

DECRETO N° 389

TRD-1141.4.

DECRETO N° 389
(Diciembre 29 de 2015)

**"POR MEDIO DEL CUAL SE APRUEBA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
DENOMINADO "CALIMA", LOCALIZADO EN LA COMUNA 7 DE PALMIRA"**

EL ALCALDE MUNICIPAL DE PALMIRA – Valle del cauca, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 27 numeral 5° de la Ley 388 de 1997, los Decretos 2181 de 2006 y 1478 de 2013 compilados en el Decreto 1077 de 2.015, los Acuerdos 109 de 2001 y 028 de 2014, y

CONSIDERANDO:

1. Que la Ley 388 de 1997 y el Decreto reglamentario 1077 de 2015 definen 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 del Municipio de Palmira, adoptado mediante el Acuerdo 109 de 2001 y modificado por los Acuerdos, 058 de 2.003, 080 de 2.011, 028 de 2.014 y compilado por el Decreto Municipal N° 192 de 2.014, determina las condiciones generales para la formulación de los Planes Parciales.
3. Que el Decreto Nacional 2181 de julio 29 de 2.006, modificado por el Decreto No 1478 de julio 12 de 2013 y subrogado por el Decreto 1077 de 2015, reglamentan todo lo relacionado con los contenidos y procedimientos para la elaboración y presentación de los Planes Parciales.
4. Que haciendo uso de poder legalmente otorgado por la doctora LELIA CARDONA DE ECHEVERRY, representante legal de "Almacenes la 14 S. A." propietaria del predio, como consta en la Matricula Inmobiliaria No 378-143507 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira, Código Catastral 76520 01010000018501060000000000, se presentaron por parte de PRISMA INGENIERÍA CONSTRUCTORA S. A., con NIT No 815000065-5, representada legamente por el Ingeniero Enrique Pérez Rivera, los requisitos legales del Plan Parcial de Desarrollo para su adopción de acuerdo con lo reglado por el Decreto Nacional N° 1077 de 2015.
5. Que mediante el concepto No. 1149.15.1.5300 de noviembre 24 de 2014 emanado de la Secretaría de Planeación Municipal de Palmira, se expiden las determinantes básicas para desarrollar el Plan Parcial "CALIMA".
6. 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 CONSECUTIVO 2GTE415342014 de octubre 17 de 2.014, expedido por AQUAOCIDENTE S. A. E.S. P.

DECRETO N° 389

7. Que según el Decreto Nacional 1077 de 2.015, el Plan Parcial "CALIMA" no requiere concepto de la Autoridad Ambiental, dado que se trata de un Plan Parcial de desarrollo localizado dentro del Perímetro Urbano de la Ciudad y no está incurso en las causales previstas en artículo 2.2.4.1.2.1. del citado Decreto.

8. Que para el trámite de Adopción del Plan Parcial "CALIMA" se cumplieron con todos los requisitos consagrados en la Ley 388 de 1997, los Acuerdos 109 de 2001 y 028 de 2014, el Decreto Nacional 1077 de 2.015, y lo señalado en el Concepto No. 1149.15.1.5300 de Noviembre 24 de 2014, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de Palmira, donde se expiden las determinantes básicas para desarrollar el Plan Parcial.

9. Que mediante Resolución DPT – 387 de diciembre de 2.015, la Secretaría de Planeación Municipal de Palmira emitió concepto favorable de viabilidad a la formulación del proyecto del Plan Parcial de desarrollo Calima, de acuerdo con lo contemplado en el artículo 2.24.1.1.9. del Decreto Nacional 1077 de 2.015.

En mérito de todo lo expuesto, se

DECRETA:

ARTÍCULO 1°. ADOPCIÓN. Adóptese el Plan Parcial de desarrollo urbano denominado "CALIMA", como instrumento de planificación complementario del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Palmira establecido mediante los Acuerdos 109 de 2001, 058 de 2.003, 080 de 2011 y 028 de 2014, compilados en el Decreto Municipal 192 de 2.014.

ARTÍCULO 2°. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. Forman parte integral del Plan Parcial "CALIMA", los siguientes documentos:

Documento Técnico de Soporte: Con todos sus anexos debidamente sellados por la Secretaría de Planeación Municipal de Palmira, así como la Cartografía que se indica a continuación con su correspondiente escala:

N°	Descripción	Escala
1 y 1A de 11	Topográfico. Curvas de Nivel y Alinderamiento	1: 20.000
2 de 11	Afectaciones Viales, e Internas	1: 20.000
3 de 11	Cesiones	1: 20.000
4 de 11	Usos del Suelo	1: 20.000
5 de 11	Sistema Vial	1: 20.000
6 de 11	Espacio Público	1: 20.000
6 A de 11	Espacio Público Trama U. Sembrador	1: 20.000
7 de 11	Estructuras de Manzanas	1: 20.000
8 de 11	Unidades de Actuación	1: 20.000
9 de 11	Estudios Técnicos de Acueducto	1: 20.000
10 de 11	Estudios Técnicos de Alcantarillado	1: 20.000
11 de 11	Diseño Eléctrico	1: 20.000

ARTÍCULO 3°. DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial Calima, que se adopta, tiene un área de 216.200 M2 está localizado en la Pieza Estratégica de Tejido

DECRETO N° 389

Residencial, cuya delimitación esta contenidas en el Plano 001A, con sus respectivas coordenadas Magna Sirgas, concordantes con el contenido de la Matricula Inmobiliaria No 378-143507 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Palmira - Valle del Cauca.

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

Norte: Delimitado con la actual Calle 16 y urbanización El Sembrador en longitud de 591,70 metros.

Sur: Con la Calle 13 en longitud de 587,80 metros.

Oriente: Limita con el perímetro urbano, futura prolongación de la Carrera 19 y Carrera 18 en media calzada límite del perímetro urbano, con predio de mismo propietario, en longitud 339,81 metros.

Occidente: Con la actual Carrera 24 y Urbanización Las Américas, en longitud de 323,19 metros vía que comunica al Bolo Italia.

El Plan Parcial se desarrollará en un (1) predio, el cual se identifica en el cuadro siguiente con su correspondiente número predial, matricula inmobiliaria y propietario, los linderos particulares están descritos en el Documento Técnico de Soporte y aparecen delimitados en el Plano 001 y 001A que forma parte del presente Decreto.

DESCRIPCION DEL PREDIO (ver plano 001A)						
	Descripción	Propietario	Mat. Inmobiliaria	No. Predial	Área destinada a Plan Parcial	%
1	Lote	ALMACENES LA 14 S. A NIT 8903003461	378-143507	01-01-0185-0106-000	216.200 M2	100%
Área total					216.200 M2	100%

Número Predial: 01-01-0185-0106-000
Matricula Inmobiliaria: 378-143507
Escritura pública No.: 0583 de Mayo 08 de 2009, Notaria Diecisiete de Cali
Área General: 320.363, 60 M2.
Área Urbana Plan Parcial: 216.200,00 M2 (P.P)
Área Rural: 104.164,60 M2.

Área representada en el Plano 001 y 001A con sus respectivas coordenadas.

El Plan Parcial de Desarrollo Calima será adelantado en el predio anteriormente mencionado, cubriendo un área de 216.200 m2 que se encuentran dentro del área urbana del Municipio de Palmira, para lo cual el promotor previo a la licencia urbanística deberá realizar la respectiva subdivisión predial.

ARTÍCULO 5°. PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL. En armonía con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Palmira, establecido mediante los Acuerdos 109

DECRETO N° 389

de 2001, 058 de 2.003, 080 de 2011 y 028 de 2014, compilados en el Decreto Municipal 192 de 2015, 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 "CALIMA":

Promover el desarrollo de esta zona situada en el borde sur oriental 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 de acuerdo con lo dispuesto en la ficha Normativa para el sector, que hace parte integral del presente Decreto.

Contribuir a la consolidación de todos los Sistemas Estructurantes Municipales, que permitan mediante la integralidad urbanística, un adecuado desarrollo integral para fortalecer el entorno del sector.

Integrar los ecosistemas municipales, creando dentro de las áreas verdes significativos corredores ecológicos que mejoren la calidad ambiental del sector, particularmente permitir continuidad del corredor entregado por el barrio el sembrador, que se dirige al ingenio papayal señalado en el Plano A27 POT como "Parque longitudinal zona de protección" que afecta el plan parcial en la esquina superior derecha (Nororiental).

Complementar el sistema de servicios públicos y el sistema vial de la ciudad para conformar una malla de interconexión local y regional.

Producir una oferta variada de Vivienda y Comercial, para diversos estratos 2, 3 y 4 con sus respectivos usos complementarios y condicionados con el fin de consolidar el sector como una porción completa de ciudad.

ARTICULO 6°. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Los objetivos del Plan Parcial "CALIMA", 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 la ficha Normativa S4 Acuerdo 028 de 2014 y en consecuencia son objetivos del plan parcial los siguientes:

Objetivo general:

Determinar las normas que permitan la ocupación de la porción de territorio denominada "CALIMA" cuyos linderos se especifican en este Decreto, de manera ordenada y en armonía con las disposiciones contenidas en el Acuerdo 109 de 2001 y Acuerdo 028 de 2014, en la ficha Normativa y cumpliendo con los procedimientos establecidos en él y Decreto Nacional 2181 de 2.006, Decreto 4300 de 2007 y Decreto 1478 de 2013, compilados en el Decreto Nacional N° 1077 de 2015.

Objetivos específicos:

Contribuir al mejoramiento de la calidad de vida ofreciendo áreas residenciales y comerciales, con sus usos complementarios y dotados de espacios públicos y equipamientos acordes con la Ficha Normativa, de tal manera que el modelo de ocupación sea respetuoso con el medio ambiente.(Plano 006 y 006A)

DECRETO N° 389

Integrar eficientemente a partir del sistema vial y de transporte, las áreas comerciales y residenciales a las áreas de empleo y servicios, garantizando la continuidad de los anillos viales y de la malla vial secundaria. (Acuerdo 034 de 2.009).

Consolidar el borde sur de la ciudad con proyectos de vivienda dotado de un centro comercial a gran escala, 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.

ARTICULO 7°. 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.- Compactar el área urbana mediante la ocupación del actual vacío urbano correspondiente al predio denominado **CALIMA**, conformando el borde **SUR** de la ciudad.
- 2.- Usar las áreas de actividad determinadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, con sus correspondientes normas urbanísticas para que cada zona albergue eficientemente las funciones que le corresponden, como Plan Parcial de Desarrollo.
- 3.- Mantener la estructura ecológica interna con base en las zonas verdes que se plantean, mejorando la calidad ambiental y que están se integren con los ecosistemas urbanos determinados en el POT. (Se complementa con las existentes de la Urbanización El Sembrador).
- 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 dispuestos de manera nuclear, favoreciendo la relación "alrededor de..." Vs. La relación "a lo largo de...".
- 5.- Construir 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.- Consolidar 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 del sector para el Desarrollo del Plan Parcial.
- 7.- Restringir la localización de actividades productivas y servicios que impacten los usos principales, con el objeto de preservar las áreas residenciales y facilitar la localización de otros de o compatibles con el uso residencial.
- 8.- Dotar racionalmente el sistema de servicios públicos domiciliarios al sistema general urbano.
- 9.- Desarrollar el proceso de urbanización del Plan Parcial mediante la conformación de Unidades de Actuación 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 ACTUACIÓN URBANÍSTICAS. El área objeto del Plan Parcial para la urbanización, construcción y obligaciones urbanísticas está compuesto por una (1) Unidad de Gestión y tres (3) Unidades Actuación Urbanísticas, las cuales pueden ser autónomas, cumpliendo con las previsiones antes descritas y las demás contenidas en el presente Decreto.

DECRETO N° 389

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 Actuación Urbanística y de esa misma forma se podrán solicitar las licencias de urbanismo.

Parágrafo 2. Para el desarrollo de la Urbanización por etapas o Unidades de Actuación Urbanísticas se aplicará lo dispuesto en el Decreto Nacional 1469 de abril de 2010, con referencia a la respectiva Licencia de Construcción y sus cesiones obligatorias.

Parágrafo 3. Las Unidades de Gestión y Actuación Urbanísticas están delimitadas en el Plano No. 008, el cual forma parte integral del presente Decreto, y que se determinarán más adelante, en su actividad y tratamiento urbanístico (Ficha Normativa).

ARTICULO 9°. OBLIGACIONES DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. 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, que garantice el cumplimiento por parte de éste con respecto a las cesiones, contenidas en el Concepto No. 1149.15.1.5300 de Noviembre 24 de 2014 expedido por la Secretaría de Planeación Municipal de Palmira y las demás derivadas de este Plan Parcial.

ARTÍCULO 10°. SISTEMA VIAL. El Sistema Vial para el Plan Parcial "CALIMA", es el contenido en el Plano No. 005 con sus correspondientes secciones transversales, que hacen parte integral del presente Decreto. Las afectaciones viales del Esquema Básico y demás especificaciones, fueron determinadas en el concepto No. 1149.15.1.5300 de noviembre 24 de 2014, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal, a partir del cual se establece la totalidad del sistema vial del predio, cuya jerarquización se describe a continuación:

SISTEMA VIAL PRINCIPAL	
TIPO DE VIA	NOMENCLATURA
Vías Arterias Urbanas (V-2)	Calle 16
	Calle 13
	Avenida 19
	Carrera 24
Vías Principal en Zona Residencial (V-4)	Carrera 20, 21
Vías Principales en Zonas Residenciales de interés Social (V-5)	Carrera 21C
	Calle 15 y 15ª
Vías en Zonas Residenciales de Interés Social (V-5)	Carrera 18

ARTÍCULO 11°. SECCIONES VIALES. De conformidad con lo dispuesto en el concepto No. 1149.15.1.5300 de noviembre 24 de 2014, emitido por parte de la Secretaría de Planeación Municipal, determinantes básicas para desarrollar el Plan Parcial "CALIMA" y contenidas en el PLANO 005, las secciones viales son las siguientes:

AFECTACIONES VIALES.

CALLE 16. De Occidente a Oriente.

DECRETO N° 389

• Anden	1.50 M
• Zona Blanda	2.50 M
• Calzada	7.20 M
• Separador Central	6.00 M
• Calzada	7.20 M
• Zona Blanda	2.50 M
• Anden	1.50 M
Ancho Total Público	28.40 M
Antejardines	5.00 M

CALLE 13. De Occidente a Oriente.

• Anden	1.50 M
• Zona Blanda	2.50 M
• Calzada	7.20 M
• Separador Central	6.00 M
• Media Calzada	3.54 M
• Media Calzada (existente)	3.54 M
• Zona Blanda (existente)	0.80 M
• Anden (existente)	0.90 M
Ancho Total Afectación	20.74 M
Ancho Total Público	26.98 M
Antejardines	5.00 M

CARRERA 24. De Norte a Sur.

• Anden	1.50 M
• Zona Blanda	1.50 M
• Calzada	7.00 M
• Separador Central	1.80 M
• Calzada	7.00 M
• Zona Blanda	6.20 M
• Anden	1.50 M
Ancho Total Público	26.50 M
Antejardines	3.00 M.

Tratamiento Especial a la Avenida 19.

Con el fin de consolidar la integración vial de la Avenida 19, por encontrarse en el límite del perímetro urbano, como lo especifica igualmente el Acuerdo 034 de 2009 Plan Vial, en concordancia con el Plano A29 del POT y concepto de determinantes No. 1149.15.1.5300 de Noviembre 24 de 2014 expedido por la Secretaría de Planeación Municipal, obras viales que estarán en su totalidad a cargo del Plan Parcial Calima, y deberá tener las siguientes especificaciones especiales:

CARRERA 19.

• Anden	1.50 M
---------	--------

DECRETO N° 389

• Zona Blanda	2.50 M
• Calzada	7.20 M
• Separador Central	6.00 M
• Calzada	7.20 M
• Zona Blanda	2.50 M
• Anden	1.50 M
Ancho Total Público	28.40 M
Antejardines	5.00 M

Malla vial local

Conformación.

La malla vial local estará conformada por dos retículas complementarias, la primera, de 400 metros por 400 metros como máximo, garantiza la conexión y continuidad con la malla arterial y el sistema local vehicular; y la segunda, complementaria de la anterior, de 100 metros por 100 metros aproximadamente, que igualmente garantice la conexión y continuidad con la malla arterial y de sistema local vehicular.

En todo terreno en proceso de urbanización se debe diseñar y construir la Malla vial local, articulada al sistema vial principal acorde a los siguientes criterios:

- Garantizar la continuidad y conexión con el sistema vial urbano de los desarrollos aledaños.
- Permitir acceso directo a las zonas verdes y comunales desde el sistema vial local, el cual podrá rematar en zonas de estacionamiento público.
- Las áreas delimitadas por vías locales de uso público o del plan vial no pueden superar las cinco (5) hectáreas, solo aplicable para desarrollo en área de actividad dotacional.
- El sistema vial local debe prever soluciones al tráfico vehicular, peatonal, de ciclo vías y alamedas con la correspondiente solución de intersecciones, señalización y equipamiento.
- Conexión con la Red Vial Secundaria, mínimo cada 100 metros. (Acuerdo 80 de 2011).
- Lo dispuesto en el Acuerdo 034 de 2009 (Plan vial del Municipio de Palmira).

Normas de construcción para vías.

Las especificaciones y materiales a usarse en la construcción de pavimentos deberán cumplir los requisitos establecidos por la Dirección de Infraestructura o quien haga sus veces, de conformidad con el tipo de vía definidas como: Vías Arterias Urbanas (V-2), Vías Principal en Zona Residencial (V-4) y Vías Principales en Zonas Residenciales de interés Social (V-5)

Aprobación para desarrollar sistemas viales.

Toda entidad pública o privada, que pretenda desarrollar sistemas viales en el territorio Municipal, deberá contar con la aprobación previa de los proyectos por parte de las Secretarías de Planeación, Movilidad y Dirección de Infraestructura del Municipio de Palmira o quienes hagan sus veces.

DECRETO N° 389

Obligación de construir vías por parte del urbanizador.

Todas las áreas de terreno cedidas al Municipio para vías públicas deberán ser construidas por el urbanizador, parcelador o constructor de acuerdo con las disposiciones que para tal efecto se establecen en el Acuerdo 109 de 2001, con excepción de las vías V-1 (Cuatro calzadas) en las cuales el interesado construirá solo las calzadas de servicio incluido el andén y la mitad del separador lateral y la respectiva zona de transición, las calzadas centrales serán construidas por el Municipio. Cuando se trate de vías de dos calzadas, el urbanizador deberá construir la calzada que da frente al globo de terreno a urbanizar. (Carrera 24, Calles 13, 16 y la totalidad de la Avenida 19).

Si ambas calzadas afectan el predio, el urbanizador deberá construir las dos calzadas.

Vías vehiculares no dadas en el esquema básico vial.

Vías Locales.

1. Principales en Zonas Residenciales (V-4)

Andén:	
Zona Dura	1.20 Metros
Zona Blanda	1.20 Metros
Calzada	7.20 Metros
Andén:	
Zona Blanda	1.20 Metros
Zona Dura	1.20 Metros
ANCHO TOTAL PUBLICO	12.0 Metros
Antejardines	2.50 Metros

2. Vías Marginales Paisajísticas (V-4A)

Andén:	
Zona Dura	1.20 Metros
Zona Blanda	1.20 Metros
Calzada	7.20 Metros
Ciclo vía	2.20 Metros
ANCHO TOTAL PUBLICO	11.80 Metros
Franja Forestal Protectora	30.00 Metros

NOTA: En el resto de las vías donde se establezcan ciclo vías, éstas tendrán un ancho mínimo de 1.20 metros en un sentido, y un mínimo de 2.40 en doble sentido.

(V-5) MINIMAS EN AREAS RESIDENCIALES

Andén:	
Zona Dura	1.20 Metros
Zona Blanda	0.80 Metros
Calzada	6.00 Metros
Andén:	
Zona Blanda	0.80 Metros
Zona Dura	1.20 Metros
Ancho Total Público	10.0 Metros
Antejardín	2.00 Metros

DECRETO N° 389

(V-7) Vías de Tránsito Peatonal

Se permiten en tramos no mayores a 45.00 metros de longitud. En ningún caso el acceso a las viviendas ó a los garajes de éstas tendrá frente a una vía peatonal. Todas las unidades de vivienda que se proyecten deberán tener acceso directo desde una vía vehicular, deben ajustarse acorde con lo dispuesto en el decreto 1538 de 2005 que reglamento parcialmente la Ley 367 de 1997.

Andén	1.00 Metro
Zona Blanda al centro	4.00 Metros
Andén Lateral	1.00 Metro
Ancho Total Público	6.00 Metros
Antejardines privados	2.00 Metros

RADIO DE CURVATURA DE LOS SARDINELES:

a) Arteria con arteria:	12.00 m. mínimo
b) Arteria con local:	6.70 m. mínimo
c) Local con local:	6.00 m. mínimo

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 tanto de gestión como de Actuación Urbanísticas, según lo considerado en el Plano No. 005, en concordancia con las disposiciones que para tal efecto se establecen en el Acuerdo 109 de 2001 y en el Acuerdo 028 de 2014 y determinantes expedidas por la Secretaria de Planeación Municipal. (Concepto No. 1149.15.1.5300 de Noviembre 24 de 2014), previo al cumplimiento de las especificaciones y presupuesto aprobados por la Dirección de Infraestructura del Municipio de Palmira.

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 "CALIMA", previo el cumplimiento del diseño aprobado por la Secretaria de Planeación Municipal, y como aparece delimitado en el Plano No 006 y 006 A, el cual forma parte integral del presente Decreto, se deberán ceder y entregar de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 58 del Decreto 1469 de 2010.

ARTICULO 14°. CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO. A continuación se discriminan las áreas de cesión a cargo del propietario que conforman el Plan Parcial Calima.

Cesión de Zonas Verdes y Equipamiento.

ZONAS VERDES Y DOTACIONAL PLANO 006 Y 006A			
AREA NETA URBANIZABLE		176.595 M2	81.68%
CESION ZONAS VERDES	31.787 M2	37.086 M2	18.00%
CESION DOTACIONAL	5.298 M2		3.0%

DECRETO N° 389

ARTÍCULO 15°. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. Los sistemas de Servicios Públicos domiciliarios para el Plan Parcial "CALIMA", 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 Nos. 09 y 010 correspondientes al sistema de Acueducto y Alcantarillado, Plano No. 011, correspondientes al sistema de Energía, los cuales son de carácter obligatorio para el desarrollo de las Unidades de Actuación, así como al cumplimiento de las siguientes reglamentaciones:

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 y con sus respectivos presupuestos actualizados.

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 16°. 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", la cual forma parte integral de los Documentos Soporte del Plan Parcial que se adopta mediante el presente Decreto, a través de la viabilidad de servicios CONSECUTIVO 2GTE415342014 de Octubre 17 de 2.014, expedido por AQUAOCCIDENTE S. A. E.S. P.

ARTÍCULO 17°. AREAS DE ACTIVIDAD Y TRATAMIENTO URBANÍSTICO. El Plan Parcial "CALIMA", tiene Tratamiento de Desarrollo y para efectos de la asignación de usos del suelo y aplicación de las demás normas urbanísticas sus Unidades de Actuación Urbanísticas, se han zonificado en las Áreas de Actividad que se indican a continuación contenidas en el Plano Geo-referenciado No 008.

UNIDAD DE GESTION URBANISTICA 01 CENTRO COMERCIAL CALIMA. AREA BRUTA 93.649 M2		
CUADRO DE AREAS		
AREA NETA UTIL	71.764 M2	100%
LOCALES	200	100%

Unidad de Gestión Urbanística 1 equivalente al 56.95% del área útil urbanizable objeto del plan en extensión de 71.764 M2, alinderada así: Norte en longitud de 259,525 metros con la Calle 16. Sur en longitud de 258,192 metros con la Calle 13. Oriente en longitud de 365,547 metros con la Carrera 21. Occidente en longitud de 358,204 metros con la Carrera 24.



Alcaldía Municipal
de Palmira
Nit.: 891.380.007-3



DECRETO N° 389

UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA 02 CENTRO COMERCIAL CALIMA- AREA BRUTA 19.459 M2			
CUADRO DE AREAS			
AREA NETA UTIL	5.335 M2		100%
ZONA VERDE	1.839 M2		
LOCALES	30		100%

Unidad de Actuación Urbanística 2 equivalente al 4,25% del área útil urbanizable objeto del plan en extensión de 5.335 M2, alinderada así: Norte en longitud de 53,764 metros con la Zona Verde No 3. Sur en longitud de 50,214 metros con la Calle 13. Oriente en longitud de 375,004 metros con la Carrera 18. Occidente en longitud de 373,684 metros con la Carrera 19.

UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA 03 CONFORMADA POR LAS MANZANAS R01-R02 y R03 VIVIENDA- AREA BRUTA 36.426 M2			
CUADRO DE AREAS			
AREA NETA UTIL	26.007 M2		100%
MANZANA R01	7.870 M2		
MANZANA R02	10.176 M2		
MANZANA R03	7.961 M2		
VIVIENDAS PROYECTADAS	321		100%

Unidad de Actuación Urbanística 3 equivalente al 21,40% del área neta urbanizable objeto del plan en extensión de 26.007 M2, alinderada así: Norte en longitud de 149,825 metros con la Calle 16. Sur en longitud de 68,5 metros con la Calle 13 y 81,325 metros con la Zona Verde No 1. Oriente en línea quebrada en longitud de 228,949 metros con la Carrera 20C y 139,421 con la Carrera 19 B. Occidente en longitud de 365,547 metros con la Carrera 20.

UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA 04 MANZANA R04 VIVIENDA-AREA BRUTA 66.666 M2			
CUADRO DE AREAS			
AREA UTIL	16.987 M2		100%
MANZANA R04	16.987 M2		
ZONA VERDE 1	25.730 M2		
ZONA VERDE 2	4.219 M2		
AREA DOTACIONAL	5.298 M2		
VIVIENDAS PROYECTADAS	210		100%

DECRETO N° 389

Unidad de Actuación Urbanística 4 equivalente al 17,40% del área neta urbanizable objeto del plan en extensión de 16.987 M2, alinderada así: Norte en longitud 128,575 metros con la Calle 16 y 81,325 metros con la Calle 15B. Sur en longitud de 210,78 metros con la Calle 13. Oriente en longitud de 373,684 metros con la Carrera 19. Occidente en longitud de 228,949 metros con la Carrera 20C y 139,421 metros con la Calle 19B.

ARTICULO 18. USOS DEL SUELO. El predio para el Desarrollo Urbanístico del "Plan Parcial Calima" en mención, una vez analizado el entorno y con el fin de cumplir con lo dispuesto en el artículo 64 del Plan de Ordenamiento Territorial (Tratamientos Urbanísticos), Acuerdo 028 de 2014, se enmarcaran bajo los siguientes usos del suelo y ficha normativa:

FICHA NORMATIVA "PLAN PARCIAL CALIMA"

USOS DEL SUELO PARA EL "PLAN PARCIAL CALIMA"

USOS PRINCIPALES		USOS COMPATIBLES	
VIVIENDA.		COMERCIO.	
V1	VIVIENDA UNIFAMILIAR.	C1	COMERCIO GRUPO 1.
V2	VIVIENDA BIFAMILIAR.	C2	COMERCIO GRUPO 2.
V3	VIVIENDA TRIFAMILIAR.	SERVICIOS	
V4	VIVIENDA MULTIFAMILIAR.	S1	SERVICIOS GRUPO 1.
V5	VIVIENDA DE INTERES SOCIAL VIS Y VIP.	S2	SERVICIOS GRUPO 2.
EQUIPAMENTOS		INDUSTRIA ARTESANAL.	
ER	EQUIPAMENTOS RECREATIVOS	EQUIPAMENTOS	
	* Actividades de parques de atracciones y parques temáticos. * Otras actividades recreativas y de esparcimiento. * Instalaciones deportivas.	EC	EQUIPAMENTOS CULTURALES.
			* Actividades de biblioteca y archivo. * Centro cultural.
ES	EQUIPAMENTOS EDUCATIVOS.	ES	EQUIPAMENTOS DE SEGURIDAD.
		SA	EQUIPAMENTOS ASISTENCIA Y PROTECCION SOCIAL.
			* Instituciones para el cuidado de Personas Mayores o discapacitados. * Otras actividades de asistencia social sin alojamiento.

USOS CONDICIONADOS		CONDICION E INTENSIDAD
COMERCIO		
C4	COMERCIO DE ALTO IMPACTO.	
	*Centros Comerciales. *Almacenes por departamentos. *Supermercados.	Requieren plan de implantación.
COMERCIO		
C3	COMERCIO ESPECIALIZADO.	Requieren Plan de Implantación. Solo se podrán localizar sobre los ejes viales principales del sector normativo.
EQUIPAMENTOS		
ES	EQUIPAMIENTO DE SALUD.	Requieren plan de implantación.
SERVICIOS		

DECRETO N° 389

S3	SERVICIOS GRUPO 3. *Bancos Comerciales, corporaciones financieras. *Catering para eventos.	Requieren plan de implantación.
S4	SERVICIOS GRUPO 4. *Servicios Religiosos.	Solamente sobre ejes viales principales, con una intensidad de 1 por manzana, no enfrentados.

NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS.

NORMA URBANÍSTICA PLAN PARCIAL CALIMA	
EDIFICABILIDAD:	
Altura Max. Viv. Unifamiliar: 2 Pisos y terraza	Altura Max. Vivienda Multifamiliar: 10 PISOS
Altura Max. Viv. Bifamiliar y Trifamiliar: 4 PISOS	Altura Max. Otros Usos: 4 PISOS
I. Ocupación. Viv Unifamiliar, Bifamiliar y Trifamiliar: 100%	I. Ocupación, Viv. Multifamiliar y otros Usos: 80%
CESIONES:	VOLADIZOS
E.P. Ver Consideraciones Especiales	1,0 metro o una altura mínima de 2.30 metros
E.Q. Ver Consideraciones Especiales	
RETIROS:	ANTEJARDIN
LATERAL: 3m a partir piso 3. POSTERIOR: 3m a todo lo ancho del predio	Sobre antejardines solo se permiten: Capotas, Parasoles y toldos. No se permiten Escaleras. Los cerramientos se darán a una altura máxima de 1.80 metros, con 90% de transparencia y zócalo de 0.40 metros.
AREA MINIMA:	FRENTE MINIMO:
Viv. Unifamiliar: 84 m ²	Viv. Unifamiliar: 6 metros.
Viv. Bifamiliar y Trifamiliar: 120 m ²	Viv. Bifamiliar y Trifamiliar: 6 metros.
Viv. Multifamiliar: 360 m ²	Viv. Multifamiliar: 10 metros.
Otros Usos: 120 m ²	
PARQUEADEROS:	
Vivienda: 1 x cada vivienda y 1 x cada 5 viviendas para visitantes. Otros Usos: Depende de la actividad. Ver norma documento Acuerdo "Requerimientos de estacionamiento y de zonas de cargue y descargue".	

CONSIDERACIONES ESPECIALES PLAN PARCIAL CALIMA
<p>La norma de Patios para vivienda será mínimo de tres (3) x dos (2) metros.</p> <p>En el caso de la vivienda VIS y VIP, y demás proyectos localizados en tratamiento de Desarrollo, deberán cumplir con la reglamentación definida en el Decreto Nacional 075 DE 2013 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya. Con referencia a vivienda VIP, se podrán acoger a las disposiciones de los artículos 9, 10 y 11 de esta normatividad.</p> <p>En ningún caso el voladizo podrá ocupar la zona de amueblamiento.</p> <p>Las actividades permitidas, deberán dar cumplimiento a las condiciones especiales establecidas en la presente ficha normativa.</p> <p>Los parqueaderos exigidos para visitantes no serán vendibles por el urbanizador.</p> <p>En todos los casos las actuaciones urbanísticas deberán garantizar la aplicación de normas de accesibilidad al espacio público, a los edificios de uso público y a la vivienda, conforme se establece en la ley 361 de 1997.</p> <p>AREA DE MANZANA: el área de manzanas destinadas a uso residencial en el Plan Parcial, no podrá superar los 2,000 m². La destinada al uso Comercial se desarrollara en área planteada en la UAU No 1 y 2, y su forma deberá ser ajustada a los ejes viales existentes en el entorno, en la medida que el Desarrollo Urbanístico así lo requiera.</p>

DECRETO N° 389

Para la elaboración de los proyectos de urbanismo y construcción se deberá dar estricto cumplimiento a las políticas y normas establecidas en el Acuerdo Municipal No. 109 de marzo 14 de 2001, Acuerdo Municipal 028 de 2014, y Decreto 255 de junio de 2.002, entre otros:

Normas volumétricas.

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

Normas para Vivienda VIP. Decreto 019 de 2012 y 075 de 2013, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 9, 10 y 11 del Decreto 075 de 2013, dentro del Desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanísticas, podrá acogerse a estas disposiciones, para dar cumplimiento con los porcentajes establecidos para tal fin.

Parágrafo. En todo caso se tendrán en cuenta los perfiles normativos del Sector 4 en

Artículo 232 A. (Adicionado artículo 62 del Acuerdo N° 028 de 2014).

Conforme las disposiciones del decreto 075 de 2013, todas las zonas con tratamiento de desarrollo, localizadas en el suelo urbano y de expansión urbana, deberán garantizar los siguientes porcentajes para el desarrollo de vivienda de interés social:

ALTERNATIVAS	PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO SOBRE ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL DEL PLAN PARCIAL O DEL PROYECTO URBANÍSTICO EN PREDIOS CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO EN SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN URBANA
VIP	20% del área neta.

ausencia de condiciones normativas, no estipuladas en el presente decreto para el sector del Plan parcial.

ARTICULO 19. Estacionamientos: 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.



Alcaldía Municipal
de Palmira
Nit.: 891.380.007-3

Departamento del Valle del Cauca
Alcaldía Municipal de Palmira
DESPACHO ALCALDE



DECRETO N° 389

ESTABLECIMIENTO	EN M2 DE CONSTRUCCIÓN	ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE
ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES (Almacenes, supermercados centros comerciales y similares) con áreas entre los 200 m ² y los 1.500 m ² construidos.	1 parqueadero para visitantes por cada 45 m ² construidos del área vendible.	1 zona de 3m. x 10 m.
ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES con áreas entre 1501 m ² a 2500 m ² .	1 parqueadero para visitantes por cada 35 m ² construidos del área vendible.	2 zonas de 3m. x 10 m.
ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES con áreas de 2.500 m ² en adelante.	1 parqueadero para visitantes por cada 20 m ² construidos del área vendible. 1 parqueadero para propietarios por cada 80 m ² construidos del área vendible.	1 zona de 6 por 12 m. x cada 2500 m ² construidos.
ESTABLECIMIENTOS DE SERVICIOS (Oficinas, servicios grupo 3) con áreas entre los 200 m ² o mayores.	1 parqueadero para visitantes por cada 80 m ² construidos del área vendible. 1 parqueadero para propietarios por cada 40 m ² construidos del área vendible.	
Equipamientos: Plazas de mercado.	1 parqueadero para visitantes por cada 30 m ² construidos del área vendible. 1 parqueadero para propietarios por cada 80 m ² construidos del área vendible.	4 zonas de 3m. x 10 m.
Cines, Teatros, auditorios, salones de convenciones y establecimientos similares.	1 parqueadero para visitantes por cada 40 m ² construidos.	
Establecimientos dedicados al culto (Iglesias).	1 parqueadero para visitantes por cada 40 m ² construidos.	
Restaurantes, fuentes de soda, cabarets y similares.	1 parqueadero para visitantes por cada 25 m ² construidos del área vendible.	
Hoteles, aparta hoteles y similares.	1 parqueadero para visitantes por cada 40 m ² construidos.	
Hoteles, aparta hoteles y similares si tienen actividades complementarias como restaurantes, discotecas, salones múltiples o comercio.	1 parqueadero para visitantes por cada 40 m ² construidos.	
Educación preescolar	1 parqueadero por cada 80 m ² construidos.	Deben contar con una bahía de estacionamiento para capacidad de 5 microbuses a la vez.
Educación básica	1 parqueadero por cada 80	Deben contar con una bahía

DECRETO N° 389

	m ² construidos.	de estacionamiento para capacidad de 5 microbuses a la vez.
Educación media, técnica, superior o academias	1 parqueadero por cada 40 m ² construidos.	Deben contar con una bahía de estacionamiento para capacidad de 5 microbuses a la vez.
Servicios de salud: hospitales, clínicas, instituciones de bienestar, consultorios médicos individuales o agrupados en centros médicos.	1 parqueadero por cada 50 m ² construidos.	Área de parqueo y zona de maniobras para vehículos de emergencia en un mínimo tres vehículos
Clubes campestres y deportivos y similares	1 parqueadero por cada 40 m ² construidos.	
Clubes sociales, sedes sociales, gimnasios y similares.	1 parqueadero por cada 40 m ² construidos.	
Servicios funerarios, salas de velación y similares.	1 parqueadero por cada 20 m ² construidos en salas.	
Establecimientos industriales y bodegas.	1 parqueadero por cada 40 m ² construidos.	2 zona de cargue y descargue mínimo con área de 10m. X 18m., más el área de maniobra.
Vivienda unifamiliar, bifamiliar y trifamiliar	1 parqueadero por cada vivienda.	
Multifamiliares y agrupaciones de vivienda en condominio.	1 parqueadero por cada vivienda y 1 por cada 5 viviendas para visitantes.	

Para conjuntos cerrados, el área de parqueo para visitantes deberá estar localizada por fuera del cerramiento. No podrán construirse sobre el espacio público, antejardines, retiros viales, zonas de amueblamiento, ni calzadas de servicios.

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

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

Aislamientos

DECRETO N° 389

Para proyectos residenciales en agrupaciones o conjuntos multifamiliares.

a) 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.
- 1. 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.
- 2. Entre edificaciones y las vías vehiculares privadas: 3.00 metros mínimo.

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
 - d) Para viviendas de más de tres (3) alcobas, el área se incrementa en quince (15) metros cuadrados para alcoba adicional.

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

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

DECRETO N° 389

que se proyecten a áreas de servicio iluminadas directamente siempre y cuando entre las ventanas de ambos espacios no medie una distancia mayor a 3.00 metros.

Dimensiones mínimas:

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

En edificaciones de dos pisos, el lado mínimo será de 2.50 metros y el área mínima será de 6.25 metros cuadrados.

En los lotes de esquina el aislamiento posterior se reemplaza por el patio que corresponda.

Cerramientos:

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

Canalización para citófonos, pararrayos y antenas:

Las canalizaciones para este tipo de servicio deberán realizarse conforme a los requerimientos establecidos para tal efecto por las entidades competentes.

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

Accesibilidad a limitados físicos:

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

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

Especificaciones constructivas y de seguridad y sismo resistencia:

DECRETO N° 389

Las edificaciones deberán diseñarse y construirse conforme a las normas estipuladas en la Ley 400 de 1997, Decreto 033 de 1998, Norma Colombiana de Diseño y Construcción Sismo-Resistente NRS-10; igualmente, conforme a las normas de seguridad y protección contra incendios determinada al respecto por el Cuerpo de Bomberos Voluntarios de Palmira como por las Empresas de Servicios Públicos que operan en el Municipio.

FACTIBILIDAD DE SERVICIOS

El predio cuenta con la disponibilidad para la dotación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado acorde con la constancia de fecha Octubre 17 de 2014 expedidas por la Empresa AQUAOCcidente S.A. ESP mediante consecutivos No. 2GTE415342014, la cual hace parte integral del presente Decreto.

ARTÍCULO 20°. MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO. Cada Unidad de Actuación Urbanística constituye un proceso de gestión independiente de urbanización, la cual requerirá de su correspondiente licencia de construcción, que deberá ser tramitada por los interesados de manera global para toda la Unidad de Actuación Urbanística 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 Decreto Nacional No 1469 de 2010.

Parágrafo. La ejecución de cada Unidad de Actuación en el porcentaje establecido para cada una en el artículo 17 del presente Decreto, se deberá desarrollar por parte del constructor dentro del período de vigencia del Plan Parcial.

ARTÍCULO 21°. ENTREGA DE LA CESION DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DEL PREDIO DE PROPIEDAD DE ALMACENES LA 14 S.A. CALIMA. Las cesiones para zonas verdes correspondientes al predio de propiedad de Almacenes la 14 S. A, CALIMA, se han distribuido en grandes globos de terreno localizados al interior de predio, las cesiones para equipamiento comunitario se han concentrado en su totalidad en una misma área, tal como se presenta en el plano No 006 y 006A 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 la Unidad de Actuación Urbanística o etapa que se pretenda urbanizar y en la proporción que le corresponde conforme a lo establecido en el Artículo 13 del presente Decreto. El propietario del Plan Parcial podrá cederlas en su totalidad en un mismo acto jurídico.

DECRETO N° 389

En las áreas para equipamiento comunitario se hará con frente a una vía pública y las siguientes cesiones se localizarán adyacentes igualmente al sistema vial local.

La supervisión de la adecuación, empedramiento y arborización de las zonas verdes estará a cargo de la Secretaría de Desarrollo y Renovación Urbana.

Parágrafo: Este predio será objeto del pago de plusvalía en la medida que los hechos propios del plan parcial y su desarrollo constituyan hechos generadores, según el actual Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 028 de 2014) y acuerdos complementarios que regulen esta contribución en el municipio de Palmira, por consiguiente deberá establecerse el procedimiento para su cobro.

ARTICULO 22°. IDENTIFICACION DE INSTANCIAS DE COORDINACION Y APOYO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. En desarrollo de las funciones otorgadas en la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes a los organismos de planificación municipales, corresponde a la Secretaría de Planeación hacer el seguimiento y apoyar las labores de coordinación para la exitosa ejecución del Plan Parcial y de lo dispuesto en el presente Decreto.

ARTICULO 23°. SIMULACION FINANCIERA DEL PLAN PARCIAL. La simulación urbanística financiera del presente plan parcial se compone del análisis de costos generales de terrenos, valoración de costos de urbanismo y construcción y valores indirectos asociados a estos dos últimos, en los términos y estándares que se aprecian en el mercado actual, para confrontarlo con las posibles ventas de todo el metraje autorizado, en forma de una simulación estática. (**Documento Técnico Soporte páginas 65 a 73**).

La valoración de los terrenos que serían sometidos a la nueva configuración predial y asociación para su desarrollo, es decir, que hacen parte de las Unidades de Actuación Urbanística, valorando únicamente el lote.

Valor metro cuadrado del suelo:	\$120.000
Área del Lote en <i>M²: 216.200</i>	
Valor del lote:	\$ 25.944.000.000

Unidades de Actuación		Área Catastral de Cada Unidad	Cesión de Vías Por Diseño en El Plan Parcial	Área Neta
UAU1	Predios	93.649	18.348	75.301
UAU2	predios	19.459	10.085	9.374
UAU3	Predios	36.426	3.588	32.838
UAU4	predios	66.666	7.584	59.082
Área Total:		216.200	39.605	176.595

DECRETO N° 389

Los costos por las obras a realizar corresponden a la construcción de vías vehiculares, la adecuación de suelo para las zonas verdes y equipamiento, a las obras de construcción de las redes de servicios públicos, etc.. El total de los costos por obras de urbanismo corresponde a \$1.951.414.318, que equivalen a 3076 puntos, de acuerdo como se describen en la tabla siguiente:

COSTO ESTIMADO m ²		\$120.000
CARGAS GENERALES	m²	
	39.605	\$4.752.600.000
TOTAL AREAS	39.605	\$4.752.600.000
CARGAS LOCALES	AFECTACIONES VIALES- CARRERAS 24 y 19- CALLES 13 y 16	
CESION VIAS	19.417	\$2.330.040.000
CESION ZONAS VERDES	31.787	\$3.814.440.000
CESION ZONA DE EQUIPAMIENTO	5.298	\$635.760.000
TOTAL CARGAS LOCALES	56.502	\$6.780.240.000
TOTAL COSTO POR CARGAS POR TIERRA	96.107	\$11.532.840.000
EQUIVALENCIA DE LAS CARGAS EN PUNTOS*		17.899
CARGAS POR OBRA= VIALES		\$ 1.951.414.318
EQUIVALENCIA DE LAS CARGAS EN PUNTOS*		3076

*El valor equivalente a cada punto corresponderá a 1 SMMLV (Que actualmente está establecido en \$644.340 para el año 2015).

ARTÍCULO 24°. PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PLAN. El presente Plan Parcial y sus Unidades de Actuación se ejecutará en un término de diez (10) años, contados a partir de la publicación del Decreto que lo adopta.

ARTÍCULO 25°. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL. La vigencia del Plan Parcial "CALIMA" es de diez (10) años, contados a partir de la fecha de la publicación del presente Decreto y podrá ser prorrogado por una sola vez hasta por el término de la vigencia inicial; la solicitud deberá ser presentada por el interesado o por la Secretaría de Planeación Municipal de Palmira o la entidad que haga sus veces, según lo considere oportuno teniendo en cuenta la vigencia de las licencias de urbanización o construcción otorgadas. La solicitud de prórroga deberá exponer y sustentar los motivos que originan la solicitud y deberá ser radicada en los treinta (30) días calendario antes del vencimiento del plazo inicial.

Parágrafo. En todo caso se deberá tener en cuenta la modificación del equilibrio económico, y, de ser necesario, se deberá reajustar la proyección financiera del plan parcial para que se cumplan los objetivos específicos y las acciones estratégicas establecidos en los artículos 6° y 7° del presente Decreto.

DECRETO N° 389

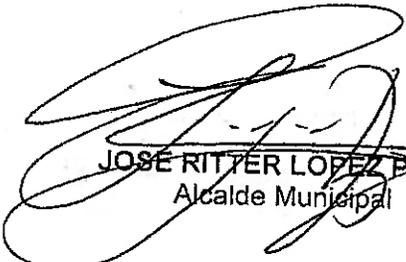
ARTÍCULO 26°. MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial que se aprueba en el presente Decreto podrá ser modificado a solicitud de los interesados o a criterio de la Secretaría de Planeación Municipal de Palmira, previos los estudios que sustenten la necesidad por razones ambientales, técnicas o económicas. Las modificaciones deberán surtir el mismo trámite establecido para la aprobación inicial.

ARTÍCULO 27°. 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 y demás disposiciones legales concordantes vigentes.

ARTÍCULO 28°. VIGENCIA. Este Decreto rige a partir de su publicación y deroga todas las disposiciones del orden municipal que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el despacho de la Alcaldía de Palmira a los veintinueve (29) días del mes de Diciembre de dos mil quince (2015).



JOSE RITTER LOPEZ PEÑA
Alcalde Municipal

Proyecto	Oscar Fernando Manrique Flórez	Profesional Especializado 5
Revisó	Oscar Fabio Montaño Cobo	Técnico Administrativo 1
Transcribió	Antonio José Ochoa Betancourt	Técnico Administrativo 1
Aprobó	Jorge Enrique Llano Panesso	Director Técnico 1

11

RECEIVED
FEB 20 1953

THE DIRECTOR
U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE
WASHINGTON, D.C.

TO THE DIRECTOR
U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE
WASHINGTON, D.C.

FROM THE DIRECTOR
U.S. DEPARTMENT OF AGRICULTURE
WASHINGTON, D.C.

RE: [Illegible]

[Illegible]

[Illegible]

[Illegible]

[Illegible]

[Illegible]