación de estos servicios.
- Definir, conjuntamente con ACUAVIVA, o quien haga sus veces, los diseños y las formas de ejecución y financiación de las redes de servicios públicos para los asentamientos y los nuevos desarrollos.

ARTÍCULO CUARTO: DOCUMENTOS ANEXOS. Los siguientes documentos forman parte integral del presente Decreto:

a. Cartografía en medio magnético y papel de seguridad:

1. PLANO PREDIOS PLAN PARCIAL
2. PLANO LOCALIZACION SISTEMAS GENERALES
3. PLANO ESTRUCTURA URBANA
4. PLANO RED VIAL Y PERFILES
5. PLANO ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO
6. PLANO DE USOS DEL SUELO
7. PLANO DE CARGAS
8. PLANO UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA
9. PLANO ETAPAS DEL PROYECTO
10. PLANO POLIGONO DE DELIMITACION PLAN PARCIAL Y AFECTACION

b. Los siguientes documentos, entre otros, forman parte del expediente que fundamenta la expedición del presente Decreto:

1. Documento Técnico de Soporte – Memoria del plan parcial.
2. Concepto de viabilidad expedido por la Secretaría de Planeación Municipal
3. Acta de concertación con la autoridad ambiental – CVC
4. Acta de socialización con la Comunidad.
5. Estudio Conceptual para el Suministro de Agua Potable y el Drenaje de Aguas Lluvias y Residuales.
6. Posibilidad de Servicios domiciliarios emitida por las empresas competentes.

ARTÍCULO QUINTO: CONFORMACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN ÁREA DE PLANIFICACIÓN. Esta ajustada acorde a los parámetros del Acuerdo 109 de Marzo de 2001 (POT) y la Resolución 1149.13.3.137 del 23 de noviembre de 2011.

USOS.
El predio en mención deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 276 del Plan de Ordenamiento Territorial modificado por el Acuerdo 080 de 2011 artículo 13, con respecto al área de expansión Monteclaro, de la siguiente manera:

a. Área de Actividad Residencial exclusiva para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social: incluye las áreas requeridas para zonas verdes, recreativas y los servicios comunitarios de uso público.
b. El desarrollo urbanístico debe incluir, a cargo del urbanizador, la construcción del equipamiento comunitario básico requerido por la comunidad residente.
c. Área de Actividad Dotacional: de acuerdo a la norma.

El Plan Parcial Monteclaro es un área sometida a tratamiento de desarrollo aplicado a zonas del suelo urbano o de expansión, urbanizables no urbanizados, que deben incorporarse al Perímetro en la medida de su desarrollo.

MODALIDADES Y ÁREAS DE APLICACIÓN DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

MODALIDADES	ÁREAS DE APLICACIÓN
1. Por Normas en Áreas Urbanas	Suelo urbano no urbanizado, menor de 10 hectáreas.
2. Por Plan Parcial	a) Suelos urbanos no desarrollados con una área igual o mayor a diez (10) hectáreas
	b) Suelos en área de expansión con un área mínima de veinte (20) hectáreas.
3. Por Desarrollo Progresivo	Proyectos de vivienda de interés prioritario o social, en cualquiera de las modalidades anteriores. Se permite únicamente que algunas obras finales (cubrimiento asfáltico, andenes, sardineles) se completen, mediante un proceso concertado entre los promotores, la comunidad y la Administración Municipal

En todos los casos los predios que adelanten proceso de urbanización deben reservar como espacio público las siguientes áreas:

PRODUCCIÓN DE ESPACIO PÚBLICO.

a. Las áreas de reserva por afectaciones de los sistemas generales de la ciudad como son la malla vial arterial y las infraestructuras de servicios públicos. En el caso de la malla vial será así: cuando se trate de vías de cuatro o más calzadas, se deben ceder gratuitamente y construir las calzadas laterales o de servicio, incluido el andén y la mitad del separador lateral, y sus respectivas zonas de transición para sus empalmes con la vía regional o arterial respectiva. Cuando se

trate de vías de dos calzadas, el urbanizador deberá construir la calzada que da frente al globo de terreno a urbanizar que da frente al Plan Parcial (En este caso deberá construir la calle 74 a lo largo del proyecto). Si ambas calzadas afectan el predio, el urbanizador deberá ceder y construir las dos calzadas. Cuando se trate de vías de una calzada deberá ceder y construir la media calzada que da frente al globo de terreno a desarrollar.

b. Las áreas de cesiones urbanísticas obligatorias y gratuitas y la determinación de reservas o afectaciones, discriminadas así:

MODALIDAD	AFECTACIONES /CESIONES/RESERVAS	
1. Por Normas Urbanísticas	Afectación Vial.	Cesión del 100% de las vías tipo V-1, V-2, V-3, marginal y ciclovías. Vías internas o locales.
	Zonas Verdes	El 18% del Área neta Urbanizable.
	Reservas Franjas Forestales Protectoras	Aislamiento de quince metros (15 mts.) mínimos desde el borde del cauce. Estas áreas no se considerarán dentro de las cesiones de zonas verdes, salvo lo establecido expresamente en la Ley 200 de 1936.
	Dotacional.	El 3 % del área neta urbanizable.
2. Por Planes Parciales: Urbanos y Rurales.	Afectación vial	Cesión del 100% de las vías tipo V-1, V-2, V-3, marginal y ciclovías. Vías internas o locales.
	Zonas Verdes	El 18% del Área neta Urbanizable.
	Reservas Franjas Forestales Protectoras	Aislamiento de quince (15 mts.) mínimos desde el borde del cauce. Estas áreas no se considerarán dentro de las cesiones de zonas verdes salvo lo establecido expresamente en la Ley 200 de 1936.
	Dotacional.	El 3% del Área Neta Urbanizable.

PARÁGRAFO: se define el Área neta Urbanizable como el área resultante de descontar al globo en bruto, las afectaciones viales (vías V-1, V-2 y V-3) y las Reservas de Franjas Forestales Protectoras. Las zonas bajo líneas de Alta Tensión y demás áreas no edificables.

1. Distribución espacial. Los planes parciales señalarán las condiciones de distribución espacial en globos de cesión pública. En los demás casos, el total de cesión exigida en cada proyecto se distribuye en un 50 % en un solo globo y el resto en globos con área mínima de 1.000 m2.
2. Localización y acceso. En todos los casos debe localizarse frente a vía pública. No se permite su localización en predios inundables, afectados por otros elementos de los sistemas generales, en zonas de alto riesgo, o en predios cuyas características morfológicas no permitan su utilización como espacio público.
3. Configuración Geométrica. Todos los globos de cesión pública deben diseñarse en forma tal que todos los puntos de su perímetro se proyecten en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas. La relación entre el frente contra el espacio público y la profundidad de los globos de cesión pública se regula por la proporción máximo de 1:3.
4. Sobre las áreas destinadas para zonas verdes, no se permitirá la localización de ningún tipo de equipamientos, a excepción de aquellos destinados para la recreación y el deporte, y lo estipulado en el desarrollo por normas urbanísticas.

LOS 2.400 M^2 PARA REGULACIÓN DE LAS AGUAS LLUVIAS, SERÁN PARTE DE LAS AFECTACIONES AL PREDIO, DEBERAN CEDERSE POR ESCRITURA PUBLICA Y NO SERÁN PARTE DEL AREA NETA URBANIZABLE.

NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS. Para la elaboración de los proyectos de urbanismo y construcción se deberá dar estricto cumplimiento a las políticas y normas establecidas en el Acuerdo Municipal No. 109 de marzo 14 de 2001, y Decreto 255 de Junio de 2.002, entre otros:

NORMAS VOLUMÉTRICAS.

1. Altura mínima entre placas de pisos: 2,30 metros (luz libre previendo acabados).
2. Altura de semisótanos: máximo 1,50 metros entre el borde superior de la placa y el nivel de la rasante de la vía. Más de 1,50 metros se considera como un piso completo.
3. Altura de sótanos: máximo 0,25 metros sobre el nivel de la rasante de la vía.
4. Se permiten semisótano en zonas comerciales o ejes que permitan comercio o servicios, siempre y cuando se evalúe el proyecto arquitectónico.
5. Aislamientos posteriores 3,00 metros.
6. Para edificaciones con alturas superiores a cuatro (4) pisos el aislamiento posterior será de 4,50 metros y se exigirá aislamiento lateral de 3,00 metros a partir del quinto (5) piso. Para alturas superiores a diez (10) pisos se exigirá un (1) metro adicional por cada piso para los aislamientos posterior y lateral, a partir del undécimo piso.

ESTACIONAMIENTOS.

No se admitirán parqueaderos aledaños a la calzada de vías regionales, arteriales y colectoras dispuestos en forma de bahía para parqueo a nivel en cualquier ángulo. Sólo se admite el acceso y salida directa de parqueaderos a nivel o en altura sobre las vías especificadas a través de zonas de transición o vías de servicio que regulen el flujo vehicular y que estén dispuestas de forma tal que se tenga buena visibilidad y mezcla de flujo. El diseño específico deberá ser sometido a aprobación por parte de la

Secretaria de Planeación Municipal.

DISPOSICIÓN Y ACCESO A PARQUEADEROS.

En ejes viales de actividad múltiple que sea necesario la disposición de parqueadero aledaño a la calzada en vías del sistema regional arterial y colector, la Oficina de Planeación Municipal analizará cada caso. La solución no podrá ir en detrimento de la normal circulación vehicular y peatonal. Si se requieren áreas privadas, deberán cederse gratuitamente al Municipio.

Los inmuebles deberán solucionar la cuota de estacionamientos y zonas de cargue y descargue exigida, dentro del predio según lo establecido en el siguiente cuadro. Se exceptúan las áreas sometidas al Tratamiento de Conservación, que se rigen por lo dispuesto en el Artículo 249 del Plan de Ordenamiento Territorial.

ESTABLECIMIENTO	EN M^2 DE CONSTRUCCIÓN	EN N° DE ESTACIONAMIENTOS	ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE
Almacenes, supermercados centros comerciales y similares desde 200 m2 de construcción hasta 1500 m2.	1 unidad para visitantes por cada 45 m2 de construcción.		1 zona de 3 por 10 metros.
De 1501 a 2500 m2	1 unidad para visitantes por cada 35 m2 de construcción		1 zona de 6 por 10 metros
De 2500 m2 en adelante	1 unidad para visitantes por cada 20 m2 de construcción. 1 unidad para propietarios por cada 80 metros cuadrados.		1 zona de 6 por 12 metros por cada 2500 m2 de construcción.
Oficinas públicas o privadas y establecimientos de servicios	1 unidad para visitantes por cada 80 m2 de construcción. 1 unidad para propietarios por cada 40 metros cuadrados.		
Cines, Teatros, auditorios, salones de convenciones y establecimientos similares	1 unidad para visitantes por cada 40 m2 de construcción.		
Establecimientos dedicados al culto	1 unidad para visitantes por cada 40 m2 de construcción.		
Restaurantes, fuentes de soda, cabarets y similares	1 unidad para visitantes por cada 25 m2 de construcción.		
Hoteles, apartahoteles y similares.	1 unidad para visitantes por cada		

Cuando presenten usos adicionales tales como restaurantes, discotecas, salones múltiples o comercio, deben cumplir con los estacionamientos exigidos para esos usos.	25 m2 de construcción.		
Educación preescolar		3 unidad por establecimiento para visitantes	
Educación básica		6 unidades por establecimiento para visitantes	Área de parqueadero de buses y una zona de maniobra en relación de 1 por cada 2 aulas
Educación media, técnica, superior o academias	1 unidad para visitantes por cada 40 m2 de construcción.		Área de parqueadero de buses y una zona de maniobra en relación de 1 por cada 2 aulas
Clubes campestres y deportivos y similares	1 unidad para visitantes por cada 100 m2 de área de lote útil fuera de vías.		
Clubes sociales, sedes sociales, gimnasios y similares.	1 unidad para visitantes por cada 20 m2 de construcción.		
Vivienda unifamiliar y bifamiliar		Mínimo 1 unidad de estacionamiento por vivienda	
Multifamiliares y agrupaciones de vivienda en condominio.		1 unidad de estacionamiento por vivienda para residentes y 1 unidad de estacionamiento para visitantes por cada 5 viviendas.	

Para conjuntos cerrados, el área de parqueo para visitantes deberá estar localizada por fuera del cerramiento.

Las bahías de estacionamiento sobre calzadas existentes, deberán tener las siguientes dimensiones:

- Estacionamiento a 90 grados: Ancho de la celda 2.30 metros; profundidad de la celda 4.50 metros mínimo.
- Estacionamiento a 60 grados: Ancho de la celda 2.30 metros; profundidad de la celda 5.00 metros mínimo.
- Estacionamiento a 30 grados: Ancho de la celda 2.30 metros; profundidad de la celda 4.00 metros mínimo.
- Dimensiones mínimas: 5.00 metros de largo por 2.4° metros de ancho. Se permitirá un máximo del 40% del número de parqueos del total requerido con dimensiones de 4.00 metros de largo por 2.20 metros de ancho.

AISLAMIENTOS.

Aislamientos entre edificaciones: Los aislamientos mínimos permitidos para vivienda multifamiliar son:

Para proyectos residenciales en agrupaciones o conjuntos multifamiliares.
Contra predios vecinos para edificaciones de tres a cinco pisos.

- Entre fachada abierta y medianería 5.00 mts mínimo.
- Entre fachada cerrada y medianería 4.00 mínimo.
- Entre edificaciones de 3 a 5 pisos.
- Entre fachadas abiertas (no peatonales) 6.00 metros mínimo
- Entre fachadas abiertas (peatonales) 7.00 metros mínimo.
- Entre fachadas abiertas y cerradas o semi cerradas o entre fachadas cerradas y semi cerradas: 5.00 metros mínimo.
- Entre fachadas sin servidumbre visual o cerrada: 4.00 metros mínimo.
- Entre edificaciones y las vías vehiculares privadas: 3.00 metros mínimo.

Índice de Habitabilidad: Todos los espacios de la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios, los baños pueden ventilarse por ductos.

La dimensión mínima de los patios de iluminación y/o ventilación quedará definida así: Uno de sus lados será de 1/3 de la altura total del edificio desde el nivel de tierra y el otro lado será mínimo de 3 metros. Se exceptúan las zonas de mejoramiento integral y de desarrollo progresivo, en las cuales el patio tendrá un área mínima de 6m2 y un lado mínimo de 2 metros.

NORMAS SOBRE HABITABILIDAD.
Las áreas mínimas construidas por vivienda serán las siguientes:

a. Vivienda de una (1) alcoba, 30 metros cuadrados
b. Vivienda de dos (2) alcobas, 45 metros cuadrados
c. Vivienda de tres (3) alcobas, 60 metros cuadrados
d. Para viviendas de más de tres (3) alcobas, el área se incrementa en quince (15) metros cuadrados para alcoba adicional.

De las áreas anteriores se excluyen las áreas de acceso, circulación y zonas comunes cuando se trate de multifamiliares o conjuntos de vivienda.

LOTEO INDIVIDUAL:
Frente mínimo: 5.00 M.
Área mínima: 65.00 M2.

El Urbanizador, en caso de no ajustarse a este requerimiento deberá como mínimo ajustarse a los requerimientos del decreto 2060 de junio 24 de 2004.

VOLADIZOS: Se permitirán voladizos únicamente sobre antejardines con una profundidad máxima del 25% del antejardín que corresponda acorde con la sección de las vías proyectadas, sin que estos sobrepasen los 0.80 metros.

PATIOS Y VACÍOS: Toda construcción que se proyecte en la ciudad debe disponer para todos sus espacios de iluminación y ventilación naturales directas a través de fachadas, patios, vacíos de patios o exteriores. Se exceptúan de la anterior

consideración las áreas destinadas a servicios sanitarios, las cuales podrán ventilarse a través de otros espacios de servicios, por buitrones o medios mecánicos. Las alcobas de servicio podrán ventilarse directamente por ventanas que se proyecten a áreas de servicio iluminadas directamente siempre y cuando entre las ventanas de ambos espacios no medie una distancia mayor a 3.00 metros.

DIMENSIONES MÍNIMAS: En las edificaciones de vivienda con altura de tres pisos o más y en las destinadas a usos diferentes, el lado mínimo del patio o aislamiento posterior será de 3.00 metros para los tres primeros pisos. Esta dimensión se incrementará por 0.50 metros por cada piso adicional. Las dimensiones resultantes del patio deberán representarse desde el nivel en que se comience éste.

- En edificaciones de dos pisos, el lado mínimo será de 2.50 metros y el área mínima será de 6.25 metros cuadrados.
- En los lotes de esquina el aislamiento posterior se remplaza por el patio que corresponda.

CERRAMIENTOS: Se permitirán contra el lindero del predio vecino y sobre el paramento oficial del lote, con una altura máxima y un cerramiento transparente en un 70% como mínimo y de 1.60 metros de altura como máximo.

CANALIZACIÓN PARA CITÓFONOS, PARARRAYOS Y ANTENAS: Las canalizaciones para este tipo de servicio deberán realizarse conforme a los requerimientos establecidos para tal efecto por las entidades competentes.

No se permitirá la localización de antenas parabólicas en antejardines o zonas verdes públicas cedidas o a ceder al Municipio; podrán ubicarse en los aislamientos laterales o posteriores pero a una distancia mínima de 6.00 metros a linderos y a 3.00 metros a las edificaciones. Dichas distancias se tomarán con relación a la parte más saliente de cualquiera de sus componentes. Así mismo podrán ubicarse sobre la terraza o último piso de la edificación siempre y cuando su proyección en cualquier posición, se suscriba dentro del perímetro o área de la edificación.

ACCESIBILIDAD A LIMITADOS FÍSICOS: Los lugares de los edificios públicos y privados que permitan el acceso al público en general, deberán diseñarse y construirse de manera tal que faciliten el ingreso y tránsito de personas cuya capacidad motora o de orientación esté disminuida por la edad, incapacidad o enfermedad.

Igualmente, los espacios y ambientes exteriores con equipamiento urbano se deben diseñar y construir de conformidad con la resolución 1481 de octubre de 1985, Decreto Departamental No. 0404 de 1985, Ley 12 de 1987, Ley 361 de 1997, Decreto 1504 de 1998, Decreto 1660 de de 2003, Decreto 1538 de 2005, Índice de Normas NTC y Nacionales, sobre el bienestar de las personas en el medio ambiente y en especial de los minusválidos.

ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS Y DE SEGURIDAD Y SISMO RESISTENCIA: Las edificaciones deberán diseñarse y construirse conforme a las normas estipuladas en la Ley 400 de 1997, Decreto 033 de 1998, Norma Colombiana de Diseño y Construcción Sismo-Resistente NRS-10; igualmente, conforme a las normas de seguridad y protección contra incendios determinada al respecto por el

Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Palmira como por las Empresas de Servicios Públicos que operan en el Municipio.

- Índice de Construcción (IC): 2,00
- Índice de Ocupación (IO): 0,40
- Densidad Máxima (número de viviendas sobre Área Neta Urbanizable): 90.

Edificabilidad y Densidad Máxima. Para proyectos residenciales en agrupaciones o conjuntos multifamiliares.
Sin perjuicio del cumplimiento estricto con lo dispuesto por la norma específica de las áreas bajo el tratamiento de desarrollo, respecto de antejardines, aislamientos, patios y áreas libres del equipamiento comunal, se establecen los siguientes índices máximos de ocupación y de construcción, aplicables sobre el área útil resultante de los procesos de urbanización.

FORMAS DE REPARTO DE CARGAS Y DE BENEFICIOS. Las siguientes son las características específicas de reparto de cargas y de beneficios aplicables a la ejecución del Plan Parcial Monteclaro:

- La unidad básica de ejecución de reparto de cargas y de beneficios la constituye cada una de las unidades de actuación urbanística.
- No existirá un orden predeterminado para la ejecución de las unidades de actuación, sin embargo será prerrequisito para iniciar el desarrollo urbanístico de la primera que se pretenda desarrollar, haber efectuado las cesiones de las áreas de protección junto al Zanjón Zamorano y la zona prevista para el manejo y regulación de las aguas lluvias, además haber mejorado la capacidad hidráulica del Zanjón Zamorano en 641,58 ml, en el área de influencia del proyecto
- A cada unidad de actuación le corresponderá una única licencia de urbanismo.

Cada una de las unidades de actuación, es autónoma en su desarrollo y deberán cumplir con todas las cargas urbanísticas que están presentes al interior de su área descrita, en materia de parques, vías, áreas dotacionales para equipamientos y los sistemas locales de servicios públicos. Los parques serán entregados debidamente acondicionados, conformados y dotados, las vías, cederán el área requerida para la sección total y construir las calzadas que sean obligación según lo dispuesto por el POT y la resolución 1149.13.3.137 23 de Noviembre de 2011.

ARTÍCULO SEXTO: UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA: Con el fin de facilitar la ejecución y la gestión del plan parcial y cumplir con los objetivos señalados de generación de espacio público y reparto equitativo de cargas y beneficios, entre otros, se configura la siguiente **DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN:**

UNIDADES DE ACTUACION

ÁREAS GENERALES		
DESCRIPCIÓN	**Mts2**	**%**
AREA BRUTA	100.477,00	100%
AFECTACIONES (Zona de Protección, Zona de Regulación Manejo Aguas Lluvias y vías obligatorias)	21.994,60	21,89%

AREA NETA URBANIZABLE	78.482,40	78,11%

AFECTACIÓN ÁREA NETA URBANIZABLE		
DESCRIPCION	**Mts2**	**%**
AREA NETA URBANIZABLE	78.482,40	100,00%
AREA CESION ZONA VERDE	14.126,96	18,00%
AREA CESION DOTACIONAL	2.353,74	3,00%

TOTAL AREA DE CESION	16.480,70	21,00%

TOTAL AREA UTIL	62.001,70	79,00%

PORCENTAJE UTIL DEL AREA BRUTA	61,71%

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANISTICA 1

UNIDAD DE GESTION 01 MONTECLARO		
CUADRO DE AREAS		
DESCRIPCION	**Mts2**	**%**
AREA BRUTA	29.280,49	100%
AFECTACIONES	3.892,79	13,29%

AREA NETA URBANIZABLE	25.387,70	86,71%

AFECTACION AREA NETA URBANIZABLE		
DESCRIPCION	**Mts2**	**%**
AREA NETA URBANIZABLE	25.387,70	100,00%
AREA CESION ZONA VERDE	2.857,39	11,26%
AREA CESION DOTACIONAL	-	0%

TOTAL AREA DE CESION	2.857,39	11,26%

TOTAL AREA UTIL	22.530,31	88,74%

PORCENTAJE UTIL DEL AREA BRUTA	76,95%

UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA 2

UNIDAD DE GESTION 02 MONTECLARO		
CUADRO DE AREAS		
DESCRIPCION	**Mts2**	**%**
AREA BRUTA	42.796,30	100%
AFECTACIONES	7.066,84	16,51%

AREA NETA URBANIZABLE	35.729,46	83,49%

AFECTACION AREA NETA URBANIZABLE		
DESCRIPCION	**Mts2**	**%**
AREA NETA URBANIZABLE	35.729,46	100,00%
AREA CESION ZONA VERDE	9.170,47	25,67%
AREA CESION DOTACIONAL		0%

TOTAL AREA DE CESION	9.170,47	25,67%

TOTAL AREA UTIL	26.558,99	74,33%

PORCENTAJE UTIL DEL AREA BRUTA	62,06%

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA 3

UNIDAD DE GESTION 03 MONTECLARO		
CUADRO DE AREAS		
DESCRIPCION	**Mts2**	**%**
AREA BRUTA	28.400,84	100%
AFECTACIONES	11.035,60	38,86%

AREA NETA URBANIZABLE	17.365,24	61,14%

AFECTACION AREA NETA URBANIZABLE		
DESCRIPCION	**Mts2**	**%**
AREA NETA URBANIZABLE	17.365,24	100,00%
AREA CESION ZONA VERDE	2.099,10	12%
AREA CESION DOTACIONAL	2.353,74	14%

TOTAL AREA DE CESION	4.452,84	25,64%

TOTAL AREA UTIL	12.912,40	74,36%

PORCENTAJE UTIL DEL AREA BRUTA	45,46%

UNIDAD DE ACTUACIÓN 01: Cuenta con un área bruta de 29.280,49 M2 y sus linderos son:

Norte: con la Calle 74, en línea recta del punto 1 al punto 8, con una extensión de 177,37 mts.
Oriente: Con la proyección de la que será la calzada de servicio de la Carrera 1, en línea recta del punto 1 al 2 en una extensión de 138,83 mts

Sur: en parte con el área de protección del Zanjón Zamorano y predios de la Hacienda Belén, con una extensión en línea quebrada de 252.19 mts desde el punto 2, al 7.
Occidente: Con la Unidad de Actuación Urbanística 02, en línea quebrada del punto 7 al 8, con una extensión de 225,11 mts.

UNIDAD DE ACTUACIÓN 02: Cuenta con un área bruta de 42.796,30 M2 y sus linderos son:

Norte: con la Calle 74, en línea recta del punto 8 al 17, con una extensión de 226,06 mts.
Oriente: Con la Unidad de Actuación Urbanística 01, en línea quebrada del punto 7 al 8, con una extensión de 225,11 mts.
Sur: Con el área de protección del Zanjón Zamorano, con una extensión en línea quebrada de 237.39 mts desde el punto 7, al 16.
Occidente: Con la Unidad de Actuación Urbanística 03, en línea recta del punto 17 al 16, con una extensión de 160,52 mts.

UNIDAD DE ACTUACIÓN 03: Cuenta con un área bruta de 28.400,84 M2 y sus linderos son:

Norte: con la Calle 74, en línea recta del punto 17 al 30, con una extensión de 259,29 mts.
Oriente: Con la Unidad de Actuación Urbanística 02, en línea recta del punto 17 al 16, con una extensión de 160,52 mts.
Sur: En línea quebrada rumbo noroccidente, con el área de protección del Zanjón Zamorano, del punto 16 al 29 con una extensión de 340.99 mts
Occidente: Con la Unidad de lote vecino, en línea recta del punto 29 al 30, con una extensión de 45,73 mts.

PARÁGRAFO: La delimitación exacta de las unidades de gestión se establece en el plano "Unidades de Actuación Urbanística # 8/10" que se protocoliza con el presente Decreto. Estas unidades de actuación deberán conservar su estructura básica, las vías que los dividen entre unidad y unidad, teniendo posibilidad de hacerse variaciones al interior de ellas en su trazado urbanístico, conservando la localización y área de sus zonas verdes y no debe superar el número de viviendas propuesto en el documento técnico de soporte del Plan Parcial.

ARTICULO SÉPTIMO: UNIDADES DE ACTUACION: El propietario de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una unidad de actuación urbanística, podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general, para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, en este caso el área objeto de la licencia de urbanización se denominará unidad de actuación.

LA DEFINICIÓN DEL TRAZADO Y LA LOCALIZACIÓN DE LAS ÁREAS DE DOMINIO PÚBLICO

El artículo 220 del Acuerdo 109 de 2001 establece los elementos que conforman el espacio público de la ciudad conformado por las zonas protectoras de ríos y zanjones,

los parques urbanos, plazas y plazoletas, zonas verdes, franjas de aislamiento de líneas de alta tensión, ciclo vías y vías vehiculares y demás elementos incluidos en el Decreto 1504 de 1998. Se establece igualmente los siguientes objetivos para el espacio público:

Definir los elementos que estructuran el espacio público así:

a. El sistema general principal vehicular
b. Las áreas recreativas y las zonas verdes
c. Los equipamientos.

Establecer directrices para la configuración del sistema vial y verde menor complementado con nuevos sistemas viales – vías peatonales, ciclovías.

El artículo 223 del Plan de Ordenamiento Territorial para el municipio define las estrategias para la conformación del sistema de espacio público, las cuales se pueden resumir con relevancia para planes parciales de las siguiente manera: dar prioridad a la generación de parques lineales a lo largo de zanjones históricos, incrementar el porcentaje de cesiones por habitante a través de las cesiones en proyectos urbanísticos.

En cuanto a la producción del espacio público en tratamiento de desarrollos, el Plan de Ordenamiento Territorial en su artículo 229 establece lo siguiente:

a. Las áreas de reserva por afectaciones de los sistemas generales de la ciudad como son la malla vial arterial y las infraestructuras de servicios públicos. En el caso de la malla vial será así: cuando se trate de vías de cuatro o más calzadas, se deben ceder gratuitamente y construir las calzadas laterales o de servicio, incluido el andén y el separador lateral con sus respectivas zonas de transición para sus empalmes con la vía regional o arterial respectiva. Cuando se trate de vías de dos calzadas, el urbanizador deberá construir la calzada que da frente al globo de terreno a urbanizar. Si ambas calzadas afectan el predio, el urbanizador deberá ceder y construir las dos calzadas. Cuando se trate de vías de una calzada deberá ceder y construir la media calzada que da frente al globo de terreno a desarrollar. Si ambas calzadas afectan el predio el urbanizador deberá ceder y construir ambas calzadas.

b. Las áreas de cesión obligatoria y gratuita al municipio, discriminadas así:

- El urbanizador, tiene la obligación de ceder y construir gratuitamente al Municipio todas las vías resultantes del proceso de urbanización.
- Cesión para zonas verdes, correspondiente al 18 % del Área Neta Urbanizable.
- Cesión para equipamientos correspondiente al 3% del Área Neta Urbanizable
- Aislamiento de 15 metros desde el borde de cauce para las reserva de franjas forestales protectoras.

SISTEMA VIAL. Teniendo en cuenta que el plan vial del municipio fue adoptado por el Acuerdo Municipal 034 de 2009, donde el anillo periférico municipal proyectado hacia el norte, solo llega hasta la calle 65 (avenida la Carbonera), el proyecto por estar

localizado en una área de expansión urbana, se articulará proyectando la carrera primera, ya que no existen en la actualidad elementos viales que la estructuren con el resto del tejido urbano. La vía marginal paisajística que se construirá a lo largo del Zanjón Zamorano, en su paso por el proyecto, será la que articule el plan parcial con la red de ciclorutas, que contempla el POT, como el sistema general principal vehicular, que incluye además ciclovías y vías férreas.

Solo la Calle 74 es la única vía urbana de acceso al proyecto, que se conecta con la carrera 28, vía de carácter nacional que intercomunica al municipio, con el Norte del Departamento.

La calle 74, es una vía catalogada como interveredal, que comunica al barrio Monteclaro, con el centro poblado menor de la Pampa y que por su paso por el plan parcial se convierte en la diagonal 74.

El planteamiento vial se compone por vías vehiculares y ciclovías; articula la vía principal de acceso, con la vía marginal al Zanjón, creando retículas que permiten la movilidad de las personas en el espacio urbano, permitiendo que el esquema urbano aproveche al máximo, el área útil del Plan Parcial.

Las vías que bordean el área de desarrollo se jerarquizan según su sección, que está dada por los lineamientos consignados en el Plan Vial Y el Plan de Ordenamiento Territorial.

Estas deben responder a los requerimientos vehiculares que actualmente transitan por la zona, ya que posee una influencia muy marcada del transporte cañero y sus requerimientos de estructura deberán soportar este tipo de tráfico.

Las secciones viales obedecerán a lo dispuesto, en la Resolución 1149.13.3.137 del 23 de Noviembre de 2011

PARÁGRAFO PRIMERO: Para la expedición de las licencias de urbanismo y con base en el plano topográfico aprobado, se definirá con precisión el trazado, secciones transversales, líneas de demarcación, paramento, accesos vehiculares, radios de giro y demás requerimientos técnicos.

SISTEMAS DE ESPACIO PÚBLICO. Este hace que el plan parcial siga los lineamientos del Plan de ordenamiento Territorial, ya que el Zanjón Zamorano es un elemento de la estructura ecológica principal municipal y de espacio público, generando que en este lugar se pueda disfrutar del sistema, que además se adentra en medio del plan parcial, generando una simbiosis de lo urbanístico y lo natural.

Hay que tener en cuenta que la margen norte de la franja protectora del Zanjón y el área destinada para la laguna de regulación de las aguas lluvias, establecida en el estudio de inundabilidad aprobado por la CVC, hacen parte de las áreas de cesión obligatoria del proyecto de planificación.

EQUIPAMIENTOS. El área de influencia del Plan Parcial, solo cuenta en la actualidad con la institución Educativa Eduardo Santos en el barrio Monteclaro, como Equipamiento Educativo, como el área de planificación, es de un solo propietario, las áreas de cesión obligatoria de carácter dotacional, se concentraran en una solo globo

de terreno generando equipamientos de carácter colectivo de mayor envergadura, para suplir las necesidades de la población del Proyecto

CAPITULO II
SERVICIOS PÚBLICOS

ARTÍCULO 8. SERVICIOS PÚBLICOS: Para la expedición del proyecto general de urbanismo y las correspondientes licencias que se deriven del presente Plan Parcial de Desarrollo en el Suelo de Expansión Monteclaro se deberán cumplir las exigencias realizadas por la Empresa ACUAVIVA o quien haga sus veces, y demás empresas prestadoras de servicios públicos durante el proceso de formulación y ejecución del Plan dentro de los parámetros establecido por la ley 142 de 1994, teniendo en cuenta la expansión de redes y colectores necesarios para la zona y los mecanismos financieros que definan la entidades correspondientes.

Por lo tanto los proyectos de infraestructura del servicio de acueducto alcantarillado, red telefónica, energía eléctrica, alumbrado público, gas, vías señalización vial, y preventiva, empradización, adecuación, y arborización de las zonas verdes comunales, con sus correspondientes presupuestos deberán ser aprobados por la empresa q preste el servicio. La interventora de la de la construcción de las obras de urbanismo será realizada por la misma entidad según su campo de acción. Además que solo se autorizara la conexión del servicio de acueducto al proyecto por parte de la empresa ACUAVIVA S.A E S P, o la empresa que preste el servicio en su momento, cuando se presente ante esta entidad de recibo a satisfacción de las obras urbanistas y de servicios definidos en el artículo tercero de la presente providencia.

Según el Concepto Técnico Nº 0721-76487-2011 del 23 de Noviembre de 2011, emitido por la CVC, "el área de Expansión Monteclaro no presenta riesgo de inundación por desbordamiento de las aguas del Zanjón Zamorano y esta condición da viabilidad a continuar con el trámite por parte de la Administración Municipal."

Para el diseño del manejo de las aguas lluvias, conforme a los diseños presentados Deberá Destinar un área de 2400 M2 para su regulación y evitar así el desbordamiento de las aguas del Zanjón Zamorano aguas abajo y además construir una estructura de separación antes del sistemas de regulación de aguas lluvias.", Cumpliendo con lo estipulado en el parágrafo 3 del artículo 66, numeral 2 de Plan de Ordenamiento Territorial, modificado por el artículo 10 del acuerdo 080 de Julio de 2011.

LOS 2400 M^2 PARA REGULACIÓN DE LAS AGUAS LLUVIAS, SERÁN PARTE DE LAS AFECTACIONES AL PREDIO, DEBERAN CEDERSE POR ESCRITURA PUBLICA Y NO SERÁN PARTE DEL AREA NETA URBANIZABLE.

ARTICULO NOVENO: FINANCIACIÓN DE LAS REDES MATRICES: El diseño y construcción de las Redes Matrices de Acueducto, Alcantarillado y Pluvial serán construidas por el urbanizador acorde con los diseños preliminares aprobados por la entidad competente.

Su ejecución, valoración, inversiones, porcentajes de participación, la forma y el tiempo como la empresa que corresponda y devolverá la inversión al urbanizador debe definirse mediante la figura de Concertación que se realizara entre el urbanizador y la empresa respectiva de servicios públicos una vez que este firmado el presente decreto

municipal. Una vez realizada dicha concertación será parte integral de este documento y se deberá cumplir a cabalidad.

PARÁGRAFO: La Construcción de la extensión del interceptor sanitario del Zanjón Zamorano hasta la carrera 19 con calle 73, conservando el diámetro existente, los materiales y la pendiente tendrá que acometerse previo a la ejecución o adelanto de cualquier unidad de Actuación, de acuerdo a la resolución Nº 0100 Nº 07201023 de 2011, expedida por la CVC, se debe solicitar la respectiva licencia de intervención y ocupación del espacio público, como lo estipula el artículo 12 del Decreto 1469 de 2010.

ARTÍCULO DECIMO: DISEÑOS DE LAS REDES MATRICES. El Diseño del sistema matriz de servicios públicos del **Plan Parcial de Desarrollo en el Suelo de Expansión Monteclaro**, se encuentra consignado en los planos del Estudio Conceptual para el Suministro de Agua Potable y el Drenaje de Aguas Lluvias y Residuales

ARTICULO DECIMO PRIMERO: REDES LOCALES. La ejecución de la infraestructura correspondiente a las redes locales, correrá por cuenta de los urbanizadores del **Plan Parcial de Desarrollo en el Suelo de Expansión Monteclaro**, en todo caso, será requisito para la expedición de las respectivas licencias de urbanización por cada unidad, poseer viabilidad de servicios públicos cumpliendo con la disposición y características de redes dispuestas por la entidad prestadora del servicio.

ARTÍCULO DECIMO SEGUNDO: DISEÑO DE LAS REDES LOCALES. El diseño definitivo de las redes locales de servicios públicos se hará previo a la ejecución de los desarrollos constructivos y con la debida aprobación de la empresa operadora de servicios públicos; por tanto, las especificaciones técnicas de estas redes deben acogerse a los requisitos y términos de referencia para diseño y construcción que determine la empresa respectiva.

ARTICULO DECIMO TERCERO: RESIDUOS SOLIDOS. El Gestor del **Plan Parcial de Desarrollo en el Suelo de Expansión Monteclaro**, una vez en firme el presente respectivo Decreto Municipal, hará responsable de conectar el servicio de recolección y disposición de residuos sólidos con las empresas que operan en el ente territorial, y su respectivo cobro como parte integral o cobro adicional a la facturación del servicio de acueducto y alcantarillado.

CAPITULO III
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO, ZONAS VERDES Y PARQUES

El sistema de zonas verdes y equipamientos del **Plan Parcial de Desarrollo en el Suelo de Expansión Monteclaro**, responde a la consolidación establecida como estrategia central para el desarrollo de esta zona de expansión en el Municipio de Palmira

ARTÍCULO DECIMO CUARTO: CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO. Las cesiones para parques y equipamientos definidas en el presente Plan Parcial están determinadas por lo establecido en el artículo 229 del Acuerdo Municipal 109 de 2001, equivalentes al 21% del ANU. Su conformación está determinada por lo establecido en el acuerdo 109 del 2001 o Plan de ordenamiento Territorial para el Municipio de Palmira.

ARTÍCULO DECIMO QUINTO: CESIONES. A continuación se relaciona las cesiones por Unidad de Actuación Urbanística.

Unidad de Actuación Urbanística	Área	Cesión	
		Plazas/Parques	Equipamientos
UAU1	25.387,70	2.857,39	0
UAU2	35.729,46	9.170,47	0
UAU3	17.365,24	2.099,10	2.353,74
TOTAL	**78.482,40**	**14.126,96**	**2353,74**

ARTÍCULO DECIMO SEXTO: DELIMITACIÓN, DESLINDE Y ESCRITURACIÓN DE LAS CESIONES PÚBLICAS. En los planos urbanísticos que hagan parte de las licencias de urbanismo, se precisará la delimitación y deslindarán de manera definitiva las áreas destinadas a parques, plazas, vías vehiculares y peatonales, acotándose y amojonándose para cada unidad de actuación urbanística, debidamente ajustado al plano topográfico incorporado. En ningún caso podrán cambiar los sectores destinadas para parques, plazas, vías vehiculares y peatonales definidas en el **Plan Parcial de Desarrollo en el Suelo de Expansión Monteclaro**. Las áreas de cesión que se destinen para espacios públicos deberán escriturarse a nombre del Municipio.

PARÁGRAFO: Las cesiones de espacio público se harán de acuerdo al Plano de UAU, definido para el **Plan Parcial de Desarrollo en el Suelo de Expansión Monteclaro**, toda vez que no siempre las unidades actuación urbanística tendrán al interior él porcentaje de espacio público asignado por el POT. Por lo tanto se deberá cumplir con la entrega efectiva y adecuación de las zonas de espacio público definidos en el plano de asignación de cargas con el inicio de las primeras UAU.

CAPITULO IV
SISTEMA EQUIPAMIENTO COLECTIVOS DE INTERÉS PÚBLICO

ARTÍCULO DECIMO SÉPTIMO: EQUIPAMIENTOS DEL PLAN PARCIAL. Se estableció que él se destinará el 3% del ANU a equipamientos en concordancia con el artículo 229 del Acuerdo municipal 109 de 2001.

CAPITULO V
SISTEMA AMBIENTAL

ARTICULO DECIMO OCTAVO: Caracterización Ambiental:

Climatología. Su temperatura media es de 23 grados centígrados y su altura sobre el nivel del mar es de 1.001 metros. En Palmira se distinguen dos zonas localizadas hacia la media ladera en las cuales la precipitación media anual alcanza valores de 2.000 mm y 2.100 mm, convirtiéndose así en las áreas más húmedas del municipio. Dichas áreas son: Cuenca media del río Nima y parte alta de la cuenca del río Aguaclara.

Sus pisos térmicos van desde el frío (Páramo de las Hermosas) hasta la zona cálida del Valle del río Cauca, distribuidos de la siguiente forma:

Clima	Extensión (Km2)	Proporción (%)
Cálido	383	33,0
Medio	242	20,8
Frío	239	20,6
Páramo	298	25,6

FUENTE: Secretaría de Planeación Municipal.

En el área municipal se distinguen claramente 3 zonas topográficas diferentes:

Zona	Km2	Porcentaje
Plana	505,0	43,5
Piedemonte	201,5	17,3
Alta montaña	455,5	39,2

FUENTE: Secretaría de Planeación Municipal.

De acuerdo con esta clasificación el proyecto se encuentra en el área Plana del Municipio.

Vientos. La dirección predominante de los vientos es Noroeste (N-S). Lo anterior significa que durante el tiempo que hay viento, en un período de 24 horas, estas corrientes vienen del norte con mayor frecuencia. Durante las mañanas se observan bastantes períodos de calma, sin viento, pero al presentarse éste se dirige hacia el Noroeste de la Ciudad. Las más altas velocidades del viento se observan entre las cuatro de la tarde y las ocho de la noche, dirigiéndose del noreste al sureste. Los vientos del sureste son más débiles y su predominio ocurre entre las ocho de las mañana y la una de la tarde.

Precipitación.
Registro de lluvias - año 2009.

En la zona del proyecto, típicamente pueden clasificarse períodos secos y lluviosos de duración bimestral, así:

- ✓ Enero-Febrero y Julio-Agosto, son periodos secos.
- ✓ Abril-Mayo y Octubre-Noviembre, son períodos lluviosos.

Cada uno de estos está precedido por un mes denominado de transición o semi seco.
En general, la época de mayor precipitación corresponde a los meses de Octubre y Noviembre (26% del total anual, aproximadamente), mientras Julio-Agosto es la época de mayor estiaje (9% del total anual). El registro de lluvias en mm del año presentan los siguientes datos:

Estación	Máximo Anual Histórico (mm)	Promedio Multianual (mm)	Mínimo Anual Histórico (mm)	TOTAL AÑO 2009* (mm)
Aeropuerto Alfonso Bonilla Aragón	1196.4	862.1	597.0	597.0
Planta Nima 1	2535.0	1529.3	962.0	962.0
San Emigdio	2574.9	1625.5	1020.0	1020.0

FUENTE: Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC. Subdirección de Gestión Ambiental.
*: El año 2009 fue un año muy seco y bajó todos los mínimos. Por esta razón da valores iguales el mínimo histórico y el total del año 2009.

Aguas superficiales. El agua subterránea contribuye a suplir el déficit de aguas superficiales en forma estacional y espacial en el Valle del Cauca. De acuerdo con lo anterior el sector Zabaletas – Amaime coadyuva con el 53 % de la oferta del agua, Amaime – Parraga con el 41%, Parraga – Desbaratado con el 50% y Cali-Yumbo con el 2.2 % de la oferta del recurso. Sectores como el agrícola operan el 67.7 % de los pozo construidos, el industrial el 13.7 % y el abastecimiento público el 18.6 %. Lo anterior nos refleja que el aprovechamiento del agua subterránea es de trascendental importancia para el desarrollo presente y futuro de la región.

En el sector del proyecto PLAN PARCIAL MONTECLARO, la corriente superficial que se encuentran en su área de influencia, es el Zanjo Zamorano.

Zanjón Zamorano. Este según el POT, es determinado como componente del sistema de espacio público como un parque lineal. Adicionalmente es considerado como estructura y equipamiento para la prestación de servicios públicos en la recolección y conducción de aguas negras y pluviales.

Aguas Subterráneas. Las aguas subterráneas constituyen un recurso valioso en el valle del río Cauca. En todo el Valle del Cauca hay perforados 1700 pozos de más de 150 m de profundidad.

Geología. El valle del río Cauca es de origen tectónico y se refiere a una gran fosa correspondiente posiblemente a una antigua subducción en el límite de dos placas tectónicas, la del pacífico y la continental. Este valle es de grandes dimensiones, profundidades mayores de 600 m, longitud de más de 200 km. en su zona plana dentro de los departamentos del Cauca y del Valle, y anchos variables con máximos de 45 km.

En un valle maduro como es el del río Cauca, los materiales detríticos más gruesos (bloques, cantos, gravas y arenas) , generados por la erosión de las cordilleras y del mismo valle y de sus tributarios, generalmente corresponden a un ambiente de depósito de corrientes rápidas en las partes más altas de la llanura aluvial (conos aluviales), mientras que a lo largo del valle y lateralmente, en un proceso de construcción, las gravas, arenas, arcillas, limos y turba o materia orgánica de los diques o albardones naturales, las zonas de bateas, las amplias llanuras aluviales, las fajas de meandros, entre otras geoformas, corresponden a un ambiente de depósito por inundaciones frecuentes, a causa de períodos muy intensos de lluvias en procesos sucesivos de más de 20 millones de años. También las arcillas, limos y materia orgánica o turba, indican un ambiente de pantano.

Estructuralmente el valle está limitado de norte a sur por dos sistemas de fallas geológicas que bordean las cordilleras y se refieren a los denominados de Romeral al este en la central y del Cauca en la occidental. Actualmente hay evidencia de actividad sísmica para Romeral (terremoto de Popayán y otros), mientras que el del Cauca aunque de menor evidencia actual, está en estudio por Ingeominas y por el OSSO (Observatorio Sismológico del Sur Occidente).

Estratigrafía y propiedades índices de los materiales. La estratigrafía del lote no es uniforme, conformado en su totalidad por Arcillas y Arenas de baja a media plasticidad, Arcillas arenosas, Arcillas limosas, Arcillas pobres, de consistencia media dura, compacidad medio densa, y arenas limosas.

Las propiedades físicas del suelo, nos indican un suelo con una humedad baja con plasticidad media a baja, las arcillas y arenas detectadas no son susceptibles al fenómeno de licuación originadas por cargas vibratorias o de sismo.

La capa vegetal tiene un espesor en todo el área de planificación, en promedio de 0,65 Mts, los suelos que están por debajo de la capa vegetal, se encuentran normalmente consolidados, lo cual nos indica que este terreno históricamente desde el punto de vista geológico no ha soportado cargas, las estratigrafías nos presentan en gran porcentaje arenas mezclados con arcillas y limos, el nivel freático se encuentra en promedio a los 3,30m.

Microzonificación Sísmica. Es de suma importancia efectuar las siguientes consideraciones de orden técnico en referencia a los espectros elásticos de diseño especificadas en el estudio de Microzonificación Sísmica elaborado por la Universidad de Los Andes – Centro de Estudios Sobre Desastres y Riesgos:

*"**1.** Todas las recomendaciones de diseño aquí establecidas son complementarias a las dadas en las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistentes, Ley 400 de 1997, Decreto 33 de 1998 y Decreto 34 de 1999 y en ningún caso podrá tomarse un requisito inferior al establecido por la Norma.*
***2.** Todos los espectros de diseño recomendados son a nivel de la superficie del terreno para un amortiguamiento con respecto al crítico del 5%.*
***3.** En las zonas con efectos topográficos de consideración como son las zonas cercanas a los bordes de los taludes deben aplicarse, factores de amplificación de acuerdo con las recomendaciones del ingeniero geotécnico.*
***4.** Para estructuras con períodos de vibración fundamental mayor o iguales a 2.0 seg deben adelantarse análisis sísmicos especiales que se salen del alcance de las presentes recomendaciones.*
***5.** Podrán utilizarse fuerzas de diseño diferentes a las que resultan de la utilización de los espectros de diseño recomendados siempre y cuando se justifique el valor empleado con análisis de respuesta de perfiles debidamente estudiados, utilizando hipótesis equivalentes a las dadas en el presente estudio y atendiendo los requisitos mínimos establecidos en las NSR-98 (Capítulo A.2). Para el efecto deberán utilizarse en el análisis al menos los tres (3) acelerogramas de diseño establecidos en el presente estudio y que se incluyen en formato digital anexo. En ningún caso la fuerza sísmica de diseño adoptada podrá ser inferior al 80% de la fuerza que resulta utilizando los espectros dados en el presente estudio.*
***6.** Para efectos de aplicación de requisitos complementarios de las NSR-98, los municipios de Palmira, Tulúa y Buga siguen perteneciendo a una zona de Amenaza Sísmica Alta.*
***7.** Los valores de Aa para cada una de las zonas de la ciudad corresponderán a los valores de aceleración espectral que resulten del espectro de diseño especificado en el sitio para un periodo estructural igual a cero (T = 0.0 seg).*
8. Para el caso de estructuras de período corto (viviendas de uno y dos pisos y edificaciones de muros de pocos pisos), la selección del valor del coeficiente de capacidad de disipación de energía para el sistema estructural, R, deberá realizarse de acuerdo con lo establecido en el numeral A.2.9.4 del Decreto 34 de 1999."

Adicionalmente el marco normativo debe estar ajustado a los parámetros contemplados en la Norma Colombiana de Construcción Sismoresistente NSR-10.

El plan de manejo previsto en el presente Decreto se compone de los siguientes elementos:

1. Propuesta de vinculación de los elementos ambientales estructurantes en el sistema de espacio público.

2. Normas de manejo y acciones diversas a implementar.

ARTÍCULO DECIMO NOVENO: Para la construcción del Sistema de disposición final y tratamiento de aguas residuales aprobado en el presente decreto se debe contar con la respectiva autorización y obtención del permiso de vertimientos y cumplimiento de lo establecido por parte de la Autoridad Ambiental; CVC.

ARTÍCULO VIGÉSIMO: AMENAZAS Y RIESGOS: El artículo 49 del Acuerdo 109 de 2001 no establece ninguna amenaza o riesgo que se puede considerar como tal dentro del área para el Plan Parcial Monteclaro objeto de la presente.

CAPITULO VI
PATRIMONIO NATURAL Y CONSTRUIDO

ARTÍCULO VIGÉSIMO PRIMERO: PATRIMONIO CULTURAL URBANO. El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Palmira, Tiene por objeto proteger el patrimonio cultural del Municipio representado en las áreas que poseen valores urbanísticos, históricos, arquitectónicos y ambientales, recuperando y poniendo en valor las estructuras representativas de una época del desarrollo de la ciudad, e involucrándolas a la dinámica y las exigencias del desarrollo urbano contemporáneo, en concordancia con el modelo de ordenamiento territorial.

Por lo tanto la vegetación existente, en la zona de protección del Zanjón Zamorano y la arboleda notable en la margen Norte de la vía que hoy conduce al Centro Poblado Menor de la Pampa, poseen un valor ambiental y paisajístico, estos recibirán tratamiento de Conservación Ambiental, en el Plan Parcial Monteclaro.

NORMAS URBANÍSTICAS

NORMAS GENERALES DISPUESTAS POR EL POT.

ARTÍCULO VIGÉSIMO SEGUNDO: NORMAS URBANAS APLICABLES A TODOS LOS TRATAMIENTOS. De conformidad por lo señalado en el Capítulo 6 del acuerdo 109 de 2001, las siguientes son las Normas Comunes a todos Tratamientos:

a. **Equipamiento comunal privado.** Todo proyecto de vivienda de tres (3) o más unidades, o comercial, industrial o dotacional con más de 500 m2 –que compartan áreas comunes– deberá prever con destino a equipamiento comunal privado 15 m2 por cada 80 m2 de construcción, de los cuales un 40 %, como mínimo, deberá plantearse con destino a zonas verdes recreativas, y el 15 % como mínimo, para servicios comunales, con la excepción de las áreas

sometidas al tratamiento de desarrollo, en el cual se señala las proporción requerida por este concepto y con las salvedades señaladas en el tratamiento de conservación.

b. Normas sobre habitabilidad:

- Todos los espacios de la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios. Baños y cocinas pueden ventilarse por ductos.
- La dimensión mínima de los patios de iluminación y/o ventilación será de 1/3 de la altura total del edificio desde el nivel de tierra, con un lado mínimo de 3 metros. Se exceptúan las zonas de mejoramiento integral y de desarrollo progresivo, en las cuales el patio tendrá un área mínima de 6 m2 y un lado mínimo de 2 metros.

c. Las áreas mínimas construidas por vivienda serán las siguientes:

1. Vivienda de una (1) alcoba, 30 metros cuadrados
2. Vivienda de dos (2) alcobas, 50 metros cuadrados
3. Vivienda de tres (3) alcobas, 60 metros cuadrados
4. Para viviendas de más de tres (3) alcobas, el área se incrementa en veinte (20) metros cuadrados para alcoba adicional.

Parágrafo, De las áreas anteriores se excluyen las áreas de acceso, circulación y zonas comunes cuando se trate de multifamiliares o conjuntos de vivienda.

d. Edificabilidad y densidad máxima para proyectos residenciales en agrupaciones o conjuntos multifamiliares:

- Sin perjuicios del cumplimiento estricto con lo dispuesto por la norma específica de las áreas bajo tratamiento de desarrollo, respecto de antejardines, aislamientos, patios y áreas libres del equipamiento comunal, se establecen los siguientes índices máximos de ocupación y de construcción, aplicables sobre el área útil resultante.

Índice de construcción (IC): 2,00
Índice de ocupación (IO): 0,40

- Densidad máxima (Número de viviendas sobre área neta urbanizable):90.
- Aislamiento entre edificaciones: los aislamientos mínimos permitidos para vivienda multifamiliar son:

Contra pedios vecinos para edificaciones de tres a cinco pisos:
- Entre fachada abierta y medianera 5.00 mts mínimo.
- Entre fachada cerrada y medianera 4.00 mts mínimo.

Entre edificaciones de 3 a 5 pisos:
- Entre fachadas abiertas (no peatonales) 6.00 metros mínimo.
- Entre fachadas abiertas (peatonales) 7.00 metros mínimo.
- Entre fachadas abiertas y cerradas o semi-cerradas o entre fachada cerradas y semi cerradas: 5.00 metros mínimo.
- Entre fachadas sin servidumbre visual o cerrada 4.00 metros mínimo.

Entre edificaciones y las vías vehiculares privadas:

- 3.00 Metros mínimos
- Zonas comunitarias privadas para conjuntos: deberá contar con un mínimo de 5.00 m2 por cada unidad vivienda, globalizadas en una sola área de terreno, con destino a zonas comunitarias privadas.

Dicho equipamiento comunal podrá destinarse al siguiente uso:

- **Recreativo:** parques, zonas verdes, jardines, plazuelas, áreas de juego y vías peatonales.

e. **Voladizos:** Se permitirán voladizos únicamente sobre antejardines por los frentes de los lotes de 0.90 metros para las vías vehiculares.

f. **Patios y vacios: toda construcción.** Toda construcción que se proyecte en la ciudad debe disponer para todos sus espacios de iluminación y ventilación naturales directas atreves de fachadas, patios, vacios de patios o exteriores. Se exceptúan de la anterior consideración las áreas destinadas a servicios, las cuales podrán ventilarse a través de otros espacios de servicios, por buitrones o medios mecánicos. Las alcobas de servicio podrán ventilarse directamente por ventanas que se proyectan a áreas de servicio iluminadas directamente siempre y cuando entre las ventanas de ambos espacios no medie una distancia mayor de 3.00 metro.

g. **Dimensiones mínimas:** En las edificaciones de vivienda con altura de tres pisos o mas y en las destinas a usos diferentes, el lado mínimo del patio o aislamiento posterior será de 3.00 metros para los tres primeros pisos. Esta dimensión se incrementa por 0.50 metros por cada piso adicional. Las dimensiones resultantes del patio deberán representarse desde el nivel que se comience este.

- En edificaciones de dos pisos, el lado mínimo será de 2.50 metros y el área mínima será de 6.25 metros cuadrados.
- En los lotes de esquina el aislamiento posterior se reemplaza por el patio q corresponda

h. **Cerramientos:** Se permitirán contra el lindero del predio vecino y sobre el paramento oficial del lote con una altura máxima y un cerramiento transparente en un 60% como mínimo y de 1.20 metros de altura como máximo

i. **Ascensores.** Hasta una altura de cinco (5) pisos no se requiere el servicio de ascensor.

j. **Canalización para citofonos, pararrayos y antenas.** Las canalizaciones para este tipo de servicios deberán realizarse conforme al requerimiento establecido para y tal efecto por las entidades competentes.

- No se permitirá la localización de antenas parabólicas en antejardines o zonas verdes publicas cedidas o a ceder al municipio; podrán ubicarse en los aislamientos laterales o posteriores pero a una distancia mínima de 6.00 metros a linderos y a 3.00 metros a las edificaciones. Dichas distancias se tomaran con

relación a la parte más saliente de cualquiera de sus componentes así mismo podrán ubicarse sobre la terraza o último piso de la edificación siempre y cuando su proyección en cualquier proyección en cualquier precisión, se suscriba dentro de perímetro o área de la edificación.

k. **Accesibilidad a limitados físico:** Los lugares de los edificios públicos y privados que permitan al acceso al publico general, deberán diseñarse y construirse de manera tal que faciliten el ingreso y tránsito de personas cuya capacidad motora o de orientación este disminuida por la edad, incapacidad o enfermedad.

- Igualmente los espacios y ambientes exteriores con equipamiento urbano se deben diseñar y construir de conformidad con la Ley 12 de 1987, la resolución 1481 de octubre de 1985 y Decreto Departamental No.0404 de 1985, sobre el bienestar de las personas en el medio ambiental y en especial de los minusválidos.

l. **Especificaciones contractivas y de seguridad:** las edificaciones deberán diseñarse y construirse conforme a las normas estipuladas en la Ley 400 de 1997, Decreto 033 de 1998, Decreto 926 de 2010, norma colombiana de diseño y construcción sismo –resistente NSR-98, nsr-10; conforme a las normas de seguridad y protección contra incendios determinada al respecto por el cuerpo de bomberos voluntarios de Palmira como por las empresas públicas municipales.

m. **Normas volumétricas:**

- Altura mínima entre placas de pisos:2.20
- Altura de semisótanos: máximo 1.50 metros entre el borde superior de la placa y el nivel de tierra más de 1.50 metros se considera como un piso completo.
- Altura de sótanos: máximo 0.25 metros sobre el nivel de tierra.
- No se permiten semisótanos en zonas comerciales o ejes que permiten comercio o servicios.
- Aislamiento posterior 3 metros.
- Para edificaciones con alturas superiores a cuatro (4) pisos el aislamiento posterior será de 4.50 metros y se exigirá aislamiento lateral de 3.00 metros a partir del quinto piso. Para alturas superiores a diez (10) pisos se exigirá un (1) metro adicional por cada piso para los aislamientos posterior y lateral, a partir del undécimo piso.

n. **Estacionamientos y zonas de cargue y descargue según los diferentes tipos de establecimientos:** Los inmuebles deberán solucionar la cuota del establecimiento y zonas de cargue y descargue exigidas, dentro del predio. Se exceptúan las áreas sometidas al tratamiento de conservación, que se rigen por lo dispuesto en el artículo 249 del Plan de Ordenamiento Territorial.

o. **Requerimientos de estacionamiento y zonas de cargue y descargue:** El número total de cupos de estacionamiento correspondiente a un edificio o actividad, será la resultante de la suma de las dotaciones establecidas para cada uno de los usos o actividades que se desarrollen en el mismo.

ARTÍCULO VIGÉSIMO TERCERO: NORMAS APLICABLES A TRATAMIENTO DE DESARROLLO:

1. Proyectos de Vivienda de Interés Social y de Interés Prioritario VIS – VIP. A los proyectos de Vivienda de Interés Social, con tratamiento de desarrollo se aplicará la siguiente normatividad:

a. **Desarrollo Progresivo.** Los proyectos de vivienda de interés prioritario podrán desarrollarse en forma progresiva. Deberán dar cumplimiento pleno a las condiciones de ordenamiento, de dotación de redes básicas de servicios públicos, permitiéndose únicamente que algunas obras finales (cubrimiento asfáltico, andenes, sardineles) se completen, mediante un proceso concertado entre los promotores, la comunidad y la Administración Municipal.

b. **Edificabilidad:** La edificabilidad de los proyectos urbanísticos de V.I.S. y V.I.P adelantados por sistemas de loteo, es resultante de la aplicación de las siguientes normas volumétricas:
   - Altura máxima: 4 pisos.
   - Aislamiento posterior: 2.5 metros a partir del segundo piso y retrocesos de 0.50 metros a partir del tercero por cada piso adicional.
   - Antejardín: 2.00 mts.
   - Lote mínimo para viviendas unifamiliares tanto en áreas de desarrollo progresivo como en áreas a desarrollar con servicios domiciliarios completos: lote mínimo 65 m2, frente mínimo: 5,00 metros.
   - Lote mínimo para viviendas unifamiliares en áreas desarrolladas con servicios domiciliarios completos: 54 m2; frente mínimo: 4,50 metros.
   - Estacionamientos. En proyectos de Vivienda de Interés Social, VIS, en desarrollo progresivo, los estacionamientos públicos podrán plantearse en bahías o áreas de parqueo en superficie, preferiblemente adyacentes a las cesiones para uso dotacional.

ARTÍCULO VIGÉSIMO CUARTO: USOS DEL SUELO. El Plan Parcial de Desarrollo en el Suelo de Expansión Monteclaro esta designado con los siguientes usos:

AREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL: Corresponde a aquellas previstas para localizar el lugar de habitación permanente de los ciudadanos.
- Usos Principales: Vivienda grupos 1, 2 y 3.
- Usos Compatibles: Comercio grupo 1 y 2, equipamientos grupo1.
- Usos Condicionados: Equipamientos grupo 2 - comercio grupo 2 .

PARÁGRAFO. Los usos condicionados se permiten sobre vías principales siempre y cuando obtengan para su funcionamiento certificación expedida por la autoridad competente sobre la mitigación de los impactos urbanísticos, ambientales o sociales que generen.

CAPITULO VII
NORMAS URBANÍSTICAS POR UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO DECIMO QUINTO: Las siguientes son las normas urbanas que se deben aplicar en cada una de las unidades de Actuación Urbanística.

Norma Unidad de Actuación Urbanística N° 1

Norma Urbanística de la Unidad de Actuación Urbanística N° 1	
Usos Principales	Vivienda grupos 1, 2 y 3
Usos Compatibles	Comercio grupo 1 y 2, equipamientos grupo1.
Usos Condicionados	Equipamientos grupo 2 - comercio grupo 2

Norma Unidad de Actuación Urbanística N° 2

Norma Urbanística de la Unidad de Actuación Urbanística N° 2	
Usos Principales	Vivienda grupos 1, 2 y 3
Usos Compatibles	Comercio grupo 1 y 2, equipamientos grupo1.
Usos Condicionados	Equipamientos grupo 2 - comercio grupo 2

Norma Unidad de Actuación Urbanística N° 3

Norma Urbanística de la Unidad de Actuación Urbanística N° 3	
Usos Principales	Vivienda grupos 1, 2 y 3
Usos Compatibles	Comercio grupo 1 y 2, equipamientos grupo1.
Usos Condicionados	Equipamientos grupo 2 - comercio grupo 2
Norma Urbanística de la Unidad de Actuación Urbanística N° 3 ***solo en el área delimitada en el plano Nº 6 identificada como área de Actividad Múltiple***	
Usos Principales	Comercio: Grupos 1 y 2. Vivienda: Grupos 2 y 3
Usos Compatibles	Industria grupo 1.
Usos Condicionados	Comercio grupo 3. Equipamientos grupos 1 y 2.

PARÁGRAFO. Los usos condicionados deberán obtener certificación expedida por la autoridad competente sobre la mitigación de los impactos urbanísticos, ambientales o sociales que generen.

TITULO II
SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS y GESTION DEL PLAN PARCIAL

CAPITULO I
REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 26.- ***REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.*** De conformidad con lo establecido en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, como a lo establecido en los Acuerdos 109 de 2001, y 080 de 2011 – Plan de Ordenamiento Territorial, se constituyen en la base normativa las determinaciones de las cargas aplicables al presente Plan Parcial.

ARTICULO 27 CARGAS GENERALES: Son Cargas Generales del Plan Parcial las siguientes:

1. Mejorar la Capacidad Hidráulica del Zanjón Zamorano en 641,58 ml, en el área de influencia del proyecto.
2. El suelo destinado a la consolidación de la malla vial arterial.
3. La construcción de las vías de la malla vial arterial.
4. La Red Matriz de Servicios Públicos de Acueducto, Aguas Lluvias y Alcantarillado
5. La carga general del plan parcial el diseño y construcción de las obras de acueducto, alcantarillado y aguas lluvias necesarias para llevar estos servicios al

plan parcial en el porcentaje que corresponda al plan parcial definido por la empresa de servicios públicos.

6. Manejo de los Recursos Ambientales
7. La zona o laguna de regulación de Aguas lluvias.

ARTÍCULO DECIMO OCTAVO: CARGAS LOCALES. Las cargas de la urbanización que serán objeto del propietario de los predios incluidos al interior de las unidades de actuación urbanística o de gestión del plan parcial, deben respetar la localización que se señale en el planteamiento urbanístico del Plan Parcial de Desarrollo en el Suelo de Expansión Monteclaro, y serán las siguientes:

1. Las cesiones obligatorias de suelo que consistirán en la superficie de terrenos que se destinarán a parques y zonas verdes, vías locales y secundarias vehiculares y peatonales y equipamientos comunitarios propios de la urbanización.

2. Los gastos de urbanización que se señalan a continuación:

- Las obras de infraestructura vial local y secundaria, incluyendo la pavimentación de calzadas, aceras y andenes y la construcción de la red peatonal local.
- Las obras de construcción y dotación de espacios libres, parques y zonas verdes.
- Las obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de distribución de agua potable.
- Las obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de alcantarillado para evacuación de aguas pluviales y residuales.
- Las obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de suministro de energía eléctrica, incluyendo la realización del alumbrado público.
- Las obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de telefonía.

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS				
	TIPO DE CARGA O BENEFICIO		ACCION A EJECUTAR	A CARGO
CARGAS GENERALES	1	Capacidad Hidráulica del Zanjón Zamorano	Mejorar la capacidad hidráulica del Zanjón Zamorano en 641,58 ml, en el área de influencia del proyecto.	PLAN PARCIAL 100%
	2	Suelo destinado a la consolidación de la malla vial arterial	Cesión de las franjas de terreno para vías públicas de la carrera 1 y la vía marginal paisajística del Zanjón Zamorano	PLAN PARCIAL 100%

3	La construcción de las vías de la malla vial arterial	Pavimento de la Calle 67, pavimento de la Calzada de Servicio más medio separador de la Carrera 1ª, pavimento de la calzada y la Cicloruta de la vía marginal paisajística, como está estipulado en la Resolución 1149.13.3.137,del 23 de Noviembre de 2011, expedida por Planeación Municipal	PLAN PARCIAL 100%
4	Redes Matriz de Servicios Públicos	Extensión de 1200 Mts, de la red acueducto (***condición para poder habitar el proyecto);*** construcción de la proyección del interceptor sanitario del Zanjón Zamorano hasta la carrera 19 con calle 73, conservando el diámetro existente, los materiales y la pendiente ***(hasta que no se construya la extensión del interceptor no se podrá ejecutar ninguna actuación urbanística)***, de acuerdo a la resolución Nº 0100 Nº 07201023 de 2011, expedida por la CVC.	PLAN PARCIAL 100%
5	Las cargas generales del Plan Parcial,	Diseño y ejecución de obras de acueducto, alcantarillado, aguas lluvias	PLAN PARCIAL 100%
6	Manejo de los Recursos Ambientales	Cesión de la zona de protección del Zanjón Zamorano	PLAN PARCIAL 100%
		Conservación Ambiental de la zona de protección del Zanjón Zamorano y la arboleda notable en la margen norte de la calle 74.	MUNICIPIO 100%

			Ampliación de la sección Hidráulica, Aguas Abajo del Proyecto y Mantenimiento general de la Zona del Zanjón Zamorano	
	7	Laguna de regulación de aguas lluvias	Cesión y Destinación de 2400 Mts2, para su implementación	PLAN PARCIAL 100%
			Mantenimiento de la Laguna	Empresa prestadora de Servicios Públicos 100%
CARGAS LOCALES	1	Cesiones Obligatorias	Superficies de terrenos que se destinarán a parques y zonas verdes, vías locales y secundarias vehiculares y peatonales y equipamientos comunitarios propios de la urbanización, como se consignan en áreas y porcentajes en el articulo 6 y el artículo 15 del presente Decreto	PLAN PARCIAL 100%
	2	Gastos de Urbanización	Los mismos que se consignan en literal 2 del artículo 29 del presente Decreto	PLAN PARCIAL 100%
BENEFICIO	1	Potencial de Metros Cuadrados de Construcción		PLAN PARCIAL 100%

- Las obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de gas natural.

ARTÍCULO DECIMO NOVENO: BENEFICIOS. Los beneficios que serán objeto del propietario de los predios incluidos al interior de las unidades de actuación urbanística o de gestión del plan parcial, son los correspondientes al potencial en metros cuadrados de construcción de cada una de las unidades de actuación urbana, determinados a partir de las diferentes variables normativas establecidas en el Plan Parcial de Desarrollo en el Suelo de Expansión Monteclaro.

TITULO III
GESTIÓN PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL: PROGRAMA DE EJECUCIÓN MECANISMOS, PROCEDIMIENTO

CAPITULO I
SISTEMA DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial se ejecutará mediante gestión privada actuaciones individuales para cada una de las unidades de actuación urbanística cumpliendo con las obligaciones establecidas en el presente Decreto.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO: PROGRAMA DE EJECUCIÓN. El presente plan parcial se desarrollará partir del cumplimiento de lo definido en el planteamiento urbanístico, (plano Nº9).

PARÁGRAFO: El número asignado a cada etapa no es vinculante con el orden en que se desarrollen.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO PRIMERO: OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR: Son obligaciones del urbanizador de acuerdo al Decreto 2181 de 2006 y la Ley 388 de 1997, entre otras, las siguientes:

- Efectuar las cesiones gratuitas para parques, las franjas o zonas de protección ambiental y las vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el Plan de Ordenamiento Territorial, el presente decreto y demás normas sobre la materia. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997.
- Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques producto del proceso de urbanización
- Adecuar, empradizar y arborizar las zonas de control ambiental.
- Ceder el suelo y construir las vías locales de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas establecidas.
- Ceder el suelo y construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos correspondientes.
- Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- Mantener en la obra la licencia y planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- Diseñar y ejecutar las obras aplicando las disposiciones de la normativa vigente sobre accesibilidad para discapacitados y soluciones de evacuación en caso de emergencia.
- Implementar las recomendaciones incluidas en el Estudio de tránsito.
- Implementar las recomendaciones de la Autoridad Ambiental CVC concertadas en este decreto según resolución 0100 Nº 0720-1023, de Diciembre 26 de 2011, por medio del cual se concertan los aspectos ambientales del Plan Parcial Monteclaro, desarrollado en área de expansión urbanística del Municipio de Palmira Valle del Cauca.

- Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras genere.

PARÁGRAFO: Estas obligaciones se consideran incluidas en las correspondientes licencias de urbanismo, aún cuando en ellas no queden estipuladas expresamente.

ARTÍCULO TRIGESIMO SEGUNDO: SUJECIÓN DE LOS DERECHOS DEL URBANIZADOR AL CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES. Los derechos concedidos mediante este Plan Parcial están condicionados al efectivo cumplimiento de las obligaciones consignadas en el presente Decreto Municipal.

CAPITULO II
MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS

ARTÍCULO TRIGÉSIMO TERCERO: LICENCIAS. Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias de urbanización y construcción, de conformidad con las disposiciones contenidas en este Decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO CUARTO: LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18º del Decreto Nacional 2181 de 2006, cada unidad de actuación urbanística, se entenderá como un proceso independiente de urbanización. Los propietarios de los inmuebles ubicados en cada unidad de actuación deberán obtener una única licencia o, contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del Decreto Nacional 1469 de 2010, o la norma que lo adicione, modifique o reforme.
En esta licencia se señalará, la forma en que se dará cumplimiento a la totalidad de las obligaciones urbanísticas, los aprovechamientos que se utilizarán en los desarrollos constructivos y las etapas en que se desarrollará la unidad, en caso de que existan.
Cada etapa podrá obtener una licencia de construcción independiente, siempre y cuando se garantice la prestación de los servicios públicos domiciliarios, los accesos vehiculares y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que le corresponden a la etapa. Previamente a la obtención de la licencia de construcción de cada una de las etapas, se deberán haber cedido los suelos correspondientes al cumplimiento de las obligaciones urbanísticas en vías, y áreas de cesión para equipamientos y espacio público.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO QUINTO: DESARROLLO PRIORITARIO, DECLARATORIA DE UTILIDAD PUBLICA. En caso de que el Municipio lo requiera, se podrán establecer el desarrollo prioritario o de utilidad pública de unidades de Actuación Urbanística conforme a lo dispuesto por la Ley 388 de 1.997 y demás normas vigentes.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SEXTO: PLUSVALÍA. Una vez el municipio de Palmira reglamente el procedimiento de la participación de plusvalías, deberá iniciar el cálculo y liquidación para las unidades de actuación urbanística que en el momento no se les haya expedido licencias de construcción, acorde a lo establecido en el Decreto 1788 de 2004 para lo cual las unidades de actuación o etapas de estas, que hayan obtenido licencia de urbanismo no se les podrá adelantar el cobro de plusvalías.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO SÉPTIMO: FIDUCIAS. Las diferentes unidades de actuación

que se ejecuten en el **Plan Parcial de Desarrollo en el Suelo de Expansión Monteclaro** podrán utilizar la figura de fiducia; las fiducias pueden operar de manera independiente para cada unidad de actuación urbanística de manera que se puedan manejar autónomamente cada uno de los proyectos que se desarrollen en ellas.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO: FINANCIACIÓN DE LAS OBRAS PÚBLICAS. Para la expedición de las licencias de urbanismo, el urbanizador garantizará las cesiones de suelo y la financiación de las obras correspondientes a los elementos constitutivos del espacio público, de acuerdo con las obligaciones definidas en el presente Decreto y la normativa vigente sobre la materia.

TITULO IV
DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO: *REMISIÓN A OTRAS NORMAS.* Los aspectos no regulados en el presente Decreto, se regirán por las normas contenidas en el Acuerdo 109 de 2001 y demás normas que lo complementen, modifiquen o adicionen.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO: INCORPORACIÓN EN LA CARTOGRAFÍA. La Secretaría de Planeación Municipal efectuará las anotaciones en la cartografía oficial relacionadas con la adopción del presente Plan Parcial de Desarrollo en el Suelo de Expansión Monteclaro.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO: SEGUIMIENTO. La Administración Municipal a través de la Secretaria de Planeación será la encargada de hacer seguimiento y apoyo al desarrollo adecuado del presente Plan Parcial, para tal efecto será la Administración Municipal la entidad responsable de velar por el cumplimiento de las normas y compromisos contenidos en este Decreto.

ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO: VIGENCIA. El presente Decreto Municipal, rige desde su publicación en la Gaceta del Municipio de Palmira y tiene una vigencia de cinco (5) años.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Despacho de la Alcaldía Municipal de Palmira – Valle del Cauca, a los dieciséis (16) días del mes de abril del año dos mil doce (2012).

JOSÉ RITTER LÓPEZ PEÑA
Alcalde Municipal