

OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

DECRETO MUNICIPAL No 1207
PALMIRA DICIEMBRE 30 DEL 2008

EL ALCALDE DE PALMIRA, en ejercicio de sus facultades Constitucionales y Legales, en especial de las que le confiere el artículo 27, numeral 5 de la Ley 388 de 1997, y el artículo 271 del Acuerdo Municipal 109 de 2001, y

CONSIDERANDO:

1. Que la ley 388 de 1997 en su artículo 3º establece que el Ordenamiento del Territorio constituye en su conjunto una Función Pública, para el cumplimiento entre otros de los unos fines tales como el de 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 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.
2. 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.
3. Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 19 de la ley 388 de 1997, 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, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las Normas Urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley .

CALLE 30 CON CARRERA 29 ESQUINA EDIFICIO CAMP TEL: 2709500 EXT. 2307

www.palmira.gov.co , planeacion@palmira.gov.co

Isabel

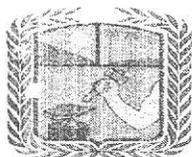
ene-23-09

Nov 11 2008



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

4. Que el artículo 37 de la ley 388 de 1997 señala con claridad las condiciones que deben reunirse para habilitar la posibilidad legal de llevar a cabo actuaciones Urbanísticas en suelos que requieran la extensión y/o ampliación de redes de servicios públicos, infraestructura vial y dotación de espacio público, resulta claro según esta disposición que para el desarrollo de predios que no cuentan con la infraestructura necesaria y suficiente para soportar los usos proyectados, se deben establecer en las Normas Urbanísticas los procedimientos que garanticen la ampliación efectiva de las redes e infraestructuras haciendo efectivo el principio de distribución equitativa de cargas y beneficios.
5. Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 establece que 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.
6. 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, por lo este Plan Parcial deberá establecer las condiciones de participación de los propietarios de los terrenos incluidos en el mismo, para efectos de participar en la financiación de la extensión de las redes de acueducto y alcantarillado que benefician directamente al ámbito de reparto zonal en el que se inscribe el presente Plan Parcial.
7. 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 para el Municipio de Palmira, es decir el Acuerdo Municipal 109 de 2001.
8. Que dentro de los objetivos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Palmira del Municipio, definidos en el artículo 5 del Acuerdo Municipal 109 de 2001, se determinan las siguientes Estrategias:

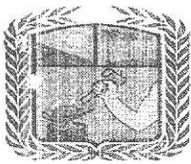


OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

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

- 9. Que dentro de los componentes de modelo territorial del Municipio de Palmira, se establece con relación al Desarrollo del Suelo Urbano contenido en el artículo 8 del Acuerdo Municipal 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 Aguacalara, 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

- 10. Que la definición sobre el Uso y ocupación del Suelo Urbano y de Expansión está establecida en el artículo 162 del Acuerdo Municipal 109 del 2010 o Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Palmira, el cual establece para todos los asentamientos, un modelo territorial mono céntrico que consolide la estructura compuesta por los sistemas generales que se distribuyen por todo el territorio de la cabecera Municipal, uniendo porciones de suelo cuyo conjunto de



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

características urbanísticas y funciones las convierten en piezas estratégicas para el funcionamiento de la Ciudad.

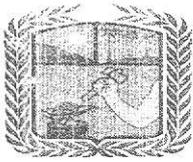
11. Que el artículo 169 del Acuerdo Municipal 109 de 2001 define además, como parte integral del Modelo Territorial Urbana las piezas estratégicas urbanas como las porciones de Suelo cuyo conjunto de características urbanísticas y funcionales las convierten en elementos fundamentales para el funcionamiento 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.

12. Que el artículo 178 del Acuerdo 109 de 2001 contempla a la función la Pieza Estratégica de Equipamientos como la de articular los equipamientos existentes y en especial la de servir de soporte territorial a la decisión de transformar la vocación Municipal hacia el desarrollo de la educación y la investigación, destinando el Suelo para la localización de la infraestructura necesaria para albergar los centros educativos y de investigación científica y tecnológica requeridos. Definiendo su delimitación a partir de anillos viales de acuerdo a lo establecido en el artículo 180 del mencionado Acuerdo Municipal.

13. Que igualmente el artículo 186 del Acuerdo Municipal 109 de 2001, establece la función la Pieza Estratégica Tejido Residencia como la de albergar las distintas áreas residenciales consolidadas o en proceso de consolidación, las cuales se distribuyen en forma de anillo alrededor de las piezas estratégicas antes identificadas. A su interior se presentan usos terciarios (Comercial y de Servicios) dispersos o formando pequeñas concentraciones a lo largo de algunas vías y las áreas por desarrollar destinadas en este mismo Uso. El Modelo busca con ello mejorar la calidad de vida de los habitantes del ente Territorial, mediante el control a la localización de actividades impactantes para los Usos Residenciales, ocupación de los vacíos existentes, mejoramiento y dotación del Espacio Público y de las condiciones de acceso y comunicación con el resto de la ciudad. Define además, su delimitación a partir de anillos viales en concordancia con lo contemplado a lo establecido en el artículo 188 del precitado Acuerdo Municipal.

14. Que la delimitación de las Piezas Estratégicas de Equipamientos y Tejido Residencial afectan el área de Planeamiento del Plan Parcial Santa Bárbara, estableciendo a su interior dos subareas, la primera como parte de la Pieza Estratégica de Equipamientos y la segunda como parte de la Pieza Tejido Residencial.

5-14-02



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL.

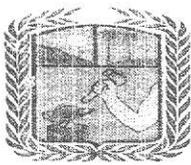
* 15. Que los predios que conforman el Plan Parcial Santa Bárbara, se encuentran delimitados en el artículo 276 del Acuerdo Municipal 109 de 2001, como Plan Parcial en Suelo de Expansión, con un área total de 45.77 Has Bruta.

16. Que hace parte del Plan Parcial Santa Bárbara, el Centro Comercial Llano Grande desarrollado mediante licencia de segregación y/o sub-división No 242 con fecha Diciembre 17 de 2004, otorgada para un área total de 98,563.60 metros cuadrados; y mediante Licencia de Construcción otorgada por la Curaduría Urbana de Palmira mediante Resolución No. 320 con fecha Junio 25 de 2004, Área Lote de 107,658.02 metros cuadrados, un Área de Cesión Vial de 24,858.86 metros cuadrados, un Área Útil Lote Centro Comercial de 82,799.16 metros cuadrados.

17. Que dentro del trámite del Plan Parcial de que trata el presente Decreto, la Secretaría Asesora de Planeación Municipal, expidió mediante oficio CFAO - 900-124 con fecha Noviembre 19 de 2007 la definición de las Determinantes Básicas, Normativas y técnicas para el Plan Parcial Santa Bárbara, 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.

* 18. Que la Secretaría Asesora de Planeación Municipal y la CVC, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, concertaron los aspectos Ambientales del proyecto de Plan Parcial en lo relativo a las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental del río Palmira, las franjas de control ambiental de las vías arteriales que conforman el Plan Vial Municipal, la localización de la planta de tratamiento de aguas residuales y el vertimiento de las aguas tratadas, declarando concertados los asuntos ambientales al Plan Parcial Santa Bárbara en la Jurisdicción de Municipio de Palmira.

DECRETAR:
TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES
CAPÍTULO I
GENERALIDADES



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

ARTÍCULO 1: ADOPCIO: El presente Decreto Municipal tiene como objeto aprobar el Plan Parcial de desarrollo, para el predio denominado **Santa Bárbara**, como instrumento de Planificación complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Palmira o Acuerdo Municipal 109 del 2001.

ARTÍCULO 2: DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN OBJETO DEL PLAN PARCIAL: El inmueble objeto del presente Decreto se encuentra delimitado de la siguiente manera:

LOCALIZACIÓN:	LÍMITE:
Norte	Calle 31 – Conexión Palmira-Cali. Barrio Santa Bárbara Barrio Rivera Escobar
Sur	Área Rural
Oriente	Barrio Rivera Escobar Barrio Olímpico
Occidente	Río Palmira

PERIMETRO

mojones	Norte	Este
M1	882.016,78	1.084.319,80
M2	882.042,22	1.084.420,37
M3	882.051,63	1.084.460,46
M4	882.071,86	1.084.547,40
M5	882.116,88	1.084.740,89
M6	882.132,07	1.084.839,86
M7	882.130,36	1.084.939,12
M8	882.121,65	1.085.015,85
M9	882.111,55	1.085.091,63
M10	882.022,88	1.085.087,23
M11	882.022,72	1.085.088,36
M12	881.995,08	1.085.085,13
M13	881.994,92	1.085.086,47
M14	881.935,99	1.085.081,40
M31	881942,37	1.085.115,60
M32	881946,12	1.085.116,03
M33	881944,49	1.085.128,71
M34	881945,53	1.085.132,91
M35	881945,43	1.085.133,66

04/12



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL.

M36	881946,71	1.085.139,24
M37	881947,43	1.085.139,08
M38	881949,91	1.085.153,32
M39	881942,76	1.085.153,47
M40	881940,07	1.085.173,34
M41	881940,97	1.085.185,82
M42	881955,31	1.085.188,03
M43	881957,53	1.085.192,88
M44	881969,58	1.085.254,05
M45	881970,46	1.085.254,12
M46	881968,08	1.085.271,15
M47	881963,27	1.085.275,24
M48	881929,23	1.085.270,90
M49	881928,08	1.085.280,27
M50	881928,43	1.085.280,91
M51	881926,35	1.085.282,42
M52	881916,23	1.085.358,35
M53	881917,83	1.085.360,74
M54	881953,97	1.085.365,40
M55	881955,91	1.085.363,86
M56	881963,51	1.085.306,16
M57	881964,19	1.085.306,24
M58	881966,69	1.085.286,42
M59	881976,74	1.085.289,20
M60	881998,18	1.085.396,25
M61	881912,64	1.085.376,61
M62	881912,00	1.085.381,29
M63	881596,24	1.085.302,52
M63A	881624,27	1.085.052,66
M64	881.595,58	1.085.053,63
M65	881.595,84	1.085.051,32
M66	881.534,00	1.085.053,31
M67	881.532,72	1.084.901,43
M68	881.566,00	1.084.712,00
M69	881.570,89	1.084.704,08
M77	881.587,00	1.084.678,00
M78	881.844,88	1.084.240,03
M79	881.854,39	1.084.249,54
M80	881.869,98	1.084.306,74



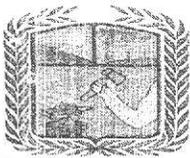
OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

M81	881.903,32	1.084.306,74
M82	881.926,50	1.084.327,75
M83	881.921,11	1.084.329,24
M84	881.890,16	1.084.352,59
M85	881.684,22	1.084.715,40
M70	881.682,50	1.084.737,24
M71	881.733,02	1.084.777,21
M72	881.758,49	1.084.771,60
M73	881.781,34	1.084.758,96
M74	881.815,02	1.084.727,99
M75	881.839,03	1.084.712,95
M76	881.865,38	1.084.702,52
M20	881.887,56	1.084.698,16
M21	881.892,99	1.084.697,09
M22	881.921,53	1.084.696,73
M23	881.949,45	1.084.701,56
M24	881.976,03	1.084.711,39
M25	882.000,53	1.084.725,98
M26	882.021,80	1.084.741,43
M27	882.085,91	1.084.698,90
M28	882.058,21	1.084.580,28
M29	882.012,55	1.084.378,65
M30	881.981,26	1.084.335,03

El ámbito de aplicación del presente Plan Parcial corresponde al predio Santa Bárbara identificado con las siguientes Matrículas Inmobiliarias:

PREDIOS PLAN PARCIAL SANTA BÁRBARA:		
NOMBRE:	MATRÍCULA INMOBILIARIA:	NÚMERO PREDIAL:
Santa Bárbara Sur	378-82737	00-01-0012-0420-00
Hacienda Santa Bárbara – La Casona	378-52276	00-01-012-033-000
Lote Rivera	378-82735	00-01-012-0334-000

10 de 43



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL.

Escobar		
Lote 4B Rivera Escobar	378-82736	01-01-0360-0009- 000
Lote AR003 C. CIAL LP	378-138588	00-01-012-0596-000

ARTÍCULO 3: OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL: El Plan Parcial Santa Bárbara 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 es una pieza importante para el desarrollo de las áreas de Expansión del Municipio para la generación Áreas de dotacionales y Áreas para 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 que se enumeran a continuación:

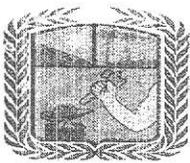
I. Objetivos de esta pieza Estratégica de Equipamientos:

- a. Conformar una cadena articulada de grandes equipamientos representativos y de afluencia masiva de público, geográficamente equidistante y accesible desde las áreas residenciales.
- b. Proveer suelo con una localización estratégica por su accesibilidad, capacidad de la infraestructura y servicios complementarios instalados, para la ubicación de las actividades estratégicas del municipio establecidas en el Componente General: centros de educación superior e investigación científica y tecnológica y la infraestructura asociada.
- c. Proveer la ciudad con una zona de grandes calidades ambientales por la configuración arquitectónica y paisajística de los inmuebles.
- d. Reciclar inmuebles y antiguas instalaciones industriales para usos dotacionales

2. Son Objetivos de esta pieza Estratégica Tejido Residencial los siguientes:

- a. Recalificar las áreas residenciales mediante la provisión de espacios públicos y equipamientos de escalas barrial y zonal.
- b. Buscar el mejoramiento de la calidad de vida de las áreas residenciales mediante la restricción de actividades productivas impactantes

11463



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

- c. Integrar eficientemente a partir de los sistemas viales y de transporte, las áreas residenciales a las áreas de empleo y servicios.
- d. Completar los vacíos dentro del tejido residencial con proyectos puntuales de vivienda que incluyan espacios públicos y equipamientos y garantizar la continuidad de la malla vial secundaria.
- e. Desarrollar los globos de expansión urbana mediante planes parciales proveyendo porciones completas de ciudad.
- f). Ubicación de Vivienda de Interés Social.

3. Las políticas específicas del Plan Parcial Santa Bárbara 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 Equipamientos y como parque urbano dentro de la Estructura Ecológica Principal.

Parágrafo Primero: Conforme a lo establecido en los artículos 180 y 189 del Acuerdo Municipal 109 de 2001 se determinan al interior del Plan Parcial la subarea Dotacional regulada por el artículo 296 y la subarea Residencial y Residencial Mixta reguladas por los artículos 290 y 292 del cita Acuerdo..

4. Son Objetivos Específicos del Plan Parcial los siguientes:

A. Ambientales:

Elementos de la Estructura Ecológica Principal:

- a. Preservación Relicto de Bosque de Guadua
- b. Preservación de la ronda hídrico protectora del río Palmira (30 metros desde marea máxima)
- c. Preservación Arboleda Notable del la Casa antigua de la Hacienda Santa Bárbara
- d. Preservación Arboleda Notable avenida de Las Palmas
- e. Creación del Parque Urbano Santa Bárbara que articule la Casa antigua de la Hacienda Santa Bárbara con la Unidad Deportiva

B. Espacio Público:

- a. Alameda Avenida de Las Palmas
- b. Creación Alameda Calle 26 desde el río Palmira hasta el barrio Olímpico
- c. Prolongación de la vía peatonal de la carrera 41 hasta el Parque Santa Bárbara

C. Usos del Suelo:

- a. Área de Actividad Parque Cultural y Recreación

D. X. 113



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

- b. Área de Actividad Dotacional
- c. Área Residencial Mixta 2

D. Viales:

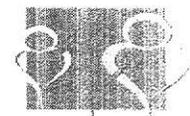
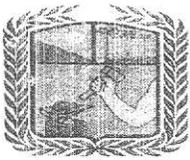
- a. Construcción de la vía de acceso prolongación de la calle 26 hasta la Avenida de Las Palmas
- b. Prolongación de la carrera 41 en sentido sur hasta su intersección con la prolongación de la calle 26, conformando parte del anillo vial No. 3
- c. Conformación de una malla vial secundaria

E. Infraestructura de Servicios Públicos está a cargo del urbanizador

Parágrafo Segundo: De acuerdo a lo establecido en los artículos 180 y 189 del Acuerdo 109 de 2001 se determinan al interior del Plan Parcial la subarea Dotacional regulada por el artículo 296; y la subarea Residencial y Residencial Mixta reguladas por los artículos 290 y 292 del Acuerdo Municipal 109 de 2001.

5. Son Estrategias Específicas del Plan Parcial las siguientes:

- a. lograr la interrelación entre los diferentes Usos existentes en el sector cómo los planteados al interior del Plan Parcial y reforzar el concepto de centralidad que hoy cumple en el sector el Centro Comercial Llano Grande permitiendo la conexión peatonal y física con el casco urbano de la ciudad de Palmira.
- b. Localizar sobre los futuros corredores de acceso y salida de Palmira la mayor concentración de uso Dotacional para dar así respuesta a la movilidad urbana que sobre estas vías se generaran y acorde con los usos establecidos en la pieza estratégica Dotacional.
- c. Localizar sobre el costado sur del Centro Comercial Llano Grande la vivienda para fortalecer la actividad del Centro Comercial, acorde con los Usos establecidos para la pieza Estratégica Tejido Residencial 2
- d. Sacar el mayor provecho de la afectación de la red de energía para generar la conexión entre la carrera 41 en sentido sur hasta su intersección con la prolongación de la calle 26, conformando parte del Anillo Vial No. 3
- e. Localizar los predios destinados para Equipamientos Públicos en directa relación con los Parques Públicos planteados al interior del Plan Parcial y con acceso directo desde las vías vehiculares del Plan.
- f. Como Principio Urbano se plantea que todas las Viviendas y Usos Dotacionales se localicen a distancia peatonal del sistema de parques y equipamientos planteado.



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

ARTÍCULO 4: DOCUMENTOS ANEXOS: Los siguientes documentos forman parte integral del presente Decreto:

A. Cartografía en medio magnético y papel de seguridad:

PLANO	DESCRIPCIÓN	ESCALA
1	Delimitación y Afectaciones	1:2000
2	Propuesta Urbana	1:2000
3	Red Vial y Perfiles Viales	1:2000
4	Espacio Público y equipamiento	1:2000
5	Red de Acueducto	1:2000
6	Red de Alcantarillado	1:2000
7	Red Pluvial	1:2000
8	Usos	1:2000
9	Cargas Generales y Locales	1:2000
10	Delimitación de la UAU	1:2000
11	Etapas de Desarrollo	1:2000

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

- Documento Técnico de Soporte – Memoria del plan parcial.
- Concepto de viabilidad expedido por la Secretaría de Planeación Municipal
- Acta de concertación con la autoridad ambiental – CAR.
- Estudio Conceptual para el Suministro de Agua Potable y el Drenaje de Aguas Lluvias y Residuales.
- Posibilidad de Servicios Públicos Domiciliarios emitida por la autoridad Competente.

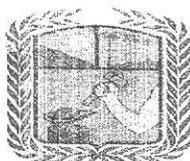
ARTÍCULO 5: CONFORMACION DEL AREA DE PLANIFICACION: Para todos los efectos del presente Plan Parcial, se establece el siguiente cuadro de áreas, para cuyo cálculo se tuvo en cuenta el área delimitada en el Acuerdo Municipal 109 de 2001 o Plan de Ordenamiento Territorial, artículo 276:

CUADRO CON EL CÁLCULO DE ÁREA NETA URBANA EQUIVALENTE DE LAS MANZANAS DE ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL MIXTA POR CAMBIO DE USO	ANU	TOTAL	manzanas conversión	ANU equivalente
	100,0%	360.312,46	27.312,66	
		278.310,76	19.987,42	

CUADRO DE AREAS Propuesta Modificación de Polígono de Expansión. (con el área adicional por cambio de uso)

	%			m ²
	A Bruta	A. Neta	A. Util	
AREA BRUTA TOTAL PLAN PARCIAL (Definida polígono en el POT)	100,0%			457.772,42
Afectaciones Plan Vial (definida polígono POT)	8,2%			37.516,52
Vías desarrolladas por Llano Grande	4,9%			22.306,55
Afectación Cable de Alta Tensión	3,8%			17.449,72
AREA NETA URBANIZABLE		100,0%		589.512,46
Equipamientos		3,0%		11.405,89
Cesión A-Parques		21,6%		82.112,34
Cesiones A - parques		18,0%		68.106,71
Cesión A-Parques polígono 1 de Actividad Residencial Mixta (50% del ANU perteneciente al uso) (2)		3,6%		13.600,41
Vías Locales (sin contar la vía por la afect. Cable alta tensión)		5,8%		22.143,83
AREA UTIL VENDIBLE		69,6%	100,0%	264.646,59
Centro Comercial Llano Grande			30,4%	80.462,66
Área de Actividad Residencial Mixta			37,6%	99.516,71
Dotacional			32,0%	84.667,22

(2) Área de cesiones por conversión de uso acorde con normativa vigente establecida en el artículo 295 del Acuerdo 190 de 2001



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL.

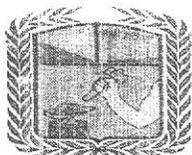
que se encuentran definidas en el plano N° 10 , dicho plano es considerado como el proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística, equivalente a etapas de desarrollo. Estas deben ser urbanizadas o construidas como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las Normas Urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura de las vías locales, los servicios públicos domiciliarios y el suelo para los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios y para el desarrollo de cada unidad se deberá obtener una única licencia de Urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto Urbanístico general en los términos del artículo 42 del Decreto Nacional 564 de 2006, Decreto Nacional 2181 del 2006, ley 388 de 1997, Ley 507 de 19999 o la Norma que lo adicione, modifique o sustituya.

ARTÍCULO 7: COMPOSICIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANÍSTICA: Las Unidades de Actuación Urbanísticas están conformadas por los predios que se identifican catastralmente y áreas destinadas al sistema Vial Público y privado, los cuales se relacionan a continuación:

Area Total		101873,969
Area Util		47.361,06
Cesiones		22.872,90
UAU 1	Norte	Este
M1	882.016,78	1.084.319,80
M2	882.042,22	1.084.420,37
M3	882.051,63	1.084.460,46
M4	882.071,86	1.084.547,40
M5	882.116,88	1.084.740,89
M6	882.132,07	1.084.839,86
M7	882.130,36	1.084.939,12
M8	882.121,65	1.085.015,85
M9	882.111,55	1.085.091,63
M10	882.022,88	1.085.087,23
M11	882.022,72	1.085.088,36
M12	881.995,08	1.085.085,13
M13	881.994,92	1.085.086,47
M14	881.935,99	1.085.081,40
M15	881.924,15	1.085.080,38
M16	881.925,35	1.085.060,13
M17	881.928,70	1.085.042,38
M18	881.871,82	1.085.044,30
M19	881.841,71	1.085.045,32
M20	881.887,56	1.084.698,16
M21	881.892,99	1.084.697,09
M22	881.921,53	1.084.696,73
M23	881.949,45	1.084.701,56
M24	881.976,03	1.084.711,39
M25	882.000,53	1.084.725,98
M26	882.021,80	1.084.741,43
M27	882.085,91	1.084.698,90
M28	882.058,21	1.084.580,28
M29	882.012,55	1.084.378,65
M30	881.981,26	1.084.335,03

Unidad de Actuación Urbanística N 1

15 de 13

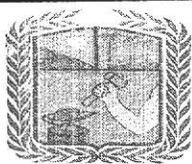


OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

Unidad de Actuación Urbanística N° 2

Area Total		101.981,65
Area Util		48.575,35
Cesiones		41.430,30
UAU 2	Norte	Este
M14	881.935,99	1.085.081,40
M31	881942,37	1.085.115,60
M32	881946,12	1.085.116,03
M33	881944,49	1.085.128,71
M34	881945,53	1.085.132,91
M35	881945,43	1.085.133,66
M36	881946,71	1.085.139,24
M37	881947,43	1.085.139,08
M38	881949,91	1.085.153,32
M39	881942,76	1.085.153,47
M40	881940,07	1.085.173,34
M41	881940,97	1.085.185,82
M42	881955,31	1.085.188,03
M43	881957,53	1.085.192,88
M44	881969,58	1.085.254,05
M45	881970,46	1.085.254,12
M46	881968,08	1.085.271,15
M47	881963,27	1.085.275,24
M48	881929,23	1.085.270,90
M49	881928,08	1.085.280,27
M50	881928,43	1.085.280,91
M51	881926,35	1.085.282,42
M52	881916,23	1.085.358,35
M53	881917,83	1.085.360,74
M54	881953,97	1.085.365,40
M55	881955,91	1.085.363,86
M56	881963,51	1.085.306,16
M57	881964,19	1.085.306,24
M58	881966,69	1.085.286,42
M59	881976,74	1.085.289,20
M60	881998,18	1.085.396,25
M61	881912,64	1.085.376,61
M62	881912,00	1.085.381,29
M63	881596,24	1.085.302,52
M63A	881624,27	1.085.052,66
M19	881.841,71	1.085.045,32
M18	881.871,82	1.085.044,30
M17	881.928,70	1.085.042,38
M16	881.925,35	1.085.060,13
M15	881.924,15	1.085.080,38

16 de 44



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

Unidad de Actuación Urbanística N° 3

Area Total		101.005,29
Area Util		52.215,74
Cesiones		23.243,01
UAU 3	Norte	Este
M20	881.887,56	1.084.698,16
M19	881.841,71	1.085.045,32
M64	881.595,58	1.085.053,63
M65	881.595,34	1.085.051,32
M66	881.534,00	1.085.053,31
M67	881.532,72	1.084.901,43
M68	881.566,00	1.084.712,00
M69	881.570,89	1.084.704,08
M70	881.682,50	1.084.737,24
M71	881.733,02	1.084.777,21
M72	881.758,49	1.084.771,60
M73	881.781,34	1.084.758,96
M74	881.815,02	1.084.727,99
M75	881.839,03	1.084.712,95
M76	881.865,38	1.084.702,52

Unidad de Actuación Urbanística N° 4

Area Total		50.135,92
Area Util		36.031,97
Cesiones		5.976,03
UAU 4	Norte	Este
M82	881.926,50	1.084.327,75
M83	881.921,11	1.084.329,24
M84	881.890,16	1.084.352,59
M85	881.684,22	1.084.715,40
M70	881.682,50	1.084.737,24
M69	881.570,89	1.084.704,08
M77	881.587,00	1.084.678,00
M78	881.844,88	1.084.240,03
M79	881.854,39	1.084.249,54
M80	881.869,98	1.084.306,74
M81	881.903,32	1.084.306,74

ARTICULO 8: UNIDADES DE GESTIÓN: Los propietarios 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 gestión.

17 de 21



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

TITULO II

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

El artículo 220 del Acuerdo Municipal 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 Nacional 1504 de 1998, en el cual se establece igualmente los siguientes objetivos para el espacio público:

1. 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.
2. Las directrices para la configuración del sistema vial y verde menor complementado con nuevos sistemas viales – vías peatonales, ciclo vías -.
3. Las estructuras Públicas (la Carbonera, Unidad Deportiva, Universidad Nacional, Bosque Municipal), las Alamedas, los cinco (5) cuerpos de agua que atraviesan la ciudad, las masas de vegetación notables, la vía férrea, los parques urbanos y los parques de barrio conformando un esquema sistémico que las conecte.

El artículo 223 del Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Palmira define las Estrategias para la conformación del sistema de Espacio Público, las cuales se pueden resumir con relevancia para Planes Parciales para de esta 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 o Acuerdo Municipal 109 del 2001, en su artículo 229 establece los siguientes:

- 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

18 de 13



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

Recreativo: Parque, zonas verdes, jardines, plazuelas, áreas de juego y vías peatonales.

d. voladizos:

Se permitirán voladizos únicamente sobre antejardines por los frentes de los lotes de 0.80 metros para las vías vehiculares

e. portería y disposición de basuras:

- **Portería:** El conjunto deberá contar con una portería aledaña al acceso, con su respectivo servicio sanitario. Anexo deberá contar con un espacio o cabina para los tableros de energía y teléfonos y otros para televisión por cable, si fuera necesario.
- **Unidad Técnica de Basuras:** Deberá localizarse al interior del predio, en áreas comunes aledañas a la portería. Contará con una puerta interna para recibo de basuras y una externa hacia la calle para la entrega de las mismas. Tendrá un área mínima de 5.00 metros cuadrados hasta para diez (10) unidades de vivienda; el área se incrementará a razón de 1.00 metro por cada diez (10) viviendas.

f. 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.

g. 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.

19 de 22



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

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.

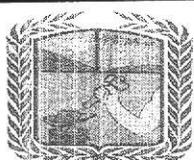
**CAPÍTULO I
 SISTEMA VIAL**

El artículo 193 del Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Palmira determina los Elementos como componentes del Sistema Vial tales como las vías férreas, vías vehiculares, ciclo vías y vías peatonales. De acuerdo a lo establecido en los artículos 180 y 189 el Plan Parcial Santa Bárbara está afectada por los Anillos Viales 2, 3 y 4.

ARTÍCULO 9: MALLA VIAL ARTERIAL: Las vías de la Malla Vial arterial previstas para el presente Plan Parcial Santa Bárbara se encuentran identificadas en el Plano N° 3, y corresponden a las siguientes:

VIA:	TRAMO:		PERFIL:
	DESDE	HASTA	
Calle 26	Acceso recta Cali Palmira	Avenida las Palmas	V-2E de 28.4 mts
Carrera 44	Recta Cali - Palmira	Intersección Calle 26	V2 - 28.4 mts
Carrera 41	Acceso recta Cali Palmira	Intersección Calle 26	V-2E de 30 mts
Carrera 41	Acceso recta Cali Palmira	Intersección Calle 26	V-2E de 30 mts
Carrera 41	Acceso recta Cali Palmira	Intersección Calle 26	V-2E de 30 mts
Calle costado norte parque central	Carrera 44	Carrera 41	V-3 de 18 mts
Calle costado sur parque central	Carrera 44	Carrera 41	V-3 de 18 mts

2011-04



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

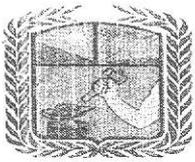
De conformidad con lo previsto en artículo 199 del Acuerdo Municipal 109 de 2001, cuando una vía correspondiente a cualquiera de los sistemas atraviere o sea construidas en sectores Comerciales o Industriales, las zonas verdes laterales podrán integrarse al andén público, tratadas como piso duro arborizado y al mismo nivel del andén si las condiciones topográficas lo permiten.

ARTÍCULO 10.- MALLA VIAL LOCAL: Las vías de la Malla Vial local previstas para el presente Plan Parcial Santa Bárbara se encuentran identificadas en el Plano N° 3, y son las siguientes:

VIA	TRAMO		PERFIL
	DESDE	HASTA	
Acceso barrio Santa Bárbara	Carrera 41	Vía local del Barrio	V-4 de 12.00 mts.
Borde oriente del Parque Central	Calle 26	Barrio Santa Bárbara	V-4 de 12.00 mts.
Vía de Acceso sector residencial	Calle 26	Limite sur Plan Parcial	V-4 de 12.00 mts.

Así las cosas los urbanizadores deberán construir y ceder gratuitamente, a favor del Municipio, las vías identificadas en el presente artículo de acuerdo a los requerimientos Técnicos establecidos por el ente Territorial y acorde con flujos vehiculares se permiten accesos vehiculares directos a las súper manzanas por las vías de la Malla Vial arterial. Estos deberán ubicarse sobre vías de la Malla Vial local, a una distancia no menor de quince (15.00) metros del punto de terminación de la curva de la intersección.

Tanto los accesos vehiculares como los peatonales deben garantizar la continuidad del nivel del andén y ser tratados como zona dura de Uso Público. Por lo tanto tales áreas deben adecuarse a las Normas sobre acceso y circulación de personas con limitaciones físicas, aclarando que la nomenclatura vial usada en el presente Decreto Municipal será definida posteriormente por la entidad competente.



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

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, Paramentación, accesos vehiculares, radios de giro y demás requerimientos técnicos.

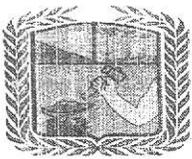
CAPITULO II SERVICIOS PUBLICOS

ARTÍCULO 11: SERVICIOS PUBLICOS: Para la expedición del proyecto general de Urbanismo y las correspondientes Licencias que se deriven del presente Plan Parcial, Santa Bárbara se deberán cumplir las exigencias realizadas por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Palmira 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, emperadización, adecuación y arborización de las zonas verdes comunales, con sus correspondientes presupuestos, deberán ser aprobados por la empresa que preste el servicio. La interventoría 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 al servicio de acueducto al proyecto por parte de la empresa Acuaviva S.A E S P, cuando se presente ante esta entidad el recibo a satisfacción de las obras urbanísticas y de servicios definidos en el artículo tercero de la presente Providencia.

ARTICULO 12: FINANCIACION DE LAS REDES MATRICES: El diseño y construcción de las Redes Matrices de Acueducto, Alcantarillado y Pluvial serán construida 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 realizará entre el urbanizador y la empresa respectiva de servicios públicos una vez esté firmado el presente Decreto Municipal. Una vez realizada dicha Concertación será parte integral de este documento y se deberá cumplir a cabalidad.



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

ARTÍCULO 13: DISEÑOS DE LAS REDES MATRICES: El Diseño del sistema matriz de servicios públicos del Plan Parcial Santa Bárbara, se encuentra consignado en los planos del Estudio Conceptual para el Suministro de Agua Potable y el Drenaje de Aguas Lluvias y Residuales. *(ver en el plano)*

ARTICULO 14: REDES LOCALES: La Ejecución de la Infraestructura correspondiente a las redes locales, correrá por cuenta de los urbanizadores del Plan Parcial Santa Bárbara, 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 15: DISEÑO DE LAS REDES LOCALES: El diseño definitivo de las redes locales de servicios públicos se hará previo a la Ejecución de los Desarrollos Constructivos 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..

— ojo Art. 16?

ARTICULO 17: RESIDUOS SÓLIDOS: El Gestor del Plan Parcial Santa Bárbara una vez en firme el presente respectivo Decreto Municipal, se hará responsable de concertar el Servicio de Recolección y Disposición de Residuos Sólidos con las empresas de servicios públicos 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 Santa Bárbara, responde a la consolidación del Parque Urbano Santa Bárbara, establecido como estrategia central para el desarrollo de esta zona de expansión en el Municipio de Palmira.

ARTÍCULO 18: 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 área neta urbanizable. Su conformación está determinada por lo

23x43



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

establecido en el Acuerdo 109 del 2001 o Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Palmira.

El sistema de Espacio Público obedece a la intención de conectar al Centro Comercial Llano Grande y el complejo deportivo existente al oriente del Plan Parcial; generando mediante la concentración de las cesiones el Parque Urbano Santa Bárbara el cual se convierte con el Centro Comercial en la centralidad y área de actividad de este sector urbano. Por lo tanto el parque generado como consecuencia de la adopción del presente Plan Parcial se considera integrado al sistema de Espacio Público del Municipio.

Parágrafo: La cesión, adecuación y dotación de las Cesiones Públicas para vías y parques y la cesión para área destinada para equipamiento comunal privado se llevará a cabo por parte del urbanizador, mediante Escritura Pública a favor del Municipio de Palmira.

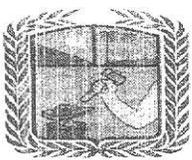
ARTÍCULO 1: CESIONES: A continuación se relaciona las cesiones por Unidad de Actuación Urbanística.

	ÁREA	Cesión A	
		Plazas/Parques	Equipamiento
ETAPA 1	101.873,97	18.111,06	4.761,84
ETAPA 2	101.981,66	38.614,52	2.815,78
ETAPA 3	101.005,29	19.410,93	3.832,08
ETAPA 4	50.135,92	5.976,03	0,00
TOTAL	354.996,84	82.112,54,	11.409,69

ARTÍCULO 20: DELIMITACION, DESLINDE Y ESTRUCTURACION 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 planteamiento urbanístico del Plan Parcial Santa Bárbara. Las áreas de cesión que se destinen para espacio público deberán escriturarse a nombre del Municipio

Parágrafo Primero: las cesiones de Espacio Público se harán de acuerdo al Plano de UAU y Reparto de Cargas y Beneficios definido para el Plan Parcial Santa Bárbara, toda vez que no siempre las unidades actuación urbanística

24 de 44



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

tendrán al interior el % de espacio público asignado por el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio de Palmira. 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 21: 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 de conformidad al siguiente cuadro donde se relaciona la distribución del área de equipamiento por UAU así:

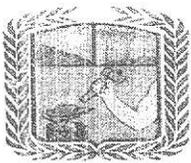
	ÁREA	Cesión A	
		Plazas/Parques	Equipamiento
ETAPA 1	101.873,97	18.111,06	4.761,84
ETAPA 2	101.981,66	38.614,52	2.815,78
ETAPA 3	101.005,29	19.410,93	3.832,08
ETAPA 4	50.135,92	5.976,03	0,00
TOTAL	354.996,84	82.112,54	11.409,69

CAPITULO IV
SISTEMA AMBIENTAL

A continuación se identifican los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados, y se especifican las medidas de protección para evitar su alteración o destrucción con la ejecución de la Actuación u Operación Urbana.

ARTÍCULO 22: ELEMENTOS CON VALOR AMBIENTAL: Los siguientes son los elementos con Valor Ambiental que se encuentran dentro del área de Planificación del Plan Parcial Santa Bárbara:

27-12-13



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

La Ronda Hidráulica del Río Palmira: La ronda hidráulica del Río Palmira hace parte de las Reserva de Franjas Protectoras establecidas en el artículo 229 del Acuerdo Municipal 109 de 2001, el cual establece un asilamiento de 15 metros (mínimo) contabilizado desde el borde del cauce. Dichas aéreas no se contabilizan dentro de las cesiones verdes equivalentes al 18 % del Área Neta Urbanizable.

La ronda hidráulica localizada al costado occidental del Plan Parcial y que hace parte integral del esquema urbano de Santa Bárbara cumple con lo establecido Acuerdo Municipal 109 de 2001 al dejar los 15 metros a que hace referencia el artículo 229.

Preservación Arboleda Notable de la Casa Antigua Hacienda Santa Bárbara y Avenida de las Palmas: La preservación de la Arboleda de la antigua casa de la Hacienda, hace parte integral de los terrenos reservados para la conformación del Parque Urbano Santa Bárbara acorde con lo establecido los artículo 60, 276 y 297 del Acuerdo Municipal 109 de 2001.

ARTÍCULO 23: Para la construcción del Sistema de Disposición Final y Tratamiento de Aguas Residuales aprobado en el artículo 11 del 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.

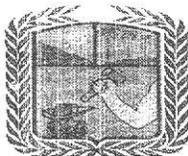
ARTÍCULO 24: AMENAZAS Y RIESGOS: El artículo 49 del Acuerdo Municipal 109 de 2001 o Plan de Ordenamiento no establece ninguna amenaza o riesgo que se puede considerar como tal dentro del área para el Plan Parcial Santa Bárbara objeto de la presente.

CAPITULO V PATRIMONIO NATURAL Y CONSTRUIDO

ARTICULO 25: PATRIMONIO CULTURAL URBANO: El artículo 60 del Acuerdo Municipal 109 de 2001, identifica la Hacienda Santa Bárbara, su casa, su arboleda y gradual sobre el río Palmira como Bien de Interés Cultural, estableciendo en dicho artículo que cualquier intervención en dichos predios debe contar con la obtención de concepto favorable de la Filial del Consejo Nacional de Monumentos Nacional Regional Valle del Cauca.

Igualmente el artículo 244 del Acuerdo Municipal 109 de 2001 asigna la Conservación Integral a la casa de la Hacienda Santa Bárbara; estableciendo en el artículo 245 como una de las obligaciones por parte de los propietarios de los inmuebles de conservación.

2014/12



TITULO III NORMAS URBANÍSTICAS

CAPITULO 1 NORMAS GENERALES DISPUESTAS POR EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

ARTÍCULO 26: NORMAS URBANAS APLICABLES A TODOS LOS TRATAMIENTOS: De conformidad por lo señalado en el Capítulo 6 del Acuerdo Municipal 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 metros cuadrados que compartan áreas comunes, deberá prever con destino a Equipamiento Comunal Privado 15 metros cuadrados por cada 80 metros cuadrados 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 la 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.

Las áreas mínimas construidas por vivienda serán las siguientes:

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

27 de 43



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

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

c. 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.

Índice de Construcción (IC): 2,00

Índice de Ocupación (IO): 0,40

- Densidad Máxima (número de viviendas sobre Área Neta Urbanizable): 90.
- Aislamientos entre edificaciones: Los aislamientos mínimos permitidos para vivienda multifamiliar son:

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:

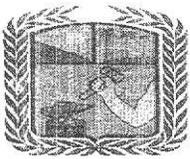
- Entre fachadas abiertas (no peatonales) 6.00 metros mínimo
- Entre fachadas abiertas (peatonales) 7.00 metros mínimo.
- Entre fachadas abiertas y cerradas o semi cerradas o entre fachadas cerradas y semi cerradas: 5.00 metros mínimo.
- Entre fachadas sin servidumbre visual o cerrada: 4.00 metros mínimo.

Entre edificaciones y las vías vehiculares privadas:

3.00 metros mínimo.

Zonas comunitarias privadas para conjuntos: El Conjunto 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:



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

- En los lotes de esquina el aislamiento posterior se remplaza por el patio que 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 citó fonos, 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.
- k. **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 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 ambiente y en especial de los minusválidos.
- l. **especificaciones constructivas y de seguridad:** 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-98; igualmente, conforme a las normas de

29 de 13



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

seguridad y protección contra incendios determinada al respecto por el Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Palmira como por las Empresas Publicas 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.
- Aislamientos posteriores 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.

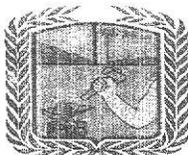
n. Estacionamientos y Zonas de Cargue y descargue según los diferentes tipos de establecimientos: Los inmuebles deberán solucionar la cuota de estacionamientos y zonas de cargue y descargue exigida, dentro del predio según lo establecido en el siguiente cuadro. Se exceptúan las áreas sometidas al Tratamiento de Conservación, que se rigen por lo dispuesto en el Artículo 249 del Plan de ordenamiento territorial.

o. Requerimientos de Estacionamientos y Zonas de Cargue y Descargue: El número total de cupos de estacionamientos correspondientes 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 27.: NORMAS APLICABLES A TRATAMIENTO DE DESARROLLO:

1. Proyectos de Vivienda de Interés Social y de Interés Prioritario VIS – VIP: A los proyectos de Viviendas 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



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

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 metros.
- Lote mínimo para viviendas unifamiliares tanto en áreas de desarrollo progresivo como en áreas a desarrollar con servicios domiciliarios completos: lote mínimo 65 metros cuadrados, frente mínimo: 5,00 metros.
- Lote mínimo para viviendas unifamiliares en áreas desarrolladas con servicios domiciliarios completos: 54 metros cuadrados; 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 28: USOS DEL SUELO: El Plan Parcial de Santa Bárbara esta designado con los siguientes usos:

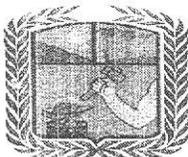
1. **ÁREA DE ACTIVIDAD DOTACIONAL:** ES aquella que se delimita para La localizacion de los servicios necesarios para La vida urbana, Independiente de su caracter de publico o privado.

Usos principales: Equipamiento Grupos 1,2 y 3,

Usos condicionados: Comercio grupo 3., únicamente grades supermercados, almacenes por departamentos y / o centros comerciales.

Parágrafo Primero: Los Usos condicionados deberán obtener certificación expedida por la autoridad competente sobre la mitigación de los impactos urbanísticos, ambientales o sociales que generen y que corresponde aquella previstas para localizar el lugar de habitación permanente de los ciudadanos y presenta mezcla de usos comerciales, de servicios y productivos.

Primero Segundo: Los predios con Uso Dotacional de carácter privado, bien sea por señalamiento como tales por Normas anteriores, o por la destinación del suelo hecha en este Plan Parcial y que permanecen con este uso. Estos predios podrán



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

cambiar esta destinación, únicamente mediante un Plan Parcial, en el cual se ceda a la ciudad de manera adicional a las cesiones obligatorias para zonas verdes un porcentaje del área neta urbanizable del 50%. El nuevo uso se definirá de acuerdo con las condiciones del área, en función del modelo de ordenamiento. El área cedida se incorporará como parque, espacio público o equipamiento, según las necesidades del sector.

Parágrafo Tercero: Para la localización de los equipamientos de Transporte, los de abastecimiento alimentario, los recintos feriales, los edificios para el mantenimiento y la limpieza, la seguridad y la protección ciudadana, la justicia, los cementerios y crematorios, frigoríficos y mataderos es obligatoria la adopción de un Plan Parcial definido con base en estudios elaborados por las entidades responsables de cada servicio, en colaboración con la Gerencia de Planeación. El estudio debe incluir un plan de manejo del servicio para los próximos diez años.

Parágrafo Cuarto: Cuando los equipamientos públicos se ubiquen en las cesiones obligatorias hechas por los urbanizadores solo se permitirá ocupar un 20% del área cedida.

2. **ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL MIXTA:** Corresponde a aquella para localizar el lugar de habitación permanente de los ciudadanos y presenta mezcla de usos comerciales, de servicios y productos.

Usos principales: Vivienda grupos 1, 2 y 3.

Usos compatibles: Comercio grupo 1 y 2, Equipamientos grupo 1.

Usos condicionados: Comercio grupo 3 excepto establecimientos de recreación nocturna, los cuales se consideran prohibidos. Equipamientos grupo 2. Industria grupo 1, solamente los compatibles con la vivienda.

*Adicionalmente
uso residencial*

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

3. **AREA DE ACTIVIDAD DE PARQUE CULTURA Y RECREACION:** Es la que se destina como lugar para localización de los servicios necesarios para garantizar la recreación y el esparcimiento de la población independiente de su carácter de público o privado.

Usos principales: Parque a nivel de ciudad, equipamiento grupo 2 excepto instalaciones de administración pública, centros de educación secundaria, técnica y académica, equipamiento grupo 3 únicamente parques a atracción.



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

Usos compatibles: Comercial únicamente como complemento a los usos principales.

CAPITULO II
NORMAS URBANISTICAS POR UNIDADES DE ACTUACION
URBANISTICA

ARTICULO 29: 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:

<i>Norma Urbanística de la Unidad de Actuación Urbanística N° 1</i>	
Usos Principales	Equipamientos Grupo 1, 2 y 3
Usos Complementarios	Comercio Grupo 3; únicamente supermercados, almacenes por departamentos y/o centros comerciales.
Usos Prohibidos	Industrial
Estacionamientos Otros usos	Artículo 259 Acuerdo Municipal 109 de 2001

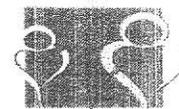
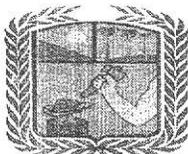
Norma Unidad de Actuación Urbanística N° 2:

<i>Norma Urbanística de la Unidad de Actuación Urbanística N° 2</i>	
Usos Principales	Residencial Mixta ? Dotacional
Usos Complementarios	Residencial: comercio grupo 1 y 2, equipamientos grupo 1 Dotacional: Comercio Grupo 3; únicamente supermercados, almacenes por departamentos y/o centros comerciales
Usos Condicionados	Residencial: Comercio grupo 3
Estacionamientos Otros usos	Artículo 259 Acuerdo Municipal 109 de 2001

*Usos
Lo No Usual*

Norma Unidad de Actuación Urbanística N° 3:

<i>Norma Urbanística de la Unidad de Actuación Urbanística N° 2</i>	
Usos Principales	Residencial Mixta Dotacional
Usos Complementarios	Residencial: comercio grupo 1 y 2, equipamientos grupo 1 Dotacional: Comercio Grupo 3; únicamente



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

Usos Condicionados	supermercados, almacenes por departamentos y/o centros comerciales
Estacionamientos Otros usos	Residencial: Comercio grupo 3 Artículo 259 Acuerdo Municipal 109 de 2001

Norma Unidad de Actuación Urbanística N° 4:

<i>Norma Urbanística de la Unidad de Actuación Urbanística N° 2</i>	
Usos Principales	Residencial Mixta
Usos Complementarios	Residencial: comercio grupo 1 y 2, equipamientos grupo 1
Usos Condicionados	Residencial: Comercio grupo 3
Estacionamientos Otros usos	Artículo 259 Acuerdo 1096 de 2001

TITULO IV
SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS
GESTION DEL PLAN PARCIAL

CAPITULO I
REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

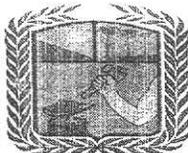
ARTÍCULO 30: REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS: De conformidad con lo establecido en el artículo 38 de la ley 388 de 1997, como a lo establecido en los artículos 171.6 y 376.4 del Acuerdo 046 de 2000 – Plan de Ordenamiento Territorial, se constituyen en la base normativa las determinaciones de las cargas aplicables al presente Plan Parcial Santa Bárbara.

ARTÍCULO 31: PARTICIPACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA: El siguiente cuadro muestra la participación de cada una de las unidades de Actuación Urbanística, participación calculadas sobre el total del área de intervención del Plan Parcial Santa Bárbara:

Nº Unidad de Actuación Urbanística	Area Neta Urbanizable m2	Valor del m2	valor del suelo de cada unidad	% de participación
UAU1	101.873,97	40.000	4.074.958.760	28,7%
UAU2	101.981,66	40.000	4.079.266.200	28,7%
UAU3	101.005,29	40.000	4.040.211.560	28,5%
UAU4	50.135,92	40.000	2.005.436.920	14,1%
TOTAL*	354.996,84	40.000	14.199.873.440,00	100,0%

*Se excluye Llano Grande y v'as Llano Grande

24 de 43



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

Parágrafo Primero: El valor del metro cuadrado de suelo es un valor de referencia y una vez adoptado el presente Decreto, el Municipio a través de la Secretaría de Planeación, contará con un término de seis (6) meses para determinar el valor del suelo a través del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

ARTÍCULO 32: CARGAS GENERALES: Son Cargas Generales del Plan Parcial Santa Bárbara las siguientes:

1. El suelo destinado a la consolidación de la malla vial arterial.
2. La construcción de las vías de la malla vial arterial.
3. La Red Matriz de Servicios Públicos de Acueducto, Aguas Lluvias y Alcantarillado
4. 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 le corresponda al Plan Parcial definido por la empresa de servicios publicos
5. La reserva ambiental del río Palmira

ARTÍCULO 33: CARGAS LOCALES: Las cargas de la urbanización que serán objeto de reparto entre los propietarios de predios incluidos al interior de las unidades de actuación urbanística o de gestión del Plan Parcial Santa Bárbara, deben respetar la localización que se señale en el planteamiento urbanístico y será 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.



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

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

Parágrafo: Las zonas comunes, equipamientos comunitarios privados y otros componentes de las propiedades horizontales no se consideran cargas urbanísticas.

En las siguientes tablas se ilustran las cargas locales objeto de reparto en metros cuadrados de suelo, costo y porcentaje de participación en suelo y construcción por unidad de actuación, esta cuantificación se realizó de acuerdo al planteamiento urbanístico del Plan Parcial Santa Bárbara. Plano N° 3

Tabla con el cálculo de equipamientos y cesiones a para parques y plazas:

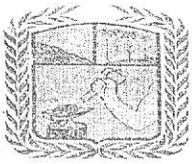
UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA	EQUIPAMIENTOS		PLAZAS Y PARQUES			TOTAL
	Areas M2 Ccesiones de suelo	costo Total de suelo	Areas M2 Ccesiones de suelo	costo Total de suelo	costo total adecuacion	
UAU1	4.761,84	190.473.400	18.111,06	724.442.520,00	401.056.280	1.315.972.200
UAU2	2.815,78	112.631.040	38.614,52	1.544.580.840,00	855.090.402	2.512.302.282
UAU3	3.832,08	153.283.280	19.410,93	776.437.000,00	429.840.776	1.359.561.056
UAU4	0,00	0	5.976,03	239.041.360,00	132.334.914	371.376.274
TOTAL	11.409,69	456.387.720	82.112,54	3.284.501.720,00	1.818.322.374	5.559.211.814

Tabla con el cálculo de las vías locales:

UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA	m2 de suelo vias locales	costo del suelo	costo de la construcción	costo total
UAU1	4.449,62	177.984.640	343.533.020	521.517.660
UAU2	11.494,86	459.794.360	887.461.666	1.347.256.026
UAU3	4.663,89	186.555.600	360.076.065	546.631.665
UAU4	1.527,70	61.107.960	117.946.144	179.054.104
TOTAL	22.136,06	885.442.560	1.709.016.896	2.594.459.456

Cuadro resumen con el total de las cargas locales por UAU y el porcentaje por cada UAU del total de las Cargas Locales:

UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA	APORTE DE SUELO %	TOTAL CARGAS LOCALES \$	% CARGA
UAU1	28,7%	1.837.489.860	22,5%
UAU2	28,7%	3.859.558.308	47,3%
UAU3	28,5%	1.906.192.720	23,4%
UAU4	14,1%	550.430.378	6,8%
TOTAL	100%	8.153.671.266	100%



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

ARTÍCULO 34: BENEFICIOS: Los beneficios que serán objeto de reparto entre los propietarios de predios incluidos al interior de las unidades de actuación urbanística o de gestión del Plan Parcial Santa Bárbara, 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 Santa Bárbara.

ARTÍCULO 35: REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS: Con el fin de distribuir equitativamente las cargas y los beneficios entre las unidades de actuación urbanística, en la siguiente tabla se determinan el porcentaje de participación que cada unidad debe asumir en cargas respecto al porcentaje de participación por beneficios establecidos en el artículo anterior.

Nº Unidad de Actuación Urbanística	APORTE DE SUELDO sobre ANU	% DE VENTAS PROYECTADA
UAU 1	28,7%	30,4%
UAU2	28,7%	22,3%
UAU3	28,5%	30,8%
UAU 4	14,1%	16,5%
TOTALES	100%	100%

Unidad de Actuación Urbanística	% Beneficio	Beneficios/Unidad de Actuación Urbanística	% de carga local	Cargas Locales / Unidad Actuación Urbanística
UAU1	30,4%	205.366.263.961	22,5%	1.837.409.860
UAU2	22,3%	150.451.171.261	47,3%	3.859.558.300
UAU3	30,8%	207.819.272.181	23,4%	1.906.192.720
UAU4	16,5%	111.690.876.535	6,8%	550.430.378
TOTALES	100,0%	675.237.581.938	100,0%	8.153.571.258

Cargas generales / Unidad Actuación Urbanística	TOTAL CARGAS	% CARGAS	DIFERENCIA ENTRE LAS CARGAS Y LOS BENEFICIOS
3.590.661.264	5.928.115.1124	28,33%	4,1%
3.594.456.777	7.454.015.085	38,1%	-11,8%
3.560.043.572	5.966.235.192	28,1%	4,3%
1.767.095.329	2.037.525.705	11,0%	5,3%
12.512.258.042	20.685.929.308	100,0%	0,0%

Los valores de las cargas generales son precios de referencia y están sujetos a ajustes y modificaciones acorde con lo establecido en el Artículo 12 del presente Decreto Municipal.

ARTICULO 36: ESTRATEGIA PARA EQUILIBRAR EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS: Para equilibrar el porcentaje de Beneficios en relación al porcentaje de Cargas que le corresponde a cada unidad, se presenta en el

37 de 43



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

siguiente cuadro el aumento o disminución de las Cargas Locales de cada Unidad de Actuación Urbana

Unidad de Actuación Urbanística	% Beneficio	% CARGAS	DIFERENCIA ENTRE BENEFICIOS Y CARGAS	Aumento o disminución en cargas
UAU1	30,4%	26,3%	4,1%	857.169.472
UAU2	22,3%	36,1%	-13,8%	-2.849.393.921
UAU3	30,8%	25,5%	4,3%	894.159.549
UAU4	16,5%	11,2%	5,3%	1.098.064.901
TOTALES	100,0%	100,0%	0,0%	0

Para cada UAU se determina un nuevo valor de Carga Local que le corresponde.

Unidad de Actuación Urbanística	Cargas Locales	Nuevas Cargas Locales
UAU1	1.837.489.860	2.694.659.332
UAU2	3.859.558.308	1.010.164.387
UAU3	1.906.192.720	2.800.352.269
UAU4	550.430.378	1.648.495.279
TOTALES	8.153.671.266	8.153.671.266

El cuadro anterior determina las Unidades que deberán aportar para las Cargas Locales y las Unidades que recibirán los aportes.

Los cuadros siguientes determinan que cantidad aportan o reciben las unidades y a qué porcentaje del aporte total corresponde.

Unidades que aportan	Cantidad que aportan	%
UAU 1	857.169.472	30%
UAU 3	894.159.549	31%
UAU 4	1.098.064.901	39%
TOTAL APORTES	2.849.393.921	100%

Unidades que reciben	Cantidad que reciben	%
UAU 2	2.849.393.921	100%
TOTAL	2.849.393.921	100%

El siguiente cuadro presenta las cantidades a aportar para cada Unidad de Actuación Urbana

Unidad aportante	Unidad receptora	Cantidad a aportar
UAU 1	UAU 2	857.169.472
UAU 3	UAU 2	894.159.549
UAU 4	UAU 2	1.098.064.901



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

ARTÍCULO 37: OBLIGACIONES URBANÍSTICAS EN CADA UNIDAD DE ACTUACION: El equilibrio de cargas y beneficios se hace mediante la identificación de las Unidades de Actuación Urbanística 1 y 4 denominadas Unidades Aportantes. Los propietarios de los predios que conforman las UAU Aportantes o en caso de que ésta sean vendidas a un terceros, dichas Unidades deberán aportar los recursos definidos en la tabla del artículo anterior a una Fiducia en el momento en que se inicien las respectivas obras de urbanismo local de cada una de las UAU. La Fiducia será la encargada de repartir los recursos a las UAU receptoras acorde con lo establecido en las tablas del artículo anterior

**TITULO V
GESTION PARA LA EJECUCION DEL PLAN PARCIAL
PROGRAMA DE EJECUCIÓN MECANISMOS, PROCEDIMIENTO**

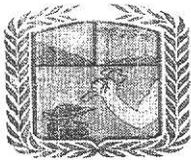
**CAPITULO I
SISTEMA DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL**

El Plan Parcial Santa Bárbara 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 38: PROGRAMA DE EJECUCIÓN: El presente Plan Parcial Santa Bárbara se desarrollará a partir del cumplimiento de lo definido en el Planteamiento Urbanístico, plano N°.3, ~~por lo tanto~~ a se encuentra el plan de ejecución año a año.

<i>ETAPA</i>	<i>Tiempo de ejecución (en años)</i>
Etapa 1	5
Etapa 2	5
Etapa 3	5
Etapa 4	5
TOTAL	20

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

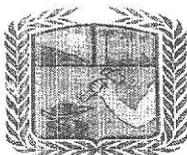


OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

ARTÍCULO 39: OBLIGACIONES GENERALES DEL CONSTRUCTOR: Son obligaciones del urbanizador de acuerdo al Decreto Nacional 2181 de 2006 y la Ley 388 de 1997, entre otras, las siguientes:

- Efectuar las Cesiones Gratuitas para parques, las franjas de control 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, empedrar 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 *Por orden de la autoridad ambiental*
- Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras genere.

ve de 23



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

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

ARTÍCULO 40: SUJECION DE LOS DERECHOS DEL URBANIADOR AL CUMPLIMIENTOS DE SUS OBLIGACIONES: Los derechos concedidos mediante este Plan Parcial Santa Bárbara están condicionados al efectivo cumplimiento de las obligaciones consignadas en el presente Decreto Municipal.

CAPITULO II MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS

ARTÍCULO 41: LICENCIAS: Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias de Urbanización y Construcción, de conformidad con las disposiciones contenidas en este Decreto Municipal y en las demás Normas que lo contengan, regulen, vigentes sobre la materia.

ARTÍCULO 42: 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 artículo 42 del Decreto Nacional 564 de 2006 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



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

ARTICULO 43: 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

ARTICULO 44: 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 Nacional 1788 de 2004. Para lo cual a las unidades de actuación o etapas de estas, que hayan obtenido licencia de urbanismo no se les podrá adelantar el cobro de Plusvalías.

ARTÍCULO 45: FIDUCIAS: Las diferentes Unidades de Actuación que se ejecuten en el Plan Parcial Santa Bárbara 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 46: FINANCIACION DE LAS OBRAS PUBLICAS: 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.

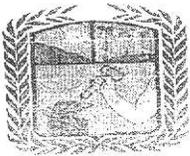
**TITULO VI
DISPOSICIONES FINALES**

ARTÍCULO 47: REMISION A OTRAS NORMAS: Los aspectos no regulados en el presente Decreto Municipal se regirán por las Normas contenidas en el Acuerdo Municipal 109 de 2001 y demás Normas que los complementen, modifiquen o adicionen.

ARTÍCULO 48: INCORPORACION A LA CARTOGRAFIA: La Secretaría de Planeación Municipal efectuará las anotaciones en la Cartografía Oficial relacionadas con la adopción del presente Plan Parcial Santa Bárbara.

ARTÍCULO 49: 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 Santa Bárbara, Para tal efecto será

U2 de 43



OFICINA ASESORA DE PLANEACION MUNICIPAL

el Ente Territorial la entidad responsable de velar por el cumplimiento de las Normas y compromisos contenidos en este Decreto Municipal.

ARTÍCULO 50: VIGENCIA: El presente Decreto Municipal rige desde su publicación en la Gaceta del Municipio de Palmira y tiene una vigencia de 12 años

Dado en Palmira a los 30 del mes de diciembre del 2008.

RAUL ALFREDO ARBOLEDA MARQUEZ
ALCALDE MUNICIPAL DE PALMIRA

EVIER DE JESUS DAVILA G
SECRETARIO DE PLANEACION MUNICIPAL