

El Plan Parcial el Carmen y San Bartolo, adoptado mediante el Decreto municipal No. 411.20.031 del 31 de enero de 2007, culminó su vigencia sin haberse expedido ninguna licencia de urbanización con sustento en su decreto de adopción, por lo cual los predios que componen su área de planificación, a partir de la fecha en que se venció la vigencia, se consideran suelo de expansión sin plan parcial adoptado, y le aplican las disposiciones del artículo 2.2.2.1.4.1.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y del Acuerdo 0373 de 2014



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO No. 031 DE 2007
(ENERO 31)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI, en ejercicio de sus facultades legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y,

CONSIDERANDO:

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 de planificación determinadas del Suelo de Expansión Urbana, de acuerdo con las normas urbanísticas generales de los mismos.

Que de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 069 de 2000 "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago de Cali", establece que el Suelo de Expansión Urbana del Corredor Cali-Jamundí, se debe desarrollar mediante planes parciales de desarrollo.

Que mediante Decreto Municipal 1153 de 2000, se reglamentaron los procedimientos a través de los cuales se estudian y adoptan los Planes Parciales en Santiago de Cali, así como los contenidos básicos de los mismos, los cuales deben desarrollarse en un documento técnico con el conjunto de planos correspondientes y en las normas complementarias, las cuales se establecen en este Decreto, por el cual se adopta el Plan Parcial.

Que el presente plan parcial de las haciendas El Carmen y San Bartolo, ha cumplido con los requerimientos y ha sido elaborado y presentado por los propietarios de los terrenos que conforman el citado plan.

Que mediante Resolución Número D-210 del 25 de agosto de 2005, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal estableció la viabilidad del Proyecto del Plan Parcial radicado por las haciendas El Carmen y San Bartolo.

Que el Consejo Consultivo de Ordenamiento emitió concepto favorable y formuló recomendaciones al proyecto del Plan Parcial anteriormente enunciado, el 23 de enero de 2006.

[Handwritten signature]



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411.20 **DECRETO No. 031 DE 2007**
(ENERO 31)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

Que habiéndose surtido todos los trámites establecidos en el Acuerdo 069 de 2000, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante Resolución No. D-035 del 6 de febrero de 2006, aprobó el proyecto del Plan Parcial de Desarrollo de las haciendas El Carmen y San Bartolo.

Que mediante Acuerdo No. 207 del 12 de Enero de 2007, el Concejo Municipal de Santiago de Cali, reglamentó los usos del suelo del Plan Parcial de las haciendas El Carmen y San Bartolo.

DECRETA:

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1. ADOPCIÓN. Adóptese el Plan Parcial de Desarrollo en el Suelo de Expansión de las haciendas El Carmen y San Bartolo, como instrumento de planificación complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 069 de 2000.

ARTICULO 2. COMPONENTES DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial que se adopta está compuesto por las normas complementarias que se establecen en el presente decreto y por el Documento Técnico (Diagnóstico y Formulación), incluyendo el conjunto de planos aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante Resolución D-035 del 6 de febrero de 2006: Los planos que hacen parte integral del presente Decreto son:

Plano 1: Clasificación del Suelo

Plano 1A: Localización General

Plano 6: Esquema Básico General

Plano 9: Área de Actividad-Usos Lote

Plano 10: Tratamientos en Lote

Plano 11: Definición del Área de Planificación

Plano 14: Área Neta Urbanizable – Zona 1-1A

Plano 16. Estructura Espacio Público Zona 1 – 1 A

Plano 17: Vías no Proyectadas

Plano 18: Estructura del Espacio Privado - Modelo Ocupación General Zona 1 – 1A

Plano 19: Unidades de Gestión

se



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO No. 031 DE 2007
(ENERO 31)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

Plano 20: Unidad de Gestión 1

Plano 21: Unidad de Gestión 2

Plano 22: Unidad de Gestión 3

Plano 23: Unidad de Gestión 4

Plano 24: Unidad de Gestión 5

Plano 25: Unidad de Gestión 6

Plano 26: Unidad de Gestión 7

Plano 36: Propuesta Vial

ARTICULO 3. PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL. El presente plan parcial se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial señalados en la Ley 388 de 1997:

- Función social y ecológica de la propiedad,
- Prevalencia del interés colectivo sobre el particular y,
- Distribución equitativa de cargas y beneficios.

Además de lo anterior, el Plan Parcial considera como principios ordenadores del territorio los sistemas estructurantes, dentro de los cuales se destaca la estructura del espacio público como un elemento ordenador y articulador de la propuesta.

ARTICULO 4. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del Plan Parcial:

- **Objetivo General**

Crear las condiciones técnicas para que esta área del territorio de expansión se incorpore a la estructura urbana de la ciudad, diseñando y cumpliendo con las condiciones básicas de todo proceso urbanístico, en el marco de lograr un adecuado manejo ambiental y mejorar la calidad de vida de sus habitantes. Para este efecto, el Plan Parcial está relacionado con las siguientes directrices específicas del Plan de Ordenamiento Territorial.



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETÓ No. 031 DE 2007
(ENERO 31.)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

• **Objetivos Específicos**

- El Plan Parcial se propone contribuir a contener el déficit cuantitativo de vivienda en el mediano y largo plazo de vigencia del Plan Parcial con proyectos de Vivienda de Interés Social -VIS para estratos 3 y 4 y otras ofertas para estratos más altos.
- Se adelantará el Plan Parcial como proyecto de frontera, con la consolidación inicial de equipamiento y la conformación de una franja mixta de vivienda, equipamiento y espacio público.
- El desarrollo gradual del territorio permitirá en el mediano y largo plazo integrarse a la red general de servicios de la ciudad.
- El Plan Parcial contempla la ejecución de vías de carácter arterial principal y secundario que mejorarán su integración con la estructura de la ciudad.
- Estructurar un sistema de espacio público de orden sectorial y otro transversal de orden barrial, conformando una red articulada y equilibrada de espacios públicos de fácil acceso.
- Recuperar y destacar los elementos ambientales existentes como los guaduales y corrientes de agua artificial.
- Propiciar la creación de una centralidad de orden sectorial.

ARTICULO 5. ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS EN EL PLAN PARCIAL. Se adoptan como estrategias de intervención y organización territorial para el área de planificación materia del plan parcial, las siguientes:

- Planear un proceso flexible que se adapte en el tiempo a las soluciones que el mercado requiera.
- Desarrollar gradualmente la infraestructura de servicios públicos, para adaptarse de acuerdo al programa de desarrollo de las Unidades de Gestión.
- Las Unidades de Gestión ejecutarán las obras urbanísticas que obliga la Ley, pero también requerirá que la municipalidad ejecute en el mediano plazo las calzadas principales de la Calle 48, Avenida Ciudad de Cali.
- Dar continuidad al tejido urbano, logrando que los proyectos urbanísticos que se desarrollen a partir del Plan Parcial se integren armónicamente a la ciudad existente.
- Se debe estructurar un sistema de espacio público longitudinal, paralelo a la Calle 48, de orden sectorial en el cual el Plan Parcial se integre y genere otro transversal de orden



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO No. 031 DE 2007
(ENERO 31)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI”

barrial, conformando una red de espacios públicos equilibrada, tanto de zonas verdes como de plazoletas, que permita un mejor aprovechamiento de la comunidad.

- Integrar al porcentaje de zonas verdes a ceder a la vegetación existente inventariada como de valor patrimonial ambiental.
- Solucionar adecuadamente la integración peatonal entre las diferentes áreas del Plan Parcial y especialmente el cruce con la Calle 48 (vía arterial principal).
- Se proponen alamedas paralelas a las corrientes de agua artificiales.
- Con la cesión del 3% para equipamiento colectivo institucional del ámbito comunitario y otros usos ubicados sobre la Calle 48, se crea una centralidad sectorial que se integraría estratégicamente al sistema de espacio público sectorial y al barrial del Plan Parcial.

ARTICULO 6. ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área del lote de las haciendas El Carmen y San Bartolo, está conformada por un área total de 251.978,121 M², del cual se han segregado dos zonas: La Zona 1 incluida dentro del Área de Expansión, y la Zona 2, ubicada en gran parte, por fuera del perímetro actual del área de expansión, considerada como suelo rural.

Para el cumplimiento del Área de Planificación, el Plan Parcial se adelanta con un área total de 230.095,683 M² equivalente a 23,01 hectáreas, la que está conformada por dos zonas fundamentales:

Zona 1A: Ubicada dentro del Área de Expansión con un área de 134.719,081 M², de la Hacienda El Carmen.

Zona 1B: Ubicada dentro del Área de Expansión con un área de 95.376,602 M², de la Hacienda San Bartolo.

De conformidad con el artículo 280 del Acuerdo 069 de Octubre 26 de 2000, “Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali”, se establece que para las Áreas de Desarrollo en Suelos de Expansión, el área mínima de planificación debe ser de 20 Hectáreas, luego de descontar al área bruta las áreas de reserva del sistema vial principal y de servicios públicos (canales, líneas de alta tensión, ferrocarriles, etc.).

El área bruta del Plan Parcial está conformada, con la siguiente relación de áreas por lotes:

LOTE No. 1A	=	8.147,748 M ²
LOTE No. 1C	=	4.958.986 M ²



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO No. 031 DE 2007
(ENERO 31)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

LOTE No. 1B	=	14.184,780 M ²
LOTE No. 2	=	21.915,648 M ²
LOTE No. 3	=	21.785,944 M ²
LOTE No. 4	=	20.973,154 M ²
LOTE No. 5	=	21.321,493 M ²
LOTE No. 6	=	5.949,869 M ²
LOTE No. 8	=	6.477,588 M ²
LOTE No. 9	=	8.512,178 M ²
LOTE No. 14A	=	491,693 M ²

AREA SUBTOTAL HDA. EL CARMEN	=	134.719,081 M ²
AREA LOTE HDA. SAN BARTOLO	=	95.376,602 M ²

TOTAL AREA BRUTA HACIENDAS		230.095.683 M ²

**CUADRO 1
RESUMEN GENERAL DE AREAS**

1. AREA LOTE ZONA 1-HDA. EL CARMEN	134.719,081 mts2
2. AREA LOTE ZONA 1A-HDA. SAN BARTOLO	95.376,602 mts2
3. AREA TOTAL BRUTA PLAN PARCIAL	230.095,683 mts2

AREA NETA URBANIZABLE:

1. Área de planificación (desarrollable)	230.095,683 mts2
2. Menos Vías Sistema Arterial	17.114,087 mts2
3. Área Neta Urbanizable	212.981,596 mts2

El área de planificación del Plan Parcial se encuentra delimitada así: por el Norte, con la futura Carrera 138; por el Occidente, con Emisora Radio El Sol, Jaime Córdoba V., herederos de Dolores Bedoya y Avícola Nápoles; por el Sur con la Carrera 143, Transportes Pance y Avícola Nápoles y por el Oriente con la futura Calle 52 de la nomenclatura urbana de Cali.

ARTICULO 7. ZONAS DE MANEJO. Las zonas en que se divide el Área de Planificación, obedece a que cada una de ellas se encuentra en una categoría de suelo distinta, lo que le



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

4 11. 20 **DECRETO No. 031 DE 2007**
(**ENELO 31**)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI”

confiere condiciones de manejo diferentes:

ZONA 1: AREA URBANIZABLE

Constituye la porción del Área de Planificación sobre la cual se pueden adelantar actuaciones urbanísticas de urbanización y construcción, por lo que se encuentra al interior del Área de Expansión Corredor Cali - Jamundí.

ZONA 2: AREA NO URBANIZABLE

Conformada por una porción del Suelo Rural, sobre la cual no se pueden adelantar actuaciones urbanísticas de urbanización y construcción. No forma parte del área de planificación del plan parcial.

ARTICULO 8. UNIDADES DE GESTIÓN. El proceso de urbanización del Plan Parcial se adelantará mediante la conformación de siete (7) Unidades de Gestión, definida por el Área de Planificación de las zonas 1A y 1B que se encuentran dentro del Área de Expansión de la Ciudad.

De igual forma, si las circunstancias del mercado cambian y las condiciones de servicios públicos y de accesibilidad son más favorables, se puede establecer un cambio en el orden de su ejecución. Las Unidades de Gestión están conformadas de acuerdo a las características generales que a continuación se establecen:

UNIDAD DE GESTIÓN 1.

Ubicada en la Esquina Nor-oriente del Plan Parcial sobre la Calle 48 entre Carreras 138 y 139, conformada por los Lotes 3 y 4 de la hacienda El Carmen, los cuales se van a destinar para un solo proyecto con uso institucional educativo definido como es el Instituto Oscar Scarpetta. Las cesiones de espacio público correspondientes a este desarrollo se cumplen al interior de los lotes y en ellos se ha contabilizado lo concerniente al 18% propiamente de zona verde con respecto al área bruta de diseño establecida en el Cuadro 2 - Composición de las Unidades de Gestión y las áreas compensatorias de las vías no proyectadas cada 100 metros. Igualmente se cede la franja protectora de la quebrada contigua a la zona verde y a la Carrera 139. En el Plano No. 20 se ilustra la propuesta del modelo de ocupación con su respectivo cuadro de áreas.



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO No. 031 DE 2007
(ENERO 31)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI”

UNIDAD DE GESTION 2.

Ubicada en la Esquina Nor-occidental del Plan Parcial sobre la Calle 42 entre Carreras 138 y 139, conformada por los Lotes 1A, 1B, 1C y 2 de la hacienda El Carmen, los cuales serán de uso mixto orientados para uno o varios proyectos independientes. Las cesiones de espacio público correspondiente a este desarrollo se cumplen al interior de los lotes y en ellos se ha contabilizado lo concerniente al 18% propiamente de zona verde con respecto al Área Bruta de Diseño establecida en el Cuadro 2 - Composición de las Unidades de Gestión, y las áreas compensatorias de las vías no proyectadas cada 100 metros. Igualmente se cede la franja protectora de la quebrada contigua a la zona verde y a la Carrera 139. En el Plano No. 21 se ilustra la propuesta del modelo de ocupación con su respectivo cuadro de áreas.

UNIDAD DE GESTION 3.

Ubicada en la zona central del Plan Parcial entre Carreras 139 y 141, conformada por la porción más grande de la hacienda San Bartolo, el cual será de uso mixto orientado para uno o varios proyectos independientes. Las cesiones de espacio público correspondiente a este desarrollo se cumplen al interior del lote y en él se ha contabilizado lo concerniente al 18% propiamente de zona verde con respecto al Área Bruta de Diseño establecida en el Cuadro 2 - Composición de las Unidades de Gestión y las áreas compensatorias de las vías no proyectadas cada 100 metros. Igualmente se cede la franja protectora de la quebrada contigua a la zona verde. Se debe entender que cuando se realice el proyecto arquitectónico se debe cumplir con los requerimientos de parqueaderos que arroje el área del uso que se proponga. En el Plano No. 22 se ilustra la propuesta del modelo de ocupación con su respectivo cuadro de áreas.

UNIDAD DE GESTION 4.

Ubicada en la zona centro-occidental del Plan Parcial sobre la Calle 42 entre Carreras 139 y 143, conformada por la porción más pequeña de la hacienda San Bartolo, el cual será de uso mixto orientado para uno o varios proyectos independientes. Las cesiones de espacio público correspondiente a este desarrollo se cumplen al interior del lote de las Unidades de Gestión 3 y 6, y en él se ha contabilizado lo concerniente al 18% propiamente de zona verde con respecto al Área Bruta de Diseño establecida en el Cuadro 2 - Composición de las Unidades de Gestión y las áreas compensatorias de las vías no proyectadas cada 100 metros. Se debe entender, que cuando se realice el proyecto arquitectónico se debe cumplir con los requerimientos de parqueaderos que arroje el área del uso que se proponga. En el Plano No. 23 se ilustra la propuesta del modelo de ocupación con su respectivo cuadro de áreas.



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO No. 031 DE 2007
(Enero 31)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI”

UNIDAD DE GESTION 5.

Ubicada en la zona centro-oriental del Plan Parcial sobre la Calle 48 entre Carreras 139 y 141, conformada por el Lote 9 y unas porciones de los Lotes 5 y 6 de la hacienda El Carmen, el cual será de uso mixto orientados para uno o varios proyectos independientes. Las cesiones de espacio público correspondiente a este desarrollo se cumplen parcialmente al interior de esta Unidad de Gestión y un pequeño saldo faltante se compensa en la Unidad de Gestión 7 y en el se ha contabilizado lo concerniente al 18% propiamente de zona verde con respecto al Área Bruta de Diseño establecida en el Cuadro 2 - Composición de las Unidades de Gestión. Se debe entender, que cuando se realice el proyecto arquitectónico se debe cumplir con los requerimientos de parqueaderos que arroje el área del uso que se proponga. En el plano No. 24 se ilustra la propuesta del modelo de ocupación con su respectivo cuadro de áreas.

UNIDAD DE GESTION 6.

Ubicada en la zona sur del Plan Parcial sobre la Calle 42 entre Carreras 141 y 143, conformada por el Lote medio de la hacienda San Bartolo, el cual se orienta para proyectos con usos mixtos, predominando la Vivienda de Interés Social, en multifamiliares y mezclado con una plataforma de comercio que se abre sobre la Calle 42 y Carrera 143. Este sería uno de los proyectos de vivienda que cumpliría con el 20% mínimo para VIS que exige el POT. En las cesiones de espacio público correspondiente a este desarrollo se cumplen al interior de esta Unidad de Gestión y un saldo sobrante para compensar a otras Unidades de Gestión y en él se ha contabilizado lo concerniente al 18% propiamente de zona verde con respecto al Área Bruta de Diseño establecida en el Cuadro 2 - Composición de las Unidades de Gestión. Se debe entender, que cuando se realice el proyecto arquitectónico se debe cumplir con los requerimientos de parqueaderos que arroje el diseño que se proponga. En el Plano No.25 se ilustra la propuesta del modelo de ocupación con su respectivo cuadro de áreas.

UNIDAD DE GESTION 7.

Ubicada en la zona sur del Plan Parcial sobre la Calle 48 entre Carreras 141 y 143, conformada por el Lote 8, 14A, en parte del Lote 5 y 6 de la hacienda El Carmen, el cual se orienta para proyectos con uso mixto predominando la Vivienda de Interés Social, en multifamiliares y mezclado con una plataforma de comercio que se abre sobre la Calle 48. Este sería el otro proyecto de vivienda que cumpliría con el 20% mínimo para VIS que exige el POT para la primera fase del Plan Parcial. En las cesiones de espacio público correspondiente a este desarrollo se

[Handwritten signature]



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO No. 031 DE 2007
(ENERO 31)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

cumplen al interior de esta Unidad de Gestión y un saldo sobrante para compensar a otras Unidades de Gestión y en él se ha contabilizado lo concerniente al 18% propiamente de zona verde con respecto al Área Bruta de Diseño establecida en el Cuadro 2 - Composición de las Unidades de Gestión, el 3% para equipamiento comunitario de los desarrollos de vivienda de las Unidades de Gestión 6 y 7, ubicado contiguo a la zona verde No.13 y las áreas compensatorias de las vías no proyectadas cada 100 metros. Se debe entender, que cuando se realice el proyecto arquitectónico se debe cumplir con los requerimientos de parqueaderos que arroje el diseño que se proponga. En el Plano No.26 se ilustra la propuesta del modelo de ocupación con su respectivo cuadro de áreas.

NOTA: Cuando los desarrollos urbanísticos de las Unidades de Gestión contemplen las vías cada 100 metros, éstas se descontarán de las áreas de cesión propuestas en este Plan Parcial, previo concepto del Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

CUADRO 2

COMPOSICION DE LAS UNIDADES DE GESTION

UNIDAD DE GESTIÓN 1

AREA ZONA VERDE TOTAL A CEDER	11.937,504
AREA VIAS LOCALES A CEDER	3.901,738
AREA TOTAL ESPACIO PUBLICO A CEDER	15.839,242
AREA TOTAL UTIL	26.919,356
AREA TOTAL BRUTA DE LOTE UNIDAD DE GESTION	42.759,098
AREA TOTAL BRUTA DE DISEÑO	44.516,451
AREA TOTAL LOTE 3+4 (NETA)	41.001,743

UNIDAD DE GESTIÓN 2

AREA ZONA VERDE TOTAL A CEDER	13.303,933
AREA VIAS ARTERIALES Y LOCALES A CEDER	10.979,239
AREA ZONA AISLAMIENTO CANAL A CEDER	718,863
AREA TOTAL ESPACIO PUBLICO A CEDER	25.002,035
AREA TOTAL UTIL	24.204,748
AREA TOTAL BRUTA DE DISEÑO	46.184,407
AREA TOTAL BRUTA LOTE UNIDAD DE GESTION	49.207,162
AREA TOTAL NETA 1A+1C+1B+2	47.184,799

UNIDAD DE GESTIÓN 3

AREA ZONA VERDE TOTAL A CEDER	8.561,031
AREA VIAS ARTERIALES Y LOCALES A CEDER	7.089,184
AREA ZONA AISLAMIENTO CANAL A CEDER	528,372
AREA TOTAL ESPACIO PUBLICO A CEDER	16.178,587

[Handwritten signature]



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO No. 031 DE 2007
(Enero 31)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

AREA TOTAL UTIL	18.265,313
AREA TOTAL BRUTA DE DISEÑO	35.503,305
AREA TOTAL BRUTA LOTE UNIDAD DE GESTION	34.443,899
AREA TOTAL NETA	30.262,932

UNIDAD DE GESTIÓN 4

AREA ZONA VERDE TOTAL A CEDER	5.749,577
AREA VIAS ARTERIALES Y LOCALES A CEDER	2.301,377
AREA ZONA AISLAMIENTO CANAL A CEDER	0,0
AREA TOTAL ESPACIO PUBLICO A CEDER	8.050,954
AREA TOTAL UTIL	16.269,253
AREA TOTAL BRUTA DE DISEÑO	27.273,390
AREA TOTAL LOTE UNIDAD DE GESTION	24.321,169
AREA TOTAL NETA DE DISEÑO	21.368,948

UNIDAD DE GESTIÓN 5

AREA ZONA VERDE TOTAL A CEDER	5.959,565
AREA VIAS LOCALES A CEDER	1.269,617
AREA ZONA AISLAMIENTO CANAL A CEDER	1.028,709
AREA TOTAL ESPACIO PUBLICO A CEDER	8.257,891
AREA TOTAL UTIL	14.042,218
AREA TOTAL BRUTA DE DISEÑO	23.218,040
AREA TOTAL LOTE UNIDAD DE GESTION	22.300,050
AREA TOTAL NETA DE DISEÑO	21.383,541

UNIDAD DE GESTIÓN 6

AREA ZONA VERDE TOTAL A CEDER	10.074,387
AREA VIAS ARTERIALES + LOCALES A CEDER	10.040,683
AREA ZONA AISLAMIENTO CANAL A CEDER	0,0
AREA TOTAL ESPACIO PUBLICO A CEDER	20.115,070
AREA TOTAL UTIL	16.496,463
AREA TOTAL BRUTA DE DISEÑO	32.599,908
AREA TOTAL LOTE UNIDAD DE GESTION	36.611,534
AREA TOTAL NETA DE DISEÑO	32.167,449

UNIDAD DE GESTIÓN 7

AREA ZONA VERDE+EQUIPAMIENTO TOTAL A CEDER	5.484,000
AREA VIAS ARTERIALES + LOCALES A CEDER	1.963,282
AREA ZONA AISLAMIENTO CANAL A CEDER	2.138,175
AREA TOTAL ESPACIO PUBLICO A CEDER	9.585,457
AREA TOTAL UTIL	10.867,226
AREA TOTAL BRUTA DE DISEÑO	20.800,182
AREA TOTAL LOTE UNIDAD DE GESTION	20.452,771
AREA TOTAL NETA DE DISEÑO	19.612,184

[Handwritten signature]



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO No. 031 DE 2007
(ENERO 31)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI”

RESUMEN TOTAL UNIDADES DE GESTIÓN DE LA 1 A LA 7

AREA ZONA VERDE TOTAL A CEDER	61.069,997
AREA VIAS ARTERIALES + LOCALES A CEDER	37.545,120
AREA ZONA AISLAMIENTO CANAL A CEDER	4.414,119
AREA TOTAL ESPACIO PUBLICO A CEDER	103.029,240
AREA TOTAL UTIL	127.065,076
AREA TOTAL BRUTA DE DISEÑO	230.095,683
AREA TOTAL LOTE UNIDAD DE GESTION	230.095,683
AREA TOTAL NETA DE DISEÑO	212.981,596

Nota General: En las áreas de zona verde incluyen el área de equipamiento y las áreas de vías no proyectadas.

CAPÍTULO II

ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTICULO 9. ARTICULACIÓN DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES PRESENTES EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN. Forman parte de los Sistemas Estructurantes Primarios derivados del Acuerdo Municipal 069 de 2000, que deben tenerse en cuenta en la ejecución del Plan Parcial: el sistema estructurante ambiental, el sistema vial y de transporte, el sistema de espacio público y el sistema de equipamientos colectivos. Las características esenciales de los sistemas estructurantes se definen en los siguientes artículos.

ARTICULO 10. ELEMENTOS DEL SISTEMA AMBIENTAL. Constituyen elementos estructurantes ambientales en el Plan Parcial derivados del Plan de Ordenamiento Territorial, los siguientes:

- a. La Sub-ramificación 5-8-6-1 del Río Pance y su franja de protección, en la que se proponen la conformación de alamedas, conformando un corredor ambiental de gran importancia paisajística. Este corredor ambiental será trabajado como tal, generando espacios para la recreación pasiva, senderos y mobiliario, toda vez que se entiende como parte de la cesión urbanística pública destinada para zona verde, que los desarrollos que conforman el Plan Parcial se entregarán a la ciudad.
- b. El guadual ubicado en la margen izquierda de la futura Calle 48 entre Carreras 138 y 139, el cual se reconoce como un importante hito natural y paisajístico para el Plan Parcial, de forma tal que determina su conservación e integración al sistema urbano.



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411-20 DECRETO No. 031 DE 2007
(Enero 31)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

- c. El sistema de parques de barrio, plazoletas y alamedas peatonales que serán el soporte ambiental y paisajístico a nivel de vecindario que permita la articulación y complementación de los sistemas estructurantes ambientales definidos anteriormente.

Parágrafo 1: En las zonas verdes debe mantenerse y conservarse la arborización existente con valor paisajístico y ambiental.

Parágrafo 2: Las zonas verdes de parques serán entregadas con las condiciones y requisitos previstos por las normas vigentes en el Municipio de Cali, y en particular lo determinado en el artículo 75 de la Resolución No 658 del 2 de Diciembre de 2003, emitida por el Departamento Administrativo de Gestión del Medio Ambiente - Dagma.

ARTICULO 11. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE. El sistema vial municipal de carácter arterial y local, derivado de lo establecido en el Acuerdo 069 de 2000, y existente en la zona de planificación, está compuesto por las siguientes vías:

a. Vías del sistema vial principal:

CALLES 42 y 48 Y CARRERA 143:

La Calle 42 y la Carrera 143, están jerarquizadas como Vías Arterias Secundarias y la Calle 48 como Vía Arteria Principal. Sobre las Calles 42 y 48 se canalizan la totalidad de rutas de acceso vehicular al predio, lo que se hace posible a través de la intersección con las Carreras 138, 139, 141 y 143. La conexión transversal se canaliza a través de la Carrera 143, que une la Calle 36 (vía Cali - Jamundi) con la vía Cali - Puerto Tejada

ARTICULO 12. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. El sistema de Espacios Públicos de carácter local y sectorial, derivado de lo proyectado en la Estructura del Espacio Publico del Plan Parcial, está compuesto por las zonas verdes a ceder al Municipio de Cali, producto del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de los desarrollos urbanísticos o constructivos de las Unidades de Gestión. Estas áreas serán de dominio público con un carácter ornamental, paisajístico, ecológico, recreativo y funcional.

Las áreas de zonas verdes se han distribuido equitativamente en cada Unidad de Gestión, concentrándose preferencialmente en forma lineal frente a la Calle 42 (zona de gradual), Carrera



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO No. 031 DE 2007
(enero 31)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI”

139 (paralelo a la corriente de agua artificial), la Calle 48 (zona del guadual) y paralelo a la corriente de agua que pasa por la Unidad de Gestión 5 y 7, todo con esta indicado en el plano No.16, con el propósito de conformar un sistema de alameda que una transversalmente las dos vías arteriales que atraviesan el Plan Parcial.

ARTICULO 13. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS DEL PLAN PARCIAL. El equipamiento colectivo institucional del ámbito comunitario de los proyectos de Vivienda de Interés Social se ubica en el área a ceder para dicho propósito por parte del Plan Parcial, indicado en el Plano Número 26 anexo al presente Decreto, en la cual concentra el porcentaje cedido para equipamiento de la Unidades de Gestión No. 6 y 7, con el fin de que la Administración Municipal defina el equipamiento que corresponda a estos desarrollos.

CAPÍTULO III

OBLIGACIONES URBANISTICAS

ARTICULO 14. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL PARA LA CESION DE ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS. A partir de los sistemas estructurantes primarios y secundarios enunciados en los anteriores artículos y de las nuevas obligaciones derivadas de la normativa de cesiones del Acuerdo 069 de 2000, se determina el cuadro general de obligaciones que presenta la distribución de áreas de cesión globales del Plan Parcial, las cuales se derivan de lo establecido en el artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000, definidas como un 18% del área bruta de desarrollo para zonas verdes y una cesión del 3%, medida sobre el área bruta de los desarrollos de vivienda con destino a equipamientos comunitarios (ver Cuadro 3)

CUADRO 3

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

DESCRIPCION	ZONAS 1+1A
1. Cesiones por Concepto de Vías No Proyectadas (compensación)	17.924,993
2. Cesiones del 18% sobre área Bruta para zonas verdes	41.422,653
3. Cesión para equipamientos 3% en VIS	1.722,351
Total (reglamentario + Vías no proyectadas)	61.069,997



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO No. 031 DE 2007
(Enero 31)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI”

Todos los proyectos urbanísticos que componen el presente Plan Parcial deberán ceder el área y adecuar en su proceso de urbanización las zonas verdes al interior de su correspondiente área de proyecto, definida en el Plano anexo 16, de conformidad con los requerimientos exigidos por la entidad competente. No será obligatorio para la Unidad de Gestión que desarrolle proyectos de vivienda vivienda de interés social la ejecución de las instalaciones físicas del equipamiento colectivo comunitario a construir dentro del área del 3% cedido para ello.

Las áreas a ceder en el área de planificación del Plan Parcial para zonas verdes y equipamientos, más las áreas a ceder para vías del sistema vial primario y secundario, configuran el Cuadro General No. 4.

Los desarrollos de vivienda que superen densidades mayores a 120 viviendas por hectárea neta urbanizable, se regirán por lo establecido en el parágrafo del artículo 343 del Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000).

CUADRO 4
CUADRO GENERAL DE AREAS DEL PLAN PARCIAL

DESCRIPCION	ZONAS 1+1A
ÁREA DE PLANIFICACION (Área Bruta)	230.095,683
CESIÓN PARA ZONAS VERDES	41.422,653
CESION EQUIPAMIENTOS	1.722,351
CESION POR VIAS NO PROYECTADAS (compensación)	17.924,993
TOTAL CESIONES ZONAS VERDES (ubicadas en el área de planificación)	61.069,997
Vías Arterias Principal y Secundaria	17.112,775
Vías Locales y bahías parqueaderos	20.432,345
AREA VIA A NEGOCIAR - CALLE 48 (por definir área)	0
TOTAL VIAS	37.545,120
TOTAL FRANJAS DE CANAL A CEDER	4.414,119
TOTAL DE ESPACIO PUBLICO A CEDER	<u>103.029,240</u>
ÁREA UTIL	127.065,076
ÁREA NETA URBANIZABLE (descontando vías arterias)	212.981,596



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

41.20 DECRETO No. 031 DE 2007
(Ene 31)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI”

ARTICULO 15. DISTRIBUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES EN LAS DIFERENTES UNIDADES DE GESTIÓN Y DE SUS PROYECTOS URBANÍSTICOS. El propósito general de las cesiones para zonas verdes y equipamientos del presente Plan Parcial es la consolidación del sistema de espacio público a partir de los aportes realizados por cada unidad de gestión o por cada proyecto urbanístico. A continuación se establece el aporte de cada unidad y proyecto. Su localización, área y entrega efectiva al finalizar la ejecución de cada proyecto urbanístico, por parte de su responsable urbanizador a través de la licencia de urbanismo, se hará teniendo en cuenta los planos anexos 16 y 16A, y las áreas dispuestas en el cuadro 5.

CUADRO 5

CESIONES PARA ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTOS Y OTROS ITEMS EN METROS CUADRADOS DE SUPERFICIE POR CADA UNIDAD DE GESTIÓN.

Unidades de Gestión	Area Zona Verde (18%) en Proyecto	A.Compensar por Vías N.P.	AREA TOTAL Z. VERDE A CEDER (*)	Área Equip. Comun.3%	FRANJAS CANAL A CEDER PROYECTO	AREA VIAS A CEDER PROYECTO
1 HDA EL CARMEN						
SUBTOTAL	8.015,352	3.922,152	11.937,504			3.901,738
2 HDA EL CARMEN						
SUBTOTAL	9.370,737	3.933,196	13.303,933		718,863	10.979,239
3 HDA SAN BARTOLO						
SUBTOTAL	6.840,105	1.720,926	8.561,031		528,372	7.089,184
4 HDA SAN BARTOLO						
SUBTOTAL	3.537,932	2.211,645	5.749,577			2.301,377
5 HDA EL CARMEN						
SUBTOTAL	3.307,190	2.028,363	5.335,553	624,012	1.028,709	1.269,617
6 HDA SAN BARTOLO						
SUBTOTAL	6.790,954	2.185,087	8.976,041	1.098,346		10.040,683
7 HDA EL CARMEN						
SUBTOTAL	3.560,376	1.923,624	5.484,000		2.138,176	1.963,282
TOTAL ZONA 1+1A	41.422,646	17.924,993	59.347,639	1.722,358	4.414,120	37.545,120

(*) Las cesiones de zona verde incluye el área compensatoria por vías no proyectadas.

ARTICULO 16. OBLIGACIONES FRENTE A LA CESION Y LA CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA VIAL. Todos los proyectos urbanísticos que componen el presente Plan Parcial deberán ceder el área y ejecutar en su proceso de urbanización las vías localizadas al interior de

[Handwritten signature]



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO No. 031 DE 2007
(Anexo 31)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

su correspondiente área de proyecto, definida en el Plano anexo 36 y descritas en el artículo 11. Será igualmente responsabilidad de cada unidad de gestión, la construcción de las vías que componen el sistema vial, tal como lo muestra el cuadro 6.

CUADRO 6

UNIDAD	RESPONSABILIDAD VIAL PRIMARIO
1	Ejecutar la Carrera 138, media calzada en el tramo correspondiente a la Unidad.
	Ejecutar la Carrera 139, en el tramo correspondiente a la Unidad.
	Ejecutar la Calle 44, media calzada en el tramo correspondiente a la Unidad. Ejecutar la Calle 48, calzada de servicio occidental en el tramo correspondiente a la Unidad.
2	Ejecutar la Calle 42 en el tramo correspondiente a la Unidad. Ejecutar la Carrera 138 media calzada en el tramo correspondiente a la Unidad. Ejecutar la Carrera 139 en el tramo occidental correspondiente a la Unidad.
	Ejecutar la Carrera 139 media calzada en el tramo correspondiente a la Unidad.
	Ejecutar la Calle 44, media calzada en el tramo correspondiente a la Unidad.
3	Ejecutar la Carrera 139 media calzada en el tramo correspondiente a la Unidad. Ejecutar la Carrera 141 media calzada en el tramo correspondiente a la Unidad. Ejecutar la Calle 42 en el tramo correspondiente a la Unidad. Ejecutar la Calle 44, media calzada en el tramo correspondiente a la Unidad.
4	Ejecutar la Calle 44 media calzada en el tramo correspondiente a la Unidad. Ejecutar la Carrera 139 media calzada en el tramo correspondiente a la Unidad. Ejecutar la Carrera 141 media calzada en el tramo correspondiente a la Unidad.
5	Ejecutar la Carrera 139 media calzada en el tramo correspondiente a la Unidad. Ejecutar la Carrera 141 media calzada en el tramo correspondiente a la Unidad. Ejecutar la Calle 48, calzada de servicio occidental en el tramo correspondiente a la Unidad.
6	Ejecutar la Calle 42 en el tramo correspondiente a la Unidad. Ejecutar la Carrera 141 media calzada en el tramo correspondiente a la Unidad. Ejecutar la Carrera 143 la calzada lateral norte en el tramo correspondiente a la Unidad.
7	Ejecutar la Carrera 141 media calzada en el tramo correspondiente a la Unidad. Ejecutar la Carrera 143 la calzada lateral norte en el tramo correspondiente a la Unidad. Ejecutar la Calle 48, calzada de servicio occidental en el tramo correspondiente a la Unidad.



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

4.11.20 **DECRETO No. 031 DE 2007**
(enero 31)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI”

PARÁGRAFO: En el evento de gestionarse y ejecutarse las manzanas por separado, éstas deberán asumir para cada etapa de su desarrollo, la ejecución de la porción de vía primaria o secundaria que les corresponda, de acuerdo con la delimitación de cada uno de los proyectos urbanísticos, en las respectivas Unidades de Gestión. Cuando se hable de la ejecución de la vía se entiende que se trata de la pavimentación de la calzada, adecuación y arborización de andenes y de los separadores viales, cuando sea del caso. En el caso de la Vía Arteria Principal, Calle 48 (Avenida Ciudad de Cali), definida en el POT, por corresponder a una vía de carácter regional, es responsabilidad del Municipio la construcción de las calzadas principales.

ARTÍCULO 17. OBLIGACIONES URBANISTICAS FRENTE A LOS SERVICIOS PÚBLICOS.

La disponibilidad técnica en la prestación de los servicios públicos domiciliarios será garantizada por el Plan Parcial. El urbanizador deberá realizar las redes de servicios que garanticen la dotación de los servicios públicos en cada uno de los desarrollos urbanísticos.

La distribución en el tiempo de la dotación de los servicios públicos sería así:

Para los primeros años, se plantea que el Instituto Oscar Scarpetta desarrolle una solución individual de Acueducto. Para el Alcantarillado Sanitario se propone descargar al alcantarillado existente sobre la Carrera 143, del cual el Plan Parcial participaría en la reconstrucción de la red existente y el desarrollo de la planta de tratamiento de aguas residuales de la vereda Cascajal.

A partir del año cinco del plan, la solución al Acueducto se estima y de acuerdo al programa de proyectos de EMCALI, que este llegaría con agua potable al sector. El alcantarillado sanitario descargaría al alcantarillado existente sobre la Cra 143, si aun no se ha desarrollado el de la Avenida Ciudad de Cali, el cual tendría el sistema de alcantarillado de Emcali, que descargaría a una PTAR por construirse sobre el río Lili.

ARTÍCULO 18. DISEÑO DEFINITIVO DE LAS REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS. El diseño definitivo de las redes de servicios públicos se hará previo a la ejecución de los desarrollos constructivos y con la debida aprobación de la autoridad ambiental competente o de la empresa operadora de servicios públicos para ese sector de la ciudad, según sea el caso. Las especificaciones técnicas de estas redes deben acogerse a los requisitos y términos de referencia para diseño y construcción que determine la ley.



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO No. 031 DE 2007
(enero 31)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

CAPÍTULO III

SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

ARTICULO 19. SUELO PRIVADO POR UNIDAD DE GESTIÓN. El suelo privado o área útil es el que resulta de descontar del área de intervención, lo correspondiente a suelo a ceder público para espacio público y equipamientos y las vías vehiculares, es decir es el área útil privada para la construcción de edificaciones residenciales y comerciales.

	Unidades de Gestión	Área Bruta LOTE	Área Neta de Diseño	Área Útil
1	HDA EL CARMEN	42.759,098	41.001,743	26.919,855
2	HDA EL CARMEN	49.207,162	47.184,799	24.204,748
3	HDA SAN BARTOLO	34.443,899	30.262,932	18.265,313
4	HDA SAN BARTOLO	24.321,169	21.368,948	16.269,253
5	HDA EL CARMEN	22.300,050	21.383,541	14.042,218
6	HDA SAN BARTOLO	36.611,534	32.167,449	16.496,463
7	HDA EL CARMEN	20.452,771	19.612,184	10.867,226
	SUBTOTAL ZONA 1+1A	230.095,683	212.981,596	127.065,076

ARTICULO 20. DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA DE OCUPACIÓN PRIVADA PARA ÁREAS DE DESARROLLO POR SISTEMA DE AGRUPACION O CONJUNTO. De conformidad con el modelo de desarrollo anteriormente formulado, el Plan Parcial solo considera desarrollos en Sistema de Agrupación o de conjunto para los diversos usos identificados como viables en el análisis de mercado igualmente expuesto.

En el Plan Parcial la Edificabilidad y Densidad Máxima en sistemas de agrupación se plantea en una sola subárea de tratamiento, en la cual se definen los aprovechamientos para los desarrollos de vivienda VIS y No VIS y otros usos de carácter comercial mezclados con la vivienda.

ARTÍCULO 21. DEFINICIÓN DE APROVECHAMIENTO MEDIO. Con la determinación de un aprovechamiento medio se pretende definir un escenario intermedio de aprovechamiento para las operaciones urbanas propuestas y las correspondientes unidades de gestión que mediante el reparto equitativo de las cargas y beneficios viabilice la ejecución de los proyectos urbanísticos.

EL aprovechamiento medio u óptimo definido para el área de planificación corresponde a un índice de construcción de 1,2 para vivienda VIS y No VIS, igual al máximo establecido por el Acuerdo 069 de 2000, y para proyectos comerciales y de servicios corresponde a 0,60, el cual es sustentado en los criterios señalados en la modelación urbana por unidades de gestión que hace



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO No. 031 DE 2007
(Ene 31)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI”

parte del Documento Técnico de Soporte. Aplicando la modelación arrojó una edificabilidad total de 146.072,030 metros cuadrados de construcción, con el cual se realizó la modelación financiera del Plan.

ARTÍCULO 22. EDIFICABILIDAD POR UNIDAD DE GESTIÓN. Entiéndase por edificabilidad los metros cuadrados de construcción que podrá desarrollar cada unidad de gestión después de aplicar el índice de construcción.

En el artículo anterior se definió el aprovechamiento en términos de índice de construcción y se contabilizan luego del ejercicio los metros cuadrados totales a desarrollar por todas las unidades de gestión, para asignarlos entre las diferentes unidades de gestión, se determina un índice de construcción aplicable sobre el área neta urbanizable y se discrimina el resultado del ejercicio entre cada unidad como lo muestra los siguientes cuadros:

	Unidades de Gestión	Área Neta de Diseño	Área Total de Construcción	Índice de Construcción
1	HDA EL CARMEN	41.001,743	20.705,763	0,505
2	HDA EL CARMEN	47.184,799	18.303,315	0,388
3	HDA SAN BARTOLO	30.262,932	24.753,968	0,818
4	HDA SAN BARTOLO	21.368,948	16.233,298	0,760
5	HDA EL CARMEN	21.383,541	16.233,298	0,759
	Subtotal Institucionales	161.201,963	96.229,642	0,597
6	HDA SAN BARTOLO	32.167,449	32.423,153	1,008
7	HDA EL CARMEN	19.612,184	17.419,235	0,888
	Subtotal Vivienda VIS	51.779,633	49.842,388	0,963
	SUBTOTAL ZONA 1+1A	212.981,596	146.072,030	0,686

Para la definición de los índices máximos se retoman los definidos en el Acuerdo 069 de 2000 para los desarrollos de vivienda de 1,2. Para los desarrollos comerciales y de servicios se acoge un índice de construcción de 0,60 por ser producto de la modelación urbanística.

ARTÍCULO 23. OCUPACIÓN MÁXIMA POR UNIDAD DE GESTIÓN. De conformidad con el Acuerdo 069 de 2000, La ocupación máxima para la totalidad del área de planificación del plan parcial corresponde a un índice de ocupación del 22% sobre el área neta urbanizable, para proyectos diferentes a vivienda, lo cual equivale a 46.855,951 m², y para vivienda No VIS el índice de ocupación corresponde 24% sobre el área neta urbanizable, lo cual equivale a 51.115,583 m².

[Handwritten signature]



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO No. 031 DE 2007
(Enero 31)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

Teniendo en cuenta lo anterior, se realizo una modelación urbanística con los diferentes usos propuestos, lo que arrojó un área edificable en primer piso de 37.401,179 m², lo que equivale al 17,6% la cual podrá ocuparse totalmente en primer piso, ya que esta por debajo del área de ocupación permitida; en el siguiente cuadro se consigna cuanto es la ocupación máxima de suelo privado edificable de cada unidad de gestión.

	Unidades de Gestión	Área Neta de Diseño	Área Ocupación 1er Piso	Índice de Ocupación
1	HDA EL CARMEN	41.001,743	6.901,921	0,168
2	HDA EL CARMEN	47.184,799	6.105,105	0,129
3	HDA SAN BARTOLO	30.262,932	6.657,586	0,220
4	HDA SAN BARTOLO	21.368,948	4.701,680	0,220
5	HDA EL CARMEN	21.383,541	4.701,680	0,220
6	HDA SAN BARTOLO	32.167,449	5.351,948	0,166
7	HDA EL CARMEN	19.612,184	2.981,259	0,152
SUBTOTAL ZONA 1+1A		212.981,596	37.401,179	0,176

ARTICULO 24. DESCRIPCIÓN DE APROVECHAMIENTOS. Para los desarrollos por sistemas de agrupación en área con tratamiento de desarrollo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000, la forma de contabilizar la edificabilidad, en el área de planificación a que se refiere el Plan Parcial, se hará de la siguiente manera:

Para Agrupaciones Multifamiliares VIS y No VIS

VARIABLES	AGRUPACION Sin Transferencia	AGRUPACION Con Transferencia
Índice máx. de Ocupación (IO) sobre Área Neta Urbanizable	0.22	0.24
Índice máx. de Construcción (IC) sobre Área Neta Urbanizable	1.20	1.60

Aplican para proyectos VIS y No VIS.

Para proyectos solamente Comerciales y de Servicios de Escala Metropolitana o Urbana

VARIABLES	AGRUPACION Sin Transferencia	AGRUPACION Con Transferencia
Índice máximo de Ocupación (IO)	0.22	0.25



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO No. 031 DE 2007
(ENERO 31)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

sobre Área Neta Urbanizable		
Índice máx. de Construcción (IC) sobre Área Neta Urbanizable	0,60	1.00

Aprovechamientos generales:

VARIABLES	AGRUPACION Sin Transferencia	AGRUPACION Con Transferencia
Altura Máxima	8 pisos o 24 metros	10 pisos o 30 metros
Altura Mínima	Los predios con frente a la Calle 48 deberán desarrollar una altura mínima de 3 pisos ó 9 metros	Los predios con frente a la Calle 48 deberán desarrollar una altura mínima de 3 pisos ó 9 metros
Aislamiento Lateral	Cinco (5) metros a partir del nivel natural del terreno	Cinco (5) metros a partir del nivel natural del terreno
Aislamiento Posterior (escalonado)	De 1 al 5 Piso: 5,00 ml. De 6 al 8 Piso: 8,00 ml.	De 1 al 5 Piso: 5,00 ml. De 6 al 8 Piso: 8,00 ml. De 9 al 10 Piso: 9,50 ml.
Antejardín	5,00 metros	5,00 metros

PARÁGRAFO 1°. De acuerdo con el aprovechamiento definido en cada Unidad de Gestión, expresado en índice de ocupación e índice de construcción, el Plan Parcial propone que los excedentes de los aprovechamientos definidos para las unidades de Gestión, podrán ser transferidos entre sí, siempre y cuando en su conjunto no sobrepasen la norma de índices con transferencia, definida para la actividad descrita.

Así mismo, para el caso de los desarrollos comerciales y de servicios identificados, se aplicarán los índices de construcción y ocupación sobre la totalidad del área neta urbanizable de la unidad de gestión y de promoverse desarrollos mixtos de vivienda, la edificabilidad para este uso será igualmente contabilizada sobre la totalidad del área neta urbanizable de la unidad de gestión.



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411-20 DECRETO No. 031 DE 2007
(ENERO 31)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

PARÁGRAFO 2°. Para la cuantificación de los índices de ocupación y construcción no se contabilizará el área destinada a parqueaderos, sean en playa o semisótanos, en el proyecto.

ARTICULO 25. USOS DEL PLAN PARCIAL. El Área de Actividad de este Plan Parcial es Mixta, con usos de carácter comercial, de servicios (institucionales) y residencial, acogiéndose al artículo 260 del Acuerdo 069 de 2000.

En consideración a lo establecido en el Acuerdo 207 de 2007, se aplicarán los usos de la columna Área de Actividad Mixta, con excepción de los siguientes códigos:

CODIGO ACTIVIDAD	ESTABLECIMIENTO / TIPO DE ACTIVIDAD
4020	Fabricación de gas; distribución de combustibles gaseosos por tuberías
4522	Construcción de edificaciones para uso no residencial
4560	Alquiler de equipo para construcción y demolición dotado de operarios
5011	Comercio de vehículos automotores nuevos
5012	Comercio de vehículos automotores usados
5020	Mantenimiento y reparación de vehículos automotores (talleres)
5020A	Servicio de alistamiento y mantenimiento de vehículos, centros de servicio automotriz (lavaderos, servitecas, vulcanizadoras, lubritecas), no talleres
5030	Comercio de partes, piezas (autopartes) y accesorios (lujos) para vehículos automotores
5040	Mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus partes, piezas y accesorios
5040A	Comercio de accesorios y repuestos para motocicletas
5051	Comercio al por menor de combustible para automotores
5052	Comercio al por menor de lubricantes (aceites, grasas), aditivos y productos de limpieza para vehículos automotores
5151	Comercio al por mayor de combustibles sólidos, líquidos, gaseosos y productos conexos
5170	Mantenimiento y reparación de maquinaria y equipo
5211A	Centros comerciales, supermercados y almacenes de cadena
5511	Alojamiento en "hoteles", "hostales" y "apartahoteles"
5512	Alojamiento en "residencias" y "amoblados"
5513	Alojamiento en "centros vacacionales" y "zonas de camping"
5519	Otros tipos de alojamiento ncp
5530	Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento
6010	Transporte por vía férrea
6021	Transporte urbano colectivo regular de pasajeros
6022	Transporte intermunicipal colectivo de pasajeros
6023	Transporte internacional colectivo regular de pasajeros
6031	Transporte no regular individual de pasajeros
6032	Transporte colectivo no regular de pasajeros
6039	Otros tipos de transporte no regular de pasajeros ncp
6041	Transporte municipal de carga por carretera
6042	Transporte intermunicipal de carga por carretera

[Handwritten signature]



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO No. 031 DE 2007
(ENERO 31)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

6043	Transporte internacional de carga por carretera
6044	Alquiler de vehículos de carga con conductor
6050	Transporte por tuberías
6111	Transporte marítimo internacional
6112	Transporte marítimo de cabotaje
6120	Transporte fluvial
6211	Transporte regular nacional de pasajeros, por vía aérea
6212	Transporte regular nacional de carga, por vía aérea
6213	Transporte regular internacional de pasajeros, por vía aérea
6214	Transporte regular internacional de carga, por vía aérea
6220	Transporte no regular, por vía aérea
6331	Actividades de estaciones de transporte terrestre
6332	Actividades de estaciones de transporte acuático
6333	Actividades de aeropuertos
6339	Otras actividades complementarias del transporte
6340	Actividades de agencias de viajes y organizadores de viajes; actividades de asistencia naturistas ncp
6390	Actividades de otras agencias de transporte
9242	Actividades de juegos de azar
9249	Otras actividades de esparcimiento
9309 *	Otras actividades de servicios ncp (salas de masaje, prostíbulos)

Se permitirá la localización de los elementos constitutivos del Sistema Integrado de Transporte Masivo.

Para la definición de usos se aplicará la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos (Art. 247 y 417 del POT) y la Matriz desagregada de usos del suelo establecida en el Decreto Reglamentario 1151 de 2000.

ARTICULO 26. ESQUEMA BASICO. Los proyectos urbanísticos a desarrollarse al interior del área de planificación darán cumplimiento a las normas urbanísticas contenidas en el Plan Parcial, en este Decreto y sus planos anexos. De conformidad con la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 069 de 2000 para tramitar las correspondientes licencias de urbanización de los proyectos a ejecutar en desarrollo del Plan Parcial que se aprueba, no se requerirá de solicitud y expedición de Esquema Básico por parte de la Administración Municipal.

ARTICULO 27. OTRAS NORMAS DE URBANIZACIÓN. PORCENTAJE DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL. El Plan Parcial de las Haciendas El Carmen y San Bartolo, de conformidad con lo exigido en el Plan de Ordenamiento Territorial, se acoge a la destinación del 20% del área útil del mismo, que será desarrollado en las últimas Unidades de Gestión.

49

[Handwritten signature]



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO No. 031 DE 2007
(Enero 31)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI”

El área útil para vivienda de interés social –VIS, por cálculo es la siguiente:

El área útil por la Hacienda El Carmen: 78.392,758 m² x 20% = 15.678,552 m²

El área útil por la Hacienda San Bartolo: 52.677,569 m² x 20% = 10.535,514 m²

Área Total Útil : 131.070,287 m² x 20% = 26.214,066 m²

Área Útil VIS Proyectado en el plano del Plan Parcial:

El área útil VIS por la Hacienda El Carmen: = 16.795,677 m²

El área útil VIS por la Hacienda San Bartolo: = 10.428,148 m²

Área Total Útil VIS = 27.223,825 m²

GENERADOR O RECEPTOR DE COMPENSACIONES

- El Plan Parcial será receptor de compensaciones por transferencias de derechos de construcción.
- Los Índices de Construcción por transferencia aplicará así: Para agrupaciones multifamiliares No VIS, y de VIS mezclados con comercio en primer piso, el índice de construcción podrá incrementarse hasta 1,60. Para sólo proyectos comerciales y de servicios se podrá incrementar el índice de construcción hasta 1.10. Los índices de ocupación se incrementan para proyectos VIS y No VIS mezclados con comercio en primer piso a 0,24 y para los proyectos comerciales y de servicios a 0,25.

REQUISITOS PARA URBANIZAR

- Se debe tener en cuenta que los terrenos a urbanizar cumplan con lo establecido en los artículos 329, 331, 378 y 379 del POT.

SISTEMAS DE URBANIZACION

- En este Plan Parcial, las Unidades de Gestión podrán desarrollarse con los sistemas de urbanización que se definieron en los cuadros de aprovechamientos, cumpliendo con las cesiones de espacio público que le correspondan en cada Unidad de Gestión.

A. - NORMAS PARA CONJUNTOS VERTICALES DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

AREA COMUNAL DE USO PRIVADO

- Para conjunto de diez o más viviendas, se deberán conservar un área comunal de uso privado, a razón de diez (10) metros cuadrados por vivienda. Cuando el conjunto posea

[Handwritten signature]



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

Art. 20 **DECRETO No. 031 DE 2007**
(ENELO 31)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

menos de 20 viviendas, el área comunal deberá ser de cien (100) metros cuadrados, como mínimo.

SECCION DE VIAS INTERNAS PRIVADAS

- La calzada de las vías vehiculares internas de uso privado deberá tener un ancho mínimo de seis (6) metros y el aislamiento entre la vía o bahía de estacionamiento, respecto al paramento de las edificaciones, será mínimo de dos (2,00) metros. Para conjuntos horizontales la distancia entre fachadas que presenten accesos peatonales será de seis (6) metros.

GENERALES

- Las demás disposiciones contenidas en los artículos 370, 371, 372 y 373 del POT, no mencionadas en este Plan Parcial, serán también aplicables para este tipo de conjuntos.

ESTACIONAMIENTOS

Para los estacionamientos de residentes se aplica lo siguiente:

- Sistema de Conjunto Vertical: Un (1) parqueo por cada dos (2) viviendas
- En los conjuntos o agrupaciones verticales u horizontales deberán plantear un estacionamiento para visitantes a razón de uno (1) por cada 10 unidades de vivienda.

B.- NORMAS PARA CONJUNTOS VERTICALES DE VIVIENDA NO VIS

- En este Plan Parcial, los proyectos de vivienda No VIS que llegasen a realizar en reemplazo de lo institucional se registrarán por lo dispuesto en los Artículos 370, 372, 373 del POT.

NORMAS GENERALES

ALTURAS.

- Las alturas de las edificaciones se contarán desde cualquier punto del terreno.
- Sobre la Vía Arteria Principal, Calle 48 (Avenida Ciudad de Cali), se permitirá incrementar hasta dos (2) pisos mediante alguna de las siguientes modalidades:
 - a. Por Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo
 - b. Por Liberación de Espacio Público, de conformidad con lo establecido en el Art. 389.
- Para efectos de regulación de alturas, solo aplica uno de los beneficios para incrementar la altura



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO No. 031 DE 2007
(enero 31)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI”

ANTEJARDINES

El antejardín es un elemento de propiedad privada que hace parte del espacio público. Posee funciones y valores ambientales de regulación climática, aislamiento de la contaminación, y valores paisajísticos, por lo tanto:

- Todos los antejardines definidos en el Área de Planificación son de cinco (5) metros de profundidad, tanto en vías locales como arteriales
- Los antejardines no son edificables. Se deberá garantizar el área de antejardín para libre circulación común e interna y en ningún caso podrá ocuparse con construcciones, ni cubrirse, ni subdividirse, ni destinarse para otro uso distinto, con el objeto de conservar su carácter de espacio público - privado. (Art. 138 y 371). Los antejardines en conjuntos cerrados son de carácter común y no son abonables a la propiedad privada de las unidades en primer piso.
- No se permiten estacionamientos para residentes en antejardines ni en zonas de aislamiento. Sobre las vías del Sistema Vial Principal, no se permitirá parqueadero de visitantes en el antejardín.
- El cerramiento de los conjuntos o agrupaciones que den frente a zonas verdes y vías locales, podrá tener una altura máxima de dos con cincuenta (2,50) metros, distribuida así: Cero cincuenta (0,50) metros como máximo de muro base y los dos (2,00) metros restantes en elementos que garanticen su transparencia.
- Sobre el antejardín, se podrá plantear un talud ascendente al primer piso, con una pendiente máxima del 10% y que no supere una altura de 0,50 metros desde el nivel de andén.
- Para las áreas residenciales, el antejardín deberá plantear las huellas de acceso peatonal y vehicular.
- No se permitirá la utilización de escaleras en el antejardín.

VOLADIZOS

- En predios con antejardín: Será el 25% como máximo, de la profundidad del antejardín.
- El voladizo de la edificación no deberá exceder el máximo permitido en cada uno de los pisos.
- Sobre zonas verdes, zonas de aislamiento de canales y líneas de alta tensión no se permitirán voladizos.

 FACHADAS FRENTE A VIAS PÚBLICAS



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO No. 031 DE 2007
(enero 31.)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

- Los conjuntos horizontales y verticales, cuando se desarrollen en una manzana o en globos de terreno con frente a una (1) o más vías vehiculares de carácter Arterial Principal y Arterial Secundaria, deberán plantear usos o fachadas hacia el exterior, con accesos sobre una de estas vías, independientemente del lugar de acceso al conjunto.
- Las edificaciones que estén adosadas al lindero de una zona verde o espacio público deberán habilitar fachada, no pudiendo tener acceso(s) ni voladizo(s) sobre la misma.

AISLAMIENTOS FRENTE A LINDEROS

- No se permitirá la ocupación de los aislamientos. Para agrupaciones o conjuntos, no podrá ocuparse el área de aislamiento y de antejardín con estacionamientos.
- En los predios esquineros solamente se exigen aislamientos laterales. Los aislamientos laterales y posteriores de los conjuntos horizontales y verticales en relación con los predios vecinos, se regirán por lo establecido en el cuadro de aprovechamientos generales.

SÓTANO Y SEMISÓTANOS

- En todas las Unidades de Gestión se permitirá la construcción de semisótanos y sótanos. Los sótanos y semisótanos no podrán utilizarse como vivienda.
- Los semisótanos deberán desarrollarse a partir de la línea de construcción o paramento no pudiendo ocupar las áreas de antejardín. El nivel del piso fino inmediatamente superior no podrá tener una altura mayor a uno con cincuenta (1,50) metros sobre el nivel del andén. Si esta altura es superada se tomará como primer piso de la edificación.
- Los sótanos en ningún caso podrán superar el nivel natural del terreno y en los predios con antejardín, deberán iniciar su desarrollo únicamente a una distancia mínima de un (1,00) metro, desde la línea de demarcación del predio, de tal forma que permita plantear una zona blanda que posibilite su arborización.
- Para efectos de los índices de ocupación y construcción no son computables las áreas construidas de los sótanos y semisótanos.
- La rampa de acceso a los sótanos y semisótanos se podrá iniciar desde la línea de demarcación, con una pendiente máxima del 5% sobre el antejardín, a manera de rampa de transición de cinco (5,00) metros de longitud.
- Para proyectos que requieran hasta 15 parqueaderos internos, la rampa de acceso al sótano o semisótano deberá tener un ancho mínimo de 3,20 metros libres.



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411-20 DECRETO No. 031 DE 2007
(enero 31)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI”

- Las demás disposiciones de parqueaderos que no estén contenidos en la presente Plan Parcial, se regirá por el Decreto 860 de Septiembre 12 de 1986 o las normas que las modifiquen o complementen.

ESTACIONAMIENTOS MINIMOS EXIGIDOS. Para vivienda No VIS se debe cumplir con los siguientes parqueaderos:

- Para Residentes: Un (1) parqueadero por cada unidad de vivienda.
- Para Visitantes: Un (1) parqueadero por cada cinco (5) unidades de vivienda.
- En conjuntos verticales u horizontales, los estacionamientos para residentes deberán ser solucionados al interior del conjunto. Los estacionamientos para visitantes deberán localizarse al exterior del cerramiento del conjunto, a manera de playa o bahías no cubiertas, en una proporción no menor del 60% del total exigido sobre la misma vía que se ubique la portería (acceso).
- En conjuntos o agrupaciones no podrá ocuparse el área de antejardín y las áreas de aislamiento con estacionamientos de residentes o visitantes, y en el evento de presentarse bahías integradas a una vía, deberá atenderse lo dispuesto en el Art. 332 del POT.
- Para los usos diferentes a la vivienda, este Plan Parcial se regirá por las disposiciones contempladas en el Artículo 366 del POT.
- Para el desarrollo de servicios y comercio, si los proyectos plantean la solución de parqueaderos para visitantes frente al conjunto comercial, deberá ser en forma de bahía desplazando la sección del andén y antejardín paralelamente, de lo contrario deberá solucionarlo al interior del predio sin ocupar las zonas de aislamientos o antejardín.

Las demás disposiciones para estacionamientos, bahías y zonas de cargue y descargue, se regirán por los Artículos 88, 89, 101, 102, 103 y 366 del POT y por el Decreto 860 de Septiembre 12 de 1986 o las normas que lo modifiquen o complementen. El Plan Especial de Espacio Público y Equipamiento Colectivo –PEEPEC, definirá los requerimientos de estacionamientos para los equipamientos colectivos en sus diferentes finalidades y ámbitos.

INDICES DE HABITABILIDAD

- Todas las soluciones habitacionales deberán cumplir con los índices definidos en el Art. 400 del POT. Para VIS y No VIS.



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO No. 031 DE 2007
(Enero 31.)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

ILUMINACION Y VENTILACION EN EDIFICACIONES V.I.S Y NO V.I.S.

- Salvo las áreas destinadas para baños todos los espacios habitables deberán ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios, sin servidumbre de vista, los cuales tendrán las siguientes dimensiones mínimas:

ALTURA EDIFICACION	LADO MINIMO	AREA MINIMA
Para 1 y 2 pisos	2.00 metros	6.00 M2
Del 3º al 5º piso	3.00 metros	9.00 M2
Del 6º piso en adelante	4,00 metros	16,00 m2

ALTURA DE ENTREPISO

- La altura libre mínima, entre piso fino y cielo raso será de dos con cuarenta (2,40) metros. En los sótanos y semisótanos de parqueaderos la altura libre mínima será de dos con veinte (2,20) metros.

PLATAFORMA BÁSICA

- Las edificaciones en altura deberán plantear una plataforma básica de dos (2) pisos, a partir de la cual se deberá proyectar un retroceso a nivel del tercer (3) piso de cinco (5) metros, contados a partir de la línea de construcción del segundo piso, hasta alcanzar la altura máxima permitida.
- Para edificaciones que desarrollen mayor altura por la aplicación de liberación de espacio público o por transferencia de derechos de construcción, requieren realizar retroceso frontal de uno con cincuenta (1,50) metros adicional a la anteriormente definida.

MUROS DE CERRAMIENTO LINDEROS

- Todo desarrollo de un predio debe contemplar la construcción de muros de cerramiento en sus linderos laterales y posteriores, que sirvan de aislamiento visual respecto a los predios colindantes. Los muros deberán tener una altura no menor de dos con cuarenta (2,40) metros, ni superior a cuatro con cincuenta (4,50) metros sobre el nivel del primer piso.



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO No. 031 DE 2007
(ENERO 31)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

ASCENSOR

- Toda edificación que desarrolle más de cinco (5) pisos de altura deberá plantear obligatoriamente al menos un ascensor.

NORMAS EN PREDIOS DENTRO DEL AREA DE TRANSICION DEL CRUCE DE VIAS ARTERIAS

- La altura máxima permitida a los predios ubicados dentro del área de reserva de intersecciones definidos en el Artículo 82 del POT, será de dos (2) pisos y un (1) sótano, hasta tanto se defina la solución de estos cruces.

OBSERVACIONES

- Los aspectos normativos no contemplados en las presentes normas se remitirá a lo dispuesto en el POT.

CAPITULO IV

PLAN DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL, MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN

ARTICULO 28. DESARROLLO DE UNIDADES DE GESTIÓN: Cada Unidad de Gestión constituye un proceso independiente de urbanización, el cual requiere de su correspondiente licencia de urbanización, que deberá ser tramitada por los interesados de manera global para toda la unidad de gestión o de manera parcial de uno o varios proyectos de una unidad de gestión, siempre y cuando se de cumplimiento a lo establecido para cada desarrollo en el Plan Parcial y este Decreto y el cumplimiento de todas las obligaciones descritas para cada uno de los Proyectos o Unidades de Gestión. Se podrán proponer etapas de ejecución al interior de cada licencia de urbanización o tramitar ésta de manera simultánea con la licencia de construcción de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1997.

Se debe entender que el desarrollo de cada una de las Unidades de Gestión es el resultado del cumplimiento de la aplicación de la Norma General del POT y de la Norma Complementaria que está establecida en el presente Decreto del Plan Parcial. El cumplimiento general de las



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411-20 DECRETO No. 031 DE 2007
(ENERO 31)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI”

obligaciones urbanísticas y de cesiones de espacio público son de responsabilidad de todo el Plan Parcial.

El manejo de los aprovechamientos a nivel de los índices de ocupación, construcción y densidades para cada sistema edificatorio será también global, pudiéndose compensar entre las Unidades de Gestión los incrementos por encima de los máximos permitidos con las Unidades que manejen unos mínimos, sin que el promedio de todo el Plan Parcial supere los Índices Máximos. De igual forma en las cesiones de zonas verdes, a pesar de que se ha buscado que los lotes en que está compuesto el Plan Parcial cedan proporcionalmente a su interior lo que le corresponde, en algunos es viable que compensen con excedentes que le resulten a otros (ver Plano No. 19).

ARTICULO 29. CALIDAD DE PROYECTO DE UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANISTICA DE LA UNIDAD DE GESTIÓN. De acuerdo a lo establecido en el Decreto 1153 de 2000, una Unidad de Gestión podrá ser entendida como proyecto de delimitación de Unidad de Actuación Urbanística.

ARTICULO 30. IDENTIFICACIÓN DE INSTANCIAS DE COORDINACIÓN Y APOYO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. El Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Santiago de Cali en desarrollo de las funciones otorgadas para los organismos de planificación municipales por la Ley 388 de 1997, será la dependencia encargada de hacer seguimiento y apoyar las labores de coordinación para la exitosa ejecución del Plan Parcial y de lo dispuesto en el presente Decreto.

ARTICULO 31. EJECUCIÓN DE OBRAS A CARGO DEL MUNICIPIO. Será responsabilidad de la Administración Municipal, ejecutar las obras del sistema vial comprendido en el área de planificación, que según la Ley, el Acuerdo 069 de 2000 y lo dispuesto en el presente Decreto no corresponden al urbanizador:

Calle 48 límite del perímetro del Área de Expansión

Ejecución de las calzadas principales de la Calle 48 (Avenida Ciudad de Cali), de acuerdo al diseño adoptado en el presente Plan Parcial.

Igualmente, una vez sean entregadas las cesiones públicas para equipamientos de acuerdo con



ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO No. 034 DE 2007
(ENERO 31)

“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI”

el desarrollo de cada proyecto urbanístico, será responsabilidad de la Administración Municipal adelantar la construcción de los correspondientes equipamientos, pudiendo recurrir a los instrumentos legales vigentes que permitan, mediante asociación público-privada, llevar a cabo la construcción, mantenimiento y funcionamiento de los mismos.

ARTICULO 32. DISTRIBUCION EQUITATIVA DE CARGAS Y BENEFICIOS. Se efectuará de conformidad con lo definido en el documento de formulación del presente Plan Parcial.

ARTICULO 33. PARTICIPACION EN PLUSVALIA. Será determinada por la Administración Municipal en virtud de lo establecido en el Acuerdo Municipal No. 0111 del 26 de Junio de 2003.

ARTICULO 34. MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL. El presente Plan Parcial podrá ser modificado por Decreto Municipal, previo concepto técnico, expedido por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, para la realización de las acciones relativas a la función pública del ordenamiento territorial que sean de su competencia.

ARTICULO 35. PLAZO DE EJECUCIÓN. El presente Plan Parcial tendrá vigencia por el término de doce (12) años, contados a partir de la publicación de este Decreto.

ARTICULO 36. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Santiago de Cali.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los trece días 31 del mes de ENERO de dos mil seis (2007)


APOLINAR SALCEDO CAICEDO
Alcalde de Santiago de Cali

República de Colombia



Santiago de Cali

ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO No. 031 DE 2007
(Enero 31.)

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE LAS HACIENDAS EL CARMEN Y SAN BARTOLO, UBICADO EN EL AREA DE EXPANSION CORREDOR CALI - JAMUNDI"

de ENERO de 2007