



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0867 DE 2014

(Diciembre 22)

"POR MEDIO DEL CUAL SE AMPLÍA LA VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DE LOS BARRIOS EL HOYO Y EL PILOTO, ADOPTADO POR MEDIO DEL DECRETO MUNICIPAL No 0867 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2007"

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, el Acuerdo Municipal 069 de 2000, los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007 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, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, 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 los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, reglamentan el procedimiento para la formulación, adopción y modificación de todo tipo de planes parciales, contenidos en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

Que el Plan de Ordenamiento Territorial, adoptado mediante el Acuerdo Municipal 069 de 2000, es la norma urbanística mediante el cual se tramitó y adoptó el plan parcial de renovación urbana de los barrios El Hoyo y El Piloto.

Que el POT en su artículo 228, de conformidad con el modelo propuesto, definió los programas y proyectos para el cumplimiento o ejecución de la ciudad consolidada en la pieza Urbano Regional, entre los cuales se encuentra el proyecto Plan Parcial de renovación urbana para los sectores El Hoyo y Piloto.

Que mediante el Decreto Municipal No. 411.20.0867 del 21 de diciembre de 2007 fue adoptado el plan parcial de renovación urbana para la intervención integral de los barrios El Hoyo y El Piloto, como instrumento de planificación complementario al POT, para un área de planificación de 23,5 has, ubicada en la Pieza Urbano Regional de Santiago de Cali.

Que el Decreto Municipal 411.20.0867 de 2007, mediante el cual se adoptó el plan parcial de renovación urbana de los barrios El Hoyo y El Piloto, en su artículo 47° estableció una vigencia en siete (7) años para dicho instrumento de planificación a partir de su publicación.

Que por su parte, la Resolución No. 4132.0.21.132 de junio 4 de 2009, *"Por medio de la cual se define el esquema de gerencia y ejecución de los planes parciales adoptados en los barrios El Calvario, Sucre, El Hoyo y El Piloto"* expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, modificada por la Resolución 4132.0.21.063 de

el



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0894 DE 2014

(Diciembre 22)

"POR MEDIO DEL CUAL SE AMPLÍA LA VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DE LOS BARRIOS EL HOYO Y EL PILOTO, ADOPTADO POR MEDIO DEL DECRETO MUNICIPAL No 0867 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2007"

febrero 1 de 2011, "por medio de la cual se modifica el esquema de gerencia y ejecución de los planes parciales adoptados en los barrios El Calvario, Sucre, El Hoyo y El Piloto", tuvo como finalidad central definir las condiciones para la concurrencia del sector privado en la ejecución de los citados proyectos y para la correcta ejecución de los planes parciales.

Que mediante los oficios No. 2014411101022462 del 11 de noviembre de 2014, y No. 2014411101113292 del 10 de diciembre de 2014, previo al vencimiento de la vigencia del plan parcial de renovación urbana para la intervención integral de los barrios El Hoyo y El Piloto, la Empresa Municipal de Renovación urbana –EMRU EIC, en calidad de Promotora, solicitó ampliación de dicha vigencia, indicando las justificaciones para la ampliación del plazo de vigencia, señalando la conformación del ente gestor, la suscripción de un convenio de cooperación con la Alianza para la Renovación Urbana de Cali, la constitución de un Fideicomiso Matriz, requiriendo nuevos estudios y complementaciones para la ejecución del plan parcial.

Que en cumplimiento de la Resolución No. 4132.0.21.132 de 2009, el 13 de agosto de 2013, la EMRU EIC y el fideicomiso denominado 'Alianza para la Renovación Urbana de Cali', cuyos fideicomitentes son Cámara Colombiana de la Construcción Regional Valle del Cauca- CAMACOL Valle-, Cámara Colombiana de la Infraestructura-CCI- y la Lonja de Propiedad Raíz de Cali y Valle del Cauca, suscribieron un Convenio de Cooperación cuyo objeto es aunar esfuerzos, en el marco de las competencias propias de cada parte, para desarrollar los proyectos de renovación urbana a Cargo de la EMRU EIC, dentro de los cuales se encuentra los planes parciales para los barrios El Hoyo, El Piloto, San Vicente, San Pascual, así como otros que se identifiquen a partir de nuevos estudios.

Que en virtud del citado Convenio de Cooperación, se realizó la convocatoria para buscar la concurrencia del sector empresarial, vinculado a la cadena de valor del sector promotor y constructor de la región, a la cual acudieron treinta y cinco (35) empresas, las cuales se constituyeron como aportantes del Fideicomiso Matriz, conformado para la financiación y desarrollo de las fases de pre-inversión, así como de la organización previa de la ejecución e implementación de los planes parciales.

Que en este contexto, la EMRU EIC a través de la Resolución EMRU No. 10.15-056 del 6 de octubre de 2014 y en el marco de la Resolución DAPM 4132.0.21.063 de 2011, determinó que la entidad gestora del Plan Parcial de los barrios El Hoyo y El Piloto la conformarían las partes intervinientes en el Convenio de Cooperación señalado, materializando el proceso de concurrencia del sector privado para la ejecución del plan parcial. Igualmente la citada Resolución determinó que el desarrollo por construcción será ejecutado desde fideicomisos específicos por proyectos, en desarrollo del Convenio de Cooperación, así mismo se establecieron los criterios que marcarían la gestión del suelo para la ejecución del plan parcial.

El



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0894 DE 2014

(Diciembre 22)

“POR MEDIO DEL CUAL SE AMPLÍA LA VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DE LOS BARRIOS EL HOYO Y EL PILOTO, ADOPTADO POR MEDIO DEL DECRETO MUNICIPAL No 0867 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2007”

Que los tiempos establecidos para la ejecución del plan parcial por parte del Decreto de adopción (Decreto Municipal No. 411.20.0867 del 21 de diciembre de 2007), no permiten realizar el desarrollo de las unidades de actuación urbanísticas derivadas y mucho menos su materialización mediante la construcción de las mismas, a partir de la concurrencia de los promotores específicos que se establezcan para cada una, teniendo en cuenta que solo hasta agosto de 2013 fue posible concretar un acuerdo real que permitiera definir la concurrencia del sector privado en el desarrollo de este proceso, tal como lo estableció la antes mencionada Resolución del DAPM, acuerdo que corresponde al Convenio de Cooperación denominado Alianza para la Renovación Urbana de Cali.

Que es de importancia estratégica para el Municipio de Cali empezar la ejecución de este proyecto a través de la Empresa Municipal de Renovación Urbana -EMRU EIC-, bajo los derechos y obligaciones asumidas por esta entidad en el Convenio de Cooperación ‘Alianza para la Renovación Urbana de Cali’.

Que se establece que se han iniciado las acciones tendientes al desarrollo y ejecución del plan parcial “El Hoyo y El Piloto”, que las mismas no han sido llevadas a cabo en su totalidad, por las razones fácticas y de derecho que informa la Empresa Municipal de Renovación Urbana-EMRU en este sentido y dado que, debe protegerse los actos propios de la administración y brindar seguridad jurídica en cuanto a la norma urbana establecida en el Decreto Municipal No. 0867 de 2007, y atendiendo a los principios orientadores de las actuaciones administrativas de coordinación, eficacia y economía de que trata el artículo 3° del la Ley 1437 de 2011.

Que por lo anteriormente expuesto, este Despacho encuentra que con el objeto que se logre concretar el desarrollo urbano y constructivo ordenado de la zona de planificación comprendida por el plan parcial de renovación urbana para la intervención integral de los barrios “El Hoyo y El Piloto”, de conformidad con las acciones que deben realizar para su concreción, es dado ampliar la vigencia solicitada.

En virtud de lo anterior,

DECRETA:

Artículo Primero: Ampliación del Plazo de Ejecución. Amplíese la vigencia del plan parcial de renovación urbana para la intervención integral de los barrios El Hoyo y El Piloto , adoptado mediante el Decreto Municipal No. 411.20.0867 del 21 de diciembre de 2007, por un término de siete (7) años a partir de la publicación del presente Decreto.

Artículo Segundo: Las disposiciones contenidas en el Decreto Municipal No. 0867 del 21 de diciembre de 2007 “por el cual se adopta el plan parcial de renovación urbana



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI

DECRETO No. 411.0.20.0294 DE 2014

(Diciembre 22)

“POR MEDIO DEL CUAL SE AMPLÍA LA VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA DE LOS BARRIOS EL HOYO Y EL PILOTO, ADOPTADO POR MEDIO DEL DECRETO MUNICIPAL No 0867 DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2007”

para la intervención integral de los barrios El Hoyo y El Piloto”, que no se modifican por el presente acto administrativa permanecen vigentes.

Artículo Tercero: Vigencia. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Boletín Oficial del Municipio de Santiago de Cali.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los (22) días del mes de Dic. de dos mil catorce (2014).


RODRIGO GUERRERO VELASCO
Alcalde Municipal de Santiago de Cali.

Publicado en el Boletín Oficial No. 178 Fecha: Dic-29-2014

Proyectó: Álvaro Hernán Díaz- Arquitecto Subdirección POT y Servicios Públicos *AD*
Martha Isabel Bolaños Mesa- Abogada Subdirección POT y Servicios Públicos *MB*
Revisó: Jairo Andrés Revelo Molina- Abogado Subdirección POT y Servicios Públicos
Francisco Javier Bonilla Hurtado-Subdirector POT y Servicios Públicos
Aprobó: León Darío Espinosa Restrepo- Director Departamento Administrativo de Planeación Municipal *LE*
Carlos Humberto Sánchez Llanos- Jefe de Oficina de la Dirección Jurídica *CL*

REPÚBLICA DE COLOMBIA



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411-20 DECRETO NÚMERO 0867 DE DIC 21 DE 2007

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PARA LA INTERVENCIÓN INTEGRAL DE LOS BARRIOS EL HOYO Y EL PILOTO"

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI

En ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, su Decreto Reglamentario 2181 de 2006, Decreto 4300 de 2007 y el Acuerdo Municipal 069 de 2000 y,

CONSIDERANDO:

- I. Que la Ley 388 de 1997, define los Planes Parciales como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los Planes de Ordenamiento Territorial, para áreas determinadas del Suelo Urbano y para las áreas incluidas en el Suelo de Expansión Urbana, 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 y dispone adicionalmente el contenido mínimo de los mismos.
- II. Que el Acuerdo 069 de 2000 expedido por el Concejo Municipal de Santiago de Cali, adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial para el Municipio y establece diversos objetivos en lo Urbano, dentro de los cuales se destacan en el artículo 5º, elevar la calidad urbanística y con ella, las condiciones de vida de todos los ciudadanos, mediante un eficaz y racional aprovechamiento de la ciudad construida, que recupere y complemente el espacio público incluidos sus componentes ambientales y mitigue los impactos negativos de la mezcla indiscriminada de usos residenciales con actividades comerciales, de servicios y otros usos productivos, y como estrategias en lo Urbano instituye las de Aglomeración y Diferenciación de actividades, de acciones y complementación de la iniciativa privada, de integración de instrumentos de gestión del suelo y de actuación prioritaria sobre el espacio público.
- III. Que dentro de las políticas generales establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, en los artículos 16, 17 y 19, se contemplan las de Movilidad y accesibilidad intraurbana, de espacio público y de competitividad territorial y fomento turístico; políticas que se deben ejecutar a fin de cumplir con los objetivos y estrategias que lo determinan.
- IV. Que el Plan de Ordenamiento Territorial en su artículo 228, establece que para el cumplimiento o ejecución de la ciudad consolidada, de conformidad con el modelo propuesto se debe considerar para la Pieza Urbano Regional, el programa de Renovación Urbana, y entre otros proyectos, el de Renovación Urbana para los sectores El Hoyo y Piloto; los cuales constituyen las intervenciones territoriales estratégicas que dan el soporte para la construcción de la estructura territorial y buscan la recuperación de sectores consolidados de uso eminentemente residencial y la implementación de procesos de redensificación como instrumento de Renovación Urbana y que tienen como meta desarrollar un plan para la construcción de vivienda nueva en zonas deterioradas estratégicas de la ciudad como lo son la Zona central y área del corredor de transporte masivo, entre otras.
- V. Que igualmente, el Acuerdo Municipal 069 de 2000, establece el conjunto de normas generales urbanísticas que se deben aplicar entre otros a los Planes Parciales de Renovación Urbana, definiendo aspectos tales como las cesiones urbanísticas obligatorias y sus características.



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20 DECRETO NÚMERO 067 DE Dic 21 DE 2007

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PARA LA INTERVENCIÓN INTEGRAL DE LOS BARRIOS EL HOYO Y EL PILOTO"

- VI. Que en el Acuerdo Municipal 193 de Septiembre de 2006, se establecieron los aprovechamientos urbanísticos para el desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana para la Intervención Integral de los barrios El Hoyo y el Piloto.
- VII. Que el artículo 325 del Acuerdo 069 de 2000, sujetó los Planes Parciales de iniciativa pública, privada o mixta, a unas directrices generales, entre las cuales: "1. Las zonas con tratamiento de Renovación por redesarrollo, se adelantarán, mediante la ejecución de Planes Parciales y Unidades de Actuación Urbanística según la delimitación de los polígonos definidos como zonas homogéneas de redesarrollo, en el presente Acuerdo. El Plan Parcial, para esta zona, deberá contener como mínimo el área del polígono y definirá el número de Unidades mínimas de actuación Urbanística de manera que permita el adecuado reparto de cargas y beneficios, así como lo correspondiente al reajuste de tierras e integración inmobiliaria".
- VIII. Que la Renovación Urbana de los barrios El Hoyo y El Piloto ha sido abordada desde hace varias décadas en la Ciudad y se origina como Proyecto en virtud de la iniciativa pública realizada desde el día 21 de noviembre de 2005, el cual desde que inicia su formulación sigue y cumple los procedimientos y etapas previstas tanto en la Ley 388 de 1997 y sus Decretos reglamentarios, como en el Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali. Igualmente, este proyecto de intervención urbana en el sector de los barrios El Hoyo y El Piloto, ha sido ampliamente divulgado, en el proceso de concertación, participación comunitaria y consulta ciudadana, conforme a lo establecido en la Ley 388 de 1997 y en el mencionado Acuerdo 069 de 2000; proyecto de Plan Parcial que de conformidad con dicho acuerdo, se presume su viabilidad desde el momento en que queda en firme el acto de iniciación.
- IX. Que el Proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana para la Intervención Integral de los Barrios El Hoyo y El Piloto de la Ciudad de Cali, se enmarca en el Plan de Desarrollo del Municipio de Santiago de Cali, que adoptó el Concejo Municipal, por medio del Acuerdo Municipal 0127 de 2004, en su objetivo general 4, denominado "Recuperación Ambiental y Desarrollo del Hábitat y del Territorio" y en la política territorial de recuperación del centro de la ciudad definida en su artículo 30. Igualmente, encuadra en su artículo 32 que establece como objetivo específico 4.2, el de promover la integración y el desarrollo del territorio definiendo y orientando su ordenamiento armónico, bajo las estrategias de: 1. Coordinar la implementación de los proyectos complementarios al Plan de Ordenamiento Territorial; y 2. Coordinar la ejecución de los proyectos estructurales definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali.
- X. Que dentro del trámite del Plan Parcial de que trata el presente Decreto, se surtieron las siguientes actuaciones:

✓ Radicación del Plan Parcial:

La Secretaría de Vivienda Social y la Empresa Municipal de Renovación Urbana de Santiago de Cali EMRU – E.I.C realizaron la radicación del Plan Parcial de Renovación Urbana para el área de planificación definida en el barrio El Calvario, el día 3 de Octubre de 2006, en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Santiago de Cali, conforme a las disposiciones del Documento Técnico de Soporte del proyecto de Plan Parcial, el cual hace parte integral del presente Decreto.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

L11-20 DECRETO NÚMERO 0862 DE Dic 21 DE 2007

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PARA LA INTERVENCIÓN INTEGRAL DE LOS BARRIOS EL HOYO Y EL PILOTO"

✓ Concepto de Viabilidad

El Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Santiago de Cali, mediante Resolución No. DAP – 4132.21.112 del 13 de Abril de 2007, declaró "VIABLE" el proyecto de Plan Parcial de renovación urbana para el área de planificación definida en los barrios El Hoyo y El Piloto, formulado por la Empresa Municipal de Renovación Urbana para el Fondo Especial de Vivienda, ordenando la continuación de los trámites de información pública y consultas tendientes a la aprobación del mismo.

✓ Convocatoria a propietarios y vecinos

Surtido el trámite anteriormente descrito, se adelantó la fase de información pública de que habla el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, adoptado mediante Acuerdo Municipal 069 de 2000, como consta en la publicación del Diario Occidente del día 21 de Abril de 2007.

✓ Concertación con la Autoridad Ambiental:

El Plan Parcial de renovación urbana para el área de planificación definida en los barrios El Hoyo y El Piloto, no requirió de concertación con la autoridad ambiental, debido a que no presenta ninguna de las situaciones contempladas en el Artículo 10 del Decreto 2181 de 2006 para tal efecto, como consta en lo dispuesto por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Santiago de Cali, según Resolución No. DAP – 4132.21.112 de 13 de Abril de 2007.

XI. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 505 del Acuerdo 069 de 2000; una vez aprobado el proyecto por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Santiago de Cali, este será aprobado por Decreto del Señor Alcalde Municipal y se notificará de acuerdo al artículo en mención.

XII. Que en vista del cumplimiento de las previsiones contenidas en el POT, el Decreto Nacional 2181 de 2006, modificado por el Decreto Nacional 4300 de Noviembre 7 de 2007, al cual se acogieron la Secretaria de Vivienda Social y La Empresa Municipal de Renovación Urbana EMRU EIC, según solicitud de Diciembre 14 de 2.007 presentada ante El Departamento Administrativo de Planeación Municipal, que fuese aceptada por esta dependencia mediante oficio No 015510 de diciembre 17 de 2.007, se procede a la adopción del Plan Parcial de renovación urbana para el área de planificación definida en los barrios El Hoyo y El Piloto.

XIII. Que en virtud de lo anteriormente expuesto,

DECRETA

**CAPITULO I
DEFINICIONES GENERALES**

ARTICULO 1º. ADOPCION. Adoptase el Plan Parcial de Renovación Urbana para la Intervención Integral de los Barrios El Hoyo y El Piloto de la Ciudad de Cali, viabilizado por el

REPÚBLICA DE COLOMBIA



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411-20 DECRETO NÚMERO 0867 DE DIC 21 DE 2007

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PARA LA INTERVENCIÓN INTEGRAL DE LOS BARRIOS EL HOYO Y EL PILOTO”

Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante Resolución No. DAP – 4132.21.112 de 13 de Abril de 2007, como instrumento de planificación complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, Acuerdo 069 de 2000.

ARTICULO 2º. COMPONENTES DEL PLAN PARCIAL. Conforman el presente Plan Parcial:

- Los Documentos Técnicos de Diagnostico y de Propuesta con sus respectivos planos.
- Las Normas Complementarias que se establecen en el presente Decreto.

ARTICULO 3º. OBJETIVOS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial de Renovación Urbana para la Intervención Integral de los Barrios El Hoyo y El Piloto de la Ciudad de Cali presenta como objetivos principales los siguientes:

- Propender por la transformación cualitativa de la estructura físico – ambiental del sector, a partir de la formulación y ejecución de una estrategia técnica de igual orden, integradora de un conjunto de acciones morfológicas urbanas y urbanísticas tendientes a la recuperación y desarrollo de áreas físico – funcional y económicamente deprimidas a una mayor y mejor utilización de áreas potencialmente habitables y a la optimización del uso de áreas con plena capacidad de servicios públicos y equipamientos.
- Propender por el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad de la población residente en el área de afectación directa e indirecta del Plan Parcial de Renovación Urbana Integral, así como por el mejoramiento en la calidad de las condiciones de uso y disfrute social del espacio publico, de referentes urbanísticos significativos, en especial aquellos correspondientes al orden natural paisajístico.
- Propender por la reactivación económica de áreas deprimidas, por la consolidación y desarrollo de otras con características de estabilidad y dinámica en términos de inversión inmobiliaria e intensidad, calidad y variedad de los usos del suelo.

ARTICULO 4º. OBJETIVOS ESPECIFICOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos específicos del Plan Parcial de Renovación Urbana para la Intervención Integral de los Barrios El Hoyo y El Piloto de la Ciudad de Cali, los siguientes:

- Propender por la revitalización del uso social de los espacios públicos del sector, mediante acciones de revaloración y refuncionalización, acordes con la dinámica socio – económica actual y futura (procesos de globalización de la actividad económica, de la gestión privada y publica y demás actividades socio – culturales).
- Refuncionalización, con sus consecuentes implicaciones en tanto cambios de uso del suelo o modificaciones en las intensidades de uso, siempre bajo el criterio de plurifuncionalidad o de diversidad de usos compatibles existentes en una misma especialidad, a manera de garantía de animación permanente de los espacios del sector.
- La construcción de nuevos espacios públicos de carácter cívico y lúdicos culturales promotores de la convivencia ciudadana, en su consideración como espacios de

REPÚBLICA DE COLOMBIA



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20. DECRETO NÚMERO 0862 DE Dic 21 DE 2007

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PARA LA INTERVENCIÓN INTEGRAL DE LOS BARRIOS EL HOYO Y EL PILOTO”

encuentro y de disfrute solaz para la ocupación del tiempo libre de amplios sectores sociales.

- La construcción de nuevas edificaciones o conjuntos de edificaciones, la demolición y/o remodelación y reciclaje de otras, acordes con la nueva normatividad y en especial con los objetivos propuestos por el Plan Parcial de Renovación Urbana para la Intervención Integral de los Barrios El Hoyo y El Piloto de la ciudad de Cali.
- Propender por el uso racional de los espacios del sector dependiendo de su localización y vocación contextual urbanística y urbana.
- Fortalecer la actividad residencial (vivienda y usos compatibles) en el sector, mediante la incorporación de planes y programas específicos de construcción y mejoramiento habitacional.

ARTICULO 5°. ESTRATEGIAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. Se consideran como estrategias generales para el plan parcial, las siguientes:

- **Estrategia institucional**
Ejecutar los programas y proyectos estratégicos definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio, para cumplir con las políticas previstas, el propósito y los objetivos del plan, y consolidar el modelo de ciudad propuesto.
- **Estrategia Económica**
Utilizar los instrumentos de Gestión del Suelo otorgados por la ley 388 de 1997, requiriéndose para la ejecución del Plan parcial de la utilización de diversas alternativas, que deben conllevar a:
 - Asociación de diferentes grupos de interés.
 - Participación del Estado como Promotor, facilitador y garante de las operaciones urbanas que se lleven a cabo.
 - El diseño de mecanismos que permitan reducir la compra de terrenos en el inicio del proceso, regulando la especulación con el precio de los mismos.
 - La definición de etapas de ejecución del Plan Parcial las cuales deben ser autónomas para el momento de su ejecución.
 - La asignación de recursos en el presupuesto del Municipio para adelantar actuaciones urbanísticas en su nombre.
 - Definición de estímulos e incentivos tributarios.
- **Estrategia Social**
Establecer contacto directo con la comunidad, generando confianza y credibilidad durante todo el proceso de ejecución del Plan parcial de Renovación Urbana.

ARTICULO 6°. POLÍTICAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. Se entiende por Políticas Generales el conjunto de directrices y acciones específicas a ejecutar durante la vigencia del presente Plan Parcial a fin de concretar los objetivos y estrategias que lo determinan.

Se establecen como Políticas Generales las siguientes:

- **Política de Vivienda. Objetivo General:**

REPÚBLICA DE COLOMBIA



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20. DECRETO NÚMERO 0867 DE DIC 20 DE 2007

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PARA LA INTERVENCIÓN INTEGRAL DE LOS BARRIOS EL HOYO Y EL PILOTO"

Generar en los Barrios El Hoyo y El Piloto localizados en el Centro Global de la Ciudad, definido por el Plan de Ordenamiento Territorial, actividad residencial (vivienda y usos complementarios) como instrumento de Renovación Urbana que permita llevar la vivienda al Centro y densificar a partir de proyectos de vivienda que puedan tanto recuperar la tipología urbana de la manzana como proponer una nueva estructura urbana, si es el caso, dando solución digna a los sectores de la población que allí se localizan.

Componentes.

Son componentes de la Política de Vivienda:

- Programas de Vivienda de Interés Social
 - Financiación de la vivienda
 - Plan Estratégico de Vivienda
 - Sistema Municipal de Vivienda
 - Unidades de Actuación Urbanística
- **Política de Vialidad y de Transporte. Objetivo General:**
Mejorar la movilidad y accesibilidad intraurbana, hacia y desde los Barrios El Hoyo y El Piloto, aprovechando el Sistema Integrado de Transporte Masivo y los proyectos que en materia de infraestructura vial y de transporte contemple desarrollar la Administración Municipal durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial.

Componentes.

Son componentes de la Política de Vialidad y de Transporte:

- Plan Vial de Transito y de Transporte
 - Sistema Integrado de Transporte Masivo
 - Plan Especial del Espacio Publico y Equipamientos colectivos
 - Plan del Centro Global
- **Política de Competitividad. Objetivo General:**
Definir las intervenciones territoriales que se deben adelantar a partir de la aplicación de los instrumentos de gestión del suelo y los programas y proyectos que permitan un mayor y mejor aprovechamiento de lo existente, propiciando además la localización de actividades de alta jerarquía que le permitan al sector volverse mas competitivo en términos económicos en el contexto de la ciudad.
Facilitar los procesos de inversión pública y privada, buscando equidad en las negociaciones que se den en el sector y promoviendo estímulos a la inversión.

Componentes.

Son componentes de la Política de Competitividad:

- Plan del Centro Global
- Unidades de Actuación Urbanística
- Plan Especial del Espacio Publico y Equipamientos Colectivos
- Fichas Normativas

REPÚBLICA DE COLOMBIA



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20. DECRETO NÚMERO 0867 DE Dic 21 DE 2007

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PARA LA INTERVENCIÓN INTEGRAL DE LOS BARRIOS EL HOYO Y EL PILOTO”

▪ **Política de Espacio Público. Objetivo General**

Determinar el espacio público como elemento articulador de desarrollo urbano - urbanístico y arquitectónico del área de planificación reorientándola en su relación tanto con el Río Cali, potenciando su integración urbanística y recuperando su valor ambiental y sus posibilidades de efectiva apropiación y su relación, con los corredores del Sistema Integrado de Transporte Masivo.

Mejorar la calidad espacial y urbanística del sector y posicionarlo como referente para el resto de la ciudad.

Componentes.

Son componentes de la Política de Espacio Público:

- Plan del Centro Global
- Plan Especial del Espacio Público y Equipamientos Colectivos
- Plan Vial de Tránsito y de Transporte
- Sistema Integrado de Transporte Masivo
- Unidades de Actuación Urbanística.

ARTICULO 7º. ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS EN EL PLAN PARCIAL. Se consideran como Estrategias Territoriales de Intervención y Organización Territorial para este Plan Parcial de Renovación Urbana las siguientes:

- Integración de los proyectos al Sistema Municipal de Vivienda que adelanta la Administración Municipal, identificando el conjunto de actores urbanos que intervendrán, tales como: Población objetivo, la Nación y su conjunto de políticas, subsidios e instrumentos, mercado financiero y el Gobierno local para promover su articulada participación en los proyectos de vivienda que componen el Proyecto de Plan Parcial.
- Utilización racional del suelo de manera que permita disponer de un buen número de soluciones de vivienda de acuerdo a las posibilidades del mercado.
- Potenciación económica, social y ambiental en el Área de Planificación del Plan Parcial.
- Continuación del tejido urbano de manera que los proyectos urbanísticos que compongan el Plan Parcial se integren armónica y funcionalmente a la ciudad existente.
- Conformación del Par Vial de las vías marginales al Río Cali.
- Conexión, mediante puentes sobre el Río Cali, de la calle 23 con la calle 22 Norte.
- Solución de la intersección de las calles 25 y 26 con carrera 2ª y Avenida 2ª Norte, teniendo en cuenta la actual solución del Sistema Integrado de Transporte Masivo - MIO y las instalaciones de la antigua Industria de Licores del Valle.
- Articulación del Plan Parcial con las demás propuestas de intervención que se plantean para el centro de la ciudad y su periferia, especialmente con la propuesta del Proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana para la intervención Integral de los Barrios Camilo Torres, La Isla y Puerto Chontaduro.
- Generación de una conexión efectiva del Área de Planificación del Plan Parcial con su área de influencia directa:
 - Sector del Centro Administrativo Municipal CAM y su área de influencia.
 - Sector antigua Industria de Licores del Valle.
 - Sector Clínica de los Remedios.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411-20. DECRETO NÚMERO 0867 DE Dic 21 DE 2007

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PARA LA INTERVENCIÓN INTEGRAL DE LOS BARRIOS EL HOYO Y EL PILOTO”

- o Barrio San Nicolás.
- Mejoramiento de la movilidad al interior del Área de Planificación y su accesibilidad, mediante.
 - o Programa de andenes
 - o Programa de nomenclatura urbana
- Conformación de Circuitos Ambientales (Peatonales, ciclo vías, vegetación, paseos urbanos, etc.).
- Diseño y ejecución de obras de infraestructura para la mitigación del riesgo generado por crecientes del Río Cali.
- Mitigación de la contaminación (ruido y aire), como impactos ambientales más severos en el sector.
- Generación de espacio público efectivo en concordancia con lo establecido en el Decreto Nacional 1504 de 1998 y el Plan de Ordenamiento Territorial de Municipio.
- Integración, en las diferentes propuestas, del potencial de visuales paisajísticas existentes en el Área de Planificación.
- Generación de una conectividad efectiva con los espacios públicos de carácter urbano adyacentes al Área de Planificación del Plan Parcial.
- Regulación del desarrollo, localización, características y adecuación de los elementos de la estructura vial, de espacio público y de equipamientos colectivos, tanto de escala urbana como de escala local con el área de influencia directa.
- Localización de equipamientos colectivos de educación, salud, comercio, cultura, etc., de ámbito urbano que garanticen el uso masivo de la infraestructura de transporte con que cuenta el área.
- Evaluación de la extensión y/o reposición de redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones.
- Generación de nuevas alternativas de desarrollo económico, mediante:
 - o Implementación de mecanismos de gestión del suelo.
 - o Generación de procesos de financiación de infraestructura colectiva.
- Determinación al interior del Área de Planificación de zonas que potencialmente permitirán la realización de un proceso de Renovación Urbana autosostenible con la participación de sus propietarios, promotores interesados y comunidad vinculada.

ARTICULO 8º. ÁREA DE PLANIFICACIÓN. El área de planificación establecida para el presente Plan Parcial de Renovación Urbana de los Barrios El Hoyo y El Piloto, hace parte de la Comuna No. 3, se encuentra localizada de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali en el Centro Global, que abarca el Centro Tradicional y el Centro Urbano Regional, contenido en la Pieza Urbano Regional y está comprendida dentro de los siguientes límites:

- **Por el Norte:** La margen izquierda del Río Cali como elemento del sistema estructurante ambiental, en el tramo comprendido entre el eje de la Calle 25 y el eje de la Calle 15.
- **Por el Sur:** La Carrera 1ª, como Corredor troncal del Sistema Integrado de Transporte Masivo -MIO-, incluyendo sus dos paramentos que espacializan el Corredor, en el tramo comprendido entre el eje de la Calle 25 y la Calle 17 incluyendo sus dos paramentos, continuando por la Carrera 2ª incluyendo sus dos paramentos hasta el eje de la Calle 15.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411-20. DECRETO NÚMERO 0867 DE Dic 21 DE 2007

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PARA LA INTERVENCIÓN INTEGRAL DE LOS BARRIOS EL HOYO Y EL PILOTO”

- **Por el Oriente:** El eje de la Calle 25 en el tramo comprendido entre la margen izquierda del Río Cali y la carrera 1ª, incluyendo sus dos paramentos.
- **Por el Occidente:** El eje de la Calle 15 en el tramo comprendido entre la margen izquierda del río Cali y la Carrera 2ª. Incluyendo sus dos (2) paramentos.

ARTICULO 9º. UNIDADES DE GESTION. El área de planificación del presente Plan Parcial de Renovación Urbana, se encuentra dividida en siete Unidades de Gestión, cada una de las cuales conserva ciertas características homogéneas que la hacen viable y estructurable como una unidad a ser desarrollada mediante integración inmobiliaria y cooperación entre partícipes, las cuales se identifican y describen en el Documento Técnico de Soporte.

Estas unidades a su vez se subdividen en otras unidades menores que aunque conservan el carácter de la unidad mayor, trabajan como manzanas para posibilitar la gestión y puesta en práctica del plan, de manera que los proyectos que abarquen cada una de las pequeñas unidades puedan llevarse a cabo también mediante integración inmobiliaria y cooperación entre partícipes sin esperar que se desarrolle la globalidad de la Unidad de Gestión correspondiente.

El área de planificación del presente Plan Parcial está compuesta por las siguientes Unidades de Gestión:

- **Unidad de Gestión A (UG – A)**
Comprendida entre las carreras 1ª y 3ª y las calles 15 y 17, relacionando el Área de Planificación con el centro de la ciudad. Por su ubicación se destina parte de ella a espacio público y equipamientos comerciales para reubicación de vendedores estacionarios.

Se subdivide en tres (3) Unidades de Gestión: UG-A1, UGA2, UGA3.

- **Unidad de Gestión B (UG – B)**
Comprendida entre las carreras 1ª y 3ª N y la avenida de las Américas y la calle 19, empalmado el área del Plan Parcial con el norte de la ciudad y ayudando a conformar la avenida de las Américas.

Se subdivide en dos (2) Unidades de Gestión: UG -B1, UG-B2.

- **Unidad de Gestión C (UG – C)**
Comprendida entre las carreras 1ª y 4ª N y las calles 19 y 21, esta unidad es de carácter institucional, allí se encuentra el edificio de la Policía Metropolitana y los predios que la componen pertenecen o están comprometidos con la institución, de manera que se trata de un área de manejo especial.

- **Unidad de Gestión D (UG – D)**
Comprendida entre las carreras 1ª y 2ª N y las calles 21 y 23 A.

Se encuentra en un área comercial y lo que se plantea es potenciar este uso en el sector brindándole posibilidades de accesibilidad, de movilidad y de estacionamiento. Presenta una doble condición: hacia la carrera 1ª con un comercio consolidado y de mediana escala y hacia la carrera 2ª N con un comercio de pequeña escala (talleres) pero que permite la

REPÚBLICA DE COLOMBIA



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411-20. DECRETO NÚMERO ~~0867~~ DE Dic 21 DE 2007

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PARA LA INTERVENCIÓN INTEGRAL DE LOS BARRIOS EL HOYO Y EL PILOTO”

aparición y buen funcionamiento de otras actividades como la vivienda o los servicios y oficinas.

Se subdivide en tres (3) Unidades de Gestión: UG-D1, UG-D2, UG-D3.

▪ **Unidad de Gestión E (UG – E)**

Comprendida entre las carreras 2ª N y 4ª N y las calles 21 y 23 A, presentando el mayor potencial paisajístico y ambiental del sector por su localización frente al Río Cali.

Se subdivide en tres (3) Unidades de Gestión: UG-E1, UG-E2, UG-E3.

▪ **Unidad de Gestión F (UG – F)**

Comprendida entre las carreras 4ª N, 3ª N y carrera 1ª y las calles 23 A, 24 hasta la calle 25. Se subdivide en dos (2) Unidades de Gestión: UG-F1, UG-F2.

▪ **Unidad de Gestión G (UG – G)**

Comprendida entre las carreras 1ª y 4ª N y las calles 24 y 25.

Es la más heterogénea de todas las unidades por su coincidencia con la calle 25, ante lo cual sus posibilidades de conexión y actuales condiciones viales la convierten en el otro punto de unión con el resto de la ciudad.

Se subdivide en cuatro (4) Unidades de Gestión: UG-G1, UG-G2, UG-G3, UG-G4.

**CAPITULO II
SISTEMAS ESTRUCTURANTES**

ARTICULO 10º. ARTICULACIÓN DE SISTEMAS ESTRUCTURANTES PRESENTES EN EL AREA DE PLANIFICACIÓN. Forman parte de los sistemas estructurantes, que deben tenerse en cuenta en la ejecución del presente plan parcial: el sistema ambiental, el sistema de servicios públicos, el sistema vial y de transporte, el sistema de patrimonio, el sistema de equipamientos colectivos y sistema de espacio público, los cuales se encuentran descritos en el documento técnico y sus características esenciales definidas en los siguientes artículos.

ARTICULO 11º. SISTEMA AMBIENTAL. El principal componente del Sistema Ambiental es el Río Cali, con la flora asociada a él y la franja forestal protectora determinada en la normatividad ambiental vigente y en el Plan de Ordenamiento Territorial y en las correspondientes fichas normativas, la cual deberá mantenerse y conservarse en el desarrollo del presente Plan Parcial.

ARTICULO 12º. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS. Está compuesto por la oferta de los servicios de acueducto, alcantarillado, energía y telecomunicaciones, determinada por las empresas prestadoras y compuesta por la infraestructura instalada que determina la cobertura del servicio respectivo cuya descripción y características se encuentran descritas en el documento técnico anexo.

ARTICULO 13º. SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE. De las vías que componen el Sistema Vial Municipal adoptado por el Acuerdo No.069 de 2000 se determinan para el área de planificación del presente Plan Parcial de Renovación como vías principales las que

REPÚBLICA DE COLOMBIA



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

LII-20. DECRETO NÚMERO 0867 DE Dic. 21 DE 2007

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PARA LA INTERVENCIÓN INTEGRAL DE LOS BARRIOS EL HOYO Y EL PILOTO”

corresponden a las categorías de vías arteriales y colectoras descritas en el mencionado Acuerdo y que se ubican en el área de planificación. El inventario vial de los barrios El Hoyo y El Piloto que hacen parte del área de planificación del presente Plan Parcial se encuentra descrito en el documento técnico anexo.

El Sistema de Transporte Público colectivo, en el área de planificación se encuentra compuesto por los siguientes elementos de infraestructura:

- Troncal Carrera 1ª, el tramo comprendido entre las Calles 15 y 25, con estaciones en los siguientes puntos: pasando la Calle 21 y pasando la Calle 23.
- Troncal Carrera 4N, entre Calles 15 y 25, con una estación a la altura de la Calle 23.

El conjunto de componentes viales principales y locales se encuentran descritos y especificados en cuanto a su localización y sección en el Documento Técnico de Soporte del presente Decreto.

PARÁGRAFO: Los desarrollos urbanísticos que se efectúen a partir del Plan Parcial que se adopta en éste Decreto, deberán respetar e incorporar el sistema vial establecido en lo concerniente a las vías principales y locales. Con respecto a las vías enunciadas en el documento técnico y para ser ejecutadas al interior del área de planificación, estas podrán aplicar los esquemas viales y urbanísticos propuestos como modelos en el mismo documento.

ARTICULO 14º. SISTEMA DE PATRIMONIO. El Río Cali con todo su potencial paisajístico constituye el patrimonio ambiental de la Ciudad y es el principal ingrediente organizador del paisaje en el sector y el elemento natural con mayor valor patrimonial urbano de la ciudad, de manera que cualquier intervención que se realice en el espacio público o con los equipamientos colectivos deberá tenerlo en cuenta.

ARTICULO 15º. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS. Al interior del área de planificación del Plan Parcial, el sistema de equipamientos colectivos está conformado por el edificio de la Policía Nacional, un centro de salud, la escuela Ricardo Nieto, una iglesia, un edificio adecuado como cárcel militar de uso exclusivo de la Policía Nacional y tres estaciones para los buses articulados del Sistema de Transporte Masivo, que por consiguiente prestan sus servicios a toda la población no solo de Cali sino de la región.

ARTICULO 16º. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. Se establece al interior del área de planificación del Plan Parcial un sistema de espacios públicos para usos recreativos, parques y zonas verdes, así:

- Realización de un gran parque lineal recreativo sobre la ribera del Río Cali, que permita unir la otra orilla del río e integrar la zona norte de la ciudad al sector.
- Recuperar la zona verde ubicada sobre la Avenida 4ª, para una óptima y clara lectura del espacio.
- Conectar las calzadas vehiculares, peatonales y ciclo rutas con las áreas perimetrales del área de planificación.
- Realizar la conexión con otros puntos de los paseos peatonales sobre la Avenida 4ª y los andenes construidos en la Carrera 1ª, y generar actividades en el espacio público y en las zonas de comercio que inviten a la ciudadanía al consumo.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411-20. DECRETO NÚMERO 0867 DE Dic 21 DE 2007

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PARA LA INTERVENCIÓN INTEGRAL DE LOS BARRIOS EL HOYO Y EL PILOTO”

CAPITULO III
NORMAS APLICABLES A LAS UNIDADES DE GESTION

ARTICULO 17º. Establézcanse como normas referentes a la edificabilidad aplicables para el desarrollo de Proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos en la Unidad de Gestión UG-A1, las siguientes:

Table with 4 columns: Barrio, Manzana(s), AREA BRUTA, AREA NETA, AREA NETA PROPUESTA, 1. AREA DE ACTIVIDAD, 2. TRATAMIENTO, 3. APROVECHAMIENTOS, USOS, SISTEMA ORGANIZACIÓN PREDIAL, MODALIDAD EDIFICATORIA, TIPOLOGIA EDIFICATORIA, ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS), AREA LOTE MINIMO (M2), FRENTE LOTE MINIMO (ML), AISLAMIENTOS, PARAMENTO, OBSERVACIONES.

ARTÍCULO 18º. Establézcanse como normas referentes a la edificabilidad aplicables para el desarrollo de Proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos en la Unidad de Gestión UG-A2, las siguientes:

Table with 4 columns: Barrio, Manzana(s), AREA BRUTA, AREA NETA, AREA NETA PROPUESTA, 1. AREA DE ACTIVIDAD, 2. TRATAMIENTO, 3. APROVECHAMIENTOS, USOS, SISTEMA ORGANIZACIÓN PREDIAL, MODALIDAD EDIFICATORIA, TIPOLOGIA EDIFICATORIA, ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS), AREA LOTE MINIMO (M2), FRENTE LOTE MINIMO (ML), AISLAMIENTOS, PARAMENTO, OBSERVACIONES.

Handwritten signature or initials in the bottom left corner.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411-20. DECRETO NÚMERO 0867 DE DIC 21 DE 2007

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PARA LA INTERVENCIÓN INTEGRAL DE LOS BARRIOS EL HOYO Y EL PILOTO”

ARTICULO 19°. Establézcanse como normas referentes a la edificabilidad aplicables para el desarrollo de Proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos en la Unidad de Gestión UG-A3, las siguientes:

UNIDAD DE GESTIÓN UG-A3			
Barrio: El Hoyo(cod. 0313)		Manzana(s):	M- 465
AREA BRUTA 3063,9M ²			
AREA NETA 2562M ²			
AREA NETA PROPUESTA: 1917M ²			
1. AREA DE ACTIVIDAD			
* Económica Predominante			
Usos permitidos: Vivienda, Servicios, Equipamientos y Comercio.			
2. TRATAMIENTO			
* Renovación por Redesarrollo			
3. APROVECHAMIENTOS			
USOS		servicios equipamiento comercio / oficinas vivienda	
SISTEMA ORGANIZACIÓN PREDIAL		Loteo ind*/conj	
MODALIDAD EDIFICATORIA		agrupación	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	ATRIAL (P átios)	Índice Ocupac. 0,8	Índice construcción 3,2
	PLATAFORMA(2pisos) y TORRE	Plat: 0,7 Torre: 0,3	3,2
	BLOQUES (paramentando)	0,7	3,3
ALTURAMINIMA PERMITIDA (PISOS)		3 (10.MT DE ALTURA)	
AREA LOTE MINIMO (M2)		1000	
FRENTE LOTE MINIMO (ML)		20 Mts	
AISLAMIENTOS		6.0 metros entre volúmenes	
PARAMENTO		Continuo sobre la carrera Primera	
OBSERVACIONES		Ver anexo normas complementarias	
* Únicamente para predios con áreas superiores a 1000M ² .			

ARTICULO 20°. Establézcanse como normas referentes a la edificabilidad aplicables para el desarrollo de Proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos en la Unidad de Gestión UG-B1, las siguientes:

UNIDAD DE GESTIÓN UG-B1			
Barrio: El Hoyo(cod. 0313)		Manzana(s):	M- 464
AREA BRUTA 6071M ²			
AREA NETA 6069M ²			
AREA NETA PROPUESTA: 4575M ²			
1. AREA DE ACTIVIDAD			
* Económica Predominante			
Usos permitidos: Equipamiento colectivo, comercio, vivienda y * Espacio Público			
2. TRATAMIENTO			
* Renovación por Redesarrollo			
3. APROVECHAMIENTOS			
USOS		Comercio/ servicios Equipamientos colectivos Espacio público Vivienda	
SISTEMA ORGANIZACIÓN PREDIAL		loteo ind*/conj	
MODALIDAD EDIFICATORIA		agrupación	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	ATRIAL	Índice Ocupac. 0,8	Índice construcción 3,8
	PLATAFORMA Y TORRE	Plat: 0,7 Torre: 0,3	3,8
	BLOQUE	0,8	3,8
ALTURAMINIMA PERMITIDA (PISOS)		4 pisos	
AREA LOTE MINIMO (M2)		1000	
FRENTE LOTE MINIMO (ML)		20	
AISLAMIENTOS		6.0 metros entre volúmenes	
PARAMENTO			
OBSERVACIONES		Ver anexo normas complementarias	

REPÚBLICA DE COLOMBIA



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411-20 DECRETO NÚMERO 0867 DE Dic 21 DE 2007

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PARA LA INTERVENCIÓN INTEGRAL DE LOS BARRIOS EL HOYO Y EL PILOTO”

ARTICULO 21°. Establézcense como normas referentes a la edificabilidad aplicables para el desarrollo de Proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos en la Unidad de Gestión UG-B2, las siguientes:

UNIDAD DE GESTIÓN UG-B2			
Barrio : El Hoyo (cod. 0313)		Manzana(s): M- 469 - 470	
ÁREA BRUTA 9405,2M ²			
ÁREA NETA 6691M ²			
ÁREA NETA PROPUESTA: 6462,5M ²			
1. ÁREA DE ACTIVIDAD			
* Económica Predominante			
Usos permitidos: Vivienda, Servicios, Equipamientos colectivos y Comercio.			
2. TRATAMIENTO			
* Renovación por Redesarrollo			
3. APROVECHAMIENTOS			
USOS		servicios Equipamientos Colectivo / Espacio Público comercio / oficinas vivienda	
SISTEMA ORGANIZACIÓN PREDIAL		Loteo ind ^o /conj	
MODALIDAD EDIFICATORIA		agrupación	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		Índice Ocupac.	Índice construcción
	ATRIAL (Patios)	0.8	3.2
	PLATAFORMA (2PISOS) Y TORRE	Plat: 0.7 Torre: 0.3	3.2
	Bloques (paramentado)	0.7	3.5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)		3 (10 MT. DE ALTURA)	
ÁREA LOTE MÍNIMO (M2)		1000	
FRENTE LOTE MÍNIMO (ML)		20 Mts	
AISLAMIENTOS		6.0 metros entre volúmenes	
PARAMENTO		continuo sobre la carrera 1 ^a .	
OBSERVACIONES		Ver anexo normas complementarias	
* Únicamente para predios con áreas superiores a 1000 mts ² .			

ARTICULO 22°. Establézcense como normas referentes a la edificabilidad aplicables para el desarrollo de Proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos en la Unidad de Gestión UG-C1, las siguientes:

UNIDAD DE GESTIÓN UG-C1			
Barrio : EL HOYO (cod. 01313)		Manzana(s): M- 473	
ÁREA BRUTA 14386M ²			
ÁREA NETA 11826,4M ²			
ÁREA NETA PROPUESTA: 3337,3M ²			
1. ÁREA DE ACTIVIDAD			
* Especial Institucional			
Usos permitidos: Equipamientos colectivos			
2. TRATAMIENTO			
* Renovación por Redesarrollo			
3. APROVECHAMIENTOS			
USOS		Equipamientos colectivos	
SISTEMA ORGANIZACIÓN PREDIAL		conjunto	
MODALIDAD EDIFICATORIA		agrupación	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		Índice Ocupac.	Índice construcción
		0.3	1.5
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)		4	
ÁREA LOTE MÍNIMO (M2)			
FRENTE LOTE MÍNIMO (ML)			
AISLAMIENTOS			
PARAMENTO			
OBSERVACIONES		Ver anexo normas complementarias	

REPÚBLICA DE COLOMBIA



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

41120. DECRETO NÚMERO 0867 DE DIC 22 DE 2007

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PARA LA INTERVENCIÓN INTEGRAL DE LOS BARRIOS EL HOYO Y EL PILOTO”

ARTICULO 23°. Establézcanse como normas referentes a la edificabilidad aplicables para el desarrollo de Proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos en la Unidad de Gestión UG-C2, las siguientes:

UNIDAD DE GESTION UG-C2			
Barrio : EL HOYO (cod.0313)		Manzana(s): M- 473	
AREA BRUTA 14386 M ²			
AREA NETA 11828,4 M ²			
AREA NETA PROPUESTA: 8491 M ²			
1. AREA DE ACTIVIDAD			
* Especial Institucional			
Usos permitidos: Equipamientos colectivos			
2. TRATAMIENTO			
* Renovación por Redesarrollo			
3. APROVECHAMIENTOS			
USOS		Equipamientos colectivos	
		Área de manejo especial	
SISTEMA ORGANIZACIÓN PREDIAL		conjunto	
MODALIDAD EDIFICATORIA		agrupación	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA		Índice Ocupac.	Índice construcción
		Existente	Existente
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)		-	
AREA LOTE MINIMO (M2)		-	
FRENTE LOTE MINIMO (ML)		-	
AISLAMIENTOS		-	
PARAMENTO		-	
OBSERVACIONES		Ver anexo normas complementarias	

ARTICULO 24°. Establézcanse como normas referentes a la edificabilidad aplicables para el desarrollo de Proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos en la Unidad de Gestión UG-D1, las siguientes:

UNIDAD DE GESTION UG-D1			
Barrio : EL PILOTO (cod. 0314)		Manzana(s): M- 475	
AREA BRUTA 6735 M ²			
AREA NETA 5694 M ²			
AREA NETA PROPUESTA: 5129 M ²			
1. AREA DE ACTIVIDAD			
* Económica Predominante			
Usos permitidos: Vivienda, Servicios, Equipamientos colectivos y Comercio.			
2. TRATAMIENTO			
* Renovación por Redesarrollo			
3. APROVECHAMIENTOS			
USOS		servicios	
		Equipamientos colectivos / Espacio Público	
		comercio/oficinas	
		vivienda	
SISTEMA ORGANIZACIÓN PREDIAL		Loteo Ind ^o /eón	
MODALIDAD EDIFICATORIA		agrupación	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	TIPOLOGIA (Pisos)	Índice Ocupac. 0,8	Índice construcción 3
	PLATAFORMA (2pisos)	Plat: 0,7 Torre: 0,3	3,2
	TORRE	0,8	3,8
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)		3 (10 MT DE ALTURA)	
AREA LOTE MINIMO (M2)		1000	
FRENTE LOTE MINIMO (ML)		20 mts	
AISLAMIENTOS		8.0 metros entre volúmenes	
PARAMENTO		Continuo sobre la cámara 1°	
OBSERVACIONES		Ver anexo normas	

REPÚBLICA DE COLOMBIA



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411-20- DECRETO NÚMERO 0867 DE DIC 22 DE 2007

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PARA LA INTERVENCIÓN INTEGRAL DE LOS BARRIOS EL HOYO Y EL PILOTO”

ARTICULO 25°. Establézcanse como normas referentes a la edificabilidad aplicables para el desarrollo de Proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos en la Unidad de Gestión UG-D2, las siguientes:

UNIDAD DE GESTION UG-D2			
Barrio: EL PILOTO (cod. 0314)		Manzana(s): M- 476	
AREA BRUTA 8295,3 M ²			
AREA NETA 6503M ²			
AREA NETA PROPUESTA: 6565 M ²			
1. AREA DE ACTIVIDAD			
* Económica Predominante			
Usos permitidos: Vivienda, Servicios, Equipamientos colectivos y Comercio.			
2. TRATAMIENTO			
* Renovación por Redesarrollo			
3. APROVECHAMIENTOS			
USOS		servicios	
		Equipamientos colectivos / Espacio Público	
		comercio / oficinas	
		vivienda	
SISTEMA ORGANIZACIÓN PREDIAL		Loteo ind ⁿ /conj	
MODALIDAD EDIFICATORIA		agrupación	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	ATRIAL (Patios)	Indice Ocupac. 0,8	Indice construcción 3
	PLATAFORMA(2pisos) y TORRE	Plat: 0.7 Torre: 0.3	3.2
	BLOQUES	0,8	3,8
ALTURAMINIMA PERMITIDA (PISOS)		3 (10 MT DE ALTURA)	
AREA LOTE MINIMO (M2)		1000	
FRENTE LOTE MINIMO (ML)		20 Mts	
AISLAMIENTOS		6.0 metros entre volúmenes	
PARAMENTO		Continuo sobre la cámara 1*	
OBSERVACIONES		Ver anexo normas complementarias	
*Únicamente para predios con áreas superiores a 1000M ²			

ARTICULO 26°. Establézcanse como normas referentes a la edificabilidad aplicables para el desarrollo de Proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos en la Unidad de Gestión UG-D3, las siguientes:

UNIDAD DE GESTION UG-D3			
Barrio: EL PILOTO (cod. 0314)		Manzana(s): M- 479	
AREA BRUTA 7381,4M ²			
AREA NETA 5934M ²			
AREA NETA PROPUESTA: 5776,2M ²			
1. AREA DE ACTIVIDAD			
* Económica Predominante			
Usos permitidos: Vivienda, Servicios, Equipamientos colectivos y Comercio.			
2. TRATAMIENTO			
* Renovación por Redesarrollo			
3. APROVECHAMIENTOS			
USOS		servicios	
		Equipamientos colectivos / Espacio Público	
		comercio / oficinas	
		vivienda	
SISTEMA ORGANIZACIÓN PREDIAL		Loteo ind ⁿ /conj	
MODALIDAD EDIFICATORIA		agrupación	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	ATRIAL (Patios)	Indice Ocupac. 0,80	Indice construcción 3
	PLATAFORMA(2pisos) y TORRE	Plat: 0.70 Torre: 0.30	3.2
	BLOQUES	0,30	3,6
ALTURAMINIMA PERMITIDA (PISOS)		3 (10 MT DE ALTURA)	
AREA LOTE MINIMO (M2)		1000	
FRENTE LOTE MINIMO (ML)		20 Mts	
AISLAMIENTOS		6.0 metros entre volúmenes	
PARAMENTO		Continuo sobre la cámara 1*	
		Ver anexo normas	

REPÚBLICA DE COLOMBIA



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

L111-20. DECRETO NÚMERO 0867 DE DIC 21 DE 2007

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PARA LA INTERVENCIÓN INTEGRAL DE LOS BARRIOS EL HOYO Y EL PILOTO”

ARTICULO 27°. Establézcanse como normas referentes a la edificabilidad aplicables para el desarrollo de Proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos en la Unidad de Gestión UG-E1, las siguientes:

UNIDAD DE GESTIÓN UG-E1			
Barrio : El Piloto (cod. 0314)		Manzana(s): M- 476	
ÁREA BRUTA 7 007,4M ²			
ÁREA NETA 5 735M ²			
ÁREA NETA PROPUESTA: 5408,3M ²			
1. ÁREA DE ACTIVIDAD			
* Económica Predominante			
Usos permitidos: Vivienda y Comercio.			
2. TRATAMIENTO			
* Renovación por Redesarrollo			
3. APROVECHAMIENTOS			
USOS		Espacio Público	
		comercio	
		vivienda	
SISTEMA ORGANIZACIÓN PREDIAL		Loteo ind*/conj	
MODALIDAD EDIFICATORIA		agrupación	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		Índice Ocupac.	Índice construcción
	ATRIAL (Patios)	0,8	2,4
	PLATAFORMA(2pisos) y TORRE	Plat: 0,7 Torre: 0,3	3,2
	BLOQUES (paramentando)	0,3	3
ALTURAMINIMA PERMITIDA (PISOS)		3 (10 MT DE ALTURA)	
ÁREA LOTE MINIMO (M2)		1000	
FRENTE LOTE MINIMO (ML)		20 Mts	
AISLAMIENTOS		6.0 metros entre volúmenes	
PARAMENTO			
OBSERVACIONES		Ver anexo normas complementarias	
* Únicamente para predios con áreas superiores a 1000M ² .			

ARTICULO 28°. Establézcanse como normas referentes a la edificabilidad aplicables para el desarrollo de Proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos en la Unidad de Gestión UG-E2, las siguientes:

UNIDAD DE GESTIÓN UG-E2			
Barrio : El Piloto (cod.0314)		Manzana(s): M- 477	
ÁREA BRUTA 7 740M ²			
ÁREA NETA 6 328M ²			
ÁREA NETA PROPUESTA: 6056,6M ²			
1. ÁREA DE ACTIVIDAD			
* Económica Predominante			
Usos permitidos: Vivienda y Comercio.			
2. TRATAMIENTO			
* Renovación por Redesarrollo			
3. APROVECHAMIENTOS			
USOS		Espacio Público	
		comercio	
		vivienda	
SISTEMA ORGANIZACIÓN PREDIAL		Loteo ind*/conj	
MODALIDAD EDIFICATORIA		agrupación	
TIPOLOGÍA EDIFICATORIA		Índice Ocupac.	Índice construcción
	ATRIAL (Patios)	0,8	2,4
	PLATAFORMA(2pisos) y TORRE	Plat: 0,7 Torre: 0,3	3,2
	BLOQUES	0,3	3
ALTURAMINIMA PERMITIDA (PISOS)		3 (10 MT DE ALTURA)	
ÁREA LOTE MINIMO (M2)		1000	
FRENTE LOTE MINIMO (ML)		20 Mts	
AISLAMIENTOS		6.0 metros entre volúmenes	
PARAMENTO			
OBSERVACIONES		Ver anexo normas complementarias	

REPÚBLICA DE COLOMBIA



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411-20. DECRETO NÚMERO 0862 DE DIC 21 DE 2007

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PARA LA INTERVENCIÓN INTEGRAL DE LOS BARRIOS EL HOYO Y EL PILOTO”

ARTICULO 29°. Establézcanse como normas referentes a la edificabilidad aplicables para el desarrollo de Proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos en la Unidad de Gestión UG-E3, las siguientes:

UNIDAD DE GESTIÓN UG-E3			
Barrio: El Piloto (cod.0314)		Manzana(s) M- 480-481	
AREA BRUTA 7 422,4M ²			
AREA NETA 6 332,2M ²			
AREA NETA PROPUESTA: 5742,8M ²			
1. AREA DE ACTIVIDAD			
* Económica Predominante			
Usos permitidos: Vivienda y Comercio			
2. TRATAMIENTO			
* Renovación por Redesarrollo			
3. APROVECHAMIENTOS			
USOS		Espacio Público	
		comercio	
		vivienda	
SISTEMA ORGANIZACIÓN PREDIAL		Loteo ind*/conj	
MODALIDAD EDIFICATORIA		agrupación	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA		Indice Ocupac.	Indice construcción
	ATRIAL (Patios)	0,8	2,4
	PLATAFORMA(2pisos) y TORRE	Plat: 0,7 Torre: 0,3	3,2
	BLOQUES (paramentado)	0,3	3
ALTURAMINIMA PERMITIDA (PISOS)		3 (10 MT DE ALTURA)	
AREA LOTE MINIMO (M2)		1000	
FRENTE LOTE MINIMO (ML)		20 Mts	
AISLAMIENTOS		6.0 metros entre volúmenes	
PARAMENTO			
OBSERVACIONES		Ver anexo normas complementarias	
*Únicamente para predios con áreas superiores a 1000M ² .			

ARTICULO 30°. Establézcanse como normas referentes a la edificabilidad aplicables para el desarrollo de Proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos en la Unidad de Gestión UG-F1, las siguientes:

UNIDAD DE GESTIÓN UG-F1			
Barrio: El Piloto (cod.0314)		Manzana(s): M- 480-481-482-483	
AREA BRUTA 14612,2M ²			
AREA NETA 12152,9M ²			
AREA NETA PROPUESTA: 10281,1M ²			
1. AREA DE ACTIVIDAD			
* Espacio Público- Especial Institucional			
Usos permitidos: Equipamientos Básicos Comunitarios y * Espacio Público			
2. TRATAMIENTO			
* Renovación por Redesarrollo			
3. APROVECHAMIENTOS			
USOS		Equipamientos Básicos Comunitarios	
		Espacio público	
SISTEMA ORGANIZACIÓN PREDIAL		conjunto	
MODALIDAD EDIFICATORIA		agrupación	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA		Indice Ocupac.	Indice construcción
		0,1	0,3
ALTURAMINIMA PERMITIDA (PISOS)		1	
AREA LOTE MINIMO (M2)		12152	
FRENTE LOTE MINIMO (ML)			
AISLAMIENTOS			
PARAMENTO			
OBSERVACIONES		Ver anexo normas complementarias	
* El Espacio Público deberá ir acompañado de estacionamientos públicos subterráneos.			

REPÚBLICA DE COLOMBIA



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411-20. DECRETO NÚMERO 0867 DE 21 DE 2007

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PARA LA INTERVENCIÓN INTEGRAL DE LOS BARRIOS EL HOYO Y EL PILOTO"

ARTICULO 31°. Establézcanse como normas referentes a la edificabilidad aplicables para el desarrollo de Proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos en la Unidad de Gestión UG-F2, las siguientes:

UNIDAD DE GESTION UG-F2			
Barrio: El Piloto (cod. 0314)		Manzana(s): M- 486	
AREA BRUTA	5944,5M ²		
AREA NETA	4566M ²		
AREA NETA PROPUESTA: 4436M ²			
1. AREA DE ACTIVIDAD			
* Especial Institucional			
Usos permitidos: Equipamientos Básicos Comunitarios			
2. TRATAMIENTO			
* Renovación por Redesarrollo			
3. APROVECHAMIENTOS			
USOS		Equipamientos Básicos Comunitarios	
SISTEMA ORGANIZACIÓN PREDIAL		conjunto	
MODALIDAD EDIFICATORIA			
		Indice Ocupac.	Indice construcción
TIPOLOGIA EDIFICATORIA		0,4	1,2
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)		3 (10 MT DE ALTURA)	
AREA LOTE MINMO (M2)		1500 m ²	
FRENTE LOTE MINMO (ML)			
ASLAMIENOS			
PARAMENTO			
OBSERVACIONES		Ver anexo normas complementarias	

ARTICULO 32°. Establézcanse como normas referentes a la edificabilidad aplicables para el desarrollo de Proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos en la Unidad de Gestión UG-G1, las siguientes:

UNIDAD DE GESTION UG-G1			
Barrio: EL PILOTO (cod.0314)		Manzana(s): M- 484	
AREA BRUTA	8720,9M ²		
AREA NETA	7605M ²		
AREA NETA PROPUESTA: 6946M ²			
1. AREA DE ACTIVIDAD			
* Económica Predominante			
Usos permitidos: Vivienda, Servicios, Equipamientos colectivos y Comercio.			
2. TRATAMIENTO			
* Renovación por Redesarrollo			
3. APROVECHAMIENTOS			
USOS		servicios Equipamientos colectivos / Espacio Público comercio / oficinas vivienda	
SISTEMA ORGANIZACIÓN PREDIAL		Loteo ind*/conj	
MODALIDAD EDIFICATORIA		agrupación	
		Indice Ocupac.	Indice construcción
TIPOLOGIA EDIFICATORIA		0,8	3
ATRIAL (Patios)			
PLATAFORMA (2pisos) y TORRE		Plat: 0,7 Torre: 0,3	3,2
BLOQUES		0,8	3,8
ALTURA MINIMA PERMITIDA (PISOS)		3 (10 MT DE ALTURA)	
AREA LOTE MINMO (M2)		1000	
FRENTE LOTE MINMO (ML)		20 Mts	
ASLAMIENOS		6,0 metros entre volúmenes	
PARAMENTO		Continuo sobre la carretera 1*	
OBSERVACIONES		Ver anexo normas complementarias	

[Handwritten signature]

REPÚBLICA DE COLOMBIA



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

4/11/20 DECRETO NÚMERO 0863 DE Dic 21 DE 2007

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PARA LA INTERVENCIÓN INTEGRAL DE LOS BARRIOS EL HOYO Y EL PILOTO”

ARTICULO 33°. Establézcense como normas referentes a la edificabilidad aplicables para el desarrollo de Proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos en la Unidad de Gestión UG-G2, las siguientes:

UNIDAD DE GESTION UG-G2			
Barrio : EIPILOTO (cod. 0314)		Manzana(s): M- 485	
AREA BRUTA 7449,5M ²			
AREA NETA 6187M ²			
AREA NETA PROPUESTA: 5772M ²			
1. AREA DE ACTIVIDAD			
* Económica Predominante			
Usos permitidos: Vivienda, Servicios, Equipamientos colectivos y Comercio.			
2. TRATAMIENTO			
* Renovación por Redesarrollo			
3. APROVECHAMIENTOS			
USOS		servicios Equipamientos colectivos / Espacio Público comercio /oficinas vivienda	
SISTEMA ORGANIZACIÓN PREDIAL		Loteo ind*/conj	
MODALIDAD EDIFICATORIA		agrupación	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	ATR IAL (P atios)	Indice Ocupac: 0,8	Indice construcción 3
	PLATAFORMA(2pisos) y TORRE	Plat: 0,7 Torre: 0,3	3,6
	BLOQUES	0,8	4,8
	ALTURAMINIMA PERMITIDA (PISOS)	3 (10 MT DE ALTURA)	
AREA LOTE MINIMO (M2)	1000		
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	20 Mts		
ASLAMIENTOS	6,0 metros entre volúmenes		
PARAMENTO			
OBSERVACIONES	Ver anexo normas complementarias		
*Únicamente para predios con áreas superiores a 1000 M ² .			

ARTICULO 34°. Establézcense como normas referentes a la edificabilidad aplicables para el desarrollo de Proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos en la Unidad de Gestión UG-G3, las siguientes:

UNIDAD DE GESTION UG-G3			
Barrio : EIPILOTO (cod. 0314)		Manzana(s): M- 487	
AREA BRUTA 4013M ²			
AREA NETA 2865M ²			
AREA NETA PROPUESTA: 2737M ²			
1. AREA DE ACTIVIDAD			
* Económica Predominante			
Usos permitidos: Vivienda, Servicios, Equipamientos colectivos y Comercio.			
2. TRATAMIENTO			
* Renovación por Redesarrollo			
3. APROVECHAMIENTOS			
USOS		servicios Equipamientos colectivos / Espacio Público comercio /oficinas vivienda	
SISTEMA ORGANIZACIÓN PREDIAL		Loteo ind*/conj	
MODALIDAD EDIFICATORIA		agrupación	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	ATR IAL (P atios)	Indice Ocupac: 0,5	Indice construcción 3
	PLATAFORMA(2pisos) y TORRE	Plat: 0,5 Torre: 0,3	4,2
	BLOQUES	0,3	3,6
	ALTURAMINIMA PERMITIDA (PISOS)	3 (10 MT DE ALTURA)	
AREA LOTE MINIMO (M2)	1000		
FRENTE LOTE MINIMO (ML)	20 Mts		
ASLAMIENTOS	6,0 metros entre volúmenes		
PARAMENTO			
OBSERVACIONES	Ver anexo normas complementarias		
*Únicamente para predios con áreas superiores a 1000M ² .			

REPÚBLICA DE COLOMBIA



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411-20, DECRETO NÚMERO 0867 DE Dic 21 DE 2007

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PARA LA INTERVENCIÓN INTEGRAL DE LOS BARRIOS EL HOYO Y EL PILOTO"

ARTICULO 35°. Establézcanse como normas referentes a la edificabilidad aplicables para el desarrollo de Proyectos urbanísticos y/o arquitectónicos en la Unidad de Gestión UG-G4, las siguientes:

UNIDAD DE GESTIÓN UG-G4			
Barrio: EL PILOTO (cod. 0314)		Manzana(s): M- 488	
AREA BRUTA 3948,7M ²			
AREA NETA 3100M ²			
AREA NETA PROPUESTA: 2760,5M ²			
1. AREA DE ACTIVIDAD			
* Económica Predominante			
Usos permitidos: Vivienda, Servicios, Equipamientos colectivos y Comercio.			
2. TRATAMIENTO			
* Renovación por Redesarrollo			
3. APROVECHAMIENTOS			
USOS		servicios Equipamientos colectivos / Espacio Público comercio / oficinas vivienda	
SISTEMA ORGANIZACIÓN PREDIAL		Loteo ind ^o /conj	
MODALIDAD EDIFICATORIA		agrupación	
TIPOLOGIA EDIFICATORIA	ATRIAL (Patios)	Indice Ocupac. 0,5	Indice construcción 3
	PLATAFORMA(2pisos) y TORRE	Plat: 0,6 Torre: 0,3	4,2
	BLOQUES	0,3	3
ALTURAMINIMA PERMITIDA (PISOS)		3 (10 MT DE ALTURA)	
AREA LOTE MINIMO (M2)		1000	
FRENTE LOTE MINIMO (ML)		20 mMs	
AISLAMIENTOS		6,0 metros entre volúmenes	
PARAMENTO			
OBSERVACIONES		Ver anexo normas complementarias	
*Únicamente para predios con áreas superiores a 1000 M ² .			

ARTICULO 36°. AUTORIZACIONES AMBIENTALES. Los desarrollos e intervenciones que se ejecuten en el Área de Planificación del presente Plan Parcial, deberán cumplir con las disposiciones ambientales vigentes y los interesados deberán gestionar las autorizaciones a que haya lugar ante la autoridad ambiental que las normas señalen.

ARTICULO 37°. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. A partir de los elementos constitutivos de los Sistemas Estructurantes descritos, los siguientes cuadros generales de obligaciones presentan la distribución de áreas que deberán ser cedidas globalmente por el Plan Parcial, cumpliendo con lo establecido en el Acuerdo 069 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, el cual establece una obligación del 18% medida sobre el área bruta de desarrollo para zonas verdes y una cesión del 3% medida sobre la misma área bruta de desarrollo con destino a equipamientos colectivos.

A continuación se establecen las áreas a ceder generales del plan parcial y cuadros de Áreas en general:

REPÚBLICA DE COLOMBIA



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411.20. DECRETO NÚMERO 0862 DE DIC 21 DE 2007

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PARA LA INTERVENCIÓN INTEGRAL DE LOS BARRIOS EL HOYO Y EL PILOTO”

CUADRO DE ÁREAS ACTUALES CON ÁREA PROPUESTAS EN LAS UNIDADES DE GESTIÓN											
MANZANAS					UNIDAD DE GESTIÓN						
UNIDADES DE GESTIÓN	MANZANA	A. BRUTA ACTUAL	A. NETA ACTUAL	A. ANDEN ACTUAL	A. BRUTA PROPUESTA	A. NETA PROPUESTA	A. VIAS PROPUESTA	Cesión de andenes por manzana/UG	% Cesión espacio público y zonas verdes m2	% Cesión equipamiento m2	
UNIDAD DE GESTIÓN A	UG-A1	M-461	6018,4	4873	6624,4	6970	3287,9	120	1046,4	198,7	
		M-462	2585,1	1977	3633,5	6970	3287,9	120	1046,4	109,0	
		Intervención Vía en E.P.	891,0	891							
	UG-A2	M-466	5417,3	4795	5993,7	3997,6	1996,1	797,4	1078,9	179,8	
	UG-A3	M-465	3063,9	2562	4003,6	1917,7	2085,9	644,3	720,6	120,1	
		SUBTOTAL	17084,7	14207	2677,7	20255,2	12885,3	7369,9	1321,7	3645,9	607,7
UNIDAD DE GESTIÓN B	UG-B1	M-464	6071,0	6069	7745,7	4575	3170,7	149,4	1394,2	232,4	
	UG-B2	M-469	6029,2	4599	6986,6	4203,5	2785,1	395,5	1257,9	209,7	
		M-470	3376,0	2092	4366,3	2259	2097,3	167	784,1	130,7	
		SUBTOTAL	15476,2	12760	2716,2	19099,6	11037,5	8053,1	1722,5	3436,3	572,7
UNIDAD DE GESTIÓN C	UG-C1	M-473	14396,1	3337,3	4266,3	3337,3	948	0	771,4	128,6	
	UG-C2	M-473	14396,1	8491,1	10953,1	8491,1	2462	0	1971,6	328,6	
		SUBTOTAL	14396,1	11828,4	2557,7	15238,4	11828,4	3410	0	2742,9	457,2
UNIDAD DE GESTIÓN D	UG-D1	M-475	6735,8	5694	7797,3	5129	2668,3	565	1403,5	233,9	
	UG-D2	M-478	8295,3	6503	9211,9	6565	2646,9	62	1658,1	276,4	
	UG-D3	M-479	7381,1	5934	8260,6	5776,2	2494,4	157,8	1486,9	247,8	
		SUBTOTAL	22412,2	18131	4291,2	25269,8	17470,2	7799,6	660,8	4548,6	758,1
UNIDAD DE GESTIÓN E	UG-E1	M-476	7007,4	5735	8193,6	6408,3	2785,3	326,7	1474,8	245,8	
	UG-E2	M-477	7740,4	6328	8703,4	6056,6	2646,8	271,4	1566,6	261,1	
	UG-E3	M-480	3697,4	2995,7	4200,5	2821,6	1378,9	174,1	756,1	126,0	
		M-481	3725,4	3073,5	4103	2722,1	1380,9	351,4	738,5	123,1	
		Intervención de Vía en UG-3			297,6	199,1	98,5		53,6	8,928	
		SUBTOTAL	22170,6	18132,2	4038,4	25498,1	17207,7	8290,4	1123,6	4589,7	764,9
UNIDAD DE GESTIÓN F	UG-F1	M-480	306,5	201,3	306,5	66,1	240,4	135,2	55,2	9,2	
		M-481	3329,2	3074,6	3521,6	2588,1	933,5	466,5	633,9	105,6	
		M-482	6823,6	5894	7875,3	4666,9	3208,4	1227,1	1417,6	236,3	
		M-483	4152,9	2983	4793,1	2959	1823,1	23	862,8	143,8	
	UG-F2	M-486	5944,5	4566	6767,4	4436	2531,4	130	1218,1	203,8	
		Intervención de EP en EP			1252,5				225,5		
		SUBTOTAL	20556,7	16718,9	3837,8	24516,4	14717,1	9799,3	2001,8	4413,0	697,9
UNIDAD DE GESTIÓN G	UG-G1	M-484	6720,9	7605	9764,8	6946	2818,8	659	1757,7	292,9	
	UG-G2	M-485	7449,5	6187,0	8876,8	5772	3104,8	415	1597,8	266,3	
	UG-G3	M-487	4013	2865	5190,9	2737,6	2453,3	127,4	934,4	155,7	
	UG-G4	M-488	3948,7	3100	5183,9	2760,5	2423,4	339,5	933,1	155,5	
		SUBTOTAL	24132,1	19757	4375,1	29016,4	18216,4	10800,3	1510,9	5223,0	870,5
TOTAL EN M2			136218,6	111534,5	24684,1	158684,9	103362,3	55522,6	8371,3	28599,3	4729,0

ÁREA DE ESPACIO PÚBLICO SOBRE ÁREA NETA DE PROPUESTA	10605,214	M2
ÁREA DE ESPACIO PÚBLICO SOBRE ÁREA BRUTA DE PROPUESTA	28599,282	M2
ÁREA DE ESPACIO PÚBLICO SOBRE ÁREA BRUTA ACTUAL DE LAS MANZANAS	24519,348	M2
ÁREA DE CESIÓN DE ANDENES	9749,8	
Área de espacio público en la propuesta urbana	28703	m2

REPÚBLICA DE COLOMBIA



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

2/11/20 DECRETO NÚMERO 0867 DE Dic 21 DE 2007

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PARA LA INTERVENCIÓN INTEGRAL DE LOS BARRIOS EL HOYO Y EL PILOTO”

PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA PARA LA INTERVENCIÓN DE LOS BARRIOS EL HOYO Y EL PILOTO			
	%	M2	%
AREA DE PLANIFICACIÓN		235037,2	
AREA BRUTA DE UNIDADES DE GESTION		158884,9	68
AREA NETA DE INTERVENCIÓN	43	101594,5	
AREA DE VIAS EXISTENTES		99154,72	42
AREA DE ESPACIO PUBLICO EXISTENTE		133442,7	57
AREA DE ESPACIO PUBLICO EFECTIVO EXISTENTE		34287,98	15
AREA DE EQUIPAMIENTOS EXISTENTES			100

18% espacio público del área neta	18287,01
suma de las UG donde se proyecta E. P	21049
18% espacio público del área bruta	37792,812

RIO	PARQUES
7567,43	423,7
9487,97	351,3
3727,6	760
10477,58	1492,4
31260,58	3027,4

ARTICULO 38°. DISTRIBUCION DE LAS OBLIGACIONES EN LAS UNIDADES DE GESTION. El propósito general de las cesiones para zonas verdes y equipamientos del presente Plan Parcial es la consolidación de los sistemas estructurantes de espacio público y equipamientos colectivos a que se refieren los artículos 11°, 15° y 16° del presente decreto, a partir de los aportes realizados por cada Unidad de Gestión o por cada proyecto urbanístico, de acuerdo con lo expuesto en el artículo anterior.

CAPITULO IV
PLAN DE EJECUCION DEL PLAN PARCIAL, MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTION

ARTICULO 39°. DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE GESTION. Cada Unidad de Gestión constituye un proceso independiente de urbanización, el cual requerirá de su correspondiente licencia de urbanización, que deberá ser tramitada por los interesados de manera global para toda la Unidad de Gestión o de manera parcial por Manzana de una Unidad de Gestión, siempre y cuando se dé cumplimiento a lo establecido para cada desarrollo en el Plan Parcial y este Decreto y el cumplimiento de todas las obligaciones descritas para cada una de la Manzanas o Unidades de Gestión. Se podrán proponer etapas de ejecución al interior de cada licencia de urbanización o tramitar esta de manera simultánea con la licencia de construcción de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 40°. EJECUCION DE OBRAS A CARGO DEL MUNICIPIO. Será responsabilidad de la Administración Municipal ejecutar las obras de infraestructura del Plan Parcial consideradas como primarias, caso soluciones de intersección vial en la carrera 1ª con calle 15 y en la calle 25 con carrera 4ª Norte y Avenida 2ª Norte y obras de mitigación del riesgo en las márgenes del Río Cali, no ejecutadas por los desarrollos urbanísticos del

REPÚBLICA DE COLOMBIA



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411:20 DECRETO NÚMERO 0862 DE Dic 21 DE 2007

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PARA LA INTERVENCIÓN INTEGRAL DE LOS BARRIOS EL HOYO Y EL PILOTO”

presente proyecto. Una vez sean entregadas las cesiones públicas para equipamientos de acuerdo con el desarrollo de cada proyecto urbanístico, será responsabilidad de la Administración Municipal gestionar 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.

ARTÍCULO 41. SISTEMA DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL: En los seis (6) meses siguientes a la publicación del presente Decreto, la Administración Municipal deberá definir el esquema de gerencia y ejecución de proyecto, mediante la escogencia de un Socio Empresario para la Empresa Municipal de Renovación Urbana – EMRU - EIC para la Gerencia, Promoción, Comercialización y Ejecución del proyecto de Plan Parcial, el cual aportará el capital de riesgo, y de manera individual y/o en asocio con propietarios y comerciantes del sector, desarrollará el proyecto. Podrá también ser ejecutado a través de la conformación de una sociedad de economía mixta, donde participen socios aportantes, y en la cual participe la Empresa Municipal de Renovación Urbana – EMRU - EIC. En cualquier caso, el manejo de los recursos económicos y compromisos de pagos deberá manejarse a través de la constitución de un encargo fiduciario.

ARTICULO 42°. IDENTIFICACIÓN DE INSTANCIAS DE COORDINACIÓN Y APOYO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. La Empresa de Municipal de Renovación Urbana, en su calidad de entidad encargada de la renovación urbana en el Municipio de Santiago de Cali, de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto Municipal No. 084 de 2.002, será la encargada de Gestionar, Coordinar, Apoyar y hacer seguimiento al Plan Parcial del área de Planificación de los barrios El Hoyo y El Piloto, para su exitosa ejecución en los términos previstos en el POT y en el presente Decreto.

ARTÍCULO 43. REMISIÓN A OTRAS NORMAS: Los aspectos no regulados en este Decreto, se regirán por las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 069 de 2.000.

ARTÍCULO 44. LICENCIAS. Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias de Urbanización y Construcción de conformidad con las disposiciones contenidas en este Decreto y en las demás normas vigentes en la materia.

ARTÍCULO 45. INCORPORACIÓN EN LA CARTOGRAFÍA: El Departamento Administrativo de Planeación Municipal efectuará las anotaciones de los Planos del Plan Parcial en la Cartografía oficial, según lo dispuesto en este Decreto.

ARTICULO 46°. PLUSVALÍA. La participación en Plusvalía de que habla la Ley 388 de 1997, no será aplicable para el Área de Planificación del Plan Parcial que se adopta mediante el presente Decreto, toda vez que los hechos generadores que la causan no se materializan al amparo del a presente reglamentación.

ARTICULO 47°. PLAZO DE EJECUCIÓN. El presente Plan Parcial se ejecutará en un término de siete (7) años, contados a partir de la publicación del presente decreto que lo adopta.

REPÚBLICA DE COLOMBIA



MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

411-20. DECRETO NÚMERO 0867 DE Dic 21 DE 2007

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA PARA LA INTERVENCIÓN INTEGRAL DE LOS BARRIOS EL HOYO Y EL PILOTO"

ARTICULO 48°. VIGENCIA. Este decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Boletín Oficial del Municipio de Santiago de Cali.

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE.

Dado en Santiago de Cali, a los _____ (21) días del mes de Diciem de 2007



Dr. SABAS RAMIRO TAFUR REYES
Alcalde Municipal de Santiago de Cali

Publicado Boletín Oficial No. _____ de 2007