



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N° 4132.0.21.498 DE 2011
(Septiembre 30)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL HACIENDA EL HATO”.

EL DIRECTOR DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL, en ejercicio de sus facultades conferidas por el Acuerdo 069 de 2000 y los Decretos Nacionales No. 2181 de 2006 y 4300 de 2007 y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 493 Acuerdo Municipal 069 del 26 de Octubre de 2000, “Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali” - POT-, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, consagra que el planeamiento de todas las áreas del suelo de expansión que vayan a ser desarrolladas o incorporadas a los usos urbanos, las porciones del suelo urbano que deban desarrollarse mediante Unidades de Actuación Urbanística, Macroproyectos u Operaciones Urbanas Especiales y aquellas para las cuales se disponga expresamente en el Plan de Ordenamiento Territorial, deberá definirse de manera obligatoria a través de Planes Parciales, de conformidad con el procedimiento previsto en la Ley;

Que los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, reglamentan de manera general el procedimiento para la formulación y adopción de todo tipo de planes parciales y de manera especial, el contenido de los planes parciales para las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las áreas comprendidas en el suelo de expansión urbana para su incorporación al perímetro urbano, en concordancia con las determinaciones de los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollen o complementen;

Que la Sociedad **OPERACIONES MARTÍNEZ Y CIA SCA**, a través de su Representante Legal **INES ARANA DE MARTÍNEZ**, identificada con cédula de ciudadanía 29.081.926, mediante comunicación N° 2505 del 22 de febrero de 2011, radicó la solicitud de determinantes para el Proyecto **PLAN PARCIAL HACIENDA EL HATO**, en la porción de un predio de propiedad de la Sociedad OPERACIONES MARTINEZ Y CIA SCA., identificado con Matrícula Inmobiliaria 370-29024 y número catastral Z-000303340000, el cual limita por el Norte con la proyectada Carrera 130; por el Oriente con la proyectada Calle 61, límite del área de expansión Corredor Cali-Jamundí; por el Sur y Occidente con la Vía Cali Puerto Tejada. Dicha porción del predio se encuentra en el Área de Expansión Corredor Cali-Jamundí, con un área de planificación propuesta de 334.648,47 metros cuadrados.

Que tal como lo establece el artículo 5-A del Decreto 4300 de 2007, de la Coordinación Interinstitucional, el Departamento Administrativo de Planeación Municipal mediante oficio N° 4132.0.5.8.02447 del 1 de marzo de 2011, solicitó a la CVC, a Metrocali S.A, a la Secretaría de Infraestructura y Valorización, a la Secretaría de Tránsito y Transporte, y a EMCALI (Acueducto y Alcantarillado), el pronunciamiento sobre aspectos y temas que tengan incidencia o responsabilidad





ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 498 DE 2011
(Septiembre 30)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL HACIENDA EL HATO”.

en el desarrollo del plan parcial y que se deban considerar como determinantes para su formulación.

Que cumplido el término establecido en el artículo 5-A del Decreto 4300 de 2007, de quince (15) días hábiles para recibir el pronunciamiento en los temas de competencia, se recibieron los conceptos de las siguientes entidades: EMCALI – Gerencia Unidad Estratégica de Negocio Acueducto y Alcantarillado mediante la comunicación 311.3-DI-686-11 del 4 de abril de 2011 y la Corporación Autónoma Regional del Valle del Cauca – CVC mediante la comunicación No. 0711-016145--2011-05 del 15 de abril de 2011, que hacen parte integral de la presente Resolución.

Que una vez revisados los documentos básicos de la solicitud de determinantes para la formulación del **PLAN PARCIAL EL HATO**, cumplido en debida forma lo estipulado en el artículo 2 del Decreto 4300 de 2007, y en cumplimiento del artículo 6° del Decreto Nacional No 2181 de 2006, este Departamento Administrativo mediante el presente acto administrativo, procede a la definición de las determinantes para su formulación;

En virtud de lo anterior;

RESUELVE:

TÍTULO PRIMERO

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 1: Defínase para la formulación del Plan Parcial de Expansión Urbana “Hacienda el Hato”, las siguientes determinantes concernientes a su delimitación, las condiciones técnicas y las normas aplicables para su formulación.

ARTÍCULO 2: Delimitación del plan parcial. El Área de Planificación del Plan Parcial debe corresponder al polígono comprendido entre los Elementos Estructurantes del Sistema Vial y de Transporte definido en el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo 069 de 2000), como son: por el Oriente la proyectada Calle 61, límite del Área de Expansión Corredor Cali – Jamundí; por el Norte con la proyectada Carrera 130, límite del plan parcial Marañón, con determinantes; y por el Sur-Occidente con la Vía Cali-Puerto Tejada. La delimitación del plan parcial se especifica en el plano anexo.

ARTÍCULO 3: Área del Plan Parcial y predios que la conforman. Para la formulación del proyecto urbanístico del Plan Parcial Hacienda El Hato, con un área bruta de 33,4 Has., se establece el siguiente cuadro de áreas:



RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 498 DE 2011
(Septiembre 30)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL HACIENDA EL HATO”.

MATRICULA INMOBILIARIA	N° CATASTRAL	IDENTIFICACIÓN PROPIETARIO	PROPIETARIO	ÁREA
370-29024	Z-000303340000	Nit. 2693731	Sociedad OPERACIONES MARTINEZ Y CIA SCA	334.648,47 M ²
AREA BRUTA PLAN PARCIAL				334.648,47M ²

TÍTULO SEGUNDO

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL TERRITORIO

CAPÍTULO PRIMERO

SISTEMA AMBIENTAL

ARTÍCULO 4: Áreas de Reserva y Protección Ambiental. El diagnóstico del Plan Parcial el Hato debe contemplar toda el área objeto de estudio y contener una descripción general del sitio objeto de la propuesta, denominada línea base, incluyendo:

- La identificación de las áreas de reserva y protección ambiental incluidas en el ámbito del Plan Parcial.
- La caracterización e inventario de cada uno de los componentes ecosistémicos, flora, fauna, agua, suelo y atmosférico, identificación de su estado actual, la forma en que se afectarían con el desarrollo del Plan Parcial y cómo se incorporan en el diseño paisajístico y urbanístico.
- “Los estudios hidrogéológicos que permitan identificar y caracterizar los acuíferos y la vulnerabilidad de los mismos a la contaminación, reconociendo las medidas de protección para captaciones de agua existentes”, lineamiento que se encuentra contenido en el oficio 0711-016145-2011-05 correspondiente con las determinantes ambientales de la CVC.
- Los impactos y efectos que se puedan generar por la urbanización, así como los mecanismos para compensarlos y/o mitigarlos.

PARÁGRAFO 1. “El Plan Parcial debe reconocer para los suelos de protección la asignación de usos principales y compatibles con sus respectivas restricciones. Los usos que no estén definidos como complementarios o compatibles deben ser prohibidos”. Esta directriz, así como el régimen detallado de usos principales, compatibles y las restricciones y demás determinantes ambientales, se encuentran contenidos en el oficio No. 0711-016145-2011-05 de la CVC, el cual hace parte integral de esta Resolución.

PARÁGRAFO 2. El manejo de los elementos ambientales incluidos en el Plan parcial debe seguir las directrices normativas de la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997,





ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 498 DE 2011

(Septiembre 30)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL HACIENDA EL HATO”.

Ley 99 de 1993 y el Acuerdo 069 de 2000, así como de sus normas reglamentarias y complementarias.

Se debe cumplir con lo expresado en el oficio N° 711-016145-2011-05 de la CVC, que contiene las determinantes ambientales expedidas por la autoridad ambiental, las cuales son base para la concertación del Plan Parcial, acorde a los artículos 11 y 12 del Decreto 2181 de 2006.

ARTÍCULO 5: Aspectos Geológicos, Geomorfológicos. Deberá presentarse un reporte de la geología superficial y de la geomorfología a partir de los estudios existentes desarrollados por la CVC, el DAGMA (en Convenio con Ingeominas), entes académicos y firmas de consultoría, complementado mediante análisis propios y específicos como interpretación de fotografías aéreas, correlación con información de pozos y perforaciones, etc. Deberán definirse, a partir de los condicionamientos geológicos y geomorfológicos, las recomendaciones para el desarrollo, e ilustrar este tema con un mapa por lo menos a escala 1:5.000.

ARTÍCULO 6: Amenazas Naturales y Gestión del Riesgo. Para la evaluación de las amenazas naturales y la formulación de estrategias de gestión del riesgo deberán presentarse los siguientes estudios:

- Estudio del comportamiento del cauce y riesgo de inundabilidad en épocas de máxima creciente, con la evaluación de lluvias de alta frecuencia e intensidad.
- Estudios hidrológicos e hidráulicos del área que permitan definir con total claridad el manejo (recolección, conducción y entrega) que se dará a las aguas de escorrentía.
- Soporte técnico y esquema de obras para el manejo de drenaje, interceptores y diques, teniendo en cuenta las barreras de las escorrentías naturales que se puedan presentar tanto con el desarrollo del área de planificación y de su área de influencia, como los receptores, acequias, embalses, lagunas reguladoras.
- Estudio de microzonificación sísmica asociada al riesgo de licuación de suelos.

PARÁGRAFO 1. Estos estudios harán parte de la información que se envíe a la CVC para la concertación ambiental.

ARTÍCULO 7. Articulación con otros planes: De conformidad con lo señalado en el concepto técnico de la CVC No. 0711-016145-2011-05, “el área objeto de estudio del Plan Parcial pertenece a la Cuenca Hidrográfica del río Jamundí, teniendo que articularse con el Plan de Ordenación y Manejo de la Cuenca Hidrográfica del Río Jamundí, adoptado por la CVC, la Dirección Territorial Pacífico UAESPNN y el DAGMA mediante Acuerdo No. 05 de 2010”.

Usand

143?





RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 458 DE 2011

(Septiembre 30)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL HACIENDA EL HATO”.

Para el manejo del Recurso Hídrico Subterráneo se “(...) debe tener en cuenta el Plan de Manejo para la Protección de las Aguas Subterráneas en el Departamento del Valle del Cauca”.

**CAPÍTULO SEGUNDO
SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE**

ARTÍCULO 8: Elementos determinantes del Sistema Vial y de Transporte. El proyecto debe tener en cuenta los siguientes aspectos básicos del Sistema Vial Principal definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial:

- La Vía Cali - Puerto Tejada clasificada como Corredor Inter-Regional en el Acuerdo 069 de 2000 y como vía de la red vial nacional por INVIAS, las calles 60 y 61 y la carrera 130, clasificadas como Vías Arterias Secundarias, cuyas secciones transversales se encuentran definidas en el Anexo 4.3 del Plan de Ordenamiento Territorial y precisadas en el “Diseño Geométrico en planta del trazado vial del Corredor Cali- Jamundí” aprobado mediante oficio 4132. 2.13.13659 del 14 de octubre de 2010.
- El sistema de Vías Locales debe plantearse atemperándose al Dimensionamiento de Calzadas establecido en los Criterios de Diseño del Anexo 4.4 del Plan de Ordenamiento Territorial, así como la proporción mínima de vías vehiculares establecidas en el artículo 80 del POT.
- El Sistema Integrado de Transporte Masivo.
- El Plan Maestro de Ciclorutas del Municipio de Santiago de Cali.
- Los diseños de las futuras intersecciones y/o integraciones de las siguientes vías: carrera 130 con calle 60; la carrera 130 con calle 61; la calle 60 con la Vía Cali- Puerto Tejada y la calle 61 con la Vía Cali - Puerto Tejada, de tal manera que permitan el acceso y salida del sector, así como la articulación con la malla vial existente.
- El modo de transporte intermunicipal por el Corredor Cali – Puerto Tejada y su integración con los otros modos de transporte.

ARTÍCULO 9: Criterios de Diseño. En todo caso, el planteamiento del Sistema Vial del proyecto debe tener en cuenta los “Criterios de Diseño” del Anexo 4.4 del Plan de Ordenamiento Territorial:

- Características del tránsito (volumen, composición, velocidad de operación).
- Características de la vía (ancho total, número de calzadas, carriles por calzada, aislamientos laterales, alineamientos).
- Usos del suelo (predominante, existente o proyectado a lo largo de la vía).
- Funcionalidad: accesibilidad, continuidad, visibilidad.





ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 498 DE 2011
(Septiembre 30)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL HACIENDA EL HATO”.

Es importante considerar que las dimensiones de las secciones transversales de las vías y las recomendaciones de diseño de las mismas se indican en el Anexo 4 del POT, las cuales se deben entender como mínimas y podrán ampliarse o redistribuir su sección transversal, teniendo en cuenta los requerimientos de ancho de canales, aislamientos de líneas de alta tensión, protección de arborización existente, aspectos de diseño geométrico, funcionalidad vial, requerimientos de tráfico, o integración con la malla vial existente en el sector y con relación a los usos del suelo.

Igualmente, se deben tener en cuenta, entre otras, las Disposiciones para el Diseño de las Vías establecidas por el POT; la proporción mínima de vías vehiculares del artículo 80; las Intersecciones a Nivel y Desnivel del artículo 81; el Área de Reserva en Intersecciones del artículo 82, el Acceso a Predios del artículo 85; y los Estacionamientos de vehículos y zonas de cargue y descargue del artículo 366.

Así mismo, es necesario que el Plan Parcial tenga en cuenta la continuidad del Sistema Integrado de Transporte Masivo y el Sistema de Transporte Interregional, los cuales pueden contemplar en su desarrollo, ampliaciones futuras viales, equipamientos y elementos conexos a dichos sistemas de transporte como son estaciones y terminales de pasajeros y de transferencia, como lo establecen los Artículos 95 y 96 del POT.

También se debe tener en cuenta la Zona de Exclusión de las vías nacionales, acorde con lo dispuesto en la Ley 1228 de 2008.

CAPÍTULO TERCERO

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

ARTÍCULO 10: *Lineamiento para el Diseño Urbano.* Las cesiones para zonas verdes y equipamientos, que conforman el sistema de espacios públicos y equipamientos se regulan por lo establecido en los artículos 343, 344, 345, 346, 354, 355, 356, 357, 358, 359 y en los numerales 1 y 2 del artículo 281 (Normas Generales del Tratamiento de Desarrollo) del Plan de Ordenamiento Territorial-Acuerdo 069 de 2000.

Igualmente se debe considerar lo establecido en el artículo 57 del Decreto 1469 de 2010, el cual establece que “(...) *por lo menos el 50% de las zonas de cesión con destino a parques, zonas verdes o equipamientos se distribuirán espacialmente en un solo globo de terreno y cumplirán con las siguientes características:*

- *Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.*
- *Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.*
- *No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de alto riesgo”.*





ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACION

RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 498 DE 2011
(Septiembre 30)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL HACIENDA EL HATO”.

ARTÍCULO 11: Disposición del espacio público efectivo. Teniendo en cuenta los objetivos de la política de espacio público contenidos en el artículo 17 del Acuerdo 069 de 2000, y en virtud de la localización y configuración del Plan Parcial Hacienda El Hato, el cual tendrá tanto zonas de articulación con la región sobre la Vía a Puerto Tejada, suelos colindantes con el área rural del municipio y áreas residenciales, la conformación del espacio público del Plan Parcial deberá seguir los siguientes lineamientos:

- Procurar que los usos de mayor escala localizados sobre la vía a Puerto Tejada estén asociados a espacios públicos que garanticen condiciones óptimas de circulación y accesibilidad de la población usuaria, así como que refuercen su carácter jerárquico.
- Plantear espacios públicos asociados a los proyectos de vivienda, que apunten a atender demandas locales y a contribuir en la conformación de la escala barrial.
- Disponer espacios públicos a lo largo de la calle 61, los cuales contribuyan a la conformación de un borde urbano, y a la consolidación de zonas de transición entre los futuros usos urbanos y los usos rurales colindantes.
- Asociar espacios públicos a los elementos naturales determinantes existentes en el área de planificación del Plan Parcial, como estrategia para su integración, recuperación y apropiación como espacios disfrutables por los futuros habitantes del sector.

CAPITULO CUARTO

SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 12: Lineamientos. El plan parcial debe incluir los aspectos contemplados en el Capítulo II del Título III del Libro I del POT sobre el Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios. Los aislamientos a considerarse en la infraestructura de los servicios públicos domiciliarios deben acogerse a lo determinado en el artículo 60 del POT.

ARTÍCULO 13: Acueducto y Alcantarillado. De conformidad con el concepto técnico de EMCALI EICE-ESP 311.3-DI-686-11 del 4 de abril de 2011, el Plan Parcial Hacienda El Hato se localiza en la II Etapa de Expansión del Corredor Cali-Jamundí, la cual tendrá disponibilidad de servicios de acueducto y alcantarillado bajo las siguientes condiciones:

- Construcción de la Estación de Bombeo de Agua Potable, definida en el “Estudio de Alternativas de dotación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado y alcantarillado complementario en la zona de expansión de la ciudad de Cali denominada Corredor Cali- Jamundí” contratada por la Gerencia de



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N° 4132.0.21.498 DE 2011

(Septiembre 30)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL HACIENDA EL HATO”.

la Unidad Estratégica de Negocio de Acueducto y Alcantarillado (GUENA) de EMCALI.

- Diseño y construcción de las obras requeridas para el abastecimiento de agua de la zona.
- Diseño y construcción de las redes de alcantarillado sanitario y pluvial, así como de la PTAR del Sur.
- Diseño y construcción de las obras de protección contra inundaciones del sector.

PARÁGRAFO 1. “La ejecución de la Infraestructura Macro que se defina en el diseño a realizar, no se encuentra incluida en el Plan de Inversiones de la GUENA en el corto y mediano plazo y será ejecutada por los propietarios de los predios interesados, a través del Fideicomiso Corredor Cali- Jamundí, en el cual deben participar todos los propietarios de los predios beneficiados”. Esto se determina en el concepto técnico de EMCALI 311.3-DI-686-11 del 4 de abril de 2011.

PARÁGRAFO 2. La prestación de los servicios de Acueducto y Alcantarillado está también condicionada a la presentación del Paz y Salvo de participación en el Fideicomiso Corredor Cali- Jamundí por parte de los propietarios del Plan Parcial.

PARÁGRAFO 3. Se debe garantizar una articulación entre el trazado de las redes de servicios públicos y el sistema vial.

ARTICULO 14: Energía, Telecomunicaciones y Gas. Es necesario considerar que toda la infraestructura requerida por el proyecto en lo correspondiente a redes de servicios públicos de energía, telecomunicaciones y gas debe proveerse mediante la canalización de ductos (subterranización) incluyendo reservas y cámaras, así como las acometidas al usuario final.

Para el caso de la red de alta tensión existente, deben tenerse en cuenta las zonas de servidumbre en las cuales no debe construirse ningún tipo de edificación, acorde a lo establecido en la norma RETIE vigente.

TITULO TERCERO

NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTICULO 15. Información general. En el siguiente cuadro se indica el marco normativo general asignado por el Acuerdo 069 de 2000 para el área de planificación a desarrollar por el presente Plan Parcial.

Handwritten signatures and initials

Handwritten signature





RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 498 DE 2011

(Septiembre 30)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL HACIENDA EL HATO”.

CONDICIONES GENERALES		AREA (Has)	OBSERVACIONES	
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo de Expansión Urbana	33.4	Mapas 8-01 y 8-04 del POT: Clasificación del Suelo. Título IV, artículo 201 del Acuerdo 069 de 2000 POT	
TRATAMIENTO URBANÍSTICO	Desarrollo	33.4	Libro II Título III, Capítulo II Acuerdo 069 de 2000 POT	
ZONAS DE RIESGO	POR INUNDACIÓN		Mapa No 8-6 del POT: Suelos de Protección por Amenaza Naturales. Realizar el estudio de zonificación de las amenazas por inundaciones pluviales y por el desbordamiento de los cauces superficiales, tener en cuenta los eventos ambientales recientes.	
EDIFICABILIDAD				
La edificabilidad del Plan Parcial será el resultado de las cargas locales y generales que se asuman, las cuales deberán estar localizadas dentro del Plan Parcial.				
INDICE SOBRE AREA NETA URBANIZABLE (ANU)				
		Sin Transferencia	Con Transferencia	
OCUPACIÓN	Unifamiliar VIS:	0.70	0.78	
	Unifamiliar NO VIS:	0.65	0.70	
	Multifamiliar VIS:	0.30	0.33	
	Multifamiliar NO VIS	0.24	0.24	
CONSTRUCCIÓN	Unifamiliar VIS:	Altura máxima 3 pisos		
	Unifamiliar NO VIS:	Altura máxima 3 pisos		
	Multifamiliar VIS:	< 30 Has	1,20	1,60
		30-50 Has	1,30	1,70
		> 50 Has	1,40	1,80
	Multifamiliar NO VIS	< 30 Has	1,20	1,75
		30-50 Has	1,30	1,85
> 50 Has		1,40	1,95	

Cuadro del numeral 6, literal b, Artículo 281 – Acuerdo 069 de 2000

ARTICULO 16. Normas generales del tratamiento de desarrollo. Las normas aplicables a la formulación del Plan Parcial están definidas en el artículo 281 del Plan de Ordenamiento Territorial POT.

PARÁGRAFO 1. Para el diseño urbano del Plan Parcial se deberá tener en cuenta la articulación con los elementos estructurantes urbanos de los planes parciales aledaños, en especial los Sistemas Vial y de Transporte, el de Espacio Público y el de Equipamiento Colectivo.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 458 DE 2011
(Septiembre 30)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL HACIENDA EL HATO”.

ARTÍCULO 17. Usos del Suelo. En concordancia con el artículo 23 del Acuerdo 069 de 2000 POT donde se presentan los fundamentos y alcances del modelo de ordenamiento, el cual deberá “*evidenciar los grandes elementos físico- espaciales sobre los cuales es preciso actuar a diferentes escalas: urbano- regional, urbana, comunal y local, con el propósito de obtener ordenadamente piezas urbanas completas o integrales de ciudad, dotadas todos los usos y servicios (...)*”, en relación con los usos del suelo el Plan Parcial deberá seguir los siguientes lineamientos:

- Localizar una zona de actividad económica predominante sobre la Vía a Puerto Tejada, donde se deberá promover la localización de usos comerciales y/o de servicios de escalas urbana y metropolitana, de acuerdo con el artículo 263 del Acuerdo 069 de 2000. Estos usos deberán apuntar a atender demandas urbano-regionales, y a articular los usos rurales con los urbanos.
- Localizar una zona residencial predominante sobre la carrera 134, cuyas áreas comerciales y de servicios deberán apuntar a atender demandas locales, es decir, los establecimientos no podrán ser de escalas ni metropolitana ni urbana.
- Garantizar unas zonas residenciales netas al interior del Plan Parcial, apuntando a atender la demanda de vivienda de la ciudad. Sobre la calle 61, la vivienda deberá disponerse en articulación con las determinantes de espacio público incluidas en el artículo 11 de la presente Resolución.
- Distribuir los equipamientos en el Plan Parcial procurando una oferta diversa de escalas, desde la urbana y metropolitana que se constituya en un articulador con la región y áreas rurales de la ciudad de Cali, y la local que apunte a atender las necesidades de los futuros habitantes del Plan Parcial.

TÍTULO CUARTO

REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 18. Edificabilidad. La edificabilidad para el Plan Parcial será determinada con base en las edificabilidades y densidades máximas establecidas por el artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000. Para acceder a una densidad adicional se deberán realizar cesiones adicionales de suelo de conformidad con lo determinado por el artículo 343 del Acuerdo 069 de 2000.

ARTÍCULO 19. Cargas Urbanísticas Generales. De conformidad con lo establecido en el artículo 28 del Decreto 2181 de 2006 las cargas urbanísticas generales corresponden con el costo de la infraestructura vial principal y las redes matrices de servicios públicos, que deben ser distribuidas entre los propietarios del área beneficiada, atendiendo al principio de reparto equitativo de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano. Se deberá tener en cuenta:

(Handwritten mark)

(Handwritten signature and date: 2011)





RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 498 DE 2011

(septiembre 30)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL HACIENDA EL HATO”.

- Las cargas para la infraestructura vial principal incluye tanto el suelo como el costo de construcción, excepto de las vías de la red vial nacional, para las cuales se contabilizará como carga únicamente el suelo.
- Las cargas correspondientes a las redes matrices de servicios públicos incluyen diseño, suelo y construcción. Igualmente se deben incluir los costos de construcción de las infraestructuras complementarias, como la estación de bombeo de agua potable y la PTAR Sur, en balance con los beneficios asignados al Plan Parcial.

PARÁGRAFO 1. Se exceptuarán de las las cargas generales aquellas obras y/o actuaciones cuya financiación esté incluida en programas de contribución por valorización o cualquier otro mecanismo de reparto de cargas y beneficios.

PARÁGRAFO 2. No se incluirán en el reparto de cargas y beneficios aquellas estructuras que ya se encuentren construidas y/o cedidas.

PARÁGRAFO 3. Se deberá incluir como carga general el suelo y los costos de la construcción del perfil completo de la calle 61 incluida en el ámbito de planificación del Plan Parcial Hacienda el Hato.

ARTÍCULO 20. Cargas Urbanísticas Locales. De conformidad con lo establecido en el artículo 27 del Decreto 2181 de 2006, son cargas locales asociadas a las obras urbanísticas, las cesiones y realización de obras públicas de:

- Redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos
- Parques y zonas verdes
- Vías vehiculares y peatonales locales y ciclorutas.
- Equipamientos comunales públicos

PARÁGRAFO 1. Se exceptuarán del reparto los predios ubicados al interior del área de planificación del Plan Parcial que hubieren sido el resultado de cesiones, afectaciones u otras obligaciones, en concordancia con lo definido por el artículo 27 del Decreto 2181 de 2006.

ARTÍCULO 21. Cesiones obligatorias. De conformidad con lo establecido por el artículo 281 del Acuerdo 069 de 2000, las cesiones urbanísticas obligatorias de los planes parciales no podrán ser inferiores al 18% del Área Bruta destinado para parques y el 3% del Área bruta destinado a equipamiento comunal público.

[Firma]

[Firma]
[Firma]
[Firma]





ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. 498 DE 2011

(Septiembre 30)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL HACIENDA EL HATO”.

ARTÍCULO 22. Cálculo de las cesiones para zonas verdes. De conformidad con lo determinado por el artículo 343 del Acuerdo 069 de 2000, la cantidad de suelo que debe obtenerse por concepto de cesiones urbanísticas obligatorias para zonas verdes, deberá considerar la relación entre la densidad poblacional proyectada para el plan parcial y la cantidad de metros cuadrados que debe aportar a zonas verdes, de acuerdo con los siguientes parámetros:

- La cesión de zona verde para el uso de vivienda en urbanizaciones con densidad menor o igual a 120 viviendas por hectárea neta urbanizable se rige por la norma general sobre cesiones obligatorias, descrita en el artículo anterior.
- Si la densidad es mayor, por cada 10 viviendas por hectárea adicionales el área de cesión se incrementará a razón de dos metros cuadrados por vivienda, tal como se muestra en la siguiente tabla:

RANGO	CESIONES
1. Hasta 120 viviendas / hectárea	Las cesiones obligatorias.
2. Entre 121 y 130 viviendas / hectárea	Las anteriores más 17 m ² por cada vivienda adicional.
3. Entre 131 y 140 viviendas / hectárea	Las que resultan en el rango 2 más 19 m ² por cada vivienda adicional.
4. Entre 141 y 150 viviendas / hectárea	Las que resultan en el rango 3 más 21 m ² por cada vivienda adicional.
5. Entre 151 y 160 viviendas / hectárea	Las que resultan en el rango 4 más 23 m ² por cada vivienda adicional, y así sucesivamente.

ARTÍCULO 23. Porcentajes mínimos de VIP. En concordancia con lo establecido por el Decreto Nacional 4259 de 2007, el plan parcial deberá destinar mínimo 15% del área útil para VIP, la cual podrá ser entregada en otros proyectos o suelos de la ciudad, previo un factor de conversión el cual se concertará con el DAPM.

ARTICULO 24. Participación en la Plusvalía. Según lo definido en el Acuerdo 069 de 2000 y el Acuerdo 111 de 2003, las áreas incluidas en la zona de expansión de Santiago de Cali serán objeto de la participación en plusvalías derivadas de la acción urbanística del municipio.

[Firma]

[Firma]
[Firma]
[Firma]





ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

RESOLUCIÓN N° 4132.0.21. *498* DE 2011
(*Septiembre 30*)

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DEFINEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACION DEL PLAN PARCIAL HACIENDA EL HATO”.

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 25. Documentos Anexos. Hacen parte integral de la presente resolución los siguientes documentos:

Documento	Fecha	Número
Concepto técnico CVC	15 de abril de 2011	0711-016145-2011-05
Concepto Técnico EMCALI	4 de abril de 2011	311.3-DI-686-11
Plano de Delimitación del Área de expansión y los sistemas estructurantes establecidos en el POT.		

ARTICULO 26: Procedimiento. El procedimiento que guiará la continuación del trámite administrativo de formulación y adopción del plan parcial será el establecido en los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, y el Código Contencioso Administrativo.

PARÁGRAFO 1. La información correspondiente con la formulación del Plan Parcial deberá ser entregada en formatos físico y digital, de tal manera que el DAPM pueda confirmar los cálculos de áreas.

ARTICULO 27: Vigencia. Las determinantes definidas en la presente Resolución tendrán una vigencia de doce (12) meses contados a partir de la notificación del presente acto administrativo.

ARTICULO 28: Recursos. Contra la presente Resolución proceden los recursos de la vía gubernativa.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Santiago de Cali, a los *treinta (30)* días del mes de Septiembre de dos mil once (2011).

Juan Carlos López López
JUAN CARLOS LÓPEZ LÓPEZ

Director

DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN

Proyectó: Gloria Pardo, María Elsy Burgos, Victoria Eugenia Muñoz, Mario Francisco Castaño, Fernando Martínez, Andrés Prieto, Francisco Javier Bonilla, Oswaldo Ordoñez, Carolina Vanderhuck, Rodrigo Díaz, Álvaro Hernán Díaz.
Revisó: Dr. Diego Fernando Londoño
Aprobó: Diana Maritza Muñoz, Subdirectora del POT y Servicios Públicos



