

DECRETO 387 DE 2016

(junio 27)

Boletín Oficial No. 103. Año 2016, junio 28

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI

Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo Piedrachiquita, ubicado en la zona de expansión urbana corredor Cali - Jamundí

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI

En ejercicio de sus facultades conferidas por la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional No. 1077 de 2015, el Acuerdo 069 de 2000, y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 19 de 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 áreas incluidas en suelo de expansión, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley".

Que el Artículo 38 de la Ley 388 de 1997 establece que, "en desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito".

Que los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007, 1478 de 2013 y el artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012, reglamentan el procedimiento para la formulación y adopción de todo tipo de planes parciales, contenidos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

Que los mencionados decretos fueron compilados por el Decreto Nacional 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio".

Que el Acuerdo Municipal No. 069 de 26 de octubre de 2000, "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali" es la norma vigente para la fecha de radicación en legal y debida forma del presente plan parcial; por lo cual se convierte en la reglamentación urbanística aplicable para su estudio, trámite, aprobación y adopción que se surte mediante el presente Decreto.

Que el artículo 493 del Acuerdo Municipal 069 del 26 de octubre de 2000, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, consagra que "el planeamiento de todas las áreas del suelo de expansión que vayan a ser desarrollada o incorporadas a los usos urbanos, las porciones

de suelo urbano que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística, Macroproyectos u Operaciones Urbanas Especiales y aquellas para las cuales se disponga expresamente en el Plan de Ordenamiento Territorial, deberá definirse de manera obligatoria a través de Planes Parciales, de conformidad con el procedimiento previsto en la Ley. Los Planes Parciales en suelo urbano de renovación o rehabilitación podrán ser de iniciativa pública, mixta o privada".

Que el Acuerdo Municipal 069 de 2000 -POT, en sus artículos 278 al 282, establece el conjunto de normas urbanísticas generales aplicables al Tratamiento de Desarrollo mediante plan parcial, que deberán ser complementadas en desarrollo del artículo 19 de la Ley 388 de 1997.

Que la doctora MARÍA ISABEL CASTILLO COLLAZOS, identificada con cédula de ciudadanía No. 31.926.904 expedida en Cali (Valle del Cauca), en calidad de representante legal de la ADMINISTRADORA LOS VALLADOS LTDA., identificada con el Nit. 805.021.111-1, y actuando bajo contrato de administración suscrito el 01 de enero de 2005 con los propietarios del predio identificado con el folio de Matrícula Inmobiliaria No. 370-171088, mediante oficio No. DAPM-012612 del 21 de noviembre de 2006, solicitó determinantes para la formulación de un proyecto de plan parcial, cuya área se encuentra conformada por el citado predio ubicado en el área de expansión urbana Corredor Cali- Jamundí.

Que el predio para el cual se solicitó determinantes corresponde al área de planificación del Plan Parcial Piedrachiquita, el cual se identifica de la siguiente manera:

CUADRO No. 1

Nº PREDIAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA	PROPIETARIOS	IDENTIFICACIÓN
2000302410000	370-171088	600.177,100	J.E.VELASCO R. & CIA S.C.A	NIT. 8050121266
			JULIA ELVIRA DE ULLOA & CIA. S.C.A	NIT. 8002480251
			LA HERENCIA II S.A.S. (Antes VELASCO REINALES LUCIA. CC. 29088594)	NIT. 9003917965
			SACHAMATE V S.A.S. (Antes VELASCO REINALES LUZ MARINA. CC. 31208571)	NIT. 9003917958
			SOC. MARIA EUGENIA VELASCO E ACEVEDO Y CIA S.C.A	NIT. 8050092394

Que el área de planificación objeto del Plan Parcial se encuentra localizado dentro del Área de Expansión Corredor Cali - Jamundí de la ciudad de Santiago de Cali, y, por lo tanto, requiere de dicho instrumento de planificación para su desarrollo, el cual debe concordar con los lineamientos del citado Plan de Ordenamiento Territorial y con las normas complementarias contenidas en el presente Decreto,

Que por medio de la Resolución No. DAP-4132.21-306 de 12 de diciembre de 2006, "por medio de la cual se definen las determinantes para la formulación del plan parcial de expansión denominado Piedrachiquita", el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, estableció las determinantes para la formulación del plan parcial de desarrollo denominado "Piedrachiquita", ubicado en el Área de Expansión Corredor Cali-Jamundí.

Que el 27 de junio de 2007 mediante oficio No. 412-1955-2007, la Dirección de Página 2 de 41 Patrimonio del Ministerio de Cultura emitió concepto sobre el impacto del plan parcial

Piedrachiquita sobre la Casa de Hacienda Piedragrande, clasificada como Bien de Interés Cultural Nacional, localizada en predio contiguo, en donde se indicó que "(...) la propuesta mencionada no genera afectación al Bien de Interés Cultural de carácter Nacional, y garantiza la conservación de los corrales y el establo de la Hacienda Piedragrande(...). En ese sentido, la delimitación y normativa propuestas para el plan parcial Piedrachiquita se consideran viables".

Que el 11 de diciembre 2007, mediante el radicado No. DAP-014020, los promotores del plan parcial presentaron para revisión la formulación del Plan Parcial de Desarrollo Urbano "Piedrachiquita".

Que el 23 de enero de 2008, de conformidad con lo previsto en el artículo 8 del Decreto Nacional 2181 de 2006 (hoy compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015), se realizó en el Diario Occidente la convocatoria pública a los propietarios y vecinos colindantes para que conocieran el plan parcial y dado el caso, se manifestaran al respecto.

Que en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal se recibió el 04 de diciembre de 2008 las observaciones al proyecto de plan parcial por parte del propietario de los predios colindantes identificados con folios de matrícula inmobiliaria Nos. 370-296289 y 370-296290 de propiedad de ATOGAN LTDA., denominado "Alameda de los Pellares", informando sobre la afectación que el plan parcial realiza a dicho predio. Atendiendo a esta observación, en la formulación del plan parcial las vías vehiculares que entregaban a la "Alameda de los Pellares", se modificaron a vías peatonales, conservando su sección transversal, sin afectarla, teniendo en cuenta que, en la Resolución de Determinantes del Plan Parcial, el mencionado predio de la Alameda no hace parte del área de planificación.

Que en Resolución No. DAP-4132.21.024 de 14 de febrero de 2008, "por medio de la cual se devuelve el proyecto de plan parcial Piedrachiquita para que se efectúen las correspondientes actualizaciones, aclaraciones y correcciones", el Departamento Administrativo de Planeación Municipal emitió observaciones al proyecto de plan parcial con respecto a aspectos ambientales, al sistema estructurante vial, al sistema de espacio público y equipamientos, al sistema de patrimonio, al sistema de servicios públicos domiciliarios, a la estrategia de ocupación y a la simulación financiera.

Que posteriormente el 11 de abril de 2008, mediante oficio con radicado bajo No. 004211, el interesado entregó la formulación del plan parcial ajustado a las observaciones anteriormente citadas.

Que en cumplimiento del artículo 11 del Acuerdo municipal 137 de 2004, la Administración Municipal presentó sendos proyectos de acuerdo con el Concejo Municipal reglamentando los usos del suelo específicos para el Plan Parcial Piedrachiquita en cinco oportunidades: No. 078 de 2009, No. 118 de 2010, No.131 de 2010, No.144 2010 y 159 de 2010, sin que hubieran surtido trámite alguno en dicha Corporación.

Que en el parágrafo 3 del artículo 120 de la Ley 1450 de 2011, mediante la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo 2010 - 2014, se estableció que: "...los planes parciales en suelo urbano o de expansión urbana, asignarán los usos y tratamientos específicos del suelo dentro de su área de planificación, de conformidad con la clasificación general de usos y tratamientos previstos en el

respectivo plan de ordenamiento territorial. En todo caso, el trámite de aprobación y adopción de los planes parciales deberá sujetarse al procedimiento previsto en los artículos 27 de la Ley 388 de 1997 y 80 de la ley 1151 de 2007 y, en ningún caso, requerirá adelantar ninguna aprobación adicional ante el Concejo u otra instancia o autoridad de planeación municipal o distrital".

Que mediante oficio No. 4132.2-19905 del 13 de diciembre de 2011, la Directora del Departamento Administrativo de Planeación Municipal elevó consulta al Director de Espacio Urbano y Territorial del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio sobre el alcance del parágrafo 3 de la Ley 1450 de 2011 y su aplicación en la ciudad de Cali, teniendo en cuenta el artículo 11 del Acuerdo 137 de 2004.

Que mediante oficio 7230-2-156505 del 23 de diciembre de 2011, el Director de Espacio Urbano y Territorial del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio respondió a la Directora del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, aclarando que es competencia de los planes parciales asignar los usos del suelo de conformidad con la clasificación general de usos y tratamientos y especializarlos según la matriz de usos prevista en el plan de ordenamiento territorial.

Que mediante oficio No 4132.0.10-20469 del 30 de diciembre de 2011, la Directora de Planeación Municipal informó a la apoderada del plan parcial Piedrachiquita, de conformidad con la aclaración emitida por el Director de Espacio Urbano y Territorial del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, era procedente dar continuidad al trámite del plan parcial, sin someter a revisión del Concejo Municipal los usos del suelo específicos propuestos en el plan parcial.

Que adicionalmente el artículo 184 del Decreto Ley 019 del 10 de enero de 2012, Ley Antitrámites, reiteró que: "(...) los planes parciales en suelo urbano o de expansión urbana, asignarán los usos y tratamientos del suelo dentro de su área de planificación, de conformidad con la clasificación general de usos y tratamientos previstos en el Acuerdo o Decreto que adopte el respectivo plan de ordenamiento territorial. En todo caso, el trámite de aprobación y adopción de los planes parciales deberá sujetarse al procedimiento previsto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997. En ningún caso, requerirán adelantar ninguna aprobación adicional ante el Concejo u otra instancia o autoridad de planeación municipal o distrital."

Que mediante la Sentencia No. 573 del 2 de febrero de 2012, el Consejo de Estado declaró la nulidad del artículo 11 del Acuerdo 137 de 2004.

Que los usos del suelo propuestos en el Plan Parcial están conformes con la clasificación general de usos y tratamientos previstos en el Acuerdo Municipal 069 de 2000, mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali.

Que el desarrollo de la infraestructura de los servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado (sanitario y pluvial), condicionan las etapas de desarrollo del plan parcial en el marco de los lineamientos dados por la entidad prestadora de servicio, acorde con los estudios adelantados a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí para la prestación de dichos servicios públicos en el Área de Expansión.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal se pronunció sobre la viabilidad técnica del plan parcial mediante la Resolución No. 4132.0.21.067 de marzo 21 de 2012, "Por medio

de la cual se expide concepto favorable de viabilidad del plan parcial Piedrachiquita, localizado en el área de expansión Corredor Cali- Jamundí".

Que la doctora MARÍA ISABEL CASTILLO COLLAZOS, en calidad de representante legal de la ADMINISTRADORA EL VALLADO LTDA., el día 22 de marzo de 2012, se notificó personalmente de la Resolución No. 4132.0.21.067 de marzo 21 de 2012,

Que en cumplimiento del numeral 4 del artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el cual señala que los planes parciales que se desarrollen en suelo de expansión urbana deben surtir el proceso de concertación ante la Autoridad Ambiental, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante oficio No. 2012413220007721 del 16 de abril de 2012, remitió a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca -CVC, toda la documentación pertinente para que la entidad se pronunciara sobre la concertación ambiental del Plan Parcial Piedrachiquita.

Que la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca -CVC, mediante Resolución 0100 No. 710-0564 de agosto 01 de 2012, adoptó las conclusiones y recomendaciones consignadas en las actas del proceso de Concertación del Componente Ambiental del Plan Parcial Piedrachiquita, enunciando principalmente los siguientes aspectos:

"(...) En general los estudios efectuados en el año 2006 del documento técnico de soporte y presentados para la evaluación de CVC, deben ser actualizados acorde con las circunstancias actuales que rodean al Plan Parcial que se ubica dentro del área de expansión del corredor Cali - Jamundí. Principalmente en la recopilación de la información, el análisis de los ecosistemas estratégicos, flora y fauna, los cuales deben acompañarse con la cartografía respectiva y los documentos referidos incorporando el urbanismo propuesto en el cual se consideren sean en lo posible menos intervenidos.

En el tema de gestión del riesgo, es fundamental presentar las consideraciones expuestas en el punto anterior en lo que concierne al tema de inundabilidad por escorrentía presentando los prediseños y diseños generales que den cuenta Resolución de esta situación.

Por otro lado según lo dispone el Decreto 2181 de 2006, se concluye que se debe aportar la Certificación de "FACTIBILIDAD PARA EXTENDER O AMPLIAR LAS REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS DE ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO, ENERGÍA Y TELÉFONOS Y LA DEFINICIÓN DE LAS CONDICIONES TÉCNICAS ESPECÍFICAS PARA SU PRESTACIÓN EFECTIVA" como complemento y soporte al sistema de obras de servicios públicos del plan parcial, se hace necesario que el municipio entregue a nivel de planos el sistema de obras primario de Servicios Públicos domiciliarios de toda el área de expansión urbana (sobre todo en los ítems de alcantarillado pluvial, sanitario y de acueducto, incluyendo el de teléfono y energía), a efecto de soportar que la prestación de los mismos sea efectiva, viable técnicamente, concreta y suministre los elementos necesarios para que el Plan Parcial "Piedrachiquita" se amarre al mismo. En otras palabras, es fundamental se presente el diseño estructurante de cada obra (sistema) a efecto de que el Plan parcial se pueda identificar su amarre al sistema integral de la red de toda el área, indicándolo en cartografía no solo en planta, sino en perfil, en cuanto al manejo de aguas (sanitario y pluvial). Al mismo tiempo si se ha concebido la figura financiera de Fideicomiso, debe ser claro para los instrumentos de planificación concebidos (en cada Plan parcial), en este caso el Plan Parcial "Piedrachiquita" aporta a la construcción del sistema estructurante de toda el área de expansión

DECISIÓN DE NO CONCERTAR LOS ASPECTOS AMBIENTALES DEL PLAN PARCIAL "PIEDRACHIQUITA": Por lo anteriormente argumentado la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca MANIFIESTA QUE NO SE PUEDE CONCERTAR CON EL MUNICIPIO DE CALI EL PLAN PARCIAL EN LOS TEMAS AMBIENTALES" dado que no se actualizaron los estudios objeto del proceso de concertación, los cuales son estructurales en el contexto de la gestión del riesgo, servicios públicos y ecosistemas estratégicos. (Sublínea fuera de texto)

Una vez expuestos los anteriores argumentos, la CVC manifiesta al delegado de la Administración Municipal de Cali, la decisión de NO CONCERTAR EL PLAN PARCIAL PIEDRACHIQUITA EN SUS ASPECTOS AMBIENTALES, quien de esta manera se da por informado de tal decisión y manifiesta que quedarán atentos a la expedición del acto administrativo que la oficializará (...).

Que mediante oficio No. 2012413220026721 de agosto 27 de 2012, la Subdirección del POT y Servicios Públicos remitió a la doctora MARÍA ISABEL CASTILLO COLLAZOS, en calidad de representante legal de la ADMINISTRADORA LOS VALLADOS LTDA., copia de la Resolución 0100 No. 0710-0564 de 2012, en la cual la Autoridad Ambiental enuncia, entre otros aspectos, que "Hasta tanto no sean subsanados los requerimientos presentados por la autoridad ambiental, no podrán ser remitidos a concertación otros planes parciales, ya que no serán concertados por dicha entidad".

Que con el fin de atender el requerimiento realizado por la Autoridad Ambiental -CVC, los interesados a través del Fideicomiso Corredor Cali - Jamundi, contrataron en el año 2013 a la firma consultora IGEI para elaborar el estudio denominado "Diagnóstico y prediseño de obras de drenaje pluvial en la Zona de Expansión del Sur de Cali, denominada Corredor Cali - Jamundí", el cual consideró el manejo tanto de las aguas lluvias dentro del Área de Expansión, como las escorrentías del sector al occidente de la Vía Cali - Jamundí, y las áreas para su regulación.

Que la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca -CVC, mediante oficio 0600-11146-2013 del 28 de agosto de 2013 (remitido a la firma Alianza Fiduciaria el 02 de septiembre de 2013), conceptuó favorablemente en relación con el planeamiento y criterios de prediseño del proyecto: "Diagnóstico y prediseño de obras de drenaje pluvial de la zona de Expansión Sur de Cali, denominada Corredor Cali – Jamundí".

Que mediante oficio 2014-41110-079500-2 del 05 de septiembre de 2014, la doctora MARÍA ISABEL CASTILLO COLLAZOS, en calidad de representante legal de la ADMINISTRADORA LOS VALLADOS LTDA., radicó nuevamente ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal la formulación del Plan Parcial Piedrachiquita, incorporando los requerimientos contenidos en la Resolución 0100 No. 710-0564 de agosto 01 de 2012 "Por medio de la cual se adoptan las conclusiones y recomendaciones consignadas en las actas del proceso de Concertación del Componente Ambiental del Plan Parcial Piedrachiquita, ubicado en el área de expansión del municipio de Santiago de Cali - Valle del Cauca", emitida por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca -CVC

Que en el marco de la formulación del presente plan parcial, las entidades competentes expedieron las siguientes factibilidades de Servicios Públicos: Gerencia de Energía de Emcali EICE ESP mediante oficio No. 550.4DP-1153-13 del 02 de diciembre de 2013, Gerencia de Acueducto y

Alcantarillado mediante oficio No. No. 300-GAA-00858-15 del 15 de septiembre de 2015, Gerencia de Telecomunicaciones de Emcali EICE ESP mediante oficio No. 421.3-DP-0649/013 del 03 de diciembre de 2013, Gases de Occidente mediante oficio No. PQR 4823741 del 26 de agosto de 2013, Gerencia de la empresa Limpieza y Servicios Públicos S.A. E.S.P -LYS S.A. E.S.P, mediante oficio con fecha del 11 de diciembre de 2013

Que mediante oficio 2014413220081951 del 16 de octubre de 2014, la Subdirección de POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, realizó observaciones a la formulación del Plan Parcial Piedrachiquita, a fin de verificar el cumplimiento de las disposiciones de la citada Resolución 0100 No. 0710-0564 de 2012, y de la incorporación de los lineamientos dados en el estudio: “Diagnóstico y prediseño de obras de drenaje pluvial de la zona de Expansión Sur de Cali, denominada Corredor Cali - Jamundí”.

Que mediante oficio 2014-41110-108430-2 del 01 de diciembre de 2014, la doctora MARÍA ISABEL CASTILLO COLLAZOS, representante legal de la ADMINISTRADORA LOS VALLADOS S.A.S radicó ante el Departamento Administrativo de Planeación Municipal nuevamente la formulación del Plan Parcial Piedrachiquita respondiendo a las observaciones realizadas a dicho plan por la Subdirección del POT y Servicios Públicos.

Que el 15 de enero de 2015, mediante la Resolución No. 4132.2.21-001 "Por medio de la cual se modifica la Resolución No. 4132.021-067 de marzo 21 de 2012", la Subdirección del POT y Servicios Públicos del Departamento Administrativo de Planeación Municipal emitió concepto favorable de viabilidad al proyecto de plan parcial de desarrollo Piedrachiquita.

Que el 19 de enero de 2015, la doctora MARIA ISABEL CASTILLO COLLAZOS, representante legal de la ADMINISTRADORA LOS VALLADOS S.A.S y J.E VELASCO R. y CIA S.C.A, se notificó del contenido de la Resolución No. 4132.2.21-001 "Por medio de la cual se modifica la Resolución No. 4132.021-067 de marzo 21 de 2012".

Que el 29 de enero de 2015, la doctora MARIA ISABEL CASTILLO COLLAZOS identificada con cédula de ciudadanía No. 31.926.904 expedida en Cali (Valle), en calidad de AUTORIZADA de: LUZ MARINA VELASCO REINALES, representante legal de LUZ MARINA VELASCO REINALES (HOY SACHAMATE V S.A.S); LUCIA VELASCO REINALES identificada con cédula de ciudadanía No. 29.088.594 expedida en Cali (Valle), representante legal de LUCIA VELASCO REINALES (HOY LA HERENCIA II S.A.S); MARIA EUGENIA VELASCO DE ACEVEDO, identificada con cédula de ciudadanía No. 29.020.119 expedida en Cali (Valle), representante legal de MARIA EUGENIA VELASCO DE ACEVEDO Y CIA S.C.A; JUAN ARMANDO ULLOA VELASCO, identificado con cédula de ciudadanía No. 31.926.904 expedida en Cali (Valle), representante legal de JULIA ELVIRA DE ULLOA Y CIA S EN C.A., se notificó en forma personal del contenido de la Resolución No. 4132.2.21-001 “Por medio de la cual se modifica la Resolución No. 4132.021-067 de marzo 21 de 2012”.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en cumplimiento de las disposiciones del artículo 2.2.4.1.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, remitió mediante oficio con radicado 2015413220010001 del 16 de febrero de 2015, la documentación pertinente a la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca CVC, para realizar el proceso de Concertación de los aspectos ambientales del plan parcial. En respuesta a dicha comunicación, la CVC emitió el

Auto de Inicio de Trámite de concertación ambiental del proyecto de plan parcial Piedrachiquita, con fecha del 24 de febrero de 2015.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal y la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca - CVC, concertaron los asuntos ambientales del proyecto del plan parcial, en concordancia a las disposiciones del Decreto Nacional 1077 de 2015, cuyos acuerdos quedaron consignados en la Resolución C.V.C. 0100 No. 0710-0416 de julio 10 de 2015, "Por medio de la cual se concerta en sus aspectos ambientales el plan parcial Piedrachiquita ubicado en el Área de Expansión Corredor Cali-Jamundí del municipio de Santiago de Cali y se toman otras determinaciones".

Que mediante radicado DAPM No. 2015413220059411 del 04 de agosto de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal interpuso Recurso de Reposición contra la Resolución 0100 No. 0710-0416 de julio 10 de 2015, en el cual se plantearon inconformidades de orden técnico en relación con las compensaciones, ámbito de las licencias ambientales, aguas subterráneas, drenaje pluvial y gestión del riesgo.

Que EMCALI - ESP, en respuesta a la solicitud de actualización de la factibilidad de la prestación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado solicitada por la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca -CVC-, en el marco de la concertación ambiental, se pronunció mediante radicado No. 300-GAA-00858-15 del 15 de septiembre de 2015, bajo los siguientes términos:

"(...) EMCALI a través de la Gerencia de la Unidad Estratégica de Negocio de Acueducto y Alcantarillado interesada en prestar los servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado en el Área de Expansión urbana definida desde el Acuerdo 069 de 2000 y mantenida en la Revisión Ordinaria del POT vigente (Acuerdo 373 de 2014), para conocer las mejores soluciones técnicas para la prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado realizó el estudio de consultoría con la firma Hidro-occidente en el año 2006, a nivel de diseño preliminar denominado 'Estudio de Alternativas de dotación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y alcantarillado complementario en la zona de expansión de la ciudad de Cali, denominado: Corredor Cali - Jamundí'.

(...) De acuerdo con este estudio, en el Área de Expansión Corredor Cali-Jamundí existe Factibilidad de prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado por parte de EMCALI EICE ESP, previo cumplimiento de las siguientes condiciones definidas para los sectores 1, 1A y 3".

Que la Corporación Autónoma Regional Valle del Cauca -CVC resolvió el recurso de reposición mediante la Resolución 0100 No. 0710-0863-2015 del 17 de diciembre de 2015, "Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto en contra de la Resolución 0100 No. 0710-0416-2015, por medio de la cual se concerta en sus aspectos ambientales el plan parcial Piedrachiquita, ubicado en el Área de Expansión Corredor Cali - Jamundí del municipio de Santiago de Cali", en la cual se resuelve reponer para modificar y aclarar la Resolución 0100-0710-0416 de 2015, teniendo en cuenta el análisis técnico y las conclusiones y recomendaciones dadas en los conceptos técnicos, referentes a protección de aguas subterráneas, manejo pluvial y compensaciones. La precitada Resolución fue notificada el 31 de diciembre de 2015 al Director del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

Que mediante el oficio con radicado No. 2016413220003501 del 26 de enero de 2016, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal solicitó a la CVC aclaración y alcance de las obligaciones de los aspectos ambientales concertados para el Plan Parcial Piedrachiquita.

Que mediante la Resolución CVC 0100 No. 0710-0181 del 16 de marzo de 2016, "Por la cual se aclara la concertación de algunos de los aspectos ambientales del plan parcial Piedrachiquita, ubicado en el área de expansión corredor Cali - Jamundí del Municipio de Santiago de Cali", la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca aclaró algunos aspectos ambientales contenidos en la Resolución 0100 No. 0710-0416-2015 del 10 de julio de 2015 y en la Resolución 0100 No. 0710-08632015 de diciembre 17 de 2015, respectivamente y de acuerdo con el acta de 20 de enero de 2016, suscrita entre la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca -CVC y el Municipio de Santiago de Cali, la cual hace parte integral del presente Decreto.

Que por lo anteriormente expuesto, teniendo en cuenta que se cumplió con las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y en el Acuerdo 069 de 2000, este Despacho considera que es procedente la adopción del plan parcial de desarrollo Piedrachiquita.

En virtud de lo anterior,

DECRETA:

CAPÍTULO I.

DEFINICIONES GENERALES.

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Adóptese el Plan Parcial de Desarrollo Piedrachiquita, con todos los programas y proyectos que lo componen, de conformidad con los términos establecidos en el presente Decreto.



ARTÍCULO 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El área de planificación del plan parcial de Desarrollo "Piedrachiquita", se encuentra localizado en la Zona de Expansión Urbana Corredor Cali - Jamundí, y su delimitación se encuentra dada de la siguiente manera:

Por el norte: Por el eje de la futura Carrera 120, límite en línea quebrada del predio del antiguo Autocine, hasta el punto en línea quebrada límite predial con la Hacienda Piedragrande, luego con límite en parte con la franja que es del área de planificación del proyecto de Plan Parcial Hacienda El Capricho, continuando por la futura Carrera 120 hasta la Alameda de los Pellares - proyecto de Plan Parcial Hacienda El Capricho-,

Por el oriente: Entre las futuras Carrera 120 y 122, limite del proyecto de Plan Parcial Hacienda El Capricho -Alameda los Pellares

Por el sur: Por el eje de la futura Carrera 122, entre las futuras Calles 53 y 47, continua en una línea diagonal en sentido suroccidente hasta la intersección con la Vía a Puerto Tejada y la proyectada Carrera 122, límite del proyecto de Plan Parcial Hacienda El Capricho, continua en línea curva en

sentido noroccidente hasta la Vía Cali - Jamundí (Calle 25).

Por el occidente: La Vía Cali - Jamundí (Calle 25) la Vía a Puerto Tejada y la futura Carrera 120.

PARÁGRAFO. La superficie delimitada del área de planificación del plan parcial, tiene una cabida de 600.177,1 m2, (60 hectáreas aproximadamente), área que se encuentra delimitada en el plano No. D1 Levantamiento Topográfico y Área de Planificación.



ARTÍCULO 3. COMPOSICIÓN PREDIAL. La composición predial del área de planificación es la siguiente:

CUADRO No. 2
COMPOSICIÓN PREDIAL DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

Nº PREDIAL	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA	PROPIETARIOS	IDENTIFICACIÓN
Z000302410000	370 – 171088	600.177,100	J.E.VELASCO R. & CIA S.C.A	NIT. 8050121266
			JULIA ELVIRA DE ULLOA & CIA. S.C.A	NIT. 8002480251
			LA HERENCIA II S.A.S. (Antes VELASCO REINALES LUCIA. CC. 29088594)	NIT. 9003917965
			SACHAMATE V S.A.S. (Antes VELASCO REINALES LUZ MARINA. CC. 31208571)	NIT. 9003917958
			SOC.MARIA EUGENIA VELASCO E ACEVEDO Y CIA S.C.A	NIT. 8050092394

PARÁGRAFO. En caso de presentar diferencias en las áreas aquí relacionadas, será obligación de los propietarios del predio realizar frente a la Subdirección de Catastro Municipal o la entidad que corresponda, la rectificación de áreas de acuerdo con el levantamiento topográfico realizado para este fin.

El área que se indica en el Cuadro No. 2 Composición predial del Área de Planificación, corresponde a la información reportada por el promotor, de conformidad con el Levantamiento Topográfico realizado por el topógrafo José Raúl Mahecha, con tarjeta profesional No. 01 1682.



ARTÍCULO 4. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. El presente plan parcial está integrado por los siguientes documentos, los cuales constituyen su soporte técnico:

- DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE.

Memoria técnica y justificativa del diagnóstico y de la formulación, que consta de un documento escrito y cartografía de diagnóstico y de formulación.

- CARTOGRAFÍA DE SOPORTE.

No.	DESCRIPCIÓN	ESCALA
D1	LEVANTAMIENTO TOPOGRÁFICO DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN	1:5000
D2	PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO	1:5000
D3	ESPACIO PÚBLICO Y LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS	1:5000
D4	ESTRUCTURA DE MANZANAS	1:5000
D5	SISTEMA VIAL	1:5000
D6	PERFILES VIALES	1:250
D7	SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO - CESIONES OBLIGATORIAS	1:5000
D8	SISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL Y OBRAS DE MANEJO HIDRÁULICO	1:5000
D9	RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO	1:5000
D10	RED DE ACUEDUCTO	1:5000
D11	RED DE ENERGÍA	1:5000
D12	RED DE TELÉFONOS	1:5000
D13	USOS DEL SUELO Y APROVECHAMIENTOS	1:5000
D14	ASIGNACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS	1:5000
D15	DELIMITACIÓN UNIDADES DE GESTIÓN	1:5000
D16	PLUSVALÍA	1:5000



ARTÍCULO 5. DISTRIBUCIÓN GENERAL DE ÁREAS DEL PROYECTO. Adóptese el siguiente cuadro que contiene la distribución general de áreas para el desarrollo del presente plan parcial:

CUADRO No. 3

DISTRIBUCIÓN GENERAL DE ÁREAS

DESCRIPCION	M2	%
ÁREA TOTAL	600.177,10	100,00
ÁREA VÍAS PRINCIPALES	116.118,50	19,35
ÁREA NETA URBANIZABLE	484.058,70	80,65
ÁREA DE ZONAS VERDES	117.740,10	19,62
ÁREA PARA EQUIPAMIENTO	18.119,97	3,02
ÁREA VÍAS LOCALES Y PEATONALES	51.295,40	8,55
OBRAS HIDRÁULICAS	15.867,70	2,64
ÁREA ÚTIL (SUPERMANZANAS)	281.035,53	46,83

PARÁGRAFO 1. Las áreas descritas en el anterior cuadro se calcularon con base en los planos topográficos incorporados a la cartografía oficial.

PARÁGRAFO 2. Para el otorgamiento de las licencias de urbanismo, el Curador Urbano deberá verificar el cumplimiento de los porcentajes correspondientes a las cesiones públicas, según lo establecido en el artículo 281 del Acuerdo Municipal 069 de 2000- POT



ARTÍCULO 6. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Los siguientes son los objetivos para este Plan Parcial:

Objetivo general:

Promover la ocupación del globo de terreno con un proceso ordenado y en armonía con el medio ambiente, integrando el proceso de diseño y gestión del suelo, para contribuir a la consolidación del Área de Expansión.

Objetivos específicos:

- Incorporar todos los elementos estructurantes del Plan de Ordenamiento Territorial para lograr una continuidad con el tejido urbano y una integración armónica con las inmediaciones.
- Contribuir a la protección del Conjunto Monumental de la Casa de Hacienda Piedragrande, Bien de Interés Cultural de la Nación, asegurando su preservación.
- Ampliar la oferta vial municipal urbana.
- Coadyuvar a la creación de una malla ambiental que permee el Área de Expansión del Corredor Cali- Jamundí y que permita articular los distintos planes parciales que se adelanten así como los Bienes de Interés Cultural del orden Nacional y Municipal, mediante parques longitudinales, conformando áreas verdes significativas que mejoren la calidad ambiental de la ciudad.
- Posibilitar la consolidación de una nueva centralidad en el entorno de la intersección de los corredores Cali-Jamundí y Cali-Puerto Tejada que permita la localización de actividades relacionadas con el sector terciario de la economía tales como el comercio, los servicios financieros, empresariales, profesionales, técnicos, de mercadeo y servicios de la administración pública.
- Identificar e incorporar las acciones de protección, recuperación y manejo ambiental con el fin de ejecutar las obras necesarias para la prevención de riesgos e integrarlas armónicamente al plan parcial.
- Producir una oferta de vivienda variada con sus usos complementarios con el fin de consolidar la zona como una porción completa de ciudad.
- Participar proactivamente en el proceso de ampliación de la prestación de servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado por parte de EMCALI EICE ESP.

CAPÍTULO II.

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL PLAN PARCIAL.



ARTÍCULO 7. SISTEMA AMBIENTAL. Las condiciones de la Concertación Ambiental del Plan Parcial Piedrachiquita están consignadas en las Resoluciones CVC 0100 No. 0710-0416-2015 del 10 de julio de 2015, la Resolución 0100 No. 0710-0863-2015 del 17 de diciembre de 2015 y en la Resolución 0100 No. 0710-0181 del 16 de marzo de 2016, y el acta del 20 de enero de 2016, suscrita entre la CVC y el Municipio de Cali, las cuales hacen parte integral del presente Decreto de Adopción.

En la concertación ambiental se dispuso condiciones para el desarrollo en cuanto al manejo del proyecto para mantener la recarga del acuífero (AGUAS SUBTERRÁNEAS) y en general del RECURSO HÍDRICO; condiciones para el ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO SANITARIO, la GESTIÓN DEL RIESGO (manejo del drenaje pluvial) y la BIODIVERSIDAD (mitigación de impactos y compensación para los ocho (8) fragmentos de bosque).

En todo caso, las disposiciones y compromisos de las citadas Resoluciones de concertación ambiental expedidas por la Autoridad Ambiental son de obligatorio cumplimiento y determinantes para la ejecución del presente plan parcial.

PARÁGRAFO 1. Forman parte del Sistema Ambiental, las franjas de mantenimiento de los cauces artificiales, así como los árboles notables en especial las ceibas y samanes identificadas en el inventario de flora realizado dentro de la caracterización ambiental del predio. Deberá tenerse en cuenta las recomendaciones del Plan de Manejo Ambiental, en especial para el manejo y tratamiento de Ceibas y Samanes identificados en el inventario de flora realizado en la formulación del Plan Parcial.

PARÁGRAFO 2. El tratamiento de la arborización en zonas verdes, zonas blandas de andenes, separadores viales y el control ambiental, debe enmarcarse según lo establecido en el Estatuto de Silvicultura Urbana, Acuerdo Municipal 0353 de 2013.



ARTÍCULO 8. SISTEMA DE PATRIMONIO. En el área de influencia inmediata del Plan Parcial Piedrachiquita, se localiza la Hacienda Piedragrande, declarada Monumento Nacional por el Decreto Nacional 763 del 25 de abril de 1996 y actualmente definida como Bien de Interés Cultural del ámbito nacional en el marco de la Ley 1185 de 2008. Se encuentra definida en el plano No. 15 y denominado: SISTEMA DE PATRIMONIO del Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial Piedrachiquita.

De conformidad con el oficio con radicado No. 412-1955-2007 del 27 de junio de 2007 emitido por la Coordinación del Grupo de Protección de Bienes de Interés Cultural del Ministerio de Cultura, el cual concluye que: "(...) la delimitación y normativa propuestas para el Plan Parcial Piedrachiquita se consideran viables, en tanto "(...) plantea la cesión como zona verde a título gratuito al Municipio de los corrales, el establo y el resto del área que se encuentra incluida en el globo de 8,9 hectáreas, compuesto por un globo de forma regular en el cual se localiza el conjunto de la casa de hacienda con todas sus anexidades y un área libre alrededor delimitada por las vías públicas definidas por el plan vial general de la ciudad y una franja de 50 metros de sección que contiene la arboleda existente (...) y "(...) plantea la conexión a través de un espacio público del parque alrededor de la Hacienda Piedragrande y la zona verde central del Plan Parcial Piedrachiquita y éste a su vez con la zona verde propuesta en el Plan Parcial El Capricho, el cual colinda con Piedrachiquita por el costado sur,

asignando además un uso del suelo de actividad residencial neta con altura máxima de 3 pisos a la franja urbanizable aproximada de 140 m. de sección, ubicada adyacente a la zona verde descrita anteriormente, entre la carrera 120 y la zona verde central del Plan Parcial Piedrachiquita y entre las calles 42 y 47". (Sublínea fuera de texto).

En consecuencia, el plan parcial cede como parte de las cesiones obligatorias para zona verde en el área más inmediata al Monumento el terreno identificado como zona verde ZV-E, y determina una altura máxima de tres (3) pisos para las manzanas identificadas con los números 2, 3 y 4 y para el lote N° 18 a los cuales se asignará el Área de Actividad Residencial Neta. Dichas manzanas son áreas generadoras de derechos de construcción y desarrollo.

En relación con los derechos de construcción y desarrollo generados en virtud de las condiciones de manejo establecidas para el área adyacente a la Hacienda Piedragrande, Monumento Nacional declarado por el Decreto Nacional 763 del 25 de abril de 1996, estos podrán ser transferidos a las Unidades de Gestión del plan parcial, en los términos establecidos en el Decreto Nacional 1080 de 2015, y la norma que lo adicione, complemente o sustituya.

PARÁGRAFO. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 172 del Acuerdo 069 de 2000, forman parte del patrimonio paisajístico las ceibas y samanes identificados en el inventario de flora realizado dentro de la caracterización ambiental del predio, cuyo manejo se deberá realizar de conformidad con lo establecido en la Concertación Ambiental/



ARTÍCULO 9. SISTEMA DE MOVILIDAD. El sistema vial del Plan Parcial Piedrachiquita está conformado por las vías principales y locales y se encuentra definido en los Planos Nos. D5-SISTEMA VIAL, D6-PERFILES VIALES y se describen a continuación:

**CUADRO No. 4
SISTEMA VIAL**

Sistema Vial	Nomenclatura	Tramo	
		Desde	Hasta
Vías Interregionales	Calle 25 Corredor Interregional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros	Carrera 120	Vía a Puerto Tejada
	Carrera 129 Vía Cali - Puerto Tejada Corredor Suburbano Inter - regional	Calle 25	Carrera 122
Vías Arterias Principales VAP	Carrera 122(1)	Vía Puerto tejada	Calle 50
Vías Arterias Secundarias VAS	Avenida Ciudad de Cali - Calle 48	Carrera 120	Carrera 122
Vías Locales	Carrera 120 (1)	Calle 25	Calle 50
	Calle 42 (2)	Carrera 120	Carrera 122
	Carrera 121	Calle 25	Calle 49
	Carrera 121 A	Calle 25	Calle 49
	Calle 44	Carrera 120	Carrera 121
	Calle 30	Carrera 121 A	Carrera 122
	Calle 45	Carrera 120	Carrera 121
	Calle 47	Carrera 121 A	Carrera 122
	Calle 47A	Carrera 120	Carrera 122
		Carrera 121 A	Carrera 121

Sistema Vial	Nomenclatura	Tramo	
		Desde	Hasta
Vías Peatonales	Calle 49	Carrera 120	Carrera 121
		Carrera 121 A	Carrera 122
	Carrera 121	Calle 49	Calle 50
	Carrera 121 A	Calle 49	Calle 50
	Andén Calle 50	Carrera 120	Carrera 122

(1) La sección transversal establecida en el POT se modifica para albergar los canales o colectores para el manejo de aguas lluvias externas (ver plano D6- Perfiles Viales).

(2) Se mantiene la sección transversal establecida en el POT y su distribución interna se modifica para albergar las ciclorrutas (Ver plano D6 - Perfiles Viales).

PARÁGRAFO 1. 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, de acuerdo con artículo 334 y demás disposiciones que para tal efecto se establecen en el Acuerdo 069 de 2000.

PARAGRAFO 2: Para la Avenida Ciudad de Cali - Calle 48, el urbanizador cederá la totalidad del suelo y adecuará las calzadas de servicio, incluida la construcción del andén, la zona verde, la ciclorruta y el separador que colinda con la respectiva calzada, de conformidad con el artículo 334 del Acuerdo 069 de 2000 y el plano D6 Perfiles Viales.

PARAGRAFO 3. Para la Carrera 122, el urbanizador cederá la totalidad del suelo para el tramo comprendido entre la vía a Puerto Tejada y la Calle 47, pero adecuará la calzada con frente al plan parcial, el andén, la zona verde y la mitad del separador central. Para el tramo comprendido entre la Calle 47 y el límite oriental del Plan Parcial, cederá y adecuará la calzada con frente al plan parcial y la mitad del separador central. La cesión y construcción del plan vial arterial se señala en los artículos 27, 28 y 30 del presente Decreto.

PARÁGRAFO 4. De conformidad con lo dispuesto en el literal b, numeral 4 del artículo 281 del Acuerdo 069 de 2.000 -POT-, cuando se desarrollen proyectos en supermanzanas se deberá compensar las vías no cedidas en área para zonas verdes y parques para lo cual se aplicarán los excedentes de que trata el artículo 14 y los cuadros No. 6 y 7 del presente Decreto. Agotados estos excedentes, el área no cedida en vías deberá ser compensada dentro de la Unidad de Gestión que la origina.



ARTÍCULO 10. CICLORRUTAS. De conformidad con el Plan Maestro de Ciclorrutas (PLAMACIR), al área de planificación del plan parcial le corresponde el desarrollo de las ciclorrutas en los siguientes tramos viales:

CUADRO No. 5

NOMENCLATURA	SECCIÓN (m)	TRAMO	
		DESDE	HASTA
Calle 25	2.50	Carrera 120	Vía Puerto Tejada

Avenida Ciudad de Cali – Calle 48	1.20	Carrera 120	Carrera 122
Calle 42	1.20	Carrera 120	Carrera 122

PARÁGRAFO. Las obligaciones que corresponden a cada partícipe para construcción y adecuación de las ciclorrutas, se desarrollan en los artículos 27 y 28 del presente Decreto.

PARÁGRAFO 2. El urbanizador al momento de tramitar las licencias, deberá tener en cuenta los lineamientos para la construcción de ciclovías que resulten de la revisión e implementación del Plan Integral de Movilidad Urbana -PIMU, que se encuentra actualmente en formulación por parte del Municipio, a fin de garantizar la adecuada articulación de la red de ciclorrutas.



ARTÍCULO 11. ESTACIONAMIENTOS Y ZONAS DE CARGUE Y DESCARGUE. El desarrollo de nuevas construcciones deberá cumplir los requisitos de estacionamientos señalados en el artículo 366 del Acuerdo 069 de 2000.



ARTÍCULO 12. SISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE MASIVO. Para el desarrollo de los proyectos que resulten por cada Unidad de Gestión, se deberán tener en cuenta los requerimientos del SITM para la infraestructura de paradas de la red de corredores pretroncales y complementarios, solicitando concepto previo a METROCALI S.A o la entidad que haga sus veces, que deberá concretarse en las licencias urbanísticas en los proyectos que se desarrollen en el marco del presente plan parcial.



ARTÍCULO 13. ÁREA DE RESERVA EN INTERSECCIONES VIALES. Para las intersecciones de las vías del Sistema Vial Principal; Calle 25 con Carrera 120, Calle 25 con Vía a Puerto Tejada, Vía a Puerto Tejada con Carrera 122, Calle 42 con Carrera 120, Calle 42 con Carrera 122, Calle 48 con Carrera 120 y Calle 48 con Carrera 122, identificadas en el plano No. 10 Afectaciones y restricciones del Documento Técnico de Soporte, será aplicable lo dispuesto en el artículo 82 del Acuerdo 069 de 2000 y señala que: "(...) en las intersecciones entre corredores Inter-regionales, entre corredores interregionales con vías arterias principales y secundarias, entre vías arterias principales, entre vías arterias principales con vías arterias secundarias y entre vías arterias secundarias, se establece un área de reserva equivalente a un cuadrilátero cuyas diagonales coincidentes con las vías que se interceptan, tendrán como mínimo trescientos (300) metros.

Al interior de esta área de reserva, solo podrá construirse edificaciones hasta de dos (2) pisos y un (1) sótano y se aplicará a zonas por desarrollar o con tratamiento de redesarrollo".



ARTÍCULO 14. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO. De conformidad con lo establecido en los artículos 281 y 343 del Acuerdo 069 de 2000 y las disposiciones de este Decreto, las áreas de cesión para zonas verdes a que se obliga el ejecutor del presente plan parcial corresponden a mínimo el 18% de su área bruta y un 3% de su área bruta para equipamiento colectivo. El área correspondiente a las cesiones de espacio público y equipamiento se identifica en el PLANO No. D3 ESPACIO PÚBLICO Y LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS. Las áreas destinadas a las cesiones se presentan en los siguientes cuadros:

CUADRO No. 6
CESIONES PARA ZONAS VERDES (m²)

Área de cesión mínima obligatoria (18%) sobre el Área Bruta		108.031,9	
Área de cesión para zona verde localizada en el plan parcial	Zona Verde A		12.064,4
	Zona Verde B		19.784,7
	Zona Verde C		27.354,7
	Zona Verde D		16.758,8
	Zona Verde E		31.052,0
	Zona Verde F		5.281,5
	Zona Verde G		5.444,0
TOTAL		108.031,9	117.740,0
ÁREA DE CESIÓN EXCEDENTE		9.708,2	

CUADRO No. 7
CESIONES PARA EQUIPAMIENTO (m²)

Área de Cesión mínima obligatoria (3%) sobre el Área Bruta		18.005,3	
Área de cesión para equipamiento localizada en el plan parcial	EQ 1		6. 549,4
	EQ 2		11. 570,5
TOTAL		18.005,3	18.120,0
ÁREA DE CESIÓN EXCEDENTE		114,7	

PARÁGRAFO 1. En cumplimiento de los criterios establecidos por el Ministerio de Cultura, mediante oficio No. 412-1955-2007 del 27 de Junio de 2007, para la preservación del Monumento Nacional Casa Hacienda Piedragrande, los terrenos colindantes con el predio donde está localizada dicha casa, que contribuyen a completar el Conjunto Patrimonial y se identifican en el plano No. 15 SISTEMA DE PATRIMONIO del Documento Técnico de Soporte del presente Plan Parcial, como Zona Verde E, serán cedidos como zona verde con las instalaciones correspondientes a los corrales y el establo, los cuales serán reutilizados para actividades recreativas.

PARÁGRAFO 2. Los excedentes de área respecto a la obligación urbanística que se muestran en los cuadros anteriores serán cedidos de manera adicional, pudiéndose aplicar para compensar el área de vías locales que se dejen de hacer cuando se opte por un desarrollo en supermanzanas, o aplicarse para incrementar la densidad residencial, en los términos del Parágrafo del artículo 343 del Acuerdo 069 de 2000



ARTÍCULO 15. CESIONES DE ZONA VERDE Y EQUIPAMIENTOS POR UNIDAD DE GESTIÓN. A continuación se establecen las obligaciones de cesiones públicas por cada Unidad de Gestión del plan parcial Piedrachiquita:

CUADRO No. 8
CESIÓN ZONAS VERDES TOTAL Y POR UNIDAD DE GESTIÓN

UG	Área Total	Obligación 18% AB	Localización en la misma Unidad	Excedente Z.V.	Déficit Z. V.	Área cedida en otra Unidad	UG Receptora	Total Z V cedidas
1	177.792,1	32.002,6	61.562,2	29.559,6		0		32.002,6
2	140.764,1	25.337,5	27.354,7	2.017,2		0		25.337,5
3	120.270,5	21.648,7	16.758,8		4.889,9	2872,7	1	21.648,7
						2017,2	2	
4	161.350,4	29.043,1	12.064,4		16.987,7	16.978,7	1	12.064,4
Total	600.177,1	108.031,9	117.740,0	9.708,1*				108.031,9

*Cesión de Zona Verde adicional en la UG 1 que puede aplicarse para la compensación de malia vial o aumento de densidad cuando se requiera

CUADRO No. 9
CESION EQUIPAMIENTOS TOTAL Y POR UNIDAD DE GESTIÓN

UG	Área Total	Obligación 3% AB	Localización en la misma Unidad	Excedente	Déficit	Área cedida en otra unidad	UG Receptora	Total suelo equipamiento
1	177.792,1	5.333,8	0		5.333,8	3.624,9	3	5.333,8
						1.708,9	4	
2	140.764,1	4.222,9	0		4.222,9	4.222,9	3	4.222,9
3	120.270,5	3.608,1	11.570,5	7.962,4		0		3.608,1
4	161.350,4	4.840,5	6.549,4	1.708,9		0		4.840,5
Total	600.177,1	18.005,3	18.120,3	114,7*				18.005,3

*Cesión adicional de área para equipamiento localizada en la UG 3

☐ **ARTÍCULO 16. NORMAS GENERALES SOBRE ESPACIO PÚBLICO.** Las obligaciones de cesión de espacio público, así como sus intervenciones, se deberán contemplar y ejecutar conforme a lo establecido por el Acuerdo 069 de 2000 - Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali.

PARÁGRAFO. Los diseños para el espacio público peatonal deberán cumplir con lo establecido por el Manual de Diseño y Construcción de los Elementos Constitutivos del Espacio Público - MECEP del Municipio de Santiago de Cali, adoptado mediante Decreto Municipal No. 411.0.20-,0816 de 2010.

☐ **ARTÍCULO 17. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS, ALUMBRADO PÚBLICO Y TICS.** De conformidad con lo manifestado por las empresas prestadoras de servicios públicos mediante oficios No. 550.4DP-1153-13 del 02 de diciembre de 2013 de la Gerencia de la Unidad Estratégica del Negocio de Energía de EMCALI EICE E.S.P; 421.3-DP-0649/013 del 03 de diciembre de 2013 de la Gerencia de Unidad Estratégica del Negocio de Telecomunicaciones de EMCALI EICE E.S.P; 300-GAA-00858-15 del 15 de septiembre de 2015, de la Gerencia Unidad Estratégica de Negocios de Acueducto y Alcantarillado de EMCALI EICE E.S.P; el área objeto de intervención del presente plan parcial cuenta con la factibilidad para la prestación de los servicios públicos domiciliarios por parte de las mismas, conforme a los requisitos establecidos por el artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Los sistemas de Servicios Públicos domiciliarios para el Plan Parcial, elaborados con base en las especificaciones determinadas por cada una de las empresas prestadoras de cada servicio, hacen parte integral del presente Decreto y el trazado de las redes de Servicios Públicos Domiciliarios se muestra en los planos: D8 SISTEMA DE ALCANTARILLADO PLUVIAL Y OBRAS DE

MANEJO HIDRAULICO, D9 RED DE ALCANTARILLADO SANITARIO, D10 RED DE ACUEDUCTO, D11 RED DE ENERGIA, D12 RED DE TELEFONOS. Las obras correspondientes a los Servicios Públicos para cada Unidad de Gestión se relacionan en el artículo 28 del presente Decreto.

PARÁGRAFO 1. Estos planos son de carácter indicativo, por lo que los proyectos detallados de infraestructura deberán ser aprobados por la Empresa Prestadora del servicio. Las especificaciones técnicas de dichas redes deben acogerse a los requisitos y términos de referencia para diseño y construcción que determinen las respectivas empresas prestadoras de servicios.

PARÁGRAFO 2. Toda la infraestructura requerida por el proyecto en lo correspondiente a redes de servicios públicos de energía, telecomunicaciones y gas debe proveerse mediante la canalización de ductos (subterranización) incluyendo reservas y cámaras, así como las acometidas al usuario final. Deberá garantizarse la ductería suficiente para las redes de todos los operadores de telecomunicaciones.

PARÁGRAFO 3. El diseño del sistema de alumbrado público deberá cumplir con lo establecido en el RETILAP y el RETIE, las demás normas concordantes y vigentes aplicables en la materia, y acoger las recomendaciones técnicas sobre el tipo de iluminación que determine la Administración Municipal, a través del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

PARÁGRAFO 4. El plan parcial deberá cumplir con las políticas establecidas por el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos -PGIRS- de Cali, el cual se adoptó mediante el Decreto Municipal 1147 de 2015. Así mismo, se debe dar cumplimiento a lo establecido por el Decreto Municipal 0059 de 2009 "Por medio del cual se adoptan los manuales para la implementación de Programas de Gestión Integral de Residuos Sólidos, en entidades públicas, instituciones educativas, conjuntos residenciales, centros comerciales, supermercados, almacenes de cadena y eventos masivos en el municipio de Cali y se dictan otras disposiciones".

PARÁGRAFO 5. Será requisito para la expedición de las respectivas licencias de

urbanización, contar con la disponibilidad inmediata de prestación de servicios públicos, según lo dispuesto en los Decretos Nacionales 1077 de 2015, 3050 de 2013 y las demás normas que los modifiquen o sustituyan



ARTÍCULO 18. OBRAS PARA EL MANEJO DEL DRENAJE PLUVIAL. Con base en el Reglamento Técnico del Sector de AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BASICO (RAS- 2000), el nivel de complejidad del sistema es MEDIO ALTO, por lo tanto se define un período de retorno de 25 años para el diseño de las obras de drenaje pluvial externo y 1 en 10 años las internas, como se indica a continuación:

Manejo aguas externas. Para el manejo de los caudales máximos provenientes de la cuenca superior, obras que hacen parte de la solución general del drenaje pluvial de la Comuna 22, se dispondrá de la construcción de un canal sobre la Carrera 122 entre el canal interceptor Panamericano y la futura Calle 50.

Manejo aguas internas. Con el fin de no afectar los predios ubicados aguas abajo, se requiere un

sistema de almacenamiento temporal de las aguas lluvias propias, que permitan almacenar el volumen de agua correspondiente a la creciente para un período de retorno de una vez en 10 años, de acuerdo a lo recomendado por las normas del RAS-2000 Título D, cuadro D.4.2. Este reservorio está localizado en la manzana 8 como se muestra en el plano D8 -Sistema de alcantarillado pluvial y obras de manejo hidráulico.

CAPÍTULO III.

NORMAS URBANISTICAS ESPECÍFICAS.



ARTÍCULO 19. ESTRUCTURA DE ESPACIOS PRIVADOS. El área útil total del plan parcial corresponde a 278.428,7 metros cuadrados. La estructura de espacios privados se expresa en el PLANO No. D2 PLANTEAMIENTO URBANISTICO y en el siguiente cuadro:

CUADRO No. 10

UNIDADES DE GESTIÓN	ÁREA ÚTIL (M2)
1	64.302,5
2	68.191,4
3	45.303,4
4	100.631,4
TOTAL	278.428,7

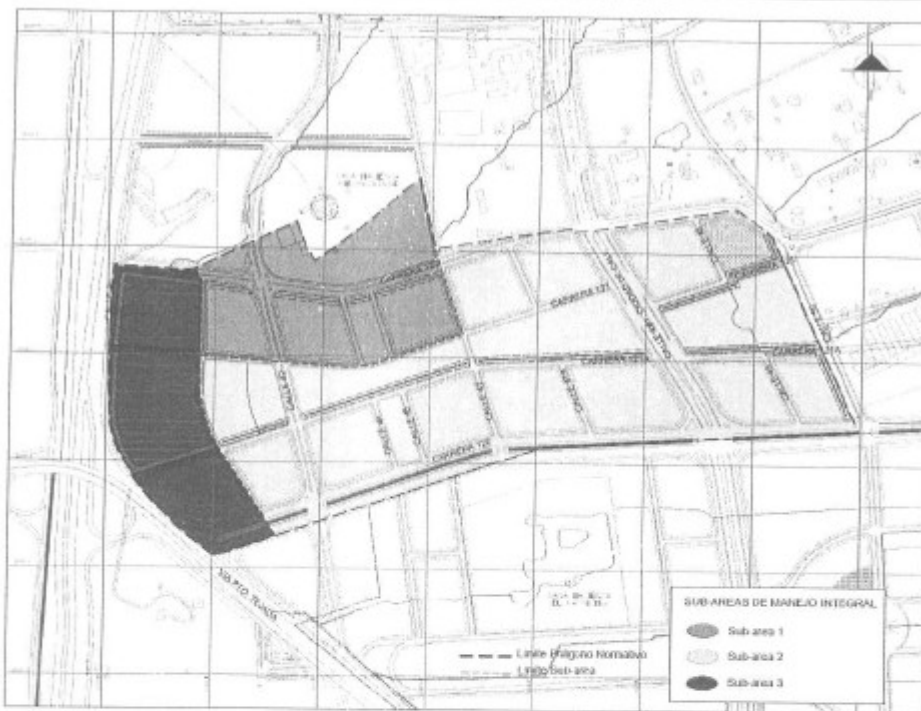


ARTÍCULO 20. NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO Y EDIFICACIÓN. El polígono correspondiente al área de planificación del plan parcial Piedrachiquita se reglamenta conforme a la Ficha Normativa que hace parte integral del presente Decreto, en cumplimiento de lo establecido por el Parágrafo 1 del Artículo 248 del Plan de Ordenamiento Territorial de Cali (Acuerdo 069 de 2000).

**CUADRO No.11
FICHA NORMATIVA URBANA**

Pieza Urbana: Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: Plan Parcial Piedrachiquita
Comuna (s):	Área del Polígono Normativo: 60,01 (ha)
Barrio (s): Área de Expansión Urbana Corredor Cali-Jamundi	Hoja

I. SUB- ÁREAS DE MANEJO DEL PLAN PARCIAL



Áreas de Actividad: Residencial Neta, Residencial Predominante, Económica Predominante.

Tratamiento: Desarrollo

Pieza Urbana: Ciudad Sur	Código del Polígono Normativo: Plan Parcial Piedrachiquita
Comuna (s):	Área del Polígono Normativo 60,01(ha)
Barrio (s): Área de Expansión Urbana Corredor Cali-Jamundí	Hoja

II. NORMAS GENERALES SOBRE USOS

2.1 AREAS DE ACTIVIDAD

*Subárea 1. Área de Actividad Residencial Neta. Artículo 257 del POT

*Subárea 2. Área de Actividad Residencial Predominante. Arts. 258 y 259 POT.

*Subárea 3. Área de Actividad Económica Predominante. Artículos 262 y 263 del POT y en los Corredores de actividad sobre la Vía Cali Jamundí y Vía a Puerto Tejada.

2.2 USOS

*Los usos del Suelo para cada Área de Actividad se regirán por lo dispuesto en el Acuerdo 069 de 2000 - POT y en el presente Decreto, aplicando la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos (Art. 247 y 417) y la Matriz Desagregada de Usos del Suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de Diciembre de 2000.

*Para la expedición del Concepto de Usos del Suelo por parte del Departamento Administrativo de

Planeación Municipal, los usos del suelo permitidos para el plan parcial se homologarán a la Clasificación Internacional Industrial Uniforme –CIIU- vigente al momento de la solicitud.
 *Se permite la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integrado de Transporte Masivo.

III.DISPOSICIONES GENERALES PARA EL PROCESO DE URBANIZACION

3.1 TRATAMIENTO Y SUBÁREAS DE MANEJO

* Tratamiento: Desarrollo - D - (Artículos 278, 279, 280, 281 del POT). De conformidad con lo dispuesto en el Plan Parcial, presenta tres (3) Sub-áreas de Manejo.

Sub-Área 1. Área de Actividad Residencial Neta definida en el artículo 257 del POT.

Sub-Área 2. Área de Actividad Residencial Predominante definida en el artículo 258 del POT. La manzana 8 transitoriamente será habilitada como espacio de regulación para picos de aguas lluvias, hasta tanto se construya la infraestructura de canales de aguas lluvias que brindan solución a la recepción de aguas pluviales y a su entrega final, y su adecuación estará a cargo del plan parcial. En caso de que esta función se requiera de manera permanente, deberá ser adquirida por la entidad o empresa a cuyo cargo esté la prestación de este servicio.

Sub-Área 3. Área de Actividad Económica Predominante definida en los artículos 262 y 263 del POT.

3.2 APROVECHAMIENTOS

*Los aprovechamientos para este Plan Parcial son los definidos en el artículo 281 del POT para predios mayores de 50 hectáreas, los cuales se aplicarán de conformidad con la reglamentación establecida en el presente Decreto.

DESCRIPCIÓN		SIN TRANSFERENCIA DE DERECHOS		CON TRANSFERENCIA DE DERECHOS	
		Índice Máximo de Ocupación (IO)	Índice Máximo de Construcción (IC)	Índice Máximo de Ocupación (IO)	Índice Máximo de Construcción (IC)
No Vivienda de Interés Social	Multifamiliar	0,24	1,40	0,24	1,80
	Unifamiliar	0,65	-	0,70	-
Vivienda de Interés Social	Multifamiliar	0,30	1,40	0,33	1,95
	Unifamiliar	0,70	-	0,78	-
Proyectos Comerciales y de Servicios		0,22	0,50	0,25	1,00
Los índices de Ocupación y Construcción se calculan sobre el Área Neta Urbanizable definida para cada Unidad de Gestión en el Decreto que adopta el Plan Parcial.					

3.3 MODALIDADES DE URBANIZACIÓN.

Con base en lo establecido en el artículo 367 del Acuerdo 069 de 2000, el desarrollo de este Plan Parcial podrá adelantarse por los sistemas: de loteo individual (abierto o cerrado); de conjunto de vivienda en loteo individual (abierto o cerrado), de conjunto vertical cerrado y de conjunto horizontal (abierto o cerrado), sujetas a todas las normas generales sobre cesiones de espacios públicos, definidas en el presente Decreto y demás requisitos de urbanización previstos en el Acuerdo 069 de 2000.

Las urbanizaciones comerciales, de conformidad con lo establecido en el artículo 374 del Acuerdo 069 de 2000, podrán desarrollarse por el sistema de conjunto en loteo individual, por el sistema de conjunto horizontal y vertical o por el sistema de loteo individual, sujetas a las normas generales sobre cesiones de espacios públicos, definidas en el presente Decreto y demás requisitos de urbanización previstos en el Acuerdo 069 de 2000.

3.4 GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

* El polígono será receptor de compensaciones por derechos de construcción o transferencias derivadas de las restricciones que genera el Conjunto Patrimonial de la Hacienda Piedragrande sobre las manzanas 2, 3, 4 y el lote 18, de conformidad con lo establecido en el presente Decreto.

3.5 OBSERVACIONES

Los aspectos normativos no contemplados en la presente ficha normativa se remitirán a lo dispuesto en el POT – Acuerdo 069 de 2000.



ARTÍCULO 21. ALTURAS. La altura máxima para los proyectos que se ejecuten dentro del área del Plan que se aprueba en este Decreto será de doce (12) pisos, con excepción de las manzanas 2, 3, y 4 y el lote 18 para las cuales se determina una altura máxima de tres (3) pisos como consecuencia de las restricciones generadas por el área de influencia de la Casa de Hacienda Piedragrande establecidas por el Ministerio de Cultura mediante oficio No. 412-1955-2007 del 27 de Junio de 2007. Ver plano No. 15 PATRIMONIO - Documento Técnico de Soporte, plan parcial Piedrachiquita.

Las áreas de reserva en intersecciones viales de las que trata el artículo 13 del presente Decreto, tendrán una altura de dos pisos y un sótano, acorde con las disposiciones del artículo 82 del Acuerdo 069 de 2000.



ARTÍCULO 22. VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 282 del Acuerdo 069 de 2000, en este Plan Parcial se destinarán las manzanas identificadas con los números 6, 7, 16 y 17 para desarrollo de Vivienda de Interés Social, las cuales tienen un área de 59.363,6 metros cuadrados equivalentes al 21.3 % del área útil del Plan Parcial. Esta asignación se muestra en el Plano No D2 Planteamiento Urbanístico, y se discrimina en el siguiente cuadro por Unidad de Gestión:

CUADRO No. 12
DISTRIBUCIÓN VIS POR UNIDAD DE GESTIÓN

Unidad de Gestión	Área Útil M2	Obligación 20 % M2	Área VIS localizada	UG donde cumple la obligación	Excedente
1	64.302,5	12.860,5	0	UG3	
2	68.191,4	13.638,3	14.060,2	UG2	421,9
3	45.303,4	9.060,7	45.303,4	UG3	36.242,8
4	100.631,4	20.126,3	0	UG3	
Total	278.428,6	55.685,7	59.363,6		3.677,9



ARTÍCULO 23. NORMAS PARA PROYECTOS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. Los proyectos que se ejecuten en las áreas destinadas en este Plan Parcial para Vivienda de Interés Social se acogerán a las normas previstas para este tipo de Vivienda en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000) y las demás disposiciones que las complementen.

CAPÍTULO IV.

MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL.



ARTÍCULO 24. ESQUEMA BÁSICO. El trámite de las licencias de urbanización de los proyectos a ejecutar en la aplicación de este Plan Parcial se resolverá de acuerdo con la cartografía y la normatividad señalada en el presente Decreto, el cual reemplaza y suprime el trámite de Esquema Básico señalado en el artículo 395 del Acuerdo 069 de 2000.



ARTÍCULO 25. ESQUEMA BÁSICO DE IMPLANTACIÓN. En concordancia con el artículo 252 del Acuerdo 069 de 2000, las actividades que se pretendan desarrollo en el presente Plan Parcial y que sean calificadas como de impacto mayor deberán obtener el Esquema Básico de Implantación, o el instrumento que lo sustituya, previo a la expedición de licencias urbanísticas.

PARÁGRAFO. El Esquema Básico de Implantación deberá contener todas las acciones para la mitigación de impactos urbanísticos negativos dados por la implantación del uso que se pretenda desarrollar, incluyendo la señalización vial, semaforización, los accesos vehiculares, radios de giro, bahías o carriles de incorporación y de parqueo, accesibilidad peatonal, y demás requerimientos técnicos que sean necesarios para mitigar los impactos urbanísticos por los proyectos a ejecutar.



ARTÍCULO 26. MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN DEL SUELO. El presente plan parcial está conformado para su ejecución por (4) Cuatro Unidades de Gestión, en concordancia con el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, conforme se expresa

en el plano No. D15 Delimitación de Unidades de Gestión. El artículo 28 detalla las áreas de cada Unidad de Gestión y las obligaciones urbanísticas de cada una, acorde con el reparto de cargas y beneficios, definiendo las condiciones para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y la obtención de las correspondientes licencias de urbanización, subdivisión, construcción y demás que se requieran/

PARÁGRAFO 1. Las cuatro (4) Unidades de Gestión requieren para su desarrollo de su correspondiente licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único Proyecto Urbanístico General, el cual deberá ser tramitado por los interesados para la totalidad del área de cada una de las Unidades de Gestión, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad de gestión en el presente plan parcial. La licencia de construcción se podrá tramitar de manera simultánea con la licencia de urbanización cumpliendo con las previsiones contenidas en el presente decreto y demás disposiciones que regulan la materia.

PARÁGRAFO 2. De conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, se podrá contar con un único Proyecto Urbanístico General que refleje el desarrollo progresivo de la urbanización para lo cual se definirán las cargas correspondientes al porcentaje de ejecución de cada una de las etapas, con su respectiva localización y cuadro de áreas. Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre y cuando se cumpla con el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.2.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, respecto a la disponibilidad inmediata para la prestación de los servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento \ autónomo de los porcentajes de cesión



ARTÍCULO 27. CARGAS URBANÍSTICAS. Las cargas urbanísticas de este Plan y Parcial se muestran en el siguiente cuadro denominado Distribución de Cargas Urbanísticas, su localización se muestra en el Plano N° D15 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE GESTIÓN y se describe en el siguiente cuadro:

CUADRO N°13 DISTRIBUCIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS

SISTEMAS GENERALES		CARGAS URBANÍSTICAS	TIPO DE CARGA		
			GENERAL	PLAN PARCIAL	OTROS
AMBIENTAL, ESPACIOS PÚBLICOS Y EQUIPAMIENTOS	Acequias	Rectificación acequia No 5-3-5-3 derivación del río Pance. Construcción del canal interno 1 paralelo a la Carrera 121A entre la estructura de reparto 1 del colector Carrera 122 y el límite oriental del Plan Parcial y de allí en sentido sur hasta el costado norte de la Carrera 122 donde entrega a un brazo de la acequia 5-3-5-3. Adecuación zona de mantenimiento. Construcción estructuras de separación 3 y 4.		X	
		Rectificación de la acequia 5-3-5-3 y construcción del canal interno 2 paralelo a la Carrera 121 entre la Calle 48 y límite oriental del Plan Parcial donde entrega a la acequia 5-3-3-3 en la Parcelación Andalucía. Construcción de la estructuras de paso en la Calle 48 y de entrega a la acequia.		X	
		Rectificación de las acequias 5-3, 5-3-6 y 5-3-7 derivadas del río Pance, relocalizándolas paralelo a la Calle 25 hasta la Carrera 120, y de allí en sentido oriental hasta su entrega a las acequias 5-3-6 y 5-3-7 en el predio de Cinecolombia y a la acequia 5-3 a la altura de la Calle 47 a la finca El Porvenir. Construcción de estructuras de entrega a las acequias.		X	
	Forestación	Mantenimiento de la vegetación existente y siembra de especies de acuerdo al Estatuto Arbóreo.		X	
	Zonas Verdes A, B, C y D	Cesión y adecuación de las zonas verdes A, B, C y D (Parque Piedrachiquita).		X	
	Zona Verde E	Cesión y adecuación de la zona verde E, incluidos el establo y los corrales que hacen parte de BICN. Estos últimos harán parte de los equipamientos recreativos de las zonas verdes (Parque Piedragrande)		X	
	Zonas Verdes F y G	Cesión y adecuación de las zonas verdes F y G.		X	
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS	Equipamientos		Cesión del área para los EQ1 y EQ2	X	
	SISTEMA PLUVIAL	EXTERNO	Construcción colector Carrera 122 por el costado norte de la vía a Puerto Tejada entre la Calle 25 y el eje de la Carrera 122. Construcción estructura de separación 1 (Estudio IGEI/2013)	X(1)	X
			Cesión de la franja y construcción del canal Carrera 122 entre la vía a Puerto Tejada y la Calle 47 y la mitad de la franja y medio canal entre la Calle 47 y el límite oriental del Plan Parcial (Estudio IGEI/2014). Adecuación zona de mantenimiento.	X(1)	X
			Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado pluvial a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.	X(1)	X
		INTERNO	Adecuación del espacio de regulación de picos de aguas lluvias para el manejo de aguas internas en la manzana B		X
			Construcción de la red interna de alcantarillado pluvial.		X
	ACUEDUCTO		Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de acueducto a través del Fideicomiso Corredor Cali Jamundí.	X(1)	X
			Construcción de la red interna de acueducto.		X
	ALCANTARILLADO SANITARIO		Participación en la construcción de la infraestructura matriz del sistema de alcantarillado sanitario a través del Fideicomiso Corredor Cali – Jamundí.	X(1)	X
			Construcción de la red interna alcantarillado sanitario.		X
	ENERGIA		Construcción de redes eléctricas primarias de media tensión.		X
			Construcción de redes eléctricas secundarias subterráneas, a excepción de las áreas destinadas para vivienda VIS.		X
			Construcción de la red subterránea de alumbrado público.		X
TELECOMUNICACIONES		Canalización de la red primaria y secundaria de telecomunicaciones.		X	

VIAL	Vías Interregionales	GAS	Construcción de la red de gas a cargo de la empresa prestadora del servicio público.			X(2)
		Corredor Regional de Transporte Mesivo Calle 25 / VIR	Cesión del área afectada.	X(3)		
			Construcción calzada de servicio oriental y el separador lateral	X(3)		
	Vías Anterías Principales	Corredor Suburbano Inter - Regional Cali Puerto Tejada (VIR-2)	Cesión del área afectada.	X(3)		
			Construcción de la calzada de servicio norte y el separador lateral	X(3)		
			Construcción de la intersección de la Calle 25 con la Vía a Puerto Tejada.	X(3)		
	Vías Anterías Principales	Avenida Ciudad de Cali o Calle 48	Cesión del área afectada	X(3)		
			Construcción de las calzadas de servicio oriental y occidental y separador lateral	X(3)		
			Cesión del área afectada según sección establecida en el POT de 45 metros.		X	
	Carrera 122		Cesión de franja adicional de 8 mts para construcción canal IGEI.	X(4)		
			Construcción de la calzada norte y medio separador entre vía a Puerto Tejada y el límite oriental del plan parcial.		X	
			Construcción de la calzada sur y medio separador entre la vía a Puerto Tejada y la Calle 47.			X(5)
	Calle 42		Cesión y construcción entre el límite sur de la Carrera 122 y el lindero norte del plan parcial		X	
			Cesión del área afectada		X	
			Construcción de la calzada sur y medio separador entre Calles 25 y 30		X	X(5)
	Carrera 120		Construcción de la totalidad de la vía entre Calles 30 y 47A		X	
			Construcción de la calzada sur y medio separador entre Calles 47A y 48.			X(5)
			Construcción de la calzada sur y medio separador entre Calle 48 y el límite oriental del plan parcial.		X	X(5)
	Carrera 121		Cesión y construcción de la totalidad de la vía entre Calles 25 y 42; entre Calles 42 y 48 y entre Calles 48 y 49		X	
		Carrera 121 A	Cesión y construcción de la totalidad de la vía entre Calles 25 y 42; entre Calles 42 y 48 y entre Calles 48 y 49		X	
		Calle 30	Cesión y construcción entre las Carreras 120 y 122		X	
	Calle 44		Cesión y construcción entre Carreras 120 y 121 y entre Carreras 121A y 122		X	
		Calle 45	Cesión y construcción entre Carreras 120 y 121 y entre Carreras 121A y 122		X	
		Calle 47	Cesión y construcción entre las Carreras 120 y 122		X	
	Calle 47A		Cesión y construcción entre Carreras 120 y 121 y entre Carreras 121A y 122		X	
		Calle 49	Cesión y construcción entre Carreras 120 y 121 y entre Carreras 121A y 122		X	
		Andén Calle 50	Cesión del área afectada y su adecuación entre las Carreras 120 y 122		X	
	Vía peatonal K 121		Cesión y construcción entre la Calle 49 y el andén oriental Calle 50		X	
		Vía peatonal K 121A	Cesión y construcción entre la Calle 49 y el andén oriental Calle 50		X	

X (1) Obligación compartida con la totalidad de los predios ubicados en el área de influencia del Fideicomiso Corredor Cali Jamundí constituido con el propósito de dotar la zona de Expansión urbana con las redes matrices de servicios públicos de acueducto y alcantarillado pluvial y sanitario.
X (2) Obligación de la Empresa Prestadora del Servicio Público.
X (3) Carga General que hace parte de la infraestructura vial principal de la ciudad.
X (4) Carga general que hace parte de la infraestructura vial principal de la ciudad.
X (5) La obligación a cargo del PP corresponde hasta el eje de la vía, el 50% restante es obligación del vecino colindante.

Para la asignación de las cargas por Unidad de Gestión se determinan los siguientes criterios:

- Delimitación de las Unidades de Gestión.

El límite entre Unidades de Gestión del plan parcial corresponde a los ejes del sistema vial de las Calles 42, 47 y 48. El límite con los predios que no forman parte del Plan Parcial, corresponde con el lindero del área de Planificación.

- Cargas Generales.

Para asumir las cargas generales de ciudad referidas a cesiones de terreno para la infraestructura Vial Principal, cada Unidad cede la totalidad del terreno localizado al interior de la misma y adecúa o construye la cuota parte correspondiente, según lo establecido en el POT y en el presente Decreto.

Las cargas generales correspondientes a la construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial serán asumidas por los partícipes del plan parcial mediante aportes al Fideicomiso Cali Jamundí, los cuales se liquidarán por metro cuadrado de área bruta, acorde al sistema de liquidación establecido. La Empresa Prestadora del servicio las distribuirá y retribuirá conforme a los mecanismos establecidos en la Ley.

Las áreas de terreno requeridas para la construcción de los canales para el manejo de aguas lluvias externas, serán cedidas por el plan parcial de manera adicional a las áreas para vías, pero se compensarán mediante el aumento en la densidad o de las unidades construibles.

El área de regulación de picos de aguas lluvias estará temporalmente dispuesta en la manzana 8 de la Unidad de Gestión 3 hasta tanto se construya la infraestructura de canales de aguas lluvias que brinde solución a la recepción de aguas pluviales y a su entrega final, y su adecuación estará a cargo del Plan Parcial. En caso de requerirse de manera permanente, deberá ser adquirida y mantenida por la Empresa o Entidad responsable de este servicio, a través de los instrumentos que prevé la Ley para tal fin. La construcción de las redes matrices para energía, telecomunicaciones y gas, están a cargo de la correspondiente Empresa Prestadora. No obstante, en el proceso de urbanización se deberán dejar los ductos suficientes para la pluralidad de empresas prestadoras de servicios.

- Cargas Locales.

Las redes secundarias y domiciliarias de los servicios públicos, así como las vías locales, están a cargo del urbanizador del Plan Parcial y serán asumidas por cada Unidad de Gestión.

Para la cesión de suelo para zonas verdes y equipamientos, cada Unidad de Gestión cede la totalidad del área localizada al interior de la Unidad y adecúa la parte correspondiente a la cuota parte de la Unidad. Las áreas excedentes de cesión podrán ser utilizadas como cesiones de otras Unidades, de conformidad con lo establecido en los artículos 14 y 15 del presente Decreto, y su adecuación se efectuará al momento del desarrollo de la Unidad de Gestión correspondiente.

En caso de que la Unidad donde se realice la cesión no haya iniciado su ejecución,

propietario del plan parcial podrá efectuar la cesión anticipada de la totalidad del área para zona verde o equipamiento, y el urbanizador adecuará la cuota parte correspondiente.



ARTÍCULO 28. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS POR UNIDAD DE GESTIÓN. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y aprovechamientos determinados en este Plan Parcial a continuación se muestra el reparto de cargas y beneficios para cada Unidad de Gestión, cuya delimitación se presenta en el Plano No. D14 Asignación de cargas de urbanismo.

CUADRO 14 a CUADRO 17

<Consultar Documento original directamente en el siguiente

enlace:https://normograma.com/documentospdf/PDF/D_ALCACALI_0387_2016.pdf



ARTÍCULO 29. ENTREGA DE LA CESIÓN DE ZONAS PARA ESPACIO PÚBLICO. El

proceso de entrega de las áreas de cesión destinadas a espacio público (zonas verdes, equipamientos y vías) se hará de acuerdo con el procedimiento establecido en la normativa vigente que regula la expedición de licencias urbanísticas. En todo caso, el área total de cesiones para espacio público es del 18% y 3% para equipamiento,



ARTÍCULO 30. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DEL MUNICIPIO. Será responsabilidad de la Administración Municipal, la ejecución de las calzadas centrales del Corredor Interregional de Transporte Férreo Público Masivo de Pasajeros y Carga (Calle 25), del Corredor Suburbano Inter - Regional Cali Puerto Tejada y de la Avenida Ciudad de Cali (Calle 48), correspondientes a obras del sistema vial principal comprendido en el área del presente Plan Parcial, que según la Ley 388 de 1997, el Acuerdo 069 de 2000 y lo dispuesto en este Decreto pertenecen a cargas generales de ciudad, las cuales podrán ser financiadas por los mecanismos previstos en la Ley 388 de 1997.



ARTÍCULO 31. PARTICIPACIÓN DEL MUNICIPIO EN PLUSVALÍA. Para efectos de la aplicación del Acuerdo 321 de Diciembre de 2011 Estatuto Tributario Municipal y con base en lo dispuesto en el Decreto Nacional N° 1077 de 2015, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal remitirá al Departamento Administrativo de Hacienda Municipal, la identificación de los hechos generadores del efecto Plusvalía, para la liquidación respectiva



ARTÍCULO 32. IDENTIFICACIÓN DE INSTANCIAS DE COORDINACIÓN Y APOYO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. En desarrollo de las funciones otorgadas en la Ley 388 de 1997 a los organismos de planificación municipales, corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Municipal hacer el seguimiento y apoyar las labores de coordinación para la exitosa ejecución del Plan Parcial y de lo dispuesto en el presente Decreto.



ARTÍCULO 33. PLAZO DE EJECUCIÓN. El presente Plan Parcial, tendrá una vigencia de veinte (20) años contados a partir de la publicación del presente Decreto, siendo prorrogable antes de su vencimiento por solicitud del interesado presentada en los treinta (30) días calendarios anteriores a la fecha de su vencimiento. La solicitud de prórroga deberá exponer y sustentar los motivos que la originan.



ARTÍCULO 34. MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL. De acuerdo con lo estipulado en el la Ley 388 de 1997, y en el Decreto Nacional 1077 de 2015, las modificaciones al parcial deberán surtir el mismo trámite establecido para su formulación y adopción y se efectuarán teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan.



ARTÍCULO 35. REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en el Acuerdo 069 de 2000 (POT) y demás normas que lo complementen, modifiquen o adicionen, además de la Ley 388 de 1997 y demás normativa que regule la formulación y adopción de los planes parciales.,



— ARTÍCULO 36. INTERPRETACIÓN NORMATIVA. Corresponde al Departamento Administrativo de Planeación Municipal la interpretación de las ausencias o contradicciones que surjan de la aplicación del presente Decreto, en concordancia con lo establecido en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.6.6.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015



ARTÍCULO 37. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de su publicación en el Boletín Oficial del Municipio.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los veintisiete (27) días del mes de junio del año dos mil dieciséis

MAURICE ARMITAGE CADAVID

Alcalde de Santiago de Cali

LEON DARIO ESPINOSA RESTREPO

Director Departamento Administrativo de Planeación Municipal



Disposiciones analizadas por Avance Jurídico Casa Editorial Ltda.

Normograma de CALI

n.d.

Última actualización: 30 de diciembre de 2025 - (Diario Oficial No. 53.335 - 15 de diciembre de 2025)



**ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI**