

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Decreto No. 0864 de 2005

(Diciembre 07)

***“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO PARQUE COMERCIAL RÍO CAUCA”***

EL ALCALDE DE SANTIAGO DE CALI, en ejercicio de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo Municipal 069 de 2.000 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 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, disponiendo adicionalmente el contenido mínimo de los mismos.

Que el Acuerdo Municipal 069 de 2000, por medio del cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, en su artículo 493 determina que el planeamiento de todas las áreas del suelo de expansión que vayan a ser desarrolladas o incorporadas a los usos urbanos, la de las porciones del suelo urbano que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u operaciones urbanas especiales y aquellas para las cuales así se disponga expresamente en este Plan de Ordenamiento, deberá definirse de manera obligatoria a través de Planes Parciales, de conformidad con el procedimiento previsto en la Ley.

Que en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 495 del citado Acuerdo, el Alcalde de Santiago de Cali adoptó, mediante Decreto No. 1153 del 28 de Diciembre de 2000, las normas mediante las cuales se determinó el contenido mínimo de los Planes Parciales según la naturaleza o tipo de actuación urbanística objeto de planeamiento, el alcance de cada uno de los documentos que los conforman, los procedimientos de formulación, aprobación y adopción de dichos Planes y las medidas de tipo institucional, administrativo, normativo y operativo necesarias para el ejercicio eficiente y oportuno de

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**

Decreto No. 0864 de 2005

(Diciembre 07)

***“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO PARQUE COMERCIAL RÍO CAUCA”***

las funciones que, en desarrollo de esos trámites, sean de competencia de las entidades municipales.

Que el procedimiento para el estudio y aprobación de los Planes Parciales que se formulen en el Municipio de Santiago de Cali se encuentra definido en el citado Acuerdo, en sus Artículos 496 al 505.

Que el Acuerdo Municipal 069 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, en sus Artículos 281 y 282, establece el conjunto de normas generales urbanísticas aplicables al tratamiento de Desarrollo mediante Plan Parcial y sin él, definiendo aspectos tales como las cesiones urbanísticas obligatorias y sus características, la edificabilidad potencial de los desarrollos dependiendo de la modalidad a utilizar, el área mínima del lote para desarrollos de Vivienda de Interés Social, entre otros aspectos, y que por tanto estas áreas de desarrollo cuentan con normas urbanísticas que deberán ser complementadas en desarrollo del Artículo 19 de la Ley 388 de 1997 mediante el instrumento de Plan Parcial.

Que el Concejo de Santiago de Cali, mediante Acuerdo Municipal No. 087 de 2001, autorizó al Alcalde de la Ciudad, para conformar la Sociedad de Economía Mixta denominada “COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ – GALERIA DE ORIENTE”, la cual fue constituida mediante escritura pública No. 3596, del 25 de septiembre de 2002, quedando conformada por el Municipio de Santiago de Cali, la Firma PRONET S.A. - Promotora de Negocios Totales y otros.

Que en virtud de lo anterior, la Sociedad de Economía Mixta del orden Municipal “COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ – GALERIA DE ORIENTE”, formuló y radicó, el 2 de mayo de 2003, en el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, el proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano “COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ – GALERIA DE ORIENTE”, en el cual se determina como Área de Planificación un vacío urbano con un área neta urbanizable de 67.250.26 M2, y cuya delimitación aparece determinada en el plano No. 02 “Localización del terreno”, el cual hace parte integral del documento técnico de soporte del proyecto de Plan parcial.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Decreto No. 0864 de 2005

(Diciembre 07)

***“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO PARQUE COMERCIAL RÍO CAUCA”***

Que una vez recibida la documentación exigida, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, procedió a realizar el estudio respectivo, así como también a elevar las consultas pertinentes tendientes a viabilizar el Proyecto de Plan Parcial.

Que surtidos los trámites anteriormente descritos, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, mediante Resolución No. D – 140, del 26 de agosto de 2003, declaró viable el Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano “COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ – Galería de Oriente”, formulado por la Sociedad de Economía Mixta del orden Municipal “COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ – GALERIA DE ORIENTE”, ordenando la continuación de los trámites de información pública y consultas tendientes a la aprobación del mismo.

Que habiéndose adelantado 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 EL OCCIDENTE del día domingo 31 de agosto de 2003, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal remitió el Proyecto de Plan Parcial al Consejo Consultivo de Ordenamiento para que rindiera concepto y formulara recomendaciones dentro del término establecido por la Ley para tal fin.

Que el Consejo Consultivo de Ordenamiento, dentro de la competencia que le asiste como instancia asesora de la Administración Municipal en materia de ordenamiento territorial, devolvió el proyecto de Plan Parcial hasta tanto este se ajustara a los requerimientos conceptuales que le permitieran al Consejo conceptuar de manera integral frente al mismo.

Que la Sociedad de Economía Mixta del Orden Municipal “COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ – GALERIA DE ORIENTE”, en cabeza de quien se presentó a consideración del Departamento Administrativo de Planeación Municipal el Proyecto de Plan Parcial para su estudio y aprobación, realizó modificaciones al proyecto inicialmente radicado, el cual se denominará para efectos del nuevo trámite de estudio y aprobación: Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano “PARQUE COMERCIAL RÍO CAUCA”.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Decreto No. 0864 de 2005

(Diciembre 07)

***“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO PARQUE COMERCIAL RÍO CAUCA”***

Que el Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano “PARQUE COMERCIAL RÍO CAUCA”, fue radicado nuevamente para estudio y aprobación por parte del Departamento Administrativo de Planeación Municipal el día dieciséis (16) de marzo de dos mil cinco (2005).

Que una vez el Departamento Administrativo de Planeación Municipal realizó el estudio del Proyecto de Plan Parcial radicado, encontró que el mismo, como instrumento de planificación complementario al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, no modifica los parámetros de planificación urbana a la luz de los cuales se formuló y estudió el Proyecto de Plan Parcial inicialmente radicado el día dos (2) de mayo de dos mil tres (2003).

Que habiéndose adelantado en el mes de mayo de dos mil tres (2003) el trámite tendiente a determinar la viabilidad del Proyecto de Plan Parcial inicialmente radicado, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, a la luz de lo anteriormente expuesto, mediante Resolución No. D – 100 de abril 08 de 2005 declaró nuevamente la viabilidad del Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo Urbano ahora denominado “PARQUE COMERCIAL RÍO CAUCA”, formulado por la Sociedad de Economía Mixta del orden Municipal “COMPLEJO COMERCIAL DESEPAZ – GALERIA DE ORIENTE”, ordenando la continuación de los trámites tendientes a la aprobación del mismo.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante comunicación No. DAPM-004307 del 11 de abril de 2005, remitió el Proyecto de Plan Parcial al Consejo Consultivo de Ordenamiento para que rindiera concepto y formulara recomendaciones dentro del término establecido por la Ley para tal fin.

Que el Consejo Consultivo de Ordenamiento, dentro de la competencia que le asiste como instancia asesora de la Administración Municipal en materia de ordenamiento territorial, mediante comunicación fechada el 7 de julio de 2005 conceptuó favorablemente y formuló recomendaciones al Proyecto de Plan Parcial dentro del término establecido.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Decreto No. 0864 de 2005

(Diciembre 07.)

***“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO PARQUE COMERCIAL RÍO CAUCA”***

Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal estudió y analizó las observaciones realizadas al Proyecto de Plan Parcial por parte del Consejo Consultivo de Ordenamiento, encontrando que se deben tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal adelante las gestiones pertinentes para profundizar en el análisis de los aspectos sociales, ambientales y culturales de todo el sector oriental a partir del Plan Parcial, de tal manera que sea posible aprovechar su potencial para reordenar de manera definitiva el área adyacente al Río Cauca y el área de protección del jarillón.
- Que el Departamento Administrativo de Planeación Municipal aproveche el impacto del proyecto en la Pieza Oriental para lograr el propósito fundamental del POT de lograr un Municipio equilibrado desde el punto de vista espacial y equitativo en lo social.

Que una vez el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, atendió las observaciones realizadas por el Consejo Consultivo de Ordenamiento, procedió a expedir la Resolución No. D – 220 del 7 de septiembre de 2005 *“POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO PARQUE COMERCIAL RÍO CAUCA”*.

Que nuevamente se procedió a adelantar 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 EL PAIS del día jueves 17 de noviembre de 2005, sin que se hubieren formulado observaciones o recomendaciones al Proyecto.

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, este será adoptado por Decreto del Alcalde y se notificará de acuerdo con lo previsto en el Artículo en mención.

Que por lo anterior,

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**

Decreto No. 0864 de 2005

(Diciembre 07.)

***“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO PARQUE COMERCIAL RÍO CAUCA”***

DECRETA

**CAPITULO 1
DEFINICIONES GENERALES**

ARTICULO 1. ADOPCIÓN. Adóptese el Plan Parcial de Desarrollo Urbano “PARQUE COMERCIAL RÍO CAUCA”, como instrumento de planificación complementaria al Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, Acuerdo 069 de 2000, ubicado en el suelo urbano, según la localización contenida en el plano 2 anexo al presente Decreto.

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

- El documento técnico de soporte con sus respectivos planos.
- Las normas complementarias que se establecen en el presente Decreto.

ARTICULO 3. PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL. De conformidad con lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, Acuerdo 069 de 2000, se consideran como criterios para la ejecución del plan parcial, los siguientes:

- Desarrollar un proyecto de ejecución en el corto y mediano plazo que generará beneficios a la ciudad por sus características de Central de Abastos, Terminal Intermunicipal y Municipal, y por su ubicación al Oriente de la ciudad, donde es notoria la ausencia de una planificación urbana equilibrada entre el volumen de vivienda y sus correspondientes servicios complementarios. Su conjunto de ponentes, como un proyecto de interés social, beneficiará a la población de escasos recursos, en aspectos fundamentales como calidad de vida, economía en precios y desarrollo urbanístico

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Decreto No. 0864 de 2005

(Diciembre 07.)

***“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO PARQUE COMERCIAL RÍO CAUCA”***

- Incorporar de manera armónica y respetuosa los elementos ambientales estructurantes previstos por el POT y localizados en el área de planificación con el fin de lograr un equilibrio ambiental altamente eficiente y que le aporten a los nuevos desarrollos condiciones de calidad de vida excepcionales.
- Hacer de la propuesta urbanística del plan parcial un ejemplo de adecuada articulación e integración con el espacio circundante ya que La Central de Abastos del Oriente es el primer proyecto en proceso de ejecución entre todos los equipamientos contemplados en el POT. Consolidándose como pionero del desarrollo de planes parciales de iniciativa mixta, ya que se busca dotar la porción oriental de la ciudad con un foco de actividad comercial que incluya servicios modernos en un sector desprovisto de ellos, complementado con la Terminal de transporte terrestre.
- Concebir el espacio público urbano como un elemento que garantiza el bienestar del núcleo del sector oriental o vecindarios y los caracteriza aglutinándolos alrededor de él para disfrutar los servicios de salud, de recreación, de cultura y en general las actividades que complementan la Galería de Oriente y la Terminal de Transporte Terrestre.

ARTICULO 4. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del presente plan parcial:

Objetivo General

- Implantar en la pieza urbana de la Ciudad Oriental del modelo territorial propuesto por el P.O.T., un proyecto que, a través de un Plan Parcial, aplique la normatividad incluida en el POT, en una búsqueda por elevar la calidad del espacio urbano y las condiciones de vida de los habitantes de la ciudad, mediante la generación de actividades de centralidad en un sector carente de coherencia en su desarrollo urbanístico.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Decreto No. 0864 de 2005

(Diciembre 07.)

***“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO PARQUE COMERCIAL RÍO CAUCA”***

Objetivos específicos:

- Responder a una necesidad específica planteada con anterioridad en el Plan de Ordenamiento Territorial para la ciudad, que constituye un equipamiento urbano de carácter institucional, de ámbito municipal, y que debe ser desarrollado en el mediano plazo, según indican los lineamientos enumerados por el POT; complementado con la Terminal de transporte Terrestre de Oriente.
- Cumplir con los señalados para los equipamientos urbanos como servicio social por definición, pues el proyecto mejora la calidad de vida de la población de su área de influencia, equilibra la actividad comercial de la ciudad al convertirse en una nueva oferta de servicios, a la vez que se implanta como un elemento ordenador de actividades urbanas en un área de planificación que adolece de escasez de referencias dentro de la memoria urbana.
- Contribuir a la solución del déficit cuantitativo y necesidades viales, de centros comerciales y de ordenamiento del transporte y sus empresas intermunicipales y municipales.
- Dimensionar el Centro Comercial y la Terminal de Transporte Terrestre con todos sus atributos, a través del diseño en el plan parcial del mejoramiento del entorno ambiental, vial y arquitectónico, con sus correspondientes servicios y espacios para el desarrollo social y cultural de la comunidad del sector Oriental.
- Crear un sistema de soporte estructurante del plan parcial que parte de los sistemas estructurantes urbanos y ambientales y los desarrolla y complementa hasta constituir un sistema jerarquizado de espacios públicos que garantizará una alta calidad de vida para los habitantes y usuarios del sector.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Decreto No. 0864 de 2005

(Diciembre 07)

***“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO PARQUE COMERCIAL RÍO CAUCA”***

- Incorporar de manera efectiva al sistema de espacio público urbano y local los elementos ambientales preexistentes como el cordón ecológico.
- Otorgar condiciones de uso, accesibilidad y mantenimiento a los elementos ambientales convertidos en parques, y sitios de recreación y esparcimiento.

ARTICULO 5. ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS EN EL PLAN PARCIAL. Se consideran como estrategias de intervención y organización territorial para este plan parcial las siguientes:

- Cuantificar y cualificar los espacios públicos que se incorporaran al proyecto, clasificándolos de acuerdo al nivel de importancia que tenga según su actividad y localización.
- Cuantificar y preservar los recursos naturales con los que cuenta el terreno, determinando su forma de uso y el tipo de intervención (conservación o modificación del paisaje).
- Instaurar en el lote una Centralidad de tercer orden (comercialización, institucionales, de servicios), proporcionando a la población accesibilidad y proximidad a este tipo de actividades.
- Proponer a través del plan parcial el desarrollo, localización, características y adecuación de los elementos de estructura vial, de espacio público y equipamientos, tanto de escala urbana como de escala local que intervienen en el área de planificación.

ARTÍCULO 6. ÁREA DE PLANIFICACIÓN Para el caso del Plan Parcial de Desarrollo Urbano “PARQUE COMERCIAL RÍO CAUCA”, el área de planificación está comprendida dentro de los linderos del lote de terreno Identificado con el Registro Inmobiliario No. Z-004-344, de propiedad del Municipio de Santiago de Cali, miembro de la sociedad que propone el proyecto.

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**

Decreto No. 0864 de 2005

(Diciembre 07.)

***“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO PARQUE COMERCIAL RÍO CAUCA”***

El anterior lote se encuentra ubicado en la Pieza de la Ciudad Oriental, en cercanías al Río Cauca (aproximadamente 300 M. al centro del cauce), sobre la Carrera 25,

conocida como vía a Desepaz, colindando por los costados norte y occidente con la Planta de Tratamiento de Agua Potable de Puerto Mallarino; por el costado sur, el lote limita con el canal de aguas lluvias denominado “Canal Secundario CVC”, que a su vez determina el límite Norte del barrio Alirio Mora Beltrán, de estrato dos, caracterizado por su alta densidad poblacional al igual que los demás barrios aledaños; y por el costado oriental, el lote limita con terrenos de propiedad de particulares. (Ver Plano No. 02)

Las coordenadas topográficas del lote, de acuerdo con la red de coordenadas municipales, son las siguientes:

COORDENADAS GEOGRAFICAS DEL LOTE

LOTE GENERAL			
PUNTO	COORDENADAS		DISTANCIA
	ESTE	NORTE	
F	17109.348	9538.556	365.894
A	17475.240	9537.343	
C	17254.292	9254.630	358.81
D	17223.889	9213.586	51.078
E	17137.858	9264.005	99.717
G	17017.786	9352.885	149.387
F	17109.348	9538.556	207.022
AREA 85453.044 M2			

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Decreto No. 0864 de 2005

(Diciembre 07)

***“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO PARQUE COMERCIAL RÍO CAUCA”***

ARTICULO 7. SUBZONAS Y ÁREAS DE MANEJO ESPECIAL. Para efecto de ilustración de la implantación del proyecto, el Área Bruta de Planificación se divide en dos (2) tipos de área:

SUBZONA A: Corresponde a la porción Norte del lote, determinada por la línea límite del Cinturón Ecológico y divide en tres tipos de áreas:

- Las vías vehiculares con sus andenes, bahías y separadores.
- El sector no utilizable del terreno debido a los requisitos técnicos exigidos para los aislamientos de las redes de alta tensión, acueducto y alcantarillado.
- La porción denominada Área Útil, que incluye los espacios del lote donde se diseñaran y construirán los elementos que componen el complejo comercial propiamente dicho, como bodegas mayoristas, áreas comerciales cubiertas y descubiertas, parqueaderos, servicios y áreas verdes internas al complejo.
- **SUBZONA B:** Sección de terreno ocupada por el Cinturón Ecológico, “Parque Natural Educativo y Recreativo” constituido por el Acuerdo N° 17 del 29 de Mayo de 1986 y redefinido mediante el Acuerdo N° 17 de julio de 1993. Área no urbanizable para usos residenciales, pero con posibilidad de aprovecharse con los usos que permite la normatividad vigente del POT y el futuro Plan Especial del Espacio Público y equipamientos colectivos (recreativos e institucionales).

ARTÍCULO 8. UNIDAD DE GESTION. Se determinó para efectos de desarrollo del Proyecto de Plan Parcial, una sola unidad de Gestión, la cual corresponde a la totalidad del proyecto e incluye los espacios del lote donde se diseñarán y construirán los elementos que componen el complejo comercial como bodegas mayoristas, áreas comerciales cubiertas y descubiertas, parqueaderos, servicios y áreas verdes internas al Complejo.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Decreto No. 0864 de 2005

(Diciembre 07)

***“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO PARQUE COMERCIAL RÍO CAUCA”***

**CAPITULO 2
ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO**

ARTICULO 9. ARTICULACION DE SISTEMAS ESTRUCTURANTES PRESENTES EN EL AREA DE PLANIFICACION. Forman parte de los Sistemas Estructurantes derivados del Acuerdo Municipal 069 de 2000, que deben tenerse en cuenta en la ejecución del presente plan parcial, el sistema estructurante ambiental, el sistema vial y de transporte municipal, el sistema de espacios públicos y el sistema de equipamientos comunitarios, los cuales se encuentran descritos en el documento técnico y sus características esenciales definidas en los siguientes artículos.

ARTICULO 10. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL SISTEMA AMBIENTAL. Constituyen elementos constitutivos del sistema ambiental en el plan parcial derivados del Plan de Ordenamiento los siguientes elementos primarios:

- **El Río Cauca**
- **El Cinturón Ecológico**, que será entendido al interior del plan parcial como espacio destinado a los usos recreativos e institucionales permitidos por el POT en su área.

ARTICULO 11. SISTEMA VIAL PRINCIPAL Y LOCAL. El sistema vial municipal de carácter primario, derivado de lo establecido en el Acuerdo 069 de 2000 y que tiene injerencia en la zonal de planificación está compuesto por las siguientes vías:

Sistema Vial Primario

El trazado vial alrededor del proyecto se encuentra definido en el plan vial general del POT, como un recorrido en “U” alrededor del terreno, y como parte de un circuito perimetral cuyos límites abarcan parte del lote contiguo por el costado Norte.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Decreto No. 0864 de 2005

(Diciembre 07)

***“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO PARQUE COMERCIAL RÍO CAUCA”***

La Carrera 25 Conocida como “vía a la Ciudadela Desepaz”, constituye el elemento vial principal, cuyo trazado de doble calzada incluye un flujo importante de transporte público en el ámbito de ciudad; se ubica en el costado Sur del Complejo. Por su carácter de vía arteria, representa un elemento de conectividad entre diversos barrios del Oriente de la ciudad, más aún teniendo en cuenta el desarrollo actual de proyectos viales importantes en sus alrededores, como la Avenida Ciudad de Cali y la Calle 103. Posee la característica ambiental de estar incluida en área del Cinturón Ecológico, que le brinda un potencial paisajístico muy valioso.

La Calle 75A y La Calle 75B Constituyen respectivamente los bordes occidentales y oriental del área de Planificación. Desembocan a la Carrera 25, lo que hace que tengan la vocación para albergar accesos vehiculares tanto de carga como de pasajeros al interior del complejo.

Sistema Vial Secundario

Lo conforman los elementos viales de tipo peatonal que se pueden incorporar al Cinturón Ecológico, como los senderos peatonales, el acceso sobre la Carrera 25 y el trazado de ciclo vía.

PARAGRAFO: Los desarrollos urbanísticos que se efectúen a partir del presente plan parcial deberán respetar e incorporar el sistema vial presentado en lo concerniente a las vías primarias (plan vial primario de esta ciudad) y secundarias.

ARTICULO 12. SISTEMA DE ESPACIOS PUBLICOS RECREATIVOS Y ZONAS VERDES. Del esquema urbanístico general y de la incorporación de los estructurantes ambientales primarios se establece un solo sistema que corresponde al Cinturón Ecológico, que tiene características de paseo peatonal, identificado como un Parque de escala urbana para el municipio, creado a través del Acuerdo N° 17 de 1986, y redelimitado con el Acuerdo N° 17 de Julio de 1993, del Concejo de Santiago de Cali; los usos asignados al Cinturón Ecológico en el sector aledaño al proyecto permiten incluir, adicionalmente al uso educativo y al recreativo, la construcción de

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Decreto No. 0864 de 2005

(Diciembre 07)

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO PARQUE COMERCIAL RÍO CAUCA”**

equipamientos comunitarios, todos de carácter público, y cuyas construcciones cubiertas no podrán sobrepasar el 3% del área de Cinturón Ecológico ocupado.

ARTICULO 13. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS DEL PLAN PARCIAL. Del mismo modo que el sistema de espacios públicos recreativos y zonas verdes, Los equipamientos de escala zonal, se localizan en el cinturón ecológico de forma tal que ayuden a conformar dicho espacio de prestación de servicios institucionales y recreativos identificado por el POT.

ARTICULO 14. OBLIGACIONES URBANISTICAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL PARA ZONAS VERDES Y TERRENOS PARA EQUIPAMIENTOS. A partir de los sistemas estructurantes enunciados en los anteriores artículos, el siguiente cuadro general de obligaciones presenta la distribución de áreas que deberán ser cedidas globalmente por el plan parcial, cumpliendo con lo establecido en el artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000, 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 equipamiento público.

A continuación se establecen las áreas generales a ceder del plan parcial:

CUADRO DE ÁREAS DE CESIÓN OBLIGATORIA Y GRATUITA

% de Área Bruta	DESCRIPCIÓN DEL ÁREA	Mt²
100.00	Área de planificación	85.453.04
	Subzona "A" 65.316.60 M2	
	Subzona "B" 20.136.44 M2	

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Decreto No. 0864 de 2005

(Diciembre 07)

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO PARQUE COMERCIAL RÍO CAUCA”**

21.00	Cesión para zonas verdes 18% ZV1 10.830.49 M2 ZV2 3.185.04 M2 ZV3 1.288.58 M2 <hr/> 15.304.11 M2 Cesión Equipo Comunitario 3% ZV4 2.639.24 M2	17.943.35
5.89	Área Protección Acueducto-Alcantarillado	5.036.26
4.03	Área Protección Líneas Alta tensión	3.442.62
11.38	Área Vías Públicas a ceder	9.723.90

Considerando el parágrafo del Artículo 279 del Plan de Ordenamiento Territorial:

“ARTÍCULO 279: Formas de Regulación del Tratamiento de desarrollo. ...

...

PARÁGRAFO: Para todos los efectos relacionados con este acuerdo, lo mismo que para la correcta aplicación de la participación en Plusvalía de que trata la Ley, se entenderá por:

Área Bruta Urbanizable: La que corresponde al total del globo de terreno por desarrollar.

Área Neta Urbanizable: La resultante de descontar del Área Bruta, las áreas correspondientes a reservas del sistema vial y de servicios públicos (canales, líneas de alta tensión, ferrocarriles, etc.).

Área Útil: La resultante de restarle al área neta urbanizable el área de cesiones obligatorias para vías locales, zonas verdes, parques y las cesiones para equipamiento comunal.”

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Decreto No. 0860 de 2005

(Diciembre 07)

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO PARQUE COMERCIAL RÍO CAUCA”**

Se relaciona a continuación el cuadro general de áreas del Plan Parcial.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS

Observaciones	Descripción del área	Mt ²
Área total del predio	Área Bruta (100.00%)	85.453.04
A.N.U. Equivale al Área Bruta menos áreas de Cesión Vial y Servicios Públicos.	Área Neta Urbanizable	67.250.26
	Zona protección Alta Tensión 3.442.62 M2	
	Zona Protección Tuberías EBAN – TTO 5.036.26 M2	
	Área Vías Públicas a Ceder 9.723.90 M2	
	SUBTOTAL (21.30%) 18.202.78 M2	
A.U. Equivale al Área Neta Urbanizable Menos cesiones obligatorias de Zonas verdes y Equip. Comunal	Área Útil ZV1 10.830.49 M2 ZV2 3.185.04 M2 <u>ZV3 1.288.58 M2</u> 15.304.11 M2 (18%) Cesión Equipo Comunitario	51.513.67

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Decreto No. 0864 de 2005

(Diciembre 07)

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO PARQUE COMERCIAL RÍO CAUCA”**

	ZV4	2.639.24 M2 (3%)	
	SUBTOTAL ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS (21%)		
	17.943.35 M2		

ARTICULO 15. DISTRIBUCION DE LAS OBLIGACIONES EN LA UNIDAD DE GESTION Y DE SUS PROYECTOS URBANISTICOS. El propósito general de las cesiones para zonas verdes y equipamientos del presente plan parcial será la consolidación del sistema público expuesto en el artículo 12 del presente decreto a partir de los aportes realizados por la unidad de gestión o por cada proyecto urbanístico, dependiendo de la manera en que se desarrolle. Su localización, área y entrega se hará efectiva al finalizar la ejecución de cada proyecto urbanístico, por parte de su responsable a través de la licencia de urbanismo.

ARTICULO 16. OBLIGACIONES URBANISTICAS EN LAS AREAS DE MANEJO ESPECIAL. Se entiende que el área de manejo especial del cinturón ecológico por no estar excluida del proyecto, genera obligaciones de cesión y se constituye en receptora de las mismas, así como también de obligaciones para equipamientos.

ARTÍCULO 17. OBLIGACIÓN FRENTE AL APORTE Y CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA VIAL. EL proyecto que se desarrollará a través del presente plan parcial deberá ceder el área y ejecutar las vías locales (secundarias y terciarias) localizadas en el perímetro del proyecto y al interior del complejo. En consecuencia debe ejecutar los siguientes tramos:

- La Calle 75 A, hasta la mitad de la calzada, a todo lo largo del lindero Oeste del lote y hasta el cruce con la Carrera 25.
- La Calle 75 B, hasta la mitad de la calzada, a todo lo largo del lindero Este del lote y hasta el cruce con la Carrera 25.
- La calzada Sur por construir de la Carrera 25, entre las Calles 75 A y 75 B.
- La porción de glorieta perteneciente al lote, en el cruce de la Carrera 25 con la Transversal 103.

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI**

Decreto No. 0864 de 2005

(Diciembre 07)

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO PARQUE COMERCIAL RÍO CAUCA”**

ARTICULO 18. ESTACIONAMIENTOS. Los lineamientos a seguir al interior del Complejo Comercial, respecto a parqueaderos, obedecen a la normatividad vigente contenida en el POT. A continuación se ilustra la distribución de espacios de parqueo de acuerdo con las unidades comerciales y área construida respectiva.

**CUADRO GENERAL DE AREA CONSTRUIDA
Actualizado por cambio de Torres de Alta Tensión**

DESCRIPCION	CANTIDAD	UNID/M2	AREA/M2	ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS
PRIMER PISO				
BODEGAS	58	72	4.176	21
MODULOS DE MERCADO	486	6.25	3.037	152
LOCAL TIPO A 8 m x 4m	70	32	2.240	112
LOCAL TIPO B 4m x 4m	88	16	1.408	70
LOCAL TIPO C	1	48	48	2
KIOSCOS	25	12	300	15
CAFETERIA	1	390	390	20
PORTERIAS	1	28.78	29	0
CIRCULACIONES	1	2989	2.989	0
SUB TOTAL			14.617	
SEGUNDO PISO				
LOCAL TIPO A 8 m x 4m	52	32	1.664	83
LOCAL TIPO B 4m x 4m	24	16	384	19

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Decreto No. 0864 de 2005

(Diciembre 07)

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO PARQUE COMERCIAL RÍO CAUCA”**

LOCAL TIPO D 6m x 4m	29	24	696	35
CINES	8	2.719	2.719	136
ADMINISTRACIÓN	1	390	390	10
PARQUEADEROS	1	2.678.72	2.679	
CIRCULACIONES	1	2.710	2.710	
SUB TOTAL			11.242	
TERCER PISO				
PARQUEADEROS	1	2.678.72		
SUB TOTAL			2.679	
CUARTO PISO				
OFICINA 401	1	2.678.72		
SUB TOTAL			2.679	67
QUINTO PISO				
OFICINA 501	1	2.665.17		
SUB TOTAL			2.665	67
TOTAL AREA CONSTRUIDA				
			33.882	786
TOTAL PARQUEADEROS DISPONIBLES				
	810			809

**CAPITULO 3
PLAN DE EJECUCION DEL PLAN PARCIAL, MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS
DE GESTION.**

ARTICULO 19. DESARROLLO DE LA UNIDAD DE GESTION. Se entenderá la Unidad de Gestión como un proceso independiente, el cual requerirá de su correspondiente licencia de Urbanismo y de construcción, que deberán ser tramitadas por los interesados de manera global para toda la unidad de gestión siempre y cuando se lleve a cabo el cumplimiento de las áreas preestablecidas para cada desarrollo en

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Decreto No. 0864 de 2005

(Diciembre 07)

***“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO PARQUE COMERCIAL RÍO CAUCA”***

este decreto y el cumplimiento de todas las obligaciones descritas en el plan igualmente, se podrán proponer etapas de ejecución al interior de la Unidad de Gestión.

ARTICULO 20. EJECUCION DE OBRAS A CARGO DEL MUNICIPIO. Será responsabilidad de la Administración Municipal, completar la construcción de las vías primarias del plan vial no ejecutadas por los desarrollos urbanísticos del presente plan parcial de acuerdo a lo descrito en el artículo 11 del presente decreto. 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 21. 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 encargada de hacer seguimiento y apoyar las labores de coordinación para la exitosa ejecución del presente plan parcial en los términos previstos en el presente decreto.

ARTICULO 22. PLAZO DE EJECUCION. El presente plan parcial se ejecutará durante la vigencia del POT, es decir tres (3) períodos administrativos contados desde su adopción.

ARTICULO 23. VIGENCIA. Este Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Oficial del Municipio de Santiago de Cali.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI

Decreto No. 0864 de 2005

(Diciembre 07.)

***“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO
URBANO PARQUE COMERCIAL RÍO CAUCA”***

PUBLÍQUESE Y CUMPLASE

Dado en Santiago de Cali, a los
de dos mil cinco (2005).

(07.) días del mes de diciembre



Asalcedo C

APOLINAR SALCEDO CAICEDO
Alcalde de Santiago de Cali



Publicado Boletín Oficial No.

de 2005