



MUNICIPIO DE PALMIRA  
NIT. 891.380.007-3  
Departamento del Valle del Cauca  
República de Colombia



CON SEGURIDAD  
CIUDAD PARA TODOS  
ALCALDÍA MUNICIPAL DE PALMIRA  
ES FIEL COPIA TOMADA DE SU  
ORIGINAL  
OFICINA JURÍDICA ALCALDÍA  
PALMIRA

DECRETO N° 81 DE 2009  
(ABRIL 24)

POR EL CUAL SE APRUEBA EL PLAN PARCIAL PARA EL PREDIO LA  
COMETA UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PALMIRA

El Alcalde Municipal y el Secretario de Planeación del Municipio de Palmira (Valle), en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 27 numeral 5° de la Ley 388 de 1997 y el Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 109 de 2001, artículos 260 y siguientes, 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 del Municipio de Palmira adoptado mediante el Acuerdo 109 de 2001, en los artículos 260 y siguientes 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 la Resolución N°. 1610.02003.020 de marzo 06 de 2008, de la Secretaría de Planeación, se expiden las determinantes básicas para desarrollar el Plan Parcial "La Cometa".
5. Que mediante notificación personal el día 17 del mes de Marzo de 2008 la Secretaría de Planeación notificó al señor Reinel Iván Moreno Sánchez, sobre la formulación del citado Plan Parcial, quien interpuso el Recurso de Reposición que fuera resuelto mediante la Resolución No. 1610.02003.026 de abril 17 de 2008, de la Secretaría de Planeación.
6. Que el 04 de Marzo de 2009 la empresa COGRUPO S.A por intermedio de su representante legal el Señor Reinel Iván Moreno Sánchez, radicó para estudio los documentos correspondientes al Plan Parcial La Cometa como son: Documento Técnico de Soporte, Cartografía y Proyecto de Decreto.
7. 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 STE/JGC-HLE/0235-E/08 de Febrero 25 de 2008 y STE/JDI-HLE/0867-E/08 de Agosto 28 de 2008, expedido por ACUAVIVA.
8. Que mediante Oficio SPM-2500-055 del 01 de Abril de 2009, la Secretaría de Planeación emitió el correspondiente concepto de viabilidad para el Plan Parcial "La Cometa", por haberse presentado todos los documentos exigidos en el Acuerdo 109 de 2001 y demás normas concordantes.



MUNICIPIO DE PALMIRA  
 NIT. 891.380.007-3  
 Departamento del Valle del Cauca  
 República de Colombia



CON SEGURIDAD  
 CIUDAD PARA TODOS  
 ALCALDÍA MUNICIPAL DE PALMIRA

DECRETO N°. 81 DE 2009  
 ( ABRIL 24 )

ES FIEL COPIA TOMADA DE SU ORIGINAL  
 OFICINA JURÍDICA ALCALDÍA PALMIRA

**POR EL CUAL SE APRUEBA EL PLAN PARCIAL PARA EL PREDIO LA COMETA UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PALMIRA**

Con base en lo anterior,

**DECRETA**

**ARTÍCULO 1°. ADOPCIÓN.** Adóptese el Plan Parcial Urbano denominado "La Cometa", ubicado en el Municipio de Palmira (V), como instrumento de planificación complementario del Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 109 de 2001.

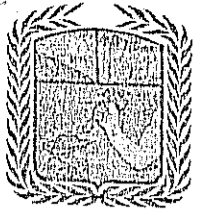
**ARTÍCULO 2° DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL.** Forman parte integral del Plan Parcial La Cometa, los siguientes documentos:

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

N°	Descripción	Escala
01 de 17	Localización General y Levantamiento Topográfico	1: 2000 ✓
02 de 17	Afectaciones (Resoluciones 20 y 26 de 2008)	1: 2000 ✓
03 de 17	Cesiones	1: 2000 ✓
04 de 17	Usos del Suelo	1: 2000 ✓
05 de 17	Sistema Vial	1: 2000 ✓
06 de 17	Espacio Público	1: 2000 ✓
07 de 17	Estructura de Manzanas	1: 2000 ✓
08 de 17	Unidades de Gestión	1: 2000 ✓
09 de 17	Unidades de Gestión No 1	1: 2000 ✓
10 de 17	Unidades de Gestión No 2	1: 1000 ✓
11 de 17	Unidades de Gestión No 3	1: 1000 ✓
12 de 17	Unidades de Gestión No 4	1: 1000 ✓
13 de 17	Planta Red de Acueducto	1: 2000 ✓
14 de 17	Planta Red Alcantarillado Ciudad	SIN ✓
15 de 17	Planta Red Alcantarillado Proyecto	1: 2000 ✓
16 de 17	Sistema de Energía	1: 2000 ✓
17 de 17	Telecomunicaciones	1: 2000 ✓

**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 N°1610.02003.020 de Marzo 06 de 2008 y se muestra en el Plano n° 01 y 02 Localización General que forma parte integral del presente decreto.

**ARTÍCULO 4°. DESCRIPCIÓN DE LINDEROS GENERALES DEL PLAN PARCIAL Y PREDIOS QUE LO CONFORMAN.** El predio objeto del Plan Parcial, corresponde a las 16 hectáreas localizadas dentro del perímetro urbano descrito en el POT de Palmira, Acuerdo 109 de 2001, cuyos linderos particulares están configurados de la siguiente manera:



MUNICIPIO DE PALMIRA  
 NIT. 891.380.007-3  
 Departamento del Valle del Cauca  
 República de Colombia



CON SEGURIDAD  
 CIUDAD PARA TODOS  
 ALCALDÍA MUNICIPAL DE PALMIRA  
 ES FIEL COPIA TITULADA DE LA  
 ORIGINAL  
 OFICINA JURÍDICA ALCALDÍA  
 PALMIRA

DECRETO N°. 81 DE 2009  
 ( ABRTL 24 )

**POR EL CUAL SE APRUEBA EL PLAN PARCIAL PARA EL PREDIO LA COMETA UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PALMIRA**

**Al Sur:** Por la Calle 42, esta vía de doble calzada con una sección variable delimita el predio y lo separa del Barrio Primero de mayo;

**Al Norte:** Por la Calle 44, que lo separa de los predios del Colegio Cristo Sacerdote y la Universidad Pontificia Bolivariana Seccional Palmira, en el área norte y el sector nor-oriental con el Barrio Poblado Comfaunión;

**Al Occidente:** Carrera 19, lo separa del Instituto Técnico Industrial Humberto Raffo Rivera;

**Al Oriente:** Coincide con un muro culata que sirve de cerramiento provisional a la urbanización Campestre Palmira el cual se encuentra consolidado en un alto porcentaje con vivienda.

*P. ORTIZ*

El Plan Parcial está conformado por un solo predio, el cual se identifica en el cuadro siguiente con su correspondiente número predial y matrícula inmobiliaria.

Los linderos particulares están descritos en el Documento Técnico de Soporte y aparecen delimitados en el Plano 01 de 13 que forma parte del presente decreto.

No Predial	Matrícula Inmobiliaria	Propietario	Area M2	%
1 01-02-0030-0005-000.	378-85694	COGRUPO S.A.	159.691.97	100.00
<b>Total</b>			<b>159.691.97</b>	<b>100.00</b>

**ARTICULO 5°. UNIDADES DE GESTIÓN.** El área objeto de Plan Parcial para la urbanización, construcción y obligaciones urbanísticas está compuesto por cuatro (4) unidades de gestión, las cuales se subdividen en etapas de ejecución. Su desarrollo puede ser autónomo y de secuencia libre, 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.** Las Unidades de Gestión y sus correspondientes etapas están delimitadas en el Plano n° 08, el cual forma parte integral del presente decreto.

**ARTICULO 6°. OBLIGACIONES DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN.** 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, y las de cada Unidad de Gestión. Lo anterior con el fin de que tanto la suma de las obligaciones de las Unidades



MUNICIPIO DE PALMIRA  
 NIT. 891.380.007-3  
 Departamento del Valle del Cauca  
 República de Colombia



CON SEGURIDAD  
 CIUDAD PARA TODOS  
 ALCALDÍA MUNICIPAL DE PALMIRA  
 ORIGINAL  
 OFICINA JURÍDICA ALCALDÍA  
 PALMIRA

DECRETO N°. 81 DE 2009  
 ( ABRTL 24 )

**POR EL CUAL SE APRUEBA EL PLAN PARCIAL PARA EL PREDIO LA COMETA UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PALMIRA**

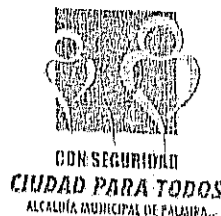
garantice el cumplimiento de las generales del Plan Parcial con respecto a las cesiones de zonas verdes y para equipamientos, las afectaciones viales y de zonas de protección establecidas en las Resoluciones N°1610.02003.020 de marzo 06 de 2008 y 1610.02003.026 de abril 17 de 2008, y las demás actas derivadas de este Plan Parcial.

**ARTÍCULO 7°. SISTEMA VIAL.** El Sistema Vial para el Plan Parcial de La Cometa, es el contenido en los Planos n° 02; 03 y 05 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°1610.02003.020 de Marzo 06 de 2008 y 1610.02003.026 de Abril 17 de 2008 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 44 (calzada de servicio) entre carrera 11 y carrera 19 ✓
Vía Arterias Urbanas (V-2) atípica (acta 16 de Marzo de 2009)	Calle 42 entre carrera 11 y carrera 19 ✓
Vía Arterias Urbanas (V-2) atípica (acta 16 de Marzo de 2009)	Carrera 13 entre Calle 44 y calle 42 ✓
Sección atípica dos calzadas existente. (acta 16 de Marzo de 2009)	Carrera 19 entre Calle 42 y Calle 44 ✓
<b>SISTEMA VIAL INTERNO</b>	
Vías en desarrollos residenciales V.5	Carrera 11 entre Calle 42 y Calle 44. (cede 100% de terreno si anden y zona blanda sector oriente y pavimenta sección de 3 metros lineales en el lado Occidente) Carrera 15 entre Calle 42 y Calle 44 ✓
Vías en desarrollos residenciales V.6	Carrera 12 entre Calle 42 y Calle 43a. ✓ Carrera 14 entre Calle 43 y Calle 43a. ✓ Carrera 12a entre Calle 43a y Calle 44 Calle 43 entre Carrera 12 y Carrera 15. ✓ Calle 43a entre Carrera 12 y Carrera 14. ✓
<b>VIAS LOCALES</b>	
Vías locales al interior de las Unidades de Gestión	Lo define el desarrollo interno de las micro manzanas de acuerdo al proyecto que se desarrolle, sus especificaciones son las establecidas en el Plan de Ordenamiento y en las Resoluciones 20 y 26 de 2008 para las vías vehiculares no dadas en el Esquema Básico Vial.



MUNICIPIO DE PALMIRA  
 NIT. 891.380.007-3  
 Departamento del Valle del Cauca  
 República de Colombia



DECRETO N°. 81 DE 2009  
 ( ABRTT, 24 )

CON SEGURIDAD  
 CIUDAD PARA TODOS  
 ALCALDÍA MUNICIPAL DE PALMIRA  
 ES FIEL COPIA TOMADA DE SU ORIGINAL  
 OFICINA JURÍDICA ALCALDÍA  
 PALMIRA

POR EL CUAL SE APRUEBA EL PLAN PARCIAL PARA EL PREDIO LA COMETA UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PALMIRA

ARTÍCULO 7° 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 Cometa, es el que aparece delimitado en el Plano n° 06, 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 20 y 26 de 2008

DESCRIPCION	Area m <sup>2</sup>	Subtotales
Area Bruta Polígono	159.691,97	
Area Vías principales (Resoluciones 20 y 26/08)	24.247,61	24.247,61
Area Neta Urbanizable	135.444,36	
Cesión zonas verdes (18% de ANU)	24.380,12	
Cesión equipamientos (3% de ANU)	4.063,78	28.443,90

ARTICULO 9°. CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO POR UNIDAD DE GESTION. A continuación se discriminan las obligaciones urbanísticas para cada unida de Gestión

Unidad de Gestión No 1

Descripción	Area m <sup>2</sup>
Area total	34.507,63
Area Vías principales s/n Resolución 20y26 de 2008 y Acta 16 marzo 2009)	5.103,49
Area Urbanizable (Area total Menos afectaciones Res 20y26/08 y Acta 16 marzo 2009)	29.404,14
Area Zonas Verdes y Equipamiento	9.130,24
Area Vías Internas s/n Plan Parcial	3.150,25
Area Util ( Area Urbanizable Menos Vías P.P Y Z. Verdes)	17.123,65

Unidad de Gestión No 2

Descripción	Area m <sup>2</sup>
Area total	30.288,07
Area Vías principales s/n Resolución 20y26 de 2008 y Acta 16 marzo 2009	4664,68
Area Urbanizable (Area total Menos afectaciones Res 20y26/08 y Acta 16 marzo 2009)	25.623,39
Area Zonas Verdes	4.509,12
Area Vías Internas s/n Plan Parcial	2.261,81
Area Util ( Area N. Urbanizable Menos Vías Internas Y Z. Verdes)	18.853,46



MUNICIPIO DE PALMIRA  
 NIT. 891.380.007-3  
 Departamento del Valle del Cauca  
 República de Colombia



CON SEGURO  
**CIUDAD PARA TODOS**  
 ALCALDÍA MUNICIPAL DE PALMIRA  
 ES FIEL COPIA ORIGINAL  
 OFICINA JURÍDICA ALCALDÍA  
 PALMIRA

DECRETO N°. 81 DE 2009  
 ( ABRTL. 24 )

POR EL CUAL SE APRUEBA EL PLAN PARCIAL PARA EL PREDIO LA COMETA UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PALMIRA

**Unidad de Gestión No 3**

Descripción	Area m <sup>2</sup>
Area total	66.769.62
Area Vías principales s/n Resolución 20y26 de 2008 y Acta 16 marzo 2009	10.250.49
Area Urbanizable (Area total Menos afectaciones Res 20y26/08 y Acta 16 marzo 2009)	56.519.13
Area Zonas Verdes	10.573.30
Area Vías Internas s/n Plan Parcial	1.751.66
Area Util ( Area N. Urbanizable Menos Vías Internas Y Z. Verdes)	44.194.17

**Unidad de Gestión No 4**

Descripción	Area m <sup>2</sup>
Area total	28.126.65
Area Vías principales s/n Resolución 20y26 de 2008 y Acta 16 marzo 2009	4.228.95
Area Urbanizable (Area total Menos afectaciones Res 20y26/08 y Acta 16 marzo 2009)	23.897.70
Area Zonas Verdes	4.232.24
Area Vías Internas s/n Plan Parcial	1.971.20
Area Util ( Area N. Urbanizable Menos Vías Internas Y Z. Verdes)	17.694.26

Parágrafo 1. Las vías locales (internas a las Unidades de Gestión n° 1 a 4 así como las zonas verdes y equipamientos deberán ser cedidas cuando se solicite la correspondiente licencia de urbanización para la Unidad de Gestión.

**ARTÍCULO 10°. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Los sistemas de Servicios Públicos domiciliarios para el Plan Parcial La Cometa, 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 13, 14 y 15, correspondientes al sistema de Acueducto y Alcantarillado  
 Planos 16 y 17, correspondientes al sistema de Energía y Telecomunicaciones.

**ARTÍCULO 11°. ÁREAS DE ACTIVIDAD Y TRATAMIENTO URBANÍSTICO.** El Plan Parcial La Cometa, 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 Áreas de Actividad que se indican a continuación:

Área de Actividad	Unidades de Gestión
Área de Actividad Residencia Mixta	UG 1; UG 2; UG 3; UG 4

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.



MUNICIPIO DE PALMIRA  
NIT. 891.380.007-3  
Departamento del Valle del Cauca  
República de Colombia



ORDEN SEGUIMIENTO  
CIUDAD PARA TODOS  
ALCALDÍA MUNICIPAL DE PALMIRA

DECRETO N°. 81 DE 2009  
( ABRIL 24 )

ES FIEL COPIA TOMADA DE S.  
ORIGINAL  
OFICINA JURIDICA ALCALDIA  
PALMIRA

POR EL CUAL SE APRUEBA EL PLAN PARCIAL PARA EL PREDIO LA COMETA UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PALMIRA

Parágrafo 2. Las Áreas de Actividad están delimitadas en el Plano n° 04, el cual forma parte integral del presente decreto

ARTÍCULO 12°. 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 m<sup>2</sup>, 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.



MUNICIPIO DE PALMIRA  
NIT. 891.380.007-3  
Departamento del Valle del Cauca  
República de Colombia



DECRETO N° 81 DE 2009  
( ABRIL 24 )

ES FIEL COPIA TOMADA DE SU ORIGINAL  
LA OFICINA JURIDICA ALCALDIA  
PALMIRA

**POR EL CUAL SE APRUEBA EL PLAN PARCIAL PARA EL PREDIO LA COMETA UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PALMIRA**

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> –que compartan áreas comunes– deberá prever con destino a equipamiento comunal privado 15 m<sup>2</sup> por cada 80 m<sup>2</sup> de construcción, de los cuales un 40 %, como mínimo, deberá plantearse con destino a zonas verdes recreativas, y el 15 % como mínimo, para servicios comunales, con la excepción de las áreas sometidas al tratamiento de desarrollo, en el cual se señala la proporción requerida por este concepto y con las salvedades señaladas en el tratamiento de conservación.



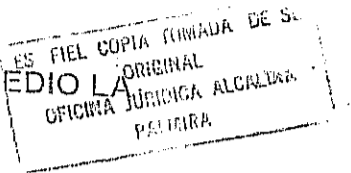


MUNICIPIO DE PALMIRA  
NIT. 891.380.007-3  
Departamento del Valle del Cauca  
República de Colombia



DECRETO N°. 81 DE 2009  
( ABRIL 24 )

POR EL CUAL SE APRUEBA EL PLAN PARCIAL PARA EL PREDIO LA COMETA UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PALMIRA



#### 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 m<sup>2</sup> 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 cuadradosPara 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.

#### 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:



MUNICIPIO DE PALMIRA  
 NIT. 891.380.007-3  
 Departamento del Valle del Cauca  
 República de Colombia



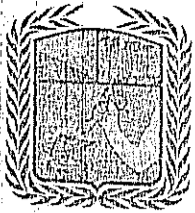
CON SEGURIDAD  
 CIUDAD PARA TODOS  
 ALCALDÍA MUNICIPAL DE PALMIRA

DECRETO N°. 81 DE 2009  
 ( ABRIL 24 )

POR EL CUAL SE APRUEBA EL PLAN PARCIAL PARA EL PREDIO LA COMETA UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PALMIRA

ES FIEL COPIA TOMADA DE SU ORIGINAL  
 OFICINA JURÍDICA ALCALDÍA PALMIRA

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, salones de convenciones y establecimientos similares	1. unidad para visitantes por cada 40 m2 de construcción.		
Establecimientos dedicados al culto	1 unidad para visitantes por cada 40 m2 de construcción.		
Restaurantes, fuentes de soda, cabarets y similares	1. unidad para visitantes por cada 25 m2 de construcción.		
Hoteles, apartahoteles y similares. 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 establecimiento para visitantes	Area de parqueadero de buses y una zona de maniobra en relación de 1 por cada 2 aulas
Educación media, técnica, superior o	1. unidad para visitantes por cada 40 m2 de		Area de parqueadero de buses y una zona de



MUNICIPIO DE PALMIRA  
NIT. 891.380.007-3  
Departamento del Valle del Cauca  
República de Colombia



CONSEGURIDAD  
CIUDAD PARA TODOS  
ALCALDÍA MUNICIPAL DE PALMIRA

DECRETO N°. 81 DE 2009.  
( ABRIL 24 )

POR EL CUAL SE APRUEBA EL PLAN PARCIAL PARA EL PREDIO COMETA UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PALMIRA

ES FIEL COPIA TOMADA DE SU ORIGINAL  
LA OFICINA JURIDICA ALCALDIA PALMIRA

academias	construcción.		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 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> de área de lote útil fuera de vías.		
Clubes sociales, sedes sociales, gimnasios y similares.	1 unidad para visitantes por cada 20 m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup> de construcción.		1 zona de cargue y descargue de 10 por 18 metros mas el área de maniobra.
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 13°. 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.



MUNICIPIO DE PALMIRA  
 NIT. 891.380.007-3  
 Departamento del Valle del Cauca  
 República de Colombia



CON SEGURIDAD  
 CIUDAD PARA TODOS  
 ALCALDÍA MUNICIPAL DE PALMIRA

DECRETO N°. 81 DE 2009  
 ( ABRIL 24 )

ES FIEL COPIA TOMADA DE SU ORIGINAL  
 OFICINA JURÍDICA ALCALDÍA MUNICIPAL DE PALMIRA

POR EL CUAL SE APRUEBA EL PLAN PARCIAL PARA EL PREDIO COMETA UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PALMIRA

ARTÍCULO 14°. COOPERACIÓN ENTRE PARTICIPES. Para efectuar el reparto de cargas y beneficios para las Unidades de Gestión, se utilizará la Cooperación entre partícipes, 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 15° PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PLAN. El presente Plan Parcial se ejecutará en un término de veinte (20) años contados a partir de la publicación del Decreto que lo adopta.

ARTÍCULO 16°. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL. La vigencia del Plan Parcial de La Cometa es de veinte (20) años, contados a partir de la fecha de la publicación del decreto que lo adopta, pero podrá ser prorrogado antes de su vencimiento por solicitud del interesado presentada en los treinta (30) días calendarios anteriores a la fecha de su vencimiento o cuando la Secretaría de Planeación o la entidad que haga sus veces, 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.

ARTÍCULO 17°. MODIFICACIÓN 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, 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 18°. VIGENCIA. Este Decreto rige a partir de su publicación

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Palmira, a los veinticuatro (24) días del mes de Abril del años Dos Mil Nueve (2009)

RAÚL ALFREDO ARBOLEDA MÁRQUEZ  
 Alcalde Municipal.

EVIER DE JESÚS DÁVILA GUEVARA  
 Secretario de Planeación Municipal