

DECRETO N°. 233.

(Septiembre 07 de 2.005)

"POR EL CUAL SE APRUEBA EL PLAN PARCIAL PARA EL PREDIO LA ITALIA"

El Alcalde de Palmira, en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por el artículo 27 numeral 5° de la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 109 de 2001 y

CONSIDERANDO

1. Que la Ley 388 de 1997, define los Planes Parciales como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las incluidas en suelo de expansión, de acuerdo con las normas urbanísticas generales contenidas en los mismos.
2. Que El Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Acuerdo 109 de 2001, determina las condiciones generales para la formulación de los Planes Parciales.
3. Que en el Decreto 255 de Julio de 2002, se reglamenta todo lo relacionado con los contenidos y procedimientos para la elaboración y presentación de los Planes Parciales en el Municipio de Palmira.
4. Que mediante las Resoluciones N° 021 de mayo 26 de 2004 y 025 de Junio de 2004, de la Secretaría de Planeación, se expiden las determinantes básicas para desarrollar el Plan Parcial "La Italia".
5. Que el predio objeto del Plan Parcial, cuenta con factibilidad para la dotación de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, de conformidad con lo indicado en el oficio STR-C261 de Abril 27 de 2004, expedido por ACUAVIVA.
6. Que el 16 de diciembre de 2004, La Secretaría de Planeación convocó a los demás propietarios de los predios que hacen parte del plan parcial para su exposición y conocimiento, señores Pedro José Arbeláez y a Hernando Hernández Rodríguez y Alba Yaneth Hernández Rodríguez.
7. Que el 13 de Enero de 2.005 se presentó al Consejo Territorial de Planeación, quién emitió su concepto como consta en el acta de la misma reunión

Hacemos posible la Palmira que queremos y



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE

MUNICIPIO DE PALMIRA
NIT. 891.380.007-3

8. Que el 31 de mayo de 2005 de conformidad con lo establecido en el artículo 16 del Decreto 255 de 2002, la Secretaría de Planeación sometió a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento los documentos correspondientes al Plan Parcial "La Italia", quien emitió concepto favorable, como consta en el acta de la misma reunión.
9. Que el 05 de Enero de 2005, Planeación Municipal, expidió concepto favorable como prueba del cumplimiento de lo indicado en el Acuerdo 109 de Marzo 14 de 2.001, Decreto 255 de 2.002, Resoluciones 021 y 025 de 2.004.
10. Que el 27 de Junio de 2.005 se hizo ante la Oficina de Gestión Ambiental Territorial Suroriente CVC, previa solicitud de la Secretaría de Planeación Municipal, presentación del Plan Parcial de "La Italia".
11. Que el 7 de julio de 2005 en la Caseta Comunal del Barrio Sesquicentenario se llevó a cabo la presentación ante la comunidad vecina del Plan Parcial "La Italia".
12. Que mediante oficio No. 711-05-1145-2005 del 11 de julio, el Jefe de la Oficina de Gestión Ambiental Territorial Suroriente CVC, dirigido al Alcalde de Palmira, le expresó que de conformidad con la Resolución No. 021 de mayo 31 de 2004, "Por medio de la cual se expiden las determinantes básicas para desarrollar el Plan Parcial "La Italia", localizado en la actual Carrera 24 hasta el límite del perímetro urbano por el costado Oeste, desde los barrios Sesquicentenario, Luis Carlos Galán y Colegio Militar, hasta el límite del perímetro urbano por el costado Sur", expedida por la Secretaría de Planeación Municipal, *"este Plan Parcial no requiere de concertación con la autoridad Ambiental"*.
13. Que a través de la Emisora Radio Palmira, se invitó a la comunidad a conocer y opinar sobre el Plan Parcial, el cual estaba disponible en la Secretaría de Planeación.
14. Que para el trámite de aprobación del Plan Parcial de "La Italia" se cumplieron con todos los requisitos consagrados en la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 109 de 2001, el Decreto 255 de 2002 y los señalados en la Resoluciones 021 de mayo 31 de 2004, modificada por la Resolución No. 025 de junio 30 del mismo año.

15. Que el 14 de Julio de 2.005, la Secretaría de Planeación Municipal certificó que el Plan Parcial había cumplido con todos los procedimientos y requisitos exigidos en las resoluciones 021 y 024 de 2.004, Decreto 255 de 2.002 y Acuerdo 109 de Marzo 14 de 2.001.

Con base en lo anterior,

DECRETA

ARTÍCULO 1º. ADOPCIÓN. Adoptase el Plan Parcial Urbano denominado "La Italia", como instrumento de planificación complementario del Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 109 de 2001.

ARTÍCULO 2º DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. Forman parte integral del Plan Parcial La Italia, los siguientes documentos:

- a. Documento Técnico de Soporte con todos sus anexos y
- b. Cartografía que se indica a continuación con su correspondiente escala.

Nº	Descripción	Escala
U01 de 9	Localización General y Propietario	1: 2000
U02 de 9	Estructura Vial (Resoluciones 21 y 25 de 2004)	1: 2000
U03 de 9	Secciones Estructura Vial	Indicadas
U04 de 9	Esquema Urbanístico	1: 2000
U05 de 9	Sistema de Espacio Público Zonas verdes y vías	1: 2000
U06 de 9	Unidades de Gestión y etapas de ejecución	1: 2000
U07 de 9	Areas de Actividad	Indicadas
U08 de 9	Integración Sistema vial y de áreas verdes con los sistemas urbanos	1:10000
U09 de 9	Ejercicio de ocupación	1: 2000
H1 de 3	Planta Red de Acueducto	1: 2000
H2 de 3	Planta Red Alcantarillado Combinado	1: 2000
H3 de 3	Estructuras de entrega, de separación y secciones de estructura de pavimentos	Indicadas
E1 de 2	Sistema de Energía	Indicadas
E2 de 2	Sistema de Energía	Indicadas
T2	Telecomunicaciones	Indicadas

Hacemos posible la Palmira que queremos y



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE

MUNICIPIO DE PALMIRA
NIT. 891.380.007-3

ARTÍCULO 3°. DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial que se aprueba, está localizado en la Pieza Estratégica de Tejido Residencial, cuya delimitación fue establecida en la Resolución 21 de Mayo de 2004 y se muestra en el Plano N° U1 Localización General y propietarios que forma parte integral del presente Decreto.

ARTICULO 4°. DESCRIPCIÓN DE LINDEROS GENERALES DEL PLAN PARCIAL Y PREDIOS QUE LO CONFORMAN. Los linderos generales del Plan Parcial son los siguientes:

Norte: con la Academia Militar Agustín Codazzi, y los barrios Luis Carlos Galán y Sesquicentenario lindero sobre el cual se localiza la calle 10.

Sur: con predios rurales de la Constructora Oriente S. A y separados de éstos por la vía que coincide con el límite sur del perímetro urbano.

Oriente: Con la actual carrera 24, vía que conduce al Bolo Artonal y coincide con el límite oriental del perímetro urbano.

Occidente: con predio rural de propiedad de la Constructora Oriente S. A y separado de éste por la futura vía que coincide con el límite occidental del perímetro urbano.

El Plan Parcial está conformado por cinco predios, los cuales se identifican en el cuadro siguiente con sus correspondientes números prediales, matrículas inmobiliarias y Propietarios

Los linderos particulares están descritos en el Documento Técnico de Soporte y aparecen delimitados en el Plano U 1 de 7 que forma parte del presente Decreto.

No Predial	Matrícula Inmobiliaria	Propietario Enero de 2005	Area M2	%
1 01-01-0822-0007-000-001	378-128473	Constructora Oriente S.A	457.390.61	87.25
2 01-01-0822-0009-000-001	378-128472			

Hacemos posible la Palmira que queremos y



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE

MUNICIPIO DE PALMIRA
NIT. 891.380.007-3

3	01-01-0822-0008-000-001	378-128474			
4	00-01-0005-0110	378-71825	Pedro José Arbelaez	41.019.00	7.82
5	01-01-0822-0001	378-45632	Hernando Hernández y Alba Yaneth Hernández	25.866.00	4.93
Total				524.275.6	100.00
				1	

ARTÍCULO 5°. PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL.

En armonía con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Palmira Acuerdo 109 de 2001, y con el fin de contribuir al desarrollo de las políticas, objetivos y estrategias en él contenidas, se adoptan los siguientes principios que orientan la formulación, adopción y ejecución del Plan Parcial La Italia:

- a) Promover el desarrollo de esta zona situada en el borde sur del casco urbano, dentro de la Pieza estratégica de Tejido Residencial de la ciudad de manera que contribuya a consolidar un modelo territorial compacto y articulado.
- b) Contribuir a la consolidación de todos los Sistemas Estructurantes Municipales en especial mediante la:
 - Integración de los ecosistemas municipales creando corredores ecológicos y áreas verdes significativas que mejoren la calidad ambiental municipal
 - Complementar el sistema de servicios públicos y el sistema vial de la ciudad para conformar una malla de interconexión local y regional.
- c) Producir una oferta variada de Vivienda para diversos estratos con sus usos complementarios con el fin de consolidar el sector como una porción completa de ciudad.

ARTICULO 6°. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Los objetivos del Plan Parcial "La Italia", se enmarcan dentro de los objetivos generales del POT y en particular dentro de los objetivos específicos determinados para la Pieza Estratégica de Tejido Residencial contenidos en el artículo 187 del Acuerdo 109 de 2001, en consecuencia son objetivos del plan parcial los siguientes:



OBJETIVO GENERAL:

Determinar las normas que permitan la ocupación de la porción de territorio denominada "La Italia" cuyos linderos se especifican en este Decreto, de manera ordenada y en armonía con las disposiciones contenidas en el Acuerdo 109 de 2001 y cumpliendo con los procedimientos establecidos en el Decreto Municipal 255 de 2002.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

1. Contribuir al mejoramiento de la calidad de vida ofreciendo áreas residenciales con sus usos complementarios y dotadas de espacios públicos y equipamientos de escalas barrial y zonal, de tal manera que el modelo de ocupación sea respetuoso con el medio ambiente.
2. Integrar eficientemente a partir de los sistemas vial y de transporte, las áreas residenciales a las áreas de empleo y servicios, garantizando la continuidad de los anillos viales y de la malla vial secundaria
3. Consolidar el borde sur de la ciudad con proyectos de vivienda con sus usos complementarios y de equipamientos para que sirva de vínculo entre la Pieza Estratégica de Tejido Residencial y la Dotacional, así como de remate a la extensión norte – sur del Centro Tradicional.
4. Ofrecer una amplia gama de posibilidades para la localización de Vivienda de todos los estratos.

ARTICULO 7º ACCIONES ESTRATEGICAS QUE ORIENTAN EL PLAN PARCIAL

Consecuente con lo dispuesto en los artículos anteriores se determinan las siguientes acciones estratégicas que orientan el desarrollo del Plan Parcial:

1. Contribuir a compactar el área urbana mediante la ocupación del actual vacío urbano correspondiente al predio La Italia, conformando el borde sur de la ciudad y puerta de entrada desde Candelaria.
2. Hacer uso de las Áreas de Actividad determinadas en el Plan de Ordenamiento con sus correspondientes normas urbanísticas para que cada zona pueda albergar eficientemente las funciones que le corresponden.
3. Crear una estructura ecológica interna con base en el Zanjón Sesquicentenario, el trazado de la antigua vía férrea y las arboledas existentes en el sitio, con el fin de construir corredores ecológicos que

Hacemos posible la Palmira que queremos y



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE

MUNICIPIO DE PALMIRA
NIT. 891.380.007-3

- mejoren la calidad ambiental y se integren con los ecosistemas urbanos determinados en el POT.
4. Agrupar las cesiones obligatorias conformando grandes parques cuya localización permita establecer una conexión física o visual entre ellos y con la estructura ecológica principal.
 5. Distribuir las vías de acuerdo con su función y usos del suelo, creando circuitos de circulación que se integren al sistema vial de la ciudad, a través de los anillos viales determinados en el POT.
 6. Determinar los usos del suelo en función del modelo territorial, del rol del predio con respecto a la estructura urbana y de la percepción y preferencias manifestadas por los palmiranos, en el estudio de Mercado realizado para este Plan Parcial.
 7. Restringir la localización de actividades productivas y servicios impactantes para preservar las áreas residenciales y facilitar la localización de los usos complementarios o compatibles con la vivienda.
 8. Integrar racionalmente el Sistema de servicios públicos domiciliarios al sistema general urbano.
 9. Organizar el proceso de urbanización del Plan Parcial mediante la conformación de Unidades de Gestión y etapas de desarrollo definidas en el esquema urbanístico, con el fin de controlar su desarrollo y garantizar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de manera autónoma e independiente.

ARTICULO 8°. UNIDADES DE GESTION. El área objeto de Plan Parcial para la urbanización, construcción y obligaciones urbanísticas está compuesto por nueve (9) unidades de gestión, las cuales se subdividen en etapas de ejecución. Su desarrollo puede ser autónomo, cumpliendo con las previsiones antes descritas y las demás contenidas en el presente Decreto.

Parágrafo 1. Cada etapa de ejecución se podrá subdividir en proyectos urbanísticos los cuales podrán ser ejecutados de manera individual, por grupos de proyectos o por la totalidad de la correspondiente Unidad de Gestión y de esa misma forma se podrán solicitar las licencias de urbanismo.

Parágrafo 2. Para el desarrollo de la urbanización por etapas se aplicará lo dispuesto en el Decreto Nacional 1600 de 2005, en especial lo dispuesto en los artículos 41 y 50.

Hacemos posible la Palmira que queremos y



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE

MUNICIPIO DE PALMIRA
NIT. 891.380.007-3

Parágrafo 3. Las Unidades de Gestión y sus correspondientes etapas están delimitadas en el Plano N° U06, el cual forma parte integral del presente Decreto.

ARTICULO 9°. OBLIGACIONES DE LAS UNIDADES DE GESTION. Para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, en los artículos siguientes del presente Decreto, se detallan el monto y características de las obligaciones generales urbanísticas del Plan Parcial, las de cada propietario y las de cada Unidad de Gestión. Lo anterior con el fin de que tanto la suma de las obligaciones de las Unidades como las de cada propietario, garantice el cumplimiento de las generales del Plan Parcial con respecto a las cesiones de zonas verdes y para equipamientos, las afectaciones viales y de zonas de protección establecidas en las Resoluciones 021 de Mayo de 2004 y 025 de Junio de 2004, y las demás derivadas de este Plan Parcial.

ARTÍCULO 10°. SISTEMA VIAL. El Sistema Vial para el Plan Parcial de "La Italia", es el contenido en los Planos N° U2; U3; U4, U5 y U6 con sus correspondientes secciones transversales, que hacen parte integrante del presente Decreto. Las afectaciones viales del Esquema Básico y demás especificaciones, fueron determinadas en las Resoluciones N° 021 de Mayo de 2004 y N° 025 de Junio de 2004 a partir de las cuales se establece la totalidad del sistema vial del predio, cuya jerarquización se describe a continuación.

SISTEMA VIAL PRINCIPAL	
TIPO DE VIA	NOMENCLATURA
Vía de Interconexión Regional (V-1)	Calle 10 (tres tramos)
Vías Arterias Urbanas (V-2)	Carrera 24
	Calle 6° (vía costado sur perímetro urbano (media calzada en el Plan Parcial)
	Carrera 31(vía costado oeste perímetro urbano (media calzada en el Plan Parcial)
Vías Principal en Zona Residencial (V-4)	Calle 8 (marginal Zanjón Sesquicentenario ambos lados)
	Carrera 29 (marginal Zanjón Sesquicentenario ambos lados)
	Diagonal 28 (vía férrea ambos lados)

Hacemos posible la Palmira que queremos y



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE

MUNICIPIO DE PALMIRA
NIT. 891.380.007-3

SISTEMA VIAL INTERNO (completan la delimitación de las Unidades de Gestión)	
Vías en desarrollos residenciales V.5	Diagonal 25
	Diagonal 29 entre calle 6° y calle 10°
	Carrera 29 entre calle 6° y Zanjón Sesquicentenario
	Carrera 29A entre calle 6° y calle 10
	Carrera 30 entre calle 9° y calle 10
	Carrera 30A entre calle 6° y calle 9°
	Calle 7° entre carrera 30ª y carrera 29ª
	Calle 9° entre carrera 31 y carrera 29
	Transversal 8° entre carrera 29 y diagonal 28
	Transversal 7° entre diagonal 29 y diagonal 25
	Transversal 7° entre diagonal 28 y carrera 24
VIAS LOCALES	
Vías locales al interior de las Unidades de Gestión	Se definen de acuerdo con el tipo de proyectos que se pretendan desarrollar y sus especificaciones son las establecidas en el Plan de Ordenamiento y en las Resoluciones 21 y 25 de 2004 para las vías vehiculares no dadas en el Esquema Básico Vial.

ARTÍCULO 11°. SECCIONES VIALES. De conformidad con lo dispuesto en la Resoluciones No. 021 de Mayo de 2004 y 025 de Junio de 2004 las secciones viales son las siguientes:

Calle 10. Vía de interconexión regional
Vía-V1

Lindero Norte.

Esta vía presenta diferentes secciones a lo largo de su recorrido. Una primera sección se localiza desde la carrera 24 hasta su intersección con la antigua red férrea Palmira Pradera así:

De Norte a Sur

Hacemos posible la Palmira que queremos y



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE

MUNICIPIO DE PALMIRA
NIT. 891.380.007-3

Anden Zona Dura: (existente en el Barrio Sesquicentenario)	1.20 M
Anden Zona Blanda: (existente en el Barrio Sesquicentenario)	1.00 M
Calzada de Servicio: (existente en el Barrio Sesquicentenario)	7.00 M
Separador Lateral: (existente en el Barrio Sesquicentenario)	2.60 M
Calzada Central: (existente en parte, en el Barrio Sesquicentenario)	7.20 M
Separador central: (en este punto se localizan torres de energía de alta tensión), deberá dejarse mínimo 15.00 M.(incluye 2.50 M para cicloruta la cual será construida por el Municipio)	Variable
Calzada Central:	7.20 M
Separador Lateral:	2.60 M
Calzada Lateral	7.00 M
Anden Zona Blanda:	2.50 M
Anden Zona Dura:	1.50 M
Ancho Total Público	Variable
Antejardines	5.00 M

Una segunda sección vial corresponde al tramo localizado desde la intersección de la vía con la antigua red férrea Palmira Pradera hasta el límite del Barrio Luis Carlos Galán que coincide con el cruce del zanjón Sesquicentenario así:

Anden Zona Dura: (existente en el Barrio Luis C Galán)	1.20 M
Anden Zona Blanda: (existente en el Barrio Luis C Galán)	1.00 M
Calzada de Servicio: (existente en el Barrio Luis C Galán)	7.00 M
Separador Lateral: (existente como zona de aislamiento del zanjón Sesquicentenario en el Barrio Luis C Galán e igualmente a ceder por parte de Oriente S.A .en el área a desarrollar)	15.00 M
Calzada Central:	7.20 M
Separador central:.(incluye 2.50 M para ciclo ruta la cual será construida por el Municipio)	6.00 M
Calzada Central:	7.20 M
Separador Lateral:	2.60 M
Calzada de Servicio	7.00 M
Anden Zona Blanda:	2.50 M
Anden Zona Dura:	1.50 M
Ancho Total Público	Variable
Antejardines	5.00 M

Hacemos posible la Palmira que queremos y



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE

MUNICIPIO DE PALMIRA

NIT. 891.380.007-3

Una última sección corresponde a la existente desde el límite del Barrio Luis Carlos Galán hasta su intersección con la Carrera 32 o vía a Candelaria, así:

Anden Zona Dura: a ceder por parte del Colegio Militar	1.50 M
Anden Zona Blanda: a ceder por parte del Colegio Militar	2.50 M
Calzada de Servicio: a ceder por parte del Colegio Militar	7.00 M
Separador Lateral: (compartido con del Colegio Militar)	2.60 M
Calzada Central:	7.20 M
Separador central:.(incluye 2.50 M para ciclo ruta la cual será construida por el Municipio)	6.00 M
Calzada Central:	7.20 M
Separador Lateral:	2.60 M
Calzada de Servicio	7.00 M
Anden Zona Blanda:	2.50 M
Anden Zona Dura:	1.50 M
Ancho Total Público	36.60 M
Antejardines	5.00 M

Vía límite Perímetro Urbano (Costado Sur – calle 6)

Vía V-2

De Sur a Norte

Medio Separador central:.(a partir de la línea que demarca el limite del perímetro Urbano)	3.00 M
Calzada Lateral:	7.20 M
Anden Zona Blanda:	2.50 M
Anden Zona Dura:	1.50 M
Ancho Total Público	14.20 M
Antejardines	5.00 M

Vía acceso Hacienda La Italia o limite del Perímetro Urbano (costado Oeste- carrera 31)

Deberá protegerse la arboleda notable existente. Teniendo en cuenta que el limite del Perímetro Urbano esta localizado sobre el eje de esta vía, se propone en siguiente perfil:

Hacemos posible la Palmira que queremos y



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE

MUNICIPIO DE PALMIRA
NIT. 891.380.007-3

De Oeste a Este

Separador: (medio separador para protección la Arboleda Notable)	5.00 M
Calzada:	7.20 M
Anden Zona Blanda:	2.50 M
Anden Zona Dura:	1.50 M
Ancho Total Público	16.20 M
Antejardines	5.00 M

Vía marginal Zanjón Sesquicentenario (calle 8 – carrera 29)

A ambos lados del Zanjón

Zona de Protección del Zanjón	15.00 M
En uno de los costados deberá proponerse el área para la ciclo ruta la cual será construida por el Municipio	2.50 M
Anden Zona Dura:	1.20 M
Calzada:	7.20 M
Anden Zona Blanda:	1.20 M
Anden Zona Dura:	1.20 M
Ancho Total Público	28.30 M
Antejardines	2.50 M

Vía antigua red férrea (diagonal 28)

A fin de preservar el área para una futura rehabilitación de la red férrea que comunica esta localidad con el Municipio de Pradera, se propone el siguiente perfil vial:

A partir del eje de la ya desaparecida red férrea 12.50 M. A ambos lados	25.00 M
Anden Zona Dura:	1.20 M
Calzada:	7.20 M
Anden Zona Blanda:	1.20 M
Anden Zona Dura:	1.20 M
Ancho Total Público	35.80 M
Antejardines	2.50 M

Nota: La zona de aislamiento o de protección de la red férrea, se tomara como parte de la cesión obligatoria de las zonas verdes.

Carrera 24

De Este a Oeste

Anden Zona Dura	1.50 M
Anden Zona Blanda:	2.50 M
Calzada	7.20 M
Separador	2.60 M
Calzada:	7.20 M
Anden Zona Blanda:	2.50 M
Anden Zona Dura:	1.50 M
Ancho Total Público	28.40 M
Antejardines	5.00 M

Glorieta de intersección de la Carrera 32 con Calle 10

El punto central de la glorieta será el resultado de la interceptación de los ejes centrales de las vías Carrera 32 y Calle 10

Radio interior de la Glorieta	39.50 M
Radio exterior de la Glorieta	50.00 M

Glorieta de intersección de la Calle 10 con las vías paralelas a la desaparecida red férrea.

Radio interior de la Glorieta	25.00 M
Radio exterior de la Glorieta	35.50 M

Glorieta de intersección de la Calle 10 con la Carrera 24

Radio interior de la Glorieta	29.50 M
Radio exterior de la Glorieta	40.00 M

Hacemos posible la Palmira que queremos y



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE

MUNICIPIO DE PALMIRA
NIT. 891.380.007-3

ARTÍCULO 12 °. OBLIGACIONES DE CONSTRUCCION DE VIAS POR PARTE DEL URBANIZADOR. Todas las áreas de terreno cedidas al Municipio para vías públicas deberán ser construidas por el urbanizador de cada una de las Unidades de Gestión según lo considerado en los Planos U 05 y U06, de acuerdo con las disposiciones que para tal efecto se establecen en el Acuerdo 109 de 2001 (artículos 207 a 209), con excepción de la calle 10 que corresponde a una vía V – 1, en cuyo caso el interesado construirá solo la calzada de servicio incluido el andén y la mitad del separador lateral. Las calzadas centrales, separadores y ciclovía serán construidas por el Municipio.

PARAGRAFO: Las áreas dispuestas para vías que delimitan la Unidad de Gestión N° 9 serán cedidas y construidas por el urbanizador de acuerdo con las obligaciones establecidas en el presente Decreto.

ARTÍCULO 13° SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. CESIONES GENERALES. El sistema de espacio público conformado por las cesiones para vías, zonas verdes y equipamiento comunitario del Plan Parcial "La Italia", es el que aparece delimitado en el Plano N° U 05, el cual forma parte integral del presente Decreto. Las áreas generales de cesión para zonas verdes y equipamiento, sistema vial principal y secundario son las que se detallan a continuación:

Áreas de cesiones obligatorias según Resoluciones 21 y 25 de 2004

DESCRIPCION	Area m ²	Subtotales
Area Bruta Polígono	524.275.61	
Area Vías principales (Resoluciones 21 y 25/04)	76.805.07	99.666.96
Area Zanjón Sesquicentenario (Res. 21 y 25 /04	22.861.89	
Area Neta Urbanizable	424.608.65	
Cesión zonas verdes (18% de ANU)	76.429.23	89.167.44
Cesión equipamientos (3% de ANU)	12.738..21	

ARTICULO 14°. CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO POR PROPIETARIO.
 A continuación se discriminan las áreas de cesión a cargo de cada uno de los propietarios que conforman el Plan Parcial.

Cesión de Zonas Verdes y Equipamiento por propietario

Propietario	Zona verde (18% de ANU)	Equipamiento Comunitario (3% de ANU)	Total (21% de ANU)
Constructora Oriente S.A	67.143.41	11.190.57	78.333.98
Pedro José Arbeláez	6.067.18	1.011.20	7.078.38
Hernando Hernández	3.218.64	536.44	3.755.08
Alba Yaneth Hernandez			
Total	76.429.23	12.738.21	89.167.44

ARTICULO 15°. CESIONES PARA ESPACIO PUBLICO POR UNIDAD DE GESTION. A continuación se discriminan las obligaciones urbanísticas para cada Unidad de Gestión

Unidad de Gestión 1 (Constructora Oriente)

Descripción	Area m ²
Area total	62.518.89
Zona de Protección Zanjón	3.782.52
Area Vías V1 (Calle 10 Calzada Central)	8.657.10
Area Vías V1 (Calzada de servicio Calle 10) s/n Res. 21/2004	5.286.51
Area Neta Urbanizable (Area total Menos afectaciones Res 21/04)	44.792.76
Area Zonas Verdes 18%	8.062.70
Area Zonas Verdes localizadas al interior de la unidad	8.838.53
Superávit de Zonas Verdes	775.83
Area Zonas de Equipamientos 3% a localizar en la Unidad de Gestión 9	1.343.78
Area vía marginal zanjón	2.566.50
Area cicloruta zanjón	567.71
Area Vías Internas s/n Plan Parcial	6.560.77
Area Util (Area Urbanizable Menos Vías P.P Y Z. Verdes)	26.259.25

Hacemos posible la Palmira que queremos y



ALCALDIA
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE

MUNICIPIO DE PALMIRA

NIT. 891.380.007-3

Unidad de Gestión 2 (Constructora Oriente)

Descripción	Area m ²
Area total	80.026.03
Zona de Protección Zanjón	3.079.22
Area Vías V1 (Calle 10 Calzada Central)	10.520.35
Area Vías V1 (Calzada de servicio Calle 10) s/n Res. 21/ 2004	5.816.05
Area Vías V2 (limite perímetro urbano costado oeste) s/n Res.21/2004	5.619.21
Area Neta Urbanizable (Area total Menos afectaciones Res 21/04)	54.991.20
Area Zonas Verdes 18%	9.898.42
Area Zonas Verdes localizadas al interior de la unidad	553.61
Déficit de Zonas Verdes a localizar fuera de linderos	9.344.81
Area Zonas de Equipamientos 3% a localizar en la Unidad de Gestión 9	1.649.74
Area vía marginal zanjón	1.786.06
Area Vías Internas s/n Plan Parcial	6.467.47
Area Util (Area Urbanizable Menos Vías P.P Y Z. Verdes)	46.184.06

Unidad de Gestión 3 (Constructora Oriente)

Descripción	Area m ²
Area total	113.265.27
Zona de Protección Zanjón	0
Area Vías V1 (Calle 10 Calzada Central)	0
Area Vías V2 (limite perímetro urbano costado sur) s/n Resolución 21 de 2004	8.333.02
Area Neta Urbanizable (Area total Menos afectaciones Res 21/04)	104.932.25
Area Zonas Verdes 18%	18.887.81
Area Zonas Verdes localizadas al interior de la unidad	25.342.23
Superávit de Zonas Verdes	6.454.43
Area Zonas de Equipamientos 3% a localizar en la Unidad de Gestión 9	3.147.97
Area vía marginal zanjón	0
Area Vías Internas s/n Plan Parcial	11.394.00
Area Util (Area Urbanizable Menos Vías P.P Y Z. Verdes)	68.196.02

Unidad de Gestión 4 (Constructora Oriente)

Descripción	Area m ²
Area total	88.120.59
Zona de Protección Zanjón	0

Hacemos posible la Palmira que queremos y



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE

MUNICIPIO DE PALMIRA
NIT. 891.380.007-3

Area Vías V1 (Calle 10 Calzada Central)	6.224.13
Area Vías V1 (Calzada de servicio Calle 10) s/n Res.21/2004	4.197.72
Area Vías V2 (limite perímetro urbano costado sur) s/n Res. 21/2004	2.696.43
Area Neta Urbanizable (Area total Menos afectaciones Res 21/04)	75.002.31
Area Zonas Verdes 18%	13.500.42
Area Zonas Verdes localizadas al interior de la unidad	17.747.60
Superávit de Zonas Verdes	4.247.18
Area Zonas de Equipamientos 3% a localizar en la Unidad de Gestión 9	2.250.07
Area vía marginal zanjón	0
Area Vías Internas s/n Plan Parcial	9.475.36
Area Util (Area Urbanizable Menos Vías P.P Y Z. Verdes)	47.779.35

Unidad de Gestión 5 (Constructora Oriente)

Descripción	Area m ²
Area total	68.891.87
Zona de Protección Zanjón	0
Area Vías V1 (Calle 10 Calzada Central)	3.981.49
Area Vías V1 (Calzada de servicio Calle 10) s/n Res.21/2004	4.046.13
Area Vías V2 (limite perímetro urbano costado sur) s/n Res. 21/2004	1.928.13
Area Neta Urbanizable (Area total Menos afectaciones Res 21/04)	58.936.12
Area Zonas Verdes 18%	10.608.50
Area Zonas Verdes localizadas al interior de la unidad	9.580.97
Déficit de Zonas Verdes a localizar fuera de linderos	1.027.53
Area Zonas de Equipamientos 3% a localizar en la Unidad de Gestión 9	1.768.08
Area vía marginal zanjón	0
Area Vías Internas s/n Plan Parcial	6.390.50
Vía V2 (Area andenes carrera 24)	1.049.67
Area Util (Area Urbanizable Menos Vías P.P Y Z. Verdes)	41.914.98

Unidad de Gestión 6 (predio Hernández)

Descripción	Area m ²
Area total	25.866.00
Zona de Protección Zanjón	7.984.67
Calle 10 Calzada Central	0
Area Vías V1 Y V2 s/n Resolución 21 de 2004	0

Hacemos posible la Palmira que queremos y



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE

MUNICIPIO DE PALMIRA
NIT. 891.380.007-3

Area Neta Urbanizable (Area total Menos afectaciones Res 21/04)	17.881,33
Area Zonas Verdes 18% localizadas al interior de la unidad	3.218,64
Area Zonas de Equipamientos 3%	536,44
Area vía marginal zanjón	4.504,18
Area Vías Internas s/n Plan Parcial	587,06
Area Util (Area Urbanizable Menos Vías P.P Y Z. Verdes)	9.035,01

Unidad de Gestión 7 (predio Arbeláez)

Descripción	Area m ²
Area total	41.019,00
Zona de Protección Zanjón	7.312,44
Calle 10 Calzada Central	0
Area Vías V1 Y V2 s/n Resolución 21 de 2004	0
Area Neta Urbanizable (Area total Menos afectaciones Res 21/04)	33.706,56
Area Zonas Verdes 18% localizadas al interior de la unidad	6.067,18
Area Zonas de Equipamientos 3% a localizar adyacente a la Unidad de Gestión 9	1.011,20
Area vía marginal zanjón	4.636,38
Area cicloruta zanjón	1.067,73
Area Vías Internas s/n Plan Parcial	1.462,23
Area Util (Area Urbanizable Menos Vías P.P Y Z. Verdes)	19.461,84

Unidad de Gestión 8 (Constructora Oriente)

Descripción	Area m ²
Area total	31.022,24
Zona de Protección Zanjón	703,04
Area Vías V1 (Calle 10 Calzada Central)	0
Area Vías V2 (costado oeste perímetro urbano) s/n Res.21/2004	2.466,96
Area Vías V2 (costados sur perímetro urbano) s/n Res.21/2004	7.031,84
Area Neta Urbanizable (Area total Menos afectaciones Res 21/04)	20.820,40
Area Zonas Verdes 18%	3.747,67
Area Zonas Verdes localizadas al interior de la unidad	2.725,32
Déficit de Zonas Verdes a localizar fuera de linderos	1.022,35
Area Zonas de Equipamientos 3% a localizar en la Unidad de Gestión 9	624,61
Area vía marginal zanjón	395,15
Area cicloruta zanjón	94,68
Area Vías Internas s/n Plan Parcial	4.168,89
Area Util (Area Urbanizable Menos Vías P.P Y Z. Verdes)	13.436,36

Hacemos posible la Palmira que queremos y



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE

MUNICIPIO DE PALMIRA
NIT. 891.380.007-3

Unidad de Gestión 9 (Constructora Oriente)

Descripción	Area m ²
Area total	13.545.72
Zona de Protección Zanjón	0
Calle 10 Calzada Central	0
Area Vías V1 Y V2 s/n Resolución 21 de 2004	0
Area Neta Urbanizable (Area total Menos afectaciones Res 21/04)	13.545.72
Area Zonas Verdes localizadas al interior de la unidad	2.355.15
Area Zonas de Equipamientos 3% (Predios Oriente)	11.190.57
Area vía marginal zanjón	0
Area Vías Internas s/n Plan Parcial	0
Area Util (Area Urbanizable Menos Vías P.P Y. Z. Verdes)	0

Parágrafo 1. La Unidad de Gestión n° 9 está destinada a la construcción de equipamientos comunitarios para la prestación de servicios sociales a cargo del Estado, de conformidad con las decisiones que en su momento asuma la Administración Municipal para este efecto. Está conformada por el 3% para equipamiento comunitario equivalente a 11.190.57 metros cuadrados y 2.355.15 que debe ser cedido por la Constructora Oriente por concepto de zonas verdes.

Parágrafo 2. En la Unidad de Gestión n° 7, parte de las cesiones para zonas verdes y equipamiento comunitario deberán ser cedidas y localizadas de manera adyacentes a la Unidad de Gestión n°9 con el fin de conformar el polígono inscrito entre las Calle 6 y 8 y entre las Carreras 29 y 29 A, tal como se indica en el Plano n° U05 que forma parte integral del presente Decreto.

Parágrafo 3. En la Unidad de Gestión n° 8 Parte de las cesiones para zonas verdes deberán ser cedidas y localizadas de manera adyacentes a la Unidad de Gestión n°9 con el fin de conformar el polígono inscrito entre las Calle 6 y 8 y entre las Carreras 29 y 29 A, tal como se indica en el Plano n° U05 que forma parte integral del presente Decreto.

Parágrafo 4. Las vías locales (internas) de las Unidades de Gestión n° 1 a 8 así como las zonas verdes y equipamientos deberán ser cedidas cuando se solicite la correspondiente licencia de urbanización para la Unidad de Gestión y de conformidad con los parámetros que se determinan en el presente Decreto.

Hacemos posible la Palmira que queremos y



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE

MUNICIPIO DE PALMIRA

NIT. 891.380.007-3

Parágrafo 5. Al momento de solicitarse la licencia de urbanización, las áreas descritas en los cuadros del presente artículo deberán ser revisadas y ajustadas de acuerdo con los respectivos levantamientos topográficos.

ARTÍCULO 16°. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. Los sistemas de Servicios Públicos domiciliarios para el Plan Parcial La Italia, elaborados con base en las especificaciones determinadas por cada una de las Empresas prestadoras de cada servicio están contenidos en los planos que hacen parte integral del presente Decreto, los cuales se detallan a continuación:

Planos H1, H2, H3, correspondientes al sistema de Acueducto y Alcantarillado

Planos E1 y E2, correspondientes al sistema de Energía y Plano T2 de Telecomunicaciones, los cuales son de carácter obligatorio para el desarrollo de las unidades de gestión, así como al cumplimiento de las siguientes reglamentaciones:

1. El urbanizador deberá solicitar y/o actualizar directamente las especificaciones técnicas para efectuar las actuaciones de urbanismo y construcción ante las correspondientes empresas prestadoras de cada uno de los servicios públicos domiciliarios.
2. Los proyectos detallados a partir de los esquemas contenidos en los planes antes mencionados de infraestructura de acueducto, alcantarillado, red telefónica, energía eléctrica, alumbrado público y gas con sus correspondientes presupuestos, deberán ser aprobados por la Empresa Prestadora del servicio, a cuyo cargo también estará la interventoría.

ARTÍCULO 17°. EVACUACION DE AGUAS LLUVIAS. Con respecto a la evacuación de aguas lluvias se dará cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución CVC No. 00127 del 16 de junio de 2005 "Por la cual se aprueba el diseño para la Evacuación de las aguas lluvias de la segunda etapa de la Urbanización El Sembrador- Municipio de Palmira, Departamento del Valle del Cauca", donde se hace mención a la "Solución para el drenaje urbano y el manejo de los vertimientos de aguas residuales en el sector Sur de la Ciudad de Palmira", dejando de manifiesto con ello, la obligatoriedad que tiene este plan parcial de contribuir con aportes económicos para la realización de las obras, de conformidad con el método que la Administración Municipal decida. Se hace total claridad en que la citada resolución, forma parte integral de los documentos Soporte del Plan Parcial que se aprueba mediante el presente Decreto.

ARTÍCULO 18°. AREAS DE ACTIVIDAD Y TRATAMIENTO URBANÍSTICO. El Plan Parcial "La Italia", tiene Tratamiento de Desarrollo y para efectos de la asignación de usos del suelo y aplicación de las demás normas urbanísticas sus Unidades de Gestión se han zonificado en las Areas de Actividad que se indican a continuación:

Area de Actividad	Unidades de Gestión
Area de Actividad Residencial	UG 4; UG 5
Area de Actividad Residencial Mixta	UG 1; UG2 (etapas dos y tres), UG 3; UG 6; UG 7; UG 8
Area de Actividad Dotacional - Oficial	UG 9
Area de Actividad Dotacional (Privada vendible) – Residencial mixta	UG 2 (etapa uno)

Parágrafo 1. Las definiciones y asignación de usos del suelo para las anteriores Áreas de Actividad son las establecidas en los artículos 289 a 292 y 295 a 296 del Acuerdo 109 de 2001.

Parágrafo 2. Las Áreas de Actividad están delimitadas en el Plano N° U 07, el cual forma parte integral del presente Decreto.

Parágrafo 3. El uso para la Unidad de Gestión 2 (etapa uno) es el Dotacional para equipamientos tales como Centros Comerciales o Colegios de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial. Este uso podrá ser cambiado total o parcialmente a Área de Actividad Residencial Mixta. Las etapas dos y tres de esta Unidad de Gestión tienen asignada el Área de Actividad la Residencial Mixta, pero podrán ser cambiadas total o parcialmente a Área de Actividad Dotacional.

ARTÍCULO 19°. NORMAS URBANAS. Las normas urbanas para el Plan Parcial son las siguientes:

1. Sistema de Loteo Individual.

Consiste en la división de las manzanas determinadas en el proceso de urbanización en áreas menores de propiedad privada individual, deslindables de propiedades vecinas y de áreas de uso público.

2. Proyectos de Vivienda de Interés Social y de Interés Prioritario, VIS - VIP.

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.
- 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.

3. Sistema de Agrupaciones.

Es el tipo de desarrollo urbanístico consistente en producir dos o más inmuebles de propiedad privada, a partir de los lotes resultantes del proceso de desarrollo por urbanización, a los cuales, con dicho propósito, se les somete a diversas formas de propiedad común, como en el caso de los regímenes de propiedad horizontal o de copropiedad.

El sistema de agrupación permite desarrollar unidades de construcción con diseño arquitectónico unificado o unidades de lotes para posterior construcción individual bajo normas de agrupación de lotes.



4. Edificabilidad y Densidad Máxima para proyectos residenciales en agrupaciones o conjuntos multifamiliares.

- a) 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

- b) Densidad Máxima (número de viviendas sobre Área Neta Urbanizable): 90.

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

1. 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.

2. 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.

3. Entre edificaciones y las vías vehiculares privadas: 3.00 metros mínimo.

- d) 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:

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

5. 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

Hacemos posible la Palmira que queremos y



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE

MUNICIPIO DE PALMIRA
NIT. 891.380.007-3

señala la proporción requerida por este concepto y con las salvedades señaladas en el tratamiento de conservación.

6. Normas sobre habitabilidad.

1. Todos los espacios de la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios, los baños pueden ventilarse por ductos.
2. 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 6 m² y un lado mínimo de 2 metros.
3. 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.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.

7. 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 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 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.

Hacemos posible la Palmira que queremos y



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE

MUNICIPIO DE PALMIRA

NIT. 891.380.007-3

8. 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 cuadro siguiente:

ESTABLECIMIENTO	EN M2 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,	1 unidad para visitantes por cada		

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

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

Hacemos posible la Palmira que queremos y



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE

MUNICIPIO DE PALMIRA
NIT. 891.380.007-3

salones de convenciones y establecimientos similares	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. Cuando presenten usos adicionales tales como restaurantes, discotecas, salones múltiples o comercio, deben cumplir con los estacionamientos exigidos para esos usos.	1 unidad para visitantes por cada 25 m2 de construcción.		
Plazas de mercado	1 unidad para visitantes por cada 30 m2 de construcción. 1 unidad para propietarios por cada 80 metros cuadrados.		1 zona de 9 por 10 metros.
Educación preescolar		3 unidades por establecimiento para visitantes	
Educación básica		6 unidades por	Area de parqueadero

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

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

Hacemos posible la Palmira que queremos y



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE

MUNICIPIO DE PALMIRA

NIT. 891.380.007-3

		establecimiento para visitantes	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.		Area de parqueadero de buses y una zona de maniobra en relación de 1 por cada 2 aulas
Servicios de salud: hospitales, clínicas, instituciones de bienestar, consultorios médicos individuales o agrupados en centros médicos	1 unidad para visitantes por cada 30 m2 de construcción.		Area de parqueo y zona de maniobras para vehículos de emergencia en un mínimo tres vehículos
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.		
Cementerios y/o jardines cementerios		Mínimo 50 unidades de estacionamiento.	
Servicios funerarios, salas de velación y similares.		10 unidades de parqueo por cada sala de velación.	
Establecimientos industriales y bodegas.	1 unidad para visitantes por cada 200 m2 de construcción.		1 zona de cargue y descargue de 10 por 18 metros mas el área de maniobra.

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

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

Hacemos posible la Palmira que queremos y



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE

MUNICIPIO DE PALMIRA

NIT. 891.380.007-3

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.	

9. Requerimientos de estacionamiento y de 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 20°. MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO. Cada Unidad de Gestión constituye un proceso independiente de urbanización, el cual requerirá de su correspondiente licencia de urbanización, que deberá ser tramitada por los interesados de manera global para toda la Unidad de Gestión o por etapas. Cada etapa a su vez se subdividirá en proyectos urbanísticos.

La licencia de construcción correspondiente a cada proyecto urbanístico, se podrá tramitar de manera independiente para cada proyecto urbanístico al interior de una etapa siempre y cuando se lleve a cabo el cumplimiento de todas las obligaciones descritas para cada una de los proyectos urbanísticos.

También se podrá tramitar la licencia de urbanización de manera simultánea con la licencia de construcción de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1997, en concordancia con el artículo 7, parágrafo 3° del Decreto Nacional n° 1600 de 2005.

ARTICULO 21°. COOPERACION ENTRE PARTICIPES. Para efectuar el reparto de cargas y beneficios para las Unidades de Gestión, se utilizará la Cooperación entre participes, mediante la cual cada uno de los propietarios asume las obligaciones urbanísticas que le corresponden de acuerdo con lo establecido en este Decreto para cada una de las Unidades de Gestión.

ARTÍCULO 22°. ENTREGA DE LA CESION DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DE LOS PREDIOS DE PROPIEDAD DE LA CONSTRUCTORA ORIENTE. Las cesiones para zonas verdes correspondientes al predio de propiedad de la Constructora Oriente se han distribuido en grandes globos de terreno localizados al interior de Unidades de Gestión 1,3,4.5 y 8 y en menor proporción en la Unidad de Gestión 2 y 9; las cesiones para equipamiento comunitario se han concentrado en su totalidad en la Unidad de Gestión n° 9, tal como se presenta en el plano n°U 05 que forma parte del presente Decreto.

El proceso de entrega de dichas áreas se hará de acuerdo con la obtención de la correspondiente licencia para cada unidad de gestión o etapa que se pretenda urbanizar y en la proporción que le corresponde conforme a lo establecido en el Artículo 15 del presente Decreto. En consecuencia y con el fin de garantizar el correcto cumplimiento de estas obligaciones se establecen las siguientes directrices para el proceso de cesión y entrega:

1. Cuando en la unidad de gestión que se pretenda urbanizar las áreas reservadas para tal fin sean inferiores a la correspondiente obligación urbanística, el faltante se cederá por fuera de linderos en la zona verde reservada más cercana y con frente a vía pública.
2. Cuando en la unidad de gestión que se pretenda urbanizar las áreas reservadas para tal fin sean superiores a la correspondiente obligación urbanística, el excedente permanecerá reservado para cesiones posteriores de los futuros desarrollos. las cesiones posteriores se harán siempre adyacentes a la áreas ya cedidas.
3. En las áreas para equipamiento comunitario de la unidad de gestión 9 la cesión inicial se hará con frente a una vía pública y las siguientes cesiones se localizaran adyacentes a las ya cedidas.
4. La interventoría de la adecuación empradización y arborización de las zonas verdes estará a cargo de la Secretaría de Obras Públicas.

ARTICULO 23°. ENTREGA DE LA CESION DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DE LOS PREDIOS DE OTROS PROPIETARIOS. Las Cesiones para zonas verdes y equipamientos comunitarios correspondientes a las Unidades de Gestión 6 y 7, ceden las zonas correspondientes al interior del predio de su propiedad de acuerdo con la localización determinada en el Plano n° U05 que hace parte integral del presente Decreto.

Hacemos posible la Palmira que queremos y



REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE

MUNICIPIO DE PALMIRA

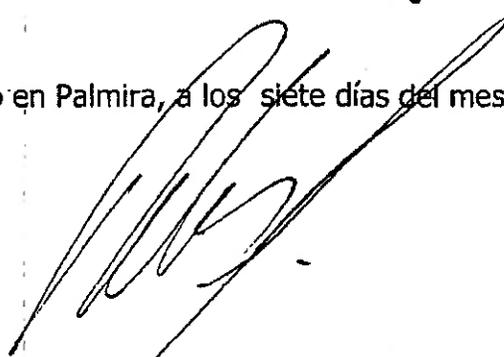
NIT. 891.380.007-3

ARTÍCULO 29°. INTERPRETACION. Para el área objeto de este Plan Parcial y para todos los efectos, se entiende que las normas adoptadas en este Decreto, actualizan, concretan, desarrollan y especifican las orientaciones y directrices contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en concordancia con las disposiciones contempladas en la ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 30°. VIGENCIA. Este Decreto rige a partir de su publicación

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Palmira, a los siete días del mes de Septiembre de 2005



ADOLFO CASTRO GONZALEZ
Alcalde Municipal

Palmira, Enero 05 de 2.005

Doctor
FRANCISCO VILLEGAS TASCÓN
Gerente Constructora Oriente S. A.
Ciudad

Referencia: Concepto de Viabilidad Plan Parcial La Italia.

Luego de revisar los documentos presentados por ustedes y de verificar el cumplimiento de las Resoluciones 021 y 025 del 2004, por medio de las cuales se expiden las determinantes básicas para desarrollar el Plan Parcial "La Italia" así como la inclusión de las modificaciones solicitadas durante las distintas reuniones de trabajo, tanto en los documentos como en la cartografía, ésta Secretaría emite concepto favorable para la aprobación del Plan Parcial para el predio denominado La Italia. .

Este concepto se emite teniendo en cuenta el cumplimiento de los siguientes aspectos, definidos en el artículo 8° del decreto 255 de 2004:

- a) . El área propuesta para el desarrollo cumple con los requisitos establecidos en el artículo 2° del decreto 255 de 2002, esto es, se trata de un predio urbano mayor de 10 hectáreas delimitado por un perímetro continuo y no existen a su alrededor otras áreas susceptibles de ser incorporadas al plan parcial.
- b) Existe factibilidad técnica y financiera para la construcción y / o adecuación de la infraestructura vial, cuyas especificaciones se determinaron en la ya citada Resolución 021 de 2004
- c) Existe factibilidad técnica y financiera para la dotación de los servicios públicos, de acuerdo con las disponibilidades expedidas por las correspondientes Empresas prestadoras de los mismos.

Hacemos posible la Palmira que queremos y



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL VALLE

MUNICIPIO DE PALMIRA

NIT. 891.380.007-3

Para la expedición de decreto de aprobación se les solicita suministrar tres juegos de Planos escala 1.2000 y tres juegos tamaño carta así como los correspondientes archivos en medio magnético.

Atentamente,

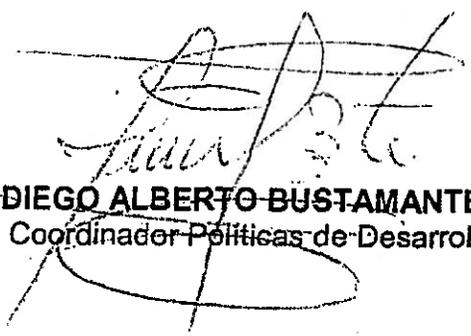
DIEGO ALBERTO BUSTAMANTE CEDEÑO
Coordinador Políticas de Desarrollo y POT:

LA SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL DE PALMIRA

CERTIFICA

Que el Plan Parcial "La Italia" , localizado entre la futura Calle 10 y el limite del perimetro urbano por el costado Sur, desde la prolongación de la Carrera 24 hasta el limite del perimetro urbano por el costado Oeste, cumplió con todos los procedimientos y requisitos exigidos por esta dependencia de acuerdo a lo estipulado en las Resoluciones 021 y 025 de 2.004, Decreto 255 de Julio de 2.002, y Acuerdo 109 de Marzo 14 de 2.001.

En constancia de lo anterior se firma hoy, catorce (14) de Julio de 2.005, lo que en ella intervinieron.


DIEGO ALBERTO BUSTAMANTE C.
Coordinador Políticas de Desarrollo y POT.


NANCY MIRY ERAZO NARVAEZ
Secretaria de Planeación Municipal.